

Économie

Têtes d'affiche / Stratégie / Affaires déclassées / Débats

MAROC

Casa, future du business

La tour de Casablanca Finance City (CFC) abrite les sièges régionaux de plusieurs multinationales. Le CFC se positionne comme le premier hub de ce genre sur le continent.

capitale africaine

La métropole chérifienne est un chantier à ciel ouvert depuis 2015. Outre l'ouverture d'hôtels, l'offre immobilière pour les entreprises s'agrandit. Mais le manque de coordination des dirigeants publics freine la croissance de la Ville blanche.

EL MEHDI BERRADA, à Casablanca,

Classé 53^e en 2019 – soit un bond de sept places en un an –, le Maroc vise en 2020 le top 50 mondial du classement « Doing Business » de la Banque mondiale. Mais le royaume ne semble pas avoir été franchement épaulé par sa plus grande métropole : Casablanca et ses 4,3 millions d'habitants. Locomotive de l'économie marocaine, avec plus de 30 % du PIB et 55 % des unités productives du pays, la région de Casablanca-Settat peut définitivement faire mieux. Le taux de chômage dépasse 10 %, et son dynamisme économique est en deçà des attentes. C'est le diagnostic qu'avait posé le roi Mohammed VI, en octobre 2013, dans un sévère rappel à l'ordre, resté dans les mémoires, aux dirigeants de la ville. « Pourquoi cette ville, qui compte parmi les plus riches du Maroc, ne connaît-elle pas concrètement l'essor auquel aspirent les Casablancaises et les Casablancais ? » s'était étonné le souverain chérifien. « En réalité, la transformation de Casablanca en hub financier international exige d'abord et avant tout des infrastructures et des services de base qui répondent aux normes mondiales. Elle requiert, en outre, la consolidation des règles de bonne gouvernance, la mise en place d'un cadre juridique approprié,

la formation de ressources humaines hautement qualifiées et l'adoption de techniques et de méthodes de gestion modernes », avait affirmé Mohammed VI.

Le discours royal a pourtant fait se retrousser les manches aux dirigeants de la capitale économique du Maroc. Les décideurs publics ont lancé le Plan de développement du Grand Casablanca (PDGC 2015-2020). Dix conventions pour sa mise en œuvre ont été signées en 2014 pour une enveloppe d'investissement de 33,6 milliards de dirhams (3,5 milliards d'euros), financée principalement par l'État mais aussi par la ville (à hauteur de 10 % seulement, son budget global ne dépassant pas 3,6 milliards de dirhams). Casablanca a également obtenu un prêt de 172 millions d'euros de la Banque mondiale.

La transformation numérique au cœur du projet

Le PDGC prévoit un système moderne du transport, la refonte de la voirie et des infrastructures routières, et la promotion territoriale de la ville. Les ambitions de Casablanca ont été accompagnées par un schéma directeur de la transformation numérique qui simplifient les procédures administratives pour les entreprises ainsi que le déploiement de la fibre optique. Depuis 2016, une nouvelle structure de la →

LE TRANSPORT, UN MAL PRESQUE GUÉRI

Le manque d'expertise des dirigeants du conseil de la ville se traduit aussi dans le domaine du transport, avec une longue bataille entre la ville et M'dina Bus (codétenue en partie par la RATP et la Caisse de dépôts et de gestion). Après plusieurs années de conflit et de mécontentement des résidents, un nouveau contrat a finalement été signé avec Alsa Al Baida, filiale de l'espagnol Alsa, après un appel d'offres international lancé en avril. La concession, de dix ans, assumée depuis novembre, peut être prorogée de cinq ans. À partir de 2021, Casablanca connaîtra le déploiement d'une flotte de 700 nouveaux bus. Par ailleurs, les travaux pour les lignes 3 et 4 du tramway ont commencé cette année pour une enveloppe de 8 milliards de dirhams. Selon RATP Dev, opérateur du tramway, 220 000 Casablancais (70 % d'abonnés) se déplacent chaque jour sur ces deux lignes.

E.M.B.

ILS ONT CHOISI CASA

À La Marina, à Casablanca Finance City, à Sidi Maarouf et à Casanearshore, les plateformes destinées aux entreprises internationales se multiplient. Et les convertis à la ville blanche sont nombreux.

