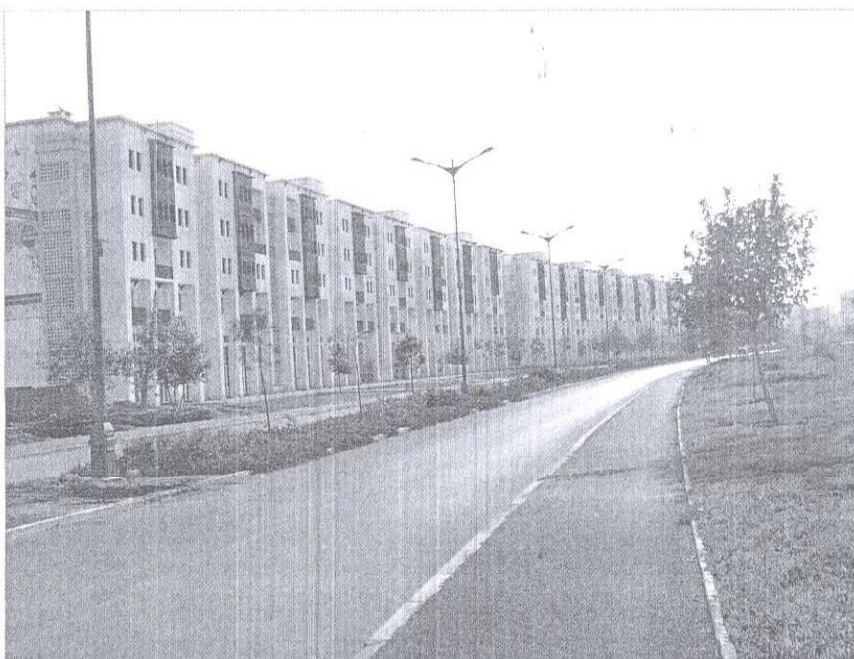


Villes nouvelles : où en est-on 10 ans après la stratégie nationale

■ Une dizaine de noyaux urbains a émergé avec des modèles de développement différents ■ Certaines villes sont à un stade avancé, d'autres sont en cours d'étude ou rencontrent des difficultés ■ Tamesna, Zénata, Ville Verte Mohammed VI, Tagadirt... Tour d'horizon des plus grands projets actuels.

Près d'un an après la mise en œuvre du plan de relance de la ville nouvelle de Tamesna, l'heure est au bilan. Le ministère de l'habitat et l'aménageur public Al Omrane devraient faire le point dans les prochains jours sur l'avancement des chantiers d'infrastructures lancés en mars dernier pour combler les déficits de la ville satellite de Rabat. Dans la foulée, la tutelle devrait lever le voile sur son plan pour remettre en selle la ville de Tamansourt, en périphérie de Marrakech, où le manque d'équipements reste aussi patent. Mais traiter le cas de ces deux agglomérations, qui sont certes les plus en vue, ne met pas la lumière sur toute la stratégie nationale en matière de villes nouvelles. Définie depuis plus de 10 ans, cette feuille de route avait en effet identifié une quinzaine de nouveaux ensembles urbains potentiels, dans la périphérie de grandes agglomérations. Depuis, plusieurs noyaux ont émergé selon des modèles de développement bien différents.

Pour récapituler, l'on distingue d'abord les ensembles développés sous la houlette d'Al Omrane, à savoir Tamesna, Tamansourt, Sahel Lkhyaya (Casablanca) et Chrafate (Tanger) qui sont à des phases d'aménagement et de développement plus ou moins avancées. Vient ensuite la ville nouvelle de Zénata (Casablanca), en cours d'aménagement par la CDG. L'OCP a, elle, pris à sa charge la ville verte Mohammed VI qui est en train de sortir de terre près de Benguerir, ainsi que le pôle urbain de Mazagan à la périphérie d'El Jadida, actuellement en phase d'étude. Cette liste de nouveaux noyaux devrait s'étoffer à l'avenir des villes nouvelles de Tagadirt (Agadir) et d'un nouveau centre aux abords



du parc industriel Atlantic Free Zone à Kénitra.

