

Villes nouvelles: Les raisons d'un échec

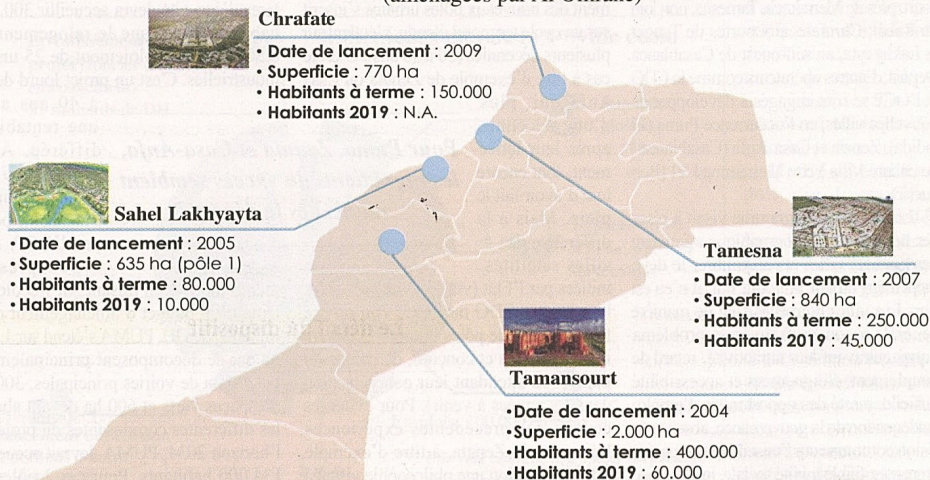
- Des 15 pôles urbains promis en 2004, seuls 4 ont vu le jour
- A peine 150.000 habitants au lieu de 1 million prévu
- Accessibilité, rareté des opportunités d'emploi, faible mixité, déficit d'image... les failles

TAMANSOURT, Tamesna, Lakhyayta... Des villes nouvelles sans vie qui n'attirent pas grand monde. Le constat aujourd'hui est que le programme des villes nouvelles, lancé il y a presque 2 décennies, n'a pas eu les effets escomptés. Ces villes sont toujours boudées par les populations. Elles sont pourtant situées aux abords de grandes villes ou métropoles (Casablanca, Tanger, Marrakech...).

L'idée de départ était de créer des centres urbains autonomes (villes-satellites) aménagés à la périphérie des grandes agglomérations. Leur création répond à deux impératifs majeurs: faire face au besoin croissant des populations en matière d'habitat et contribuer à l'éradication des bidonvilles et de l'habitat insalubre. A ce titre, Al Omrane s'est

(* Hors pôles urbains)

Cartographie des villes nouvelles (aménagées par Al Omrane)



■ Tamesna: Un déficit d'image

Lancée en 2006, Tamesna ne compte aujourd'hui que 45.000 habitants, contre une ambition d'atteindre à terme une population de 250.000. Il s'agit de logements construits dans le cadre du partenariat entre les promoteurs privés et Al Omrane. Ces projets ont permis la réalisation de 23.000 logements et 4.040 unités de relogement. Mais la ville souffre d'un important déficit d'image. En effet, la domination des logements économiques et des programmes de relogement de bidonvillois (plus de 80%) n'en font pas un site particulièrement attractif pour les autres catégories socio-professionnelles.

■ Tamansourt, ville fantôme!

Tamansourt constitue l'un des plus grands chantiers, lancée dès 2004, visant la concrétisation d'une ville moderne organisée et équipée de toutes les infrastructures de proximité nécessaires en vue de décongestionner la ville de Marrakech et sauvegarder ses atouts historiques, culturels et touristiques. Située dans la commune de Harbil à 10 km au nord-ouest de Marrakech, Tamansourt n'a pas encore réussi son pari. Elle reste enclavée, déconnectée de tout ...

■ Lakhyayta et son label écologique

Les travaux d'aménagement de la ville ont été entamés en 2008. Ils devront couvrir à terme une superficie globale de 1.300 ha. Engagée dans une démarche de développement durable et d'urbanisme écologique, la ville ambitionne d'accueillir à terme 80.000 habitants, avec pas moins de 100.000 arbres et plus de 100 hectares d'espaces verts prévus. Le coût global pour la réalisation de cette ville nouvelle s'élève à 34 milliards de DH, dont plus de 4 milliards pour l'aménagement.

