

Royaume du Maroc

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT



GRUPE CDG

# Ville Nouvelle de Zenata PROJET DE PÔLE SANTÉ

Appel à Manifestation d'Intérêt

Janvier 2014





**Royaume du Maroc**

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT



GRUPE CDG

# **Ville Nouvelle de Zenata PROJET DE PÔLE SANTÉ**

**Appel à Manifestation d'Intérêt**

Janvier 2014



# TABLE DES MATIÈRES

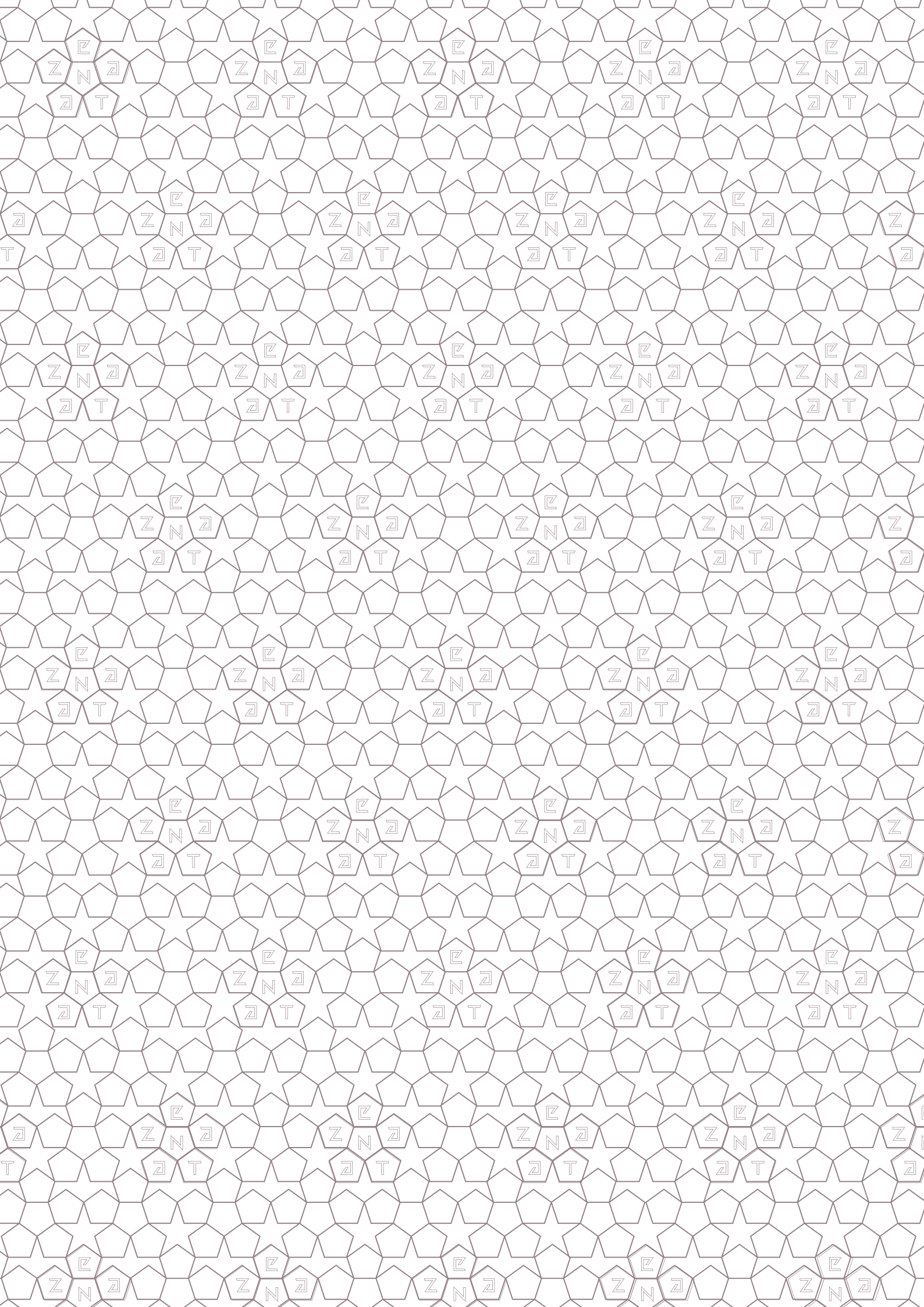
|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LEXIQUE</b>                                                                        | <b>5</b>  |
| <b>SECTION 1 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ET SON DÉROULEMENT</b>      | <b>7</b>  |
| 1 L'objet de l'AMI                                                                    | 9         |
| 2 Le déroulement de l'AMI                                                             | 9         |
| 3 Les conditions générales                                                            | 9         |
| <b>SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA</b> | <b>13</b> |
| 1 Préambule                                                                           | 15        |
| 2 Présentation du contexte et des enjeux                                              | 17        |
| 2.1 Le Maroc : population, environnement politique et économie                        | 17        |
| 2.2 Le Grand Casablanca                                                               | 21        |
| 2.3 Le projet d'aménagement de la Ville Nouvelle de Zenata                            | 28        |
| 2.4 Zenata, une Éco-Cité marocaine                                                    | 31        |
| 2.5 La Première Zone de Développement                                                 | 35        |
| <b>SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA</b>             | <b>37</b> |
| 1 Contexte et enjeux de la santé                                                      | 39        |
| 1.1 Contexte général                                                                  | 39        |
| 1.2 Les enjeux de la santé nationale                                                  | 40        |
| 2 Le marché de la santé au Maroc                                                      | 42        |
| 2.1 Panorama de l'offre nationale                                                     | 42        |
| 2.2 Une offre polarisée sur l'axe Casablanca-Rabat mais insuffisante                  | 44        |
| 2.3 Une demande mature mais fortement orientée par le prescripteur                    | 45        |
| 2.4 Évaluation du potentiel                                                           | 45        |
| 3 Projet de Pôle Santé à Zenata                                                       | 47        |
| 3.1 Description du projet                                                             | 47        |
| 3.2 Une opportunité de réponse adaptée                                                | 49        |
| <b>SECTION 4 : RÈGLEMENT DE PRÉSÉLECTION</b>                                          | <b>57</b> |
| 1 Critères de présélection                                                            | 59        |
| 2 Dossier de Candidature                                                              | 59        |
| 3 Remise du dossier de présélection                                                   | 60        |
| 4 Déroulement de la présélection                                                      | 60        |
| <b>ANNEXES</b>                                                                        | <b>63</b> |
| 1 Annexe 1 : Groupe CDG                                                               | 65        |
| 2 Annexe 2 : Histoire du territoire de Zenata                                         | 67        |
| 3 Annexe 3 : Principes fondamentaux de l'Éco-Cité                                     | 68        |
| 4 Annexe 4 : Modèle de demande de participation                                       | 69        |
| 5 Annexe 5 : Modèle de présentation générale du Candidat                              | 70        |
| 6 Annexe 6 : Modèle de fiches projets réalisés ou en cours de réalisation             | 71        |
| 7 Annexe 7 : Études                                                                   | 72        |



# LEXIQUE

Pour plus de clarté dans la lecture de ce document, le lexique suivant a été établi :

- **Adjudicataire** : Candidat final sélectionné à l'issue de l'AMI
- **AMDI** : Agence Marocaine de Développement des Investissements
- **AMI** : Appel à Manifestation d'Intérêt
- **AMO** : Assurance Maladie Obligatoire
- **Candidats** : Investisseurs et opérateurs dans la santé
- **CDG** : Caisse de Dépôt et de Gestion
- **CNSS** : Caisse Nationale de Sécurité Sociale
- **CNOPS** : Caisse Nationale des Organismes de Prévoyance Sociale
- **GMAD** : Milliards de dirhams
- **IDE** : Investissement Directs à l'Étranger
- **ONCF** : Office National des Chemins de Fer
- **PDU** : Plan de Déplacements Urbains de Casablanca
- **PAVZ** : Projet d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Zenata
- **PZD** : Première Zone de Développement
- **RAMED** : Régime d'Assistance Médicale
- **RN1** : Route Nationale 1
- **SAZ** : Société d'Aménagement Zenata, encore appelée « Maître d'Ouvrage »
- **SDAU** : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Casablanca
- **SNAT** : Schéma National d'Aménagement du Territoire, élaboré en 2000
- **SOFA** : Schéma d'Organisation Fonctionnelle et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine du Grand Casablanca





# SECTION 1 :

## OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ET SON DÉROULEMENT

- 1 L'objet de l'AMI
- 2 Le déroulement de l'AMI
- 3 Les conditions générales





# SECTION 1 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ET SON DÉROULEMENT

## 1. L'objet de l'AMI

Dans le cadre du projet de Pôle Santé de la Ville Nouvelle de Zenata, la SAZ lance un AMI ouvert pour présélectionner les Candidats ayant les capacités financières, humaines et techniques pour mener à bien le projet de Pôle Santé.

## 2. Le déroulement de l'AMI

Le processus d'AMI sera lancé par voie de presse et consulaire, ainsi qu'auprès de toutes les chambres de commerces internationales au Maroc.

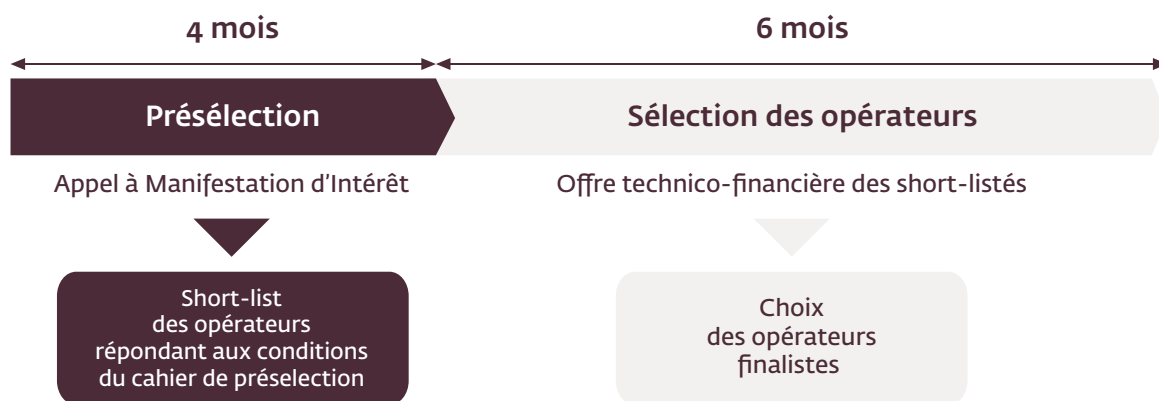
La sélection des Candidats se fera en deux phases :

### PHASE 1 : LA PRÉSÉLECTION

Elle consiste en la présélection des Candidats répondant au mieux aux critères définis dans le présent cahier de présélection. À l'issue de la Phase 1, une short list de Candidats sera arrêtée pour une admission en Phase 2.

### PHASE 2 : LA SÉLECTION

Elle sera réservée aux Candidats retenus lors de la Phase 1 et aura pour but de désigner l'attributaire du projet Pôle Santé qui apportera son savoir-faire en conception, réalisation, gestion et financement de Pôle Santé. Il devra se conformer aux prescriptions des cahiers des charges et du plan d'aménagement lors de l'exécution de son projet.



## 3. Les conditions générales

### Condition 1 : Modification des termes du présent document

La SAZ se réserve le droit de modifier les termes du présent règlement à tout moment de l'AMI si cela s'avère nécessaire. Dans ce cas, elle en informera l'ensemble des Candidats ayant procédé au retrait du présent règlement de présélection auprès de la SAZ.

## SECTION 1 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ET SON DÉROULEMENT

### Condition 2 : Eligibilité

Tout opérateur privé ou Fondation est éligible pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

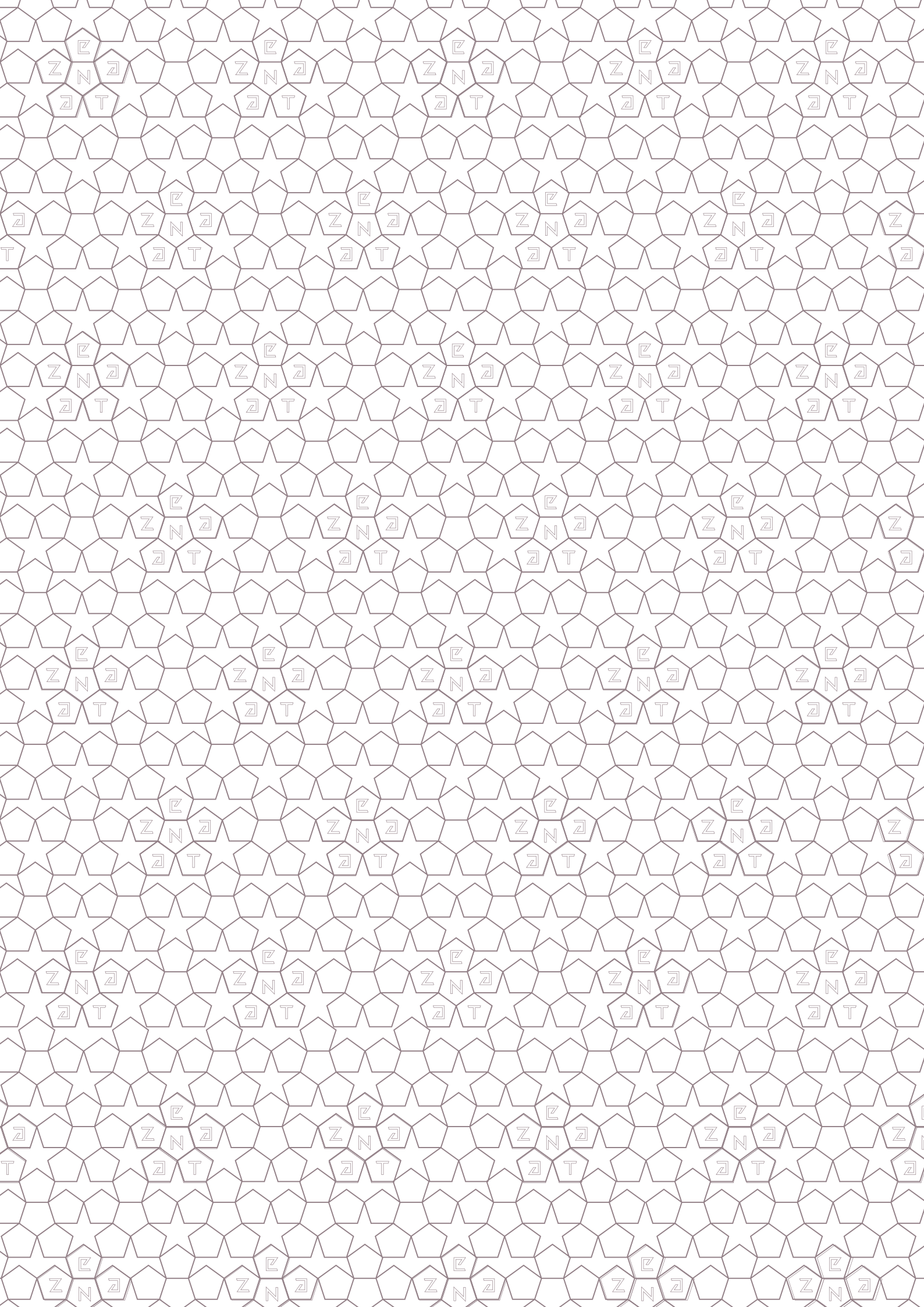
### Condition 3 : Avertissement

La SAZ se désengage de toute responsabilité quant à d'éventuelles modifications ou ajustements du projet du Plan d'Aménagement de la Ville de Zenata, une fois homologué.

### Condition 4 : Clause de confidentialité

La SAZ est tenue au secret professionnel quant à la nature des éléments relatifs aux sociétés Candidates à l'AMI, contenus dans les dossiers de présélection et de sélection. La SAZ s'engage ainsi à ne divulguer aucune information concernant l'activité professionnelle des Candidats ni leur offre dans le cadre de l'AMI.





# SECTION 2 :

## DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 1 Préambule

### 2 Présentation du contexte et des enjeux

- 2.1 Le Maroc : population, environnement politique et économie
- 2.2 Le Grand Casablanca
- 2.3 Le projet d'aménagement de la Ville Nouvelle de Zenata
- 2.4 Zenata, une Éco-Cité marocaine
- 2.5 La Première Zone de Développement



“Aujourd'hui, la population mondiale dépasse les 7 milliards d'habitants. Il est estimé qu'elle devrait augmenter de 50% d'ici à 2050, au rythme de 200 000 habitants par jour.

En ville, la population atteint plus de 3,3 milliards d'habitants. Elle représentera 55% de la population totale en 2015, et 61% en 2030. 10 000 ans ont été nécessaires pour que la population urbaine atteigne les 1 milliard en 1960, 25 ans pour ajouter le 2<sup>ème</sup> milliard, et seulement 18 pour le 3<sup>ème</sup> milliard.

Selon la projection de l'ONU, il faudra juste 15 ans pour atteindre le 4<sup>ème</sup>. ”

*Organisation des Nations Unies*



## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 1. Préambule

La population du Maroc a plus que doublé en 30 ans, passant de 15,4 millions d'habitants en 1971 à 32,9 millions en 2013<sup>(1)</sup>. La forte croissance démographique du Maroc s'est faite au profit d'une urbanisation progressive. Au début du siècle passé, le pays était encore faiblement urbanisé, et le premier recensement de 1960 estimait le taux d'urbanisation à 29%. En revanche, en 2013, ce taux atteignait déjà les 59,2%, et en 2030, il est prévu qu'il dépasse les 65%, soit près de 29 millions d'habitants en ville.

