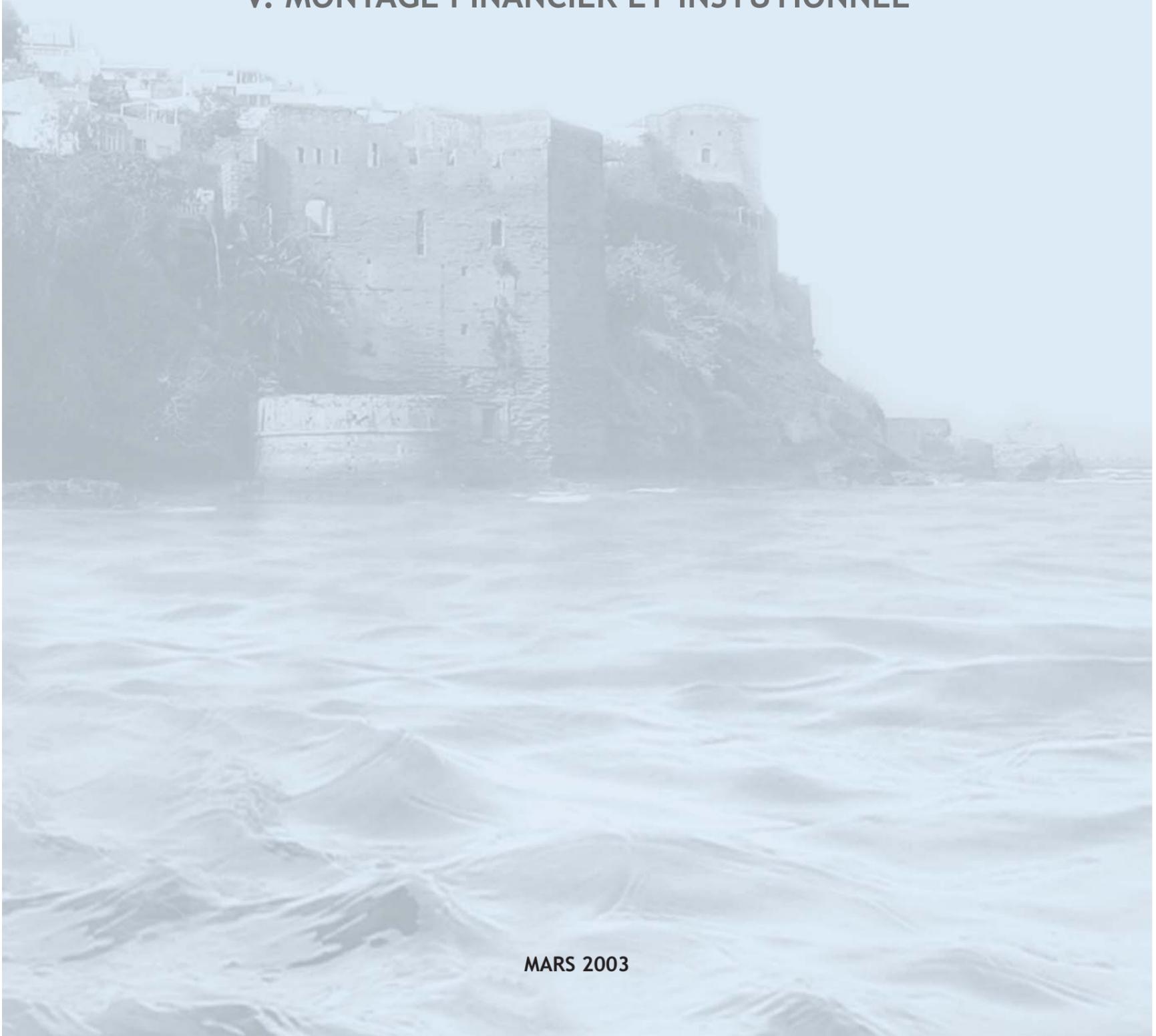




ROYAUME DU MAROC
PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DU BOUREGREG

V. MONTAGE FINANCIER ET INSTUTIONNEL



MARS 2003





1. ESTIMATION DES COÛTS D'AMÉNAGEMENT

Le coût estimatif global des aménagements de la Vallée du Bouregreg s'établit, à environ 6.500 millions de dirhams (hors foncier et Tramway), selon le scénario 5.4 établi par le Groupement CONFLUENCES.

Cette estimation sera ensuite ajustée en fonction du scénario préférentiel retenu et des modifications des prix unitaires ou des quantités qui seraient justifiées par des études plus précises.

Il faut rappeler que ces coûts s'entendent en dirhams constants toutes taxes comprises. Ils correspondent à l'infrastructure, à l'aménagement et à la viabilisation du terrain et ne comprennent ni les constructions des équipements publics, ni aucune autre superstructure.

Les aménagements de la Vallée du Bouregreg ont été scindés en six grandes rubriques qui sont :

I/ Les coûts primordiaux :

ils concernent essentiellement la prise en compte des " coups partis " et la dépollution de la Vallée. Ils s'établissent à 1.150 millions de dirhams, ce qui correspond à 18 % du coût global des aménagements.

Nb : Au stade actuel, l'estimation de la prise en charge et de l'indemnisation des projets en cours étant difficile, un budget forfaitaire a été prévu pour un montant global de l'ordre de 500 millions de dirhams.

II/ Les aménagements préalables :

cette rubrique comprend tous les travaux liés à la protection de la Vallée contre les risques d'inondation. Ils totalisent la somme de 340 millions de dirhams représentant ainsi 5 % du coût global des aménagements.

III/ Les aménagements spécifiques au projet :

ils correspondent à l'ensemble des travaux d'infrastructure et d'aménagement nécessaire pour rendre possible la réalisation du scénario numéro 5.4 proposé par le Groupement CONFLUENCES. Ils totalisent la somme de 3.000 millions de dirhams. Ils représentent plus de la moitié du coût global des aménagements, soit 47%.

IV/ Les transports :

le coût de l'infrastructure routière correspond à l'aménagement de nouveaux axes routiers, à l'amélioration de routes existantes, à la réalisation d'ouvrages d'art (Ponts et dénivelés) et au tunnel des Oudaya. Ces travaux sont en partie conditionnés par le scénario 5.4 proposé et en partie nécessaires pour améliorer les conditions générales de transport dans toute l'agglomération. Ils totalisent un montant de 1.250 millions de dirhams et 19% du coût global du projet;

V/ Restauration et Valorisation des Sites Historiques (2%) :

une contribution égale à 100 millions de dirhams a été inscrite dans le cadre de ce budget estimatif. Une analyse approfondie des besoins de valorisation desdits sites permettra de fixer son budget global et par conséquent l'ajustement de cette contribution;

VI/ Diverses autres charges et imprévus (9%) :

la grandeur du projet, la diversité de ses aménagements ainsi que sa durée dans le temps sont susceptibles de générer des charges supplémentaires et imprévus.

Avant d'aborder le mode de financement de ces aménagements, il est utile de marquer un point d'arrêt sur certaines rubriques de coût, de se demander si leur exécution telle que prévue au scénario 5.4 est la seule envisageable ou s'ils existent des alternatives moins onéreuses.

Par exemple :

- longueurs respectives des quais et des jardins du monde;
- optimisation des volumes de remblais des deux pièces urbaines;
- dimensions du lac artificiel.

Ces ajustements pourront être faits lors des études à plus grande échelle du Parti d'Aménagement Global.

VII/ Tramway (hors ouvrage de franchissement qui est compris dans l'estimation globale de 6 milliards de dirhams) :

Le projet de création de lignes de tramway dans l'agglomération de Rabat-Salé apparaît tout à fait faisable en terme d'insertion géométrique sur les tracés proposés avec des réorganisations de voirie qui, si elles nécessitent des ajustements de circulation et de stationnement, ne mettent pas en péril le fonctionnement urbain, bien au contraire puisque l'accessibilité au centre ville et aux lieux attractifs se trouve renforcée et que le réaménagement urbain autour du tramway va dans le sens d'une mobilité plus agréable.

Quelques lieux et places devront être particulièrement étudiés, en particulier le franchissement du Bouregreg et les aménagements des pôles d'échange des stations phares. Plusieurs options existent et le choix devra se faire en fonction des grands critères transport et urbanisme, ainsi qu'en fonction de l'aspect socio-économique.

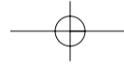
En terme de transport, le tramway répond bien à la demande de déplacements prévisible, il est adapté au site et suffisamment souple pour pouvoir se développer avec l'agglomération. Sa mise en place nécessitera une totale réorganisation du réseau des autobus, au niveau aussi bien du fonctionnement, avec des rabattements sur le tramway, que de l'exploitation pour la tarification par exemple.

Le coût d'investissement initial global du projet (infrastructures et matériel roulant) est évalué en première approximation à 2.500 millions de dirhams 2002 (14 Km de ligne).

A la mise en service, supposée en 2010, le coût d'exploitation annuel est de 117 millions de dirhams 2002 tandis que la recette annuelle atteindrait 152 millions de dirhams 2002, pour près de 172.000 voyageurs par jour, ou encore 51 millions de voyageurs par an. Le compte d'exploitation serait positif pour les deux lignes de tramway avec un bénéfice de l'ordre de 35 millions de dirhams 2002.

