

## ANALYSE

## Investissements: Tanger décroche le jackpot

• Près de 80 milliards d'investissements publics lors de la dernière décennie

• TangerMed, mais aussi des projets de mise à niveau urbaine

• Objectif: Faire entrer Tanger dans la modernité

LA moisson sera bonne en 2016. La capitale du Détroit devra en effet récolter les fruits d'une longue attente avec l'aboutissement de plusieurs projets d'investissement publics dont le montant atteint les 80 milliards de DH. Après le lancement de plusieurs projets d'infrastructures majeurs comme celui du port TangerMed, place à la mise à niveau de la ville et de sa connectivité.

Grâce au projet Tanger Métropole, l'image de la ville sera complètement métamorphosée. Plusieurs programmes prévus dans le cadre de ce méga-chantier dont l'investissement total est de 7,67 milliards de DH verront le jour dès 2016. C'est le cas du futur complexe des Arts et de la Culture de Tanger, situé au centre de la Baie de Tanger et qui devra ouvrir ses portes dès 2016. Le coût de ce projet est de 100 millions de dirhams. Un effort financier qui vaut le coup puisqu'il s'agit de remplir un vide dans la vie culturelle et artistique de Tanger. En effet, ce complexe culturel devra comprendre un grand théâtre de 1.500 places adossé à une école théâtrale, des équipements qui font cruellement défaut à Tanger et dont le tissu associatif appelle à la réalisation depuis plusieurs décennies. Le complexe comprendra

aussi deux salles de répétitions, des clubs de musique, d'arts plastiques et de danse, une salle polyvalente et même des studios

rer la circulation urbaine et intégrés dans le cadre de ce projet verront le jour dès les prochaines semaines. C'est le cas de la tré-

lité à fini par l'emporter, le projet devra avoir au moins une année de retard, il ne devrait entrer en service qu'en 2017. Le retard est dû aux procédures d'expropriation des terrains qui ont pris plus de temps que prévu, les promoteurs du projet ayant décidé de gérer ce dossier selon les règles de l'art, assurant les responsables du projet dernièrement à Tanger. Malgré tout, les travaux ne s'arrêtent pas et ont déjà atteint le périmètre urbain. En effet, depuis janvier dernier, les travaux pour la préparation de la gare de Tanger-ville ont démarré. Divers chantiers le long du tracé ont aussi été lancés, dont certains visibles le long de l'autoroute Rabat-Tanger. On y aperçoit des puits de forage destinés à assurer l'ancrage des rails, des techniques inédites au Maroc. En effet, les attelages ferroviaires assurant le voyage à grande vitesse doivent disposer d'une ligne spéciale différente de celle des trains conventionnels, surtout en matière d'ancrage au sol. En effet, ce dernier est fait avec des bases en ciment, plus solides. Les travaux avancent aussi au niveau de l'entrepôt des rames de TGV. Juste à côté de Moghohga se dresse le chantier de l'en-

## Les milliards du nouveau

## Investissements publics

■ TangerMed: 35 milliards de DH



■ Ville nouvelle de Chrafat: 24 milliards de DH

■ Projet de mise à niveau urbaine «Tanger

Métropole»: 7,67 milliards de DH

■ Projet de réaménagement portuaire

«Tanger-ville»: 6,2 milliards de DH

■ Grand Stade de Tanger: 1,1 milliard de DH

## Investissements privés

■ Opérateurs TangerMed:

5 milliards de DH

■ Renault: 18 milliards de DH)

(environ 1,5 milliard d'euros



d'enregistrement, entre autres équipements annonce-t-on auprès de la Mairie. A ces projets s'ajoute celui de la Cité des Sports, un complexe dédié au sport qui devra s'étendre sur près de 74 hectares dans le périmètre direct du Grand Stade de Tanger.

La Cité devra comprendre plusieurs terrains de sports allant du tennis au foot en passant par la pétanque ainsi qu'une piste d'athlétisme, une piscine olympique, des terrains d'entraînement et divers équipements. Elle devra disposer aussi de deux unités hôtelières et d'un centre commercial dédié au sport. L'investissement global est d'environ 600 millions de DH dont la moitié prise en charge par le ministère de la Jeunesse et des Sports, selon la Wilaya de Tanger. Le projet constitue un complément idoine au grand stade de Tanger, lancé il y a quelques années avec un investissement de 1,1 milliard de DH. D'autres projets destinés à amélio-

mie place de la ligue arabe et du doublement du pont de Ben Dibane. Ces deux ouvrages d'art dont le coût atteint les 85 millions de

