

## PROGRAMME VILLES NOUVELLES

# LES LEÇONS D'UN ÉCHEC



Lancé en grande pompe en 2004 par le gouvernement Jettou, le Programme Villes Nouvelles devait aboutir, à son terme en 2020, à l'émergence de 15 nouveaux fleurons urbains intégrés, durables et abritant un million d'habitants. A l'arrivée, le résultat est tout autre avec seulement deux vraies nouvelles villes qui remplissent peu ou prou leurs promesses. Un autre leurre parmi les différents programmes sectoriels ayant pour points communs le même horizon (soit 2020) et un bilan similaire i.e. assez décevant. **PAR RACHID BOUTALEB**

**D**écidément, l'année 2020 sera celle de tous les bilans au Maroc, à commencer par celui de l'actuel gouvernement à la veille des prochaines élections législatives prévues en octobre 2021. Mais, ce sont indubitablement les différents programmes sectoriels de longs cours, dont certains ont été portés par trois ou quatre gouvernements successifs dont les bilans ne risquent pas d'honorer leurs promoteurs en oscillant entre le demi-teinte, à l'instar du Plan d'Accélération

Industrielle (PAI), de Maroc Digital 2020 ou encore du Programme Villes Sans Bidonvilles (PVSB) et le chétif à l'image des plans jumeaux Azur 2020 et Biladi ou, enfin, du Programme Villes Nouvelles auquel sera consacré ce dossier.

Aussi, le Plan Azur 2020 qui devait permettre d'injecter près de 60.000 lits additionnels à la capacité d'accueil hôtelière du Maroc à travers six stations balnéaires intégrées, n'exhibera au final, qu'un taux de réalisation nettement inférieur à 10%. Le Plan Biladi ne fera définitivement pas

bizarrement inversement proportionnelle à la clarté et la précision devant émailler un tel mégaprojet. Une opacité qui ne l'a guère empêché d'obtenir l'aval du Roi et du gouvernement, tant le MHU de l'époque le présentait comme une panacée pour la politique d'urbanisation du pays et en faisait un des symboles forts de son action.

Il faut dire qu'outre un contexte économique et politique favorable correspondant notamment à une forme de libéralisation de l'aménagement public et au renouvellement institutionnel



# PROGRAMMÉ



mieux avec des objectifs encore plus décevants, que ce soit en termes de lits additionnels effectivement inaugurés (sur les 30.000 prévus à fin 2020), ou encore au niveau du ratio des touristes nationaux dans les nuitées totales réalisées par les établissements touristiques et hôteliers du Royaume. Quant aux deux plans précités promus par le même département ministériel, en l'occurrence celui piloté par Moulay Hafid Elalamy, ils devront probablement afficher un bilan moins catastrophique, mais avec tout de même plusieurs insuffisances parfois rédhibitoires, sachant par exemple que pour l'objectif ultime du fameux PAI consistant à hisser substantiellement la part de l'industrie dans le PIB du pays, n'aura été qu'un vœu pieux malgré sa réussite indéniable au niveau du secteur automobile et dans une moindre mesure, celui de l'aéronautique. Le bilan est un peu plus honorable pour le PVSB qui a enregistré des résultats louables dans

plusieurs régions du pays (où plus de 60 cités ont été déclarées villes sans bidonvilles sur 85 visées lors de son lancement en 2004) en grande partie grâce aux efforts louables fournis par Al Omrane, principal organe étatique chargé de l'opérationnalisation de ce programme ambitieux, mais qui n'aboutirait probablement pas à fin 2020 (échéance déjà repoussée à deux termes) à l'éradication totale des bidonvilles à cause des vicissitudes de relogement/recasement enregistrées dans les villes de Casablanca, Rabat, Témara, Salé, Marrakech et Larache.

Hélas, on ne pourra guère dire autant de l'autre pilier de la politique d'urbanisme adopté lui aussi au milieu de la décennie précédente, en l'occurrence le Programme Villes Nouvelles (PVN) qui, lui, est à ranger indéniablement au rayon des politiques publiques ayant échoué lamentablement à atteindre leurs objectifs.

Mais de quoi il retourne exacte-

## 4 300 ha

**D'une superficie globale de plus de 4 300 ha, dont 600 consacrés à des pôles d'activités économiques, les quatre villes nouvelles (Tamansourt, près de Marrakech; Tamesna, à côté de Rabat; Chrafate, aux portes de Tanger; et Lakhyata, au sud-ouest de Casablanca) s'étaient fixé pour objectif d'abriter à terme plus de 1 million d'habitants. L'investissement global a dépassé les 100 Mrds DH.**

ment pour ce programme presque tombé aux oubliettes ? Pourquoi se lancer dans une telle entreprise et pour quels objectifs ? Comment la cartographie des nouvelles villes de ce Programme a-t-elle été motivée ? Quels moyens l'Etat a-t-il mobilisé pour la mise en œuvre de ce projet et comment y a-t-il incité le privé ? Quelle a été la gouvernance mise en place pour assurer le suivi et le pilotage de ce Programme multidimensionnel ?