Tour d'horizon et état d'avancement de tous ces nouveaux centres urbains.

Tamesna : les promoteurs se font attendre

Côté préparation du terrain, la ville nouvelle de Tamesna est allée très vite. Lancée début 2007, ses 840 hectares sont aujourd'hui complètement aménagés avec un investissement de 610 MDH pour une enveloppe prévisionnelle de 1 milliard de DH. Seulement, la production de logements ne semble pas avoir suivi la même cadence. Un total de 2 935 habitats ont été réalisés à ce jour et 2 419 sont en cours de réalisation. En comptabilisant les projets qui sont actuellement dans les tuyaux de l'administration pour décrocher les autorisations nécessaires, on en arrive tout juste à un

total de 10 000 unités pour la ville nouvelle. Quand on sait que Tamesna est destinée à accueillir à terme 55 000 logements, le rythme de développement paraît lent. La ville nouvelle a-t-elle donc du mal à séduire les promoteurs ? On pourrait lier cela au déficit d'équipement, fréquemment reproché au nouveau noyau, qui dissuaderait les potentiels acquéreurs. A ce titre, la ville n'a attiré jusqu'à présent que 35 000 habitants contre un objectif à terme de 250 000. C'est dire les attentes autour du plan de relance mis en œuvre par le ministère de l'habitat, il y a un peu moins d'un an, pour étoffer les équipements de la ville. En tout cas, ce plan semble porter ses fruits puisqu'il a permis le lancement ces derniers mois des travaux d'une dizaine d'équipements dont un centre de protection civile et 7 établissements scolaires ou encore un club sportif.

Tamansourt : les équipements de santé, talon d'Achille

Avec des promoteurs immobiliers qui ont carburé ces derniers mois, l'offre de logements à Tamansourt a réalisé un bond significatif. Ainsi, la doyenne des villes nouvelles, lancée fin 2004, abrite actuellement près de 21 300 logements (dont 4 600 en cours de réalisation) sur un total prévu à terme de 90 000. Il faut dire que la première tranche du nouveau noyau urbain porte sur une superficie conséquente de 1 200 ha sur un total de 1 931 ha. Cette première phase est aujourd'hui quasiment aménagée à 100% tandis que les études pour la surface restante ont été lancées il y a quelques mois déjà. Dans la lignée du développement immobilier au sein de la ville nouvelle, ce sont plus de 53 000 habitants qui se sont installés au niveau de Tamansourt et 10 000 autres s'ajoutent

en 2014, alors qu'on en était encore à 51 000 à fin 2012, sachant que la population prévue à terme est de 450 000 habitants. Mais tout comme à Tamesna, quelques déficits perdurent en matière d'équipement, notamment de santé. La ville semble en revanche bien s'en tirer pour ce qui est de générer progressivement de l'activité économique à travers notamment une offre de lots équipés. A l'ordre du jour également, la future mise en place d'une zone dédiée à l'offshoring.

Chrafate : les travaux entravés par les habitants des douars

Le développement de la ville nouvelle de Chrafate, à 18 km de Tanger, est mis à mal par 150 ménages habitant des douars. «Ceux-ci entravent les travaux», se plaint-on auprès d'Al Omrane Chrafate. De fait, la ville lancée depuis déjà 2009 avance jusqu'à présent lentement. Le nouveau noyau urbain a été aménagé sur une première tranche de 130 ha, sachant que l'agglomération s'étendra en tout sur une surface de 770 ha. Une deuxième tranche de 105 ha est également aménagée à 30% et une troisième tranche de 37 ha a été lancée dernièrement. Une enveloppe de 503 MDH a été mobilisée à cet effet sur un total prévisionnel de 2,3 milliards de DH. La construction de logements ne va pas plus vite. Un total de 6 000 logements est en cours de réalisation par Dyar Al Mansour tandis qu'aucun habitat n'a été achevé jusqu'à présent. Ceci sachant que la ville nouvelle doit accueillir à terme 30 000 logements et 150 000 habitants dont aucun ne s'est évidemment installé jusqu'à présent. En raison de cela d'ailleurs, on tempore pour l'instant s'agissant de l'élabo-

ration des équipements : tout juste 2 infrastructures sont en cours de réalisation sur plus de 80 prévus.