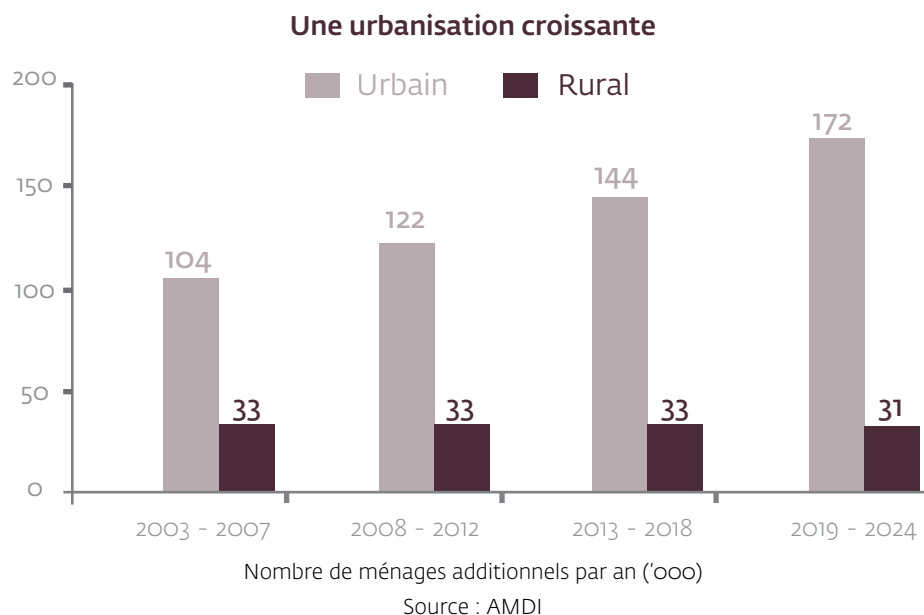
Carte du Maroc



Actuellement, plus de 59 % des marocains habitent en ville. L'exode rural massif a généré des problématiques urbaines nouvelles : émergence des bidonvilles et des habitats insalubres, transports urbains défectueux, faible maîtrise foncière, etc.

(1) Source : Haut Commissariat au Plan

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA



Pour répondre à cette dynamique démographique, le Maroc a mené, durant les deux dernières décennies, une politique économique, sociale et écologique, caractérisée par de nombreux programmes d'aménagement urbain et de plans stratégiques, pour renforcer l'économie du pays et améliorer les conditions de vie de ses citoyens. La politique urbaine volontariste menée par le Gouvernement dès le début des années 2000 s'est matérialisée par le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT), faisant de l'émergence de villes nouvelles une stratégie nationale, déclinée à travers de nombreux projets territoriaux. Le Projet d'Aménagement de la Ville de Zenata (PAVZ), réserve stratégique depuis plus de 30 ans, s'inscrit dans cette logique.

En effet, le Grand Casablanca, métropole de 3,7 millions d'habitants<sup>(2)</sup> et poumon économique du pays, a connu un succès économique tel qu'il lui a valu un exode rural massif, aboutissant à une urbanisation non maîtrisée, créant des déséquilibres spatiaux et socio-économiques majeurs.

Pour mieux structurer cette métropole, trois documents majeurs ont été établis : le Schéma d'Organisation Fonctionnel et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine du Grand Casablanca (SOFA) en 2006, le Plan de Déplacement Urbain de Casablanca (PDU) en 2006 et le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) en 2010.

Aussi, le 11 février 2006, un Protocole d'Accord signé sous la Haute Présidence de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, a mandaté la CDG, principal opérateur public, pour le développement de la Ville Nouvelle de Zenata, nouveau pôle urbain de 1 830 ha situé à l'Est de Casablanca. Elle a pour objectif de créer 100 000 emplois et d'accueillir près de 300 000 habitants à terme.

Ce projet d'intérêt public, doté d'une stratégie ambitieuse, vise à hisser la capitale économique et sa région au rang de grande métropole mondiale. D'envergure nationale, et parmi les plus grandes opérations d'aménagement urbain à l'international, le PAVZ se veut la vitrine d'une urbanisation pensée et réfléchie. Il utilisera, en outre, des techniques de conception innovantes, notamment en matière urbanistique et architecturale, dans un souci permanent de préservation de l'environnement.

(2) Source : Haut Commissariat au Plan, analyse du BCG

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

La stratégie de développement du PAVZ comprend une Première Zone de Développement (PZD), incluant des activités locomotives telles que le Pôle Santé, le Pôle Éducation, le Pôle Commercial, le Pôle Logistique ainsi qu'une offre complémentaire de résidentiels, bureaux, commerces et hôtellerie.

Pour assurer le rôle stratégique de pilotage du PAVZ, la CDG a créé à travers sa filiale CDG Développement, une structure dédiée : la Société d'Aménagement Zenata, ayant pour missions la conception et l'aménagement global de la Ville Nouvelle de Zenata. (Décret 2-06-413 du 18 août 2006)

La SAZ est aussi garante de la cohérence globale du PAVZ et de sa mise en œuvre.

### Structure de la Société d'Aménagement Zenata



- Investisseur majeur en soutien au développement économique du Maroc
- Ses métiers d'expertise :
  - Prévoyance et gestion des fonds institutionnels et retraite
  - Métiers bancaires et financiers
  - Développement territorial



- Développement territorial et urbain



- Aménagement du territoire
- Conception d'un projet urbain intégré
- Garant de la cohérence globale du projet

## 2. Présentation du contexte et des enjeux

### 2.1. Le Maroc : population, environnement politique et économie

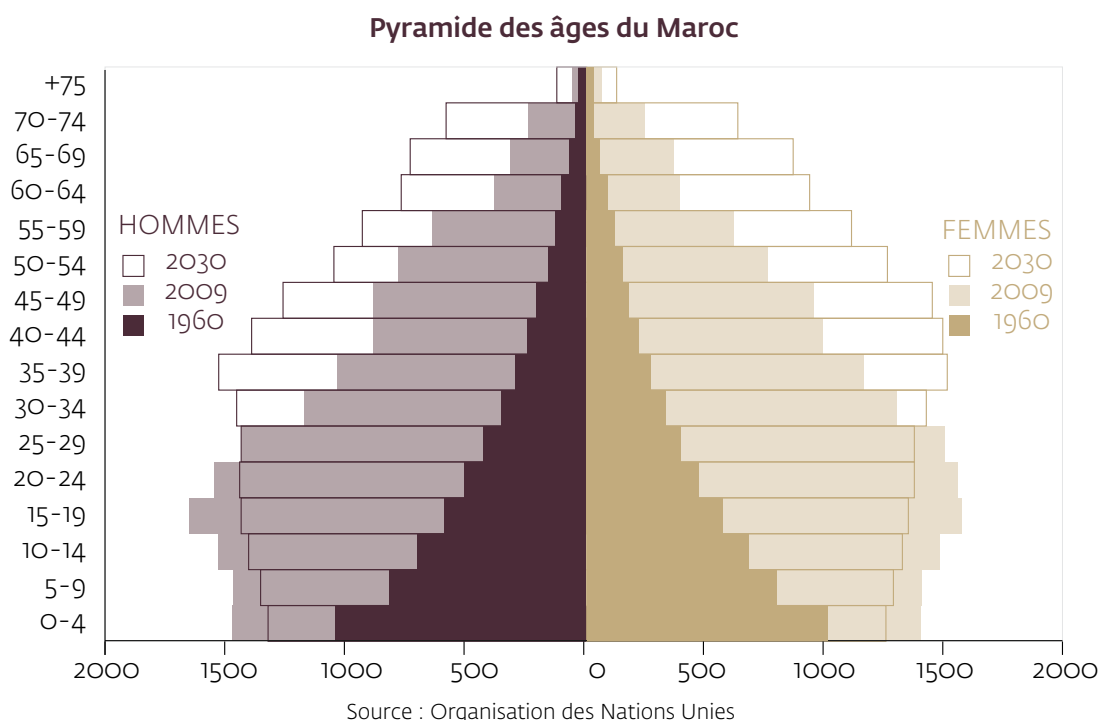
#### La Population

Le Maroc compte 32,9 millions d'habitants en 2013 et a connu une très forte croissance démographique depuis 1960.

Aujourd'hui, le pays arrive à maturité de sa transition démographique, avec une fécondité maîtrisée à 2.17 enfants par femme en 2013<sup>(3)</sup>. Le baby-boom des années 1970 et le fort taux de natalité qui s'en est suivi jusque dans les années 90 font qu'aujourd'hui, la population marocaine est encore assez jeune, avec 30% de moins de 15 ans et 62% âgés de 15 à 59 ans.

(3) Source : [www.statistiques-mondiales.com](http://www.statistiques-mondiales.com)

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA



### L'environnement politique

Le Maroc est l'une des plus anciennes monarchies du monde arabe où la dynastie Alaouite règne depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle.

Pays d'ouverture et de tolérance, le Maroc s'est toujours distingué par sa capacité à anticiper le changement et la réforme pour se positionner comme pionnier sur l'échiquier régional et préserver la paix sociale. Une forte impulsion a été imprimée à ce processus depuis l'accession de SM le Roi Mohammed VI au Trône, en 1999. En effet, plusieurs réformes structurantes ont vu le jour comme la *Moudawana* ou Code de la famille<sup>(4)</sup>. Cette réforme a été perçue comme une véritable révolution sociale, affichant la détermination de la société marocaine à s'inscrire dans une voie de modernisation (égalité entre hommes et femmes). La dernière réforme en date est l'élaboration d'une nouvelle Constitution, votée en juillet 2011, par référendum national, instaurant notamment un pouvoir exécutif élargi suite à l'organisation d'élections législatives qui ont permis de mettre en place le gouvernement actuel.

### L'économie

Le Maroc bénéficie de solides fondamentaux macro-économiques, et s'est vu récompenser par les principales agences de notation internationales pour sa performance économique. Avec une croissance estimée autour de 4,8 % en 2013<sup>(5)</sup>, le Maroc a une position plus favorable par rapport aux autres économies de la Région MENA (Algérie 2,5%, Tunisie 2,7% et Egypte 1,5%). Selon les prévisions du FMI, la croissance atteindrait 4,5%.

De plus, le Maroc se hisse au rang de 77 sur 140 dans le classement des économies les plus compétitives au monde devant l'Egypte (118<sup>ème</sup>), l'Algérie (100<sup>ème</sup>) selon la toute récente publication « Global Competitiveness Report » établi par le World Economic Forum en 2013.

(4) Source : Ministère de la Justice

(5) Source : FMI

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

Par ailleurs, l'investissement direct étranger (IDE) connaît un essor certain. En effet, grâce à sa stabilité et à sa politique d'attraction des investissements, le Maroc enregistre une excellente performance puisqu'en 2013, le flux net des IDE entrants a atteint 3,2 MM \$<sup>(6)</sup> en hausse de 31,9% par rapport à la même période l'an dernier. Ainsi, il a capté 8,3% des flux des IDE à destination d'Afrique selon le « World Investment Report 2013 » publié par le CNUCED. Ce qui le classe 3<sup>ème</sup> dans la région MENA après les Emirats Arabes Unis et l'Arabie Saoudite.

### Principaux fondamentaux macro-économiques



De plus, le Royaume du Maroc s'est lancé dans une **série de réformes économiques importantes et structurantes**, dont les plus importantes portent sur l'infrastructure, l'énergie, l'industrie, l'habitat, le commerce, l'agriculture et l'environnement. Ces réformes ont entraîné des mutations structurelles sans pour autant compromettre la stabilité des équilibres fondamentaux et un dynamisme certain, notamment pour le secteur tertiaire.

(6) Source : Ministère de l'Industrie et du Commerce

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### Principaux Plans Nationaux de Développement

#### Santé



- Entrée en vigueur de l'Assurance Maladie Obligatoire (AMO) en 2002
  - Couverture médicale de base consolidant le financement public de la santé
  - Concerne 1/3 de la population marocaine
- Instauration du Régime d'Assistance Médicale (RAMED)
  - Renforcement de la couverture médicale en faveur des plus démunis (8,5 M personnes)
  - Projet de loi 10.94 relatif à l'ouverture du capital des cliniques présenté au Parlement

#### Charte de l'environnement



- Objectifs
  - Création d'une dynamique nouvelle et préservation de l'environnement dans le processus de développement durable du Royaume
  - Définition des responsabilités individuelles et collectives de tous les Marocains, afin qu'ils se mobilisent selon leurs activités. Le texte de loi cadre est en cours de finalisation

#### Industrie « Émergence »



- Lancé en 2009 pour stimuler l'industrie et les services
- Création de 22 plateformes industrielles et zones de libre-échange
  - Secteurs prioritaires : automobile, aéronautique, électronique, externalisation de l'informatique / des processus, agroalimentaire et pêche, textile, technologies propres
- Objectifs
  - Générer +1,6 % de croissance annuelle du PIB
  - Créer 220 000 nouveaux emplois industriels

#### Énergie « Solaire & éolien »



- Lancé en 2009 (solaire) et 2010 (éolien)
- Objectifs
  - >40% de la production nationale en particulier par des énergies renouvelables
  - Nouvelles capacités : 2 000 MW solaire + 2 000 MW éolien
- Budget : 15 GMAD

#### Agriculture « Maroc Vert »



- Lancé en 2008 pour moderniser l'agriculture
- Objectifs
  - ~10 Md\$ de PIB additionnel dans l'agriculture
  - ~15 Md\$ d'investissement

#### Infrastructures « Logistique »



- Après le plan ambitieux « Vision 2010 », « Vision 2020 » doit être lancé
- Objectifs de Vision 2010 : 10 M de touristes d'ici 2010
  - 6 méga stations touristiques / 9 Md\$ d'investissement
  - 100 000 nouveaux lits, 600 000 nouveaux emplois
- Objectifs de Vision 2020 : 20 M de touristes d'ici 2020
  - 200 000 nouveaux lits, PIB du tourisme : de 6 Md\$ en 2010 à 14 Md\$ en 2020

Source : AMDI

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

Engagé dans une politique publique volontariste de grands travaux et de projets structurants, le Maroc a également procédé à la mise à niveau de ses infrastructures pour se hisser à la hauteur des standards internationaux.

### Principaux projets d'infrastructure



#### Aéroports

- 14 aéroports internationaux
- Casablanca 1<sup>er</sup> hub Europe-Afrique



#### Tramways

- Rabat & Casablanca
- 1 GMAD



#### Tanger Med : infrastructure de classe mondiale à un emplacement stratégique

- Capacité actuelle de 3 millions de conteneurs
- Capacité de 8 millions de conteneurs d'ici 2016
- Cible : être classé parmi les 15 meilleurs du monde
- Offre intégrée de zones industrielles, logistiques et commerciales avec des infrastructures multimodales



#### Autoroutes

- 2000 : 150 Km
- 2010 : 1 042 Km
- 2015 : 1 800 Km



#### Ferroviaire

- Première ligne de TGV en Afrique (Tanger-Casablanca) d'ici 2016
- 1,8 GMAD

#### Hub & port pour servir la Méditerranée ainsi que les pays d'Afrique de l'Ouest

Source : Ministère de l'Équipement et du Transport

## 2.2. Le Grand Casablanca

### Le développement économique

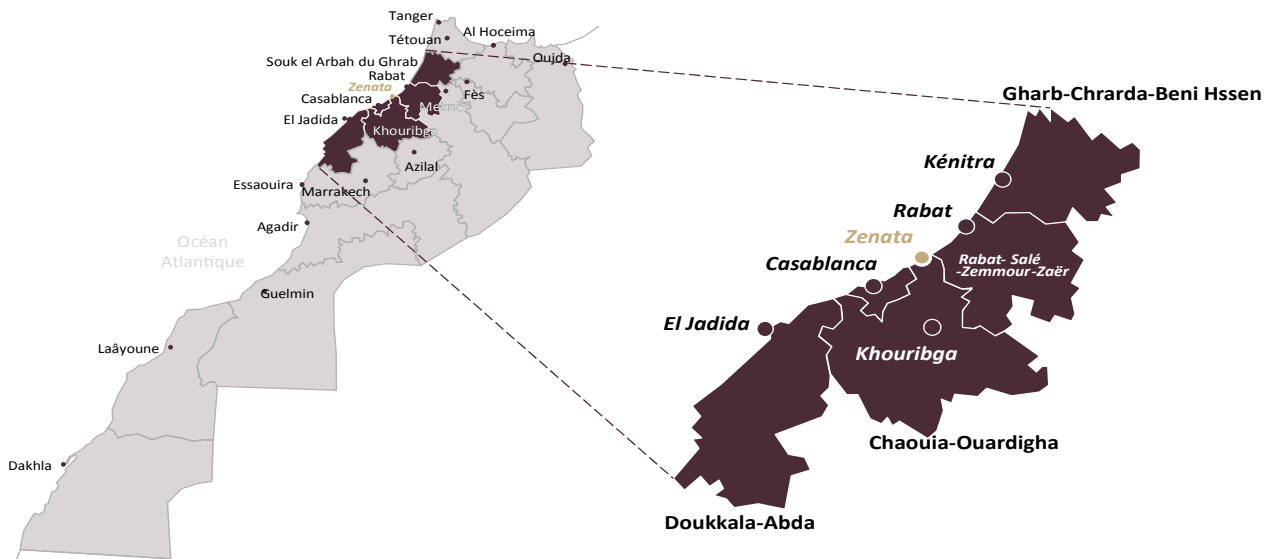
Le Grand Casablanca, avec près de 3,7<sup>(7)</sup> millions d'habitants, est situé dans l'axe El Jadida-Kénitra du périmètre du SOFA (incluant la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, la région de Chaouia-Ouadghira). Il s'agit véritablement du poumon économique du pays. En effet, la région compte pour près de 19.8% du PIB. Sur une superficie de 18 888 km<sup>2</sup>, 5,3 millions d'habitants y résident, 47% des emplois industriels y sont concentrés et 90% de l'activité de recherche du pays y est localisée (400 des 500 premières entreprises marocaines).