Un bilan financier sommaire peut être établi en faisant l'hypothèse que la puissance publique déciderait d'accorder à un exploitant privé une concession pour l'exploitation du tramway. Ce calcul vise à évaluer quel est l'ordre de grandeur du montant de l'investissement initial (infrastructure + matériel roulant) qui pourrait être pris en charge par le concessionnaire, dans le cas où aucune extension du réseau ne serait réalisée ultérieurement.

Durant toute la durée de la concession, le concessionnaire assurera les dépenses d'exploitation, l'acquisition du matériel supplémentaire et les grandes révisions du matériel roulant.



2. STATUT JURIDIQUE DU FONCIER DANS LA VALLÉE



STATUT JURIDIQUE DU FONCIER PAR SÉQUENCE

ALLOCATION DES SURFACES ET TYPE DES PROPRIÉTÉS

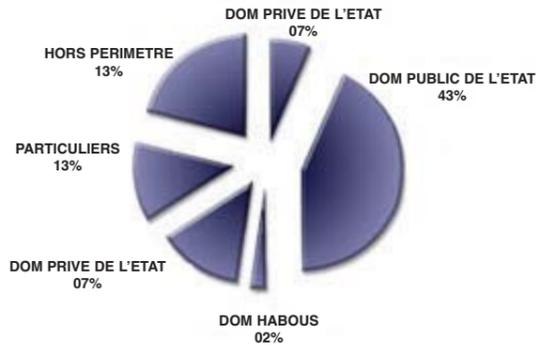
SEQUENCES	NUM	EQUIPEMENTS	SURFACE	PRIVE.ETAT	PUBLIC.ETAT	HABBOUS	MUNICIPALITE	PARTICULIER	HABBOUS ETAT	Total	HORS PERIMETRE
Séquence 1	1	EMPRISE TERRESTRE DU BORD ATLANTIQUE	84 745	-	16 326	-	256	-	-	16 582	68 163
Séquence 1	2	PLAGE DE RABAT - EXTENSION	25 052	-	-	-	-	-	-	-	25 052
Séquence 1	3	EL ALOU ET PROMONTOIRE	40 246	-	-	-	22 630	-	-	22 630	17 616
Séquence 1	4	ESPACE PUBLIC - ESTUAIRE RIVE DROITE	72 528	8 503	61 277	-	-	-	-	69 780	2 748
Séquence 1	5	PLAGE DE SALÉ	72 350	-	70 744	-	-	-	-	70 744	1 606
Séquence 1	6	CICATRISATION SALE NORD	55 953	-	-	-	-	-	-	-	55 953
Séquence 1	7	CITÉ DES CORSAIRES	208 137	38 266	56 094	9 919	57 394	10 160	-	171 833	36 304
Séquence 1	8	MARINA (TERRESTRE)	50 620	-	50 620	-	-	-	-	50 620	-
Séquence 1	9	L'ESPLANADE DE SALÉ	216 711	13 710	134 195	-	67 146	-	-	215 051	1 660
Séquence 1	10	PALMERAIE BAB MERISSA	224 836	10 737	63 413	14 388	-	124 363	-	212 900	11 936
S/TOTAL	SEQ 1	SEQUENCE 1	1 051 178	71 216	452 669	24 307	147 426	134 523	-	830 140	221 037
Séquence 2	11	DAWLIZ-PARCMAGIC	51 333	-	39 162	-	-	11 847	-	51 009	324
Séquence 2	12	CONGRÈS + HOTELS	96 340	-	92 113	-	-	4 205	-	96 318	22
Séquence 2	13	ILE	192 103	-	-	-	192 103	-	-	192 103	-
Séquence 2	14	PARC CULTUREL, MAROC XXI	218 374	-	-	-	218 374	-	-	218 374	-
Séquence 2	15	LOGEMENT DE STANDING	123 737	-	-	-	123 737	-	-	123 737	-
Séquence 2	16	MAIL COMMERCIAL RIVE GAUCHE	90 039	-	-	-	90 039	-	-	90 039	-
Séquence 2	17	ARTICULATION RIVE DROITE	237 191	-	142 773	-	-	54 073	-	196 846	40 345
Séquence 2	18	ZONE HUMIDE	1 046 824	-	-	-	620 712	336 848	-	957 560	89 264
Séquence 2	19	ZONE VERTE CHELLAH	948 275	25 882	101	63 145	254 407	350 859	47 868	742 262	206 013
S/TOTAL	SEQ 2	SEQUENCE 2	3 004 216	25 882	274 149	63 145	1 499 372	757 832	47 868	2 668 248	335 968
Séquence 3	20	ZONE VERTE DOUAR DOUM	236 632	4	20 774	-	54	1 813	-	22 645	213 987
Séquence 3	21	QUARTIER URBAIN YOUSSEFIA - AKREUCH	510 974	6 354	5 838	253 008	96 684	100 712	12 320	474 916	36 058
Séquence 3	21,1	QUARTIER URBAIN YOUSSEFIA - AKREUCH	573 037	-	-	197 246	-	367 234	5 662	570 142	2 895
Séquence 3	22	ZONE VERTE	53 579	-	-	-	-	-	-	-	53 579
Séquence 3	23	ILE ABI RAQRAQ	2 539 074	-	218 919	1 542 843	-	747 848	-	2 509 610	29 464
Séquence 3	24	JARDINS DU MONDE	150 079	-	-	745	-	149 700	-	150 445	-366
Séquence 3	24,1	JARDINS DU MONDE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Séquence 3	25	QUASBAH ABI RAQRAQ	83 414	-	-	53 546	-	29 863	-	83 409	5
Séquence 3	26	PIÈCE URBAINE	1 967 859	133 717	6 386	754 078	-	817 420	-	1 711 601	256 258
Séquence 3	27	TECHNOPOLE	669 960	-	-	294 834	-	293 985	-	588 819	81 141
Séquence 3	28	ZONE VERTE DE TRANSMISSION (JARDIN)	273 353	20 163	3 821	66 915	-	153 286	-	244 185	29 168
Séquence 3	29	PLAN D'EAU	1 945 431	-	9 057	1 058 844	-	878 427	-	1 946 328	-896
S/TOTAL	SEQ 3	SEQUENCE 3	9 003 392	160 238	264 795	4 222 058	96 738	3 540 288	17 982	8 302 099	701 293
Séquence 4	30	BASSINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Séquence 4	30,1	BASSINS	517 683	-	-	110 982	-	401 271	-	512 253	5 430
Séquence 4	31	HARRAS	754 598	-	-	130 962	-	141 260	-	272 222	482 376
Séquence 4	32	ZONE D'URBANISATION	584 657	-	-	-	-	-	-	-	584 657
Séquence 4	33	GOLF	422 892	-	-	3 745	-	108 309	-	112 054	310 838
Séquence 4	34	ZONE D'URBANISATION	386 991	-	-	-	-	88 534	-	88 534	298 457
S/TOTAL	SEQ 4	SEQUENCE 4	2 666 821	-	-	245 689	-	739 374	-	985 063	1 681 758
TOTAUX			15 725 607	257 336	991 613	4 555 199	1 743 536	5 172 017	65 850	12 785 550	2 940 057
		PRIX AU M2	10	10	30	10	100	30,00			50
		COÛTS D'ACQUISITION	2 573 357	9 916 130	136 655 969	17 435 360	517 201 654	1 975 500			147 002 829
		TOTAL									832 760 799

MONTAGE FINANCIER ET INSTUTIONNEL



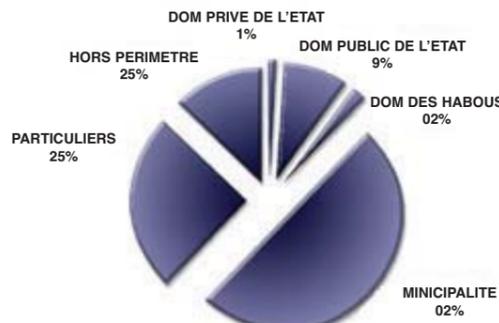
2. STATUT JURIDIQUE DU FONCIER DANS LA VALLÉE

SÉQUENCE (A) AL BAHR



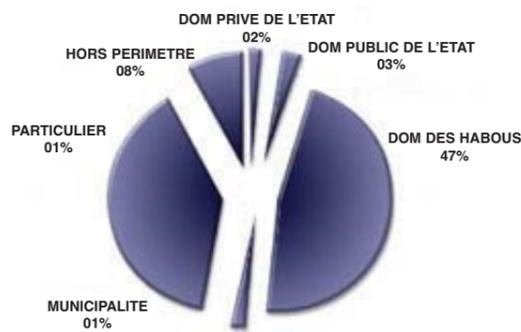
On remarque la prédominance de la propriété de l'Etat (hors Habbous) à 52%. Certaines parcelles n'ont pas encore été identifiées (33%). Le BET responsable de l'étude foncière indiquera leur statut juridique.
 > La réalisation de cette séquence ne pose pas de problèmes fonciers importants.
 > Une partie des terrains publics ont été concédés à des utilisateurs privés.

