

**Villes Nouvelles. Un chantier qui avance bien**

**De nouvelles mesures et un nouveau mode opératoire.**

Publié le : 25.05.2010

La politique prônée par l'Etat pour les villes nouvelles avance comme prévu. Malgré les voix qui se sont élevées pour critiquer ce programme de grande envergure, les pouvoirs publics continuent à relever les défis et font tout pour faire réussir ce chantier, initié conformément aux Hautes orientations de Sa Majesté le Roi. Certes, des ajustements sont à faire en cours de route, mais cela ne nécessite pas pour autant une remise en cause de la réussite de ce méga-chantier. D'ailleurs, le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace, Ahmed Taoufiq Hejira, a insisté à maintes reprises sur le fait qu'il faut donner du temps à ces villes nouvelles pour leur permettre de voir le jour et d'évoluer dans le temps. Mais il est clair qu'il est encore trop tôt de dire que le projet de Tamesna est un échec, alors qu'il n'est qu'à sa deuxième année et celui de son aîné Tamansourt n'est qu'à sa cinquième année.

Aussi pour en finir avec les erreurs du passé et ne laisser aucun incident ternir l'image de ces villes nouvelles, il a été décidé de revoir le cahier des charges régissant le partenariat public-privé. Ainsi, en serrant les vis, Al Omrane, bras armé de l'Etat, pourra éviter de retomber dans l'affaire General Contractor Maroc (GCM). Donc, de nouvelles dispositions seront appliquées pour les nouvelles conventions signées dorénavant. Autre élément important aussi pour garantir une meilleure sécurité et la transparence aux futurs acquéreurs de logements dans les villes nouvelles, Al Omrane veillera à l'application de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA) et au respect des engagements de la part des promoteurs. Aussi, pour ne pas réitérer les erreurs du passé, le mastodonte public a décide de céder de petites surfaces aux opérateurs privés destinées à la valorisation pour éviter que certains promoteurs profitent de la flambée des prix et commencent à spéculer sur les terrains. En effet, le but étant de dissuader tous ceux qui veulent laisser les terrains vides durant des années sans les aménager en attendant que les prix de l'immobilier flambent.

C'est fini le laisser-aller, l'Etat a donc décidé de serrer les vis et de reprendre tout terrain non valorisé, s'il s'avère que le partenaire privé n'est pas sérieux et ne veut pas y construire selon le planning pré-établi.

Notons que déjà Al Omrane a récupéré une bonne partie du terrain cédé à CGM et non encore valorisé après la défaillance du premier propriétaire qu'il compte prendre en charge. Actuellement, les nouveaux repreneurs ont trouvé un accord avec l'Association représentant les clients lésés. Un nouveau planning de livraison a été arrêté par les parties concernées et que GCM s'est engagée à respecter.

Le groupe public ne s'arrête pas là. «Nous comptons récupérer le maximum des terres si les promoteurs ne les construisent pas et nous sommes prêts à les donner à d'autres opérateurs plus sérieux ou de les aménager nous-mêmes», a insisté Najib Laraichi Bedoui, président du groupe Al Omrane. Pour ce qui est des projets Marina D'Or et Jet Sakane qui accusent des retards de livraison, le bras armé de l'Etat est en discussions avec eux pour accélérer la cadence et satisfaire les clients qui attendent encore la livraison.

Selon Al Omrane-Tamesna, les travaux réalisés par ce promoteur dépassent 85% pour la première phase d'environ 1.936 unités. Ce décalage est imputé essentiellement au retard cumulé lors de l'octroi de l'autorisation de construire, précisent les responsables. Face à ces perturbations, il a été décidé que le moment est venu pour procéder à un contrôle rigoureux et de passer au crible un par un les projets initiés à Tamesna. Toutes ces bonnes résolutions seront donc appliquées lors de la conclusion des nouvelles conventions avec les promoteurs immobiliers dans le cadre du partenariat public-privé mis en place pour les villes nouvelles. Notons que déjà pour la ville nouvelle de Sahel Lakhyayta, les promoteurs privés n'auront à opérer que sur le 1/3 de la superficie globale, alors que l'autre 1/3 sera aménagé par Al Omrane et le 1/3 restant sera réservé à l'auto-construction et cédé sous forme de lots aux personnes physiques. Le but recherché était d'équilibrer les interventions.

Par ailleurs, les travaux de valorisation seront lancés au plus tard en juillet prochain. Déjà, le groupe public a signé des conventions avec 4 promoteurs immobiliers marocains, notamment le Groupe Palmeraie Développement (les Espaces Saâda), Groupe Alliances, Sotravo (société de Lahjouji, ex-patron de la CGEM) et Bioui, un promoteur issu de l'Oriental, qui ont été retenus suite à un appel d'offres international. Le prix étant fixé dès le départ à 600 DH/m², la compétition, entre les 8 soumissionnaires, dont deux italiens, a porté sur la durée de réalisation, la qualité du produit final ainsi que l'engagement sur la construction de logements à 140.000 DH l'unité dédiés aux démunis. C'est dire un changement majeur dans les critères de sélection : ce n'est plus la logique du moins disant mais du mieux disant.

Notons aussi qu'un cinquième opérateur marocain prendra également en charge la construction de 900 logements dont 500 à faible VIT dans la ville nouvelle de Sahel Lakhyayta.

Il s'agit de Namet Développement qui avait été retenu lors d'un appel d'offres lancé initialement pour le pôle urbain Sahel Lakhyayta. Sans oublier que le groupe public construira également 400 logements sociaux (300 à 140.000 DH l'unité et 100 à 250.000 DH l'unité) et 350 villas semi-finies destinées aux couches moyennes. La première tranche, en cours de réalisation, porte sur 107 hectares aménagés et équipés en réseaux d'infrastructures hors site et primaires. Elle représente une capacité d'accueil de plus de 10.000 logements de différents standings. Ainsi, 21 îlots d'une superficie de 43,40 ha ont été cédés à ces promoteurs. Pour ce qui est de la ville de Chrafate, elle devra accueillir 180.000 habitants. Les travaux avancent selon le planning préétabli.