

Chronologie

Méga-projets

-TUNISIE , mars 2008-



-3-

HERGLA, **Al Qoussour** par EMAAR (442 ha)

LE 14/04/06

www.investir-en-tunisie.net

Après Dubaï Holding qui, a la fin du mois de mars, a acquis 35% du capital de Tunisie Telecom, voilà qu'EMAAR, un autre holding de Dubaï, veut investir près de 2.54 milliard de dinars (1.88 milliard de dollars) en Tunisie, pour la réalisation de la station touristique de Hergla, une station dont le chef de l'Etat avait ordonné la réalisation.

Il faut signaler que le président du conseil d'administration de la société EMMAR a présenté, le 14 avril 2006, au chef de l'Etat les différents composants de la dite station.

A cet effet, EMAAR compte réaliser à Hergla un mégaprojet touristique. « Al Qoussour » (les palais), c'est le nom du projet qui s'étendra sur 442 hectares dans la région côtière de Hergla. Il comprendra notamment 4000 résidences, 6 hôtels de luxe, des centres de loisirs, 1 yacht club, 1 cité lacustre et 1 terrain de golf 18 trous (par 72).

La marina aura 400 points de mouillage et pourra accueillir les yachts de croisière, ce mégaprojet conçu pour satisfaire le style de vie d'une clientèle fortunée, devrait développer d'avantage l'industrie touristique Tunisiennes, la première de la rive sud de la méditerranée avec 6.4 millions de visiteurs et près de 2 milliards de dollars de recettes en 2005.

Rappelons que le groupe EMAAR passe par être le plus grand constructeur immobilier du monde. Un tiers de son capital est détenu par l'Emirat de Dubaï, un autre par les fondateurs privés et le solde flotte en bourse.

EMAAR est spécialisé dans le type de développement immobilier de luxe, dont le plus fameux est Borj Dubaï, le plus haut tour du monde dont le coût est estimé à 20 milliard du dollar.

LE 06/08/07

La Presse

Sama Dubaï, société immobilière de Dubaï Holding investira l'équivalent de 18 milliards de dinars dans la construction, sur les berges du lac de Tunis, d'une nouvelle cité, couvrant une superficie de 830 hectares, destinée à réconcilier la capitale avec sa façade maritime, notamment par la création d'un port de plaisance, et à en faire un centre international d'affaires, de services et de loisirs.

Concrétisant la vision du président Zine El Abidine Ben Ali pour la Tunisie de demain, ce méga-projet, par son importance et ses impacts économiques et sociaux, constitue un levier de taille pour l'économie nationale.

Ainsi, l'investissement de Sama Dubaï génèrera un flux moyen de 1200 millions de dinars par an sur 15 ans, soit plus que la moyenne de 940 millions de dinars par an, entre 2002 et 2005, en investissements étrangers.

Selon les études, il réalisera un taux de croissance de 12 pc en moyenne par an, pendant les 15 ans que dureront les travaux, soit 0,6 point additionnel pour le taux de croissance annuel moyen. Il génèrera également 130 mille emplois additionnels durant les travaux.

Notons à ce propos que les autorités tunisiennes ont spécialement veillé, dans la convention d'investissement, à ce que la main d'œuvre soit tunisienne, en mettant en place un programme de formation spécifique qui anticipe la demande en experts et vise à réduire au maximum le recours à l'expertise étrangère.

Par ailleurs, les travaux engagés dans le cadre de ce projet auront un impact sur l'ensemble des secteurs économiques, avec un accroissement de plus de 50 pc des mètres carrés construits chaque année.

Ces travaux stimuleront aussi la demande en matériaux de construction et partant toutes les activités fournissant des matériaux au secteur du bâtiment. A titre d'exemple, pour répondre à la demande du projet, deux cimenteries sont en cours de construction par le secteur privé. Le secteur des équipements et fournitures (ascenseurs, meubles, etc.) connaîtra aussi une dynamique notable.

