

Villes nouvelles

Après Tamesna, alerte sur Tamansourt

• Les promoteurs privés quittent le navire faute de commercialisation

• La ville souffre aussi d'une absence d'implication des partenaires institutionnels

PLUS les années passent, plus la ville nouvelle de Tamansourt s'enfoncé dans une image de ville dortoir. Pas de quoi séduire de nouveaux habitants.

Comme pour sa consœur Tamesna, les promoteurs souffrent d'une multitude de maux dont une absence de coordination. Les professionnels de l'immobilier privés qui se sont engagés dans ce projet accusent aujourd'hui Al Omrane et l'Etat de leur avoir concocté un faux rêve.

A l'origine, ce projet devait intensifier la capacité de l'offre habitat et créer une ville harmonieuse tout en générant des activités et des emplois par milliers. Au bout du compte, le concept n'a pas marché. Les raisons sont nombreuses, explique Adil Bouhaja, membre de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers et surtout responsable de la commission Ville Nouvelle de Tamansourt.

Le plus important à ses yeux est l'absence d'activité génératrice de revenus et de grandes infrastructures pour donner une contenance à la ville. Malheureusement, les grands projets qui devaient créer des emplois et permettre à la ville de poursuivre son essor peinent à émerger. Pourtant et à sa création, plusieurs départements de l'Etat avaient signé des conventions d'engagement pour la réalisation de ces équipements publics. Le deuxième gros souci que rencontrent les promoteurs est en termes de gouvernance. « Cette ville est gérée par la société d'aménagement Al Omrane, par la Commune rurale de Harbil, par la mairie de Marrakech, par les autorités, par tout le monde mais personne n'est responsable, au moment où cette ville fait partie de centres délimités percevant des taxes comme le reste les communes urbaines du Royaume », analyse Bouhaja. De fait, sa proximité de Marrakech est devenue un handicap et non un avantage.

Sur le papier, la ville de Tamansourt est un projet intégré, où il fait bon vivre. En réalité, à l'exception des lotissements d'habitations et quelques

A l'origine, ce qui était prévu

■ 2.000 hectares environ	■ 320 ha de boisement et d'espaces verts
■ 90.000 logements pouvant accueillir à terme 450.000 habitants.	■ 395 ha de zones d'activités économiques
■ 260 ha réservés au partenariat avec le secteur privé.	■ 5,24 milliards de DH pour l'aménagement urbain
■ 197 ha d'équipements publics et privés	■ 40 milliards de DH environ d'investissement



Tamansourt accueille à peine 55.000 habitants. A terme, elle devait en accueillir 450.000. Sur place, les demeures construites sont restées, volets fermés... La ville ne séduit toujours pas (Ph. L'Economiste)

équipements de proximité pris en charge par le concepteur Al Omrane, plusieurs projets d'infrastructures connaissent des retards, y compris celles de santé au grand désespoir des quelques habitants -55.000 habitants- qui s'y sont installés.

Toujours volets fermés

Le reste des acquéreurs qui se sont arrachés, dès les premières mises en vente les villas et des appartements, sont absents et une grande partie de ces logements sont toujours volets fermés. Il faut dire que beaucoup d'entre eux avaient plutôt acquis ces logements pour spéculer. Mal leur en a pris car la ville n'a pas vraiment décollé et il n'y a pas eu de bulle spéculative. Au non-respect des engagements pris par les partenaires institutionnels, s'ajoute une nouvelle urbanisation des périphéries de Marrakech qui nuit au développement de Tamansourt. « Pourquoi un acquéreur irait jusqu'à Tamansourt acheter son logement social alors qu'il peut le trouver à Mhamid ou encore à Azzouzia au même prix? », s'interroge ce promoteur. Certains opérateurs ont même jeté l'éponge et abandonné l'investissement, faute de liquidité issue de problèmes de commercialisation, de désistements et de financement de leurs projets, explique Bouhaja qui regrette aussi l'absence d'incitations spécifiques pour encourager les promoteurs à investir dans les villes nouvelles.

A titre d'exemple, cite-t-il, une ville nouvelle devrait être exonérée de la TNB pendant 20 ans et non 7 ans comme il est en vigueur. Reste un seul espoir, le plan de relance conclu en 2014 à l'horizon 2018. Al Omrane a conclu une convention avec plusieurs partenaires institutionnels pour relancer la ville nouvelle.