■ Chrafate pour accompagner le secteur automobile

La future ville de Chrafate se trouve à 18 km au sud-ouest de Tanger, au carrefour entre l'autoroute TangerMed et la RN2. D'une superficie de 769 hectares, la nouvelle cité comptera, une fois achevée, 30.000 unités de logement, pouvant accueillir 150.000 habitants, pour un coût d'aménagement et d'infrastructures évalué à 2,35 milliards de DH. Chrafate vise à accompagner le développement industriel de la région en relation avec le port TangerMed, et en s'adossant à un parc industriel de 350 ha dédié au secteur automobile. □

Villes nouvelles: Les raisons d'un échec



vu, rappelons-le, confier la gestion de quatre projets de villes nouvelles avec la mobilisation d'un important foncier public: Tamansourt, près de Marrakech, Tamesna, non loin de Rabat, Chrafate, aux portes de Tanger, et Lakhyayta, au sud-ouest de Casablanca. Depuis, d'autres opérateurs comme la CDG et l'OCP se sont engagés à développer de nouvelles villes, en l'occurrence Puma (El Jadida), Zenata et Casa-Anfa (Casablanca) ou encore Ville Verte Mohammed VI (Ben Guerir).

L'ambitieux programme visait à résorber la pression démographique au niveau des grandes villes et rééquilibrer le développement urbain. Aujourd'hui, il n'en est rien. Les villes nouvelles sont de manière générale associées à diverses problématiques entravant leur attractivité: retard de peuplement, éloignement et accessibilité difficile, rareté des opportunités d'emploi, inadéquation de la gouvernance, absence de vision commune sur l'ensemble des parties prenantes, faible mixité sociale, insuffisance d'équipements et d'infrastructures de base, déficit d'image...

Certes, il est un peu prématuré d'émettre un bilan définitif sur ces programmes, étant donné que le développement des nouveaux pôles urbains s'inscrit sur un cycle temporel étendu, s'étalant sur plusieurs décennies (30 à 40 ans). C'est le cas à titre d'exemple de Zenata ou Casa

Anfa qui, plus d'une décennie après leur lancement, sont encore loin d'avoir fait le plein. Mais à la différence des 4 villes satellites,

initiées par l'Etat (via Al Omrane), celles lancées par CDG ou l'OCP (qu'on préfère qualifier de pôles urbains) semblent mieux pensées et conçues, du moins sur papier (en attendant leur concrétisation dans les années à venir). Pour éviter les écueils des précédentes expériences, l'éco-cité de Zenata, à titre d'exemple, est conçue selon une philosophie visant à faire des contraintes de son territoire des opportunités. Elle intègre d'une manière

durable trois piliers fondamentaux: l'environnemental, le social et l'économique. D'une superficie globale de 1.830 hectares, l'éco-cité devra accueillir 300.000 habitants ainsi que le relogement de 8.500 et le redéploiement de 25 unités industrielles. C'est un projet lourd de 30

à 40 ans avec une rentabilité différée. A El Jadida, PUMA (Pôle urbain de Mazagan), porté par l'OCP, suit à peu près le

même modèle en misant sur l'écologie. Doté d'un budget d'aménagement de 5 milliards de DH, PUMA s'étend sur 1.300 ha qui se décomposent principalement en 200 ha de voiries principales, 300 ha d'espaces verts et 600 ha devant abriter les différentes composantes du projet. A l'horizon 2034, PUMA devrait accueillir 134.000 habitants. Pour ces 2 pôles urbains comme pour Casa-Anfa, qui abrite Casa Finance City, les ingrédients du suc-

cès semblent réunis dès le départ. Ce qui ne fut pas le cas pour les villes nouvelles développées au début des années 2000.

Aujourd'hui, il est clair que les réalisations demeurent en-deça des objectifs assignés: des 15 villes nouvelles promises en 2004, seules 4 ont vu le jour. Du million d'habitants prévus à terme, ils ne sont pour le moment que 150.000 habitants, dont Tamesna (45.000 habitants) et Tamansourt (60.000).

Reste que depuis leur lancement, Tamesna, Tamansourt, Chrafate et Lakhyayta avancent, mais pas toujours au rythme souhaité. Crise de l'immobilier et manque d'attractivité ont entravé leur développement. Et ce, malgré les plans de relance lancés par le ministère de tutelle visant l'injection de financements pour accélérer le déploiement des infrastructures et des équipements publics. Résultats: ces villes n'accueillent que quelques milliers d'habitants, sachant que la plus ancienne d'entre elles a plus de 13 ans. □

Aziza EL AFFAS



Villes nouvelles

Comment retrouver un second souffle



• **Al Omrane veut relancer la machine**

• **Un cabinet accompagne le groupe pour redorer le blason de ces pôles urbains**

• **Définir une vocation, gouvernance adaptée, marketing, sécurité, connectivité...**

