

Villes nouvelles: Zenata dans les

- La phase des travaux d'infrastructure bouclée
- La relocalisation des expropriés en cours
- Les 70 ha dédiés au résidentiel prêts dans 24 mois

C'EST un tournant décisif pour l'éco-cité de Zenata. A en croire le management de la Société d'aménagement de Zenata (SAZ), filiale de la CDG en charge du projet, le retard induit par le processus d'expropriation fait aujourd'hui partie de l'histoire ancienne. L'ensemble des opérations est finalisé avec les bidonvillois, les riverains, propriétaires terriens ainsi que les industriels concernés par les expropriations. Un processus qui a pris plus de 5 ans. Au total, «200 conventions sont en cours de finalisation avec les



industriels, dont 70 déjà signées», annonce Amine El Hajhouj, DG de SAZ, lors d'une sortie médiatique, mercredi 18 mai, mar-

quant le lancement d'une campagne de communication autour du concept éco-cité de Zenata. Ces industriels sont transférés vers la nouvelle ZI de relocalisation et les 1res unités seront bientôt livrées, est-il précisé.

Il s'agit là de l'un des derniers points d'achoppement auxquels le management de la SAZ devait faire face. L'autre bonne nouvelle est celle de l'achèvement des grands travaux d'infrastructure. Un chantier qui a pris 18 mois. La ville est aujourd'hui raccordée à l'intercepteur du système anti-pollution Est de Lydec, ainsi qu'à l'échangeur autoroutier (à côté d'Ikea), porte principale de l'éco-cité.

Autre fait marquant: l'instance de pilotage du projet a décidé d'homologuer un plan d'aménagement sectoriel de 800 ha, sur une superficie globale de 1.630 ha, correspondant à la première zone de développement de Zenata. Cette homologation a été promulguée en septembre 2015 par décret, paru dans le Bulletin officiel.

Aujourd'hui, tout est fin prêt pour passer aux choses sérieuses. Outre les volets économiques et environnementaux, la composante résidentielle est sans conteste celle qui cristallise les attentes des Casablancais. Et pour cause, le site Zenata est stratégique sur le plan géographique. Il donne sur le littoral tout en étant à mi-chemin entre Casablanca et Mohammedia. Mieux, la future ville sera à moins d'une heure des principales agglomérations (Casablanca, Rabat et Settat), bénéficiant d'une connexion optimale (routes, autoroutes, ferroviaire, aéroport...), sans oublier une façade maritime de plus de 5 km. Pour l'heure, la SAZ a déjà lancé l'aménagement de 70 ha consacrés au résidentiel, qui seront prêts dans les 24 mois à venir. «Le quartier de la ferme» sera le premier qui sortira de terre. Conçu selon un urbanisme novateur, le site accueillera tous les équipements de proximité nécessaires. «A ce stade, une phase de négociation approfondie est enclenchée avec plusieurs promoteurs immobiliers sélectionnés», confie le DG de la SAZ.

Cette première offre résidentielle est principalement destinée à une classe moyenne (dont les revenus mensuels varient entre 10.000 et 30.000 DH). Pour l'immobilier, «la fourchette des prix sera située entre 8.500 et 12.500 DH/m², pour une superficie moyenne de 100 m²», tient à préciser Mohamed Naciri, en charge du pôle développement auprès de la SAZ. Selon lui, la longue phase d'assainissement du territoire a été mise à profit pour peaufiner le concept. «Une ville de cette taille-là est réfléchie à l'échelle internationale entre 9 et 12 ans», signale Naciri. Une planification minutieuse s'imposait donc avant de passer à la phase d'exécution d'une ville dynamique pour éviter le scénario de «cité dortoir». D'autant plus que le taux d'échec des villes nouvelles est de 75% dans le monde. Pour le management de SAZ, le résidentiel n'est que l'une

starting-blocks

des composantes clés de la cité. L'accent est surtout mis sur le volet économique. En effet, quatre pôles d'activité à forte valeur ajoutée seront développés sur le site: éducation, santé, commerce et logistique. Le modèle de l'éco-cité est d'ailleurs basé sur le développement social et économique, avec l'ambition de créer 1 emploi pour 3 habitants conformément aux standards internationaux. Au programme: un centre de commerce et de loisirs en cours de réalisation (Ikea en fait partie), un centre médical d'excellence dont l'appel à manifestation d'intérêt est en cours et un campus universitaire international en

phase d'étude. Ce campus développera une activité R&D dans 3 filières: santé, ingénierie et commerce. Quant à la composante santé, elle comportera un centre médical aux normes internationales (de 200 lits), un centre pour médecins libéraux, un autre dédié à la formation paramédicale, ainsi qu'un incubateur pour entreprises opérant dans le secteur de la santé, un centre de R&D en biomédical... S'agissant de la composante

«logistique», elle s'étend sur une superficie de 200 hectares.

A terme, l'éco-cité nécessitera une enveloppe globale de 21 milliards de DH, dont 10 milliards pour la 1re phase. Un tiers de cette somme est fourni par des bailleurs de fonds dont l'AFD (1,6 milliard de DH) et la Banque européenne de développement (1,6 milliard de DH). L'essentiel a été consacré, entre autres, à l'acquisition du foncier,

l'aménagement du territoire, les travaux d'infrastructure...

Des subventions de l'UE (de l'ordre de 44 millions de DH) ont financé les études liées au développement durable. □

Aziza EL AFFAS

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com

Un plan d'aménagement futuriste!

■ Gestion des éléments naturels (air et eau)

Le sens des vents est étudié pour permettre la ventilation naturelle de la ville. Ce qui permettra une réduction de la température de 2 à 3 degrés en été et une régulation de l'humidité en hiver. Les eaux de pluies, collectées et acheminées vers des bassins de rétention, serviront pour l'irrigation des espaces verts.

■ Altermobilité

Deux types de mobilité sont prévus: collective et douce. Ainsi, une gare multimodale offrira l'accès à différents modes de transport (RER, tram, bus). De même, des parcours cyclables de 12 km sont prévus (pour cyclistes et piétons), avec les principaux équipements de proximité accessibles à 10 mn en vélo.

■ Ville verte et ouverte

Zenata sera la seule ville marocaine qui dépassera le ratio d'espaces verts par habitant préconisé par l'OMS (soit 10 m²/habitant). En effet, avec ses 470 hectares d'espaces verts (le tiers de la superficie globale), ce ratio pourrait dépasser les 15 m²/habitant. Un corridor écologique (ou axe métropolitain) formera une sorte de «colonne vertébrale» de la ville, autour de laquelle se structure la 1re zone de développement (40 hectares). Cet axe sera animé par des équipements culturels, sportifs, de loisirs, un parc (150 hectares) qui débouchera sur le littoral, avec une promenade de 5 km (hôtels, restaurants...).

■ Ville à taille humaine

L'éco-cité est par définition une ville qui allie l'homme et l'innovation. Elle intègre d'une manière durable les 3 piliers: l'économique, le social et l'environnemental.

Zenata sera, selon ses concepteurs, formée d'une mosaïque de vies autonomes, suivant le modèle des anciennes médinas. Les quartiers sont organisés en plusieurs unités autonomes. Chacune d'elles offre tous les équipements de proximité nécessaires en matière d'éducation, culte, commerce, santé, transport... □