



**HAL**  
open science

## Tourisme à Marrakech: Locomotive de développement d'une économie en crise.

Hicham Saddou

► **To cite this version:**

Hicham Saddou. Tourisme à Marrakech: Locomotive de développement d'une économie en crise.. Espace géographique et société marocaine, 2020, 31, <https://revues.imist.ma/index.php?journal=EGSM&page=issue&op=view&path%5B%5D=1247>. halshs-02358450v2

**HAL Id: halshs-02358450**

**<https://shs.hal.science/halshs-02358450v2>**

Submitted on 13 Jan 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

---

## **Tourisme à Marrakech: Locomotive de développement d'une économie en crise.**

Hicham SADDU, Docteur en Tourisme, LIMPACT, FLSH, Université Cadi Ayyad, Marrakech

### **Résumé :**

Sur les 20 dernières années, rares sont les destinations touristiques dans le monde qui ont construit un succès aussi rapide que celui de Marrakech. À tel point que la « destination Maroc » se confond souvent avec celle de la « ville rouge » ; le cas de Marrakech est unique au monde.

Derrière cette prouesse, une volonté et un engagement politique pour faire du tourisme une locomotive de développement du pays. Ainsi, le secteur touristique occupe une place importante dans l'économie marocaine, vu les recettes qu'il génère, les emplois qu'il crée et son rôle dans la dynamisation des autres secteurs.

Dans cet article, nous démontrons comment le tourisme peut constituer une locomotive de développement pour une région comme celle de Marrakech et pour son économie. Pour ce faire, nous présenterons dans un premier temps la situation géographique et économique de la région. Nous exposerons ensuite les données et les statistiques faisant de la ville de Marrakech la première destination touristique au Maroc. La dernière section de ce chapitre sera consacrée à l'examen des retombées de l'activité touristique sur les secteurs économiques de la ville.

Mots clés : tourisme, développement économique, Marrakech,

### **Abstract:**

Over the last 20 years, few tourist destinations in the world have been appealing as fast as that of Marrakech to the extent that the "destination Morocco" is often confused with the "red city", the case of Marrakech is unique in the world.

This is due to a strong willingness and a political commitment to make tourism a locomotive of development of the country. Thus, the tourism sector occupies an important place in the Moroccan economy, given the revenues it generates, the job opportunities it creates and its role in boosting other sectors.

In this article, we show how tourism can be a locomotive of development for a region like Marrakech and its economy. To do this, we will first present the geographical and economic situation of the region. We will then expose the data and statistics making

the city of Marrakech the first tourist destination in Morocco. The last section of this article will examine the impact of tourism activity on the city's economic sectors.

**Key words:** tourism, economic development, Marrakech

#### ملخص:

على مدار العشرين عامًا الماضية، حقق عدد قليل من الوجهات السياحية في العالم نجاحًا بنفس سرعة نجاح مراكش. لدرجة أن "وجهة المغرب" غالبًا ما يتم الخلط بينها وبين "وجهة المدينة الحمراء"؛ حالة مراكش فريدة من نوعها في العالم.

وراء هذا النجاح، الإرادة والالتزام السياسي لجعل السياحة قاطرة للتنمية في البلاد. وهكذا، يحتل قطاع السياحة مكانة مهمة في الاقتصاد المغربي، بالنظر إلى الإيرادات التي يجلبها، الوظائف التي يخلقها ودوره في تعزيز القطاعات الأخرى.

في هذا المقال، نوضح كيف يمكن للسياحة أن تكون قاطرة للتنمية في منطقة مثل مراكش واقتصادها. للقيام بذلك، سنقدم أولاً الوضع الجغرافي والاقتصادي في الجهة. سنقوم بعد ذلك بالكشف عن البيانات والإحصائيات التي تجعل مدينة مراكش أول وجهة سياحية في المغرب. سوف يدرس القسم الأخير من هذا المقال تأثير النشاط السياحي على القطاعات الاقتصادية الأخرى في المدينة.

**الكلمات المفتاحية:** السياحة، التنمية الاقتصادية، مراكش.

---

**Introduction :**

L'une des raisons qui expliquent l'engagement du Maroc dans une politique touristique ; sa vocation historique qui fait de lui un "creuset de civilisations". Ce pays recèle un patrimoine culturel diversifié qui s'exprime dans l'urbanisme et les monuments des capitales impériales à travers toutes ses régions. Ainsi le secteur touristique occupe une place importante dans l'économie marocaine, vu les recettes qu'il génère, les emplois qu'il crée et son rôle dans la dynamisation des autres secteurs.

Le Maroc est mondialement connu pour ses villes impériales (Marrakech, Fès, Rabat, Meknès), sa gastronomie et son artisanat. Cependant, la dégradation de certains sites historiques a été enregistrée. Le gouvernement marocain a admis depuis longtemps que le tourisme culturel est un atout considérable dans l'éventail touristique qu'offre son territoire et ne doit pas se limiter aux villes ou aux monuments historiques. Pour réussir une telle expérience de valorisation culturelle et touristique, quelques recommandations ont été proposées dont le but est de maintenir la « durabilité » de l'offre patrimoniale.

Le tourisme peut être un moyen efficace de développement économique et de lutte contre la pauvreté et le désenclavement des régions marginalisées. Il joue aussi un rôle d'avant-garde dans la création de l'emploi et participe ainsi à la résorption du chômage dans les principales villes du Maroc (Marrakech, Agadir, Tanger, Fès, etc.).

Pour préserver sa culture, ses valeurs, ses traditions, son identité et son environnement ; le Maroc s'est engagé dans une démarche de développement touristique durable et a établi « une Charte marocaine du tourisme responsable ». Cette charte s'appuie sur le code mondial de l'éthique du tourisme édité par l'organisation mondiale du tourisme et validé par les Nations Unies le 21 décembre 2001. L'article IV de cette charte explique la relation qu'il faut entretenir entre le tourisme et le patrimoine et dont l'intitulé est : « *Le tourisme, utilisateur du patrimoine culturel de l'humanité et contribuant à son enrichissement* ». <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> OMT, Organisation Mondiale du Tourisme.

---

Il s'explique comme suit :

- Les ressources touristiques appartiennent au patrimoine commun de l'humanité. Les communautés vivant sur ces territoires ont vis-à-vis d'elles des obligations et des droits particuliers ;
- Les stratégies et les activités touristiques doivent être menées dans le respect du patrimoine artistique, archéologique et culturel, qu'elles doivent protéger et transmettre aux générations futures ;
- L'activité touristique doit être conçue de manière à permettre la survie et l'épanouissement des productions culturelles, artisanales et folkloriques traditionnelles et non à provoquer leur standardisation et leur appauvrissement.

Dans cet article, nous démontrons comment le tourisme peut constituer une locomotive de développement pour une région comme celle de Marrakech et pour son économie. Pour ce faire, nous présenterons dans un premier temps la situation géographique et économique de la région. Nous exposerons ensuite les données et les statistiques faisant de la ville de Marrakech la première destination touristique au Maroc. La dernière section de ce chapitre sera consacrée à l'examen des retombées de l'activité touristique sur les secteurs économiques de la ville.

### **I. Marrakech : situation géographique et économique d'une capitale régionale**

La région de Marrakech présente toute une myriade de caractéristiques qui font de cette zone un lieu touristique par excellence<sup>2</sup>. Ces caractéristiques qui concernent principalement le cadre géographique, le climat, la flore, la faune, le patrimoine, la population, l'histoire... sont autant d'éléments qui peaufinent l'image de marque de la région, en font une destination touristique de premier choix et augmentent sa compétitivité par rapport à d'autres destinations nationales et internationales.

---

<sup>2</sup>Si Mohamed Ben Massou, « QUEL TOURISME POUR LE MAROC DANS LE CADRE D'UNE SOCIÉTÉ DES RESEAUX? LE CAS DE LA RÉGION DE MARRAKECH-TENSIFT-AL HAOUZ », s. d., 325.

---

### 1. *La situation géographique, écologique et climatique*

Marrakech, capitale historique du Sud, co-capitale du Royaume avec Fès durant plusieurs siècles, est une création des Almoravides. Son implantation s'explique par la conjonction de deux facteurs fondamentaux :

- L'agencement des grandes voies commerciales en fonction du relief ;
- La disponibilité hydraulique pour assurer la base alimentaire de la cité.

L'élément premier c'est le HautAtlas, une barrière physique impressionnante, avec des cols à plus de deux mille mètres ; mais ces cols ouvraient sur le Sahara, sur Sijilmassa et les grandes voies transsahariennes de l'or, des esclaves, du sel, de toutes les richesses qui ont été longtemps à la base du commerce international.

Le faisceau méridional est avant tout celui de l'Afrique, avec trois voies majeures, celle d'Imintanoute puis Agadir, celle du Tizi n'Test, vers le Souss et surtout celle du Tizi n'Tichka vers Ouarzazate, le Draa, le Tafilalet, et au-delà...