(7) Source : Haut Commissariat au Plan



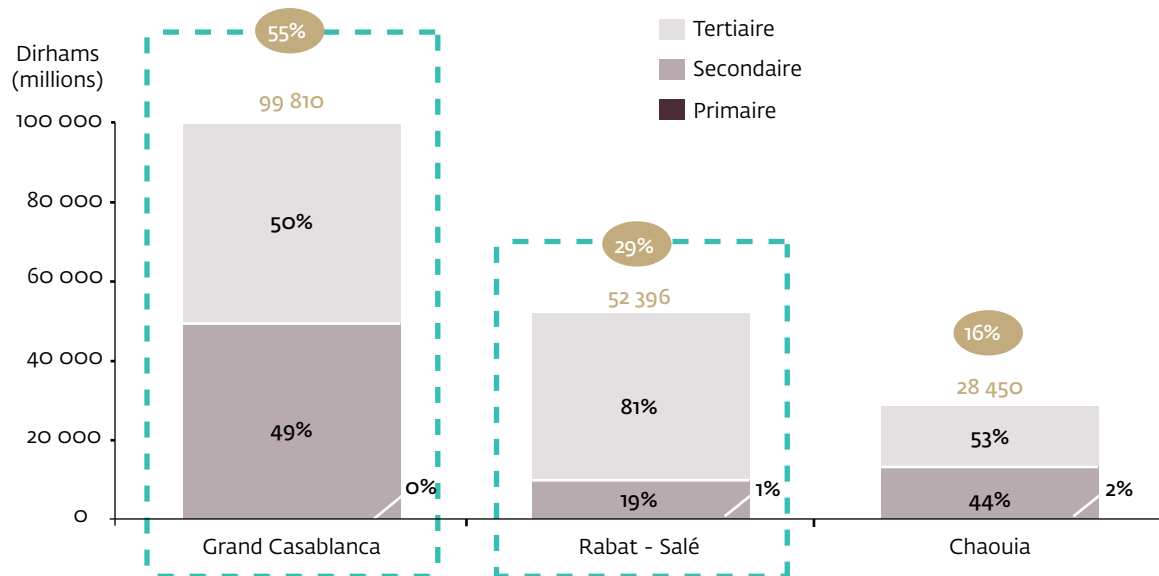
## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

Périmètre du SOFA (Axe El Jadida-Kénitra)



La région du Grand Casablanca produit ainsi à elle seule 55% de la valeur ajoutée de l'axe El Jadida-Kénitra, tous secteurs confondus...

Répartition de la valeur ajoutée par secteur économique

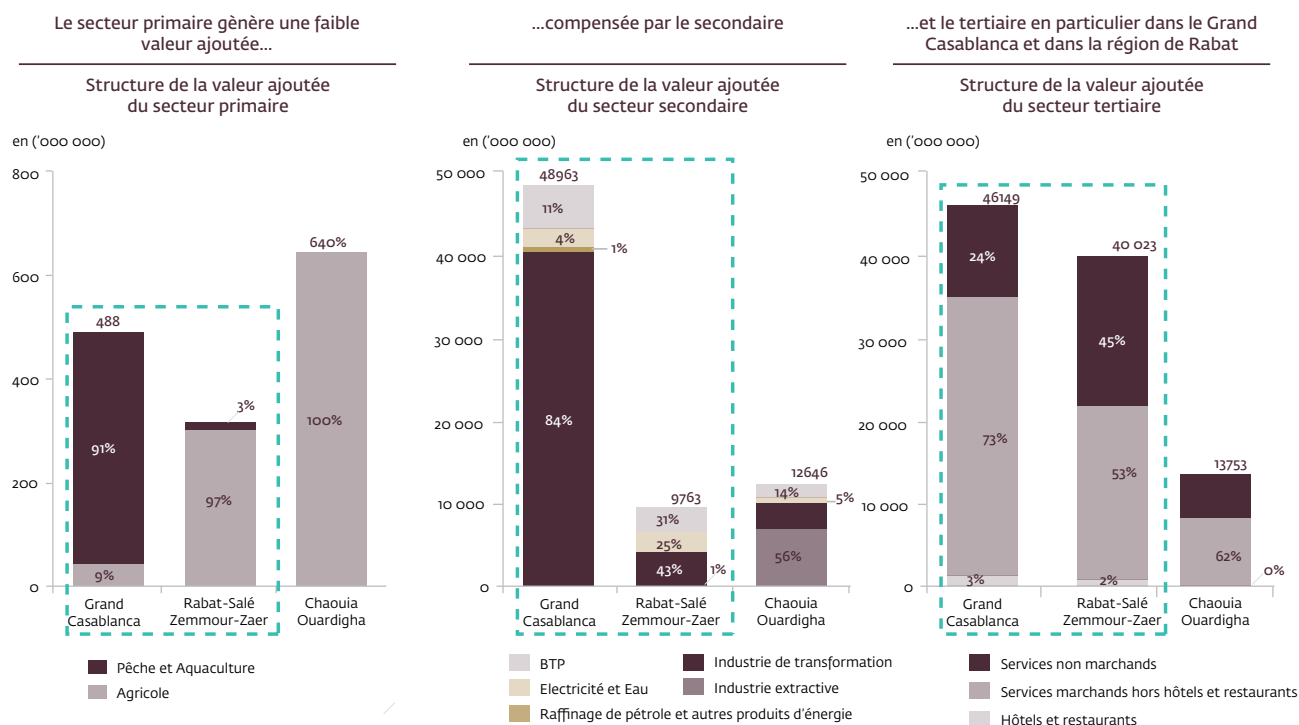


Source : Haut Commissariat au Plan, analyse du BCG

... qui se caractérise par une large domination de l'industrie de transformation et des services.



## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA



Cette vitalité économique est confortée par :

- des dépenses générales représentant 55 GMAD<sup>(8)</sup>, contre 40 GMAD pour Rabat et Marrakech ;
- une dépense moyenne nationale par habitant de 14 667 DH<sup>(9)</sup>, celle du Grand Casablanca est de 17 626 DH (vs. Rabat : 20 058 DH et Tanger : 18 647 DH).

### Le développement urbanistique

Historiquement, le développement urbanistique de Casablanca s'est réalisé à travers quatre plans d'urbanisme structurants :

- (1) Le plan Prost de 1917** : ce plan du protectorat introduit la conception moderne. De larges avenues irriguent la ville et c'est le chemin de fer qui marque la modernité et non l'automobile.



(8) Source : HCP, analyse BCG

(9) Source : HCP

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

- (2) Le Plan Écochard de 1950 : cette époque introduit le règne de l'automobile et du zonage urbain établi à grande échelle. La ville est considérablement étendue.

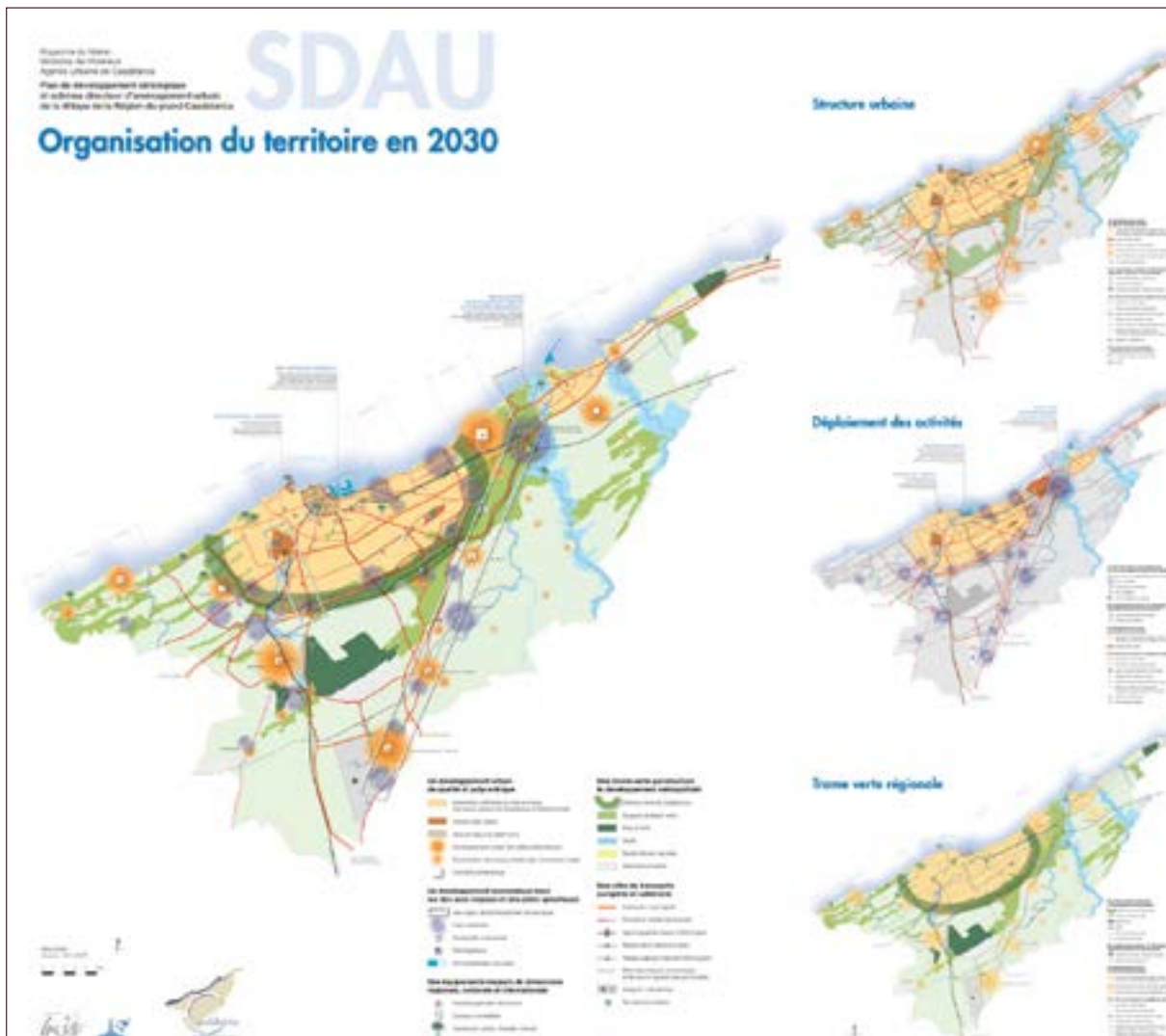


- (3) Le Plan Pinseau de 1985 : il confirme l'extension linéaire, la promotion de polycentrisme à l'intérieur du périmètre actuel de Casablanca par l'implantation de nouveaux centres administratifs. La médina revient au cœur de Casablanca.

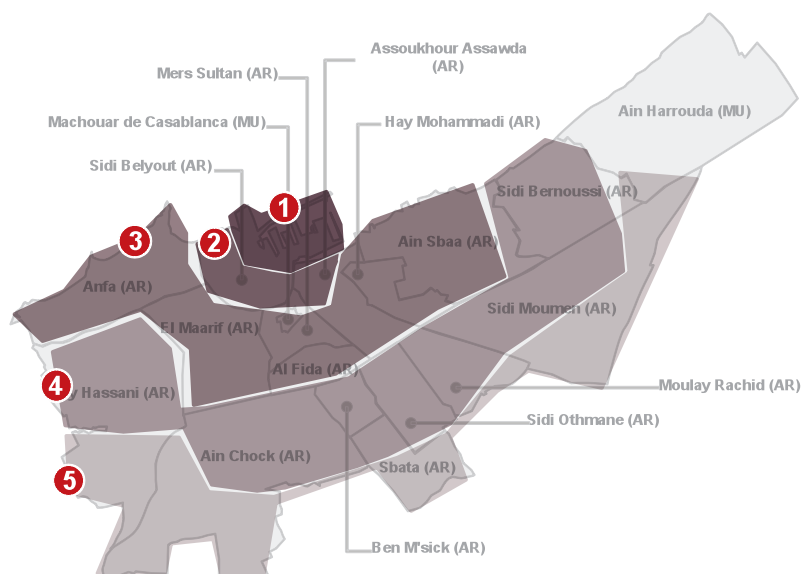


- (4) Le SDAU de 2010 : d'une durée de validité de 20 ans, il transcrit spatialement l'ambition de hisser Casablanca au rang d'une grande métropole mondiale. Sa réalisation passe par un effort d'équipements sans précédent, par le décongestionnement de la ville et du centre, la déconcentration de l'activité et de l'habitat en périphérie, le développement d'une offre foncière à la hauteur des besoins, la correction des déséquilibres spatiaux (en faveur de l'Est) et des projets de développement urbain qui améliorent l'image de la métropole (Anfa, Sidi Moumen, Zenata, Nouaceur).

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA



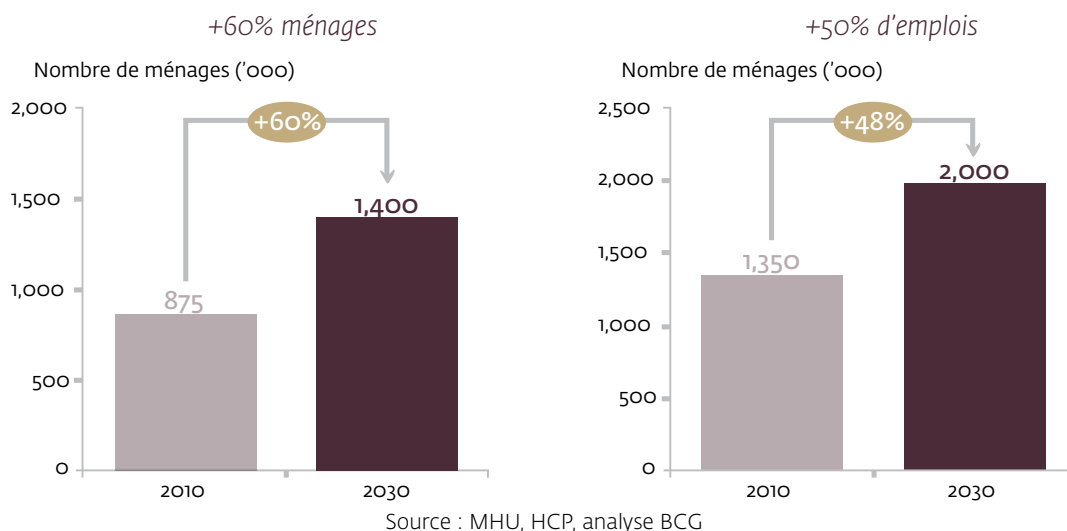
En résumé, le développement de la ville de Casablanca peut se schématiser selon les cinq étapes suivantes :



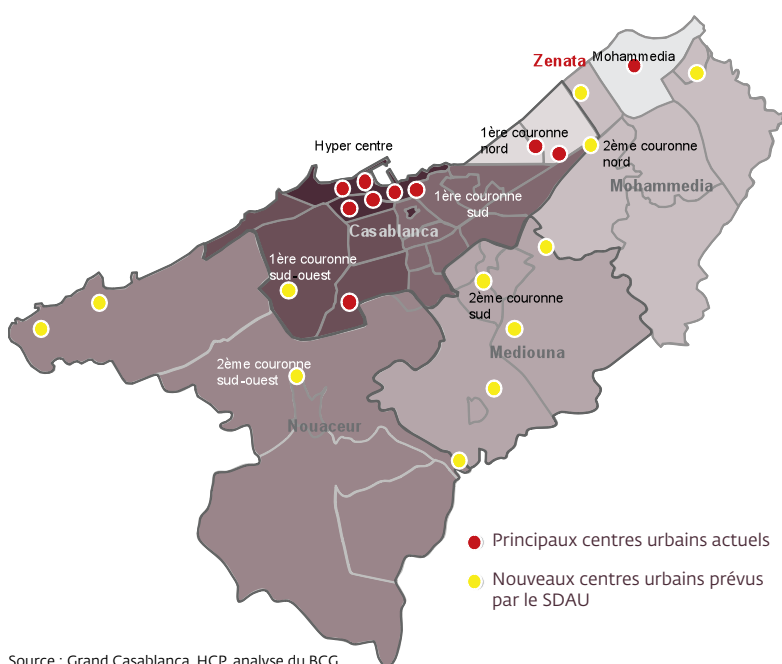
## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

La réalité a ainsi voulu que la ville suive au fil de l'eau, un développement horizontal et non structuré, résultat de corrections successives et non d'une vision de développement intégré. Aujourd'hui, force est de constater que la région du Grand Casablanca fait face :

- à une pression démographique importante (+60% de ménages d'ici à 2030) tirée par la classe moyenne, d'où la nécessité d'un urbanisme pensé et coordonné. Cette pression entraîne des tensions urbaines fortes entre l'Ouest de Casablanca, moderne, aisé, équipé et accessible et l'Est, industriel, enclavé, populaire et en voie de paupérisation.



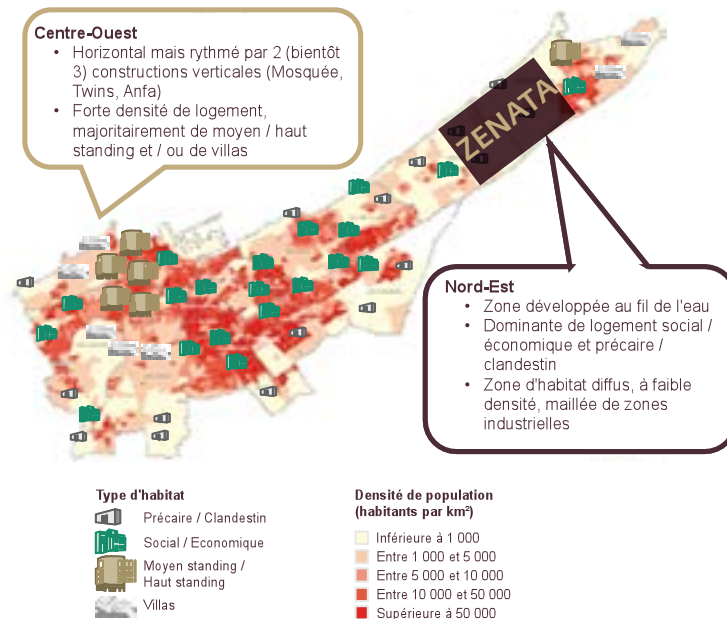
- à des déséquilibres Est-Ouest importants, notamment en termes de services (commerces, loisirs, éducation, santé...) lesquels s'expriment de la manière suivante :
  - Des déficits de logements estimés à + de 200 000 unités actuellement et à + de 427 500 unités à horizon 2020<sup>(12)</sup>
  - Un manque de centralités urbaines au-delà du centre historique



(12) Source : MHU

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### Répartition des programmes de logement à Casablanca



Source : HCP

- Un déséquilibre dans le modèle urbain et les différents niveaux de standing du parc existant et à venir
- Une très grande majorité des services privés et publics concentrés dans la zone centre-ouest

Déséquilibre de services privés...