## TangerMed II: L'extension prête

DEPUIS début 2015, les travaux du premier quai de l'extension du terminal à conteneurs, TangerMed II ont été bouclés. La digue principale de protection a été achevée et le premier quai d'une longueur totale de 1200 mètres a été pré-aménagé. Les installations sont actuellement en attente de l'opérateur qui aura la charge de terminer l'aménagement du quai et de son équipement. Selon le schéma présenté lors du démarrage des travaux du port TangerMed II, c'est Marsa Maroc qui devait prendre en charge la concession de ce premier quai pour en faire un terminal 'Common User' c'est-à-dire ouvert à toutes les compagnies maritimes. Ce futur terminal à conteneurs disposera d'un quai d'une longueur totale de 1.200 mètres et d'une capacité de traitement de 2,2 millions de conteneurs. Il portera la capacité nominale du complexe portuaire TangerMed de 3 à 5,2 millions de conteneurs EVP, dès son entrée en service. Lors d'une seconde phase, il est prévu de lancer la construction d'un second terminal à TangerMed II. A noter que le contrat de construction avait été attribué en juin 2009 à un groupement d'entreprises piloté par Bouygues Travaux Publics, en association avec Bymaro, Besix, Saipem et la Somagec. La construction comprend deux phases, une première phase bouclée inclut les digues de protection ainsi qu'un premier quai à conteneurs d'un coût total de 7,25 milliards de dirhams. Les travaux du deuxième quai supposent une rallonge supplémentaire de 2 milliards. □



DH devront aider à désengorger la circulation au centre-ville de Tanger et à assurer une circulation plus fluide.

Mais certains projets devront attendre encore un peu. C'est le cas du projet de liaison ferroviaire à grande vitesse qui devra relier Tanger à Casablanca. Selon les premières annonces, la liaison devait être prête dès les premiers mois de 2015, le reste de l'année devant servir à faire tests et réglages avant le lancement commercial en 2016. Mais la réa-

trépot d'entretien de ces dernières. C'est là que devront être montées les rames de TGV que recevra l'ONCF. Ces dernières sont actuellement en construction en France, elles devraient commencer à être livrées au courant de cette année. □

Ali ABJIOU



Pour réagir à cet article:  
courrier@economiste.com

## ANALYSE

### Investissements: Tanger décroche le jackpot

# L'immobilier dans le giron des Emiratis

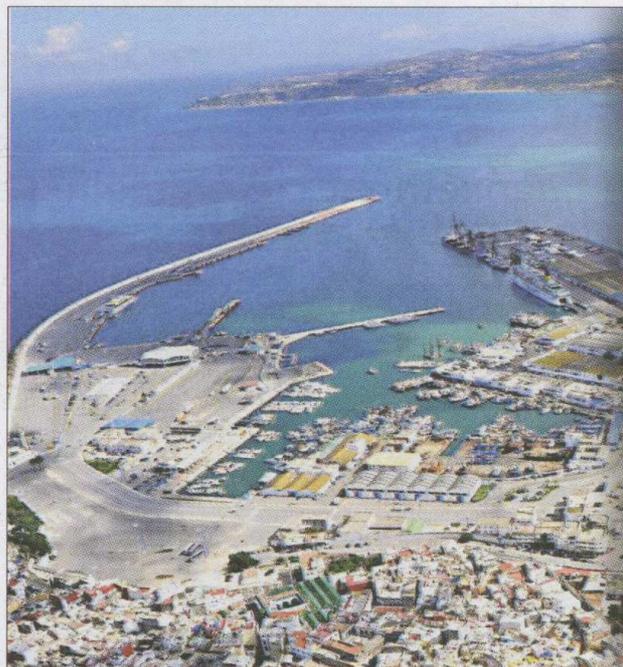
• Eagle Hills en charge de la partie urbaine, pour plus de 4 milliards de DH

• Résidentiel, animation, commerces et deux hôtels prévus

• La partie maritime bien avancée avec le port de pêche qui devrait être prêt avant 2016

UNE nouvelle étape pour le développement du projet de reconversion du port de Tanger-Ville s'ouvre. Un mémorandum d'entente vient d'être signé entre la Société d'Aménagement du port de Tanger-ville, SAPT et la société Eagle Hills. Selon les termes de l'accord, le promoteur Emirati devra prendre en charge le développement de la partie urbaine, c'est-à-dire la partie résidentielle, touristique et de l'animation dont l'investissement prévu devra dépasser les 4 milliards de DH. Le reste, la partie maritime (plaisance et pêche) et les éléments annexes comme le projet de téléphérique, resteront entre les mains de la SAPT, pilotée par Mohamed Ouanaya, président directeur général.

