

# Mazagan : nouveau Pôle urbain lancé par l'OCP

Le groupe OCP se diversifie et confirme sa vocation de développeur aménageur de pôles urbains d'excellence. Après la ville Verte de Benguéir, L'OCP lance le nouveau Pôle urbain Mazagan, un projet novateur et intégré d'aménagement et de développement qui a pour objectif d'améliorer le climat des affaires dans la région, d'accompagner le développement socioéconomique du grand El Jadida et surtout de soutenir la dynamique industrielle de Jorf Lasfar, en particulier le projet de Jorf Phosphate Hub, qui vise le développement de la première plateforme mondiale de valorisation du phosphate. PAR S.A.

**L**e groupe OCP se diversifie et confirme sa vocation de développeur aménageur de pôles urbains d'excellence. Le grand phosphatier est en train d'aménager la Ville Verte Mohammed VI. Edifiée sur 1000 ha, celle-ci est conçue d'abord comme une ville dédiée au savoir et à l'écologie dont les premières composantes sont actuellement en phase d'aménagement et de construction. D'autres éléments s'adosseront progressivement 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 100000 habitants.

Fort de cette expérience, l'OCP se lance dans l'aménagement d'une nouvelle ville beaucoup plus ambitieuse : il s'agit du Pôle Urbain de Mazagan situé entre Azemmour et El Jadida. Ce futur centre de 1200 ha sera doté d'équipements touristiques, culturels et d'habitats ainsi que d'une zone d'innovation et de recherche. PUMA permettra d'accueillir 130 000 habitants à l'horizon 2030 avec un développement sur trois tranches et un investissement prévisionnel de 5 milliards de DH. **Pour le groupe OCP, ce projet novateur et intégré d'aménagement, de**

**développement et de gestion d'un pôle urbain a pour objectif d'améliorer le climat d'affaires dans la région, d'accompagner le développement socioéconomique du grand El Jadida et surtout de soutenir la dynamique de la plateforme industrielle de Jorf Lasfar, en particulier le projet de Jorf Phosphate Hub,** qui vise le développement de la première plateforme mondiale de valorisation du phosphate.

Le site occupe une place stratégique. Il est positionné à proximité de la station touristique de Mazagan et du complexe hôtelier Royal Golf. Il assure ainsi la jonction entre les armatures urbaines d'El Jadida et d'Azemmour. Par ailleurs, le site dispose d'une accessibilité idéale. Il est à proximité de l'autoroute, de la route nationale, de la ligne des chemins de fer et de l'aéroport Mohammed V. Sur le plan de la topographie la forme du terrain permet un développement linéaire par phase organisé autour de transports publics. Le tout dans un cadre écologique exceptionnel où le littoral et la forêt garantissent un climat doux et tempéré.

Située au cœur d'une province bénéficiant d'un fort volontarisme économique, impulsée par un puissant acteur industriel, disposant d'une base existante d'activités

industrielles de premier plan, autour du port de Jorf Lasfar et de la première centrale électrique du pays (JLEC), la création de la nouvelle ville s'inscrit dans la stratégie du groupe pour attirer des entreprises de rang mondial pour constituer un conglomérat d'excellence autour de l'OCP. Le projet mettra en valeur les infrastructures préexistantes au niveau d'El Jadida et entraînera l'Université Chouhaib Doukkali dans un cercle vertueux.

La nouvelle ville offrira un cadre de vie attractif. Elle est basée sur les meilleurs standards écologiques et conçue autour d'un principe fondateur de développement durable avec une composante résidentielle attractive combinant la mixité sociale et professionnelle accompagnée des équipements urbains et d'infrastructures de qualité et d'équipements éducatifs avec un nouveau centre de formation, laboratoire de recherches, centre de conférences, centre culturel, complexes commerciaux et hôteliers. Tout ce dispositif va contribuer à renforcer l'identité culturelle de la région à stimuler l'essor économique et social d'El Jadida et à soutenir la dynamique de la plateforme industrielle de Jorf Lasfar, en particulier le projet de Jorf Phosphate Hub (« JPH »)

## Le contenu du projet

La nouvelle ville abritera 120000 habitants et sera réalisée en trois phases sur une superficie de 1 206 hectares avec les composantes suivantes :

- Espaces à urbaniser 830 hectares (70%), avec une période d'aménagement prévue entre 2013 et 2029

**L' OCP prévoit de fournir à hauteur de 50% les besoins en eau potable de la région d'El Jadida à l'horizon 2020.**

- Forêt : 130 hectares (10%)
- Réserve foncière : 246 hectares (20%)
- Aménagement des composantes en 3 phases

Avec 125 habitants à l'hectare, le Pôle Urbain de Mazagan constituera sans aucun doute une ville durable avec un aménagement paysager basé sur la protection des espaces verts et des ressources naturelles existantes, la minimisation des déplacements et la réduction des consommations d'énergie, le recours à des énergies renouvelables, la gestion et le recyclage des déchets.

Au cœur de chaque phase du projet, un espace central conçu comme un village urbain avec des équipements de proximité à pied (5 à 15 mn de marche). Une orientation étudiée des bâtiments permettant une intégration optimale dans la topographie, la minimisation des consommations d'énergie, une préservation d'une grande partie des forêts existantes et des systèmes de transports non polluants.

