

Tanger : la reconversion du port s'accélère

Le roi Mohammed VI a lancé officiellement le projet Tanger Métropole en septembre dernier. L'ambition est de renforcer l'attractivité de Tanger à l'international. Cette ambition est également au cœur de « Tanger Ville », le projet de reconversion du port historique dont les premiers travaux ont été lancés en 2011.

Le souverain du Maroc en avait profité pour se rendre compte de l'avancement de Tanger Ville. Deux éléments majeurs, la plaisance et la croisière, connaîtront en effet des avancées significatives en 2014 avec la mise en service partielle du port de plaisance et la livraison de la première phase d'extension du quai croisière.

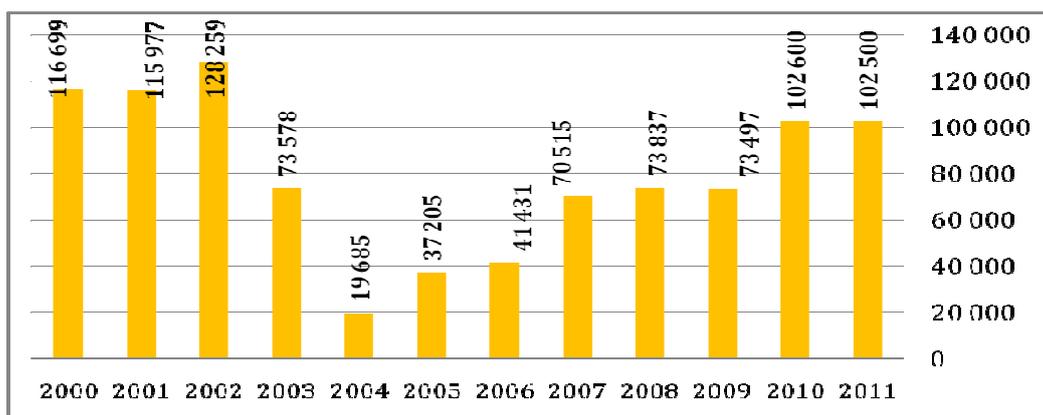
L'occasion pour nous d'en discuter avec Driss Benabad, Directeur technique à la SAPT - Société d'aménagement pour la reconversion de la zone portuaire de Tanger Ville - membre de l'AIVP.



Perspective du Projet vue côté Sud © SAPT

Tanger a connu une croissance démographique accélérée depuis le début des années 2000 et s'affiche comme la vitrine du dynamisme économique du pays. Le port à conteneur Tanger Med (2,1 millions EVP en 2012), et les zones franches qui lui sont liées, constituent le symbole de ce dynamisme. Le programme Tanger Métropole vise à accompagner ce développement de Tanger. Il est doté de 7,6 milliards de dirhams (678 M€) jusqu'en 2017. A côté des actions en faveur de l'environnement, l'éducation et la santé, ce programme comporte également un volet infrastructures (1/5e de l'enveloppe) visant à fluidifier les flux. Plus globalement il conforte la démarche déjà engagée avec le projet Tanger Ville qui vise à positionner Tanger comme une destination touristique, événementielle et culturelle majeure en Méditerranée.

La reconversion de ce site de 84 ha, en plein centre-ville à côté de la médina, est considérée comme une occasion unique pour refonder la relation Ville-Port.