Parmi eux : **Bouygues construction** et le turc **Yapi Merkezi**, impliqué sur les chantiers liés au tramway ; le financier espagnol **Bankia** s'y est aussi installé pour servir de pont entre l'Europe et l'Afrique.

De même que le groupe d'électronique **Epson**, qui compte y installer son hub pour le Maghreb et l'Afrique subsaharienne francophone. Dans l'industrie lourde, l'activité aéronautique locale du canadien **Bombardier** a été reprise par l'américain **Spirit Aero Systems**. Enfin, Casa séduit également en Asie et abrite aussi **Huawei**,

Bank Of China et **China Exim Bank**.

E.M.B.

→ promotion de l'investissement, WeCasablanca Invest, est portée par le Centre régional d'investissement. L'exécution du plan a été confiée au conseil de la ville, dirigé par le Parti de la justice et du développement (PJD), dont le maire, Abdelaziz El Omari, est très discret, et dont le premier vice-président, Abdessamad Haiker, n'a pas souhaité répondre aux sollicitations de JA.

Bientôt 26 000 lits : la capacité d'accueil a doublé en une décennie

Sous l'impulsion du PDGC, Casablanca est depuis cinq ans un immense chantier à ciel ouvert, et les responsables de la métropole se disent confiants sur la réalisation des promesses. Pourtant, le dernier bilan chiffré du PDGC date de 2017, et la communication sur les taux de réalisation des grands chantiers (*lire encadré ci-dessous*) reste défailante à un an de l'échéance. « Ce mutisme s'explique par les retards accumulés et la crainte de communiquer autour de ces échecs dans un dossier suivi de très près par le Palais », lâche un élu de la majorité.

Malgré les challenges rencontrés dans les travaux publics, le

dynamisme impulsé par l'intervention royale et le PDGC n'a pas été sans incidence. Et le changement de braquet est perceptible malgré les couacs. Historiquement, regrette l'entrepreneur et homme politique Moncef Belkhatat, vice-président de la région de Casablanca-Settat, « Casablanca n'a jamais eu la chance d'avoir des dirigeants à la hauteur de son potentiel ». Mais selon ce dirigeant, la ville est clairement en train de se transformer. En 2021, elle sera « exceptionnelle et aura bouclé sa mue », promet Moncef Belkhatat, qui estime que Casablanca peut aisément se positionner comme une capitale business de l'Afrique du Nord ou de l'Afrique de l'Ouest. Les hôteliers ont été les premiers à parier sur le nouveau visage de la ville. Longtemps boudée par les grandes chaînes au détriment de Marrakech ou de Tanger, la capitale économique dispose d'une capacité d'accueil de 22 000 lits « classés », contre 11 500 il y a plus de dix ans. En 2022, elle devrait en compter 26 000. En effet, les ouvertures d'hôtels vont se multiplier durant les deux prochaines années. La Commission régionale des investissements a approuvé

DES PROJETS PHARES TRÈS ATTENDUS

LE GRAND THÉÂTRE

Il est le symbole des retards que connaissent les projets de la ville. L'idée du Grand Théâtre de Casablanca a émergé il y a une dizaine d'années, mais son exécution a été à chaque fois repoussée. Les travaux n'ont commencé qu'en 2014, même si les plans des architectes étaient validés trois ans auparavant. Sa livraison a elle aussi été repoussée. La dernière fois, ce fut en septembre, mais aucune autre date n'a été annoncée. Ce joyau a coûté plus de 1,4 milliard de dirhams (140 millions d'euros).

LE PARC DE LA LIGUE ARABE

Ce parc est une autre illustration des difficultés de coordination dont souffrent Casablanca et ses habitants. En janvier 2016, les travaux sont lancés pour une mise à niveau du poumon de la ville (30 ha), pour un coût de 100 millions de dirhams. Mais, depuis mai de cette année, un silence absolu y règne, et le parc n'est pas ouvert au public. En cause : les chantiers avoisinants ne sont pas livrés, parmi eux la réhabilitation de l'église Sacré-Cœur.

LA PLACE RACHIDI

Après avoir dépensé 130 millions de dirhams, la ville de Casablanca a bouclé la réhabilitation de la place Nevada – plus connue chez les Casablancais sous le nom de place Rachidi –, en mai 2018. S'étalant sur presque 20 000 m², la place englobe un skatepark de 4 000 m² et un parking souterrain de 720 places fortement désiré par les riverains, mais encore boudé pour cause de tarifs excessifs. Le skatepark, quant à lui, est envahi par la jeunesse à toute heure de la journée.