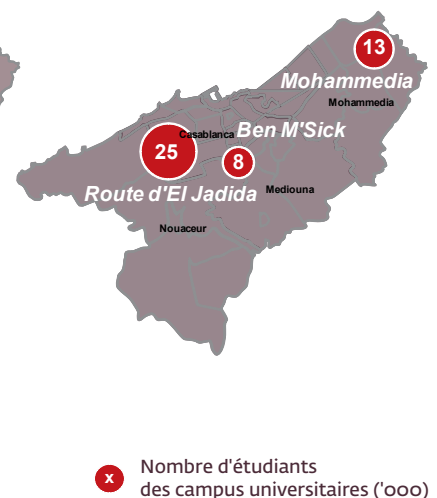
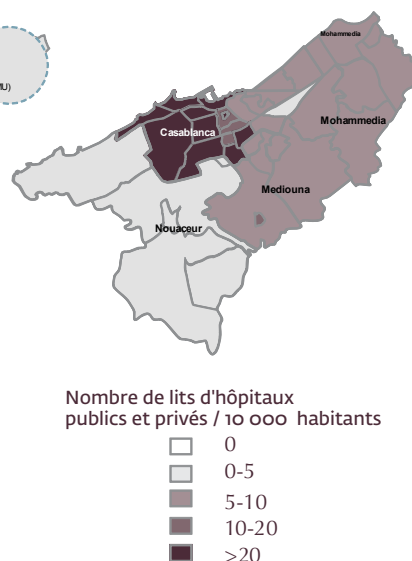
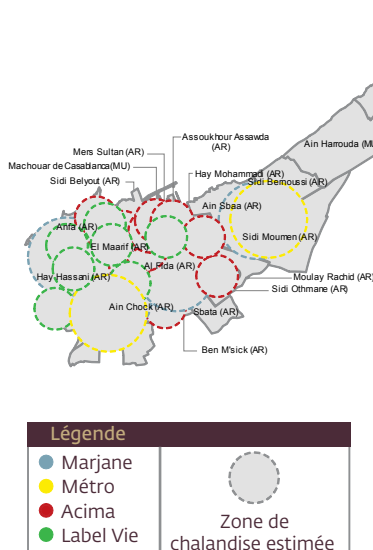
... de services publics...

... et de grands équipements structurants

Illustration sur le retail : cartographie des GMS

Illustration sur la santé : cartographie des lits d'hôpitaux

Illustration sur l'enseignement : cartographie des facultés





## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 2.3. Le projet d'aménagement de la Ville Nouvelle de Zenata

#### Situation géographique

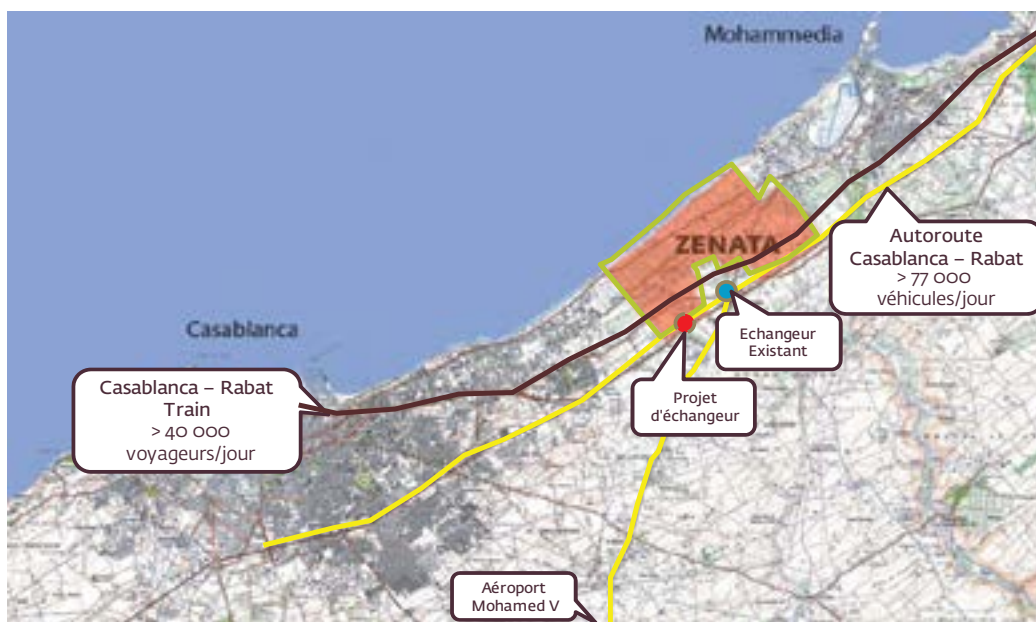
Zenata est un territoire d'une superficie d'environ 1 830 ha, situé dans la commune d'Ain Harrouda et dans la 2<sup>ème</sup> couronne Nord du Grand Casablanca. Il s'étend le long de la façade Atlantique sur 5,35 km de côte et 3,5 km de profondeur, de la mer à l'autoroute.

Zenata bénéficie d'une situation géographique, au carrefour des deux plus grandes villes du Royaume : Rabat et Casablanca et au croisement de différents hubs, d'infrastructures routières et ferroviaires, logistiques et aériennes.



- ① Zenata
- ② Casablanca
- ③ Mohammédia
- ④ Océan Atlantique

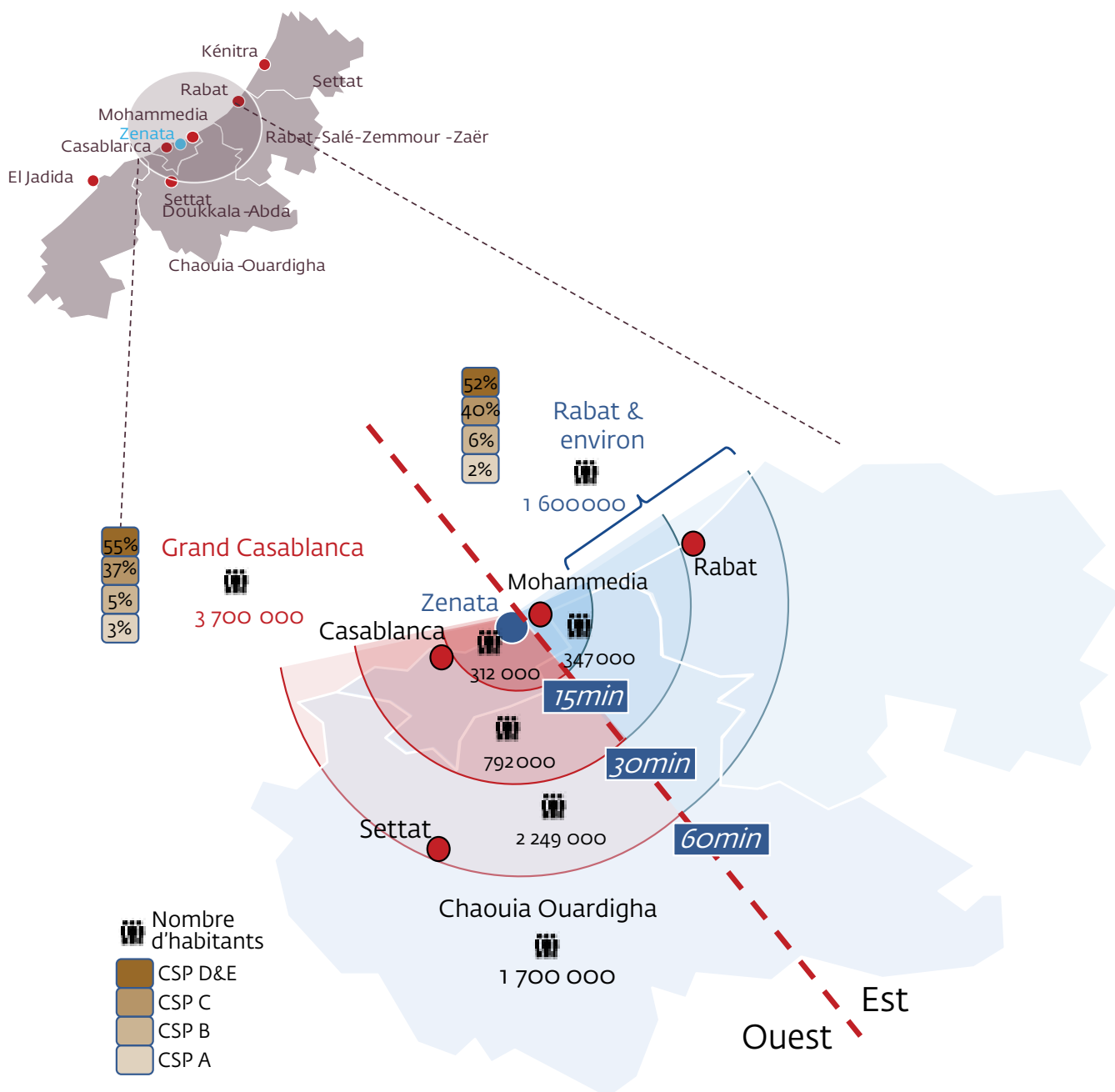
#### Localisation de Zenata et connectivité territoriale



## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### Zone d'influence du PAVZ

La zone d'influence du PAVZ s'inscrit dans l'axe El Jadida-Kénitra du périmètre du SOFA qui englobe une population de plus de 7 millions d'habitants. Elle est détaillée comme suit :



Source : HCP

NB : La zone d'influence du PAVZ est définie comme étant la distance moyenne parcourue entre la sortie de la ville de Zenata et l'entrée d'une autre ville.

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### Situation foncière

Déclarée réserve stratégique par l'État depuis les années 80, le territoire de Zenata (1 830 ha) est composé de 75% de propriétés privées. En 2006, la déclaration d'utilité publique a donné naissance à une procédure d'expropriation. En 2010, 200 ha ont été affectés au projet logistique. Aujourd'hui 100% du territoire est la propriété de la CDG.

### Zenata, une ville éco-conçue

Zenata est une ville éco-conçue, puisqu'elle résulte d'un ensemble de réflexions sur le projet pour réduire ou limiter les impacts environnementaux tout au long de son cycle de vie. L'Homme est placé au cœur de ces réflexions.

La conception de la Ville Nouvelle de Zenata émane de réflexions menées en collaboration avec des experts nationaux et internationaux qui ont permis d'asseoir des fondamentaux solides à travers de nombreuses études stratégiques. L'ensemble de ces études ont contribué à l'élaboration d'un Plan d'Aménagement permettant de répondre au mieux à la réalité des besoins actuels et futurs du territoire, de la région et du pays.

### Une vision et un positionnement stratégique

Zenata est la dernière réserve foncière stratégique d'ampleur suffisante, pouvant résorber les déséquilibres socio-économiques existants entre l'Est (Sidi Bernoussi, Ain Sbaa) et l'Ouest (Centralité d'Anfa) de la région du Grand Casablanca, à travers une mixité sociale et spatiale.

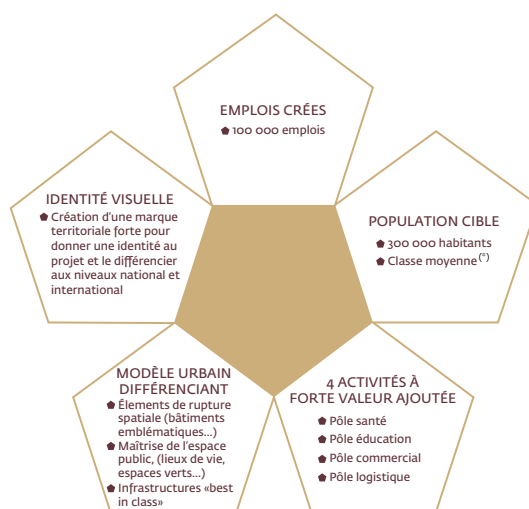
Ce projet d'intérêt public vise à hisser la capitale économique et sa région au rang de grande métropole mondiale.

Le développement de la Ville Nouvelle de Zenata se caractérise d'abord par la création de 4 activités emblématiques constituées en pôles de productivité.

Ces activités créatrices de richesses représentent des leviers de croissance nécessaires à un développement urbain pérenne :

- Un Pôle Santé intégré de 10 ha
- Un pôle éducation de 20 ha
- Un centre commercial suprarégional de 120 000 m<sup>2</sup> de surface locative sur 25 ha. Prévu pour 2017, il proposera commerces et loisirs, majoritairement pour la classe moyenne
- Un pôle logistique de 200 ha lancé par Sa Majesté en mai 2010 et porté par l'Agence Nationale des Ports

### Déclinaison de la vocation en positionnement stratégique



(\*) : La classe moyenne est composée des ménages de CSP B

CSP B = ménages dont le revenu mensuel varie entre 10 000 dhs et 20 000 dhs

CSP C = ménages dont le revenu mensuel varie entre 5 000 dhs et 10 000 dhs



## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 2.4. Zenata une Éco-Cité marocaine

Zenata est une ville innovante dans son concept, et à la pointe en matière d'aménagement et d'urbanisme. Mais c'est surtout une ville conforme aux standards internationaux de développement et conçue pour s'inscrire dans la durabilité.

Le concept urbanistique s'articule autour de 4 axes majeurs :

#### Les enjeux socio-économiques

Le concept prévoit la construction de logements destinés principalement à la classe moyenne, ainsi que le relogement de 7 000 familles bidonvilloises. Il prévoit également, pour la pérennité des emplois, une zone de relocalisation industrielle moderne de 69 ha, subventionnée et destinée aux 245 activités recensées sur le site. Une procédure d'expropriation du bâti a été lancée en décembre 2011 pour libérer les dunes naturelles des cabanons, rendre la mer aux habitants de Zenata et créer la promenade côtière tant espérée par les Casablancais (sur 5,35 km).

#### Le concept environnemental

Environ 470 ha d'espaces verts, soit 30% du territoire quadrillent la ville, à travers des parcs et des corridors écologiques conçus pour favoriser la biodiversité et pour une meilleure régulation de la température ambiante (-3° en été). Au sein de ces espaces verts, des bassins de rétention d'eau seront créés pour la saison humide, favoriseront la reconstitution des nappes phréatiques et permettront d'embellir le paysage.

#### Plan Environnemental



## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### Le principe de mobilité

Le plan de mobilité de la ville de Zenata est conçu pour favoriser la mobilité collective et douce afin de limiter l'usage de l'automobile. Il s'inscrit dans la stratégie de développement des transports collectifs du Grand Casablanca, illustrée à travers le Plan de Déplacement Urbain. Le plan de mobilité collective prévoit le développement d'une gare multimodale (train, RER, tramway, bus, taxis) et un réseau de bus à haut niveau de service. Ce plan inscrira la ville de Zenata dans le réseau de mobilité du Grand Casablanca. Le plan de mobilité douce prévoit des parcs linéaires, ainsi que plusieurs allées piétonnes et pistes cyclables.

Plan de mobilité



### Les unités de vie

La ville sera structurée en plusieurs unités de vie. Ces unités disposeront de tous les équipements de proximité nécessaires en matière d'éducation, de santé, de commerce et de loisirs, permettant ainsi de limiter les déplacements. Au moins 5% d'espaces verts sont également prévus au sein de chaque unité de vie.

Modèle d'unité de vie



Ainsi, le projet de plan d'aménagement de Zenata est la première Éco-Cité marocaine, dont l'ambition est d'être une ville attractive, fraîche et aérée, plurielle et économe et surtout agréable à vivre. Zenata a vocation à devenir la première Éco-Cité marocaine et africaine.

