

L'urbanisme et la question de la ville

<i>Introduction</i>	179
<i>90 ans d'urbanisme</i>	179
1. Politique de la ville	181
La ville : Espace d'intégration et de cohésion	181
2. La politique urbaine	183
Défaut de politique ou politique par défaut.....	183
3. La planification urbaine	185
Urbanisme intégriste ou urbanisme intégré	185
4. Le foncier urbain	187
Complexité et anachronisme	187
5. Urbanisme opérationnel	188
De la représentation de la ville à la ville réelle	188
6. Les nouvelles formes d'urbanisation	190
Une vision stratégique pour un acte stratégique	190
7. Le projet urbain	191
La concertation et l'opérationnalité	191
<i>Références bibliographiques</i>	193

MOHAMMED EL MALTI

Introduction

90 ans d'urbanisme

L'urbanisme moderne au Maroc est né, il y a plus de quatre-vingt-dix ans, avec la promulgation de la **loi fondatrice de 1914**, largement et à beaucoup d'égards en avance, par rapport à la France, et cela grâce à l'esprit clairvoyant du Maréchal Lyautey et au génie des architectes et urbanistes qui constituaient son staff technique rapproché.

Les besoins liés à l'**installation de l'administration du protectorat** et les **exigences économiques** ont imposé la nécessité de développer de **nouveaux centres urbains** soit autour des médinas existantes soit dans des sites nouveaux choisis généralement pour leur intérêt militaire ou stratégique.

L'urbanisme devait donc traiter en priorité de l'urgence de la **création des villes marocaines modernes** en leur assurant une certaine forme de pérennité par la garantie du **droit de propriété**, l'instauration de l'**utilité publique**, ainsi que par l'introduction des **documents graphiques**.

Les **premières lois de l'urbanisme** prévisionnel avaient un caractère **d'orientation et de cadrage**. Elles avaient comme objectif l'élaboration de simples plans d'alignement et d'extension urbaine. Par contre, les suivantes, notamment celles de 1952, de 1992 et le projet de loi actuel (loi 04/04) en discussion au Parlement, ont privilégié **une approche de plus en plus réglementaire** de l'urbanisme qui a entravé, jusqu'à présent et dans une large mesure, la réactivité de la ville par rapport au développement économique et aux évolutions politiques et sociales.

Grâce à l'importance qui a toujours été accordée par la puissance publique au contrôle et à la maîtrise de l'urbanisation¹, manifestée notamment par l'édiction d'un important corpus de lois et par un patrimoine considérable de villes, le Maroc dispose aujourd'hui d'**une armature urbaine équilibrée** et structurée qui constitue un **des atouts majeurs de son développement**².

Cependant, cette armature est composée de villes qui ont atteint des **tailles et un niveau de croissance maximum** et qui ont subi la **marque du temps**, le temps naturel et le temps des hommes. Sous la pression de l'urbanisation et du fait de l'**inadaptation des structures d'accueil** qu'elles offrent et **des moyens d'action financiers et institutionnels** dont elles disposent elles n'ont pas pu supporter le poids de leur développement. Elles sont dans leur grande majorité couvertes par des **documents d'urbanisme**, mais dont la mise en œuvre souffre de beaucoup de **dysfonctionnements**.

Par ailleurs, la ville marocaine des **trois dernières décennies** a subi une vraie **métastase urbaine**³. Elle s'est étendue pour plus de son tiers sous la forme d'un **urbanisme autoproduit** exclu « de jure » du secteur

1. Avec les succès et les échecs que nous lui connaissons, car si cet intérêt à permis la consolidation d'un réseau performant de villes, certaines décisions et choix ont conduit à des dysfonctionnements dont les effets perdureront.

2. Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Eau et de l'Environnement, Direction de l'Aménagement du Territoire, le Schéma National d'Aménagement du Territoire : Synthèse du SNAT, Rabat, 2004, pp. 69-71.

3. Le Maroc est naturellement soumis à la tendance universelle à l'urbanisation qu'il est difficile sinon impossible d'infléchir. Paul Virilio décrit, en empruntant à François ASHER le concept de « Métapolis », la mutation de la « Cité » en « Métacité » où le citoyen se transforme en citadin avec de moins en moins de repères sociaux et spatiaux. Paul VIRILIO, *Ville Panique : Ailleurs commence ici*, Édition Galilée, Paris, 2004, p. 15.

formel mais s'imposant « de facto » aussi bien par l'**alternative qu'il propose aux politiques publiques** d'habitat et d'urbanisme que par son dynamisme économique et social.

De plus, si par le **passé** la fabrication du cadre de vie était inscrite dans la **durée**, il n'en est pas de même **aujourd'hui**. En effet, sous la pression du temps, des urgences et de la société de consommation, il est plutôt fabriqué dans l'**éphémère**, dans le **périssable** produisant ainsi des formes et des objets urbains qui ne s'inscrivent pas dans le cadre d'un développement durable et qui risquent de constituer l'insalubrité de demain et les causes d'exclusion économique et sociale¹.

Il est à craindre, si ce problème n'était pas pris au sérieux, que le Maroc connaisse les mêmes **dérives que l'urbanisme** en Europe a connues, notamment à travers les grandes opérations publiques et privées d'habitat à la fin de la deuxième guerre mondiale et durant les années 70, ainsi que toutes leurs **conséquences économiques et sociales**. Nous serions ainsi très rapidement mis devant l'obligation de procéder à des réparations au coût financier et politique très élevé, par lesquels **les pouvoirs publics** feraient un **aveu d'échec**. En effet, ce qui peut apparaître aujourd'hui comme une victoire dans la lutte contre l'insalubrité pourrait s'avérer être « **une erreur civilisationnelle** »².

Nous sommes donc, et nous le serons encore plus à l'avenir, mis face à des **défis qui imposent le recours à de nouvelles démarches** et à des outils plus adaptés de maîtrise de l'espace. Le défi de la mise à niveau urbaine pour faire face à la compétitivité des territoires couplé à ceux de l'accompagnement de la tendance lourde à l'urbanisation³.

Pour cela, il est impératif de se doter des moyens réglementaires, institutionnels, financiers, fonciers pour un **urbanisme opérationnel** à même de permettre d'entreprendre des **grandes opérations d'urbanisme** et de **reconstruire la ville** sur la ville à travers le renouvellement, la requalification et la réhabilitation des tissus urbains existants d'une part et un **urbanisme prévisionnel** plus **souple** et plus **incitatif** d'autre part.

Si la **ville d'hier** était un **objet circonscrit**, avec des fonctions bien définies, celle d'**aujourd'hui** est de plus en plus **diffuse, ouverte, sans limites** déterminée par les besoins de temps et de mobilité qui, plus elle se renforce plus se développe chez l'individu le besoin de repère et d'ancrage identitaire et spatial.

Quelle sera la **ville demain**? Elle restera, comme elle l'a toujours été, un lieu d'écriture et de conservation des **cultures et des civilisations**, un lieu d'expression, d'exercice et de partage des **pouvoirs économiques**, de production et de **contrôle des richesses** et un lieu d'émergence de **leaderships politiques**. Mais, elle tendra nécessairement **vers le virtuel** avec le développement des **nouvelles technologies de l'information** et des communications qui sont en train de **bouleverser tous les référentiels traditionnels**. Le développement du e-travail, du e-commerce et de tous les autres services électroniques, les besoins nécessaires aux nouvelles activités urbaines notamment ceux liés à la concentration des fonctions de coordination. Tout cela va avoir un impact considérable sur les comportements des gens et par conséquent sur les formes urbaines.

Elle sera inéluctablement prise dans le « **tourbillon** »⁴ de la globalisation économique mondiale et de la

1. L'exclusion économique est à l'origine du développement de tous les secteurs informels.

2. Jean-Christophe BAILLY, *La Ville à l'œuvre*, Les Éditions de l'Imprimeur, Collection Tranches de Villes, Paris, 2001, p. 87.