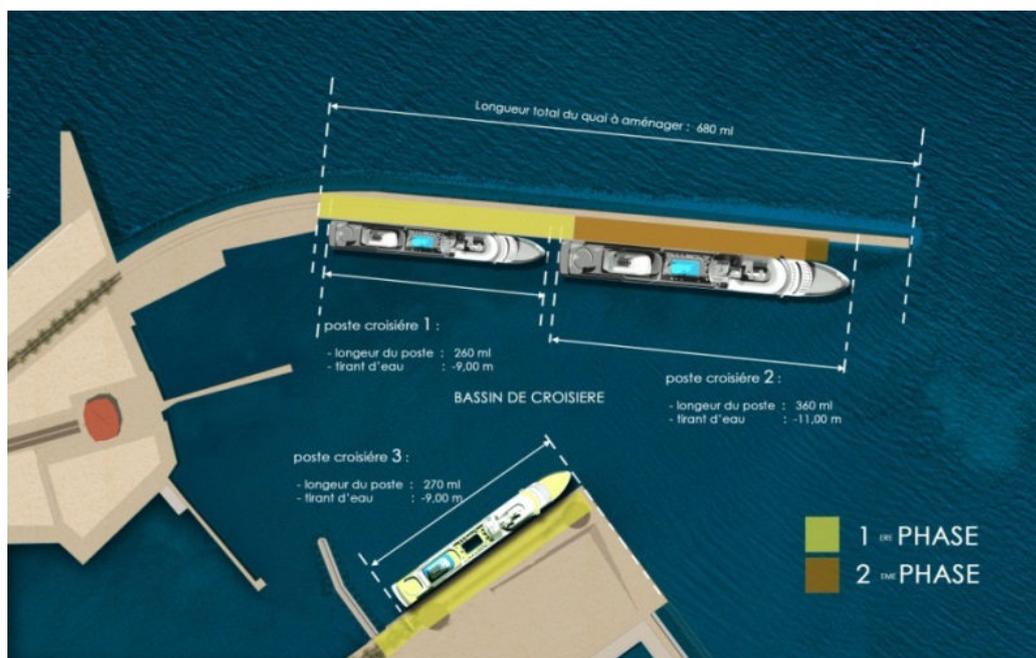


Evolution du trafic Croisière au port de Tanger © SAPT

Pour un développement rapide de l'activité, la solution optimale serait l'aménagement à court terme de 3 postes à quai pour pouvoir accueillir les paquebots de dernière génération : un poste d'une longueur de 360 mètres, un second de 270 mètres et un troisième de 260 mètres. Pour des raisons d'optimisation budgétaire, les investissements sont étalés sur 2 phases :

- **Phase 1** : prolongement du quai 5 adossé à la jetée principale sur une longueur de 80 m et enlèvement de la rampe RoRo existante pour atteindre une longueur globale de 260 m. Cette étape comprend également la mise en place d'installations d'accueil. 6,2 millions € (70 millions de dirham) sont programmés pour un délai de 10 mois. Taux d'avancement : 100 %
- **Phase 2** : extension du même quai sur une longueur de 360 m pour atteindre une longueur globale de 620 m permettant l'accostage simultané de 2 paquebots. Cette étape comprend également la réhabilitation du quai du môle de commerce. D'un montant de 13,4 millions (150 millions de dirham), les travaux seront réalisés sur la période 2015-2016.

Par ailleurs, la liaison fast-ferry avec Tarifa sera maintenue, 3 postes à quai seront dédiés à cette activité. La gare maritime sera mise à niveau et modernisée.



Plan des postes de croisière © SAPT

AIVP – Se doter d'une nouvelle capacité d'accueil des croisiéristes et des passagers est bien sûr une condition nécessaire, mais elle ne suffit pas pour attirer les armements et les passagers. Quelles sont les principaux équipements programmés visant à renforcer l'attractivité de Tanger ?

Driss Benabad, SAPT : Les études réalisées et les contacts établis avec les compagnies de croisière montrent que le potentiel du port de Tanger est au-delà du trafic actuel.

En effet, Tanger dispose d'atouts majeurs pour le développement de cette activité : position géographique exceptionnelle à la croisée des itinéraires atlantiques et méditerranéens, histoire riche de la ville et de sa région et développement des infrastructures de communication avec le reste du Royaume.

La proximité de la médina est également une grande opportunité pour encourager le tourisme culturel. A cet effet, la Société a entrepris des travaux de réhabilitation de la muraille de la médina et de la kasbah ainsi que l'ouverture des anciennes portes et rampes d'accès.

L'objectif escompté est dès lors d'accueillir 300 000 croisiéristes en 2016 et 750 000 en 2020. Pour atteindre cet objectif, et en complément du développement des infrastructures, un plan d'action va être mis en place en concertation avec les intervenants du secteur du tourisme. Il porte notamment sur :

- la diversification des activités proposées aux touristes : visites de sites naturels, historiques et culturels, excursions dans des villages authentiques, etc.
- l'amélioration des conditions d'accueil des touristes dans les différents sites qu'ils visitent (sécurité, propreté, formation des guides, etc.);
- le développement de l'offre actuelle en termes de transport terrestre ;
- la réhabilitation et la restauration de la kasbah, de la médina et des monuments historiques ;
- la promotion et la communication sur les atouts touristiques de la région (brochures, Web, participation aux salons spécialisés, etc.).
- la recherche d'un gestionnaire du terminal croisière de renommée internationale.

AIVP – Le projet d'un téléphérique urbain a souvent été repris par la presse. Pourquoi ce mode et comment ses différentes implantations ont-elles été choisies ?



© SAPT

Driss Benabad, SAPT : En effet, afin de mieux connecter le port à la médina et la ville nouvelle, et tenant compte de la diversité des flux des visiteurs croisiéristes, plaisanciers et locaux, le nouveau port de Tanger Ville sera doté d'un système de transport par câble.