Le faisceau du Nord débouche sur le Maroc proprement dit et au-delà, sur la Méditerranée. Trois axes partent, en direction de Fès en suivant le rebord du Moyen Atlas (c'était la route du Sultan, par Kasba-Tadla), en direction de Rabat en traversant Rehamna et Chaouia (c'est aujourd'hui la route déterminante de Casablanca) et en direction de Safi.

Le site combine précisément les données de communication et de sécurité d'une part avec les données hydrauliques de l'autre.

Dans le sens transversal (EstOuest), l'axe favorable correspond à la partie aval des cônes de déjection, juste avant la zone humide.

Dans le sens longitudinal (Nord-Sud), les Jbilet constituent un barrage traversé par des couloirs continus qui déterminent les tracés routiers vers Rabat et Safi. Le rocher de Gueliz est tout indiqué comme site de forteresse et vigie pour la défense de la ville. Il y a donc là un système de communications et de défense correspondant exactement aux besoins d'une capitale.

Vers le Sud, entre le Gueliz et l'Atlas, le dispositif des trois rivières (Rhirhaia, Ourika et Zat) et de leurs cônes de déjection qui se prêtent sans aucune difficulté à l'irrigation, converge sur Marrakech. À ces trois oueds, il faut adjoindre l'Oued Issil, qui descend directement de l'Atlas et borde la ville à l'Est ; il est modeste, mais c'est celui qui touche le plus près à la ville.

Le système des trois rivières sera complété ensuite par la maîtrise du N'Fis, plus en aval et plus important. L'ensemble de ces cônes irrigués constitue le Haouz, c'est-à-dire le jardin de Marrakech. Dans cet espace, la richesse n'est pas la terre, mais l'eau. Le grand travail d'irrigation, de creusement des khattaras, de détournement des eaux dans les seguias s'est fait à partir de la ville et pour alimenter la ville.

Le Haouz est une production makhzénienne. C'est une structure socio-économique qui s'est développée ou affaiblie au rythme même du pouvoir royal. L'irrigation suppose l'État parce qu'il faut arbitrer entre les tribus, imposer une discipline, effectuer de grands travaux, mobiliser une nombreuse main-d'œuvre.

## **2. La géographie de la région**

La ville de Marrakech se situe dans la plaine du Haouz. Une plaine qui s'étend sur une superficie de 6000km<sup>2</sup>, entre la chaîne atlastique au sud avec une altitude qui culmine à 4165 mètres (Toubkal) et les chaînons des Jbilet au Nord (aux reliefs peu accusés avec un maximum de 1061 mètres. Elle se heurte à l'Est aux premiers versants du moyen Atlas et se limite à l'ouest par les chaînons de Mzoudia. Ces deniers individualisent, à l'occident du Haouz, le bassin de Mejjate qui se limite par le bassin d'Essaouira Chichaoua.

La morphologie de la plaine est caractérisée par une topographie plane et monotone, on note toutefois l'existence de quelques poitements comme la colline du Gueliz ou celle du Tamellalt. Son altitude passe de 900 au sud à 300 mètres au Nord. Sa limite sud, du côté de l'Atlas, est masquée par une bordure accidentée.

Le Haouz de Marrakech se présente sous forme d'une dépression de 40 km de large qui s'étire d'est en ouest sur plus de 150 km. Il peut être subdivisé en trois parties :

- Haouz oriental, d'une superficie de 1700km<sup>2</sup> ; localisé entre oued Lakhdar et oued R'dat ;
- Haouz central qui s'étend entre oued R'dat et oued Nfis sur une superficie de 2300km<sup>2</sup> ;
- Haouz occidental ou Mejjat qui s'étend entre oued Nfis et la bordure du plateau d'Essaouira sur une superficie de 2200 km<sup>2</sup>.

Cet emplacement géographique central a permis à cette région de jouer le rôle de moteur dans toute l'histoire du Maroc et le point de liaison entre le nord et le sud du pays.

#### **a. Le climat**

La plaine du Haouz est marquée par un climat continental de type aride à semi-aride, caractérisé par une faible pluviosité, une forte évaporation et des températures moyennes élevées pouvant atteindre les 39 °C avec des écarts mensuel et journalier assez importants.

La pluviométrie se caractérise donc par sa faiblesse et son irrégularité spatiale et temporelle. Les précipitations pluviales varient entre 800 mm dans la montagne et 190 mm dans la plaine et 50 % du territoire régional enregistre des niveaux inférieurs à 300 mm/an. Les basses températures enregistrées dans l'Atlas à partir de 2 500 m d'altitude permettent des précipitations de flocon de neige.

Les ressources hydriques de la région de Marrakech sont relativement importantes vu sa connexion avec l'Atlas. La région dispose de réserves d'eau importantes souterraines et de surface composées essentiellement du bassin Tensift constitué des sous-bassins versants qui s'étend sur une superficie de 24.800Km<sup>2</sup>, Oum Rabie, Tassaout-Lakhdar, Oued Loksab et une nappe importante constituée de celle d'Al Haouz, de Mejjat et d'Essaouira-Kourimat.

#### **b. La flore et la faune**

Plusieurs facteurs se sont combinés pour offrir à la région de Marrakech une diversité faunistique et floristique impressionnante :



- Le passage rapide des zones arides et semi-arides de la région aux zones enneigées de l'Atlas à plus de 2 500 m ;
- La proximité des côtes situées sur le littoral atlantique ;
- L'existence de contrastes géologiques et minéralogiques notamment dans la zone montagnarde ;
- De zones protégées à l'instar du Parc National de Toubkal (3 8.000 Hectares) ;
- L'existence de la diversification du sol.

Ces facteurs ont engendré une diversité des milieux naturels de la région :

- **La forêt** : elle s'étend sur une superficie de 701.000 Hectares majoritairement domaniaux, constituée principalement de genévriers, chêne vert, thuya, des pins d'Alpes et d'arganiers qui représentent près de 75 % de la superficie totale. Le taux moyen de reboisement est de 20 % ;
- **Les habitats** : comprennent les prairies, les mares, les parcours, les lacs, les grottes, les plateaux...
- **La faune** : les reptiles (couleuvres de Schokar, les Psammodromes, les macrodactyles, caméléons), les mammifères (gazelles des montagnes, gypaètes barbus, léopards, mouflons) et les oiseaux (aigles royaux, aigles de Bonelli, le circaète Jean-Le-Blanc).

### 3. La situation économique

Sur le plan économique, la région de Marrakech se caractérise avant tout par la rencontre, voire le télescopage, entre la région de Marrakech se caractérise avant tout par la rencontre, voire le télescopage, entre une agriculture traditionnelle qui occupe le cœur même de la région et diffuse à partir de la capitale sur un espace limité, mais regroupant déjà le tiers de la population régionale (Marrakech + Haouz central). Si l'on prend en compte Essaouira et les autres lieux touristiques d'importance secondaire, c'est près de la moitié de la population de la région qui est touchée, directement ou indirectement par le complexe touristique-immobilier.

En effet, les trois activités non agricoles que sont le tourisme, l'artisanat, la construction sont étroitement imbriquées et c'est évidemment Marrakech qui en est le centre névralgique.

### **a. L'industrie**

L'industrie est sous représentée dans la région. Les effectifs industriels (salariés permanents) stagnent dans la région depuis le début des années 2000 (18 380 emplois en 2002 et 18 245 en 2006). Il y a très peu d'industries hors l'agglomération de Marrakech, qui accueille 88,5 % de l'emploi permanent et réalise 5,6 Milliards de DH de chiffre d'affaires sur les 6,5 Milliards de l'ensemble régional (soit 86 %).<sup>3</sup>

Selon les saisons agricoles, la branche alimentaire emploie 40 à 45 % de l'effectif régional et assure 60 % de la production industrielle régionale.<sup>4</sup>

La faible croissance du secteur touche aussi la production : celle-ci s'est élevée à 6,24 milliards de DH en 2006 contre 5,48 MDh en 2002, soit une progression de 14 % en 4 ans, équivalente à 3,3 % par an (en valeur courante), que l'on peut considérer comme à peine moyenne pour une région de cette importance, qui a développé tant de besoins tout au long des 15 dernières années.

En 1997, Marrakech contribuait à la production industrielle nationale à hauteur d'un peu plus de 3 %, essentiellement avec les industries agro-alimentaires. Dix ans après, cette part est tombée à 2,3 %<sup>5</sup>. C'est un recul régulier, une attrition du tissu industriel qui se replie vers des unités plus petites et moins performantes (seule la production d'huile d'olive se maintient).

Mais le plus inquiétant est le recul des investissements ; la part de Marrakech dans l'investissement national passe de 4,3 à 1,5 %. Selon les spécialistes, une activité qui n'investit plus est une activité en voie de disparition ; l'industrie est confrontée à la fois au repli de sa base agricole traditionnelle, en périphérie de Marrakech, et à la

<sup>3</sup> [www.hcp.ma](http://www.hcp.ma) Site institutionnel du Haut-Commissariat au Plan.

