

MARSEILLE : NOUVEAU CARREFOUR DE L'IMMOBILIER VERS L'AFRIQUE ?

Par Marie-France Réveillard | 16/10/2019 |



La Place de l'Indépendance à Dakar, la capitale du Sénégal. (Crédits : DR.)

Le Club de l'immobilier Marseille Provence cherche à créer de nouvelles synergies entre la France et le continent. C'est le Sénégal qui a été choisi comme porte d'entrée en Afrique subsaharienne et où se déroulera en février prochain, l'initiative « Dakar 2020 ».

« *Nous voulons faire disparaître les fantasmes qui entourent encore trop souvent l'Afrique* », a introduit Fabrice Alimi, président du Club de l'immobilier Marseille Provence, devant les représentants du secteur de l'immobilier, réunis vendredi dernier au sein de l'espace George V de Paris et parmi lesquels figuraient AfricInvest, Soho Invest, Allianz, KPMG, les groupes Orange et Duval ou encore DS Avocats.

Le Club de l'immobilier Marseille Provence regroupe aujourd'hui une cinquantaine de professionnels, tels que des architectes, des assureurs, des avocats, des bureaux d'études, des constructeurs, des investisseurs, des gestionnaires de biens, des notaires, des promoteurs,

des syndics, etc. Située à quelques *miles* du continent, la cité phocéenne est aujourd'hui considérée comme un carrefour stratégique entre l'Hexagone et l'Afrique.

Ce n'est pas un hasard si l'organisation a choisi Dakar comme porte d'entrée vers l'Afrique subsaharienne pour soutenir les initiatives de l'écosystème immobilier français sur le continent, car l'agglomération dakaroise compte 3 720 000 habitants (près de 5 millions d'ici 2030) et bénéficie d'un cadre juridique et réglementaire structuré reposant sur le Plan Sénégal Emergent (PSE).

De plus, la capitale sénégalaise est dotée d'infrastructures récentes parmi lesquelles ses deux ports de Ndayane et de Bargny-Sendou, son TER qui reliera à terme Dakar à l'aéroport dernier cri Blaise Diagne, *via* la ville nouvelle de Diamniadio. « *Nous avons envisagé plusieurs destinations comme le Cameroun, mais nous avons vite réalisé que le marché n'avait pas atteint un degré de maturité suffisant. A Contrario, la Côte d'Ivoire est dotée d'un marché très tonique et notre apport aurait eu moins d'impact qu'au Sénégal où nous avons senti que c'était le bon endroit et le bon moment* », a déclaré le président du Club Immobilier marseillais, à l'origine de cette rencontre.

Les MIA's arrivent en Afrique

« *Les MIA's [Marseillais de l'Immobilier en Afrique, ndlr] est une émanation du Club de l'Immobilier. Créé il y a 2 ans, il accompagne des groupes français ou africains sur des montages d'opérations immobilières en Afrique. Avec Antoine Viallet et l'ensemble du Club, nous avons organisé une première rencontre à Marseille le 14 octobre et une seconde à Dakar le 19 octobre, en amont de « Dakar 2020 », un road-show qui se tiendra du 5 au 7 février au Sénégal et où seront réunis entre 150 et 200 professionnels de l'immobilier pour créer de nouvelles synergies. Nous organiserons également la 1ère Nuit de l'immobilier à Dakar, selon le même format que nous tenons depuis 15 ans à Marseille* », explique Frédéric Lassalle du Club de l'immobilier Marseille Provence et membre des MIA's.

La *french touch made in* Marseille entend apporter sa pierre à l'édifice sur le continent, face aux concurrents asiatiques. « *Le secteur de la construction est trusté par la Chine dont les *modus operandi* ne permettent aucune porosité avec le marché local, alors que nous souhaitons établir des relations gagnant-gagnant avec nos partenaires sénégalais* », a tenu à préciser Fabrice Alimi. « *Ne laissons pas autant de business aux Chinois, aux Indiens ou aux Libanais, nous pouvons apporter notre french-touch. La demande existe et le potentiel régional est considérable avec ses 350M d'habitants dont 10% appartient aux classes moyennes en capacité d'acheter* », a-t-il souligné.