Le téléphérique aura un débit de 2.800 passagers par heure sur une longueur globale de 2 km. Il reliera la kasbah, le terminal croisière, les marinas et la place Faro. Au-delà de la fonction de transport urbain, il représentera une attractivité touristique permettant une visite panoramique de la ville, du port et de la baie de Tanger.

Deux gares seront construites au niveau de la zone portuaire :

- Une gare à la jonction du nouveau port de pêche et du terminal passager-croisière ;
- La gare des marinas adossée à l'ancienne gare ferroviaire et qui sera reliée au centre commercial.

Deux autres gares sont prévues en ville :

- gare de la Kasbah : située à Borj Nâam (près de la porte de la Kasbah côté quartier Marchane) ;
- gare de la place Faro : en contrebas de la célèbre place située en plein centre-ville.



© SAPT

aivp – *Le téléphérique a une image environnementale positive. L'environnement est également une composante importante de votre projet. Pouvez-vous nous en dire plus ?*

Driss Benabad, SAPT : Le téléphérique est en effet un moyen de transport écologique. Plusieurs autres éléments pourraient être cités.

Tout d'abord, le Projet de reconversion du port de Tanger Ville a reçu l'accord environnemental de la commission nationale des études d'impact sur l'environnement. En effet, l'aménagement du site se fera dans le respect de l'environnement. Ainsi, à l'occasion de la réalisation du nouveau port de plaisance il sera procédé au redéploiement du sable dragué aux plages dégarnies de la baie de Tanger.

La couverture végétale du port reconverti sera composé d'espèces correspondant aux caractéristiques bioclimatiques de la région de Tanger.

Par ailleurs, des bâtiments emblématiques de la zone portuaire seront restaurés et reconvertis afin de sauvegarder l'esprit du site. De la même manière, les monuments attenants bénéficieront de travaux de restauration et de mise en valeur.

aivp – *Quels sont les objectifs pour le volet plaisance, le phasage, et l'état d'avancement actuel ?*

Driss Benabad, SAPT : Le marché de la plaisance présente de nombreuses opportunités. Le port de Tanger Ville ambitionne de devenir, à l'horizon 2016, le premier port de plaisance du Maroc et de la région du Détroit disposant de l'une des meilleures offres de services avec une capacité de 1610 anneaux. Son objectif, à terme, est de devenir la méga-marina de sa région avec 3000 anneaux. La capacité de 1610 anneaux sera réalisée en 3 phases :



Vue sur les travaux de construction du nouveau port de plaisance © SAPT

- ✓ **1ère phase** : un nouveau port de plaisance de 1080 anneaux sera réalisé à proximité du môle de commerce et jouxtant le Boulevard Mohammed VI. Les travaux ont été lancés en mai 2011 pour une mise en service fin 2015. Cette phase représente un investissement global de l'ordre de 37,5 millions € (420 millions de dirham). Le taux de réalisation est de 85 % à fin Janvier 2014.

Plan du nouveau port de plaisance © SAPT



- ✓ **2ème phase** : à l'endroit du quai actuel de plaisance. C'est la première étape de réaménagement du vieux port. Les travaux s'étaleront de novembre 2011 à fin 2014 (l'élargissement et l'approfondissement de la vieille darse pour une capacité de 100 anneaux, création d'une darse pour la réparation navale, etc.). Ils représenteront un investissement de 7,8 millions € (88 millions de dirham). Le taux de réalisation est de 50 % à fin Janvier 2014.

1ère étape de reconversion du port de pêche actuel © SAPT



- ✓ **3ème phase** : Une fois le nouveau port de pêche mis en service, la deuxième étape de reconversion du vieux port dotera le site d'une capacité supplémentaire de 430 anneaux. Les travaux, d'un montant de 12,5 millions € (140 millions de dirham), seront entamés en janvier 2015 et seront terminés fin 2016.

2ème étape de reconversion du port de pêche actuel © SAPT



AIVP – Quelles sont vos ambitions sur le marché méditerranéen de la plaisance et de la grande plaisance ?

Driss Benabad, SAPT : Les études réalisées par la Société révèlent un grand décalage entre l'offre et la demande en Méditerranée. Le bassin méditerranéen comprend environ 1000 ports de plaisance. Les 5 premiers pays (Italie, France, Espagne, Grèce et Croatie) concentrent plus de 90% de la capacité (environ 350 000 anneaux) pour une flotte estimée à 600 000 bateaux (voiliers et bateaux in-bord).