<sup>4</sup> Idem.

<sup>5</sup> Au niveau national, la valeur ajoutée industrielle atteint environ 30% de la production (68,47 Mdh). Sur cette base, la VA industrielle régionale serait de 1,86 Mdh pour l'ensemble de la région et de 1,72 MDh pour la province de Marrakech.

difficulté à maintenir une activité industrielle dans un milieu touristique, marqué par une forte concurrence sur les terrains et les salaires.

Malgré les efforts déployés par l'État en matière d'investissements publics et privés et d'encouragements fiscaux et parafiscaux des activités industrielles, ce secteur reste dans le dernier wagon de l'activité économique régionale et sa participation dans le tissu industriel national reste dérisoire.

### **b. L'artisanat**

L'artisanat constitue le plus grand succès du tourisme à Marrakech<sup>6</sup>. Le graphique suivant illustre la montée en puissance de Marrakech comme exportateur de produits artisanaux. C'est l'immobilier de luxe, appartenant à la clientèle étrangère, qui a lancé le mouvement. Certes, il ne faut pas exagérer ce succès. Les 350 millions DH représentent environ 0,31 % du total de l'exportation marocaine ; mais, à l'échelle de l'économie urbaine, cela représente plusieurs milliers d'emplois.

L'artisanat occupe 120 500 employés (34,4 % de femmes) dans la province en 2006, dont 56 000 dans les activités à caractère créatif et culturel<sup>7</sup>. Ces emplois se répartissent entre un millier d'entreprises de production et près de 17 000 boutiques de vente. Cela représente 38 % de la population active. La tradition artisanale de Marrakech se renforce avec l'impulsion du secteur touristique.

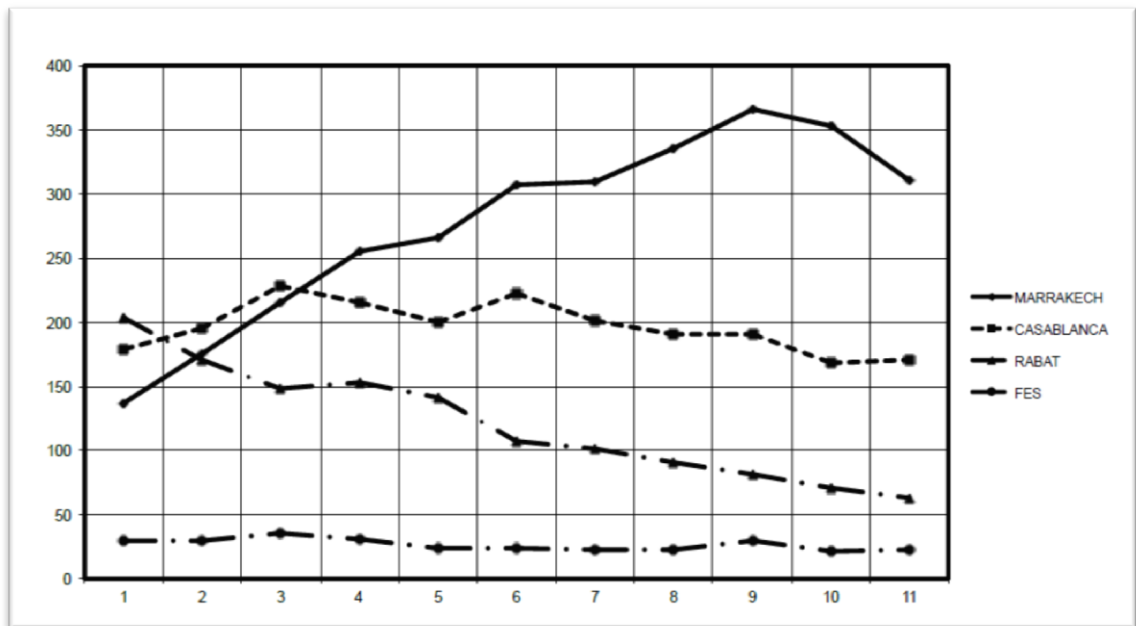
Le tiers de l'activité concerne le textile (tapis essentiellement), 10 % le travail du bois, 7 % le travail du cuir et environ 12 % les métiers du bâtiment<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup>Ilham ABERRHAZE, « Tourisme et artisanat du 03 au 07 Décembre 2018 », Portail du Centre National de Documentation du Maroc, consulté le 22 octobre 2019, [https://cnd.hcp.ma/Tourisme-et-artisanat-du-03-au-07-Decembre-2018\\_a1057.html](https://cnd.hcp.ma/Tourisme-et-artisanat-du-03-au-07-Decembre-2018_a1057.html).

<sup>7</sup> Panorama de l'artisanat. Edition du Secrétariat d'État auprès du Ministre du Tourisme et de l'Artisanat, chargé de l'Artisanat.

<sup>8</sup> Idem.



Graphique 1. Exportation des produits artisanaux par délégation régionale entre 1997 et 2007 (en millions Dh)  
(Source : Ministre du Tourisme et de l'Artisanat, chargé de l'Artisanat)

malgré la récente baisse des exportations, l'activité poursuit sa croissance, probablement sur des débouchés régionaux et locaux touchant l'artisanat utilitaire. Ainsi, 68 entreprises ont été créées ces deux dernières années<sup>9</sup>.

Les projets de création de complexes et villages artisanaux à Amizmiz, Aït Ourir, Tamansourt, Tamesloht, Tahannaout et Ourika sont des initiatives qui peuvent être positives si elles n'entraînent pas une délocalisation à partir de Marrakech ; il y a un grand risque qu'elles n'induisent une modification du contenu de la Médina, ce qui serait très dommageable.

Ils constituent d'abord une réponse (certes partielle, mais importante) au problème de la stagnation industrielle de Marrakech ; ils sont d'assez importants pourvoyeurs d'emplois et vont induire près de 100 millions de Dh d'investissements ; ils contribuent enfin et surtout à la mise en place de l'aire métropolitaine du Grand Marrakech.

Mais là aussi, on note de grandes fragilités du secteur liées aux fluctuations du marché touristique et au risque de perte de sa substance artistique par le

<sup>9</sup> CRI, Centre Régional d'Investissement de Marrakech.

développement des produits « d'artisanat d'aéroport »<sup>10</sup>. Les centres de formation devront veiller à tirer vers le haut ce secteur et à mettre à niveau les activités existantes à travers des actions de formation continue.

### **c. L'immobilier et le bâtiment**

Depuis les années 2000, la ville de Marrakech a connu un véritable 'boom' immobilier. La valeur des constructions autorisées à Marrakech en 2007 est de 1.872 millions de dirhams, soit 8,4 % du total urbain national (pour 5,2 % de la population urbaine). Cette valeur résulte moins du nombre que de la valeur des logements construits. C'est la ville la plus chère du Maroc et celle où l'on construit le moins densément.

Le SDAU de 1991 portant l'assiette foncière urbanisable de 4000 à 15 000 hectares n'est sans doute pas étranger à cette situation. Aujourd'hui, il est question de 2500 km<sup>2</sup>, soit un carré de 50 km de côté. Si le SDAU se doit de faire le point d'un tel périmètre, il va de soi qu'il ne doit pas s'agir d'une « aire d'urbanisation », mais d'une « aire de régulation et de maîtrise du développement ».

Le développement des activités liées notamment au tourisme a en effet conduit à une multiplication de projets sur des sites de plus en plus excentrés, choisis essentiellement sur le critère des opportunités foncières. Depuis près d'une dizaine d'années, on assiste à des initiatives désordonnées dues à l'inefficacité des outils de planification spatiale, à la carence de la gouvernance urbaine et à l'absence de discernement sur les nécessités induites en matière d'infrastructures de transports et de liaisons inter quartiers.

L'aménagement urbain en général connaît de gros problèmes ; d'abord celui de la requalification des centres historique (Marrakech, Essaouira). Ensuite le problème majeur est l'existence de Douars urbains (surtout à Marrakech) qui constituent de grandes poches de pauvreté et qu'il est désormais nécessaire de réhabiliter.

---

<sup>10</sup> « Développement Touristique de la Région Marrakech – Tensift – Al Haouz : Un Contrat Programme Régional pour structurer l'offre du Territoire Touristique Marrakech Atlantique | Ministère du Tourisme, du Transport Aérien, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale - Département du Tourisme », consulté le 22 octobre 2019, <https://www.tourisme.gov.ma/fr/node/1650>.

---

## II. Marrakech, première destination touristique du Maroc

### 1. Aperçu historique

La ville de Marrakech constitue la première destination touristique au Maroc. Elle est appréciée pour la richesse de son patrimoine historique et des conditions d'accès faciles<sup>11</sup>. Pour assurer son rôle de métropole régionale et de première destination touristique au Maroc, Marrakech doit gagner le pari de préserver son patrimoine qui constitue sa première richesse<sup>12</sup>.