Une fois achevé, le méga-projet des berges du lac sud de Tunis, se traduira par l'apparition d'une ville nouvelle de 300 à 500 mille habitants. L'objectif des promoteurs et des autorités étant de faire de cette cité un centre international d'affaires, de services et de loisirs.

Lac Nord, Cité sportive de Tunis par Bukhatir (255 Ha, 40 000 hab, 50 000 emplois)

LE 20/11/07

La Presse

Propos recueillis par Alya HAMZA.

Le projet comprendra, entre autres, neuf académies sportives et 10.000 logements

Tunis se développe, et s'étend, repousse ses limites, se crée de nouveaux centres, de nouveaux pôles, déplace son coeur, décentre sa gravité, multiplie ses banlieues, en fait de véritables villes à part entière.

En un mot se transforme en mégapole, mais réussit la gageure de contrôler ce développement, de le planifier et de l'harmoniser.

Ces nouveaux quartiers qui se déploient pour la plupart autour de ce lac, longtemps la plaie de la ville, aujourd'hui son fleuron, suscitent tous les intérêts, et soulèvent toutes les curiosités.

Nous avons évoqué, récemment, le projet du Lac sud, et en présentions les programmes, les grands axes, les intentions et les convictions.

Aujourd'hui, c'est du Lac nord que nous souhaitons vous parler, et de ce Tunis Sports City qu'inaugurait récemment le Président Ben Ali, et dont les palissades font rêver et s'interroger les Tunisiens.

Nous avons donc rencontré M. Lotfi Ezzar, représentant du groupe Bukhatir, et responsable du projet «Tunis Sports City», projet qu'il connaît mieux que personne, l'ayant accompagné de sa naissance à sa maturation. Et qui a bien voulu répondre à nos questions et à notre curiosité.

La première de nos questions étant, bien sûr, de savoir ce qu'était le fameux groupe Bukhatir.

«Il s'agit d'un groupe émirati qui naissait à Sharjah en 1972. Créé par Abderrahmane Bukhatir, ce groupe touche à toutes les activités du monde des affaires - promotion immobilière, promotion touristique et hôtelière, industrie, médias, enseignement, nouvelles technologiques, commerce et, bien sûr, le sport. Ceci dans une quinzaine de pays où le groupe emploie plus de 15.000 personnes.

Ayant touché à tout, et tout réalisé, Abderrahmane Bukhatir s'est, un jour, posé la question : que pouvait-il apporter de nouveau ?

Que pouvait-il créer qui n'existait déjà ? Il conçut alors un concept : celui d'une ville, une cité consacrée au sport, conçue autour de ce concept par lui et pour lui.»

Cela aurait pu sembler un rêve utopique, une cité du futur. Et pourtant, le module a été créé - et fonctionne - à Dubaï. D'autres sont en cours de réalisation, à Bombay, à Lahore et à Tanger.

«Il ne s'agit, en aucun cas, d'un complexe sportif aussi développé et sophistiqué puisse-t-il être, mais d'une cité, d'une vraie ville consacrée au sport. On y viendra s'y former au sein de différentes académies, à différents sports. Il ne s'agit pas de compétition mais de formation, d'enseignement, de préparation».

Alors bien sûr, à ce stade de la rencontre, et avant d'entrer plus loin dans les détails, on ne peut ne pas poser la question : pourquoi la Tunisie?

«Ce n'est pas par hasard, bien sûr, que la Tunisie a été choisie. Et cette sélection ne s'est faite qu'après de nombreuses enquêtes, études, analyses et réflexions.

Il en ressort que la Tunisie réunit un certain nombre d'atouts des plus attractifs :

- Une situation géographique exceptionnelle à la charnière de l'Orient et de l'Occident
- Un climat idéal, avec quatre vraies saisons
- Un environnement culturel et historique d'une richesse exceptionnelle
- Une croissance économique saluée par la Banque mondiale et différents organismes internationaux.
- Une ouverture sur l'étranger et des facilités d'échanges qui encouragent les investissements
- Enfin, et c'est le plus important, une stabilité et une sécurité qui justifient ce choix.