3. Cette tendance qui a déjà lourdement handicapé les villes marocaines va s'accroître pendant les quinze prochaines années durant lesquelles on estime les nouveaux urbains à près de cinq millions. En effet, si le dernier recensement (2004) a enregistré une croissance démographique modérée pendant la période intercensitaire, il confirme la tendance à l'urbanisation du pays qui dépasse les 55 % et qui va probablement croître pour se stabiliser à des taux structurels estimés entre à 65 % et 70 %. Dans certains pays développés ces taux sont largement dépassés, on assiste alors à une tendance inverse de retour à la campagne, ce que certains chercheurs ont appelé la « rurbanisation », pour retrouver les équilibres structurels villes campagnes. Voir Jean-Louis ANDREANI, « Les nouvelles Frontières entre Villes et Campagnes », in *Lemonde*, n° 18679, dimanche 13-lundi 14 février 2005, p. 17.

4. Voir Saskia SASSEN, *The Global City*, Princeton University Press, Nov.1992 & Sept.2001 et les commentaires de Loïc WACQUANT in « *Le Monde Diplomatique* », Nov. 1997, p. 31 et de Benoît CHAUSSE, Conférence de grandes lignes de partage du monde contemporain, in <http://perso.wanadoo.fr/r.dagorn/FichesEtudiants11.html>

tendance qu'elle va créer vers la métropolisation et ses conséquences sur la hiérarchie urbaine nationale et internationale et sur les métropoles et agglomérations secondaires au tissu économique fragile.

Comment gérer cela sans générer de la ségrégation, de la discrimination et de l'exclusion? Quel type d'urbanité, quel type de rapports entre la ville et son usager et quels types de relations sociales vont en résulter?¹

1. Politique de la ville

La ville : espace d'intégration et de cohésion

La « Charte Nationale de l'Aménagement du Territoire » a placé la **question urbaine** parmi les enjeux principaux du **développement durable** et a attribué aux villes un rôle moteur dans la mise à niveau et la stabilité du Maroc et dans sa compétitivité à l'échelle internationale.

En effet, le **développement et la croissance économique** de la plupart des pays, qu'ils soient développés ou en développement, sont **portés** aujourd'hui par les **grandes agglomérations**. Cependant, pour pouvoir assurer cette fonction, les grandes **métropoles urbaines**, qui constituent en effet les principaux espaces de production et de consolidation des richesses, doivent également assurer celles de l'**intégration** et de la **cohésion** sociale et culturelle.

Malheureusement, les **villes marocaines**, frappées par un phénomène pathologique de **gigantisme** et une très forte périurbanisation sont dans l'**incapacité d'assumer ce rôle**. Elles sont handicapées par la **défaillance de leurs infrastructures urbaines** notamment en termes d'équipements et de services publics, par la **faiblesse de leur tissu économique**² ainsi que par la **dégradation de leur paysage et de leur cadre de vie**. Elles se trouvent par conséquent fortement touchées par toutes les formes d'**exclusion** et de **marginalisation économique et sociale**.

L'élaboration d'une **politique de la ville** définissant l'action coordonnée et intégrée de l'État, des collectivités locales et de la société civile est donc de la **première nécessité**.

La **politique de la ville** intègre l'**aménagement urbain** mais également les **actions sociales, éducatives, économiques et culturelles**. Elle est donc nécessairement **multidisciplinaire, transversale et spécifique** d'une part, et **partenariale, concertée et contractuelle** d'autre part. Elle **nécessite** donc un **cadre institutionnel** de coordination et d'intégration qui peut prendre plusieurs formes exécutives et opérationnelles³.

Elle exige la **solidarité nationale** à travers une forte implication de l'État mais également un **engagement local** garantissant, dans le cadre de contrats État ville ou État région, l'implication matérielle et politique des collectivités territoriales, ainsi qu'une **volonté de mise en œuvre d'un projet de territoire partagé**.

1. François ASHER, *Les Nouveaux Principes de l'Urbanisme : La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour*, Éditions de l'aube, 2001. L'auteur y décrit, en empruntant un concept informatique, les transformations des liens sociaux entre la société industrielle et la « société hypertexte » ainsi que leurs répercussions sur les activités économiques, la culture, les institutions, les paradigmes dominants... etc., pp 34-53. Voir également William J. MITCHELL, *City of Bits : Space, Place, and the Infobahn*, The MIT Press, Cambridge, 1995.

2. Certaines villes comme Casablanca, Agadir et Tanger arrivent à drainer des investissements importants mais sans pouvoir capitaliser leurs effets induits socio-économiques notamment en matière d'emploi et d'intégration sociale. Ceci est en grande partie dû à la très forte pression de l'urbanisation mais également, et dans une large mesure, aux défaillances de la gouvernance locale.

3. Ces formes ne sont pas exclusives. En France, à titre d'exemple, la ville dispose d'un département ministériel qui a ses propres structures opérationnelles comme l'Agence Nationale de Renovation Urbaine (ANRU), d'une Délégation Interministérielle à la Ville (DIV), d'un Conseil National des Villes (CNV)

Elle est aussi un choix politique, notamment par rapport aux grands problèmes d'aménagement urbain qui posent les questions d'**insertion sociale et de sécurité** qui relèvent naturellement des domaines exclusifs d'intervention de l'État.

Jusqu'à présent la **seule politique de la ville** qui est pratiquée est celle de « l'urgence », sans vision cohérente de laquelle sont exclus de facto le rôle et la responsabilité du citoyen, de la collectivité, de la société civile ou des opérateurs économiques (publics ou privés). Une **politique caractérisée par l'interventionnisme** de l'État parfois à travers des actions répressives consolidant la **rupture entre la « ville officielle » et le citoyen**¹. Dans le domaine de l'habitat, l'État intervient à travers des opérations de « relogement », de « recasement » ou de lotissement, qui répondent certes à des besoins réels, mais qui **réduisent les problèmes de la ville à la seule question du logement**.

La ville, la « cité », est un corps complexe fabriqué dans le temps, au delà des urgences, à travers des processus intégrés. Elle **ne peut être réduite à la seule fonction de loger**, même si elle en constitue la composante principale, ni à aucune autre fonction exclusive. Le citoyen qui y migre n'y recherche pas prioritairement un logement², c'est d'ailleurs pour cela qu'il accepte d'habiter, « provisoirement » dans des conditions de grande insalubrité. En venant en ville, le citoyen recherche avant tout les services qu'elle procure, l'emploi, les loisirs, la **qualité de la vie urbaine, l'urbanité**.

La ville malgré le fait qu'elle ait toujours rassemblé des individus et des groupes d'origines diverses **était un « état d'esprit »**, une « mentalité » un ensemble sociologique cohérent. Les gens, les activités et les différentes fonctions urbaines s'y côtoyaient dans un tout urbain cohérent. Elle **devient** aujourd'hui **un corps composite** et éclaté, constitué d'éléments hétérogènes et de référentiels « importés », un « melting-pot » social et culturel où plusieurs entités sociologiques coexistent sans relations évidentes entre elles. Elle devient donc **une réalité très difficilement saisissable**, mais pouvant malgré tout constituer le cadre de cohésion et d'intégration souhaité, moyennant une réelle prise de conscience politique ainsi que des approches et des outils d'intervention adaptés.

La ville est « une réalité malléable » qui n'attend que « l'empreinte d'une identité » et qui « prend forme autour de l'individu » ou du corps social qui la compose³. En effet, **les villes** ont ceci de commun qu'elles constituent un **espace, partagé** à plusieurs égards, où les individus sont obligés de coexister, d'inter acter et de communiquer⁴, autrement, elles génèreraient toutes les formes de manifestations violentes ainsi que les effets pervers des conflits culturels et des luttes de classes⁵.

1. Le Maroc a récemment lancé en partenariat avec le PNUD et UN-Habitat une campagne nationale sur la sécurité résidentielle mettant en avant la corrélation de cette dernière avec l'intégration économique et sociale et avec la mise à niveau urbaine. Nous savons comment par le passé des quartiers entiers d'habitat insalubre ont été évacués de force parfois avec des méthodes d'une très grande violence.

2. Les conditions et la qualité de vie dans l'habitat rural sont à plusieurs égards plus confortable que dans un bidonville.