Avant de s'atteler à répondre à ces questions, un retour sur les faits s'impose. Courant 2004, Ahmed Taoufik Hejira, le ministre délégué à l'époque auprès de la Primature en charge de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU), annonce l'engagement d'un «Programme de villes nouvelles» devant se matérialiser par la réalisation, à horizon 2020, de pas moins de quinze nouvelles villes situées dans les périphéries des principales cités marocaines. L'intensité de la couverture médiatique dont le lancement du PVN a fait l'objet, était



du MHU avec la création du Groupe Al Omrane, résultat d'une refonte des opérateurs publics de l'Habitat qui s'apparente à une forme de privatisation ; le PVN avait de quoi séduire. En effet, en visant l'ouverture de 5 000 hectares à l'urbanisation et l'édification de 15 nouvelles villes pouvant accueillir à terme une population d'un million d'habitants, ce programme ambitieux faisait par sa consistance théorique, un écho des plus appropriés aux discours royaux sur le logement insalubre et à la volonté de donner un nouvel élan au Programme national de 200 000 logements initié par Feu le Roi Hassan II.

Toutefois, hormis l'annonce du démarrage rapide, au titre d'expériences-pilotes, des travaux sur les sites de Tamansourt et Tamesna et la fourniture de quelques informations sur trois ou quatre autres futures nouvelles villes à venir (notamment celles de Sahel Lakhyayta à proximité de Casablanca et Chrafate dans la périphérie de Tanger), aucune information supplémentaire ne sera officiellement donnée sur l'identité des autres villes retenues, ni même sur leur calendrier d'exécution ! Ce qui fait dire aujourd'hui à bon nombre d'observateurs avisés, quinze ans après le lancement en grande pompe de ce Programme et surtout au constat flagrant des écarts significatifs entre les projections initiales et les réalités chiffrées, que l'objectif de son promoteur était davantage l'effet d'annonce de ce qu'il s'évertuera à présenter le reste de son mandat comme une marque essentielle de son action personnelle et de celle de son ministère. Un jugement d'autant plus crédible qu'à ce jour, aucune évaluation existante sérieuse et crédible ne semble avoir précédé l'adoption du PVN pour étayer sa capacité à faire face aux multi-

ples défis du développement urbain que vit le Maroc au début de l'actuel millénaire. Et le rapport de la Cour des Comptes (présidée par le même Jettou dont le gouvernement fut le promoteur du PVN) qui a passé au crible les dysfonctionnements des

dispositifs de production du logement social au titre des années 2016 et 2017, corrobore une telle incurie dans l'élaboration de certaines grandes politiques publiques au Maroc en affirmant sans ambages à propos de Tamesna et Tamansourt, que « le choix de la

Le groupe Al Omrane se positionne comme étant un précurseur en matière d'urbanisation nouvelle. Depuis sa création, près de 12 ans auparavant, le holding à la demande de l'Etat, a lancé 4 villes nouvelles : Tamesna, Tamansourt, Lakhyayta et Chrafate, pour faire face aux problématiques liées à la forte urbanisation des grandes métropoles et créer de nouveaux centres de vie. A date, ces villes peuvent se vanter d'avancées appréciables depuis leur mise en place. Un bilan s'impose.

## TAMESNA

**A**mi-chemin entre Temara et Skhirat, cette ville nouvelle est la plus avancée en termes de réalisation. Elle a jusqu'à maintenant, mobilisé un coût global de 10 milliards de DH. Etablie sur 840 hectares, T a m e s n a abrite actuellement 50 000 habitants, répartis sur 23 249 logements réalisés et achevés dont 73% par des partenaires. La vision d'Al Omrane, à terme est d'atteindre 250 000 habitants, qui seraient logés dans 50 000 unités. Actuellement, 53 équipements ont été mis en place sur les 202 prévus, dont 25 établissements d'enseignement, 5 administrations, 3 centres de santé, 3 maisons de jeunes et autant de centres sociaux.

Un campus universitaire est en cours de réalisation, depuis septembre dernier et sera achevé en septembre 2022. De même, un complexe culturel a été installé,



ainsi qu'un parc central et un hôpital local d'une capacité de 45 lits.

Le groupe a aménagé la forêt urbaine en dressant un espace de jeux pour enfants, des circuits de promenade ainsi que des espaces ouverts pour les loisirs et les activités récréatives, en vue d'offrir un site à même de proposer un cadre de vie agréable aux citoyens. Le parc Sidi Yahia Zaer, qui a démarré en juin 2019 et devra s'achever en fin d'année, consiste en la création d'un skate parc, de 2 terrains de proximité et d'espaces de jeux et d'activités pour les enfants et les jeunes.