*« L'idée du projet touristique pour le Maroc n'émane pas d'un besoin exprimé par la société marocaine. Elle a été initiée par les Français à l'époque du protectorat (1912-1956) et ce, essentiellement pour répondre à une demande de résidents étrangers au Maroc »<sup>13</sup>. L'introduction de l'activité touristique au sens moderne du terme dans la ville de Marrakech remonte aux débuts du XXe siècle lorsque El Glaoui Mezouari, Pacha de la Ville à l'époque, propose à Gustave GOLIAS<sup>14</sup> d'aménager un golf au Maroc. Le Royal Golf Club fut alors créé en 1926 et inauguré en 1927 avec quatre trous puis neuf un an plus tard<sup>15</sup>.*

Le palace de la Mamounia constitue l'autre figure emblématique et légendaire de la facette touristique de la ville depuis son ouverture en 1923. Construit sous le Protectorat français, par Henri PROST et Antoine MARCHISIO, deux architectes français, dans un style inspiré de l'architecture traditionnelle marocaine avec une touche Art déco.

---

<sup>11</sup>Taoufik Dagabri et Soukaina El Omari, « Du tourisme de masse au tourisme rural au Maroc : le cas de la commune rurale d'Asni », *Études caribéennes*, n° 31-32 (26 septembre 2015), <https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.7638>.

<sup>12</sup>Ouidad Tebbaa et Université Cadi Ayyad, « Le patrimoine de la place Jemaa El Fna de Marrakech : entre le matériel et l'immatériel », s. d., 8.

<sup>13</sup>BOUJROUF S., « Tourisme et aménagement du territoire au Maroc : quels agencements ? », *Téoros* [En ligne], 24-1 | 2005, mis en ligne le 01 octobre 2011, consulté le 20 mars 2012. URL : <http://teoros.revues.org/1490>

<sup>14</sup>GOLIAS Gustave, né à Versailles en 1892, mort en 1980 (enterré à Versailles). Suite à une invitation du Pacha EL GLAOUI il partira en 1926 au Maroc pour y construire le golf de Marrakech et il sera le pro personnel du Pacha. Le parcours sera inauguré en 1927 avec quatre trous. Il passe à 9 trous dès 1928. Gustave est passionné par le jardinage et il plantera une très grande variété d'essences qui en feront un golf-jardin. En 1933, avec l'aide d'Arnaud Massy et de Bouchaib STITOU, il va remodeler le parcours.

<sup>15</sup>Hicham Saddou, « L'aménagement touristique de la Palmeraie de Marrakech: Adaptation touristique et redéploiement culturel d'un paysage périurbain », s. d., 21.

Aujourd'hui, la région de Marrakech-Tensift-Al Haouz se positionne en première place en termes de nuitées avec 7,2 millions durant la période janvier-novembre 2018<sup>16</sup>(8 millions prévues pour la fin 2018).

## 2. Marrakech, destination phare du Maroc :

Il est évident que Marrakech est devenue, au fil des années, à la fois la vitrine et le fer de lance du Tourisme marocain<sup>17</sup>. Elle occupe la première place en termes de nombre de nuitées. En effet, la région de Marrakech a connu une croissance continue des nuitées depuis plus de dix ans. Le taux de croissance annuel des nuitées durant la période 1998-2009, est de 5,4 %, en tenant compte des années 2008 et 2009 qui sont en baisse<sup>18</sup>.

L'année 2007 est considérée comme une année exceptionnelle en termes de nuitées tant sur le plan régional avec plus de 6 millions de nuitées que sur le plan national. En 2008, la région a enregistré une baisse par rapport à 2007 avec 35,2 % des nuitées touristiques du pays (contre 32,6 % pour la région Souss-Massa-Drâa ; 9,1 % pour la région du GrandCasablanca et 7,3 % à Tanger-Tétouan). La baisse s'est poursuivie en 2009 avec 5,578 millions de nuitées (soit -1 % par rapport à 2008). L'année 2009, a été marquée par une baisse de l'activité, due à plusieurs facteurs notamment la crise économique mondiale, le contexte géopolitique et la concurrence des destinations avoisinantes (Égypte, Tunisie...)<sup>19</sup>.

	2006	2007	2008	2009	Moyenne
Marrakech	5 684	5 950	5 573	5 534	5 685
Région MTAH	5 889	6 155	5 799	5 780	5 905
Reste du Maroc	10 456	10 738	10 662	10 458	10 578
Total Maroc	16 345	16 893	16 461	16 238	16 484

<sup>16</sup>Marie Delaplace et al., « Risques, résilience et pérennité des destinations touristiques : une introduction », *Études caribéennes*, n° 2 (15 novembre 2018), <http://journals.openedition.org/etudescaribeennes/13938>.

<sup>17</sup>Mohamed Berriane, « Tourisme national et migrations de loisirs au Maroc. Etude géographique » (1989).

<sup>18</sup>Baromètres de l'activité touristique. <http://www.observatoiredutourisme.ma/>

<sup>19</sup>« Développement Touristique de la Région Marrakech – Tensift – Al Haouz : Un Contrat Programme Régional pour structurer l'offre du Territoire Touristique Marrakech Atlantique | Ministère du Tourisme, du Transport Aérien, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale - Département du Tourisme ».

Tableau1. Évolution des nuitées touristiques dans les établissements classés (en milliers) sur la période 2006-2009. Source : (Ministère du Tourisme)

### 3. La diversité de l'offre

Marrakech se distingue par la structure de son offre. La métropole réalise 96,3 % des nuitées de la région et en constitue le pôle touristique dominant, malgré l'émergence récente d'Essaouira (qui présente par ailleurs un potentiel de développement remarquable pour les 20 prochaines années).

La région commercialise les 2/3 de ses nuitées en hébergement de luxe (4 et 5 étoiles + maisons d'hôtes), alors que dans le reste du pays, ces nuitées ne représentent que 52 %. À l'inverse, le moyen de gamme (2\*, 3\* et résidences touristiques) représente 17,4 % des nuitées de la région, contre 27,9 % pour le reste du pays. Les villages de vacances, pensions, motels, auberges et hôtels 1\*, représentent 17,7 % des nuitées de la région, contre 20,2 % pour l'ensemble des autres régions du pays<sup>20</sup>.

Le Maroc a une image de destination de haut de gamme, à prix relativement élevés, Marrakech représente le « must de la destination Maroc », puisqu'elle commercialise 42 % des nuitées « haut de gamme » du pays.

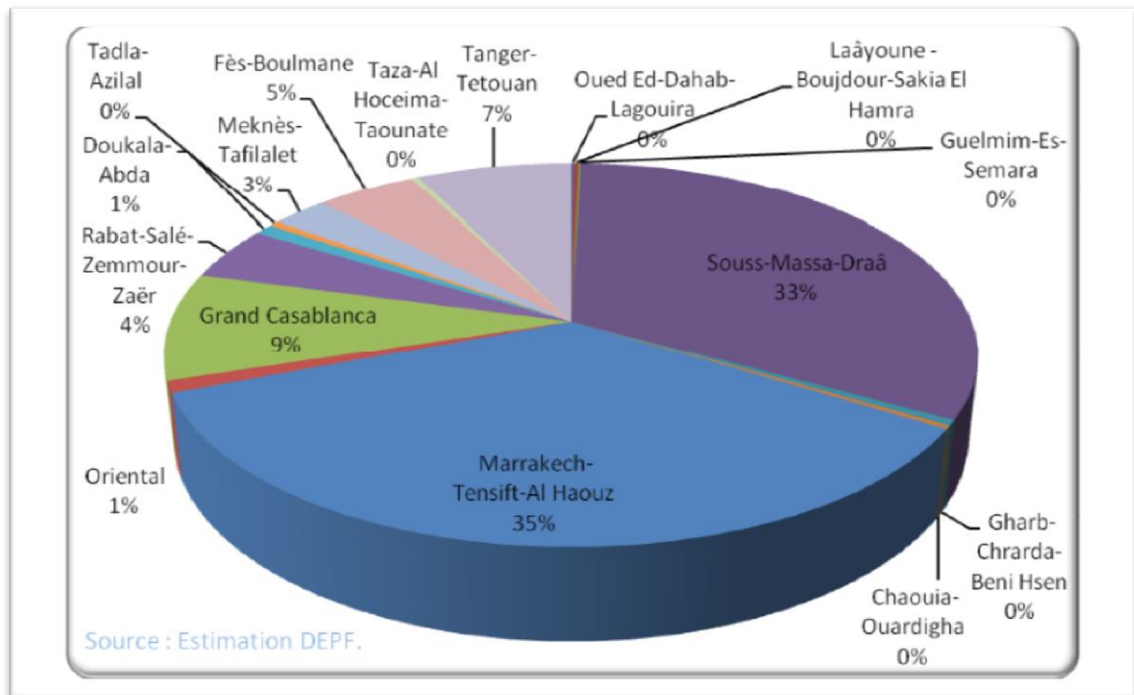
Un autre avantage décisif enregistré par le tourisme régional est le taux d'occupation hôtelier, le taux moyen de la région est de 61,2 % pour la période 2004-2008 (le taux moyen national étant de 46,4 % pour la même période). Le taux régional a enregistré un pic de 66 % en 2006 suivi d'une petite baisse en 2007 (64 %) puis une chute notable en 2008 (54 %).