La région du port de Tanger (côte marocaine, côte andalouse et côtes portugaises d'Algarve) comprend une soixantaine de marinas d'une capacité totale de 22 000 anneaux.

Le déficit de capacité constaté au niveau de la Méditerranée est également présent dans la région du port de Tanger Ville. Il est estimé à 15 000 anneaux et il est davantage accentué par les bateaux de plaisance en transit par le détroit (évalués à 60 000 par an).

Tanger présentera une offre intégrée incluant aussi bien les divers services liés à la réparation navale, des magasins de vente de bateaux et de pièces de rechange ainsi que des écoles nautiques (écoles de voile, de plongée sous-marine, de pilotage de yacht, etc.).

Le port comprendra un chantier naval d'une superficie de 20 000 m² équipé d'une darse pour élévateur à bateaux destinée à la mise à sec de bateaux de 40 mètres de longueur. Un autre espace d'une superficie de l'ordre de 30 000 m² pourra être dédié à l'hivernage.

Afin de saisir toutes les opportunités offertes par le transit des unités de plaisance par le détroit, 25% de la capacité sera dédiée à ce trafic moyennant la location des anneaux sur des courtes et longues durées. Le reste des anneaux sera cédé à des plaisanciers nationaux et étrangers. Cette activité drainera un nombre important de touristes.

En vue de valoriser l'offre plaisance de Tanger, les mesures suivantes seront mises en place :

- confier à un opérateur spécialisé la gestion de la marina afin d'assurer un fonctionnement répondant aux meilleurs standards internationaux ;
- simplifier les procédures administratives ;
- assurer les meilleures conditions d'hygiène, de sécurité et de respect de l'environnement ;
- encourager la création d'écoles nautiques (voile, pilotage de yacht, jet-ski, etc.) ;
- organiser à Tanger des événements pour promouvoir l'activité : salon nautique, manifestations sportives (voiles, jet-skis), etc.
- mettre en place une politique de prix compétitive et attrayante englobant aussi bien la cession d'anneaux que la location courte et longue durée.

AIVP – *Le projet Tanger Ville est non seulement prévu pour attirer davantage de visiteurs, mais aussi pour créer une nouvelle relation ville-port et proposer aux habitants une nouvelle qualité de vie. Quels sont les principes mis en oeuvre pour assurer une intégration des nouveaux équipements avec la ville existante ?*

Driss Benabad, SAPT :

Le master plan du projet de reconversion de la zone portuaire de Tanger Ville permettra de :

- ✓ trouver le meilleur équilibre de surface et d'organisation entre les espaces publics et les espaces privés ;
- ✓ disposer les espaces bâtis en fonction de l'impact du projet dans le paysage, vu de la ville comme du port ou de la baie ;
- ✓ restaurer et reconvertir tous les monuments et bâtiments emblématiques de la zone portuaire afin de sauvegarder l'esprit du site ;
- ✓ équilibrer les fonctions urbaines pour faire du site un lieu de destination vivant et animé ;
- ✓ mettre en œuvre une reconversion respectueuse de l'environnement.

La surface globale du projet est de 84 ha répartie comme suit :

- Espaces publics : 30 ha
- Emprises viaires : 10 ha
- Surfaces portuaires : 30 ha
- Emprises Bâtis : 14 ha

AIVP – *Une large place (30 ha) est donc faite aux espaces publics. Ce choix de la « respiration » plutôt que celui de la densification a-t-il été fait dès le début ou d'autres scénarios plus denses avaient-ils été envisagés ?*

Driss Benabad, SAPT : Le choix initial est d'offrir à la ville 30 ha d'espaces publics au regard du manque de parcs et d'espaces publics dans la ville. Le Projet prévoit l'aménagement de 5 places publiques :

- ✓ **Place Bab Al Marsa**, ou « Porte du Port », d'une superficie de 8 hectares, située le long de l'actuelle zone d'entrée du port depuis la façade abritant les bâtiments RENSCHAUSEN et l'ancienne gare ferroviaire jusqu'au Borj de Dar Elbaroud. Elle formera un trait d'union entre le vieux port et la médina.



Place Bab Al Marsa © SAPT

- ✓ **Place du large** : située à l'extrémité du môle de commerce entre le bassin de plaisance et celui des croisières. Sur une superficie de 5 hectares, elle offrira une vue panoramique sur la mer et la médina et permettra aux visiteurs un espace polyvalent idéal pour les promenades au bord de l'eau et l'accueil de diverses manifestations à grande affluence.
- ✓ **Place de la Presqu'île** : aménagée le long de la digue de protection de la nouvelle Marina, elle sera édifiée sur une surface globale de 2 hectares. Surélevée de deux mètres par rapport au niveau des autres quais, elle sera aménagée sous forme du pont d'un bateau. Elle comportera des espaces de promenades, de restauration et d'animation.