L'investissement du second volet devra pour sa part atteindre les 2 milliards



de DH. Selon Ouanaya, Eagle Hills aura l'obligation de développer en se basant sur les grandes lignes déjà tracées par la SAPT, même si en tant que développeur, sa marge de manœuvre reste assez large. En effet, ce sera à elle de définir la meilleure approche pour le projet résidentiel en fonction de son évaluation du marché et de la demande, de même pour la partie touristique. Si d'ores et déjà un appel à manifestation d'intérêt avait été lancé en 2013 pour l'exploitation des deux hôtels prévus lors du schéma initial,

aucun exploitant n'a été sélectionné pour l'instant. Ce sera maintenant au nouveau développeur de procéder au choix de son partenaire pour cette partie du projet. Les techniciens de l'Emirati seraient actuellement en train de ficeler les détails de leur projet, une première version devrait être prête lors des prochains mois.

En attendant, les travaux continuent bon train pour la libération du terrain au

### Le port après réaménagement

- **Croisière:** 3 postes de 890 mètres au total
- **Plaisance:** 1.610 anneaux à l'horizon 2016, 3.000 à plus long terme
- **Port de pêche:** 2.537 mètres linéaires de quai, 11 hectares de bassin, 12 hectares de terre-pleins
- **Hôtellerie:** Deux hôtels, un 5 étoiles avec 600 lits et un 4 étoiles avec 400 lits.
- **Résidences touristiques:** 600 lits
- Un palais des congrès d'une capacité de 1.500 places
- **Commerces et animation:** 42.000 m<sup>2</sup>
- **Résidentiel et bureaux:** 90.000 m<sup>2</sup> 4.200 places de parking dont 1.000 places en souterrain
- **Espaces publics:** 30 ha dont un parc et 4 grandes places allant de 2 à 8 ha

ont été terminés et dont les travaux de finition devraient démarrer sous peu. La déviation d'une grosse canalisation mitoyenne qui entravait les constructions devrait prendre fin dès la mi-avril. Le taux de réalisation globale ayant dépassé, selon la SAPT les 70%. Si le rythme est maintenu, il est prévu que le port puisse entrer en service vers la fin de l'année, selon Ouanaya. L'objectif est d'assurer le

### Eagle Hills, dans le sillage de Emaar

EAGLE Hills, qui a aussi signé avec l'Agence d'aménagement du Boreg dans le cadre du projet Bab Al Bahr est une société de droit privé dont l'un des membres du conseil d'administration est Mohamed Alabbar, le très médiatisé patron d'Emaar. Eagle Hills a repris en 2014 le contrôle d'Al Maabar, société émiratie qui était en charge de divers investissements de promotion immobilière dont celui de Bab Al Bahr à Rabat. Parmi les projets d'Eagle Hills figure celui de Belgrade, en Serbie. Dans cette ville, le promoteur émirati devra lancer dès le mois prochain les travaux de construction d'un complexe résidentiel incluant une composante résidentielle et des plateaux bureaux ainsi qu'un mall. Il sera complété par une tour de 200 mètres de haut pour un investissement global estimé à près de 4 milliards d'euros. □

sein du périmètre du port. Après le transfert des opérateurs de la zone franche portuaire, les travaux de démolition continuent pour préparer le terrain, assure-t-on auprès de la SAPT. En effet, l'obligation de cette dernière est de mettre à niveau le sol pour l'entrée en scène du nouvel opérateur.

Au niveau de la partie maritime, les travaux avancent au même rythme. Les travaux d'infrastructure du port de pêche ont atteint les 85%. Le mur de protection est presque finalisé et les travaux sur les quais continuent selon le planning prévu. Le chantier de l'équipement a pour sa part déjà démarré. C'est le cas de la future halle aux poissons dont les gros œuvres

transfert des activités de pêche pour entamer les travaux sur le site de l'actuel port.

Un autre projet sur les rails, celui du téléphérique. La SAPT est actuellement en pourparlers avec l'un des deux présélectionnés pour la construction et l'exploitation de ce moyen de transport novateur. Les discussions portent sur des études complémentaires et surtout sur le phasage du projet, afin de le faire coïncider avec l'avancement du reste des composantes. □