3. Ibid. p 309

4. HANNERZ. Uif : *Explorer la ville, éléments d'anthropologie urbaine*, traduit de l'anglais par ISAAC. Joseph, Les Éditions de Minuit, Paris 1996, p. 303

5. Même si la « lutte des classes », un des concepts fondamentaux des théories marxistes de l'évolution et du progrès social, a cédé la place dans les pays développés aux concepts d'intégration, de cohésion, ... etc., dans les pays en développement, il est en « hibernation », mais prêt à en sortir et à être récupéré à l'occasion de chaque crise politique ou sociale

2. La politique urbaine

Défaut de politique ou politique par défaut

La ville, « polis », de la Grèce fondatrice de la démocratie, est le lieu privilégié de l'expression et de la manifestation des enjeux économiques et sociaux, dont la gestion est le propre de la « Politique »¹ à laquelle elle est allée jusqu'à donner le nom².

L'**urbanisme** est une discipline créée au début du xx^e siècle pour établir des bases scientifiques, économiques, sociales et techniques permettant de « dire le vrai » sur la conception et l'aménagement des villes et pour **argumenter, arbitrer et gérer les enjeux, les luttes et les conflits** urbains. Ainsi l'**urbanisme** a toujours été **au service des politiques urbaines**. Il est, de ce fait même, le principal **outil de mise en œuvre de toute politique de la ville**.

Le Maroc se caractérise aujourd'hui par l'**absence de politique urbaine**. Depuis la **politique coloniale « ségrégative »** du début du xx^e siècle, et après la **politique réactive**, pour ne pas dire **réactionnaire**, des années 80 fondée sur un urbanisme coercitif, aucune politique alternative cohérente n'a été proposée.

La **politique urbaine coloniale**, basée sur l'idéologie de « pacification » culturelle et sociale de Lyautey, a produit dans une première phase des villes **duales**³ sur la base des doctrines de l'urbanisme moderne et a permis, à côté de villes modernes de grande qualité, conçues selon les règles avant-gardistes, de préserver les formes urbaines traditionnelles et en particulier les Médinas⁴. Dans une deuxième phase, qui correspond à la prise en charge des affaires de la ville et de l'urbanisme par Michel Ecochard, elle a tenté de faire face à la pression de l'urbanisation et aux effets négatifs qu'elle a pu avoir sur la ville, notamment en matière d'habitat social et de prolifération des bidonvilles.

La politique des **années 80** quant à elle a tout simplement **confondu les causes et les effets** des défaillances socio-économiques structurelles. Elle a considéré que l'**urbanisme contribuait** dans une large mesure **aux dysfonctionnements** que connaissaient les villes et la société marocaines. Ce qui a conduit au choix politique, déterminant pour l'avenir, de le mettre sous la **tutelle du Ministère de l'Intérieur**. L'urbanisme est ainsi devenu d'une part un **outil de régulation politique et économique**⁵ et d'autre part un **moyen de coercition** basé sur une **réglementation urbaine très rigide**.

Dans les deux cas⁶ on a, à tort, imputé à l'exode rural et aux problèmes du logement et de l'habitat tous les maux des villes, en particulier ceux des grandes agglomérations.

Aujourd'hui, **la ville** continue à être **gérée** sur la base de pratiques et avec des outils réglementaires **en décalage** total avec les **évolutions récentes** que connaissent la société, le paysage politique et économique

1. Avec un grand « P »

2. Paul VIRILIO, in *Ville Panique*, p. 84

3. Un urbanisme à travers lequel ont pu coexister, dans un cadre de respect mutuel plusieurs formes urbaines, mais que certains chercheurs ont qualifié d'« **apartheid urbain** ». Si cette qualification peu être admise d'un point de vue strictement idéologique, elle nous semble exagérée en considération de la sincérité et de l'engagement des concepteurs de cet urbanisme pour le respect et la sauvegarde des formes urbaines et architecturales marocaines et des formes urbaines qui en ont résultées. Voir Janet L. Abu-Lughod, *Rabat, Urban Apartheid in Morocco*, Princeton University Press, Sept. 1, 1980.

4. Tout en ayant permis de conserver leur morphologie urbaine, cette politique a cependant conduit à une dégradation de la typologie architecturale par défaut d'approche intégrée permettant aux médinas de faire face à la pression démographique et à une densification incontrôlée.

5. C'est en grande partie grâce à l'urbanisme que se sont constituées de très grandes fortunes ainsi que toute une « élite » politique de l'époque.

6. Il y en aurait un troisième qui confirme les deux cas précédents. C'est l'attitude des pouvoirs publics suite aux attentats terroristes du 16 mai 2003 à Casablanca qu'on a trop facilement lié à l'habitat bidonvillois d'où ses auteurs sont originaires.

du Maroc ainsi que les villes et les territoires de par le Monde. À l'**explosion urbaine** que les villes marocaines ont connue depuis le début du siècle précédent, du fait du développement industriel, s'est progressivement substitué ce qui pourrait être qualifié d'**implosion urbaine**¹. Les causes de cette implosion ne sont certainement pas exogènes, il serait illusoire par exemple d'aller chercher dans les campagnes les solutions à des problèmes endogènes à la ville²

Cette implosion, qui résulte de la **désintégration des schémas d'organisation socio-spatiale**, est aggravée par la faiblesse du tissu économique et des structures d'accueil de la ville.

Elle est soutenue également par le développement des revendications sociales et par l'**absence d'un schéma de substitution**, ainsi que celle d'**une politique urbaine** sinon **partagée**, du moins clairement exprimée. Par conséquent, et face à l'inexistence de toute maîtrise d'ouvrage sociale urbaine, la « cité » est **prise en charge** par l'habitant³, totalement ou partiellement, sur la base de **référentiels souvent inadaptés** au mode de vie urbain produisant un **urbanisme dit informel ou clandestin**⁴, également et plus justement qualifié d'« **urbanisme auto-produit** ».

À défaut de politique urbaine, et depuis quelques années, la **gestion des affaires** « courantes » de la ville, une ville vieillissante, éclatée, composite, malade, diffuse, est heureusement assurée, mais **dans l'improvisation**⁵. L'urbanisme a entrepris une tentative de **réconciliation du citoyen avec la ville**, à travers des actions circonscrites⁶.

Parce que **la ville est l'affaire de tous**, celle de l'**État**, de la **collectivité**, des **opérateurs** économiques et, de plus en plus, celle du **citoyen**, la politique urbaine aujourd'hui doit être **une politique de concertation, de partenariat et d'écoute**. Autrement, il en résulterait toutes sortes de **dérives, autoritaires, populistes ou anarchistes**. Elle exige la **démocratisation des débats techniques** pour que l'habitant puisse vivre et s'approprier sa cité, contribuer à son élaboration et à ses mutations. Elle nécessite une **gestion urbaine de proximité**⁷ même si la taille des villes d'aujourd'hui rend de plus en plus difficile une implication directe des individus dans les affaires de la communauté, dans un contexte où **l'administration démocratique des affaires de la cité marocaine peine à se mettre en place**.

Par nature, **l'urbanisme ne peut être que démocratique**. Mais, cette affirmation trouve ses limites au

1. Paul VIRILIO dénonce de façon assez virulente les méfaits de la saturation spatiale et démographique des agglomérations métropolitaines et leurs conséquences sur les grandes villes européennes, in P. VIRILIO, *Ville Panique*, p. 21

2. Aucune des tentatives de limitation de l'exode rural par la rétention des populations, à travers des opérations d'habitat, n'a abouti dans le passé (les villages pilotes des années 70, les opérations d'habitat intégré des années 90, etc.). Dans les meilleurs des cas, i.e. le programme PAM, elles ont eu un succès très limité. Aujourd'hui on se lance à nouveau dans des programmes d'habitat rural sous la forme d'une campagne nationale de zones d'aménagement progressif (ZAP). La tendance de stabilisation démographique dans les campagnes étant confirmée par le RGPH 2004, ce n'est qu'à travers l'accès aux services de base que peut être assuré le développement de l'espace rural.

3. Des agglomérations entières comme Taourirt, Sidi Taïbi et bien d'autres ont été créées et se sont développées en marge de tout cadre réglementaire officiel avec une complicité bienveillante des autorités et des élus locaux.