Cela veut dire que cette dernière dépasse l'ensemble des autres destinations de +55 % en matière de taux d'occupation, lui conférant la primauté en matière de productivité par lit, de valeur ajoutée par emploi, et de rentabilisation des investissements.

La ville de Marrakech génère, à elle seule, 78 % des recettes et 80 % de la valeur ajoutée touristique régionale.

<sup>20</sup>Baromètres de l'activité touristique. <http://www.observatoiredutourisme.ma/>





Graphique 2. Structure régionale des nuitées touristiques en 2010 (Source : Direction des études et des prévisions financières bilan d'étape et analyse prospective)

Les poids des autres régions restent relativement faibles par rapport aux deux premières, avec 9 % (1,6 million de nuitées) pour le Grand Casablanca, 7 % (1,3 million de nuitées) pour Tanger-Tétouan, 5 % (843,2 mille nuitées) pour Fès-Boulmane, 4 % (798,2 mille nuitées) pour Rabat-Salé-Zemmour-Zaër et 3 % (471,1 mille nuitées) pour Meknès-Tafilalet.

En termes de dynamique de croissance des nuitées entre 2001 et 2010, deux des quatre principales régions touristiques du Royaume ont pu réaliser des taux de croissance annuels moyens supérieurs à la moyenne nationale (3,9 %). En effet, ce taux s'élève à 6 % pour Marrakech-Tensift-Al Haouz (faisant passer ses nuitées de 3,7 millions en 2001 à 6,3 millions en 2010) et à 3,51 % pour le Grand Casablanca (faisant passer ses nuitées de 1,04 million en 2001 à 1,63 million en 2010).

Depuis la fin des années 1990, les Occidentaux sont nombreux à venir dans les médinas marocaines pour y séjourner en vacances, y investir, certains étrangers prennent même résidence dans des propriétés qu'ils achètent. Le processus est particulièrement important à Marrakech. Même si l'appropriation des maisons anciennes par des étrangers s'inscrit dans un contexte de mondialisation des échanges,

et de la mobilité des personnes, elle restera mal perçue par la population autochtone qui y voit comme une intrusion. Leurs arrivées comme habitants et non plus comme touristes, transforment les rapports classiques dans lesquels les étrangers étaient des hôtes. Les transformations qu'ils effectuent dans les maisons, dans les rapports sociaux, dans le sens donné aux lieux, s'opposent pour certains à la mémoire des lieux et au mode de vie traditionnel. Les étrangers sont donc vus comme des éléments qui perturbent l'ordre établi par les coutumes et l'histoire pour une population marocaine qui désire garder une médina traditionnelle et authentique. Les étrangers qui s'installent dans la médina de Marrakech sont principalement français, mais aussi allemands, américains, hollandais, anglais et espagnols. En revanche, "peu de Marocains réinvestissent le patrimoine domestique de la médina. "

	Hôtel 1*		Hôtel 2*		Hôtel 3*		Hôtel 4*		Hôtel 5*		Total (1*-5*)	
	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits
Marrakech	11	1 124	15	1 499	33	5 822	33	11 331	34	13 566	126	33 342
Agadir	12	816	14	1 357	12	3 134	19	9 666	5	3 369	62	18 342
Casablanca	23	1 949	14	1 092	22	3 932	20	4 754	9	3 720	88	15 447
Tanger	8	652	7	933	10	2 038	9	2 647	4	1 624	38	7 894
Fès	3	205	5	372	10	1 494	9	2 904	5	2 076	32	7 051
Ouarzazate	11	713	13	827	9	1 321	13	2 806	1	520	47	6 187
Rabat	5	365	4	404	15	1 789	9	1 519	4	1 458	37	5 535
Tétouan	9	621	7	521	11	1 002	5	896	1	238	33	3 278
Saïdia	3	115	4	162	1	80	0	0	3	3 146	11	3 503
Essaouira	39	1 271	4	269	1	302	2	424	2	546	48	2 812
Meknès	3	358	5	332	6	688	6	1 374	0	0	20	2 752
Oujda	21	1 299	9	734	6	610	1	216	1	166	38	3 025
El Jadida	7	284	4	316	5	708	3	434	1	33	20	1 775
Mazagan	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1 000	1	1 000
Magador	0	0	0	0	0	0	0	0	1	406	1	406
S/Total	155	9 772	105	8 818	141	22 920	129	38 971	72	31 868	602	112 349
En % du total	61%	71%	51%	60%	69%	81%	72%	81%	94%	98%	65%	82%
Reste	101	4 083	100	5 825	64	5 387	51	8 862	5	816	321	24 973
TOTAL (1*-5*)	256	13 855	205	14 643	205	28 307	180	47 833	77	32 684	923	137 322

Source: Ministère du Tourisme

Tableau2. Capacité hôtelière par destination et par catégorie (Source : HCP (Haut Commissariat au Plan))

### III. Tourisme et activité économique de la ville de Marrakech

Le tourisme constitue la locomotive de développement de la région de Marrakech Tensift Al Haouz en tant que première destination touristique du Royaume.

- La ville de Marrakech reçoit plus de deux millions et demi de touristes chaque année<sup>21</sup>.
- En 2007, le secteur touristique a participé à hauteur de 13 % au PIB régional<sup>22</sup>.
- La région propose une offre touristique diversifiée, avec 884 établissements touristiques divers, soit 49,5 % de l'offre hôtelière nationale.
- La région est qualifiée de destination golfique, comptant 8 golfs opérationnels et plus d'une dizaine de golfs en cours de réalisation.

Le classement du poids économique, caractéristique déterminante pour la compétitivité d'une ville, donne Marrakech au côté de Casablanca en tête des grandes villes<sup>23</sup>. Ce classement est dû aux bons résultats qui s'expliquent principalement par ses performances touristiques. En effet, la ville occupe à elle seule 30 % des touristes étrangers (près de 1,6 million de touristes consommant un nombre important de nuitées), ce qui augmente significativement son marché de consommation.

### **1. Le poids du tourisme dans la région de Marrakech**

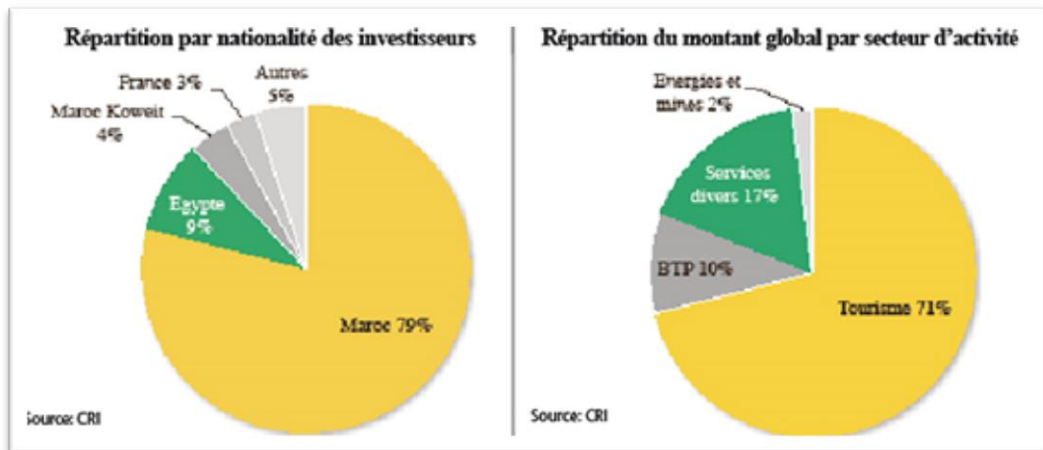
L'impact économique du secteur touristique est de plus en plus important dans la mesure où il n'est plus limité au seul secteur des CHR (Cafés, hôtels et restaurants) ainsi qu'aux agences de voyages, réceptifs et transporteurs, qui constituent dans de nombreux pays le premier secteur des services. La production des services de tourisme et de loisirs nécessite de nombreux « inputs » qui concernent l'ensemble de la production à la fois agricole, artisanale, agro-alimentaire, et industrielle y compris la production de biens d'équipement et le secteur du bâtiment et des travaux publics. L'importance économique du tourisme se mesure aussi par le volume de capitaux mobilisés en guise d'investissement.

---

<sup>21</sup> Observatoire du Tourisme. Maroc.

<sup>22</sup> CRI Marrakech.