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

Vue aérienne sur les premiers développements de Zenata





## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA



Axe métropolitain de Zenata



Promenade côtière de Zenata

## SECTION 2 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 2.5. La Première Zone de Développement (PZD)

#### Description

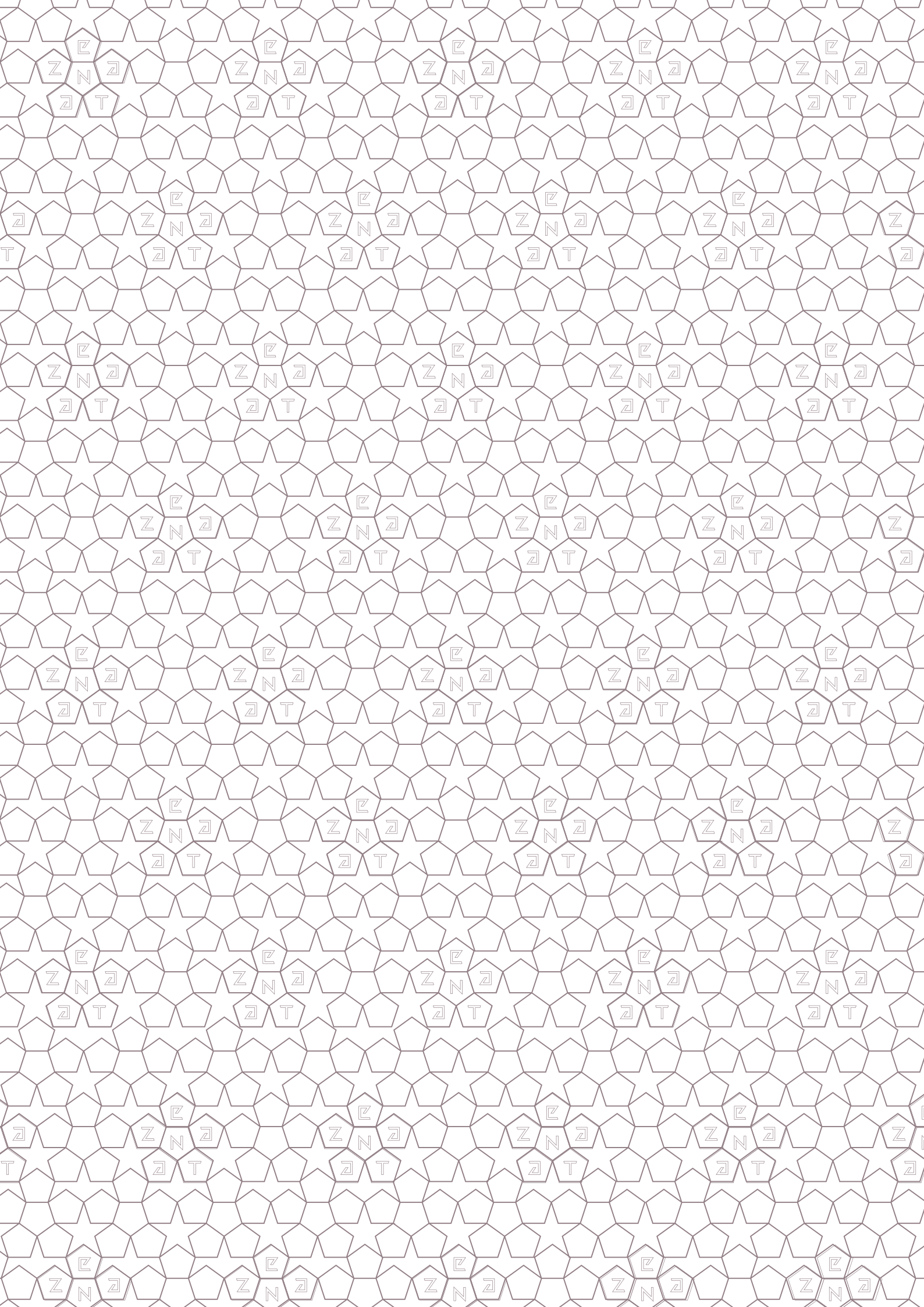
La PZD compte 800 ha et doit accueillir 140 000 habitants à terme. La PZD bénéficie d'une infrastructure de desserte optimale existante composée de :

- La voie ferrée ;
- La RN1 ;
- L'axe autoroutier reliant Rabat à Casablanca ;
- L'échangeur autoroutier au niveau d'Ain Harrouda.

#### Programme

Afin de favoriser l'ancrage des premiers habitants de la ville de Zenata à travers l'émergence de la première centralité urbaine, la SAZ a décidé d'initier une dynamique fondée sur la création d'emplois comprenant des activités à forte valeur ajoutée induisant un développement mixte et soutenu. Ainsi, la PZD comprend :

- *Des activités locomotives :*
  - Un Pôle Santé intégré de 10 ha ;
  - Un pôle éducation de 20 ha ;
  - Un centre de commerce et de loisirs suprarégional, le plus grand du pays d'une surface locative de 120 000 m<sup>2</sup> sur 25 ha ;
  - Un pôle logistique de 200 ha porté par l'Agence Nationale des Ports.
- *Une offre complémentaire mixte comprenant du résidentiel, de l'hôtellerie et des bureaux, etc.*
- *Des infrastructures structurantes :*
  - Une gare multimodale (tramway, bus, trains régionaux, trains) constituant l'élément central du premier pôle urbain de Zenata.
  - Un échangeur sur l'autoroute Rabat – Casablanca permettant un accès direct à Zenata.



# SECTION 3 :

## LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 1 Contexte et enjeux de la santé

- 1.1 Contexte général
- 1.2 Les enjeux de la santé nationale

### 2 Le marché de la santé au Maroc

- 2.1 Panorama de l'offre nationale
- 2.2 Une offre polarisée sur l'axe Casablanca-Rabat mais insuffisante
- 2.3 Une demande mature mais fortement orientée par le prescripteur
- 2.4 Évaluation du potentiel

### 3 Projet de Pôle Santé à Zenata

- 3.1 Description du projet
- 3.2 Une opportunité de réponse adaptée







## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 1. Contexte et enjeux de la santé

#### 1.1. Contexte général

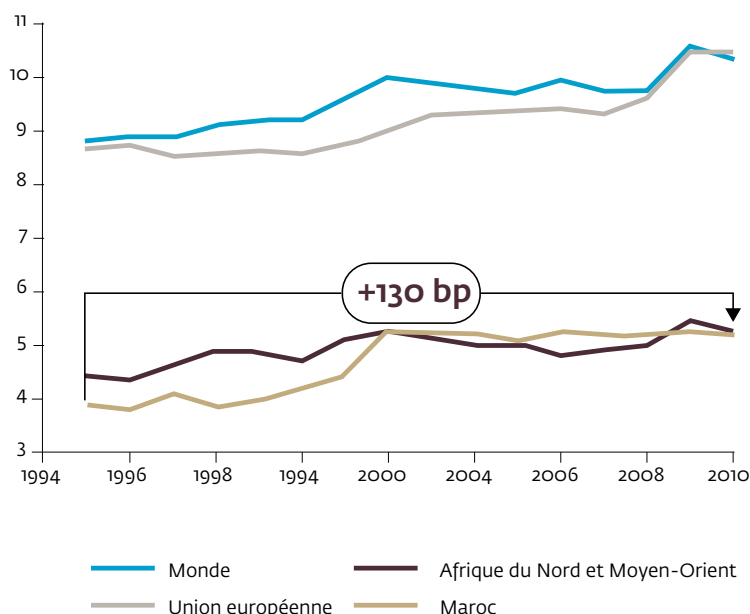
##### Un secteur encouragé par des plans nationaux

La Santé constitue l'un des piliers fondamentaux du développement du Royaume. Le « Plan d'Action 2012-2016 » du Ministère de la Santé fixe d'ambitieux objectifs d'amélioration de la santé publique au Maroc à travers notamment le développement d'une offre de soins facile **d'accès, suffisante, de qualité et répartie de manière équilibrée sur le territoire**. Il s'inscrit parfaitement dans la continuité du Plan d'Action 2008-2012.

##### Un marché de la santé en expansion

Les dépenses de santé nationales sont passées de 3,9% du PIB en 1990 à 5,2% en 2010 et suivent ainsi la tendance mondiale puisque les dépenses s'élevaient à 10,4% du PIB mondial en 2010 contre 8,8% en 1995. Aujourd'hui, les dépenses de santé au Maroc sont aujourd'hui comparables aux autres pays d'Afrique du Nord et du Moyen-Orient (environ 5,3% en 2010).

Dépenses de santé, en % de PIB



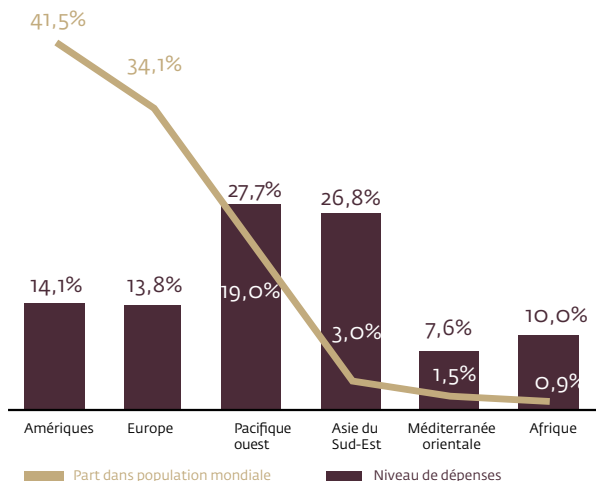
Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare

##### Des progrès restent à réaliser

La prestation de soins présente des disparités régionales, des prix élevés et une accessibilité limitée aux plus démunis. Aujourd'hui, le Maroc reste en dessous du seuil international recommandé par l'OMS.

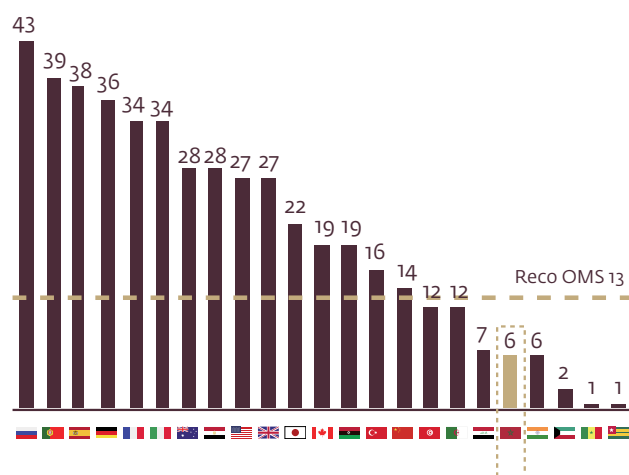
## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

Part de la population vs. les dépenses mondiales de médicaments



Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare

Nombre de médecins par 10 000 habitants



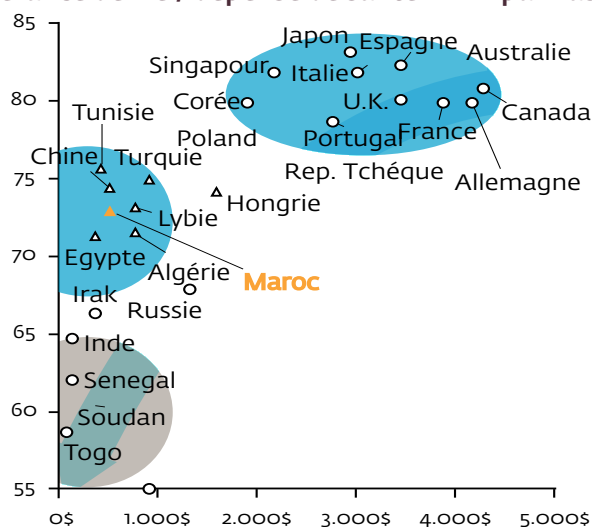
Source : OMS, Banque mondiale

### 1.2. Les enjeux de la santé nationale

Les mutations actuelles du secteur de la santé constituent une opportunité pour le développement d'une offre médicale nouvelle au Maroc.

- a) **La carte sanitaire de la population montre une phase de transition épidémiologique** due aux profondes mutations que connaît la société marocaine. Il en résulte une réduction des maladies infectieuses, une augmentation de l'espérance de vie, la sédentarisation et le changement des habitudes alimentaires ainsi qu'une augmentation des maladies cardio-vasculaires et prévalence des maladies chroniques.

Transition démographique  
espérance de vie / dépense de santé PPA<sup>(\*)</sup> par habitant

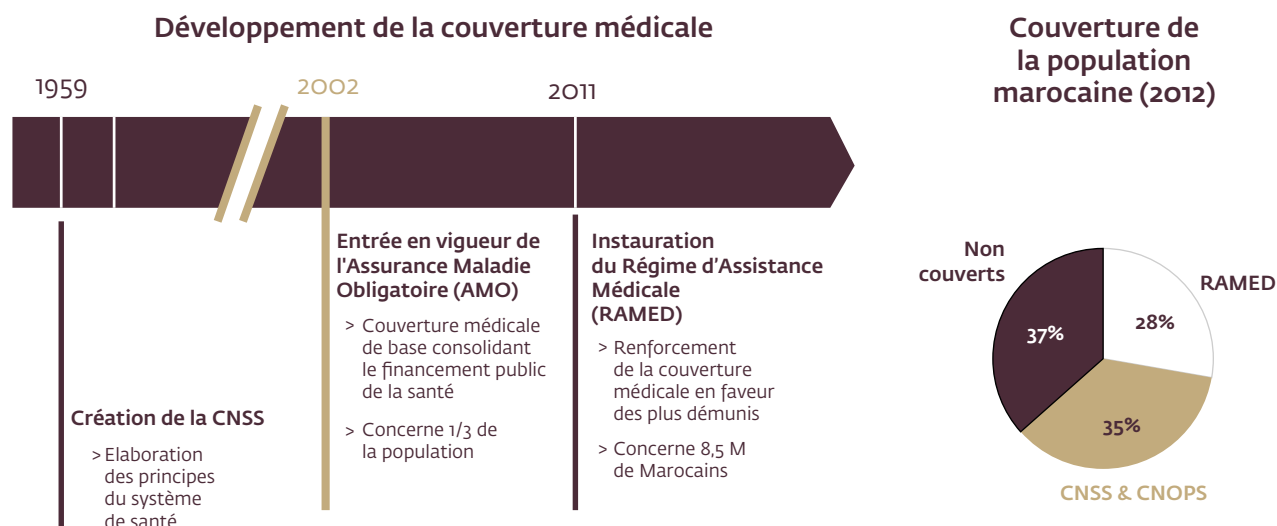


Source : World Health Statistics 2012

(\*) : Parité Pouvoir d'Achat

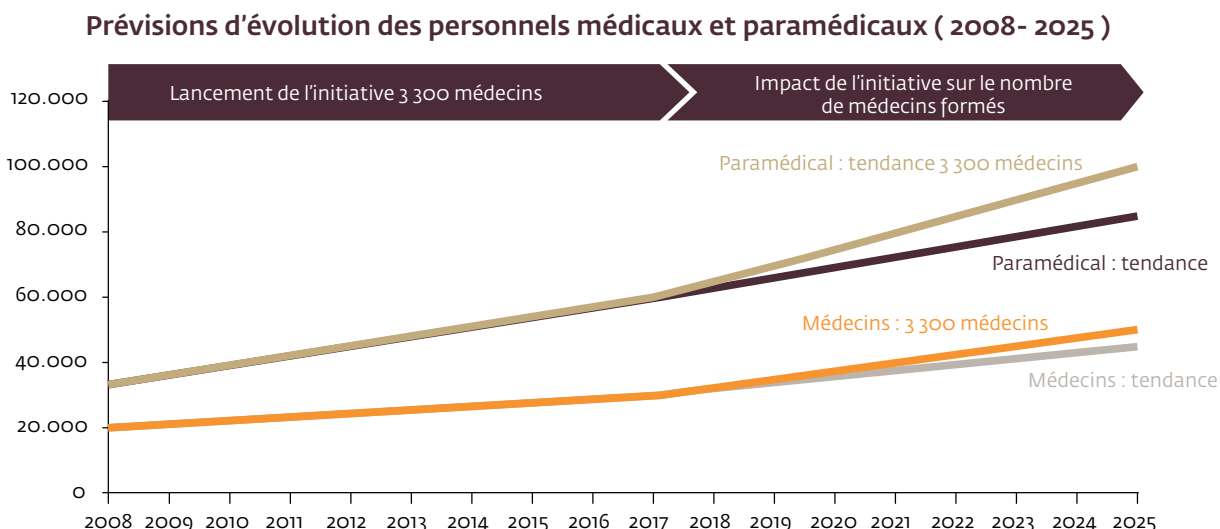
## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

- b) Depuis 2002, le renforcement du dispositif de santé marocain s'accélère. Plus de 63% de la population est couverte et l'accès au soin est facilité grâce à la généralisation des dispositifs de couverture d'assurance maladie notamment l'Assurance Maladie Obligatoire et, le dispositif du RAMED qui permet d'assurer une couverture médicale de base pour les plus démunis.



- c) L'offre médicale est marquée par un déficit chronique en terme de lits, d'infrastructures et de ressources humaines.

- d) Le déficit de la formation des ressources humaines médicales et paramédicales constitue un enjeu majeur de la santé au Maroc et un frein au développement pour faire face aux besoins croissants de la population. Et ce malgré l'initiative de formation « 3 300 médecins »<sup>(1)</sup> par an qui permettrait d'atteindre 13,7 médecins pour 10 000 habitants en 2025.



Source : Ministère de la santé, analyses Roland Berger

(1) Plan initié par le Ministère de la Santé en 2008

# SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

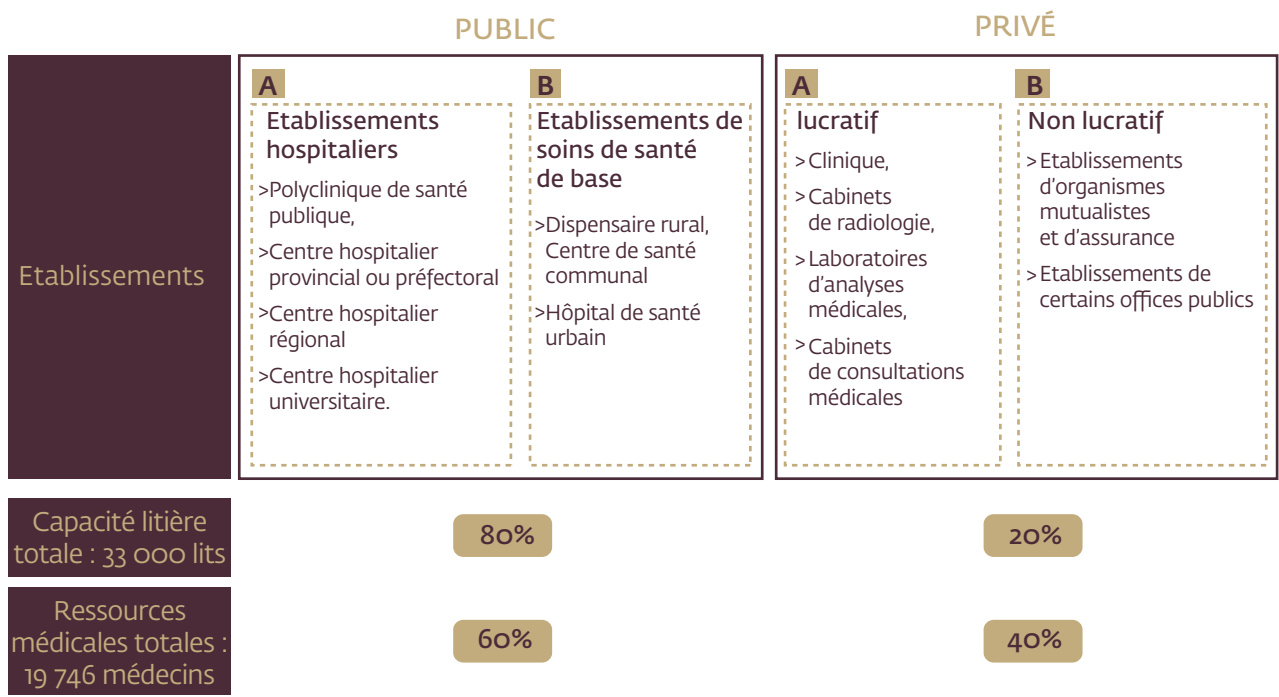
e) **L'évolution prochaine du cadre réglementaire actuel** à travers un projet de loi relatif à l'ouverture du capital des cliniques au non médecins et à l'évolution de l'exercice des praticiens contribueraient à créer de nouvelles opportunités d'investissement dans le secteur. Le **projet de refonte de la loi 10-94** qui prévoit la libéralisation du capital médical a été présenté au parlement pour approbation dans les prochaines semaines. Il prévoit le développement de partenariats entre le public et le privé.

