

Centre d'Études et de Recherches sur l'Urbanisation du Monde Arabe

URBAMA

UMR 6592 du CNRS - Université de Tours

LES CAHIERS D'URBAMA



Centre d'Études et de Recherches sur l'Urbanisation du Monde Arabe
URBAMA

UMR 6592 du CNRS
Université François-Rabelais
TOURS

LES CAHIERS D'URBAMA

n° 14

- 1998 -

Numéro thématique

L'AMÉNAGEMENT URBAIN
DANS LE MONDE ARABE

Coordinateur : Galila EL KADI

Responsables de la publication : Jacques FONTAINE et Michael F. DAVIE

Les auteurs désirant que leur article soit diffusé dans *Les Cahiers d'URBAMA* doivent contacter :

Michael F. DAVIE
URBAMA
Université François-Rabelais
"Site Loire"
BP 7521
37075 TOURS Cedex 2

Révision et correction des textes : Galila EL KADI et Pierre SIGNOLES
Mise en pages : Florence TROIN
Cartographie : Florence TROIN

© Tous droits réservés, 1998
UMR 6592 du CNRS "URBAMA"
Université François-Rabelais
Tours

Dépôt Légal : 1^{er} trimestre 1998
Imprimé en France/Printed in France

Photo de couverture : La ZHUN "Les 1000 logements" de Sétif (Algérie) en 1985.
Cliché : André PRENANT, 1985.

SOMMAIRE

	Pages
Avant-Propos	1
Introduction	3
 I - L'AMÉNAGEMENT DE LA "VILLE CLANDESTINE"	
Mohamed SOUAFI L'habitat précaire au Maroc : état des lieux et stratégies de résorption.	11
Mohamed AMEUR Le déguerpissement des bidonvilles à Fès : un aménagement qui produit son négatif.	23
Mohamed AMEUR L'aménagement de la ville "clandestine" à Fès : enjeux et stratégie des acteurs.	37
Salwa SAKKAL L'urbanisation non réglementaire à Alep. Dynamique et problèmes d'intégration.	47
 II - PLANIFICATION URBAINE ET ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT SECTORIEL	
Bouziane SEMMOUD Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie.	61
Abdelkader KAILOUA Les enjeux de l'aménagement industriel dans une grande métropole : Casablanca.	73
Mohamed BERRIANE La baie de Tanger (Maroc) : aménagement touristique ou opération immobilière ?	91
 III - LE CENTRE-VILLE EN QUESTION	
Bernard PAGAND et Badia SAHRAOUI L'aménagement du centre ancien de Constantine.	107
Nassima DRIS Volonté de rupture et reconduction de modèles : quel centre pour Alger ?	125
 NOTES	
Youcef LAZRI et Smaïn MOUSSA Activités de l'Atelier de Recherche Urbaine et d'Aménagement du Territoire (Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Constantine)	139
Blandine DESTREMAU Les travaux de l'ESCWA : une importante ressource documentaire sur le Moyen-Orient.	143
 RÉSUMÉ DE THÈSE	
Anna MADCEUF : Images et pratiques de la ville ancienne du Caire : les sens de la ville.	153
 COMPTES RENDUS	
par Galila EL KADI	161

AVANT-PROPOS

Les 8 et 9 décembre 1989, un Colloque a réuni à Tours plus d'une vingtaine de chercheurs et de praticiens spécialistes de l'aménagement urbain dans le Monde Arabe. Cette rencontre fut organisée par URBAMA et coordonnée par Jean-Marie MIOSSEC et Pierre SIGNOLES, dans le cadre de ce qui était alors le sous-thème 2 de l'axe II du programme de recherche du Laboratoire : *Le devenir des villes du Monde Arabe : acteurs, contraintes et aménagement*. Au cours des deux journées de cette rencontre, 18 communications furent présentées et débattues, mettant en relation la réflexion théorique des académiciens et l'expérience des praticiens et des décideurs qui gèrent au quotidien la mise en œuvre des plans d'urbanisme, les conflits qu'elle génère et les contraintes qui l'entravent.