Place de la Presqu'île © SAPT

- ✓ **Le Parc du Port** : Cette grande pinède est le poumon vert du Projet et s'étend de la nouvelle darse du vieux port jusqu'au nouveau bassin de plaisance, sur une superficie de 3 hectares.
- ✓ **Place de la Mosquée** : aménagée sur une surface de 1,5 hectare, elle abrite la grande mosquée. Cette esplanade assure la jonction entre l'espace dédié à la pêche et le reste du Projet. Cet espace constituera le premier repère pour les touristes de croisière qui débarquent au port de Tanger.



AIVP – L'offre de bureaux et de logements a été regroupée pour une bonne part sur un grand môle. Pourquoi ce choix ?

Driss Benabad, SAPT : Le projet urbain de la zone portuaire de Tanger Ville prévoit la construction d'espaces destinés aux bureaux (20 000 m²) et au résidentiel de très haut standing (80 000 m²). La création de cette composante vise à faire du site un lieu de vie, riche et animé, où l'on peut vivre, travailler et s'amuser.

Dans un souci de cohérence urbanistique et de préservation des espaces publics, cette composante a été regroupée au niveau du grand môle dans la continuité de la ville moderne en parfaite mixité avec la fonction hôtelière.

Le grand môle se trouve entre les deux bassins de plaisance et constitue l'endroit idéal de résidence pour les plaisanciers permanents ou de transit.



© SAPT



© SAPT

aiVP – En quoi les équipements programmés viendront-ils compléter et non pas concurrencer ce qui existe déjà ?

Driss Benabad, SAPT : La rareté du foncier dans la ville y compris la médina, la désorganisation des activités commerciales de la ville, et le potentiel de clients dans la ville de Tanger sont des facteurs qui ont incité la SAPT à proposer un projet intégré qui complétera l'offre dans la ville de Tanger.

L'offre « commerce & animation » du Projet comprend deux sous-composantes :

- ✓ un grand centre commercial de renommée internationale, d'une capacité d'environ 30 000 m²,
- ✓ des commerces en rez-de-chaussée sur une surface d'environ 20 000 m² comprenant :
 - des magasins de grandes marques, ameublement, etc.
 - des showrooms de vente de bateaux de plaisance et d'équipements de sports nautiques ;
 - des cafés, restaurants et lieux d'animation ;
 - des magasins d'artisanat, agences et services.

Les infrastructures portuaires ont été financées par l'état. La composante immobilière sera développée par la SAPT (Vente sur plan VEFA).

Des appels à manifestation d'intérêt ont été lancés pour désigner des binômes investisseurs et gestionnaires pour le développement et la gestion des composantes suivantes :

- ✓ hôtellerie ;
- ✓ centre commercial ;
- ✓ téléphérique.

Les négociations sont en cours avec les candidats retenus pour chaque composante.



© SAPT

Chiffres clés du Projet

Début des premiers travaux : Mars 2011 (les travaux seront engagés de manière progressive)

Croisière
01 poste de 360 m
01 poste de 270 m
01 poste de 260 m

Plaisance
1610 Anneaux en 2016

Nouveau Port de pêche
2330 mètres linéaires de quais
(y compris appontements fixes et pontons flottants)
• 11 hectares de bassin
• 11 hectares de terre-pleins

Hôtellerie
Hôtels de catégorie 4 & 5 étoiles : 1000 lits
Résidences touristiques : 600 lits

Equipements culturels
Un musée sur une superficie de 15 000 m²
Un palais des congrès d'une capacité de 1500 places
Un multiplexe cinématographique d'une surface de 7000 m²

Commerces et animation
Une surface de plancher de 50 000 m²

Résidentiel et bureaux
80 000 m² d'espace résidentiel
20 000 m² d'espace bureaux

Mobilité et Transport
Téléphérique d'un débit horaire de 2800 personnes
Un grand réseau de voiries
4200 places de parkings dont 800 places en souterrain

Espaces publics
30 hectares dont un parc (pinède)
et 4 grandes places allant de 2 à 8 hectares.

Coût du Projet
Coût global : 6,5 milliards DH réparti comme suit :
• fonctions portuaires : 2 milliards DH
• fonctions terrestres : 4,5 milliards DH

Date d'achèvement du Projet : fin 2016



La SAPT est membre de l'AIVP

<http://www.sapt.ma/>