## 2. Le marché de la santé au Maroc

### 2.1. Panorama de l'offre nationale

Une offre de soins majoritairement portée par le secteur public

L'offre médicale est marquée par la prévalence du secteur public rassemblant 60% des médecins et représentant 80% de la capacité litière.



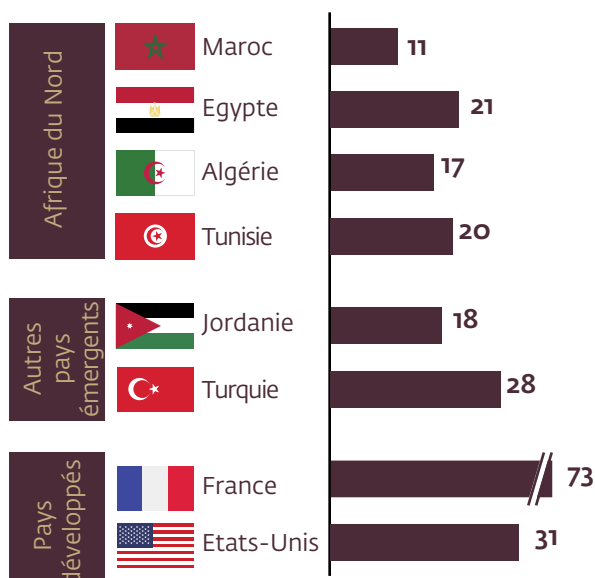
Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare

## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### Une offre de soins déficitaire

L'offre nationale présente un déficit important en termes de capacité litière.

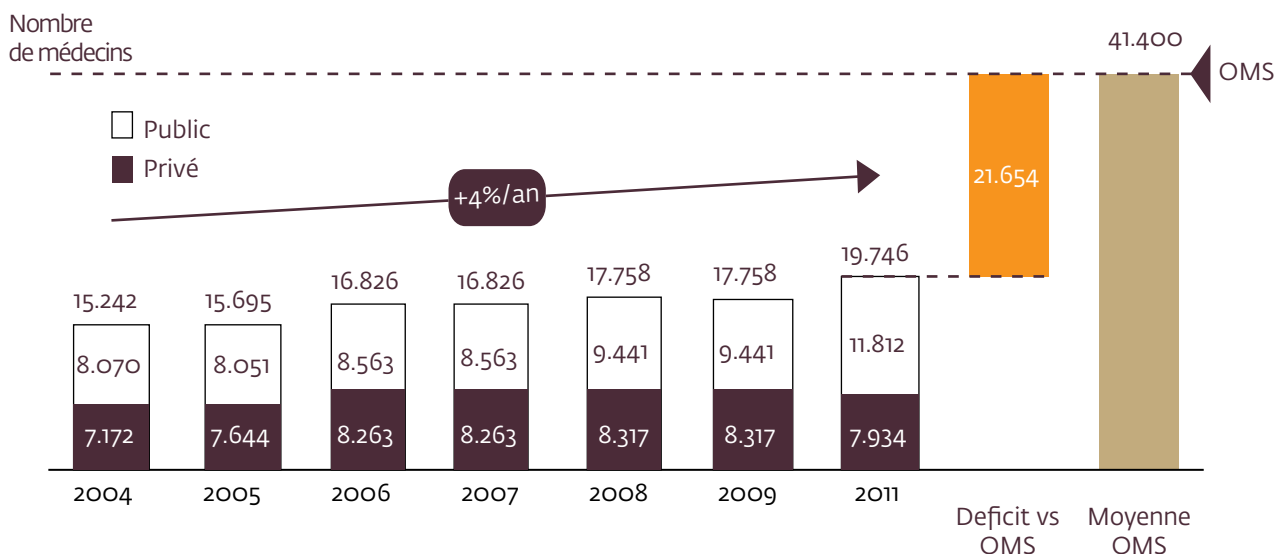
Nombre de lits hospitaliers (public/ privé) / 10'000 personnes



Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare

En dépit de l'augmentation du personnel médical notamment public, le Maroc reste en dessous des valeurs seuil de l'OMS. De plus, le manque de personnel médical place le Maroc parmi les 57 pays souffrant d'une carence aigüe en personnel soignant.

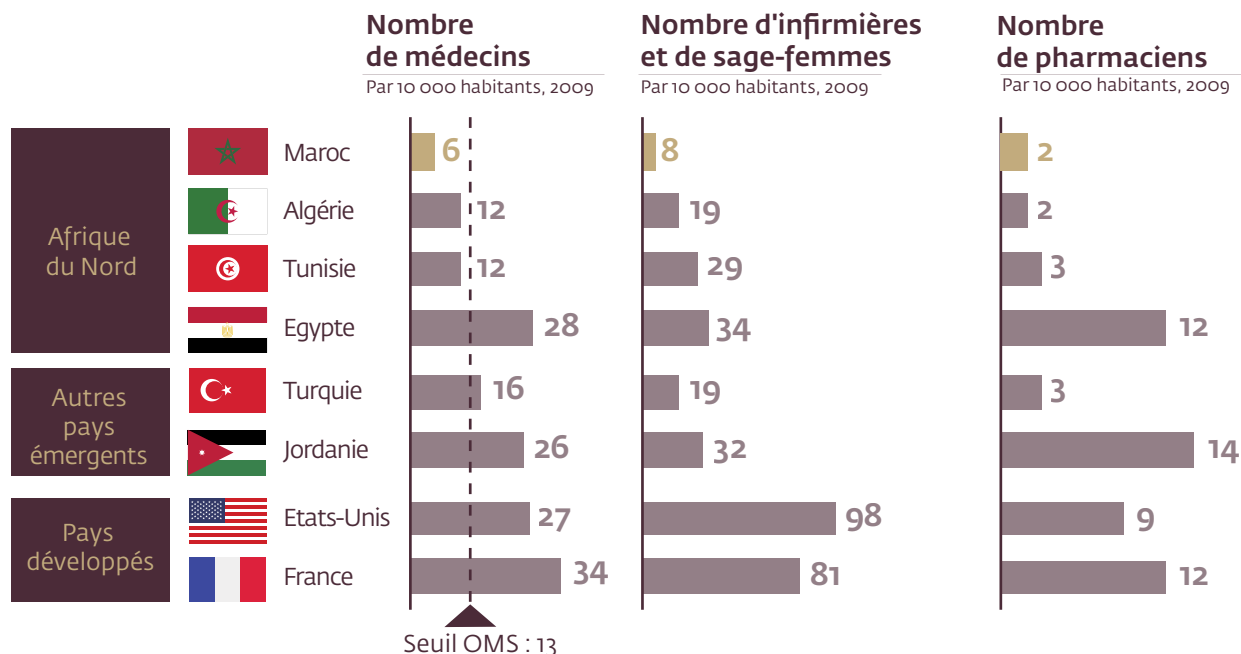
Nombres de médecins (toutes spécialités) 2004-2011



Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare

## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### L'offre médicale du Maroc vs d'autres pays

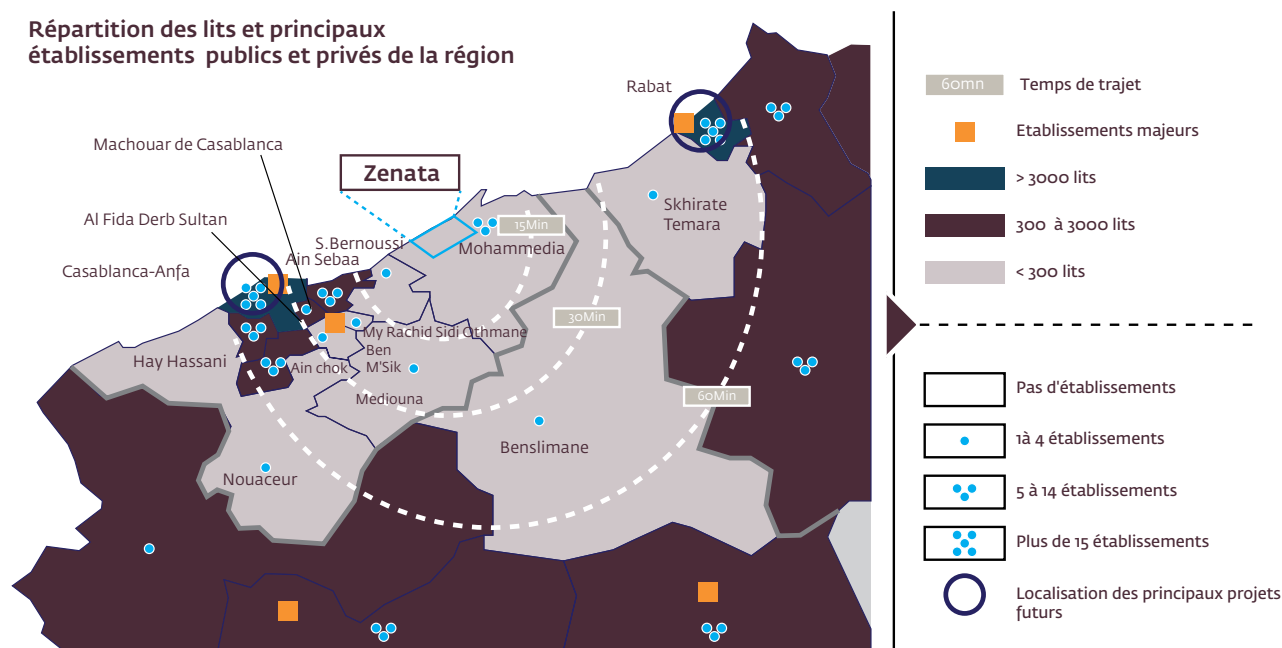


Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare

### 2.2. Une offre polarisée sur l'axe Casablanca-Rabat mais insuffisante

Les établissements de soins et le personnel médical sont fortement concentrés dans les centres urbains de Casablanca et Rabat. Les projets futurs, en cours de réflexion, sont également positionnés dans les centres urbains de Casablanca et Rabat et visent un positionnement généraliste et haut de gamme.

#### Répartition des lits et principaux établissements publics et privés de la région



\* Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare

## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 2.3. Une demande mature mais fortement orientée par le prescripteur

Une enquête terrain a été réalisée sur un échantillon de 800 personnes au niveau de l'axe Casa-Rabat, à proximité de plus de 50 établissements de soins privés et publics.

L'enquête a permis de comprendre les **caractéristiques fines** du patient (âge, couverture médicale, pathologie, circonstances de l'hospitalisation, ...), son parcours de soins, les établissements fréquentés (privé, public), facteurs influençant le choix, ses attentes et son degré de satisfaction.

L'enquête terrain révèle une patientèle **mature** n'ayant **pas de réelle référence** en matière de qualité d'établissement mais qui reste **orientée principalement par le prescripteur** (généraliste ou spécialiste) :

- 90% des répondants **se rendent régulièrement** dans des établissements de soins
- Ils fréquentent des établissements privés (2/3 des CSP B<sup>(\*)</sup> et C<sup>(\*\*)</sup> et 85 % des assurés)
- Le **niveau de satisfaction** vis-à-vis des hospitalisations et la qualité des personnels infirmiers semblent être jugés satisfaisant mais se dégrade fortement après la période de convalescence
- **Les motifs d'insatisfaction** sont les suivants : la qualité des soins reçus, la vitesse de prise en charge, le prix jugé trop élevé, et le service au patient
- 1 répondant sur 2 choisit son établissement en fonction de sa **renommée et de la réputation des praticiens** qui y exercent

### 2.4. Évaluation du potentiel

#### Potentiel National

Au niveau national, le marché de la santé est estimé à 10 GMAD dont 3 GMAD pour le RAMED. Une estimation sur la base des remboursements de l'AMO donne également 10 GMAD.

Par ailleurs, l'analyse de la patientèle a identifié un ensemble de spécialités à fort potentiel au Maroc. Elle a été basée sur la classification de l'OMS selon les 2 critères suivants :

1. Les pathologies à prévalence croissante dans la population marocaine en raison de la transition épidémiologique
2. Les pathologies à prévalence structurelle liées à une spécificité génétique de la population

---

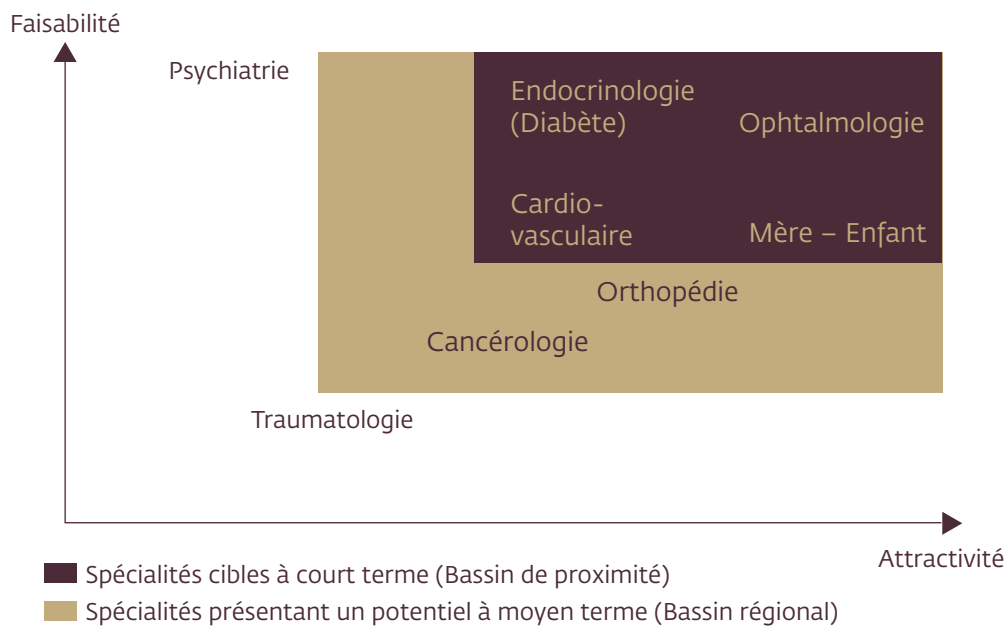
(\*) CSP B : Revenu mensuel du ménage variant entre 10 000 et 20 000 DH /mois

(\*\*) CSP C : Revenu mensuel du ménage variant entre 5 000 et 10 000 DH/mois



## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### Spécialités à fort potentiel au Maroc



Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare,

### Potentiel International

Au niveau international, le tourisme médical connaît une croissance moyenne mondiale de 10% par an, il devrait atteindre 500 milliards de dollars d'ici 2020. Fort de son potentiel touristique et de son positionnement stratégique, le Maroc vise à se positionner sur le créneau du tourisme médical.

#### SEGMENTS

Séjours programmés pour les patients étrangers

Prise en charge locale des expatriés

Patients étrangers hospitalisés au cours de leur séjour touristique

#### ATOUTS DU MAROC

- > **Qualité des praticiens** et du plateau technique
- > Attractivité des **prix** pratiqués
- > Qualité de l'offre **hôtelière**
- > **Proximité** des marchés émetteurs potentiels (Afrique du Nord, Afrique de l'Ouest, Europe)
- > Existence d'une **communauté expatriée** au Maroc
- > Fortes communautés expatriées dans des **pays de proximité** (Afrique de l'Ouest, Afrique du Nord) et absence d'offre médicale de qualité dans ces pays → Opportunité pour devenir un hub médical pour les expatriés de la région
- > Actuellement **10 millions de touristes annuels** et des perspectives de 20 millions de touristes selon la Vision 2020
- > Part importante des activités de loisirs et de plein air dans le tourisme

Source : Analyses Roland Berger, General Electric Healthcare, Academic Medical Center of Amsterdam

## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

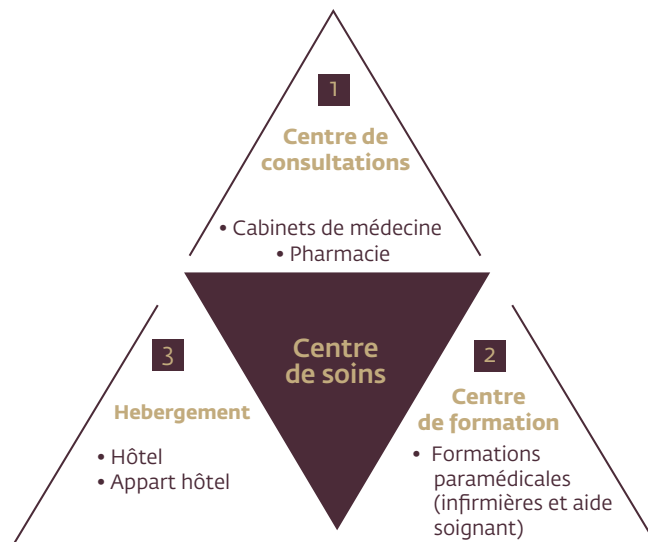
### 3. Projet de Pôle Santé à Zenata

#### 3.1. Description du projet

Le contexte actuel, les enjeux ainsi que les **tendances du secteur** de la santé au Maroc convergent vers des opportunités certaines dont notamment la création d'un modèle de Pôle Santé intégré et innovant répondant aux standards internationaux.