SÉQUENCE (B) AL SAHA AL KABIRA



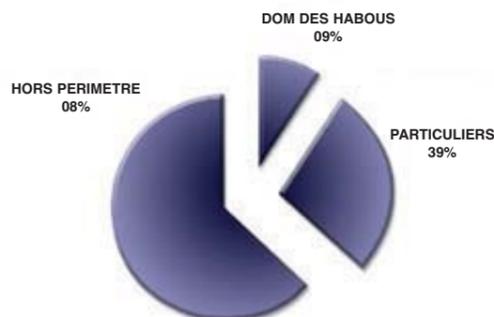
On remarque une forte présence de la propriété de l'Etat à 62%. La quasi totalité des aménagements proposés est sur des terrains publics.

SÉQUENCE (C) QASBAT ABI RAQRAQ



La séquence 3 est partagée entre deux grands statuts juridiques:
 - les Habbous : 47%
 - les Particuliers : 39%
 >>> Cette séquence exigera un grand effort d'acquisition et de remembrement.

SÉQUENCE (D) SAHRIJ AL OUED



Une grande partie de la séquence 4 est hors du périmètre de l'étude foncière. Dans la partie couverte par cette étude, les particuliers dominent à 76% et les Habbous possèdent le reste.

STATUT JURIDIQUE	SEQUENCE A	%
DOM. PRIVE DE L'ETAT	71 216	7%
DOM. PUBLIC DE L'ETAT	452 669	43%
DOM. DES HABOUS	24 307	2%
MUNICIPALITE	147 426	14%
PARTICULIERS	134 523	13%
HORS PERIMETRE	221 037	21%
TOTAL	1 051 178	100%

LEGENDE

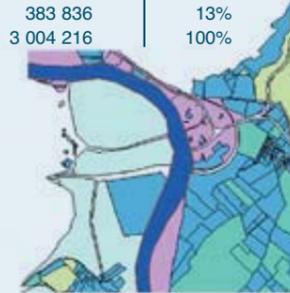
- PARTICULIER
- MUNICIPALITE
- HABOUS
- DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
- DOMAINE PRIVE DE L'ETAT



STATUT JURIDIQUE	SEQUENCE A	%
DOM. PRIVE DE L'ETAT	25 882	1%
DOM. PUBLIC DE L'ETAT	274 149	9%
DOM. DES HABOUS	63 145	2%
MUNICIPALITE	1 499 372	50%
PARTICULIERS	757 832	25%
HORS PERIMETRE	383 836	13%
TOTAL	3 004 216	100%

LEGENDE

- PARTICULIER
- MUNICIPALITE
- HABOUS
- DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
- DOMAINE PRIVE DE L'ETAT



STATUT JURIDIQUE	SEQUENCE A	%
DOM. PRIVE DE L'ETAT	160 238	2%
DOM. PUBLIC DE L'ETAT	264 795	3%
DOM. DES HABOUS	4 222 058	47%
MUNICIPALITE	96 738	1%
PARTICULIERS	3 540 288	39%
HORS PERIMETRE	719 275	8%
TOTAL	9 003 392	100%

LEGENDE

- PARTICULIER
- MUNICIPALITE
- HABOUS
- DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
- DOMAINE PRIVE DE L'ETAT



STATUT JURIDIQUE	SEQUENCE A	%
DOM. PRIVE DE L'ETAT	-	0%
DOM. PUBLIC DE L'ETAT	-	0%
DOM. DES HABOUS	245 689	9%
MUNICIPALITE	-739 374	0%
PARTICULIERS	1 681 758	28%
HORS PERIMETRE	2 666 821	63%
TOTAL		100%

LEGENDE

- PARTICULIER
- MUNICIPALITE
- HABOUS
- DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
- DOMAINE PRIVE DE L'ETAT



3. MARCHÉ ET DEMANDE

I - ESTIMATION DES TERRAINS CESSIBLES SELON SCENARIO 5.4 :

L'importance des espaces aménageables contraint de scinder le projet en plusieurs sous-projets dont notamment :

- l'estuaire ;
- zone centrale ;
- pièces urbaines ;
- coteaux, villages belvédères et vallée amont.

Une première estimation des superficies brutes de terrains cessibles selon le scénario 5.4 s'établit à environ **435 hectares**, ce qui correspond à une surface nette globale cessible de **268 hectares**. (Annexe 2).

L'objectif du cadrage des superficies vendables est de permettre l'identification des ressources potentielles du projet. Il n'est pas aisé de déterminer le montant estimatif de ces ressources. Si les emplois ont été clairement identifiés comme on l'a vu précédemment, les recettes quant à elles, dépendent de la capacité d'absorption du marché des terrains lotis.

La principale ressource se dégage des surfaces cessibles des pièces urbaines puisqu'elles totalisent à elles seules environ 87% des ventes en superficie. C'est pour cela qu'il nous semble opportun d'accorder une attention particulière à la composition de la pièce urbaine et à la structure du marché correspondant.

Les résultats que laisse entrevoir la simulation financière (Voir BP pièce urbaine) supposent que l'ensemble des parcelles produites par le projet dans les deux "pièces urbaines" (rive droite et zone Youssoufia-Akreuch) puissent être effectivement vendues pendant une période de 20 ans.

Cette hypothèse doit être vérifiée en fonction de la demande de logements et de bureaux dans l'agglomération de Rabat-Salé.

II - ANALYSE DE LA DEMANDE :

Hypothèse 1, selon THR.

L'étude du marché réalisée pour le compte de SABR par THR repose sur les éléments suivants :

1) La stratification de la population en catégories socio-professionnelle selon le tableau suivant :

Catégories socio-professionnelles	%	Habitants	Ménages	Rev.mensuels moyens par ménage
A. Chefs d'entreprises, professions libérales, cadres supérieurs	11.2	158.763	29.731	21.515
B. Cadres, chefs de départements	20.9	295.735	55.381	14.770
C+. Ouvriers qualifiés, employés, fonctionnaires	10.9	154.235	28.883	9.200
C-. Ouvriers qualifiés	11.0	155.650	29.148	8.139
D. Population active non qualifiée	29.3	414.595	77.639	4.785
E. Population inactive et non déclarée	16.7	236.022	44.199	-----
Total	100	1.415.000	264.982	

THR RAPPORT DE MISSION 1. P 49

2) L'observation sur 6 mois des surfaces de logement vendues à Rabat dans les catégories de prix supérieures à 2800 Dhs que l'on peut résumer sur le deuxième tableau :

Logements loués ou vendus à Rabat Salé (six mois de 2002)

Désignation	2 pièces	3pièces	4pièces	5pièces et +	Total
Nombre de logements	174	558	382	97	1.211
Surfaces moyennes en m2	67	84	122	162	
Surfaces totales de plancher	11.658	46.872	46.604	15.714	120.848
Pourcentage	9.65%	38.79%	37.56%	13.00%	100%

THR RAPPORT 1. P 137

Sur cette base, THR estime la demande annuelle à 240.000 m2 de plancher, correspondant à environ 2.420 logements.

L'offre du projet, pour les deux pièces urbaines étant de 2.689.200 m2 (Cf : B.Plan pièce urbaine) de plancher net de logement, il faudrait donc, environ 11,5 ans (11,21) pour écouler toutes les parcelles aménagées hors concurrence (c'est à dire en admettant que toute la production de logement de l'agglomération se concentre uniquement dans la Vallée du Bouregreg).

Cette hypothèse étant irréaliste (2.400 * 6 = 14.400 personnes), nous avons examiné une autre approche de la demande, sur des bases moins restrictives, dont nous donnons ci-dessous les éléments essentiels :

N.B : Pour permettre la mise au point d'un plan stratégique de la pièce urbaine, une répartition des surfaces à lotir à été opérée de la manière suivante :

3. MARCHÉ ET DEMANDE

3) Superficies plancher offertes par les pièces urbaines :

DESIGNATIONS	En hectares	COEF DE POND	En mètres carrés
	SUPERFICIES		SUP.PLANCHER
lots villas 250m2	15,00	1	150.000
lots villas 375m2	15,00	1	150.000
lots villas 600m2	12,60	1	126.000
lots immeubles résidence HS 550m2	28,20	2,3	648.600
lots immeubles résidence MS (+) 450m2	28,20	2,3	648.600
lots immeubles résidence MS (-) 350m2	21,00	2,3	483.000
lots immeubles résidence APPRT STUDIO 250 m2	21,00	2,3	483.000
OFFRE EN SUPERFICIES DES PIECES URBAINES	141,00		2.689 .200
DEMANDE ANNUELLE (selon THR)			240 000,00
ANNEES NECESSAIRES POUR ECOULER LE STOCK			11,30

Hypothèse 2, partant de l'évolution prévisible de l'ensemble de l'agglomération

Selon le Centre d'Etudes et de Recherche Economiques et Démographique (C.E.R.E.D), la population de l'agglomération de Rabat et Salé a connu une évolution absolue de 240.000 personnes entre 1994 et l'année 2000 (6 ans). Soit une croissance annuelle de l'ordre de 3%.

En même temps, le nombre de ménages est passé de 236.000 à 294.000 (soit 58.000 foyers en plus) réalisant ainsi une croissance annuelle de 3,73%.