Lakhyayta : l'aménagement tourne au ralenti

Lancée depuis déjà 6 ans, la ville nouvelle de Lakhyayta en est encore aux travaux d'aménagement de son premier pôle. Bien qu'elle ne représente que 635 ha sur une surface totale de 1 800 ha pour toute la ville, cette première phase accueille plusieurs composantes. Sur le volet résidentiel, Al Omrane y développe une opération de 400 logements sociaux. Une surface de 15 ha est réservée à la construction de 350 villas à moitié finies. Toujours au sein du premier pôle, une zone de 170 ha est réservée aux activités industrielles et de services. Cette combinaison entre zones d'activités et résidentielle est motivé par l'objectif de la ville nouvelle d'amener 70% des personnes qui y travaillent à y habiter. Tout cela étant dit, il faut préciser que la programmation et le phasage de la zone d'activités sont toujours en cours d'étude. Idem pour les équipements de la ville qui font toujours l'objet d'études. La ville nouvelle de Lakhyayta devrait abriter à terme 60 000 logements et une population de l'ordre de 300 000 habitants.

Zenata : priorité aux équipements

Pour éviter de se retrouver empiétrée dans des problématiques de déficit d'équipements, la société d'aménagement de Zenata, filiale de CDG, s'est assuré de bien baliser le terrain avant de se lancer. Alors que le projet de pôle urbain de 1 830 hectares (déjà entièrement acquis) entre Casablanca et Mohammédia en est encore aux premiers travaux d'aménagement, et que les contours de l'offre résidentielle n'ont pas été dévoilés dans le détail, des conventions ont été signées avec les ministères concernés pour la création des pôles santé et éducation. De même, des études ont déjà été menées en amont pour bien cerner les contours d'un pôle commercial et d'une nouvelle zone industrielle qui seront logés dans le futur noyau urbain. Le tout devrait être livré à l'horizon 2030 avec une population à terme de 300 000 habitants.

Puma et Ville Verte Mohammed VI : des centres urbains d'avenir

L'OCP chapeaute actuellement deux projets de villes nouvelles. Le premier est le pôle urbain de Mazagan (Puma) situé entre Azemmour et El Jadida. Ce futur centre de 1 300 ha sera doté d'équipements touristiques, culturels et d'habitats ainsi que d'une zone d'innovation et de recherche. L'OCP en est actuelle-

ment à la phase d'acquisition et de transfert du foncier. Les différentes études de tout le projet devraient être ficelées cette année. Puma permettra d'accueillir 130 000 habitants à l'horizon 2030 avec un développement sur trois tranches qui mobilisera 5 milliards de DH. Le second projet porte quant à lui sur la Ville Verte Mohammed VI. Edifiée sur 1 000 ha, celle-ci est conçue d'abord comme une ville universitaire dont les premières composantes sont actuellement en phase d'aménagement et de construction. D'autres éléments s'adosseront progressivement au

tout dont un programme résidentiel, divers équipements commerciaux, de services, de loisirs et d'animation. Le développement de cette ville nouvelle devrait s'étaler sur 25 ans, permettant d'accueillir à terme plus de 100 000 habitants.

Tagadirt et Kénitra : les prochaines sur la liste

Parallèlement aux plans de relance de Tamansourt et Tamesna, le ministère de l'habitat s'attelle à mettre sur les rails d'autres villes nouvelles. Deux projets sont en première ligne pour

devenir réalité prochainement. Il s'agit de Tagadirt dans la région d'Agadir et du nouveau pôle près de la zone franche de Kénitra, Atlantic Free Zone. « Pour l'heure, ces deux futures villes en sont encore aux premières phases d'étude, pendant lesquelles l'on détermine l'opportunité de leur création et où l'on réfléchit à leur vocation en concertation avec plusieurs parties », explique-t-on auprès du ministère. En attendant, la réserve foncière des deux futurs pôles est déjà mobilisée. A plus long terme, la tutelle devrait sortir de ses cartons un autre projet de ville nouvelle, celle de Laroui (Nador) ■ **REDA HARMAN**