Ainsi, le Pôle Santé de Zenata sera un projet intégré et développé sur une superficie de 10 ha. Il devra proposer une offre médicale **innovante, accessible et de qualité** à travers un **bouquet de spécialités à fort potentiel**, à des **coûts maîtrisés** et une **gestion standardisée**, destinée à l'ensemble de la population et au rayonnement national et international.

Pôle Santé de Zenata : un projet Intégré



Inspiré des meilleures pratiques internationales et pensé dès sa conception comme évolutif, le Pôle Santé Zenata devra faire face aux exigences du marché, à l'évolution des attentes et besoins des patients ainsi qu'aux évolutions des techniques médicales. Le Pôle Santé devra s'insérer à son environnement urbain de manière durable et harmonieuse. Le Pôle Santé de Zenata devra être ouvert sur le paysage urbain de Zenata en assurant l'accès aux transports en commun et en favorisant la mobilité douce.

## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### Localisation du Pôle Santé



## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA

### 3.2. Une opportunité de réponse adaptée

#### a) Une localisation géographique stratégique

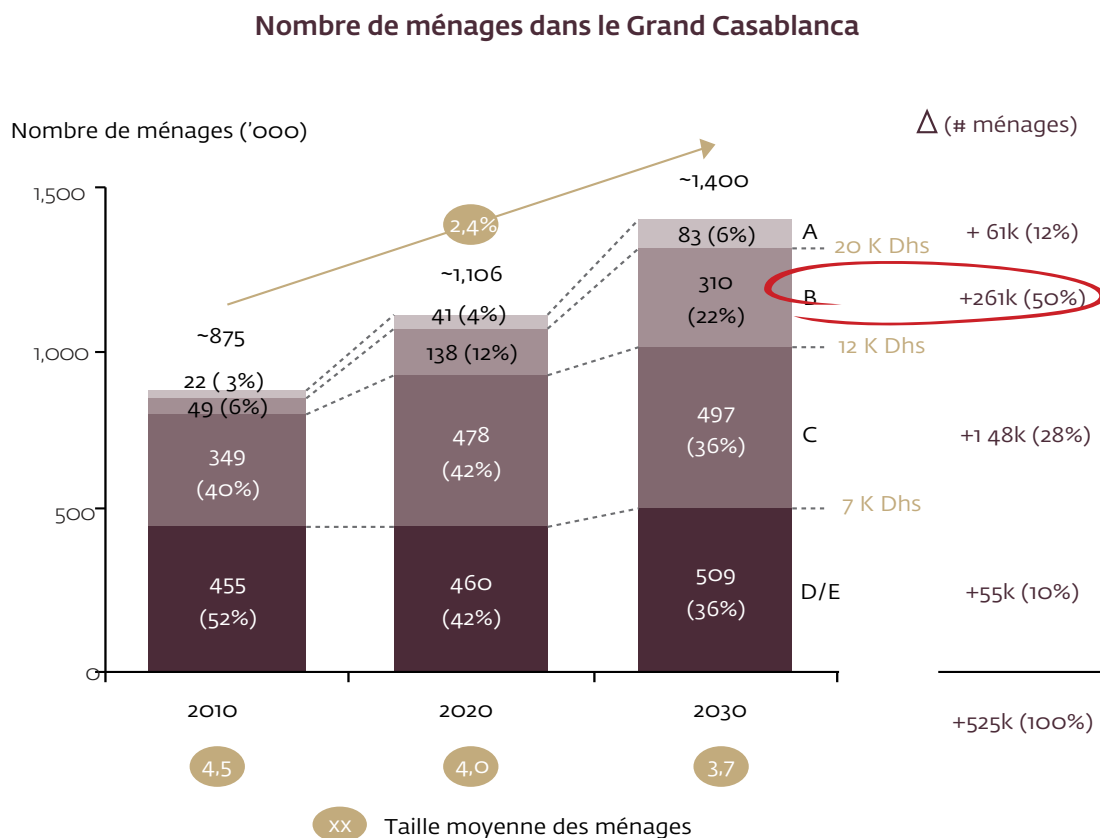
- Zenata bénéficie d'une situation géographique, au carrefour des deux plus grandes villes du Royaume, Rabat et Casablanca au cœur d'un bassin de population abondant et en forte croissance : 1,1 millions de foyers qui passeront à 1,7 millions en 2030, soit plus de 7 millions d'habitants à moins d'une heure.
- Zenata est un projet d'aménagement urbain d'envergure visant à créer 100 000 emplois et à accueillir 300 000 habitants.

#### b) Une connectivité inter territoriale et une accessibilité optimales

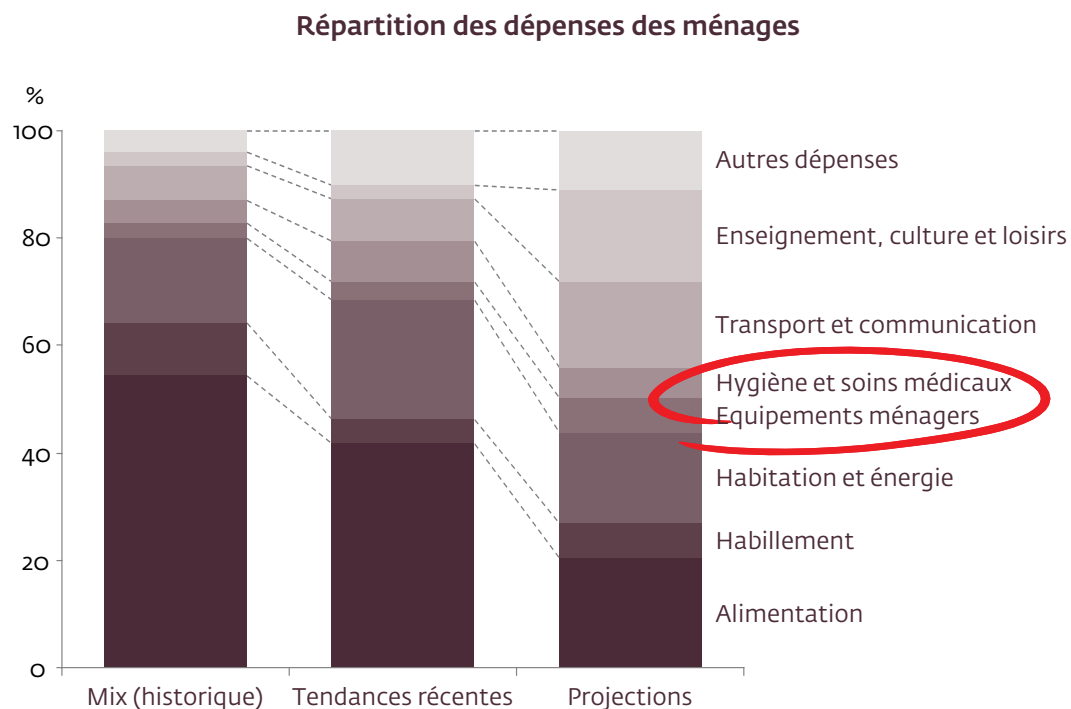
- Zenata est au croisement de différents hubs d'infrastructures routières et ferroviaires, logistiques et aériennes.
- Zenata bénéficiera d'un accès direct par le futur échangeur autoroutier, la future gare multimodale (train, tramway, RER, bus, taxis) et par les voies favorisant la mobilité douce.

#### c) L'essor de nouveaux modes de consommation

Une croissance et une diversification des modes de consommation amplifiée par l'augmentation des revenus notamment de la classe émergente.



## SECTION 3 : LE PROJET DE PÔLE SANTÉ DE LA VILLE NOUVELLE DE ZENATA



Source : Plan Rawaj, MCINET

### d) Un environnement durable et adapté

Le Pôle Santé sera situé au sein d'une Éco-Cité offrant une grande qualité de vie ainsi qu'un environnement favorable respectant les normes de développement durable internationaux.

### e) Un fort besoin d'une offre médicale dans une zone de chalandise immédiate

### f) Un soutien institutionnel solide

Le Groupe CDG, premier investisseur institutionnel du pays avec plus de 50 ans d'expérience est un partenaire de choix pour les opérateurs nationaux et internationaux.

De plus, le projet de Pôle Santé de Zenata bénéficie d'un portage institutionnel matérialisé par la signature d'une convention de partenariat entre le Ministère de la Santé et la SAZ le 16 janvier 2014.

# **PÔLE SANTÉ DE ZENATA**



*Vue du centre médical*









## *Vue de l'hôtel et des appart-hôtels*





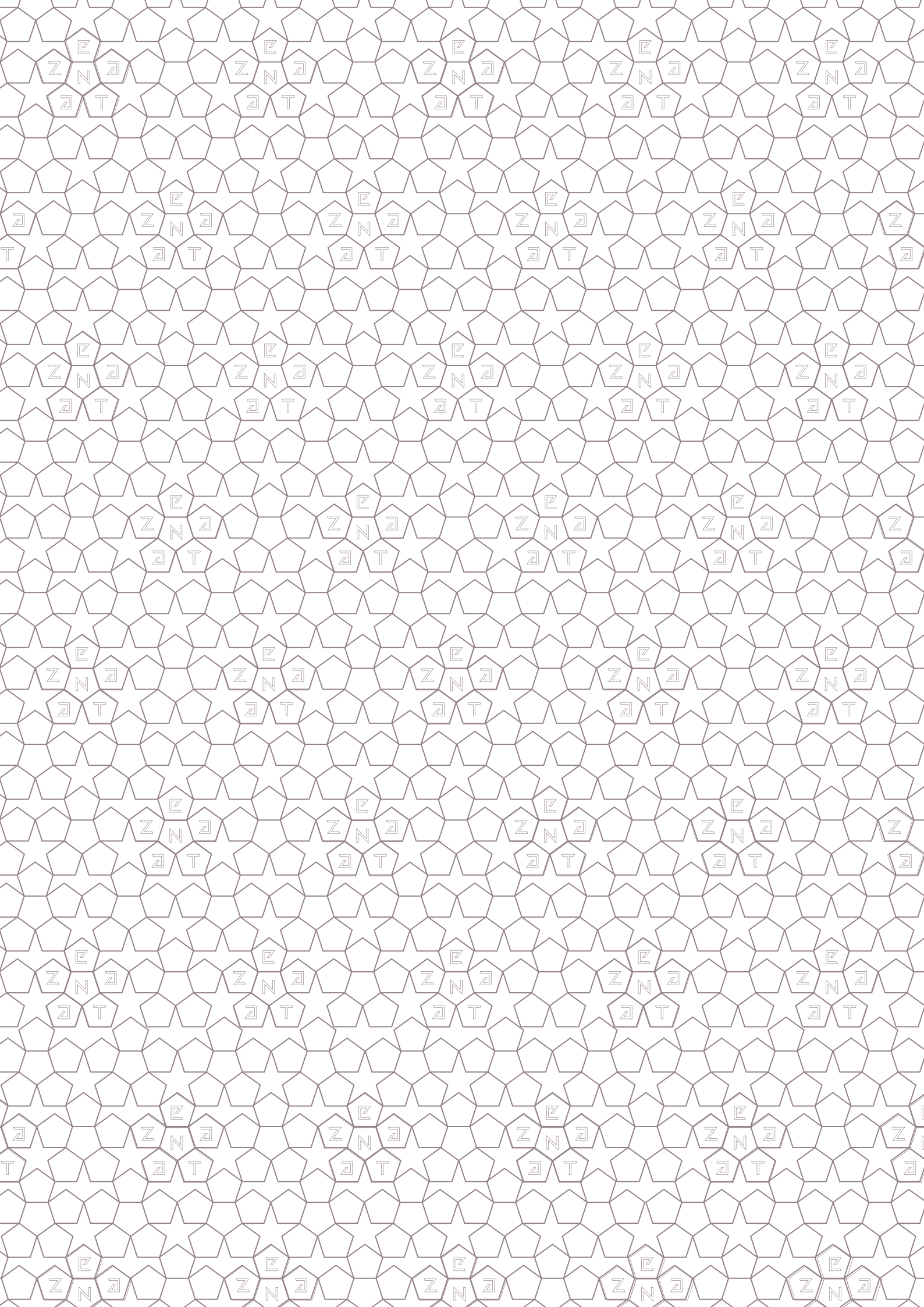


WELCOME  
TO

ZENATA

HEALTH  
CENTER

MEDICAL TOWER



# **SECTION 4 :**

## **RÈGLEMENT DE PRÉSÉLECTION**

- 1 Critères de présélection
- 2 Dossier de Candidature
- 3 Remise du dossier de présélection
- 4 Déroulement de la présélection





## SECTION 4 : RÈGLEMENT DE PRÉSÉLECTION

### 1. Critères de présélection

Sur la base des critères détaillés ci-dessous, une notation du dossier de présélection sera effectuée sur 100 points. Les critères de notation y afférant se présentent comme suit :

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| Partie 1 : | Le profil de la société et/ou du groupement (50%) |
| Partie 2 : | Le projet Pôle Santé (35%)                        |
| Partie 3 : | Le montage (15%)                                  |

Les Candidats au présent AMI présentent leur candidature au travers d'un dossier de présélection. Ce dossier est basé sur des critères précis, relatant l'expérience significative du Candidat en matière de projets de Pôle Santé, à l'échelle nationale et internationale. Ces critères sont établis conformément aux exigences de la SAZ et du projet de Ville Nouvelle de Zenata.

### 2. Dossier de Candidature

#### Partie 1 : Profil de la société et/ou du groupement

Les pièces justificatives sont :

- **La structure capitalistique et financière du (ou des) Candidat(s) :** il s'agit des performances financières du Candidat, son assise financière et sa capacité d'endettement. Les documents devront inclure les états de synthèse des cinq derniers exercices ;
- **Le descriptif du patrimoine du Pôle Santé développé, détenu et géré :** le Candidat devra conforter sa candidature par la présentation du patrimoine santé qu'il a développé et qu'il gère actuellement ;
- **L'expérience du Candidat sur des projets développés, réalisés et portés en partenariat :** ce document présente l'expérience du Candidat en matière de partenariat, dans un contexte international ;
- **L'organisation du Groupement (le cas échéant) :** en cas de groupement, le Candidat sera tenu de présenter la nature ainsi que les raisons de ce groupement. Il est nécessaire de préciser le pilote du groupement.

En cas de groupement, tous les membres du groupement sont tenus de donner les informations requises par rapport aux trois points précédents.



## SECTION 4 : RÈGLEMENT DE PRÉSÉLECTION

### Partie 2 : Le Projet de Pôle Santé

- **Une lettre de motivation justifiant l'intérêt porté au Projet de Pôle Santé :** le Candidat doit démontrer, au travers d'une lettre de motivation dûment argumentée, sa motivation pour le Projet de Pôle Santé de Zenata ;
- **L'appréciation et la compréhension des enjeux médicaux à l'échelle du projet Zenata :** le Candidat doit également expliquer en un document synthétique sa compréhension du projet Zenata dans sa globalité, ainsi que son analyse de l'insertion du Projet de Pôle Santé.

### Partie 3 : Le Montage

- **Une proposition de structure ou de méthodes envisageables de montage et de développement du Projet de Pôle Santé**

## 3. Remise du dossier de présélection

La remise des dossiers des Candidats se fera sous pli fermé et cachet au plus tard le 30 mai 2014, à 12h00 GMT (délai de rigueur) à l'adresse suivante :

**SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ZENATA**

**Projet de Pôle Santé – Dossier AMI**

À l'attention de *M. Amine EL HAJHOUI* – Directeur Général  
74, Boulevard Yaâcoub El Mansour – Mohammedia - MAROC

## 4. Déroulement de la présélection

### Demande d'informations complémentaires

Pendant la période précédant la remise de leur candidature, les Candidats peuvent interroger la SAZ afin de parfaire leur compréhension du site, du projet et de ses enjeux.

*M. Mohamed NACIRI*

Directeur Développement

74, Boulevard Yaâcoub El Mansour – Mohammedia - MAROC

## SECTION 4 : RÈGLEMENT DE PRÉSÉLECTION

Les demandes d'informations complémentaires se font par courriers et/ou par mail auprès du Directeur Développement, qui s'engage à répondre aux Candidats dans un délai de quarante-huit (48) heures maximum.