Quand nous sommes venus présenter ce projet au Président de la République lui-même, nous avons trouvé un accueil, une écoute et des encouragements exceptionnels que nous ne rencontrons pas dans d'autres pays.

La commission supérieure des Grands Projets, notre vis-à-vis, nous a ouvert les portes, facilité les formalités, simplifié les préparatifs, en un mot, s'est comportée comme un vrai partenaire.

Tant et si bien que Abderrahman Boukhatir a décidé de faire de Tunis Sports City un projet prioritaire, et d'en accélérer l'exécution. Ce qui fait que nous avons commencé à travailler le 2 novembre dernier. Et que le chantier est aujourd'hui engagé».

En quoi consiste donc ce projet qui s'étend sur une partie du lac, et que cachent ces nouvelles palissades? Ne s'agit-il que d'une cité sportive, ou celle-ci s'est-elle élargie à d'autres perspectives?

«Tunis Sports City couvre quelque 255 hectares sur le Lac nord. Elle se déploiera en trois parties:

- Une zone sportive où seront réalisées neuf académies, consacrées au football, au volley-ball, au basket-ball, au handball, au tennis, à la natation, à l'athlétisme, au golf

Les plus grands clubs internationaux, les champions les plus célèbres du monde seront invités à venir former et entraîner les jeunes sportifs tunisiens ou étrangers; ceux-ci disposeront de terrains de sport, de salles multifonctions, de piscines olympiques couvertes ou de plein-air, et bien sûr, de gradins pour un public pouvant aller jusqu'à 10.000 personnes.

Dans cette zone, qui couvrira 36 hectares, on trouvera, bien sûr, l'habitat nécessaire aux sportifs mais aussi des cliniques sportives et tous les services nécessaires.

Et nos jeunes Tunisiens qui rêvent de Zidane, Desailly ou Leconte, les auront à leur porte.

La deuxième partie du projet sera consacrée au golf et couvrira 100 hectares : on y trouvera un golf de 18 trous, une académie de golf, un club-house et un ensemble immobilier. Et créer ainsi un golf au coeur de la ville, offrir un poumon vert à la cité, donne tout son caractère unique et exceptionnel à ce projet.

La troisième partie du projet sera la cité elle-même: 120 hectares d'hôtels de luxe, de centres commerciaux, de cliniques, d'écoles privées, de shopping centers, d'aires de jeux, de résidences.

- 3,5 millions de mètres carrés couverts

- 10.000 logements, 50.000 habitants

- 40.000 emplois, 80.000 visiteurs jour prévus».

Bukhatir Group finance en majeure partie ce projet qui est l'un des plus ambitieux réalisés en Tunisie. Dans quelle mesure la Tunisie sera-t-elle impliquée dans sa réalisation?

«La Tunisie a été associée à toutes les étapes de la conception de ce projet. C'est avec des bureaux d'études tunisiens - associés à des organismes étrangers - que les études de marché, les études techniques, le master plan ont été réalisés. C'est toujours en collaboration avec des Tunisiens que l'architecture du projet a été conçue.

L'exécution en sera faite par des entreprises et une main-d'oeuvre tunisiennes.

En fait, on prendra tout ce qui existe en Tunisie. Et ce qui n'existe pas, on l'importera.

Nous utiliserons le savoir-faire tunisien, et nous proposerons de l'étayer et de l'allier à une expertise internationale.

Le coup d'envoi du projet a été donné. Par quoi a-t-on commencé?

Par le Golf qui constitue la première étape.

Celle-ci a très vite démarré, car, il faut le répéter, nous avons bénéficié de toutes les aides et de tous les soutiens.

La Tunisie avait la fausse réputation d'être un pays difficile pour les investisseurs arabes. Aujourd'hui, nous pouvons affirmer le contraire».