Après le renforcement de la connectivité intra et inter-villes, une étude de mobilité a été lancée pour un budget de 2 MDH. En parallèle, des démarches ont été entreprises pour des agréments du transport en commun à l'intérieur de la ville (petit Taxi et Minibus), afin d'éviter le transport informel.

## TAMANSOURT

**D'**une superficie de 1200 ha, elle compte une population de 70.000 habitants,



situation géographique de ces nouvelles créations urbaines n'a pas été dicté par leur vocation économique, mais plutôt pour les opportunités foncières qu'ils présentaient » !

A l'arrivée de ce Programme, les seules villes nouvelles effectivement sorties de terre (en somme pas plus que quatre), ressemblent davantage à des « villes mortes » ou, à tout le moins à des « villes dortoirs », à l'exception relativement de Tamesna où les efforts du plan de relance déployés par Al Omrane à partir de 2013 ont nettement réduit le grave déficit d'infrastructures de base, d'équipements et de connexion

aux réseaux routiers et aux transports publics, dont souffrent toujours les trois autres « nouvelles » villes. On est très loin de ce qui s'est fait ailleurs comme par exemple en France, où les villes nouvelles érigées au croisement des années 1960-1970 sont dotées de vrais services publics, de théâtres, de centres commerciaux, d'universités et de grandes écoles. Et du million d'habitants qui devaient résider dans les 15 villes programmées initialement, ils ne sont actuellement que quelque 175.000 à tout casser, dont près des deux tiers sont concentrés à Tamansourt et Tamesna (où

cohabitent près de 110.000 riverains), quand le reste est réparti entre Sahel Lakhyayta et Chrafate.

Mais force est de reconnaître, sans aller toutefois jusqu'à décharger le MHU de sa responsabilité dans la faillite du Programme Villes Nouvelles, que la réussite d'un programme tel que celui des Villes nouvelles, aurait requis un portage institutionnel interministériel et au plus haut sommet de l'Etat, vu son caractère multidimensionnel car aménager une ville nouvelle ne consiste pas seulement, en effet, à construire et à agréger des immeubles

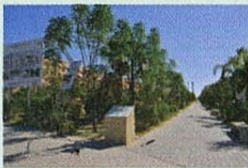
## VILLES NOUVELLES : DES AVANCÉES AUSSI...

avec l'objectif d'en atteindre 200 000 à terme. Ce sont 35 230 unités d'habitations qui ont été réalisées. L'investissement global prévu pour la ville est de près de 10 milliards de DH, dont 2,3 milliards concernant l'investissement d'aménagement. La ville compte 2 collèges, centres sportifs, centres de santé, 8 équipements éducatifs, un centre pédagogique intégré, un institut de formation professionnelle... des agences bancaires existent également, ainsi qu'une superette, une crèche-garderie et un four-hammam.

Afin d'assurer le transport urbain et faciliter la mobilité des habitants entre la Ville Nouvelle de Tamansourt et Marrakech, une société privée a mis quatre lignes de bus pour lier la ville à Marrakech.

### LAKHYAYTA

Située à 20 km de Casablanca et à 60 km de Settat, Lakhyayta a pour objectif de décongestionner la capitale économique.



Le Pôle 1 accueille une zone industrielle visant à renforcer le développement de la région. Ce sont 6850 unités qui sont mises en chantier, entre logements sociaux, à faible valeur immobilière totale, lots de recasement, villas, lots d'habitat, équipements, et dont plus de la moitié est réalisée par le holding... En face, les unités achevées sont au nombre de 5054 dont 40% propres à Al Omrane.

Cette ville est érigée en 2 pôles. Le 1er s'étale sur une superficie de 365 hectares. Actuellement, elle accueille environ 10.000 habitants, sachant que l'objectif cible est d'atteindre 60.000 habitants à l'horizon 2030 et 80.000 en 2035 et ce, pour 20.000 unités d'habitation. Le Pôle 2 sur une superficie de 927 Hectares n'est pas encore ouvert à ce jour à l'urbanisation.

Le holding a arrêté plusieurs leviers pour renforcer l'attractivité de la ville qui s'articulent autour de la gestion des déchets, de la mise en place d'une décharge publique, de la mise sous tension de l'éclairage public et de l'entretien des espaces verts et parcs de jeux, à un coût estimé de 44 MDH. La connectivité et la mobilité, étant des axes essentiels d'amélioration du cadre de vie, le holding s'attèle à activer la mise à niveau de la gare « Laasilat » en partenariat avec l'ONCF avec un investissement de 13 MDH et le ministère de

l'Équipement et à la mise en place de moyens de transport.