La différence entre le taux de croissance de la population et le taux de croissance des ménages s'explique par la décohabitation (baisse du nombre moyen de personnes par ménage).

Le CERED a par ailleurs procédé à une projection de la croissance démographique dans l'agglomération de Rabat Salé pour la période allant de 2000 à 2010. Il prévoit une croissance annuelle de la population à 2,4% et celle des ménages à 3,5%.

Par ailleurs, la REDAL a également fait, sur d'autres bases et pour d'autres besoins, des estimations de l'évolution de la population de Rabat Salé en tenant compte de la croissance démographique et des capacités d'accueil. Elle prévoit une croissance annuelle de la population de l'ordre de 1,8% sur la période 2000 et 2010.

III- POPULATION ET MÉNAGES :

1) Population :

Villes	Population 1994	Estimation 2000	Prévisions CERED 2010	Prévisions REDAL 2010
Rabat	621	658	699	902
Salé	579	776	1118	811
Total	1.200	1.434	1.817	1.713
T.A .A.M		3%	2,40%	1,79%

2) Ménages :

Villes	Population 1994	Estimation 2000	Prévisions CERED 2010	Prévisions REDAL 2010
Rabat	127	142	170	N.C
Salé	109	152	245	N.C
Total	236	294	415	N.C
T.A .A.M		3,73%	3,5%	

3. MARCHÉ ET DEMANDE

À partir de ces résultats on peut estimer raisonnablement que la croissance du nombre de logements des catégories socio-professionnelles visées par le projet serait d'au moins 2,5%.

- nombre de ménages actuel	:	294 .000
- croissance annuelle des ménages	:	2,5%

En partant de ces hypothèses, le nombre de ménages, c'est à dire la demande en logements, devrait augmenter de 82.300 unités en dix ans, soit 8.230 logements annuellement.

Pour rendre ce chiffre comparable avec celui de THR il faut enlever la part correspondant aux catégories socio-professionnelles D et E (les plus pauvres) qui ne constituent pas la clientèle cible de la pièce urbaine. Le besoin total à satisfaire est ainsi ramené, par année, de 8.230 à 4.500 logements (si on exclut les 46% les moins bien lotis).

Avec les mêmes superficies moyennes par logement que THR (100 m²/logement) le besoin serait de l'ordre de 450.000m² / an. Le total produit par les deux pièces urbaines serait ainsi écoulé en 6 ans : (2.690.000 / 450.000= 5,98 ans) hors concurrence.

IV - CONCURRENCE ET VITESSE D'ÉCOULEMENT PLAUSIBLE

On ne peut pas accepter l'hypothèse de l'écoulement " hors concurrence " car il est évident que des logements seront construits dans les autres quartiers de l'agglomération simultanément à la mise en place de la pièce urbaine du Bouregreg.

Une hypothèse maximale serait d'envisager que le Bouregreg satisfierait 1/3 de la demande, les autres grands projets (Akreuch) un autre tiers et que le dernier tiers serait mis sur le marché par la promotion dispersée en petites opérations isolées.

Dans ce cas, selon l'hypothèse de THR, la pièce urbaine serait écoulée en 35 ans (soit 11,5 x 3),
Selon l'hypothèse 2, elle serait écoulée en 18 ans (soit 6 x 3).

L'hypothèse THR est à notre sens la plus basse des hypothèses raisonnables pour l'avenir, car elle repose sur l'extrapolation sur 20 ans de la tendance observée sur 6 mois, ce qui est naturellement très risqué.

La seconde hypothèse est probablement une hypothèse maximale. Le nombre de ménage est une hypothèse plausible, mais la répartition par catégories socio-professionnelles nous paraît optimiste. Le fait que 54 % des ménages puissent accéder à un appartement d'une valeur de plus de 250.000 DHS (85 m² à 3000DHS) constitue un objectif élevé.

V - CONDITIONS POUR LA RÉUSSITE DU PROJET URBAIN

- prévoir des étapes de réalisation (Phasage) du projet dont chacune constitue un ensemble équilibré et indépendant des étapes ultérieures;
- coordonner les échéanciers de lancement de réalisation du projet d'urbanisation du Bouregreg avec les autres grands projets de l'agglomération, notamment Akreuch;
- concevoir :
 - une offre urbaine en logement en phase avec la demande. Cela passe par, la réalisation et la mise en commercialisation des superficies de terrains à des budgets capables de répondre aux attentes d'une population désireuse d'accéder à la propriété ;
 - une offre en bureaux administratifs utile aux besoins effectifs en locaux professionnels de l'administration de Rabat Salé.

4. PROJET DU MONTAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER

1. Introduction

L'aménagement de la Vallée du Bouregreg est un projet intégré qui est caractérisé par une grande diversité des travaux et une multiplicité des intervenants.

Il s'étend sur une grande surface, dont les affectations finales sont diverses, et sur un temps de réalisation à long terme de l'ordre d'une quinzaine d'années au moins.

Il implique des opérations de nature très variée, allant du remembrement foncier à la réalisation d'équipements et d'espaces publics et à la vente de terrains à bâtir.

Enfin, il demande une étroite coordination et un phasage délicat entre les investissements d'infrastructure et d'équipements. Ceux-ci confèrent aux autres terrains des plus values importantes. La vente des terrains viabilisés à des promoteurs privés procurera les ressources financières nécessaires à l'équilibre du projet.

Ces raisons expliquent que la réalisation ne pourra pas être confiée à une multiplicité d'organismes étatiques, mais demandera l'intervention d'un opérateur unique, chargé de la maîtrise d'ouvrage et de la commercialisation de tout l'aménagement.

2. Montage institutionnel

2.1 Les caractéristiques du projet justifient une structure d'aménagement spécifique :

La réalisation du projet présente deux caractéristiques qui rendent nécessaire l'unité de l'opération :

A) Une partie des terrains doit être aménagée pour recevoir des équipements publics et des ouvrages d'infrastructures sans valeur marchande, mais qui créent d'importantes plus values sur les autres terrains. C'est le cas par exemple, des protections contre l'inondation, du lac artificiel, de la marina, des infrastructures de transport, et de façon générale de toutes les opérations visant la protection des paysages et la mise en valeur des monuments historiques. Il faut donc une structure de réalisation qui soit capable de mener efficacement la péréquation foncière.

B) Dans les premières années de l'opération, les dépenses l'emporteront de beaucoup sur les recettes. L'opérateur qui réalisera ces infrastructures de base devra pouvoir mobiliser des financements importants, sous forme de dotations ou d'emprunts, pour faire face à ces dépenses. Les recettes ne viendront que plusieurs années après, lorsque les travaux réalisés conféreront aux terrains urbanisables les plus hautes valeurs. Il faut donc que la même structure qui aura réalisé les investissements puisse récupérer les plus-values pour rembourser ses créanciers.

Il est proposé que l'ensemble de l'opération soit confié à un opérateur unique. Il serait chargé de la mobilisation et de la gestion des financements nécessaires à la réalisation des travaux, de la maîtrise d'ouvrage générale et de la commercialisation des parcelles destinées finalement à des promoteurs privés ou publics.

2.2 Problématique du foncier :

La zone d'aménagement connaît plusieurs types de statuts fonciers, imposant des modes de traitement particuliers.

a) Terrains des domaines de l'Etat et terrains municipaux :

L'Etat peut donner un élan au démarrage du projet, soit par un apport en nature du foncier en sa possession, soit par une cession de terrains à l'aménageur à un prix symbolique. Cette initiative s'inscrira dans la liste des mesures incitatives.

b) Propriété privée :

• 1ère approche :

Lorsque la propriété privée prédomine, on pourra envisager une approche visant à développer le marché du foncier. Le maître d'ouvrage délégué offrira aux propriétaires privés des terrains situés dans la zone de développement urbain, la possibilité de faire l'apport de leurs terrains non constructibles et de les échanger contre des parcelles constructibles proportionnelles, après aménagement.

Une fois l'infrastructure en place, ils pourront obtenir un titre de propriété transférable en payant la différence entre la pleine valeur de leurs parcelles et le montant qu'ils ont déjà investi dans l'infrastructure (notamment la valeur des terrains avant aménagement).

Cette contribution peut s'intégrer dans le cadre d'un montage juridique qui considère ces propriétaires comme des " partenaires associés " dans la société d'aménagement. Une évaluation préalable de leurs apports en nature permet de déterminer leurs parts.

• 2ème approche :

L'Etat doit se porter acquéreur de la surface utile au développement, soit par voie d'acquisition directe auprès des propriétaires, soit en cas de difficultés, déclarer la zone d'utilité publique et déclencher la procédure spéciale d'expropriation.

c) Propriété Habbous :

Ce statut foncier est important au cœur de la Vallée. Il représente une part égale à 24% de l'ensemble des terrains ayant fait l'objet d'enquêtes parcellaires.

Les premiers contacts (non officiels) avec la Direction des Habbous laissent imaginer la possibilité d'un partenariat dans le cadre d'un développement lucratif aux conditions suivantes :

- apport du terrain uniquement ;
- pas de prise de risques, notamment ceux inhérents à l'aménagement, par l'administration des Habbous ;
- partenariat dans le cadre de projets licites ;
- les financements doivent passer par des fonds respectant l'éthique islamique ;
- le partenariat doit se focaliser sur des projets à rendement à moyen terme.