Ce plan comprend 4 grands projets structurants dont un campus universitaire, un hôpital local, un complexe sportif ainsi que le parc d'activités économiques et industrielles de Harbil. Ces projets, espère-t-on du côté d'Al Omrane, devraient changer l'image de Tamansourt et surtout en faire un lieu de vie. Encore faut-il que ce plan soit exécuté et à temps! □

Badra BERRISSOULE

Pour réagir à cet article:
courrier@economiste.com

Villes nouvelles

Pourquoi repenser le modèle...

- Le site se transforme en cité dortoir
- Il faut sortir la loi sur le statut des villes nouvelles
- Renforcer la rigueur dans le contrôle des promoteurs immobiliers

L'EXPÉRIENCE des villes nouvelles mérite de s'arrêter un moment, le temps de faire une réflexion et des évaluations de ce chantier pour voir s'il évolue effectivement dans le sens des objectifs escomptés. A travers ce chantier, rappelons-le, les pouvoirs publics avaient l'intention de soulager les grandes agglomérations de la pression urbaine tout en répondant aux besoins en logement, particulièrement au profit des familles à revenus modestes. Sauf



Les villes nouvelles comme Tamesna devaient en principe réduire les inégalités urbaines. Deux quartiers mitoyens de la ville séparés par une artère, l'un bien entretenu alors que l'autre se trouve dans un état délabré (Ph. NEA)

que cela devait se faire dans un cadre urbain harmonieux assurant des conditions de vie appropriées par la mise en place des services socio-économiques nécessaires. Une approche qui fait défaut lors du lancement du projet de Tamesna dans une période

coïncidant avec l'apogée de la bulle immobilière au Maroc. «On a commencé par reloger les familles dans la nouvelle ville avant même de préparer les équipements socio-économiques nécessaires à commencer par la sécurité, l'école, la santé et le transport», regrette un opérateur immobilier. Cela a été à l'origine du déclenchement d'une série de manifestations de contestation des habitants en place réclamant des écoles pour la scolarisation de leurs enfants aussi bien en primaire que dans le second

par le groupe Al Omrane. Par ailleurs, un projet de loi portant sur le statut des villes nouvelles a été élaboré mais il n'a jamais été adopté. La situation actuelle suscite des interrogations sur l'avenir de Tamesna et même un paradoxe.

Outre ce problème juridique qui concerne l'ensemble des villes nouvelles, la phase de démarrage de la ville Tamesna a été entachée par des problèmes causés liés à certains promoteurs. Pour certains programmes, la qualité des produits a été contestée. D'autres promoteurs ont failli à leurs engagements pour livrer les logements à leurs clients après paiement. Il s'agit particulièrement de deux promoteurs : Général Contractor et Hidaya, un groupe malaisien. Rappelons que des protocoles d'accord ont été signés avec eux dans le cadre du partenariat public/privé avec Al Omrane Tamesna. Sur 4.760 logements prévus, Contractor a pu réaliser et livrer 728 logements, rappelle le ministère de l'Habitat. «Compte tenu du non-respect des engagements par le promoteur, Al Omrane a procédé à la récupération des terrains y afférant et ce, conformément au protocole d'accord signé le 29 décembre 2009», est-il précisé. Face à la défaillance de ce promoteur, «une procédure judiciaire a été initiée et a abouti à un jugement le 4 mars 2015, permettant la récupération du

Mesures de relance

POUR les défaillances relevées dans les autres tranches du projet, «Al Omrane a été contraint de recourir à une instance arbitrale internationale le 25 avril 2013 dont la sentence sera prononcée dans les semaines à venir». Or, l'on pouvait éviter la défaillance de ces opérateurs si on avait renforcé les mesures de garanties dans les accords de conventions signés avec eux ainsi que les contrôles, tient à préciser un expert dans l'immobilier. □

taire. Le manque d'autres équipements (santé, police, culture...) ainsi que celui du transport a été également soulevé. Devant ce déficit dans les équipements publics, l'on constate en revanche le lancement de construction de quartiers de logements et villas par les différents promoteurs immobiliers nationaux et étrangers. «Pour réussir le projet des villes nouvelles, il faut éviter qu'elles soient transformées simplement en cités dortoirs et de recasement», signale Miloud Belkadi, vice-président du tissu associatif Tamesna. Ce dernier évoque un problème juridique de taille qui se pose au niveau de l'ensemble des villes nouvelles. Ces cités n'ont pas encore le statut de ville. Pour le cas de Tamesna, par exemple, elle relève de la commune Sidi Yahia qui était une commune rurale auparavant. En principe, c'est cette dernière qui devrait assurer les services publics de Tamesna comme le transport, déchets, éclairage public, assainissement... Ce qui n'est pas le cas, car ces services sont assurés pour le moment