4. Cet urbanisme pourrait être interprété comme un acte de désobéissance civique au regard des risques matériels et pénaux conscients des contrevenants à la loi et en réaction d'une part à l'incapacité des lois et règlements en vigueur à répondre à des besoins effectifs et d'autre part à leur manque de réactivité.

5. Depuis 1998, les grands problèmes des villes sont réglés par des circulaires ministérielles ou interministérielles qui ont pu permettre d'inaugurer un certain nombre de bonnes pratiques. Malheureusement, tous les projets de lois visant leur consolidation et leur pérennisation se sont heurtés au manque de consistance et à l'absence de coordination de l'action gouvernementale.

6. Cette démarche, mise en œuvre depuis quelques années par le biais de circulaires interministérielles ou ministérielles, a permis, même en marge des procédures réglementaires, de redynamiser l'investissement tout en corrigeant un certain nombre de dysfonctionnements des documents d'urbanisme. Mais elle n'a pas pu être consolidée et pérennisée à travers l'édiction de textes de loi sachant que des projets ont été mis dans le circuit d'approbation sans jamais en être sortis. Il s'agit en particulier du projet de loi 42/00.

7. La concertation et la proximité ne sont pas étrangères aux traditions marocaines de gestion des affaires de la cité. Rappelons la rigueur et l'efficacité avec lesquelles les affaires des citoyens et les enjeux de la cité étaient réglés dans le cadre d'institutions telles que le Mouhtassib, la Jemâa ou les corporations professionnelles.

Maroc dans la **fragilité** et le **manque de maturation** de la **démocratie locale** et dans le caractère **fortement centralisé de l'administration** qui avance lentement dans le processus de déconcentration de ses structures et de ses institutions. Ceci impose donc l'adoption d'**une démarche progressive, itérative et didactique** pour rapprocher le citoyen des affaires de la Cité. En effet, le **temps et l'espace de la ville** ne correspondent pas toujours à ceux de ses habitants, qui ne peuvent les inscrire que dans le conjoncturel, et encore moins à ceux de ses gestionnaires, surtout les **politiques** parmi eux, que cela soit au niveau national ou local, qui n'arrivent pas, ou rarement, à les **inscrire** au-delà de leur mandat électoral¹.

3. La planification urbaine

Urbanisme intégriste ou urbanisme intégré

La ville résiste à « l'urbanisme unificateur et normatif; elle résiste à toutes les utopies, à tout ce qui se propose comme un préalable »².

Le **système de planification urbaine** au Maroc a atteint ses limites. Les **transformations rapides et profondes** que connaît le pays aussi bien aux niveaux politique, économique et sociale qu'aux niveaux technologique, culturel et spatial imposent la recherche de nouvelles approches de planification, d'aménagement et de gestion de l'espace.

L'**urbanisme n'est pas une fin en soit**, il est l'outil de mise en œuvre d'une **politique urbaine**³, autrement cela devient du « **planisme** » sans autre but que celui de satisfaire politiquement le maître de l'ouvrage (l'État ou les collectivités) et intellectuellement l'urbaniste maître d'œuvre du plan⁴.

La **planification urbaine** d'anticipation exige un **minimum de visibilité** autrement, elle se trouve rapidement en décalage par rapport aux évolutions du contexte auquel elle est sensée s'adresser. Devant ce manque de visibilité⁵, elle est appelée à être plus réactive, à travers un urbanisme de projets qui consiste à travailler la ville au « corps à corps ». L'**urbanisme prévisionnel et réglementaire**, qui devait prévoir et encadrer l'urbanisation des territoires sur la base de prévisions et de scénarii de développement économique et social, devrait **céder la place** à une **gestion urbaine stratégique** basée sur la définition d'objectifs de développement et de projets d'aménagement urbain. En d'autres termes, il ne s'agit plus de faire la ville mais de la laisser se faire en l'accompagnant par des **actes volontaires** et des **actions thérapeutiques**.

1. Il est très difficile de demander à une population qui a des difficultés à vivre au jour le jour de se projeter ou même d'imaginer ce serait leur espace de vie dans le future. Mais, il est par contre naturel de l'exiger des classes politiques dont la raison d'être est justement de se projeter dans le future pour préparer le cadre et les conditions de vie de leurs électeurs.

2. **Alain CHARRE**, « L'intellectuel, la mégalopole et le projet urbain », in *Les nouvelles Conditions du Projet Urbain : Critiques et méthodes*, sous la direction d'Alain CHARRE, in *Mégalopole* N° 22 et dernier, Édition Pierre Mardaga, Sirmont (Belgique), 2001, p. 11.

3. Cette politique ne saurait être sectorielle parce que la ville ne peu pas être limitée à une fonction unique autrement elle produirait des villes unidirectionnelles, un urbanisme intégriste au lieu d'un urbanisme intégré.

4. Les années 60 et 70 ont connu un courant d'urbanisme à travers le Monde, que certains chercheurs ont qualifié d'« urbanisme intégral et conquérant » (in Jean-Christophe BAILLY, *La Ville à l'œuvre*, op. cit., p. 59) et qui s'est manifesté soit à travers l'élaboration de modèles théoriques, soit par la création de villes entières (Brazilia, Chandighar, Dacca et plut tard Putrajaya et Cyberjaya) qui ont connu des succès variables. Au Maroc, à partir de la fin des années 70, l'élaboration des documents d'urbanisme à été confié aux architectes du secteur privé. Ceci a conduit à un changement qualitatif dans l'approche de la planification urbaine mais également à des pratiques occultes autour des enjeux urbains.

5. Le manque de visibilité est dû à la nature même et aux aléas de l'économie mais il est également le fait de la tendance lourde et universelle à l'accélération du temps économique, politique et social.

La ville est un espace de production et de consommation. De nouvelles fonctions urbaines naissent, de nouveaux « objets » urbains sont mis sur le marché. Ils créent de **nouveaux besoins chez le citoyen** ; des besoins de consommation, des besoins de mobilité, des besoins de temps et de loisirs. Ils exigent par conséquent de **nouvelles formes urbaines et une approche intégrée de la planification de l'espace**¹. Ces transformations ont comme corollaire des changements dans le rythme, les méthodes de travail, dans les modes de transport, dans l'utilisation du temps libre. Ils nous interpellent sur les nouveaux besoins de l'**usager** de la ville.

Les **documents d'urbanisme** au Maroc ont souvent traité des **formes urbaines**², sans trop se soucier de l'**urbanité**, c'est-à-dire du **désir de vivre la ville**, la **cité d'élection** (le lieu d'expression de la citoyenneté) et l'**espace de l'habiter** (le lieu d'expression de la cidadinité). La **planification urbaine** doit inventer des **concepts nouveaux** qui permettent l'inscription des actions sur la ville dans les dynamiques urbaines universelles. La ville n'est pas une succession d'images instantanées et immuables comme elle a été imaginée et conçue jusqu'à présent dans les documents d'urbanisme. C'est au contraire un corps vivant qui doit être accompagné dans toutes ses phases de croissance et de développement.

Les **documents d'urbanisme** actuels (SDAU, PZ, PA), même s'ils peuvent, sous une forme plus allégée et plus souple, encore permettre d'orienter et d'encadrer le développement des petites et des villes moyennes, ils **ne sont plus adaptés aux grandes mégalo-poles**. Le paysage de la ville d'aujourd'hui « a beau avoir été programmé, décrit, appréhendé, tout se passe comme si aux grosses flèches des schémas directeurs il répondait par la multitude de flèches d'un jeu de pistes morcelé et insaisissable »³. Les agglomérations urbaines ont plutôt besoin de schémas d'orientation et de plans sectoriels comme cadre de mise à niveau et en cohérence des projets et des services urbains.

En effet, la **ville du xxi^e siècle** doit se distinguer par la **qualité et l'envergure de ses activités** et par l'**efficacité de sa gouvernance**. Elle doit être une place financière, une place commerciale, un lieu d'innovation et de développement de la recherche, un centre universitaire performant. Elle doit créer et développer une image de marque à travers une qualité urbaine et architecturale et à des atouts environnementaux, patrimoniaux et culturels.