<sup>23</sup> Le journal La Vie éco. Poids économique : Marrakech surclasse Rabat. N° du 26 août 2011.



Graphique 3. Répartition des investissements par nationalité d'investisseurs et du montant global par secteur d'activité. (Source : CRI)

À la lecture du bilan du Centre Régional d'Investissement de Marrakech, seul le secteur du tourisme s'en sort et continue à attirer les investisseurs dans une ville qui a du mal à diversifier son activité économique. Ni l'agriculture, ni l'agroalimentaire n'ont réussi à percer en 2012 dans la région. L'industrie touristique a reconverti Marrakech qui fut jadis un important pôle de l'industrie agroalimentaire et du textile. Près de 71 % de 474 projets présentés en 2012 pour 12,8 milliards de DH sont orientés vers le tourisme alors que le bâtiment, les mines et les services attirent moins de 30 %. Et bien que ces chiffres ne reflètent que des intentions et non des réalisations, ils renseignent néanmoins sur la tendance de l'attractivité de la région.

En termes de capacité d'hébergement, Marrakech compte 55.000 lits et tourne avec un taux d'occupation moyen de 40 % qui varie selon l'emplacement de l'établissement<sup>24</sup>. Si certaines unités réalisent des scores de 70 %, d'autres ne dépassent guère les 30 %. Pour l'association nationale des investisseurs touristiques, les seuls baromètres de la santé du tourisme et des investissements dans le secteur sont ceux indiqués par le REV (revenu moyen par chambre disponible). Le dernier effectué pour Marrakech date de 2011 et indiquait un revenu moyen de 238 DH pour les 4 étoiles (en baisse de 6,2 % par rapport à l'an précédent). Pour les 5 étoiles, il était de 555 DH contre 656 DH en 2010, avec une baisse de 15,4 %.

<sup>24</sup>Berrissoule, B. Investissements à Marrakech : difficile de s'extraire du produit touristique. L'économiste, Édition N° 3982 du 2013/03/06

Durant la période 1998-2007, la région de Marrakech-Tensift-Al Haouz a réalisé 33.2 % de la valeur ajoutée des hôtels et des restaurants. Avec un taux de croissance annuel moyen de 12 %, la région a pu ravir la place de leader national qui revenait à Souss-Massa-Drâa avant 2004 (qui a crû de 7 % par an durant la période 1998-2007).

	Ensemble du Maroc			
	<i>Hôtels 4*, 5*, maisons d'hôtes</i>	<i>Hôtels 2*, 3*, résidences touristiques</i>	<i>pensions, motels, auberges, VVT, hôtels 1*</i>	<i>Total</i>
Nbre nuitées	9 567 000	4 071 000	3 257 000	16 895 000
% recette moy	126%	80%	50%	100%
Recette/nuitée (Dh)	4 370	2 790	1 740	3 482
<b>Recette Totale (Dh)</b>	<b>41 807 790 000</b>	<b>11 358 090 000</b>	<b>5 667 180 000</b>	<b>58 828 390 000</b>
VA (éval % recettes)	35%	32%	30%	33,9%
<b>VA (évaluation Dh)</b>	<b>14 632 726 500</b>	<b>3 634 588 800</b>	<b>1 700 154 000</b>	<b>19 967 469 300</b>
	Région MTAH			
	<i>Hôtels 4*, 5*, maisons d'hôtes</i>	<i>Hôtels 2*, 3*, résidences touristiques</i>	<i>pensions, motels, auberges, VVT, hôtels 1*</i>	<i>Total</i>
Nbre nuitées	3 996 000	1 071 000	1 089 000	6 156 000
% recette moy	120%	77%	48%	100%
Recette/nuitée (Dh)	4 370	2 790	1 740	3 630
<b>Recette Totale (Dh)</b>	<b>17 462 520 000</b>	<b>2 988 090 000</b>	<b>1 894 860 000</b>	<b>22 346 280 000</b>
VA (éval % recettes)	35%	32%	30%	34,2%
<b>VA (évaluation Dh)</b>	<b>6 111 882 000</b>	<b>956 188 800</b>	<b>568 458 000</b>	<b>7 636 528 800</b>

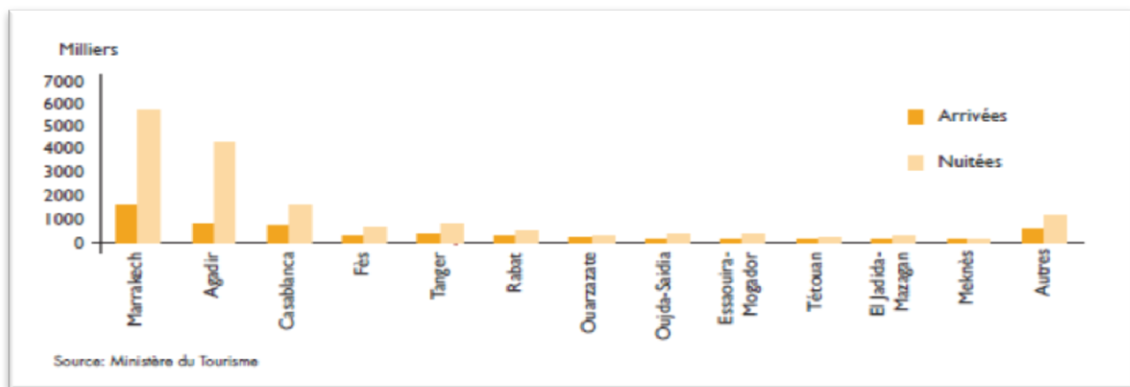
Tableau3. Estimation des recettes et de la valeur ajoutée en 2007. (Source : Observatoire du tourisme)

Ces estimations approximatives donnent une idée des grandeurs économiques du secteur touristique dans la région : les recettes touristiques régionales s'élèvent à 22,35 milliards de Dirhams, soit 38 % des recettes nationales. 78,2 % des recettes régionales sont réalisées par l'offre de haut de gamme (17,46 milliards). Quant à la valeur ajoutée touristique régionale, elle est estimée à 7,64 milliards de Dh, dont 80 % sont procurés par cette même catégorie d'offre.

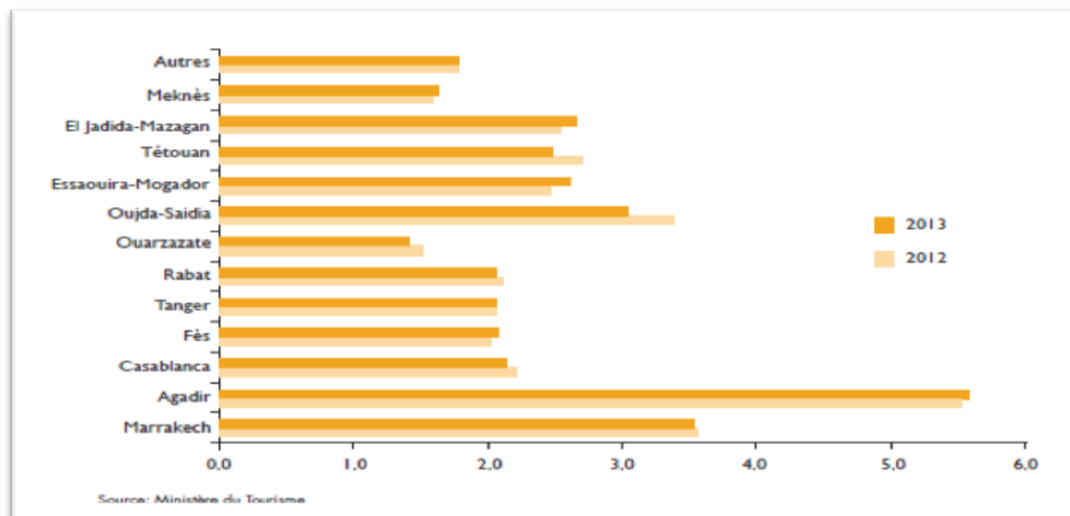
#### a. La demande touristique

La demande touristique désigne la dépense effectuée par ou pour le compte du visiteur avant, pendant ou après le voyage auquel cette même dépense est liée, ce dernier étant entrepris en dehors de l'environnement habituel du visiteur. Dans ce sens, l'indice désignant le nombre d'arrivée de touristes et de nuitée passée dans une région paraît pertinent pour quantifier approximativement ces dépenses.

Marrakech, Agadir et Casablanca demeurent encore les destinations marocaines les plus visitées par les touristes. De ce fait, Marrakech occupe en 2012 la première place en termes d'arrivées et de nuitées avec environ 1,7 million d'arrivées dans les établissements touristiques classés et presque 6 millions de nuitées, soit 34 % du total des nuitées. Elle est suivie par Agadir et Casablanca qui ont généré ensemble 27 % des arrivées et 36 % des nuitées.