Le skatepark de la place Rachidi, le 8 décembre.



NABILA EL HADAD POUR JA

CASA FACE À LA CONCURRENCE

	Shanghai	New York	Johannesburg	Le Caire	Abidjan	Kigali
1	Johannesburg	Johannesburg	Cape Town	Nairobi	Kampala	Kampala
2	Casablanca	Cape Town	Casablanca	Accra	Kigali	Lusaka
3	Nairobi	Le Caire	Nairobi	Casablanca	Dar es-Salaam	Dakar
4	Cape Town	Nairobi	Le Caire	Tunis	Dakar	Addis-Abeba
5	Le Caire	Casablanca	Lagos	Lagos	Addis-Abeba	Abidjan

Casablanca est ici le 2^e « concurrent africain » de Shanghai, le 5^e de New York et le 3^e du Caire.

Le rapport sur « L'état des villes africaines en 2018 » de la Banque africaine de développement classe les métropoles continentales en fonction de leur capacité d'attraction des investissements directs étrangers, à l'échelle mondiale. Si Johannesburg rafle souvent la première place, Casablanca décroche des rangs plus qu'honorables.

dix-huit projets hôteliers; pour une enveloppe globale de 2,4 milliards de dirhams. D'ici à 2021, le Conseil régional du tourisme de Casablanca (CRT) anticipe 150 unités hôtelières classées, contre environ la moitié actuellement selon les statistiques du syndicat de l'industrie hôtelière. Selon Saïd Mouhid, DG du CRT, la majorité de ces hôtels, presque tous destinés au tourisme d'affaires, sera opérationnelle au plus tard dans le courant de 2022.

Le Radisson Group a inauguré en grande pompe, à la mi-novembre, son tout premier hôtel à Casablanca. Conçu par Jaime Beriostain, un architecte chilien de renom, ce deuxième cinq-étoiles du groupe au Maroc a été planté en plein centre-ville mythique de la ville blanche. « Casablanca, où

nous ouvrons cette unité, offre un potentiel incroyable, du fait, tout d'abord, d'être au cœur de l'économie marocaine comme premier pôle tertiaire du royaume », nous explique Fabrice Castellorizios responsable Maghreb du groupe international. Pour ce manager, Casablanca deviendra un hub régional avec une approche multimarque. « La destination est aujourd'hui presque exclusivement tournée vers les affaires, avec le plan de développement du Grand Casablanca », poursuit Fabrice Castellorizios. D'autres acteurs ne sont pas en reste. Le spécialiste français dans l'hôtellerie business Onomo a enchaîné trois ouvertures dans la ville en un temps record. En moins d'une année, le Casablanca City Center, le Casablanca Sidi Maarouf

et le Casablanca Airport ont vu le jour. Les Espagnols de Barcelo ont inauguré à la fin de 2018 leur deuxième établissement casablançais. Pour élargir le catalogue de services, un « Convention Center » de plus de 3 000 places est à l'étude. En sommeil dans les tiroirs du conseil de la ville depuis plus d'une décennie, ses études de faisabilité de ce centre sont en cours de validation et seront entérinées en cette fin d'année, tandis que des discussions sont en cours avec des investisseurs privés pour ce projet qui sera situé soit sur la Marina soit au sein des 90 ha de l'actuel parc des expositions.

200 000 m² de chantiers, plus de la moitié livrée d'ici à la fin de 2019

Les promoteurs d'immobilier d'entreprise s'activent également. « Cette année, nous avons remarqué le nombre de grues le plus élevé depuis 2015: 52 chantiers ont été recensés, dont 32 nouveaux d'une surface de plus de 82 000 m²... Cette hausse a permis de consolider le volume des surfaces en chantier, qui atteint près de 200 000 m² », souligne l'édition 2019 de « Casablanca Office Crane Survey », une étude publiée en →



ZOO DE AÏN SEBAÂ
Le parc zoologique d'Aïn Sebaâ est en travaux depuis 2016 pour un budget global de 250 millions de dirhams. Vieux de plus de 80 ans, ce zoo ambitionne de concurrencer celui de Rabat, qui reçoit plus de 600 000 visiteurs par an. Il est prévu que ce site soit doté d'une collection animale de plus de 45 espèces réparties sur trois aires géographiques (Afrique, Asie et Amérique). Le projet s'étale sur une superficie de 10 hectares: 50 % pour le zoo et le parc de jeux, 50 % pour un grand espace vert.