Une **planification stratégique**, le souci permanent du **développement durable**, des **projets urbains** comme catalyseurs de développement et de mise à niveau, une **gouvernance locale** rationnelle, transparente et démocratique, c'est à ce prix que les grandes villes marocaines peuvent être compétitives⁴. C'est ainsi qu'elles peuvent prétendre à **une place dans le cercle très restreint des agglomérations** qui encadrent et **déterminent le développement planétaire**. Autrement, elles devront se contenter de jouer les seconds rôles au niveau national ou, au mieux, continental.

1. Des études d'accompagnement des documents de planification urbaine visant cette intégration ont été initiées par la Direction de l'Urbanisme. Il s'agit d'études sur le temps urbain, sur le commerce et les services, sur l'aménagement des espaces libres, etc.

2. Toutes les écoles d'urbanisme ont eu des tendances formalistes qui ont joué un rôle important dans l'amélioration de la conception du cadre de vie urbain. C'est lorsque le formalisme devient un objectif en soit, ce que l'on voit dans la majorité des documents d'urbanisme qui ont été produits les dernières décennies, sans ancrage dans la réalité, que ses effets négatifs apparaissent sur leur mise en œuvre.

3. In La ville à l'œuvre, op. cit., P104

4. Cela nécessite une refonte globale du système de planification, d'aménagement et de gestion urbains à travers l'élaboration d'un nouveau corpus de lois sur l'urbanisme. Dans le cadre du mode de gouvernance qui doit accompagner la politique d'aménagement du territoire, le SNAT prescrit l'élaboration d'une « loi d'orientation urbaine » dans laquelle le foncier constituerait la composante principale. Voir Synthèse du SNAT, op. cit., p.98. Aujourd'hui, un chantier important visant la refonte globale de la loi sur l'urbanisme a été ouvert par le Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'aboutissement de ce projet, dont le secrétariat et la maîtrise d'œuvre ont été localisés à la Direction de l'Urbanisme, constitue une des principales conditions du déblocage de la seconde tranche du prêt d'aide au développement économique et social accordé par la Banque Mondiale suite à la visite que sont Président a effectué au Maroc en Février 2003. Ce projet devrait être introduit dans les circuits d'approbation au mois de septembre 2006.

4. Le foncier urbain

Complexité et anachronisme

Le foncier est le **premier enjeu des luttes et des conflits urbains** sur lesquels l'urbanisme est appelé à se prononcer, à « dire le vrai ».

Dès le début du siècle dernier, et avant même la loi fondatrice de l'urbanisme moderne au Maroc, **l'administration du protectorat a compris l'importance de la maîtrise du foncier**. En 1913 le dahir sur l'immatriculation des immeubles a été promulgué avec le **double objectif d'assurer les milieux économiques et financiers** et de **pérenniser les actions d'aménagements urbains**.

Tout en garantissant et en sécurisant la propriété foncière le Dahir de 1913 a permis la **constitution des premières réserves foncières publiques**. Il a également permis à des **grands groupes immobiliers privés** (i.e. Balima à Rabat et Mannesman à Casablanca) de tirer profit de ses nouvelles dispositions pour constituer à leur tour de grandes réserves foncières et de mener de grandes opérations urbaines concertées¹.

Cependant, sous la pression de l'urbanisation, aggravée par l'exode rural, **une bulle spéculative sur le foncier** s'est très vite développée dans les principales agglomérations du pays, provoquant les premières **grandes difficultés de réponse à la demande de logement social** malgré tous les efforts visant le renforcement du patrimoine foncier public².

Depuis l'indépendance, les villes ont été témoins d'une **consommation abusive du patrimoine foncier public**, sans effort particulier pour le renouveler. Ainsi, elles ont été progressivement engagées dans les travers d'un « **urbanisme d'opportunités foncières** » qui a conduit à la plupart des dysfonctionnements qu'elles connaissent aujourd'hui. Cet urbanisme a été l'une des principales causes de la pénurie, aujourd'hui structurelle, de terrain propres à l'urbanisation. Il a fait que la ville se fabrique à la limite du tolérable en terme de sécurité et de développement durable et en marge du cadre réglementaire.

La **pénurie de foncier urbanisable** est **aggravée par la complexité des statuts fonciers**³ et la dualité des régimes juridiques qui les régissent⁴ et qui sont en totale inadéquation avec les textes régissant l'urbanisme et notamment les lois 12/90 et 25/90. Ceci entrave la mobilisation des terrains par les opérateurs publics et privés, et encourage toutes les formes de dérives urbaines.

1. Un des exemples les plus prestigieux est celui de l'Avenue Mohammed V (ex Avenue Dar El Makhzen) à Rabat.

2. Michel ECOCHARD avait très bien pris la mesure des enjeux fonciers et s'était engagé dans une large campagne de développement des réserves foncières publiques avec toutes les difficultés que cette campagne a suscitées et qui sont décrites dans *Casablanca : le Roman d'une Ville*, Édition de Paris, Paris 1955.

3. Les statuts guich et collectifs, habous, militaires et tous les statuts publics ou à caractère public (domaine privé de l'État, domaine forestier, domaines communaux et une multitude de domaines publics... etc).

4. La zone anciennement sous protectorat espagnol est régie par un Dahir Khalifien qui rend difficile l'immatriculation foncière conformément au Dahir de 1913. L'unification des régimes fonciers constitue une action stratégique pour assurer le suivi du développement urbain et pour asseoir et pérenniser une croissance économique durable. L'immatriculation foncière groupée, nécessairement préfinancée par l'État, est parmi les outils les plus adéquats, malgré son coût élevé, pour atteindre cet objectif. Un projet de loi sur « les droits réels » est en cours de discussion au niveau du gouvernement. Il pourra également contribuer à pallier certains dysfonctionnements des lois actuelles.

5. Urbanisme opérationnel

De la représentation de la ville à la ville réelle

L'**urbanisme prévisionnel** planifie l'espace pour des **utilisateurs virtuels**, pour un **citoyen théorique**, sur la base d'un profil socio-économique prédéterminé et de projections de développement. À l'inverse, l'**urbanisme opérationnel** s'adresse à des **opérateurs économiques** et des **citoyens réels** et concerne souvent des espaces et des **formes urbains constitués**.

Les **grandes villes** marocaines ont atteint un niveau de **saturation** qui rend difficile sinon impossible leur évolution dans le cadre de l'urbanisme prévisionnel, souvent en opposition au vécu urbain, parfois de façon antagonique. Elles ont besoin d'un **urbanisme** basé sur des approches pragmatiques et réalistes.

Parmi ces approches alternatives, la **rénovation**, la **réhabilitation**, le **renouvellement** urbains sont des outils plus à même de mettre à niveau et reconstruire la ville, et les **grandes opérations d'urbanisme** pour créer de nouveaux centres urbains ou renforcer des centres existants.

L'**urbanisme opérationnel** requiert la maîtrise du **foncier** et du **financement**,¹ ainsi qu'un **cadre institutionnel et réglementaire**.

Au plan institutionnel, il n'existe de fait **aucun organe de coordination** et de mise en œuvre des projections des documents d'urbanisme ni au niveau local ni au niveau central. Le dispositif mis en place par la loi 12/90 relative à l'urbanisme, attribuant à l'**État** le rôle de **concepteur** qui établit ces documents et à la **collectivité locale** le rôle d'**opérateur** qui doit veiller à leur mise en œuvre, a montré ses limites, ses dysfonctionnements et ses incohérences.

Au plan du financement, les **collectivités locales** et les **pouvoirs publics** n'ont jamais été à même de **prendre en charge** à eux seuls le **coût de l'urbanisation**. À l'échelle de l'ensemble du territoire national, la moyenne de réalisation des prévisions des documents d'urbanisme arrive difficilement à atteindre un taux de 30 %².

Au plan foncier, la **complexité des procédures d'expropriation**, l'**absence d'une politique foncière urbaine** et d'une **loi d'orientation foncière**, rendent quasi impossible la **maîtrise d'ouvrage urbaine** et par conséquent la **maîtrise du processus et du coût de l'urbanisation**.