L'opérateur unique aura donc à gérer l'ensemble de ces problèmes. Pour cela, il devra pouvoir regrouper, par acquisition ou expropriation l'ensemble de l'assiette foncière nécessaire au projet.

Ainsi, la puissance publique doit doter la personne morale désignée des pouvoirs légaux lui permettant de se rendre maîtresse, par voie d'acquisition, voire d'expropriation, des parcelles nécessaires au développement et d'indemniser les propriétaires expropriés.

d) Mécanisme de portage du foncier :

L'acquisition immédiate du foncier est une contrainte imposée au projet. Elle se justifie par la prévention contre la spéculation qui pourrait se pratiquer par les propriétaires.

Le coût du portage de ces terrains par l'aménageur acquéreur peut être atténué par les plus-values attendues sur les terrains prévus pour la promotion.

2.3 Nature de l'opérateur unique et cadre d'intervention pour l'aménagement :

2.3.1 Statut de l'aménageur :

L'opérateur devrait être une structure ad hoc, chargée seulement de la réalisation du projet. Sa mission prendrait tout naturellement fin lorsque les infrastructures et équipements auront été réalisés et toutes les parcelles constructibles remises ou vendues à leurs promoteurs.

Cet organisme a une durée de vie limitée à la réalisation de son objet.

4. PROJET DU MONTAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER

Aussi, pour la réalisation du projet, les pouvoirs publics peuvent-ils désigner un maître d'ouvrage délégué organisé sous la forme d'une Société Anonyme de Droit Privé et bénéficiant des Prerogatives de la Puissance Publique. Le choix d'une structure en dehors de la sphère de l'administration publique est motivé par les raisons suivantes :

- assurance de la souplesse de la gestion, échappant aux lourdeurs de la gestion administrative ;
- organisation en société anonyme avec ses organes d'administration et de contrôle ;
- transparence dans la gestion (communication financière) ;
- ouverture sur le marché financier et accès à des sources de financement variées (institutions bancaires nationales et internationales, appel public à l'épargne nationale) ;
- opportunité de partenariats plus souples avec des opérateurs privés.

Cet opérateur unique travaillera sous le contrôle et l'autorité d'un conseil comprenant les membres participant au financement du ou des projet(s), soit :

- l'Etat et les collectivités locales;
- les partenaires privés (bailleurs de fonds propres) ;
- les investisseurs responsables du développement (promoteurs immobiliers)
- les banques bailleuses de fonds externes sous forme de prêts.

2.3.2 Missions de l'aménageur :

- unifier et simplifier la situation foncière en harmonisant les différents statuts juridiques des terrains concernés par l'aménagement. Cette première mission étant très délicate, mérite d'être confiée à une structure spécialisée dans l'assainissement du foncier . Elle agirait sous le contrôle et l'impulsion de l'agence. Elle aura, d'une part, à déterminer les modalités de récupération et du coût d'acquisition des terrains propriété des différentes entités publiques ou privées, et d'autre part, à mettre en place un régime juridique permettant de commercialiser et à exploiter ces terrains dans les meilleures conditions.
- réaliser les aménagements préalables et ceux à usage collectif tels que prévus par le P.A.G.
- mettre en place un programme de valorisation opérationnel et de mise en œuvre ;
- assurer le suivi , la coordination et le contrôle des opérations concédées ;
- figer de façon contractuelle les engagements des différentes parties dont le concours est nécessaire à l'aménagement du site : Communes, Wilaya, Ministères, Organismes publiques....

2.3.3 Moyens de mise en oeuvre:

- juridiques, notamment les prerogatives de la puissance publique ;
- financiers
- une ouverture particulière à une coopération effective avec les Conseils élus des Collectivités Locales et avec l'Agence Urbaine de Rabat-Salé.

L'aménageur peut concéder une partie des aménagements en faisant appel à des opérateurs privés. Ces derniers sont choisis par appels d'offres. Ils agissent dans le cadre de conventions d'investissement fixant les conditions de cessions des terrains, le timing et les modalités de réalisation des sous projets, les sanctions prévues en cas d'inexécution des engagements souscrits et de façon générale toutes les conditions sécurisant la réussite de la concession.

2.4 Convention entre l'opérateur et l'Etat :

Après la désignation de l'organisme aménageur, une convention devra être signée avec l'Etat pour préciser ses tâches et ses compétences. Les principaux points traités dans cette convention seraient :

- l'assainissement foncier de l'assiette nécessaire au projet doit être assuré par la puissance publique. Cette initiative permettra de dissocier les contraintes de l'aménagement de celles liées au foncier;
- cession des terrains à l'aménageur à un prix incitatif ou subventionné ;
- réalisation de l'infrastructure hors site par l'Etat.

Il faut rappeler que, dans la vallée du Bouregreg, la prise en charge d'une partie de cette infrastructure est déjà comprise dans des contrats en cours. On peut citer le contrat de la REDAL pour l'assainissement des eaux usées, la délocalisation des décharges par les soins de la Wilaya.....

- mise en place d'une batterie d'avantages financiers ou fiscaux afin d'assurer un minimum de rentabilité à l'aménageur.
- fixation des conditions d'aménagement et de valorisation (mise en formes de cahiers des charges spécifiques précisant les exigences et les modalités du maître d'ouvrage). Ces derniers doivent couvrir tous les aspects d'intervention, (aménagement, développement et commercialisation).
- définition des compétences de l'aménageur en matière de mobilisation des fonds et définition des diverses contributions des membres du " tour de table ".

3. Montage financier

3.1 Vocations du projet et nature des coûts d'aménagement :

L'analyse des coûts d'aménagement du Bouregreg permet de faire la distinction entre deux grandes catégories :

a) Infrastructures et services collectifs :

Il s'agit d'ouvrages d'utilité publique et à usage public : ponts, digues, quais, routes, tunnel, plan d'eau, jardins publics, etc.. Ces aménagements nécessaires sont caractérisés par :

- l'importance des investissements: en général il s'agit de budgets assez conséquents ;
- la longueur de la période de réalisation ;
- l'insuffisance, voire l'absence de revenus pendant la période d'exploitation ;
- la durée de rentabilisation espérée se positionne sur le long terme.

Par leur nature, ces investissements relèvent de l'autorité publique. Cela se justifie à la fois par l'intérêt socio-économique du projet et à la nécessaire impulsion à donner aux partenaires privés.

Ces équipements seraient réalisés par la société d'aménagement, puis remis/livrés aux services publics compétents pour leur exploitation et leur maintenance.

b) Aménagements de viabilisation et d'équipement de projets à usage privé :

ces investissements comprennent la " pièce urbaine ", le " mail commercial ", les " cités des sports " et " de loisirs, les ports de plaisance ".... Ils sont aussi caractérisés par l'importance des budgets et de la durée, mais présentent l'avantage de rendements suffisants pour attirer des capitaux privés.

L'intervention de l'autorité publique dans leur financement n'est pas nécessaire. Mais l'Etat peut promouvoir ces investissements en mettant en place des mesures incitatives pour agir sur leurs coûts.

Deux critères objectifs ressortent de ce constat : (i) Le rendement social et (ii) la rentabilité financière. Si la rentabilité économique est lente ou incertaine, des incitations s'imposent à l'Etat pour mobiliser les capitaux privés. Si les perspectives de profit et de rentabilité sont nulles, il va de soi que le projet relève du domaine de l'Etat.

L'objectif est donc de trouver la formule financière et institutionnelle qui permet de concilier les deux critères. Il serait donc judicieux de programmer l'aménagement de la Vallée du Bouregreg de telle sorte que les bénéfices dégagés par les sous-projets de développements immobiliers, commerciaux et de loisirs, soient investis dans les aménagements d'infrastructures difficilement rentables.

Mais la problématique d'aménagement de la Vallée montre les limites de cette approche car les projets à forte rentabilité sont conditionnés par des réalisations préalables difficiles à financer.

4. PROJET DU MONTAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER

c) L'Etat et le Projet :

De façon générale on constate les difficultés de l'Etat à assumer seul le coût d'infrastructures lourdes. Les contraintes budgétaires et techniques imposent la recherche de financement ailleurs que dans les caisses publiques et le recours à des partenariats spécialisés hors de l'administration.

L'Etat en tant qu'initiateur du projet manifesterà son adhésion en dégagant un budget initial pour donner une dynamique au démarrage du projet (foncier, infrastructures hors site) et en finançant les travaux préalables.

Cette contribution décisive est justifiée par les retombées socio-économiques, qui ne sont pas négligeables. En effet, la stimulation des activités économiques qu'entraînerait le processus d'urbanisation de la Vallée contribue à la croissance :

- par le secteur réel : en augmentant le rendement de la production et de l'emploi ;
- par le secteur financier : en mobilisant et en redistribuant l'épargne et surtout en permettant l'accumulation d'une richesse réelle sous forme de biens immobiliers ;
- par les flux budgétaires : l'urbanisation fournit le plus gros des recettes fiscales.

L'aménageur mandaté pour la réalisation du projet d'aménagement doit, au vu des retombées socio-économiques et de rentabilité attendue des études de faisabilité financière, entamer les démarches nécessaires pour obtenir des engagements de levées de fonds (propres ou externes).