PROMENADE MARITIME DE LA MOSQUÉE HASSAN II
Alors que la livraison était prévue pour octobre 2018, la promenade maritime de la mosquée Hassan II n'est toujours pas ouverte au public. Le projet, qui a été confié à l'architecte québécois Louis Lemay associé au marocain spécialisé en topographie et ingénierie Geodata, a coûté 200 millions de dirhams. Composé d'espaces de repos, d'installations sportives, de kiosques et d'une piste cyclable, la balade fait partie des plus grandes attentes de la population casablançaise. □

SOURCE : BAD

→ octobre par le cabinet Deloitte et le développeur Alhambra Property. Dans le centre-ville, une quinzaine de chantiers ont été lancés cette année, variant de 750 m² à 13 000 m². L'entrée sud de la ville, dans la zone de Sidi Maarouf et de Casanearshore, concentre plus de la moitié des surfaces en chantier. Du côté de la Marina et de Casa Anfa, dix nouveaux chantiers ont été lancés pour la construction de 39 000 m² de bureaux.

Une effervescence qui ne manque pas de créer certaines difficultés

En parallèle, les livraisons ont, elles aussi, atteint un niveau historique et excèdent celui des années fastes de 2013 et 2015, principalement grâce à la Casa Marina et au secteur Casa Anfa, aux alentours de la tour Casablanca Finance City (CFC), en cours de finalisation. En tout, pas moins de 92 000 m² à travers 23 chantiers ont été livrés au cours de l'année étudiée, soit près du double de ce qui a été recensé dans l'édition précédente du « Casablanca Office Crane Survey ». « D'ici à la fin de 2019, ce sont plus de 116 000 m² qui devraient être livrés dans le Grand Casablanca... Cela confirme le rôle de la métropole comme porte d'entrée du continent », souligne le rapport Deloitte-Alhambra Property.

Mais cette effervescence n'est pas sans créer son lot de difficultés.

« L'immobilier d'entreprise ne fait que suivre l'activité économique de la ville, c'est pour cela qu'il faut intégrer ces plateaux de bureaux dans un schéma urbain cohérent », prévient une spécialiste du secteur. Autrement dit, il faut préparer le terrain. Les entreprises choisissent leur adresse en fonction de l'accessibilité des transports ou de la proximité des commerces. Aussi, une enveloppe de 2,5 milliards de dirhams a été affectée à la mise à niveau des voiries de la ville de Casablanca. Outre plusieurs nouveaux ouvrages d'art, plus de 31 projets ont été lancés depuis 2015. Mais le développement des chantiers d'aménagement manque de coordination. À la Marina, les entreprises souffrent des travaux de la construction de la Trémie des Almohades (d'un coût de 820 millions de dirhams) en cours depuis février 2017, et certaines d'entre elles brandissent la menace d'un départ. « Les projets ne sont pas synchronisés parce qu'il y a plusieurs maîtres d'ouvrage, et chacun tire de son côté », regrette un élu, qui relève le manque d'expertise dans le suivi des chantiers et des dossiers prioritaires. Que cet aveu émane d'un membre de la majorité du conseil de la métropole laisse penser qu'il faudra encore patienter pour découvrir le nouveau visage tant attendu de la Ville blanche. 

CFC DANS LES STARTING-BLOCKS

Symbole du renouveau local, Casablanca Finance City (CFC) cible les investisseurs étrangers qui veulent s'étendre en Afrique. Quelques années après son lancement, les résultats sont encourageants. À la fin de juin, 184 entreprises avaient obtenu le statut CFC. À ceci près que presque aucune n'est installée dans la zone

consacrée au projet. La tour de 25 étages encore en construction est visible de très loin, avec son architecture élégante (l'exosquelette en aluminium interpelle). Réalisée par l'architecte américain Thom Mayne, la tour devrait accueillir, une fois livrée, plusieurs entreprises et organismes dont Bank Al-Maghrib. Mais ce n'est

pas la tour qui a, ces derniers mois, préoccupé Saïd Ibrahim, DG de Casa Finance City Authority, mais les changements apportés par le ministère des Finances. Les entreprises devront payer, à partir de 2020, 15 % sur leur chiffre d'affaires à l'export et 20 % sur leur chiffre d'affaires local...

E.M.B.