Au plan réglementaire, en dehors des lotissements et des groupements d'habitations³, les **outils** actuels sont **totalelement inadaptés à l'urbanisme opérationnel**. Il n'en existe aucun qui permette la mise en œuvre de projets urbains financés, qui définisse un cadre de concertation et de partenariat, qui précise des modes et des formes de financement⁴ et qui assure la maîtrise foncière⁵.

1. Ces deux aspects ont été parfaitement compris par Lyautey. Très tôt, il a mis en place d'importants moyens financiers, il a créé la conservation foncière et instauré l'immatriculation qui, tout en garantissant la propriété, ont permis la constitution des premières réserves foncières publiques. Voir les écrits fondateurs et les récits sur l'urbanisme moderne au Maroc.

2. Ce taux arrive tout juste à dépasser les 15 % pour les équipements publics et municipaux.

3. Régis dans un cadre réglementaire extrêmement contraignant par la loi 25/90. Ils ne concernent que certaines opérations nouvelles. Les projets de renouvellement, de requalification ou de réhabilitation urbains ainsi que les grandes opérations intégrées comme les villes ou les zones d'urbanisation nouvelles en sont exclues de facto.

4. Des projets de lois sur les « Zones d'Aménagement Concerté » et sur le « Droit de Priorité » ont été introduits dans les circuits d'approbation et, même s'ils sont aujourd'hui dépassés sur un certain nombre d'aspects, ils peuvent constituer une base pour des projets de lois plus adaptés.

5. Quelques réalisations datant de la période du protectorat sont considérées aujourd'hui comme des réussites, certaines, plus récentes et non encore achevées ne peuvent encore faire l'objet d'évaluation, mais les unes et les autres étaient portées par une très forte volonté politique. Il

L'**urbanisme opérationnel** peut prendre corps sous la forme d'un **aménagement concerté** qui est une procédure, largement expérimentée notamment en France, permettant aux pouvoirs publics de réaliser des opérations d'aménagement urbain.

Trois idées directrices sont à la base de ces opérations : l'édition de **règles d'urbanisme particulières**, l'engagement de l'**État et des collectivités** locales concernées à **réaliser les équipements publics**, l'établissement de **rapports contractuels** entre les pouvoirs publics et l'aménageur (public ou privé) dans le cadre de sociétés d'économie mixte chargées d'acquérir le terrain, de l'équiper et de le commercialiser. C'est un **urbanisme avec une très forte implication de l'État**.

Il peut également prendre d'autres formes ou l'**État** jouerait plutôt un rôle d'**incitateur** et de **facilitateur** à travers les **immatriculations groupées** nécessaires pour la sécurisation de l'opération d'aménagement, le **remembrement urbain**¹ garantissant la viabilité des opérations d'aménagement, l'incitation à la constitution d'**associations syndicales de propriétaires urbains**² pour mutualiser les moyens financiers et fonciers et le **partenariat avec le secteur privé**³ pour le consolider et le professionnaliser.

Il y a lieu de prévoir également des **mesures incitatives** destinées à encourager les opérations de renouvellement, réhabilitation et requalification. Cela pourrait se faire à partir de la délimitation de zones pour lesquelles seraient édictés des **règlements d'urbanisme** et des **dispositions fiscales** particulières. Ces zones seraient considérées comme des **territoires de projet** pour encourager l'investissement particulièrement dans les secteurs de l'immobilier, du commerce, des services les plus créateurs d'emplois⁴.

Du fait de sa nouveauté, cette démarche nécessite un **cadre institutionnel public**⁵ au Maroc, d'une part pour engager des opérations pilotes et initier un savoir faire destiné à **asseoir la démarche** et à ouvrir la voie aux opérateurs privés, et d'autre part pour prendre en charge un certain nombre d'**opérations qui relèvent de l'action publique** notamment les opérations à caractère social.

Elle nécessite également un **levier financier permanent** qui permette d'intervenir dans les secteurs sociaux défavorisés et dans des opérations publiques ou à caractère public. Il pourrait prendre la forme d'un **Fond de Mise à Niveau Urbaine**, à l'instar du Fond de Solidarité Habitat (FSH)⁶.

s'agit pour les premières des quartiers habous de Rabat et Casablanca, et de certaines opérations de logements d'entreprises notamment à Mohammedia et Khouribga et pour les secondes des projets de Sala el Jadida et Hay Ryad.

1. Codifié pour la première fois par Dahir en 1914.

2. Réglementé par Dahir en 1917.

3. Un nombre très limité d'expériences d'opérations d'aménagement urbain en partenariat avec le privé ont été tentées avec des succès mitigés par l'ex ANHI (Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre) à El Jadida, Tamara et Berkane. Plus récemment les Organismes Publics de l'Habitat se sont engagés dans une nouvelle approche de partenariat consistant à mettre à la disposition des opérateurs privés de parcelles à des coûts très avantageux. Cette démarche a été initiée suite la mise à disposition du Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme d'un patrimoine foncier domanial important (une première tranche de 3500 ha) et à la volonté de liquider un grand stock de lots de terrain invendus

4. En France, dans la même optique urbaine, ont été créés des Zones Franches Urbaines (ZFU) prioritaires dans des zones sensibles ou des zones de redynamisation urbaine pour la mise en œuvre, dans le cadre de la politique de la ville, du programme de renouvellement urbain lancé par le gouvernement de M. RAFARIN.

5. Ce cadre institutionnel peut être assuré selon la nature du projet par des organismes opérationnels relevant de la CDG ou par un OPH, Al Omrane en l'occurrence. En France, à titre de comparaison, on a créé des agences spécialisées comme l'Agence de Renovation Urbaine (ARU) dont la mission consiste essentiellement à la mise en œuvre de projets d'aménagement dans des tissus urbains dégradés.

6. En dehors de la contribution foncière des riverains prévue par la loi 25/90 relative aux lotissements et aux groupements d'habitation, aucune participation au coût de l'urbanisation n'est perçue. Seules les taxes urbaines et d'édilité et le coût des hors site sont perçus par les municipalités et depuis peu par les régies ou les concessionnaires des services municipaux. Des plus values foncières très importantes sont ainsi créées par de simples actes ou décisions administratives dans le cadre des documents d'urbanisme sans que cela n'occasionne aucune participation financière. Cette contribution aura également des effets induits sur le ralentissement de la périurbanisation et sur l'atténuation de la bulle spéculative sur le foncier.

6. Les nouvelles formes d'urbanisation

Une vision stratégique pour un acte stratégique

Les nouveaux **espaces d'établissement de l'homme** ont de tout temps été l'objet d'**utopies** économiques, sociales, politiques, spatiales et d'**idéaux de vie**. Toutes ces utopies ont été construites sur un fond de **recherche permanente de progrès humains**. De la cité antique de Platon où le progrès est réalisé par la démocratie, à la « Cité Radieuse » de Le Corbusier où c'est la technologie qui en constitue le vecteur dominant, à « Broadacres City » de Frank Lloyd Wright qui prône le retour aux sources ou encore à la « Garden City » de Ebenezer Howard qui tente de concilier les trois utopies, **l'homme a toujours aspiré au meilleur** pour son cadre de vie. Les théoriciens de l'urbanisme ont tenté par leur imagination une **projection accélérée dans le temps** pour rattraper l'**histoire**, car c'est le temps qui consolide et **pérennise le cadre de vie** et l'espace de la cité¹.

Jusqu'à présent, toute la **production urbanistique prévisionnelle ou opérationnelle** au Maroc, en particulier les grandes opérations d'urbanisme, a été traitée, quel que soient sa taille et sa complexité, sous la forme d'**opérations d'extension urbaine**, au grès des **opportunités foncières** et généralement dans les périphéries de villes. Cette approche a eu pour conséquence une **consommation incontrôlée des terrains périurbains** qui devraient normalement constituer des réserves stratégiques notamment pour les grandes agglomérations². Elle a également entraîné un **développement tentaculaire** et horizontal produisant des effets négatifs sur le paysage urbain, sur la gestion de l'espace, du transport, de la circulation, du déplacement et sur les services municipaux du fait du débordement des villes de leur site naturel³.