Les papiers présentés ont déjà fait l'objet d'un rapport de synthèse publié dans le *Rapport Scientifique d'URBAMA (1991-1994)*. Ils devaient constituer les matériaux d'un des Fascicules de Recherches de ce Laboratoire. Pour différentes raisons, principalement le manque de temps des initiateurs du Colloque de 1989, ce projet de publication a sans cesse été repoussé à plus tard, avant que d'être abandonné. La perte d'informations que cet abandon signifiait nous a incitée à prendre la relève. Mais les délais qui se sont écoulés entre la date du Colloque et la décision de publication nous ont contraints à limiter nos ambitions en effectuant une sélection des exposés présentés à Tours ; les textes retenus ont été revus et actualisés par leurs Auteurs avant publication. Que les Auteurs de textes non publiés nous excusent de cette sélection qui ne met aucunement en cause la qualité de leurs contributions, mais qui nous a été imposée d'abord par des problèmes techniques — certains textes d'un intérêt réel, mais trop longs, ne pouvaient pas prendre place dans les *Cahiers* —, ensuite par la défection de certains auteurs qui n'ont pas eu le temps de revoir leur texte originel et de le retravailler, par des problèmes financiers enfin, nos ressources ne cessant de diminuer d'une année à l'autre, ce qui limite le nombre de pages publiables par *Les Cahiers d'URBAMA*.

Deux nouvelles contributions sont cependant venues tout récemment s'ajouter aux sept textes sélectionnés. Ils sont dus à Mohamed SOUAFI sur le Maroc et à Salwa SAKKAL sur Alep. L'un et l'autre illustrent les nouvelles formes d'aménagement urbain à l'œuvre dans le Monde Arabe, formes qui constituent l'un des thèmes de l'axe II d'URBAMA¹, à savoir la régularisation des zones de l'habitat non règlementaire².

1 L'axe II d'URBAMA s'intitule *Dynamiques sociales et production spatiale dans les villes du Monde Arabe* et il est placé sous la responsabilité scientifique de M.F. DAVIE. Il comporte deux thèmes principaux, le premier consacré aux *Régulations urbaines : acteurs, jeux et enjeux* (responsable : Rachid SIDI BOUMEDINE), le second à la *Production de l'espace urbain et aux Territorialités urbaines* (responsable : Michael F. DAVIE) [cf. URBAMA, juin 1997 : *Rapport Scientifique à mi-parcours. Bilan d'activités 1996-1997 ; Programme 1998-1999*. Tours, 557 p. (cf. pp. 437-460)].

2 Le retard excessif pris par la publication des textes présentés au Colloque de Tours des 8-9 décembre 1989 n'a cependant pas empêché — heureusement ! — que les recherches sur l'aménagement urbain se poursuivent au sein d'URBAMA. Ainsi, dans le cadre de l'axe II du programme scientifique de l'UMR 6592 s'est tenu à Tours, du 24 au 26 octobre 1996, un Colloque International sur le thème *Politiques, instruments et acteurs de l'aménagement urbain dans le Monde Arabe*, organisé conjointement par URBAMA, le

Nous tenons ici à remercier l'ensemble des participants au Colloque de 1989 et à rendre hommage à Jean-Marie MIOSSEC qui a parcouru la moitié du chemin, en vue de la préparation de cette publication, ce qui a considérablement facilité notre tâche.