3.2 Montage financier du projet

Les simulations faites montrent que, dans les premières années, l'opérateur devra disposer des fonds nécessaires pour la réalisation des travaux préalables et les infrastructures (Cf: Tableau des flux du plan stratégique de financement). Les recettes propres au projet commenceront donc au moment où ces investissements seront cédés aux promoteurs privés. Elles permettront de rembourser les emprunts et de reconstituer le capital initial.

Compte tenu de l'importance de la Pièce Urbaine et la Mail Commercial et de leur place dans la faisabilité économique du projet, Il est impératif d'approfondir l'analyse de la demande et de concevoir l'offre urbaine et commerciale adéquate : (taille de la pièce urbaine et de la zone commerciale, leur contenu, leur mise sur le marché et enfin leur commercialisation).

Les autres projets prévus dans le cadre de la valorisation de la Vallée (voir rapports T.H.R : Analyse de la demande) sont certes importants, mais n'influent pas de manière significative et directe sur les équilibres financiers fondamentaux du projet d'investissement.

3.3 Phasage du projet

Selon les études du Plan d'Aménagement Global on peut clairement distinguer trois phases de réalisation :

- la protection contre les inondations, la dépollution, le déplacement des décharges, la réhabilitation du réseau routier principal, etc. : travaux coûteux, mais préalables à tout aménagement rentable ;
- l'aménagement du plan d'eau, du port de plaisance, des jardins et des principaux espaces publics.... : travaux nécessaires à la valorisation des terrains de promotion et de développement ;
- la pièce urbaine et la zone commerciale, qui sont les principaux éléments susceptibles d'apporter des recettes importantes au projet.

La lecture du P.A.G permet de constater que la séquence n° III, qui prévoit " le plan d'eau ", " les jardins du monde ", les protections contre les risques d'inondation " digues et quais " ainsi que " les quartiers résidentiels " et " les zones d'activité ", est le principal moteur économique du projet.

Le succès de cette séquence est conditionné par :

- les apports techniques de protection et d'assainissement ;
- les apports de valorisation qui sont " les jardins " et " le plan d'eau ".

Il est donc judicieux de lancer les travaux de cette séquence aussi vite que possible, et pour cela, d'adopter la démarche suivante :

- finaliser les travaux de conception de la pièce urbaine et sa programmation ;
- planifier dès le début de l'opération les infrastructures qui rendent cette partie du programme possible ;
- finaliser l'estimation des éléments valorisant la pièce urbaine et les programmer aussi vite que possible.

Les études financières de faisabilité et de calcul de rentabilité doivent permettre aux parties de mesurer l'opportunité de leurs engagements. Si les perspectives de rentabilité s'avèrent insuffisantes pour attirer des investisseurs privés, l'Etat doit intervenir pour faciliter cette réalisation (action sur le prix du foncier, mesures fiscales et financières...).

4. Conclusions

Compte tenu de la nature et de l'importance du projet, et du grand nombre d'opérations qu'il implique et qui, normalement dépendent d'instances de réalisation différentes et difficiles à coordonner, il est opportun de confier l'ensemble des tâches à un opérateur unique. Cela permettra de :

- dissocier les contraintes de valorisation de celles ayant trait à l'assainissement du foncier ;
- donner la priorité à l'aménagement en tenant compte d'un phasage ou d'une adéquation avec une vision économique au profit de l'aménageur ;
- convenir des termes d'aménagement et de valorisation à la charge du tiers qui serait donc retenu ou impliqué (plan d'aménagement, cahiers des charges spécifiques,...) ;
- mettre en oeuvre une convention d'investissement entre l'Etat et l'aménageur .
- le rôle de ce dernier serait :
 - d'acquérir les bases foncières assainies et de les valoriser moyennant une rentabilité économique, en y intégrant toutes les contraintes in site (infrastructure, viabilisation, voiries,...) ;
 - de rechercher des investisseurs (il peut éventuellement être partie prenante) ayant un intérêt économique dans la réalisation de certains éléments rentables : marina, pièce urbaine, mail commercial, etc... ;
 - de réaliser pour le compte de l'Etat ou des Communes les infrastructures externes au site et ;
 - de bénéficier de l'octroi d'avantages incitatifs.

Ce montage apparaît comme la solution la plus simple et la plus efficace pour associer de façon optimale les efforts de l'Etat et ceux des opérateurs économiques privés dans la réalisation de cet ambitieux projet. Il permettra une planification sensible aux opportunités offertes par l'environnement économique (ajustement de l'offre à la demande, programmation des différentes parties dans le temps) et pour récupérer simplement les plus-values résultant de l'action des pouvoirs publics.

5. ANNEXE 1

I/ COÛTS PRIMORDIAUX A L'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE

(Chiffres en millions de dirhams constants hors foncier)

COÛTS PAR NATURES	QUANTITÉS OU VOLUMES	ESTIMATIONS GLOBALES	% DU C.G
A/ PRISE EN COMPTE DES COÛTS PARTIS (PROJETS EN COURS DE RÉALISATION)			
1/ Complexe touristique << Temps vert >> coût approximatif du projet (terrain communal)	5ha 81a 74ca	PM	
2/ Centre découvertes et loisirs MAGIC PARC	1ha 95 a10 ca	PM	
3/ Lotissement commercial et artisanal AZZAHRA II (127 lots de 81 à 193 m2)	2ha 70a 80ca	PM	
4/ Lotissement commercial et artisanal AZZAHRA I		PM	
5/ Extension du Complexe DAWLIZ	1ha 41a 16ca	PM	
6/ Centre estival de la Fondation Hassan II pour les M.R.E	5ha 71a 12ca	PM	
7/ Projet de construction d'un complexe d'animation culturelle et de loisirs (Ass. Bouregreg).	5ha 80a	PM	
8/ Le Royal Nautic Club		PM	
9/ Lotissement Industriel BENCHEKROUN	4ha environ	PM	
10/ Batiment de la brigade maritime de la Gendarmerie Royale		PM	
11/ Plate forme de dédouanement,môtel et air de repos	78a 03ca	PM	
TOTAL PRISE EN COMPTE DES COÛTS PARTIS		500	8%
B/ DEPOLLUTION DE LA VALLEE			
1/ ASSAINISSEMENT SOLIDE			
a/ Eradication des points noirs		10	
b/ Réhabilitation des décharges de Rabat et de Salé		50	
c/ Mise en place des centres de transit		90	
d/ Mise en place de la décharge d'OUM AZZA		200	
2/ ASSAINISSEMENT LIQUIDE			
a/ Transfert des eaux usées de la Vallée vers les intercepteurs REDAL (Projet REDAL)		80	
b/ Traitement des eaux industrielles ONEP		80	
c/ Station d'épuration d'Ain Aouda ONEP		40	
C/ PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT			
a/ Reboisement 1680 Ha	1.680 Ha	30	
b/ Réaménagement des carrières		20	
c/ Protection de la zone humide de Chellah, réaménagement des carrières, lutte contre l'érosion...		10	
D/ PROTECTION DE LA VALLEE CONTRE L'INVASION DE L'HABITAT INSALUBRE			
a / Cicatrization des quartiers existants et restauration des façades front de Vallée		25	
b/ Autres (dont équipements de proximité)		15	
TOTAL DÉPOLLUTION DE LA VALLÉE		650	10%

II - COÛTS RELATIFS À LA RESTAURATION ET À LA VALORISATION DES SITES HISTORIQUES

(Chiffres en millions de dirhams constant hors foncier)

COÛTS PAR NATURES	QUANTITÉS OU VOLUMES	ESTIMATIONS GLOBALES	% C.G
a/ Chellah	PM	PM	PM
b/ Oudaya	PM	PM	PM
c/ Mellah	PM	PM	PM
d/ Les murailles	PM	PM	PM
e/ Autres restaurations	PM	PM	PM
Total		100**	2%

** A ce jour, les besoins de la valorisation des des sites historiques, n'ont pas été définis.

Néanmoins, vue l'importance de ces sites au sein du projet d'aménagement de la Vallée du Bouregreg, une contribution de l'ordre de 100 millions de dirhams a été prévue dans le cadre du budget global d'aménagement.