Par ailleurs, toutes les nouvelles zones d'urbanisation⁴ initiées par l'État au cours des dernières décennies ont eu pour **vocation principale l'habitat**. Et même lorsque exceptionnellement des efforts sont consentis pour y créer des **activités économiques** elles sont souvent en **décalage** par rapport au profil socio professionnel des **habitants cible** qui sont constitués, à de très rares exceptions près, par des populations à faibles revenus. Ainsi elles deviennent ou deviendront inéluctablement des **concentrations de pauvreté, des espaces de ségrégation sociale et fonctionnelle** dont les effets induits sont difficiles à corriger a posteriori.

Toute **création urbaine** nouvelle doit être portée par une **vocation forte** destinée à promouvoir son **développement**. Cette vocation **ne saurait être exclusivement résidentielle** au risque de produire des **cités dortoirs** qui ne remplissent rien d'autre que la fonction d'habiter⁵. Elle **ne saurait non plus être liée à une**

1. On peut également citer la ville futuriste de Antonio Sant'Elia (la « Citta Nuova ») ou la cité linéaire de Arturo Soria y Mata ou également la « Cité Industrielle » de Tony Garnier. Sur les utopies du xx^e voir **Robert FISHMAN, L'utopie urbaine au xx^e siècle**, Éditions Pierre Mardaga, Col. Architecture + Recherche, traduit de l'anglais, Bruxelles/Liège, 1979

2. Aujourd'hui toutes les grandes agglomérations marocaines sont en train de consommer leurs dernières ressources foncières urbanisables, et d'entamer sérieusement le patrimoine des terres agricoles fertiles y compris les périmètres irrigués réalisés à grand coût par l'État.

3. Voir l'analyse du processus de « sortie de site » de la ville de Rabat dans l'étude du Schéma d'Organisation Fonctionnelle et d'Aménagement (SOFA) de l'Aire Métropolitaine Centrale (AMC) élaborée pour le compte de la Direction de l'Aménagement du Territoire par le BET Dirasat avec la collaboration de Félix DAMETTE.

4. Appelées également zones d'urbanisation nouvelles ou bien villes nouvelles même si le concept n'est pas adapté. Les plus importantes parmi elles sont Hay Ryad à Rabat, Hay al Mohammadi à Agadir, Selouane à Nador sous forme de lotissements et Sala Al Jadida à Salé sous forme de « grands ensembles ».

5. « Habiter, travailler, se cultiver le corps et l'esprit » est la devise des urbanistes du « Mouvement Moderne » pour les villes du vingtième siècle. Si cette devise est encore valable dans sa globalité et dans son esprit, elle doit être redéfinie et complétée dans sa lettre et dans son contenu pour intégrer les éléments de la nouvelle urbanité basée sur évolution continue des technologies de l'information et de la communication (TIC) ainsi que sur un concept totalement revisité du temps, en particulier le temps urbain et pour intégrer le concept de mixité.

fonction exclusive de quelque nature qu'elle soit au risque de produire des espaces de vie et d'activité intermittente ou saisonnière¹. Beaucoup de grandes agglomérations dans le monde ont entrepris la correction de cet état de fait au prix d'efforts financiers considérables.

Les nouvelles urbanisations doivent tout d'abord **éviter** l'image de **lieux de ségrégation** ou de exclusion sociale pour **promouvoir une citoyenneté plurielle** et une mixité urbaine. Le partage du même cadre résidentiel seul, ne crée évidemment pas un sentiment d'appartenance. Mais, une ville ouverte, tournée vers l'avenir, susceptible d'offrir un champs de liberté ou il serait possible d'inventer ou réinventer sa vie et de partager l'espace est à même de permettre le développement et la consolidation de ce sentiment.

À une autre échelle, la décision de **création de villes nouvelles** est avant tout une **décision d'aménagement du territoire**. Toute politique de nouvelles créations urbaines doit fournir une réponse préalable aux deux questions fondamentales de leur **intégration dans le réseau urbain** national et de la **capacité d'absorption des villes existantes**. Ce réseau qui s'organise aujourd'hui en pôles principaux, bipôles et pôles secondaires connaît un **équilibre** très justement relevé par le SNAT comme étant un élément essentiel de développement économique et social. Toute nouvelle création² doit donc nécessairement **intégrer cet équilibre sans le perturber**³.

Il est certes urgent de trouver des solutions aux **problèmes des grandes agglomérations**, mais celles-ci ne résident **pas** nécessairement dans des **créations nouvelles** ni dans des **extensions urbaines systématiques**. La création de **villes nouvelles** est un **acte stratégique** qui doit être basé sur une **vision stratégique**. C'est une intervention lourde sur le territoire dont les conséquences sont difficilement prévisibles.

7. Le projet urbain

La concertation et l'opérationnalité

Le « **projet urbain** »⁴ inspire la dynamique d'une idée, d'un dessein et d'une projection dans l'espace et dans le temps. Il « ne produit pas des modèles mais des méthodes ouvertes stratégiquement à un faisceau

1. Les principes de l'urbanisme moderne basés sur le concept de « zoning » ont pendant longtemps attribué des fonctions exclusives aux territoires et aux espaces urbains créant ainsi de vraies barrières spatiales et des ségrégations économiques et sociales. C'est le cas des « down town » américains, des centres-villes européennes, des parcs d'activités économiques, des grands ensembles des banlieues, etc. qui se transforment en corps sans vie et en lieux de dérives et de déviance sociales pendant certaines heures de la journée. Aujourd'hui il existe une réelle prise de conscience parmi les spécialistes que l'avenir et la compétitivité des villes résident dans leur capacité à l'intégration et la cohésion des populations, des activités et des services. Ce n'est pas encore le cas de la majorité des acteurs politiques et économiques de la chose urbaine.

2. Deux grandes agglomérations urbaines de plus de 250 000 habitants sont aujourd'hui en cours de création dans les périphéries de Rabat (Sidi Yahya des Zaers) et de Marrakech (Tamansourt). Nous sommes nous posés ces vraies questions avant de les engager à grand coût financier et foncier ? Avons-nous la moindre idée opérationnelle sur leur vocation future sachant que le vocation immédiate n'est autre que celle reloger ou « recaser » des habitants de bidonvilles ? Avons-nous pensé aux problèmes liés à l'accessibilité, aux transports et aux déplacements ? Avons-nous retenu les enseignements des expériences d'autres pays ? Est-ce la seule démarche pour répondre au problème des bidonvilles sachant que ce dernier ne saurait se limiter à la question du logement ? Autant de questions sacrifiées sur l'autel des urgences.

3. Il est à noter qu'une politique de création de ville nouvelle ne peut être que limitée au regard des caractéristiques et des capacités d'absorption encore importante du réseau urbain national (notamment les moyennes et petites agglomérations). À titre de comparaison, en France, moins de dix villes nouvelles (cinq en région parisienne et quatre en province) ont été créées dans le cadre de l'option de pôles régionaux de croissance dont les objectifs visaient à la fois à desserrer l'engorgement de Paris et à développer les métropoles régionales. Cette politique entamée en 1969 a été entièrement remise en cause abandonnée depuis 1973 après le lancement de Melun-Sénart et des Rives de l'étang de Berre.

4. Voir « *Projets urbains en France* », Éditions du Moniteur, Paris, 2002 qui donne quelques premières définitions et une idée assez large sur les projet urbains dans des grandes villes françaises.

de disciplines capables d'intégrer la complexité contemporaine »¹. Il se situe **entre l'urbanisme** qui régle-mente et normalise l'espace et **l'architecture** qui répond à une question unique, précise et circonscrite. Il ne saurait cependant se substituer à la planification urbaine qui traite des territoires sous des aspects et à des échelles spatiales et temporelles différentes.

C'est un cadre de pensée et d'action visant à « **rapprocher l'urbain de la ville** », de la cité, c'est à dire du citoyen et à exprimer de façon volontariste l'urbanité d'une ville. C'est également un **levier de développement** économique, social et de mise à niveau urbaine. Il se traduit par des actions concrètes ayant un **impact direct et visible sur la ville et sur le citoyen**. Il peut prendre la forme d'un embellissement, d'une régénération urbaine et de toutes les thérapies en « re », du renforcement de centralité, d'aménagement d'espaces ouverts (place, parc, etc.), nouveaux quartiers, de création ou de développement de services municipaux.

