

Aménagement du Bouregreg : la page Sama Dubai définitivement tournée

■ La deuxième séquence du projet a été scindée en lots et les négociations sont en cours pour leur attribution ■ La viabilisation des terrains expropriés bientôt achevée ■ Alliances, Addoha, CGI et d'autres grands opérateurs nationaux et internationaux convoitent des lots.

Le projet Amwa), deuxième séquence du mégaprojet d'aménagement de la vallée du Bouregreg à Rabat, dont la construction avait été bloquée par le désistement du groupe émirati Sama Dubai, semble sorti du tunnel. Il y a quelques mois, La Vie éco avait présenté les grandes lignes du plan de sauvetage imaginé par la direction de l'Agence d'aménagement de la vallée du Bouregreg (AAVB) en charge du projet consistant à scinder le site en lots. C'est justement ce à quoi s'est employé l'agence d'architecture. Mais d'abord, cette dernière a procédé à l'expropriation du terrain de 110 ha qui avait été initialement transféré à la société gestionnaire du projet créée par Sama Dubai. Le tour de table était complété par l'AAVB, la Casse de dépôt et de gestion et la Casse marocaine de retraite.

«Dès lors, en 2010, l'expropriation des terrains a été finalisée et, en mars 2011, présentée à l'AAVB. Dans la foulée, la société gestionnaire a été dissoute. A présent, l'Agence est en phase de finaliser les travaux de viabilisation des parcelles expropriées. Mais, surtout, des appels à manifestation d'intérêt ont été lancés à l'attention des opérateurs nationaux et internationaux intéressés par une ou plusieurs tranches du projet.

La seconde phase du projet a repris son appellation générique, Al Saha Al Kabira

Le secret est gardé autour des développeurs qui se sont manifestés, les négociations étant en cours. Un appel récent révélera après de sources proches du dossier que les plus grands promoteurs nationaux (Alhacoba, Addoha, CGI...) et internationaux cherchent à prendre pied dans la séquence. La partie

du foncier qui concernera notamment la ville de Bab el Bhar n'est sans doute pas étrangère à cet engouement.

Outre une refonte de nomenclature de développement, la seconde phase du projet Bouregreg, qui reprend son appellation générique, Al Saha Al Kabira, a vu se concrétiser récemment des modifications. A ce stade du développement, les initiateurs se sont en mesure de préciser que la répartition de la surface planifiée du projet qui atteint en tout 857 000 m². Sur ce total, 57% (489 000 m²) sont prévus pour la composante résidentielle (4 800 logements). C'est moins que ce qui était prévu dans la première version du projet. Et pour cause, une plus grande surface est affectée aux équipements, notamment le Grand Théâtre de Rabat qui s'étendra sur 27 000 m². Les commerces et les bureaux demeurent quant eux, s'élever sur 111 410 et 128 550 m², respectivement.

70% des appartements de Bab Al Bhar commercialisés

Dans les prochains mois, de nouvelles infrastructures seront opérationnelles. C'est le pont Moulay Youssef dont les travaux ont été lancés en janvier 2011 par l'Agence du Bouregreg. Situé entre le pont El Fida et le pont Hassan II, cet ouvrage devrait absorber environ 17% du trafic actuel dès sa mise en service en février 2013, selon ses initiateurs. Viant ensuite, une rocade urbaine de 8 km qui devra prendre naissance à l'avenue Mohammed VI pour aller jusqu'à la route de Meknes.

En plus de la séquence Al Saha Al Kabira, le projet d'aménagement de la vallée du Bouregreg comprend cinq autres parties : Bab Al Bhar, la Kasbah du Bouregreg, le Sahel du Oued, El Marouf El Kabir et El Machraf Housni.

C'est Bab Al Bhar, développée par une joint-venture entre Al Maabar d'Abu Dhabi et l'Agence du Bouregreg qui est, pour le moment, beaucoup plus avancée.

«Les travaux de fondations et finaux sont quasiment achevés, et les travaux de finition des nouvelles résidences sont avancés à hauteur de 70%, fait-on savoir auprès de l'AAVB.

Mais l'ensemble des unités ne devrait être livré que d'ici 2014. Jusqu'à présent, près de 70% des 1 600 unités résidentielles que compte le quartier auraient déjà trouvé preneur depuis le lancement de la commercialisation début 2010. Les prix de ces unités varient de 16 000 à 27 000 Dhs le m², selon l'emplacement et le standing.

A présent, les initiateurs du projet étudient le sort de la composante commerciale, laquelle est proposée respectivement en pas de porte de 30 000 Dhs/m² et un key de 250 Dhs/m². L'offre avait déjà attiré quelques marques internationales.

Bab Al Bhar devrait en outre connaître les prochains jours le démarrage des travaux de construction d'un Rotana Palace de 152 chambres dont l'ouverture est prévue en 2014. Devraient suivre les prochains mois trois autres hôtels. Pour ce qui est des autres séquences, le management de l'AAVB a annoncé déjà avoir réalisé leurs différentes études, ce qui a permis d'édifier un planing de développement les prochains années. Néanmoins, on se fait peu presser par les délais de développement y compris pour la seconde séquence. En fin d'annonces arbitraires du passé qui ont été portées par l'explosion du marché, à présent, l'on se contente de préciser que «le lancement de travaux et l'entrée en service de ces lots de terrain» ■

MONA HANMAN



■ Les travaux de viabilisation de la deuxième séquence sont quasi finalisés et les négociations sont en cours pour attribuer les lots.



■ Les 1 600 unités résidentielles de la première séquence, Bab El Bhar, ont déjà été commercialisées à 70% pour des prix allant de 16 000 à 27 000 Dhs le m². La livraison est prévue pour 2014.



■ La deuxième séquence devrait être dotée d'un nouveau pont, Moulay Youssef, dont les travaux ont été lancés en janvier 2012 pour une mise en service en février 2013.