Voir aussi :

http://www.dailymotion.com/relevance/search/inauguration%2Btunis/video/x3ie1l_elmanchoubenaliinaugurationtuniscit_news

Raoued, Zone de libre échange par la Gulf Finance House (110 Millions \$, 450 Ha, 16000 emplois)

LE 14/12/07

La Presse

Par Dorra Ben Salem

- Trois milliards de dollars d'investissement
- Un projet multidimensionnel à dominante financière d'un investissement de trois milliards de dollars qui s'étend sur une superficie de 450 ha et dont les travaux seront achevés en 2010.
- La Tunisie, un futur marché financier international

La Tunisie ne cesse de gagner les paris en matière de développement économique au point de devenir un terrain favorable qui attire les investisseurs internationaux et les encourage à contribuer à leur tour à cet essor pour élargir cette plate-forme économique multidimensionnelle et réaliser des projets fructueux.

Parmi les grands investisseurs internationaux figure la Gulf Finance House, l'une des banques leaders dans la région du Golfe et dont les interventions en matière de grands projets ont participé au rayonnement de plusieurs pays arabes et orientaux tels que le Qatar, l'Inde, la Jordanie et le Maroc.

Aujourd'hui, et convaincu du positionnement économique stratégique qui caractérise la Tunisie, la GFH envisage la création d'un port financier à Tunis qui promet d'être le premier centre financier offshore d'Afrique du Nord.M.

Essam Jenahi, président du conseil d'administration de la GFH, a tenu, hier, à Gammarth, un point de presse qui a permis de lever le voile sur ce mégaprojet.

En effet, suite à la signature d'un protocole d'accord entre la Gulf Finance House et le gouvernement tunisien qui date de quelques semaines, M. Esam Jenahi a été reçu par le Président de la République. Il a ainsi présenté au Chef de l'Etat le projet du port financier de Tunis.

Le port s'étend sur une superficie totale de 450 ha et nécessite un investissement de trois milliards de dollars. Il sera érigé dans la zone de Raoued-Nord, dans la banlieue de Tunis. "Nous focalisons actuellement sur la mise en place de nouveaux centres financiers notamment après la fermeture des marchés financiers de Hong Kong et de Singapour. Le port financier de Tunis s'inscrit en effet dans ce cadre. Après l'étude, nous avons trouvé que la Tunisie est le pays nord-africain le mieux placé pour abriter un tel projet grâce à l'importance de sa compétitivité, son option pour un partenariat avec l'Union européenne et l'établissement d'une zone de libre-échange entre les deux rives de la Méditerranée. En outre, la Tunisie enregistre depuis 1987 une croissance moyenne de plus de 5% par an. Le port financier de Tunis permettra donc à la Tunisie d'acquérir une place importante en matière de services financiers sur le plan international", indique M. Jenahi.

Ce projet consiste à mettre en place deux buildings susceptibles d'accueillir les grands centres offshore mondiaux. Il comprendra ainsi un centre de coopération, un centre d'investissement bancaire et de conseil, des bureaux professionnels, un centre d'assurance " Takaful" ainsi qu'un centre de transactions. Il inclura également l'instauration de tout un espace de loisirs qui comprend une marina, un complexe commercial et résidentiel de villas, des locaux commerciaux, un terrain de golf, un stade, mais aussi une école de business international ainsi que des hôtels de business.

D'un autre côté, et outre l'apport socioéconomique du projet et la promotion d'une infrastructure technologique et de services sur le plan du développement du pays, le port financier de Tunis sera d'un grand profit pour les pays du Maghreb ainsi que ceux, du continent africain.

M. Jenahi a souligné que le contrôle des activités financières sera assuré par des parties juridiques indépendantes par rapport au centre financier. «Il est très important que l'aspect juridique soit indépendant afin que les activités financières se fassent en toute transparence et sous le signe de la crédibilité absolue. Pour ce, nous comptons beaucoup sur la pertinence de la législation tunisienne».