Graphique 4. Nombre d'arrivées et de nuitée par ville en 2013 (source : Ministère du tourisme)



Graphique 5. Durée moyenne de séjour par destination (source : Ministère du tourisme)

## b. L'offre touristique

L'offre touristique peut être définie comme étant l'ensemble des produits et des services nécessaires pour satisfaire les besoins des consommateurs en ce qui concerne les vacances et les voyages... Ils peuvent contenir l'un ou plusieurs des éléments suivants : le transport, l'hébergement, la restauration, les attractions et les activités touristiques.

---

L'offre touristique de la région de Marrakech comprend particulièrement l'hébergement, le transport et les centres commerciaux. En effet, la ville concentre à elle seule une partie importante de la capacité litière du pays et occupe ainsi la première place sur le plan national (Berriane, 2009).

La répartition de l'offre d'hébergement par région montre que la région touristique de Marrakech Tensift Al-Haouz, qui est le premier pôle touristique du Maroc, détient 34 % de la capacité litière nationale avec 1 403 établissements et 70017 lits. La région de Souss-Massa Drâa compte 46 752 lits, soit 23 % du total de la capacité litière nationale et la région du Grand Casablanca arrive en troisième position avec une capacité litière de 17 369 lits.



	2010			2012			2013		
	Hôtels	Chambres	Lits	Hôtels	Chambres	Lits	Hôtels	Chambres	Lits
MARRAKECH-TENSIFT-AL HAOUZ	1043	28080	60357	1324	32030	68476	1403	32847	70017
SOUSS-MASSA-DRAA	271	18769	41447	359	20425	45295	399	21044	46752
GRAND CASABLANCA	86	7344	14706	105	8215	16440	108	8693	17369
TANGER-TETOUAN	134	7179	14661	161	7625	15702	185	8165	16856
MEKNES-TAFILALET	152	4422	9612	211	5039	11285	242	5474	12303
FES-BOULEMANE	106	4172	8411	137	4764	9588	154	4979	10037
ORIENTAL	48	3337	6802	67	3909	8747	90	4511	10059
RABAT-SALE-ZEMMOUR-ZAER	49	3224	6589	56	3481	7077	65	3602	7323
DOUKKALA-ABDA	43	1863	3804	49	2012	4065	53	2064	4181
TADLA-AZILAL	117	1624	4040	119	1584	3870	125	1697	4111
GUELIMM-ES-SEMARA	37	638	1369	50	755	1614	53	793	1671
TAZA-AL HOCEIMA	34	627	1362	41	860	1831	45	1076	2329
LAAYOUNE-BOUIDOUR-SAKIA-HAMRA	17	667	1328	39	1044	2014	40	1078	2056
CHAOUIA-OUARDIGHA	19	406	897	20	421	927	24	482	1049
OUED-DAHAB-LAGUIRA	7	278	645	8	299	680	11	379	845
GHARB-CHRADA-BENI HSEN	8	292	600	8	292	600	9	302	614
<b>TOTAL</b>	<b>2171</b>	<b>82922</b>	<b>176630</b>	<b>2754</b>	<b>92755</b>	<b>198211</b>	<b>3006</b>	<b>97186</b>	<b>207572</b>

Source: Ministère du Tourisme

Tableau 4. Évolution de la capacité d'hébergement par région (source : Ministère du tourisme)

## 2. Les investissements touristiques

Le tourisme constitue l'élément catalyseur de l'investissement à Marrakech. En effet, les activités liées au tourisme et à l'urbanisme représentent 80 % à l'économie de la région de Marrakech<sup>25</sup>. Cela s'explique en grande partie par l'attractivité de la région favorisée par les mesures d'encouragement séduisantes initiées par l'État. Ces investissements sont concentrés principalement sur la ville de Marrakech considérée comme le pôle d'attraction touristique le plus important du pays.

En 2012, le Centre régional d'investissement (CRI) a autorisé plus de 330 projets touristiques avec une valeur estimée à 12,8 milliards de DH. Et bien que ces chiffres ne reflètent que des intentions et non des réalisations, ils renseignent néanmoins sur la tendance et l'impact de l'attractivité touristique de la région sur la mobilisation des investissements.

<sup>25</sup> CRI Marrakech. Centre Régional d'Investissement.



---

En plus des projets conclus au niveau régional en 2012, de nouvelles conventions viennent d'être signées au niveau national par la commission interministérielle d'investissement. Ils portent sur un montant de 1,4 milliard de DH, soit 18 % du volume global des investissements touristiques sur le Maroc approuvés par la commission<sup>26</sup>. Parmi les nouveaux projets, l'on détecte la construction d'hôtels, complexe de loisirs, mall...

Cependant, les investissements annoncés à Marrakech en 2012 se concentrent uniquement sur l'hébergement touristique avec 9 milliards de DH d'intention d'investissement. De nouveaux projets qui vont continuer de creuser l'écart dans la ville. C'est que la destination dispose d'une offre d'hébergement en augmentation face à une stagnation de touristes et les établissements touristiques enregistrent une performance en dessous d'une rentabilisation raisonnable.

Ainsi, et malgré les orientations de la Vision 2020, ni les nouveaux entrants ni les opérateurs actuels ne s'investissent pas suffisamment dans l'animation alors que le challenge de Marrakech n'est plus dans l'offre d'hébergement, mais dans le contenu de la marque et le brand content (les contenus produits directement par une marque à des fins de communication publicitaire et d'image).

La Vision 2020 a pourtant bien mis en avant l'animation pour être érigée en priorité. En l'absence d'un plan d'aménagement et d'une fiscalité appropriée, les investisseurs se détournent de ce segment puisqu'aucune incitation n'a été décidée ni en 2011 ni en 2012. « Si l'on souhaite réellement que les promoteurs investissent ce segment, il faut des accompagnements réels de la part des élus locaux et des pouvoirs publics pour lever ces deux verrous », recommandent les investisseurs.

#### Les mesures directes incitatives d'investissement

Dans un climat marqué par une concurrence féroce entre les pays et les territoires, les acteurs étatiques ou locaux ne cessent de multiplier les actions pour mettre toutes les chances de leur côté. Dans ce sens, le gouvernement marocain a adopté une

---

<sup>26</sup>Berrissoule, B. Investissements à Marrakech : difficile de s'extraire du produit touristique. L'économiste, Édition N° 3982 du 2013/03/06

stratégie incitative destinée à encourager les investissements notamment touristiques au niveau des différentes régions du pays, dont celle de Marrakech. Ces mesures peuvent être résumées comme suit :

- **Les mesures fiscales** : elles visent à simplifier et harmoniser le dispositif fiscal en vue de le rendre plus incitatif et plus cohérent et concernent principalement l'exonération totale de l'impôt sur les sociétés (IS) pour la partie de la base imposable correspondant au chiffre d'affaires des entreprises hôtelières réalisé en devises, et ce pendant une période de cinq ans, et une réduction de 50 % à partir de la 6<sup>e</sup> année. Ces mesures étaient rassemblées dans les lois de finance de 1990-2009.

- **Les mesures conventionnelles** : ces mesures sont prévues dans l'article 17 de la charte d'investissement de 1995. L'État permet aux entreprises dont le programme d'investissement est très important, de par son montant (plus de 200 millions de dirhams), du nombre d'emplois créés, de la région d'implantation, de la technologie dont il assurera le transfert ou sa contribution à la protection de l'environnement, de conclure des contrats particuliers, dits conventions d'investissement, qui leur accordent une participation partielle de l'État aux dépenses concernant :

- L'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des projets hôteliers, et ce à hauteur de 50 % de leurs valeurs ;
- La prise en charge par l'État des infrastructures hors site nécessaire au développement des nouvelles zones touristiques;
- La prise en charge partielle par l'État de la formation du personnel hôtelier.

- **Les mesures douanières** : la réforme douanière du Maroc a été fondée sur les principes de l'Organisation Mondiale des Douanes (OMD) avec l'assistance technique du Fonds Monétaire International (FMI). Parmi ces mesures l'on peut citer :

- Le droit d'importation ne peut être inférieur à 2,5 % ad valorem ;
- Les biens d'équipement, matériels et outillages ainsi que leurs parties, pièces détachées et accessoires, considérés comme nécessaires à la promotion et au développement de l'investissement sont passibles d'un droit d'importation à

---

un taux minimum de 2,5 % ad valorem ou à un taux maximum de 10 % ad valorem ;

- Les biens d'équipement, matériels, outillages et parties, pièces détachées et accessoires visés ci-dessus sont exonérés du prélèvement fiscal à l'importation en tenant compte des intérêts de l'économie nationale.