APRÈS plusieurs tentatives de relance avec des résultats peu probants, Al Omrane vient de confier à Aswaq Management Services Africa la lourde tâche de redresser la barre et redorer le blason des villes nouvelles. Mission: concevoir une véritable stratégie de redynamisation afin de renforcer l'attractivité. Ce cabinet a cumulé une expérience probante en matière d'animation de centres mixtes, avec composantes immobilière et commerciale (M Avenue, l'hôtel Pestana, Imkane...). Le cabinet a réussi entre autres à restructurer et redonner vie au centre commercial Anfaplace à Casablanca. AMS Africa a récupéré cet actif avec pour mandat de le gérer, mais également d'élaborer et d'implémenter une stratégie de restructuration et de revalorisation pour résoudre des problèmes de vacances, de faible trafic, de manque d'attractivité, de manque

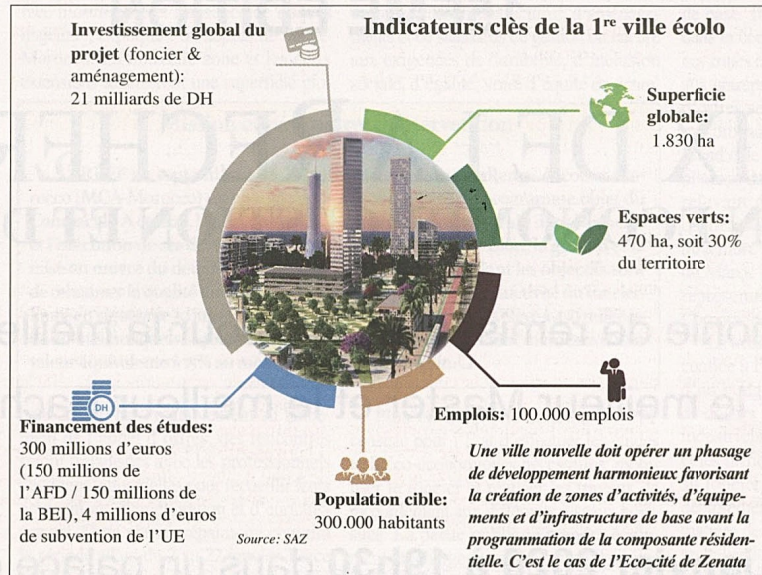
adaptée demeure aujourd'hui dans le circuit d'adoption. Afin de renforcer l'attrac-

va falloir créer des zones d'activités au niveau des villes nouvelles. Ces actions

devraient s'accompagner de la mise en place de clauses précises dans les contrats d'acquisition par les investisseurs introduisant des délais de construction et de vente clairement identifiés afin de minimiser le risque de spéculation foncière.

L'offre immobilière doit être diversifiée, favorisant la mixité sociale. Finalement, il faut promouvoir un phasage de développement harmonieux favorisant la création de zones d'activités, d'équipements et d'infrastructure de base au préalable de la programmation de la composante résidentielle (le développement d'équipements structurants a été privilégié à Zenata). □

Aziza EL AFFAS



tivité des villes nouvelles existantes, plusieurs facteurs clés de succès doivent être actionnés simultanément. A commencer par la définition d'une vocation clairement formulée et d'un positionnement lisible pour la ville (par exemple, la Ville Verte Mohammed VI articulée autour du

Désengorgement

LE concept des villes nouvelles ne date pas d'aujourd'hui. Il s'inscrit d'ailleurs dans le cadre d'une tendance mondiale des stratégies de désengorgement des grandes villes et de planification de l'expansion urbaine. Tendance qui remonte à l'après-guerre pour certains pays précurseurs comme le Royaume-Uni (New Town's Act, 1944), ou encore aux années 1960 pour ce qui est de l'Europe de l'Ouest (France - Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris; Danemark - Plan de développement du Grand Copenhague). □

de confiance des locataires et de taux de recouvrement des loyers très bas avoisinant les 30%.

Aujourd'hui, AMS Africa est mandaté pour opérer à peu près la même mission pour les 4 villes nouvelles, développées par Al Omrane. Autrement dit, il faudra tout d'abord mettre en place un dispositif de gestion et de gouvernance adaptées, impliquant l'ensemble des parties prenantes (ministères, collectivités locales, société civile, partenaires privés...). En effet, les villes nouvelles sont rattachées à des communes rurales, entraînant un processus de décision inadapté à la gestion d'une ville. Le projet de loi visant à doter les villes nouvelles d'une gouvernance

savoir). De même, il faudra mettre en place une stratégie marketing favorisant l'adhésion institutionnelle et l'engagement des populations. Cette stratégie doit s'adresser, sur les supports adaptés, aussi bien aux habitants potentiels qu'aux visiteurs ou encore aux investisseurs porteurs de projets.

La programmation des villes nouvelles gagnera aussi à tenir compte de certains pré-requis comprenant notamment les volets de la sécurité, la connectivité ainsi qu'une offre d'infrastructures prioritaires et de services répondant aux besoins des habitants et comprenant l'ensemble des commodités nécessaires. Et pour créer des opportunités d'emplois, il