Le coup d'envoi des travaux de ce mégaprojet sera donné à la mi-février 2008. M. Jenahi a indiqué que le port financier de Tunis sera prêt en 2010.

Voir aussi :

http://www.dailymotion.com/search/tunisie+tunis7/video/x3rli9_tunis7projetimmobilierbahrein_news

ZEMBRA, **Projet d'écotourisme** par Li Ruo Hong

LE 23/11/07

Webmanagercenter.com

Un investisseur chinois, Li Ruo Hong, chef d'un groupe d'investissement international, projette de réaliser dans l'île de Zembra une station de tourisme écologique et de santé haut de gamme. Le magnat chinois, qui a présenté, vendredi 23 novembre, les esquisses de son projet au président Ben Ali, s'est engagé à «préserver les spécificités naturelles et écologiques de l'île et à protéger ses sites classés "patrimoine mondial par l'Unesco"». Pour mémoire, Zembra est une île rocheuse située au nord-est du Golfe de Tunis couvrant une superficie de 391 hectares. Située à 15 kilomètres de Sidi Daoud (Cap Bon) et à 55 kilomètres du port de La Goulette, elle représente le prolongement naturel de la péninsule du Cap Bon.

L'îlot de Zembretta, situé à environ 8 kilomètres à l'est, a une superficie de deux hectares.

Dotée d'un écosystème spécifique et assez fragile, l'île de Zembra est classée par l'Unesco, depuis janvier 1977, comme aire protégée.

Le parc national qui regroupe les 2 îles est créé par le décret présidentiel du 1er avril 1977. Zembra présente une côte fortement accidentée avec des falaises se prolongeant sous la mer jusqu'à -50 m. Vue de loin, elle donne l'air d'une grande masse rocheuse de 435 mètres d'altitude prenant une forme de pyramide et entourée de 2 rochers : l'Eutorche (au nord) et la Cathédrale (à l'ouest). Elle se caractérise par un couvert végétal sous forme de maquis dense et par la présence de plantes très rares. On y trouve, également, des invertébrés et des mammifères terrestres introduits par l'homme comme le lapin de garenne, le mouflon corse, le rat noir, le chat haret.

Zembra accueille également plus de 25.000 couples d'oiseaux migrateurs qui nichent souvent dans les falaises rocheuses. Les puffins cendrés y forment la plus grande colonie de toute la mer Méditerranée.

A moyen terme, tout porte à croire que les touristes chinois ne manqueront pas de s'intéresser davantage à la Tunisie, et ce d'autant plus que ce produit entre également dans le cadre de la diversification de l'offre tunisienne en matière de tourisme.

Voir aussi :

http://www.dailymotion.com/relevance/search/zembra/video/x3kn2c_elmanchouprojettouristiquezembra_news

ARIANA, Bled El Ward par Al Maabar (10 MD \$, 5000 ha)

LE 23/11/07

www.tunisieaffaire.com

Al Maabar International Investments Company a annoncé le lancement de son nouveau projet, le plus grand sur le continent africain, Bled El Ward, implanté sur les rivages nord de la capitale tunisienne. Le projet s'étend sur 5000 ha et ses investissements sont estimés à 10 milliards de dollars.

Dans une déclaration de presse faite à l'issue de la présentation, lundi matin, du projet au Président Zine El Abidine Ben Ali, en présence du Sheikh Abdallah Ben Zaid Al-Nahyen, ministre des affaires étrangères des Emirats Arabes Unis, M. Yousef Al Nowis, Administrateur délégué et Directeur général d'Al Maabar International a souligné le caractère exceptionnel de Bled El Ward, unique en son genre dans la rive sud de la Méditerranée.