Les autres mesures directes concernent les points suivants :

- La mise en place de prêts subventionnés pour le financement de la rénovation du parc hôtelier et implication renforcée du secteur bancaire dans le financement du secteur ;

- La libéralisation du transport aérien par l'ouverture du ciel marocain sur les compagnies low cost et l'amélioration du rapport qualité/prix ;

- L'appui direct aux investisseurs hôteliers par le Fonds Hassan II pour l'acquisition du foncier devant accueillir des établissements touristiques au sens de la Loi 61-00 portant Statut des Établissements Touristiques. Cet appui consiste à contribuer à hauteur de 50 % du coût du terrain plafonné à un maximum de 250 DH/m<sup>2</sup>;

- Le développement de nouveaux produits (hébergement / animation) adaptés à chaque segment de population ;

- La réhabilitation des campings de la région, ainsi que le recensement et l'ouverture au public des COS existants (ONE, Kahrama...).

---

## Conclusion

Sur les 20 dernières années, rares sont les destinations touristiques dans le monde qui ont construit un succès aussi rapide que celui de Marrakech. À tel point que la « destination Maroc » se confond souvent avec celle de la « ville rouge » ; le cas de Marrakech est unique au monde.

La situation géographique, le site pittoresque et le patrimoine de la ville ont joué un rôle majeur dans l'émergence de cette destination : ville continentale, qualité architecturale, statut historique, microclimat, « disponibilité en eau », vue imprenable sur la chaîne atlasique située à 60 km plus au sud et où s'égrènent quelques stations d'hiver ont contribué à la constitution d'un « site magique », alors qu'il lui manque un élément essentiel du produit touristique classique : la mer.

La conjonction de ses qualités intrinsèques avec la démocratisation des transports et l'action des promoteurs publics et privés ont fait de cette ville une des destinations les plus prisées au monde. En un mot, Marrakech c'est un site, un patrimoine et des paysages fabuleux, mais d'abord et surtout une « ambiance ». Une ville authentique « d'orient » où l'on retrouve la modernité et le « chic » Occidental.

Ce succès a été largement accompagné, aussi bien par les promoteurs privés que par les autorités nationales et locales, ainsi que les élus : améliorations urbaines de haut niveau dans le centre-ville et ses abords immédiats, traitements paysagers, voirie, mobilier urbain, réceptifs touristiques, animation et équipements d'accompagnement.

Revers de la médaille : la forte demande de ces dernières années, impulsée par une perspective de taux de rentabilité élevés et surtout, par une spéculation foncière très soutenue a conduit à une gestion de plus en plus ardue du développement touristique.

Aujourd'hui, toute l'agglomération et sa périphérie sont sous forte pression foncière, alors que l'aménagement n'arrive plus à suivre. Les extensions s'étalent sur plus de 15 km loin du centre et les autorités de la ville n'arrivent plus à programmer ni à réaliser à temps, voies de liaison, roclades, pénétrantes, assainissement et autres réseaux d'infrastructures...

---

Devant une telle confusion, on se demande si la fameuse « ambiance » ne risque pas de se rompre et si l'on n'est pas en train d'étouffer la « poule aux œufs d'or ».

La solution n'est certainement pas d'arrêter le développement du tourisme et l'aménagement de zones dédiées à cette activité. Le Grand Marrakech pourrait accueillir 60 000 à 65 000 lits voire plus sans dépasser 5 % de la consommation régionale en eau, dont les 2/3 pourraient être réutilisés pour l'arrosage si l'on engage un programme (coûteux, mais utile) à long terme dans ce sens<sup>27</sup>.

Sur un autre plan, l'évolution acharnée des secteurs clés de l'économie régionale de Marrakech constitués par le tourisme, l'immobilier, la construction et l'artisanat entraîne l'éviction des autres activités, à commencer par l'industrie. Il serait vain d'essayer de contrer ces tendances lourdes, portées par le marché. L'important est d'encadrer le développement à Marrakech même et surtout de faire en sorte que les autres activités trouvent d'autres lieux de développement dans la région.

---

<sup>27</sup> [www.hcp.ma](http://www.hcp.ma) consulté en avril 2014.

**Bibliographie :**

- ABERRHAZE, Ilham. « Tourisme et artisanat du 03 au 07 Décembre 2018 ». Portail du Centre National de Documentation du Maroc. Consulté le 22 octobre 2019. [https://cnd.hcp.ma/Tourisme-et-artisanat-du-03-au-07-Decembre-2018\\_a1057.html](https://cnd.hcp.ma/Tourisme-et-artisanat-du-03-au-07-Decembre-2018_a1057.html).
- Arib, Fatima. « Le tourisme : atout durable du développement au Maroc ? » *Téoros. Revue de recherche en tourisme* 24, n° 24-1 (1 avril 2005): 37-41.
- Bensahel, Liliane, et Myriam Donsimoni. *Le tourisme, facteur de développement local*. PUG. Grenoble: Presses Universitaires de Grenoble, 1999.
- Berriane, Mohamed. « Tourisme national et migrations de loisirs au Maroc. Etude géographique », 1989.
- Borghì, Rachele, Fabio Lando, et Mireille Senn. « Aménagement touristique et transformation de l'espace urbain: les risques du développement du secteur à travers le cas comparé de Venise et Marrakech ». In *Actes du colloque "Aménagement du territoire et risques environnementaux au Maroc"*, Publications de l'Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, 25, 2007.
- Boujrouf, Saïd. « Tourisme et aménagement du territoire au Maroc : quels agencements ? », 2005, 12.
- Bousta, Rachida Saïgh, et Ouidad Tebbaa. « Stratégies et imaginaires du tourisme : cas des ryads maisons d'hôte et mutations de la médina de Marrakech ». *Téoros. Revue de recherche en tourisme* 24, n° 24-1 (1 avril 2005): 48-52.
- « Cahier-de-IOT\_Tendances-Mondiales.pdf », s. d.
- Daghri, Taoufik, et Soukaina El Omari. « Du tourisme de masse au tourisme rural au Maroc : le cas de la commune rurale d'Asni ». *Études caribéennes*, n° 31-32 (26 septembre 2015). <https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.7638>.
- Delaplace, Marie, Boualem Kadri, Eric Levet-Labry, et Larbi Safaa. « Risques, résilience et pérennité des destinations touristiques : une introduction ». *Études caribéennes*, n° 2 (15 novembre 2018). <http://journals.openedition.org/etudescaribeennes/13938>.
- « Développement Touristique de la Région Marrakech – Tensift – Al Haouz : Un Contrat Programme Régional pour structurer l'offre du Territoire Touristique Marrakech Atlantique | Ministère du Tourisme, du Transport Aérien, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale - Département du Tourisme ». Consulté le 22 octobre 2019. <https://www.tourisme.gov.ma/fr/node/1650>.
- Hanbali, Ahmed. « LE TOURISME À MARRAKECH », s. d., 10.
- Ibourk, Aomar, et Ali El Alaoui El Wahidi. « Emploi décent et tourisme durable. La situation de l'hôtellerie à Marrakech ». *Téoros. Revue de recherche en tourisme* 33, n° 33, 1 (1 juin 2014): 109-18.
- Kurzac-Souali, Anne-Claire. « Adaptation économique et redéploiement culturel dans les médinas marocaines », s. d., 46.
- « Le rôle des firmes touristiques dans le développement du tourisme au Maroc.pdf », s. d.
- Massou, Si Mohamed Ben. « Quel tourisme pour la Maroc dans le cadre d'une société des réseaux? Le cas de la région de Marrakech-Tensift-Al Haouz. », s. d., 325. « MONOGRAPHIE DE LA REGION DE MARRAKECH SAFI (1).pdf », s. d.

- 
- Moudoud, Brahim, et Abdelkrim Ezaïdi. « Le tourisme national au Maroc : opportunités et limites de développement ». *Téoros. Revue de recherche en tourisme* 24, n° 24-1 (1 avril 2005): 25-30.
- Saddou, Hicham. « L'aménagement touristique de la Palmeraie de Marrakech: Adaptation touristique et redéploiement culturel d'un paysage périurbain », s. d., 21.
- . « Tourisme à Marrakech; Impacts économiques, socioculturels et environnementaux éminents. » *Espace Géographique et Société Marocaine* 0, n° 28/29 (8 août 2019).  
<https://revues.imist.ma/index.php?journal=EGSM&page=article&op=view&path%5B%5D=17398>.
- Tebbaa, Ouidad, et Université Cadi Ayyad. « Le patrimoine de la place Jemaa El Fna de Marrakech : entre le matériel et l'immatériel », s. d., 8.
- « vision 20 20 stratégie de développement touristique.pdf », s. d.

### **Sitographie :**

Site du Haut-Commissariat au Plan. [www.hcp.ma](http://www.hcp.ma) Site institutionnel du Haut-Commissariat au Plan.

Site de l'Observatoire du Tourisme Baromètres de l'activité touristique.  
<http://www.observatoiredu tourisme.ma/>

Panorama de l'artisanat. Édition du Secrétariat d'État auprès du ministre du Tourisme et de l'Artisanat, chargé de l'Artisanat.

Monographie de la Région de Marrakech-Safi - [pncl.gov.ma](http://pncl.gov.ma)

Les Cahiers de l'Observatoire: TENDANCES MONDIALES.