Ali ABJIU



Pour réagir à cet article:  
courrier@leconomiste.com

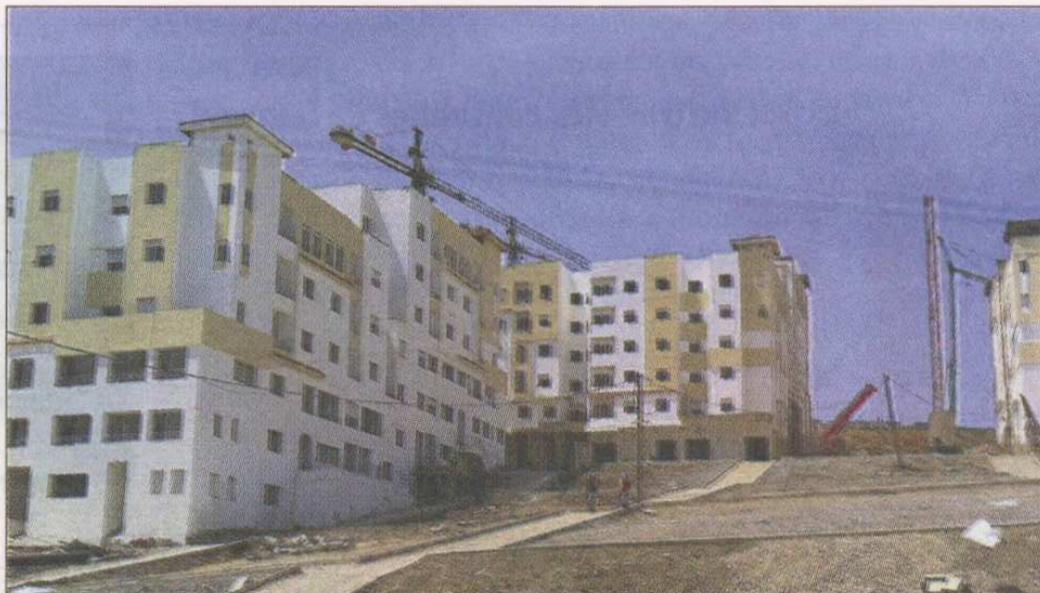
## Investissements: Tanger décroche le jackpot

# Vent de reprise sur l'immobilier



- La chute des demandes de construction semble avoir atteint le fond
- Encore du chemin pour satisfaire les 10.000 logements/an que la ville nécessite d'ici 2020

LA longue traversée du désert qu'a connu le secteur immobilier à Tanger semble proche de sa fin. Selon les premières indications, le nombre de projets lancés devrait connaître cette année une croissance significative, sans pour autant atteindre les niveaux de l'avant-crise. C'est ce qui découle en tout cas des chiffres présentés lors du conseil d'administration de l'Agence urbaine de Tanger tenu dernièrement. Pour 2014, le nombre de dossiers instruits au niveau de l'Agence a atteint 2.720, soit 4,6% de moins qu'en 2013. Ce chiffre confirme le ralentissement de la baisse enregistrée depuis 2008. En effet, la chute est nettement moindre que celle



*Le bout du tunnel semble proche pour le secteur immobilier à Tanger, la chute qu'il connaît depuis 2008 commence à se tasser (Ph. Adam)*

enregistrée une année auparavant où elle avait atteint les 12%. Mais le chemin vers la reprise reste encore long. En 2010, le nombre de demandes avait atteint le double du score actuel, avec 6.006 unités. Même à ce niveau là, on reste loin des besoins prévus pour Tanger qui affiche un appétit énorme. D'ici 2020 plus de 10.000 unités par an seront nécessaires pour satisfaire les besoins du développement de la capitale

du Détroit, selon une étude du ministère de l'Habitat. Les demandes traitées au niveau de l'Agence ne reflètent que des intentions de projets qui restent à concrétiser, ils donnent par contre une idée sur la tendance du marché.

A noter qu'un travail est mené en parallèle pour l'apurement de la situation des quartiers sous-équipés. En 2014, l'Agence urbaine a instruit plus de 4.100 dossiers, un

bon millier de plus qu'en 2013. Et c'est sur ce point de planification urbaine que les actions se concentrent. Les efforts de l'Agence urbaine ont porté en 2014 sur la mise en œuvre de 21 documents d'urbanisme homologués couvrant le territoire de la préfecture de Tanger. L'agence pilote en outre le suivi et la réalisation de 32 documents supplémentaires, dont une dizaine en cours d'homologation. Parmi ces documents, figure le plan d'aménagement de la Commune urbaine de Tanger qui devra doter le territoire de la ville d'un document de planification urbaine qui intègre et consolide, selon l'Agence, les programmes et actions d'envergure réalisés ou en cours. A noter enfin, que plusieurs guichets uniques pour les autorisations de construction ont été mis en place. C'est le cas d'un guichet au niveau de la Commune urbaine de Tanger et d'un autre au niveau d'Asilah, d'autres noyaux urbains devraient suivre par la suite. □

Ali ABJIOU

Pour réagir à cet article:  
[courrier@leconomiste.com](mailto:courrier@leconomiste.com)