### CHRAFATE

Cette ville se situe à proximité de Tanger et est mitoyenne à la zone industrielle.

Avec un coût d'investissement de 980 MDH, Al Omrane continue de jouer un rôle important en vue de pousser la ville à jouer un rôle de chef-lieu de la province Fahs Anjra.

Au niveau des logements construits, Chrafate compte 6 villas et 120 logements sociaux, en cours d'achèvement. Pour leur part, les équipements tous pris en charge par Al Omrane jusqu'à maintenant, consistent en une école (Al Yasmine), une mosquée (achevée à hauteur de 45%), un arrondissement urbain, un poste de police, un marché couvert, un foyer féminin, une maison de jeunes et un terrain de sport ainsi qu'un institut pluridisciplinaire des métiers portuaires, de la logistique et de l'industrie en phase d'étude par l'OFPPPT. Du côté des infrastructures de base, la ville dispose d'un réseau réalisé à 100% pour l'alimentation à partir du poste existant de Melloussa et d'un réseau téléphonique réalisé à 100%





et habitations à usage résidentiel, mais requiert l'intervention de multiples administrations et établissements publics relevant de ministères différents en vue de réaliser les infrastructures (transport, réseaux divers...), d'ériger les équipements socio-culturels, d'assurer les services publics de base et de susciter un véritable développement économique local à même de favoriser un cadre de vie intégré et harmonieux pour les populations qui viennent y résider. Il est donc très difficile d'envisager la réussite d'un tel Programme sans que soit institué un organe de pilotage interministériel, quitte à innover institutionnellement pour sa mise en place. Or, malgré le soutien Royal initial, le Programme Villes Nouvelles a été longtemps considéré comme une simple action sectorielle relevant d'un seul ministère technique. Situation que les dirigeants d'Al Omrane, organisme qui n'a cessé de cristalliser à tort tous les griefs de la part des habitants qui ont essuyé les plâtres des premiers complexes résidentiels livrés à Tamansourt et Tamesna, n'ont pas cessé de déplorer dès 2012 en regrettant « l'absence d'une structure centrale de pilotage de la réalisation et de coordination entre les différents intervenants » et « la faible mobilisation des acteurs concernés ». Afin de surmonter une telle lacune de gouvernance, ce bras armé de l'Etat en matière d'habitat a proposé « d'instituer un comité interministériel comme organe central de pilotage sous la présidence du Chef du

**A l'arrivée de ce Programme, les seules villes nouvelles effectivement sorties de terre (en somme pas plus que quatre), ressemblent davantage à des «villes mortes» ou, à tout le moins à des «villes dortoirs», à l'exception relativement de Tamesna où les efforts du plan de relance déployés par Al Omrane à partir de 2013 ont nettement réduit le grave déficit d'infrastructures de base, d'équipements et de connexion aux réseaux routiers et aux transports publics, dont souffrent toujours les trois autres «nouvelles» villes.**

gouvernement ; instituer une structure centrale permanente de suivi ; activer l'institution et la promulgation de la loi sur les villes nouvelles ». Un appel qui restera sans lendemain. Quant au privé dont l'implication devait être un gage de réussite du Programme dans le cadre de conventions public-privé, son engagement a été, somme toute, assez timoré contrairement aux allégations des discours. En effet, après les difficultés rencontrées par bon nombre de promoteurs immobiliers engagés dans Tamansourt et Tamesna avec quelques défauts notoires (tel celui du malaisien Al Hidaya qui a laissé des milliers d'acquéreurs dans le désarroi), les promoteurs immobiliers ont fait la fine bouche pour les lots qui leur furent proposés à Chrafate et à Lakhyayta avec très peu de conventions signées pour ces deux autres villes du Programme. Au demeurant, à travers ses défaillances de planification, gestion et de gouvernance, le Programme

Villes Nouvelles incarne, à lui tout seul, l'impéritie de la politique d'urbanisme au Maroc qui a longtemps été marquée par l'hésitation et la fluctuation entre, d'une part, l'existence d'outils légaux de planification rigide et centralisée que seules les pratiques dérogatoires ou illicites ont pu contourner et, d'autre part, l'incohérence des dispositifs institutionnels mis en place. Avec une conception ayant pour socle une vision réaliste et intégrée de l'Aménagement du territoire, le PVN aurait pu contribuer à un rééquilibrage géographique opportun en matière de population, d'activités, d'infrastructures voire à contribuer à la réduction des inégalités territoriales. Malheureusement, en étant conœocté à l'origine dans un athanor d'opportunisme politique et foncier, ce Programme qui a englouti plusieurs dizaines de milliards de dirhams, n'aura été manifestement qu'un leurre dans la palette de l'Aménagement public. ■

### → ETAT DES LIEUX DES QUATRE VILLES NOUVELLES