III - AMÉNAGEMENTS PRÉALABLES À TOUS AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES:

(Chiffres en millions de dirhams constant hors foncier)

COÛTS PAR NATURES	QUANTITÉS OU VOLUMES	ESTIMATIONS GLOBALES	% C.G
1/ Protection contre les risques d'inondation:			
1.1/ les digues de protection le long du fleuve (entre le pont M V et le quai + entre le quai et le pont ONCF)		40	
1.2/ les quais rive droite du lac devant Pièce Urbaine Rive Droite		130	
1.3/ les digues devant les jardins du monde (Rive Droite Plan d'eau)		50	
2/ Recalibrages de l'oued (embauchure à pont Al Fida)		20	0,31%
3/ Dignes d'embauchure		100	1,56%
TOTAL AMÉNAGEMENTS LIÉS A L'HYDRAULIQUE		340	5,29%

5. ANNEXE 1

IV - AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES À LA VALLÉE (Voir vocations du scénario 5.4)
(Chiffres en millions de dirhams constants hors foncier)

COÛTS PAR NATURES	QUANTITÉS OU VOLUMES	ESTIMATIONS GLOBALES	% C.G
1/ Lac artificiel		500	8%
1.1/ Les déblais et creusement (1.972.889,67 M2)	9 864 498,35	500	
1.2/ Les écluses	NON PREVUES		
2/ Île artificielle (Esplanade rive gauche)		250	4%
2.1/ Canal artificiel (Creusement du chenal: 200.000 M3)	200.000 M3	20	
2.2/ Quais (1000 ML) et digues (1200 ML) sur les rives du chenal	1000 ML et 1200 ML	118	
2.3/ Ouvrages d'art (Pont)		110	
2.4/ Terrassements Généraux		2	
3/ PLATEAU DU SUD EST	215.000 M2	PM	
	PM		
4/ AMÉNAGEMENT ZONE URBAINE YOUSOUFIA AKREUCH (87,53 Ha)		250	4%
4.1/ Foncier			
4.1/ Remblaiements partiels	150.000 M3	20	
4.2/ Viabilisation et infrastructures: (87,53 hectares)	875.346 M2	230	
5/ PORT INTERIEUR (Port de Plaisance et Abri de Pêche)		140	2%
6/ PORT ATLANTIQUE		280	4%
7/ PIÈCE URBAINE ENVIRON 200 Ha (Voir BP Pièce Urbaine)+ TECHNOPOLE ENVIRON 65,95 Ha		1 200	43%
7.1 / FONCIER			
7.2 / VIABILISATION ET EQUIPEMENTS			
7.2.1/ REMBLAI COMPACTES (pièce urbaine et technopole 3.454.079 M3):	3.454.079 M3	350	
7.2.2/ VIABILISATION ET INFRASTRUCTURE :266 HECTARES	2.656.984 M2	670	
7.2.3/ JARDINS DU MONDE (35,8 HECTARES) " aménagement	358.172 M2	109	
7.2.4/ REMBLAI NON COMPACTE (jardins du monde 537.258 M3)	537.258 M3	27	
7.2.5/ KASBAT ABI RAQRAQ (8,5 Ha)	212.500 M3	22	
7.2.6/ VIABILISATION DE LA KASBAT ABI RAQRAQ	85.000 M2	22	
8/ ESPLANADE RIVE GAUCHE		200	3%
8.1/ Terrassements généraux et aménagements des terrains (74,5 HECTARES)	745.000 M2	4	
8.2/ Aménagement jardins suspendus (2,7 hectares)	27.000 M2	57	
8.3/ Aménagement de places (25 hectares)	250.000 M2	81	
8.4/ Infrastructure mail commercial (12,29 hectares)	122.900 M2	31	
8.5/ Viabilisation et infrastructure zone de logements et de bureaux: (10,55 hectares)	105.500 M2	27	
9/ AMÉNAGEMENTS DE L'ESTUAIRE		170	3%
9.1/ Rive droite			
Plages (17,6 hectares)	176.000 M2	2	
Palmerais Salé (10,6 hectares)	106.000 M2	25	
Esplanade Salé (8 hectares)	80.000 M2	16	
Débarcadères			
Viabilisation cité des corsaires (18,88 hectares):	188.815 M2	57	
9.2/ Rive gauche			
Aménagement places, promenades, etc.....(10 hectares):	100.000 M2	30	
Modèle plateforme au dessus du tunnel (10 hectares):	100.000 M2	40	
Passerelle OUDAYA (FORFAIT)		20	
10/ RIVE DROITE,CENTRALE		10	0,2%
10.1/ Remblaiements partiels (Zone Palais des congrés hôtels)	100.000 M3	10	
11/ FOND DE VALLÉE EN AMONT DE LA ROCADE N° 3	PM	PM	
12.1/ Bassin d'eau douce			
12.2/ Aménagements paysagés			
12/ HARAS	PM	PM	
TOTAL COÛTS SPÉCIFIQUES		3 000	47%

5. ANNEXE 1

V - TRANSPORTS (OSSATURE RÉGIONALE)
 (Chiffres en millions de dirhams constants hors foncier)

COÛTS PAR NATURES	QUANTITÉS OU VOLUMES	ESTIMATIONS GLOBALES	% C.G
INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE			
1/ Construction nouvelle route rive droite (R3-Pont al Fida)	4600 ML* 20ML	20	
2/ Construction nouvelle route rive droite (R3- akreuch)	6100 ML* 14ML	20	
3/ Amélioration route rive gauche (R3- Youssoufia)	3900 ML *14ML	10	
4/ Dénivelé échangeur (R3- Youssoufia)	1	20	
6/ Nouvel axe routier traversant la vallée	8200 ML* 20ML	50	
7/ Liaisons entre la pièce urbaine et les plateaux	6000 ML* 12ML	20	
8/ Aménagements de 5 carrefours	5,00	120	
10/ Ponts (My HASSAN, My YOUSSEF et Nouveaux Ponts)		300	
11/ Tunnel des oudaya		350	
12/ Liaison R3>>Akreuch Rive gauche	5400 ML * 14 ML	20	
13/ Dénivelé échangeur (R3- Sala Aljadida)	1	20	
14/ Ouvrage de franchissement du tramway au dessus de l'oued	1	300	
TOTAL TRANSPORT		1 250	19%
TOTAL AMÉNAGEMENTS HORS FONCIER		5 840	91%
DIVERSES AUTRES CHARGES ET IMPRÉVUS		584	9%
ESTIMATION TOTALE DES AMÉNAGEMENTS		6 424	100%



6. ANNEXE 2

ESTIMATION DES TERRAINS CESSIBLES SELON SCENARIO 5.4

Désignation	Surface brute m2	Infrastructures / chutes		Surfaces Cessibles	Nature d'aménagement	Clientèle cible	Observations
		%	Surfaces en M2				
A - Estuaire:							
1- Front Atlantique de Salé	84 745	20%	16 949	67 796	Habitat & Commerce Touristique	Particuliers, Commerçants et Promoteurs	Terrain difficilement commercialisable. Très exposé sur l'atlantique . Proximité immédiate de la médina de Salé. Prix bas (500 à 1000 m2)
2- Promontoire Al Alou	40 246	20%	8 049	32 197	Habitat, Hotellerie. Commerce Artisanal et de Tourisme	Particuliers, Hotellerie et Commerçants	Succès potentiel de Commercialisation. Prix rémunérateur 1500 et 3000 dh/m2
3- Cité de Corsaires	208 137	30%	62 441	145 696	Habitat , Commerce. Animation et Hôtellerie	Particuliers, Promoteurs , Commerçants et Hôtelleries	Succès potentiel. Prix élevés + 3000 dh/m2
4- Rive gauche au pied du Mellah					Commerce , Animation Restaurant , Terrasses et Cafés		
TOTAL SUPERFICIES	333 128		87 439	245 689			
B - Zone Centrale:							
1 - Habitat du centre culturel	123 737	30%	37 121	86 616	Habitat* Immeuble R+3 max*	Promoteurs & Particuliers	Proximité du Centre Ville. Habitat moyen et haut standing. Prix rémunérateur environ 3000 dhs. Difficultés d'accès .
2 - Bettana Habitat	PM				Villas	Particuliers & Promoteurs	Difficulté éventuelle d'acquisition du sol Succès potentiel de Commercialisation. Plus 2000 dhs /m2 (Belvédère exceptionnel)
3 - Mail Commercial	90 039	30%	27 012	63 027	Malls Commerciaux et Bureaux	Commerçants et Grandes Enseignes	Succès Commercial adossé au développement de la P.Urbaine et du Centre Culturel. Prix: 500 dhs/m2
4- Hôtel Rive Droite et Palais des Congrès	83 845	35%	29 346	54 499	Hôtels	Hôteliers	Bonnes Perspectives de Commercialisation. Proximité du Palais de Congrès. Prix: 500 eh/m2
TOTAL SUPERFICIES	297 621		93 479	204 142			
C/ Pièce Urbaine :							
Rive droite Quartiers Résidentiels et Technopôle	2 637 819	40%	1 055 128	1 582 691	Habitat, Commerce , Tertiaire proximité & Bureaux	Tous types de clientèle	Parts respectives à définir pour faire une estimation précise. Perspective de Commercialisations sur le long terme en fonction des capacités d'absorption du marché : (voir étude du marché THR) 1 200 dhs ----- 3 500 dhs / m2
TOTAL SUPERFICIES	2 637 819	40%	1 055 128	1 582 691			
D/ Zone Urbaine:							
Yousseoufia-Akreuch	1 084 011	40%	433 604	650 407	Habitat Collectif et Individuel Commerces & Proximité	Tout type de clientèle	Parts respectives à définir Commercialisation sur le moyen et long terme. Prix 1 000 dhs -----2 500 dhs/ m2
TOTAL SUPERFICIES	1 084 011		433 604	650 407			
E/ Vallée Amont							
	PM						Possibilité de Construction au pied du versant.
TOTAL SUPERFICIES	-		-	-			
F/ Coteaux Villages Belvédère :							
	PM				Habitat		Réussite moyenne à faible. Commercialisation à long terme.
TOTAL SUPERFICIES	-		-	-			
TOTAL PROJET	4 352 579		1 669 650	2 682 929			