A ce jour, la Chine est en effet le 2e partenaire commercial du pays - derrière la France - et les échanges commerciaux entre le Sénégal et l'Empire du Milieu ont augmenté de +3,7 % en 2018. Entre la construction de stades, de routes et d'autoroutes, d'un hôpital, des arènes nationales de lutte sénégalaise, du Grand-théâtre ou encore du Musée des civilisations noires : on ne compte plus les investissements du géant chinois qui entend encore renforcer ses relations bilatérales avec le Sénégal.

Diamniadio, la vitrine sénégalaise

Intégrée à la zone économique spéciale (ZES) de la commune de Diass, Diamniadio s'étend sur 2 500 hectares à une trentaine de kilomètres au sud de Dakar. Elle devrait compter quelque 40 000 logements capables d'accueillir plus de 300 000 habitants à l'horizon 2035. Plusieurs infrastructures sont d'ores et déjà sorties de terre depuis 2014, dont un parc

industriel (P2ID) pourvu de 30 000 m² de locaux et bureaux, le centre international de conférences Abdou Diouf (CICAD), le complexe culturel et sportif de 15 000 places (Dakar Arena), l'hôtel international Radisson, le Marché d'intérêt national (MIN) et la gare des gros porteurs, construite sur 9 ha et capable d'entretenir une flotte de 200 véhicules. A terme, un « pôle ministériel » devrait également accueillir une quinzaine de ministères et permettra d'alléger la facture locative de l'Etat estimée à 8 milliards de Fcfa par an.

Bien que les travaux de la « cité nouvelle » avancent rapidement, la zone révèle encore de vastes chantiers en construction, mais aussi plusieurs espaces disponibles. De quoi attiser l'intérêt des promoteurs immobiliers comme le groupe Spie Batignolles qui a signé un protocole d'accord pour la construction d'un téléphérique urbain capable de desservir la zone de Diamniadio. Il n'est pas étonnant non plus de croiser le groupe Duval, à l'occasion de cette rencontre parisienne du 11 octobre, car l'entreprise française ambitionne de renforcer significativement ses positions à l'international et en particulier en Afrique subsaharienne (Burkina Faso, Bénin, Côte d'Ivoire, Mali, Cameroun et Sénégal).

L'incontournable question de la sécurisation du foncier

Antoine Viallet des MIA'S a souligné trois problématiques majeures rencontrées sur le marché de l'immobilier en Afrique : la sécurisation du foncier, le financement et la gouvernance. Autant de questions qui seront abordées lors du *road-show* de février prochain auprès des professionnels de l'immobilier sénégalais.

La sécurisation du foncier reste en effet l'une des problématiques majeures en Afrique subsaharienne comme l'ont rappelé les différents intervenants. « *Il arrive encore que des terrains soient cédés alors qu'ils ne sont pas à vendre* », explique Matthias Navarro, co-fondateur de Redman, un promoteur immobilier qui dispose de bureaux répartis entre Paris, Aix-en-Provence, Bordeaux, Lyon et Dakar. Associé à un certain nombre de projets tels que The Camp (Aix-en-Provence), le siège du journal *Le Monde* ou la Station F à Paris, Redman est actuellement en charge de l'extension de l'Université de Dakar (UCAD) (un PPP élaboré par Amsa Realty pour un montant de 25 millions d'euros), à travers une approche bioclimatique qui permettra à 10 000 étudiants supplémentaires de rejoindre les 30 000 personnes déjà scolarisées sur le campus. « *Un jour, nous avons eu la surprise de voir apparaître le véritable propriétaire du terrain sur l'un de nos chantiers, bien décidé à tout détruire !* », se souvient-il.

Afin d'optimiser les échanges de l'opération Dakar 2020, « *Il nous faudra repartir avec des éléments concrets* », prévient Antoine Viallet qui entend inscrire cette initiative dans la durée et créer une nouvelle dynamique entre Marseille et Dakar, avant de développer de nouvelles connexions entre le Club de l'Immobilier Marseille Provence et le reste du continent.