foncier et la résiliation de la convention», selon le département de tutelle. A partir de là, le Groupe Al Omrane pourra donc, une fois les formalités accomplies, reprendre les travaux et satisfaire les attentes des acquéreurs. En revanche, le promoteur malaisien n'a pas pu rembourser le crédit contracté auprès du CIH pour la réalisation de la première tranche de son projet «Al Hidaya» portant en total sur la réalisation de 4.980 logements. «Ainsi, 382 logements sont hypothéqués auprès de la banque en garantie d'un prêt de 60 millions de dirhams, ce qui entrave leur livraison», est-il indiqué. Des démarches sont engagées par le ministère de l'Habitat et Al Omrane «pour permettre aux familles de récupérer leurs logements après le paiement total du prix». □

Noureddine EL AISSI

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com

Villes nouvelles

L'Etat veut se rattraper



• **Un plan de relance de plus de 500 millions de DH**

• **Plusieurs projets réalisés, d'autres en cours**

LA ville de Tamesna cherche une nouvelle dynamique lui permettant de dépasser les déboires qui ont marqué le démarrage du projet. Il s'agit notamment du manque des équipements publics: écoles, hôpital, bus, taxis... Ce qui a suscité le mécontentement des familles déjà installées. Une mobilisation dans laquelle la société civile a joué un rôle important et qui a attiré l'attention des autorités. C'est ce qui a décidé les pouvoirs publics à mettre en place un plan de relance pour un montant de plus de 500 millions de DH sur la période 2013-2017. Au programme, des projets structurants comme la construction d'un pôle

technologique sur 12 ha. Le coût de l'investissement s'élève à 150 millions de DH dont 70 millions pour la construction et le reste pour l'équipement. «Le marché est en cours d'adjudication. L'on compte

premiers locataires se préparent pour s'y installer. Pour les infrastructures sociales, près de 12 établissements scolaires sont construits et 6 en cours de réalisation. Mais certains habitants de Tamesna ré-

de 40 millions de DH. L'appel d'offres est lancé et l'ouverture des plis était prévue début mai dernier. D'autres équipements sportifs et culturels sont en cours de réalisation. S'y ajoute le chantier lancé par Al Omrane depuis mars dernier portant notamment sur l'élargissement des artères principales, l'aménagement paysager et le mobilier urbain.

La réalisation de ces travaux va nécessiter un budget de 54 millions de DH. D'autres projets sont en cours pour faciliter l'accès à cette ville nouvelle. Celle-ci est actuellement reliée avec l'autoroute Rabat-Casablanca via Ain Atiq. Il faut aussi noter que les travaux portant sur la réalisation d'un échangeur sont avancés. Cet ouvrage va permettre de relier Tamesna à la rocade de l'autoroute dont l'achèvement des travaux est prévu pour fin 2016. □

N.E.A.

Les prix se stabilisent

LA crise de l'immobilier a contribué à la stabilisation des prix dans la ville de Tamesna. Une partie des projets concerne le logement social dont le prix s'élève à 250.000 DH. Pour les autres produits, les prix de vente des appartements (environ 80 m²) varient entre 500.000 et 800.000 DH l'unité. Quant aux villas semi-finies, la fourchette est autour de 1 million de DH. Le prix du m² des lots pour construction de villas démarre à partir de 2.100 DH. □

démarrer les travaux de construction en juillet prochain», annonce Said Amzazi, président de l'Université Mohammed V de Rabat. Ce pôle sera dédié notamment à la recherche et la formation professionnelle pour répondre aux besoins de la nouvelle zone industrielle dont les travaux sont déjà achevés. D'ailleurs, les

clament l'ouverture d'écoles privées.

Pour le volet santé, le centre existant reste insuffisant pour répondre aux besoins de la nouvelle ville qui abrite actuellement près de 30.000 habitants. Dans le cadre du plan de relance, il est prévu la construction d'un hôpital local de 45 lits pour un investissement de plus

*Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com*