### La gouvernance du projet

Il s'agit de la Société d'aménagement et de développement immobilier Mazagan (SADM), qui a été créée en partenariat avec le ministère des Finances, en sa qualité de gérant du domaine privé de l'Etat. La SADM sera dotée d'un capital initial de 1 million de DH, détenu à hauteur de 49% par l'Etat. Ledit capital sera porté à 638,8 millions de DH et ce, à travers une souscription en numéraire effectuée par l'OCP SA (347,7 millions de DH, soit 51% du capital de la société) et en nature par l'Etat (335,1 millions de DH, correspondant à la mobilisation d'une assiette foncière de 728,4 hectares du domaine privé). La SADM sera donc un opérateur polyvalent. En effet, elle aura pour mission l'aménagement, le développement, le financement, la location et la gestion des projets immobiliers. Elle sera également chargée de la réalisation des études stratégiques, techniques et financières nécessaires à la concrétisation du nouveau projet immobilier. C'est le 27 mars 2012 que le conseil d'administration de l'OCP SA avait donné son feu vert pour la création de la SADM. La nouvelle entité sera chargée de la réalisation d'un nouveau pôle immobilier dans la région du nord d'El Jadida. En fait, la participation de l'OCP à ce projet



Mostafa Terrab, PDG du groupe OCP.

de pôle urbain s'inscrit dans le cadre de ses orientations stratégiques portant la valorisation des sites où il est implanté, tel que le projet de Jorf Lasfar Phosphate Hub (JPH). A travers la réalisation de ce projet, l'OCP souhaite contribuer au développement socio-économique de la grande ville d'El Jadida, via la création d'un nouveau pôle urbain. Un projet qui sera doté d'une infrastructure leader dans le domaine de la recherche et du développement, de l'enseignement supérieur, des équipements de base, tels qu'un centre de conférences, un parc d'expositions. De plus, le nouvel aménageur-développeur devra promouvoir les activités génératrices de revenus dans toute la région.

### L'OCP confirme sa vocation de premier acteur de développement dans la région d'El-Jadida

Avec la création du nouveau Pôle Urbain de Mazagan, l'OCP confirme sa vocation d'aménageur de pôles urbains d'excellence. Il est devenu, et cela depuis plusieurs années déjà, le premier acteur de développement dans la région qui a impulsé la dynamique de croissance qu'a connue la ville d'El Jadida, en particulier, et toute la Province en général. De plus en plus l'implication du groupe s'élargit, se diversifie et couvre également des activités à caractère social, la construction d'infrastructures collectives ouvertes non seulement aux collaborateurs OCP, mais également à tous les habitants de la ville. Rappelons à cet égard, que le programme d'investissement de l'OCP dans la région d'El-Jadida dépasse les 40MMdh. Sur le terrain, cela se traduit par la réalisation de la première plateforme mondiale des

phosphates et dérivés. Dans ce contexte, il est à souligner que le site de Jorf Lasfar n'arrête pas de développer ses infrastructures et ses capacités de production, d'où justement l'extension des usines d'engrais (deux nouvelles unités ayant déjà démarré en 2013), en plus du projet de réalisation de quatre nouvelles unités intégrées de production d'engrais (dont la mise en service de la première est prévue pour 2014).

On peut aussi citer la nouvelle ligne phosphorique et l'adaptation des lignes existantes, les émissaires de rejet off shore, l'extension des infrastructures portuaires, ainsi que l'usine de dessalement d'eau de mer d'une capacité avoisinant les 75 millions de m<sup>3</sup> par an. En réponse à cette dynamique, les retombées économiques sur la ville d'El Jadida et sa province sont indéniables, dans la mesure où la Direction du site qui emploie 4500 agents OCP, maintient aussi une politique active d'externalisation et de sous-traitance aux entreprises locales, par la **réservation systématique d'un pourcentage des marchés pour soutenir les PMI/PME locales, ce qui équivaut à près de 500 000 journées de travail par an.** L'autre apport qui est à connotation environnementale mérite bien qu'on lui accorde une attention toute particulière, puisque selon les informations recueillies de source autorisée, l'OCP prévoit de fournir à hauteur de 50% les besoins en eau potable de la région d'El Jadida à l'horizon 2020. Sur ce registre, la stratégie de préservation de l'eau est basée sur la production d'eau par dessalement, ce qui fait qu'à l'heure actuelle, 97% des besoins en eau du site de Jorf Lasfar sont sous forme d'eau de mer. **D'autres initiatives versant dans cette même portée environnementale et qui confortent la stratégie du groupe ont trait au projet de réalisation d'une station de dessalement d'eau de mer par osmose inverse à Jorf Lasfar (220 000 m<sup>3</sup>/j à terme), à l'optimisation de la consommation spécifique d'eau des différentes unités de production d'acide phosphorique (10 11 m<sup>3</sup> par tonne d'acide), au gain de l'humidité naturelle de la roche par arrêt en amont de l'opération de séchage, à la réduction de la tension sur la ressource dans la région par relocation et à la libération de 25 mm<sup>3</sup>/an d'eau douce actuellement pompée en provenance du barrage Daourat, ce qui équivaut à la consommation annuelle en eau potable de 450 000 habitants. ■**