Ce projet, a-t-il indiqué, développe tout une ville moderne intégrée, comprenant notamment une cité de Santé de classe internationale, des cours d'eau intérieures, des résidences, des centres touristiques, de loisirs, commerciaux et sportifs dont notamment un cours de golfe, et nombre de parcs et espaces vert. L'ensemble, en parfaite harmonie entre lieu de travail, de résidence et de bien être, dans un cadre naturel exceptionnel qui privilégie la nature et l'environnement.

Le projet Bled El Ward, souligne M. Al Nouiss, qui puise son nom de l'ancienne dénomination de l'Ariana, connue pour ses roses et fleurs ainsi que son air pur vivifiant, s'inspire dans son architecture du patrimoine tunisien ancestral et épouse les nouveaux concepts du design urbain et de l'aménagement. Il accorde aussi la priorité absolue à l'écologie notamment marine et végétale, multiplie les espaces verts et aménage 50 km supplémentaires de plages sous formes de cours d'eau à l'intérieur de la Cité.

De son côté, M. Ahmed Al Saeegh, Président du Conseil d'Administration d'Al Maabar International Investment Company, a rappelé qu'un protocole d'accord avait été signé avec la Tunisie en décembre dernier et que l'agrément du master plan par le Président Ben Ali donne aujourd'hui le coup d'envoi à la finalisation des études afin d'achever les préparatifs et engager la réalisation du projet. Bled El Ward, a-t-il indiqué sera réalisé en tranches successives, la toute première portant la dénomination de Diar El Fell, s'étend sur 300 ha dont 190 ha constructibles et sera achevée dans 5 ans seulement.

Voir aussi :

http://www.dailymotion.com/relevance/search/cit%25C3%25A9%2Bsportive%2Btunis/video/x4e75s_tunisie-tunis-bled-el-ward-emirates_news

Bizerte, projet touristique par Preatoni (27 MD DT, 30 000 emplois)

LE 07/02/08

www.businessnews.com.tn

Le méga projet italien en Tunisie, d'un coût de 15 milliards d'euros (27 milliards de dinars) démarre cette année. Lancé par le groupe italien Preatoni, ce projet porte sur la mise en place de résidences, d'hôtels, de stations balnéaires, de centres de loisirs et d'une marina, ainsi que l'aménagement d'une réserve pour certaines espèces animales. L'ensemble du projet, qui sera inscrit dans le haut de gamme, respectera et valorisera les spécificités de la région où il sera érigé.

Selon des informations non confirmées, le projet sera érigé du côté de Bizerte. De source officielle, on ne précise pas exactement l'emplacement et on ne sait seulement qu'il sera au Nord de la Tunisie.

Dans une interview accordée à nos confrères de l'Observateur, M. Ernesto Preatoni, président du groupe italien, a déclaré que le projet va démarrer cette année et que l'ensemble des travaux vont durer 12 ans. « Il va totalement changer l'image touristique de la Tunisie », a déclaré M. Preatoni.

A rappeler que le Président Zine El Abidine Ben Ali a reçu le 3 novembre dernier M. Ernesto Preatoni, et a pris connaissance de l'ensemble de ce méga projet de tourisme écologique qui devrait créer près de 30.000 postes d'emploi.

Autres Mégaprojets en discussion :

- **Korbous** (région du Cap Bon) Complexe touristique haut de gamme de bien-être et de thermalisme. Investissement : 10 milliards de dollars. Des discussions sont en cours avec un groupe émirati.
- **Cap Serrat** (région de Bizerte) Projet de tourisme balnéaire haut de gamme. Investissement : 5 milliards de dollars. Discussions en cours.
- **Palais des Congrès Lac Nord de Tunis**. Les discussions sont en cours avec le promoteur Majed al-Futaim de Dubaï.
- **Marina Gammarth Promoteurs** : partenariat (à 50/50) entre un homme d'affaires qatari et un groupe d'hommes d'affaires tunisiens dont Aziz Miled.
- **Monastir-sud** (vers Khniss) Complexe touristique et immobilier. L'investissement est estimé à 1 milliard de dollars.