C'est un **projet politique** exprimant la volonté des élus locaux de promouvoir le patrimoine urbain au profit de leurs électeurs. C'est ensuite un **projet social** exprimant l'adhésion des habitants directement ou par le biais des organisations de la société civile. C'est aussi un **projet économique** permettant la création de richesses et générant une dynamique d'intégration de l'homme et de ses activités. C'est enfin un **projet technique** faisant appel à une maîtrise d'œuvre multidisciplinaire à même d'amener la vie à l'espace du projet et le plaisir de vivre la ville par le citoyen.

On peut remonter dans l'histoire récente jusqu'au Baron Haussman et les grands travaux parisiens et retrouver les précurseurs du « projet urbain ». Plus proches de nous, les architectes de Lyautey, Henri Prost, Jean Claude Nicolas le Forestier et les autres ont mené leur action plus en terme de projets urbains que de projections spatiales et ont parfaitement intégré les notions du nouveau à promouvoir et de l'ancien à préserver et à restaurer. De tout temps, les gouvernants des cités ont été confrontés à leur reconstruction ou à leur réhabilitation pour les adapter aux exigences en perpétuel changement de leurs habitants et du contexte économique et social.

Aujourd'hui, toutes les grandes **métropoles constituées** du Monde et toutes les **villes émergentes** sont **portées par des projets urbains**² de tailles variées destinés à réhabiliter le « génie des lieux »³, souvent sacrifié à la société de consommation et à la globalisation culturelle, ou à construire une image à même de leur permettre d'entrer dans une **compétitivité des territoires à l'échelle planétaire**.

Tous ces projets se rejoignent dans une **prise de conscience par les États** concernés du fait que le **future de la ville**, considérée par tous comme le principal levier du développement à venir, ainsi que celui de la civilisation urbaine passaient par un investissement volontaire et stratégique dans **l'amélioration de la qualité de la vie** dans la cité et dans la régénérescence de l'urbanité.

Le projet urbain est un **projet opérationnel**⁴ dont la réalisation doit s'inscrire dans le court terme⁵. Il doit faire l'objet d'un **montage financier** précisant les partenaires politiques, économiques et sociaux, sachant que, quel que soit son niveau de participation au coût du projet et à sa genèse, **l'appui de la collectivité territoriale** est une **condition « sine qua non »** de sa réussite. Cela doit également être un **projet concerté**,

1. Alain CHARRE, in *Mégalopole* N° 22 et dernier, op. cit., p. 9.

2. Des projets urbains dans quelques grandes métropoles mondiales à titre d'illustration. Pour le big Dig de Boston, voir [Http://www.mass-pike.com/bigdig/index.html](http://www.mass-pike.com/bigdig/index.html), pour Euroméditerranée, voir <http://www.euromediterranee.fr/>, pour Eurailille, voir [Http://www.saem-eurailille.fr/ACCEUIL/FR-index.aspx](http://www.saem-eurailille.fr/ACCEUIL/FR-index.aspx), et pour l'Île de Nantes [Http://www.nantesmetropole.fr/07317097/0/fichepagelibre/](http://www.nantesmetropole.fr/07317097/0/fichepagelibre/). Au Maroc, cette prise en charge pourrait être en partie assurée par le Fond de Mise à Niveau Urbaine.

3. Christian Norberg Schultz, *Genius Loci : Towards a Phenomenology of Architecture*, Rizzoli International Publication, Rome, Nov. 1990.

4. Un document d'urbanisme prévisionnel décliné en plan actions peut constituer la base d'identification de projets urbains. Cette démarche a été adoptée pour le Plan d'Aménagement de Beni Makada à Tanger et pourrait constituer une expérience pilote. Ce serait la première fois qu'un plan d'aménagement est traduit en actions concrètes, évaluées et prêtes à être programmées et budgétisées.

5. Ses délais moyens de réalisation varient entre cinq et dix ans et sauf pour la réalisation d'infrastructures lourdes exigeant des délais incompressibles.

aussi bien au niveau de son contenu que de sa forme, notamment avec les utilisateurs et les opérateurs économiques, car il doit **répondre à des besoins réels**. C'est en quelque sorte un urbanisme « à la carte » pour des exploitants préalablement définis et identifiés. Le projet urbain peut, par ailleurs, constituer un levier opérationnel efficace pour la mise en œuvre d'une politique de la ville.

Les expériences de tous les grands projets urbains à travers le monde ont sollicité une large participation de l'État¹. Mais elles ont également impliqué une participation de la part des collectivités et surtout de la part des investisseurs privés soit dans le cadre d'une contribution au coût de l'urbanisation ou dans le cadre d'un montage de projets commerciaux.

Références bibliographiques

Ouvrages

- ABU-LUGHOD, Janet L., *Rabat, Urban Apartheid in Morocco*, Princeton University Press, Sept.1, 1980.
- ASHER, François, *Les Nouveaux Principes de l'Urbanisme : La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour*, Éditions de l'aube, 2001
- BAILLY, Jean-Christophe, *La Ville à l'œuvre*, Les Éditions de l'Imprimeur, Collection Tranches de Villes, Paris, 2001
- ECOCHARD, Michel *Casablanca : le Roman d'une Ville*, Édition de Paris, Paris 1955
- FISHMAN, Robert, *L'utopie urbaine au xx^e siècle*, Éditions Pierre Mardaga, Col. Architecture+Recherche, traduit de l'anglais, Bruxelles/Liège, 1979
- HANNERZ, Ulf : *Explorer la ville, éléments d'anthropologie urbaine*, traduit de l'anglais par ISAAC. Joseph, Les Éditions de Minuit, Paris 1996, p 303
- William J. MITCHELL, *City of Bits : Space, Place, and the Infobahn*, The MIT Press, Cambridge, 1995.
- Christian NORBERG SCHULTZ, *Genius Loci : Towards a Phenomenology of Architecture*, Rizzoli International Publication, Rome, Nov. 1990.
- Saskia SASSEN, *The Global City*, Princeton University Press, Nov.1992 & Sept.2001
- Paul VIRILIO, *Ville Panique : Ailleurs commence ici*, Édition Galilée, Paris, 2004

Revue et périodiques

- Jean-Louis ANDREANI, « Les nouvelles Frontières entre Villes et Campagnes », in *Le monde*, N° 18679, dimanche 13-lundi 14 février 2005.
- Alain CHARRE, « L'intellectuel, la mégalopole et le projet urbain », in *Les nouvelles Conditions du Projet Urbain : Critiques et méthodes*, sous la direction d'Alain CHARRE, in *Mégalopole* N° 22 et dernier, Édition Pierre Mardaga, Spirmont (Belgique), 2001,
- Loïc WACQUANT in « *Le Monde Diplomatique* », Nov 1997
- Voir « *Projets urbains en France* », Éditions du Moniteur, Paris, 2002

Sites web

- Big Dig Boston, [Http ://www.masspike.com/bigdig/index.html/](http://www.masspike.com/bigdig/index.html/)
- Benoît CHAUSSE, [Http ://perso.wanadoo.fr/r.dagorn/FichesEtudiants11.html](http://perso.wanadoo.fr/r.dagorn/FichesEtudiants11.html)

1. Pour le Big Dig à Boston, le gouvernement Fédéral a contribué à près de 50 % du coût global du projet qui s'élève à environ \$15 milliards. Le reste est financé par des opérateurs et des fonds de financement en rapport avec la nature du projet.

Euralille, [Http ://www.saem-euralille.fr/ACCEUIL/FR-index.aspx/](http://www.saem-euralille.fr/ACCEUIL/FR-index.aspx/)
Euroméditerranée, [Http ://www.euromediterranee.fr/](http://www.euromediterranee.fr/)
Île de Nantes, [Http ://www.nantesmetropole.fr/07317097/0/fichepagelibre/](http://www.nantesmetropole.fr/07317097/0/fichepagelibre/)

Documents et rapports

Ministère chargé de l'Aménagement du Territoire, de l'Eau et de l'Environnement, « Schéma National d'Aménagement du Territoire »