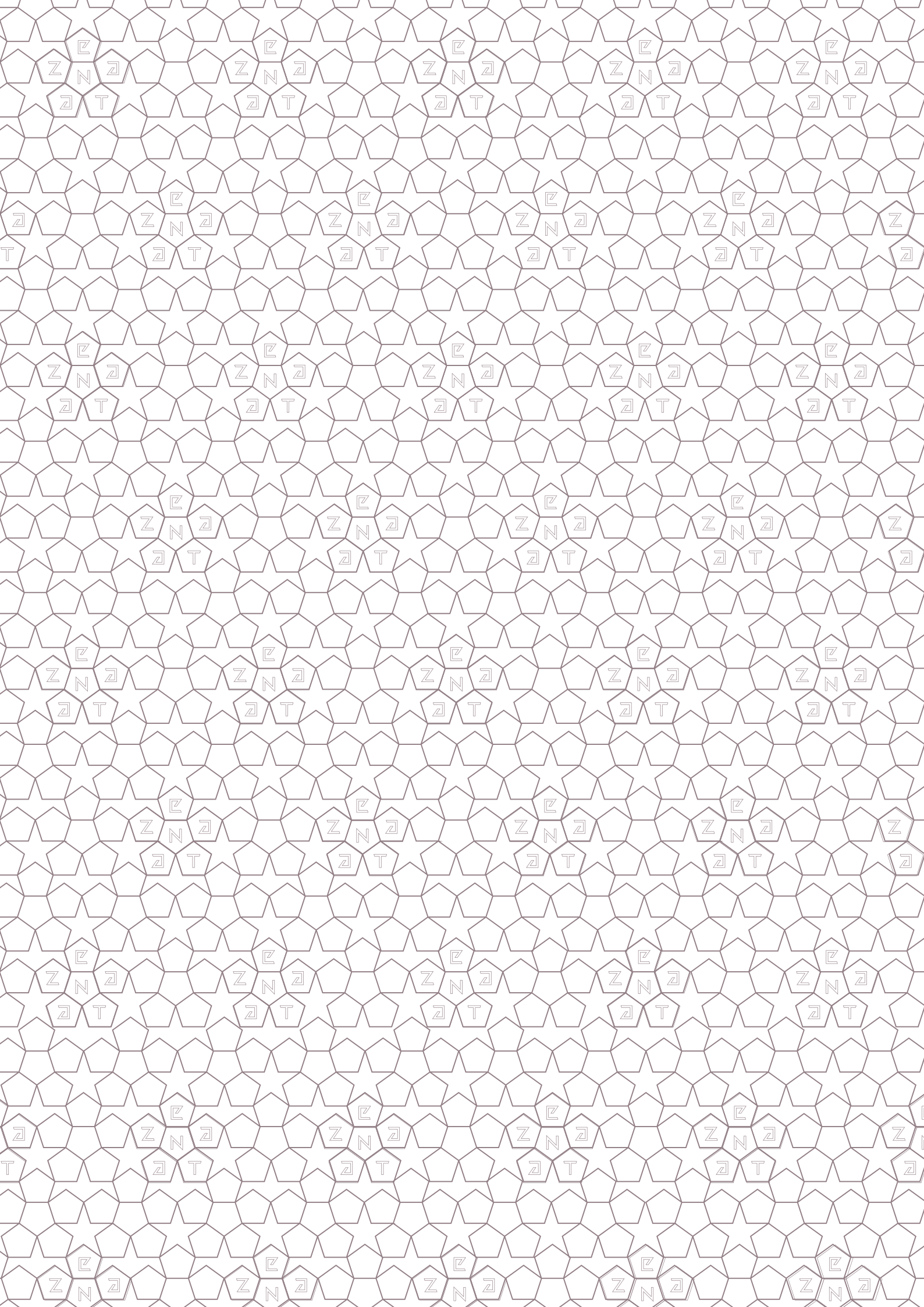
### Composition du Jury

La sélection des Candidats se fait par un jury composé par des membres de la SAZ, ainsi que d'experts santé de renom.

### Notification des résultats

Les Candidats admis à participer à la seconde étape du processus de l'AMI reçoivent de la part de la SAZ une notification par voie de lettre recommandée ainsi que par voie de fax après analyse des dossiers de la phase de présélection.

Les Candidats non retenus à la présélection sont également notifiés du refus de la SAZ par voie de lettre recommandée ainsi que par voie de fax dans le même délai que précédemment.



# ANNEXES

- 1 Annexe 1 : Groupe CDG
- 2 Annexe 2 : Histoire du territoire de Zenata
- 3 Annexe 3 : Principes fondamentaux de l'Éco-Cité
- 4 Annexe 4 : Modèle de demande de participation
- 5 Annexe 5 : Modèle de présentation générale du Candidat
- 6 Annexe 6 : Modèle de fiches projets réalisés ou en cours de réalisation
- 7 Annexe 7 : Études



## Annexe 1 : Groupe CDG

### Un Groupe d'utilité publique

Établissement public créé en 1959, doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière, la CDG est une institution financière ayant pour vocation d'une part de conserver, sécuriser et convertir l'épargne institutionnelle en encours à long terme et, d'autre part, concourir à la dynamisation, l'animation et au développement des marchés financiers. La CDG a ainsi pour rôle central de recevoir, conserver et gérer des ressources d'épargne qui, de par leur nature ou leur origine, requièrent une protection spéciale.

De par son statut et ses missions, la CDG s'impose de fait comme le principal investisseur institutionnel du Royaume, jouant un rôle de premier plan dans divers secteurs stratégiques de l'économie nationale, aussi bien par des investissements directs qu'à travers ses filiales et organismes gérés.

Le groupe CDG ambitionne de devenir un acteur de référence à l'échelle nationale, sur toute la chaîne de ses métiers (immobilier, tourisme, finance, prévoyance), et de jouer notamment un rôle d'excellence pour le développement d'opérations d'aménagement urbain et territorial.

### Les métiers du Groupe CDG

Le Groupe a une expertise dans les métiers suivants :

- Gestion de l'épargne
- Prévoyance
- Banque, Finance et Assurance
- Développement Territorial
- Autres métiers

### Chiffres Clés Groupe CDG 2012

- Total bilan : 169 GMAD
- Actifs sous gestion : 151 GMAD
- Dépôts : 70 GMAD
- PNB Consolidé : 4.6 GMAD
- Résultat Net Part du Groupe : 975.8 MMAD

### CDG Développement, un acteur majeur du développement territorial intégré et durable au Maroc

La holding CDG Développement est une filiale à 100% de la Caisse de Dépôt et de Gestion. Elle a été créée en 2004 afin d'incarner la stratégie du groupe CDG dans les activités de développement territorial.



CDG Développement a une vocation d'opérateur et d'investisseur de long terme, conciliant performance financière et utilité collective et plaçant les préoccupations du pays au centre de son action.

Présente sur l'ensemble du territoire marocain, CDG Développement offre des outils de développement novateurs et des produits et services performants et générateurs de progrès pour la collectivité, dans tous ses domaines d'intervention.

À travers les expertises métiers de ses différentes filiales, qui opèrent dans des secteurs d'activité clés pour le développement du Maroc, la Holding contribue à la dynamisation et à l'essor de l'économie nationale.

### **Orientations stratégiques**

La philosophie d'intervention de CDG Développement s'articule autour des axes majeurs suivants :

- Être un levier dans la réalisation de projets structurants et emblématiques
- Concevoir des concepts territoriaux novateurs
- Structurer de nouveaux métiers
- Avoir une vocation d'opérateur et d'investisseur de long terme, qui concilie performance financière et utilité collective
- Servir les ambitions des Collectivités Locales
- Enclencher une dynamique partenariale

## Annexe 2 : Histoire du territoire de Zenata

La future cité de Zenata occupe un vaste territoire de 1 670 hectares situé à la jonction entre Casablanca et Mohammedia. Le site constitue l'une des dernières grandes réserves foncières de la métropole Casablancaise.

Domaine des Zenètes, une tribu qui occupait la bande littorale, devenu ensuite une grande exploitation coloniale dont la ferme centrale est toujours présente sur le site, Zenata était aussi un lieu de villégiature matérialisé par les « cabanons » qui ont été progressivement transformés en maisons et qui occupent toujours la digue du front de mer.

Cette plaine apparaît pour la première fois dans les plans d'urbanisme dans les croquis de Michel Écochard datant de 1950. A cette époque, naît l'idée d'un « Combinat Casa-Fedala » où l'industrie occupe le littoral et fait la jonction entre les 2 ports, celui de Casablanca et son extension sur Mohammedia.

Par les infrastructures de transit, la ligne « très haute tension » et l'autoroute, ce territoire s'inscrit toujours dans les lignes du plan des années 50 mais fort heureusement il n'a pas été occupé par l'industrie si ce n'est par des usages spontanés qui sont maintenant possibles à résorber.

Cette histoire est inscrite dans le « laboratoire urbain » qu'a constitué Casablanca depuis un siècle et qui va maintenant se prolonger dans une nouvelle ère de la ville. La mondialisation, les mutations économiques et les objectifs environnementaux du Maroc d'aujourd'hui créent les conditions pour inventer ici une Éco-Cité Casablancaise.



Zénète



Ferme coloniale



Zenata plage - Loustal 1983

## Annexe 3 : Principes fondamentaux de l'Éco-Cité

### 1. ÉQUILIBRER LES ENJEUX SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ET ÉCONOMIQUES

#### SOCIAL

- Assurer la mixité sociale dans la cité.
- Rendre la ville majoritairement accessible aux classes moyennes.
- Rééquilibrer à l'Est les fonctions de santé et d'éducation.
- Concevoir une ville équipée pour les besoins de la vie quotidienne.

#### ENVIRONNEMENTAL

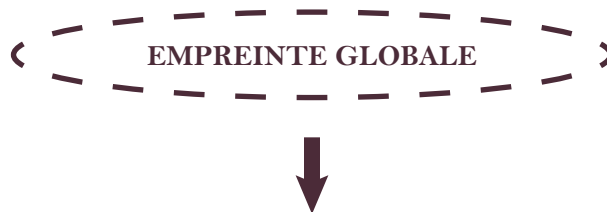
- Considérer l'eau comme une richesse naturelle rare et menacée.
- Concevoir une ville fraîche et ventilée (ville bioclimatique).
- Favoriser les mobilités collectives et douces pour réduire l'usage de l'automobile.
- Maîtriser les émissions de CO<sup>2</sup> dans les transports et les bâtiments.

#### ÉCONOMIQUE

- Équilibrer les emplois et l'habitat. 100 000 emplois pour 300 000 habitants.
- Construire une cité balnéaire attractive.
- Intégrer un pôle économique régional (retail et tertiaire).
- Maîtriser les coûts des infrastructures en reliant ces objectifs entre eux.

IMAGINER UN « RÉFÉRENTIEL » MÉDITERRANÉEN ADAPTÉ AUX ENJEUX ET AUX MODES DE VIE D'AUJOURD'HUI.

### 2. CONSIDÉRER DE FAÇON GLOBALE L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE DE LA CITÉ



#### LES INFRASTRUCTURES

Maîtriser la conception et la réalisation selon un principe de croisement de données et d'actions répondant aux objectifs de l'Éco-Cité.

#### LES PRATIQUES

Générer des « pratiques vertueuses » par une conception attractive et simplifiant les actes de la vie quotidienne.

#### LE BÂTI

Garantir la performance énergétique dans les bâtiments et dans une production globale de l'énergie associée aux choix nationaux.

## Annexe 4 : Modèle de demande de participation

Je soussigné,

(Prénom, Nom, Fonction/Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Dénomination, raison sociale et forme juridique du Candidat),

Demande à participer à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la Société d'Aménagement Zenata (SAZ) en vue de la sélection d'opérateurs intéressés par le développement du Pôle Santé de la Ville Nouvelle de Zenata.

Et déclare sur l'honneur :

- Que les informations communiquées dans le Dossier de présélection remis à la SAZ sont exactes ; et
- Que je ne suis ni en liquidation judiciaire, ni en redressement judiciaire.

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus.

Fait à ....., le ...../...../.....

Nom du Candidat

Représenté par (Prénom, Nom du signataire)

Signature et cachet

## Annexe 5 : Modèle de présentation générale du Candidat

### 1- Informations générales

- Nom / raison sociale
- Branche d'activité
- Coordonnées
  - Adresse, ville, pays
  - Tél. / Fax
  - E-mail
  - Adresse Web
- Effectif 2011, 2012 et 2013
- Chiffres d'affaires 2011, 2012 et 2013
- Indiquer les disciplines et savoir-faire du Candidat (filiales comprises) parmi les choix suivants :
  - Opérateur santé
  - Etablissement financier (banques, assurances ...)
  - Fonds d'investissement
  - Fondation
  - Autres (préciser)

### 2- Contact privilégié du Candidat

- Nom du contact
- Fonction / qualité
- Téléphone, mobile, fax
- E-mail

### 3- Informations complémentaires

## Annexe 6 : Modèle de fiches projets réalisés ou en cours de réalisation

### 1- Description du projet

- Nom du projet
- Localisation
- Surface (ha), superficie brute développée (m²)
- Programmation détaillée : répartition des superficies développées (m² et nombre d'unités)

### 2- Réalisation et commercialisation du projet

- Montage du projet :
  - Nom de l'architecte du projet ainsi que des autres concepteurs ou designers ayant travaillé sur le projet avec précision de leur rôle
  - Rôles du Candidat et d'autres éventuels partenaires en cas de consortium pour la réalisation du projet décrit
- Investissement
- Mode de financement
- Date de début des travaux (éventuellement prévisionnelle)
- Délais de réalisation (détailler éventuellement par phase)

### 3- Informations complémentaires

- Le Candidat devra inclure dans cette rubrique toutes les remarques qu'il jugera nécessaires pour la compréhension du projet décrit (ex : matériaux utilisés, façades, aménagements extérieurs, photos, etc.)
- Il pourra aussi expliquer en quoi le projet décrit est conforme à l'esprit du Projet de Ville Nouvelle de Zenata
- Enfin, il devra également joindre à la fiche projet toutes brochures, attestations et autres documents mettant en évidence la bonne réalisation du projet décrit



## Annexe 7 : Études

La conception de la Ville Nouvelle de Zenata émane de réflexions menées en collaboration avec des experts nationaux et internationaux qui ont permis d'asseoir des fondamentaux solides à travers de nombreuses études qu'elles soient stratégiques, techniques ou urbanistiques.

### LA CONCEPTION DE LA VILLE NOUVELLE -

- Une étude de marché et de positionnement globale qui a permis un diagnostic des fondamentaux macro et microéconomiques et une analyse couple offre/demande pour déterminer une vocation, un positionnement et une stratégie de développement (Boston Consulting Group)
- Une étude pour le projet commercial afin d'analyser le marché, définir un modèle conceptuel optimal et confirmer sa viabilité financière (Convergences CVL avec l'expertise de C Concept Design)
- Une étude de branding territorial ayant permis la conception de l'identité visuelle de Zenata (Landor)
- Une étude de marché résidentiel/hôtelier/ bureaux pour la définition d'un concept optimal pour la classe moyenne ainsi que la stratégie de développement (CBRE)
- Une étude pour définir la stratégie de communication interne et externe triennale (Atéo/ Sennse)
- Une étude pour le Pôle Santé pour analyser le marché, définir un modèle conceptuel et confirmer sa viabilité, financière (Roland Berger, GE Healthcare et le Professeur Yasser Sefiani)

### ETUDES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

- Une étude urbanistique pour élaborer le plan d'aménagement global (Reichen & Robert/Cabinet Begdouri/Cabinet Malti) comprenant une étude transports (Roland Ribbi & Associés), une étude paysagère (Agence Ter), une étude environnementale (Franck Boutté) ainsi que la programmation urbanistique (Inexia-Menighetti et Polyprogramme)
- Une étude des plans directeurs urbanistiques de la première phase de développement de la Ville Nouvelle de Zenata (Reichen & Robert)
- Des études architecturales pour les équipements du logement (Agence Architecturale Amine Mekouar)
- Des études architecturales pour l'aménagement de la zone industrielle (Agence Architecturale Amine Mekouar)

## ETUDES TECHNIQUES

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une étude d'impact sur l'environnement du territoire de Zenata (Egis Aménagement/ Novec/ Sogreah)</li> <li>• Une étude de la stratégie des réseaux (Novec/ Burgeap)</li> <li>• Une étude hydrologique (Novec/ Sogreah)</li> <li>• Une étude géotechnique globale (Idafa)</li> <li>• Une étude géotechnique relative aux collecteurs d'assainissement (Laboratoire de Géotechnique et génie civil S2G)</li> <li>• Une étude pour la mise en place d'un système d'information géographique (KBM)</li> <li>• Des essais de perméabilité du sol (LCMS)</li> <li>• Une étude hydrogéologique (ESPRE)</li> <li>• Une étude d'assainissement primaire de collecteurs primaires des eaux pluviales et eaux usées (Novec/ Sogreah)</li> <li>• Une étude d'assainissement primaire de la zone Ouest de Zenata (Novec)</li> <li>• Une étude d'impact sur l'environnement de la zone industrielle de Zenata (Clean Tech)</li> <li>• Une étude d'assistance et de conseil en matière d'évaluation et de transfert des activités (Value Consulting &amp; Management)</li> <li>• Une étude de faisabilité de la marina de Zenata (Sogreah)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une étude pour l'établissement des plans côtés de levés de la zone prioritaire 2 (Etafat)</li> <li>• Une étude pour l'établissement des plans côtés pour l'échangeur (Etafat)</li> <li>• Une étude pour l'établissement des plans côtés de la zone industrielle (Afric Topo)</li> <li>• Une étude ainsi que le suivi des travaux d'aménagement VRD pour la zone industrielle (Novec)</li> <li>• Une étude pour le contrôle de travaux VRD de la zone industrielle (Laboratoire de Géotechnique et génie civil S2G)</li> <li>• Une étude ainsi que le suivi des travaux d'assainissement hors site du relogement avec les collecteurs Hc et Hd (Novec)</li> <li>• Une étude de faisabilité de l'échangeur de l'autoroute urbaine Rabat-Casablanca (Novec)</li> <li>• Une étude d'exécution de l'échangeur sur l'autoroute urbaine Rabat-Casablanca (Novec)</li> <li>• Une étude d'aménagement urbain de la RN9 (CID)</li> <li>• Une étude ainsi que le suivi des travaux de la solution provisoire pour l'assainissement hors site des premiers 1 000 logements du programme de relogement (Novec)</li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

www.egis.fr  
www.novec.ma  
www.sogreah.fr

www.burgeap.fr  
www.idafa-advice.com  
www.lpee.ma et www.s2g.ma

www.bcg.com  
www.reichen-robert.fr  
www.groupe-cvl.com

www.cconceptdesign.com  
www.landor.com  
www.cbre.ma







74, Boulevard Yaâcoub El Mansour - Mohammedia - MAROC

Tél. : + 212 (0) 523 31 84 00

Fax : + 212 (0) 523 32 98 74

Email : [contact@saz.ma](mailto:contact@saz.ma)

Site Web: [www.zenata.ma](http://www.zenata.ma)