7. PLAN STRATÉGIQUE DE FINANCEMENT

CALENDRIER D'ENGAGEMENT DES COÛTS D'ÉQUIPEMENT - %-

Lots	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Total
Décharges (Assainissement solide)	30%	30%	30%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Assainissement liquide, environnement et lutte contre l'habitat insalubre	30%	30%	30%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Quais , digues et recalibrage de l'oued	0%	30%	20%	30%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Lac artificiel	0%	20%	30%	30%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Ile artificielle	0%	30%	30%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Port de plaisance	0%	0%	20%	40%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Port atlantique	0%	0%	0%	0%	0%	30%	30%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Les jardins du Monde et la kasbat ABI RAQRAQ	0%	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Esplanade rive gauche	0%	30%	30%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Aménagement de l'estuaire	0%	30%	30%	30%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Tunnel des oudaya	35%	35%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Autres transports et ponts y compris l'ouvrage de franchissement du tramway	0%	7%	10%	10%	10%	10%	21%	21%	11%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Coûts partis et valorisation des sites historiques	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

TABLEAU DES FLUX FINANCIERS

(En millions MAD courants)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10	An 11	An 12	An 13	An 14	An 15	An 16	An 17	An 18	An 19	An 20	TOTAL	
Apport en capital	500	500	600	600	420	400	550	400	430													4 400
Dettes de financement	300	650	1000	600	300																	2 850
Encaissements sur Ventes	-	34	159	323	476	488	440	376	345	334	417	532	272	194	404	433	445	341	216	71		6 300
Produits financiers		3	-	2	-	1	1	3	-	3	-	-	6	8	9	17	30	41	54	63		240
Autres produits																						
TOTAL RESSOURCES	800	1 187	1 759	1 524	1 196	890	992	778	775	337	417	532	278	202	414	450	475	382	270	134		13 791
Achat foncier	-208	-208	-208	-208																		-833
Coût d'équipement	-408	-877	-958	-790	-560	-339	-428	-401	-168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4 929
Coût d'aménagement	-35	-36	-142	-121	-133	-97	-95	-85	-87	-84	-81	-97	-100	-88	-153	-70	-132	-	-	-	-	-1 637
Coût du morcellement	-	-	-0,05	-0,10	-0,18	-0,19	-0,18	-0,16	-0,13	-0,12	-0,12	-0,12	-0,12	-0,12	-0,13	-0,12	-0,13	-0,11	-0,07	-0,03		-2
Charges du personnel	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-2	-2	-2	-2	-2		-101
Autres charges d'exploitation	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-4	-4	-4	-4	-3		-162
Impôts et taxes	-10	-10	-18	-21	-15	-14	-13	-11	-11	-10	-10	-11	-11	-11	-15	-11	-15	-8	-5	-3		-235
Charges de financement	-21	-64	-127	-157	-158	-138	-119	-99	-79	-59	-39	-22	-8	-2	-	-	-	-	-	-		-1 090
Remboursement d'emprunts	-30	-95	-195	-255	-285	-285	-285	-285	-285	-285	-255	-190	-90	-30	-	-	-	-	-	-		-2 850
Impôt sur les sociétés	-	-	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-1		-32
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
TOTAL EMPLOIS	-725	-1304	-1663	-1566	-1168	-892	-958	-899	-648	-457	-404	-338	-228	-150	-187	-90	-156	-16	-13	-8		-11 870
Variation de la trésorerie	75	-117	95	-41	29	-3	33	-121	128	-120	13	193	50	51	227	360	319	366	257	125		1 920
TRÉSORERIE	75	-42	53	12	41	39	72	-49	79	-41	-28	166	215	267	493	853	1172	1 538	1 795	1 920		44%
																						Du Capital

7. PLAN STRATÉGIQUE DE FINANCEMENT

QUELQUES COMMENTAIRES ET RÉSULTATS

Rappel

Les hypothèses retenues pour l'établissement du plan stratégique de financement sont présentées à titre indicatif. Elles devront bien entendu être revues en fonction des ajustements à apporter aux coûts des investissements, aux délais de réalisation des aménagements et des équipements, aux conditions de commercialisation des terrains urbanisables. Elles prévoient entre autres les points suivants :

Au niveau des emplois

- L'acquisition du foncier est prévue sur une période de quatre années successives. L'immédiate appropriation des terrains réservés aux développements futurs est justifiée par la prévention contre les spéculations qui peuvent grever les propriétés privées. Ces acquisitions vont mobiliser des fonds importants estimés à environ 830 millions de dirhams.

- Les coûts des équipements et des aménagement comprennent l'ensemble des travaux relatifs à la valorisation de la Vallée du Bouregreg, allant de l'assainissement solide et liquide jusqu'à la réalisation du plan d'eau et des jardins du monde. Ils comprennent également la viabilisation des pièces urbaines, mais ne prévoient pas les coûts des constructions. Ces travaux représentent des emplois importants et s'élèvent à 6.700 millions de dirhams courants.

- Les charges de structure de l'aménageur ont été estimées à environ 265 millions de dirhams courants.

- Les impôts et taxes comprennent les droits d'enregistrement des terrains à acquérir, les taxes de lotissement, les frais de morcellement.... Ils peuvent être ajustés en fonction des réalisations.

Au niveau des ressources

- Pour faire face à ces emplois, l'aménageur (s) doit disposer des ressources nécessaires au lancement des travaux de valorisation tels que indiqués. Pour cela, des dotations en fonds propres sont prévues. Elles ont été prévues à 4.400 millions de dirhams et ont été réparties sur 9 années successives (Cf : Tableau des flux financiers).

- Des recours à des sources de financement externes ont été prévus. Ils ont été estimés à 2.850 millions de dirhams. Ils sont étalés sur les cinq premières années en fonction des besoins de trésorerie.

Le plan de financement prévoit le remboursement de ces emprunts sur une période de quinze années. La maturité moyenne des ces crédits est prévue sur dix ans. Ils génèrent des charges de financement pour un montant global de 1 090 millions de dirhams.

- En ce qui concerne les ressources propres au projet, les encaissements sur ventes sont estimés à 6. 300 millions de dirhams. Ils se répartissent sur la durée de commercialisation en fonction de la capacité d'absorption des terrains cessibles par le marché.

En résumé

- Des apports en fonds propres étalés sur 9 années successives de l'ordre de 4.400 millions de dirhams ;

- Des recours à des financements sous forme de crédits bancaires ou autres sources de financement pour un montant de 2.850 millions de dirhams ;

- Des recettes sur ventes de l'ordre de 6. 300 millions de dirhams, étalées sur 20 années ;

- Des investissements pour un montant global de l'ordre de 7.500 millions de dirhams courants, dont 830 millions de dirhams prévus pour l'acquisition les terrains utiles au développement .

Les premiers résultats qui ressortent de cette projection nous permettent de faire les remarques suivantes :

- Un équilibre entre les emplois et les ressources tels que décrits ci-dessus est possible pendant les années du lancement du projet;

- La situation de trésorerie s'améliore avec le développement de la commercialisation des terrains destinés à la vente. Elle permet de rembourser les crédits contractés, soit 2.850 millions de dirhams.

- Au terme du projet la trésorerie restante s'établit à 1.920 millions de dirhams. Ce qui permet de rembourser un peu plus que 40% de la dotation en fonds propres.

NB : Ces informations peuvent être améliorées dans le cadre de projections beaucoup plus précises.

Conclusion

Le plan stratégique de financement présenté fait une synthèse de tous les aménagement prévus dans la Vallée du Bouregreg. Il ne présente pas de rentabilité financière apparente car il prend en charge, outre les projet à rentabilité économique certaine, les équipements et les infrastructures à usage public.

Ces infrastructures permettent d'assurer un développement socioéconomiques de grande importance pour l'agglomération de Rabat Salé.(Cf : Note sur le montage institutionnel).

Cependant, lors de la mise en œuvre du projet, l'aménagement sera scindé en plusieurs sous- projets et plusieurs phases de réalisation avec des projections financières autonomes. Ces phases peuvent être simultanées ou successives. On peut citer par exemple:

- L'aménagement et la promotion de la Pièce Urbaine ;
- L'aménagement de l'Estuaire et du Mellah ;
- La restauration et la réhabilitation des sites historiques ;
- L'aménagement et développement des Centres Commerciaux ;
- l'aménagement des Centres de Loisir ;
- L'aménagement de la Cité Technologique ;

Objectifs de cette subdivision:

- La création de structures juridiques indépendantes avec la possibilité d'un partenariat public-privé ;
- La maîtrise des montages financiers et de la mesure de la rentabilité ;
- La spécialisation des projets par concept ;
- La maîtrise des coûts et des délais de réalisation ;
- Le partage des risques.

L'ensemble des investissements publics et privés prévus sont estimés globalement à environ 25 milliards de dirhams. Ils sont répartis sur la durée du projet et ont un impact direct sur la création de l'emploi permanent, l'amélioration des recettes fiscales (impôts directs et indirects), la mobilisation et la redistribution de l'épargne et la relance de la consommation...

Ces arguments plaident objectivement en faveur du lancement de ce grand projet fondateur.