Galila EL KADI
Chargée de recherches à l'ORSTOM (Paris)
Membre d'URBAMA

INTRODUCTION

Les huit ans qui se sont écoulés entre la rédaction et la publication de la plupart des textes réunis dans cette livraison n'altèrent que peu leur actualité. L'aménagement urbain, qui a représenté à partir de la fin des années 60 un mode d'intervention marquant de l'État, à différentes échelles et avec des tendances lourdes, conserve encore de nos jours la même puissance. Dans les pays du Maghreb et du Machrek traités ici, la croissance urbaine, qui est encore loin d'être stoppée, appelle des réponses de la part des pouvoirs publics sous forme de logements, d'équipements et d'infrastructures de communications impliquant des opérations d'aménagement. Simultanément, la généralisation de l'éducation, la diffusion du savoir et l'élargissement des classes moyennes ont élevé le niveau de la demande et les exigences sociales en matière de services et de loisirs et, de façon plus générale, d'une meilleure qualité de vie. Création d'équipements touristiques, de parcs et d'espaces verts ainsi que réhabilitation des centres anciens, représentent à l'heure actuelle certaines des nouvelles formes d'aménagement urbain dans les villes du Monde Arabe. Outre le tourisme et les loisirs, l'aménagement industriel connaît un essor spectaculaire dès la fin des années 70, marquées par l'adoption du libéralisme économique dans l'ensemble des pays de la région — ce qui a généré une forte demande de la part des nouveaux investisseurs de terrains équipés. Les revendications sociales des plus pauvres pour l'amélioration de leurs conditions d'habitat — qui prirent souvent un caractère violent dans de nombreux pays —, conjuguées à l'intervention des organismes internationaux pour la lutte contre la pauvreté urbaine, ont conduit à des opérations de restructuration et de régularisation, d'une ampleur rarement connue jusque-là, de quartiers entiers dans les villes. D'autre part, l'éradication de bidonvilles s'accompagna pour la première fois de l'aménagement de nouvelles zones pour accueillir les populations déplacées. Cet ensemble d'actions, qui est en train de transformer radicalement les paysages urbains, tant dans les centres-villes qu'en périphérie, atteste de la vitalité de l'aménagement urbain ainsi que de l'importance du rôle joué par l'urbanisme comme outil d'une politique publique de la ville. Car, soulignons-le, ces actions sont impulsées par les pouvoirs publics, engagent des investissements considérables de la part de l'État, et s'inscrivent dans le cadre d'une planification spatiale mobilisant une multitude d'acteurs, habitants, entreprises, élus locaux, administrations, auxquels sont venus s'ajouter des bailleurs de fonds internationaux et des associations non gouvernementales. Si l'on a pu souligner les progrès remarquables induits par ces interventions, notamment dans le domaine de l'aménagement des zones non réglementaires (M. AMEUR, M. SOUAFI, S. SAKKAL), les perversions des finalités de ces actions dans d'autres secteurs — ceux de l'aménagement touristique et industriel ou des centres historiques par exemple — n'en sont pas moins décriées. Deux discours principaux, sous-tendus par deux conceptions de l'aménagement, caractérisent les différentes approches de la question :

- La conception de l'aménagement urbain comme moyen de maîtrise de la croissance urbaine, de sa projection dans l'avenir, ainsi que de l'organisation et de la structuration de l'espace urbain. L'analyse porte alors plus particulièrement sur les outils de la planification urbaine, sur le cadre institutionnel et juridique de leur élaboration et de leur mise en œuvre, et sur les priorités des choix opérés et leur pertinence. Les *hiatus* constatés dans ce genre d'interventions sont généralement imputables au manque de moyens financiers, à une conjoncture économique défavorable, à l'incohérence des actions, à l'immaturation des institutions qui mènent souvent à une insuffisance de la coordination entre les différents acteurs, au décalage entre les différentes phases de planification, etc. Réduire ces insuffisances exigerait l'affectation de ressources financières appropriées (B. PAGAND et B. SAHRAOUI), une véritable articulation entre planification et gestion urbaine (B. SEMMOUD), l'instauration d'une réelle concertation entre acteurs et la mise en cohérence des schémas d'aménagement conçus à différentes échelles (M. BERRIANE).

- La deuxième approche part de la conception de l'aménagement comme moyen de régulation sociale. Dans cette approche sont privilégiées les stratégies des acteurs avec, comme toile de fond, les conflits de classes, les spéculations foncières et immobilières encouragées implicitement par l'État, la redistribution inégale des produits sociaux, de la rente qui bénéficie en partie aux classes moyennes, l'exclusion des plus pauvres et l'intégration conjoncturelle d'une fraction des couches démunies afin de maintenir un seuil limite en-deçà de l'explosion généralisée. Tous ces éléments fournissent le cadre explicatif des contradictions des actions volontaires de la puissance publique et de leur échec relatif à disposer avec ordre l'ensemble de la population urbaine et leurs lieux de reproduction (A. KAIQUA, M. AMEUR).

Ces deux discours sur l'aménagement ne sont ni étanches ni exclusifs l'un de l'autre. Les premiers ne font en effet que rarement abstraction du contexte social et politico-économique de l'aménagement, des enjeux de pouvoir et des conflits d'intérêts qui annihilent toute velléité de planification (M. BERRIANE, B. SEMMOUD, A. KAIQUA). Les autres s'interrogent sur l'absence d'un cadre global pouvant intégrer les actions ponctuelles et qui serait capable par conséquent d'améliorer l'affirmation des légitimités et de mieux garantir la continuité de ces actions (M. AMEUR).

Pour rendre compte de ces différentes facettes de l'aménagement urbain et des logiques concurrentes des acteurs, nous avons groupé les communications en trois sous-thèmes, en fonction de la cohérence du sujet traité et de la complémentarité des angles et des échelles d'approche.

L'aménagement de la "ville clandestine"

Sous ce titre générique — que nous avons emprunté à M. AMEUR — nous avons regroupé quatre textes, qui abordent les nouvelles interventions de la puissance publique visant à enrayer la précarité, sous ses deux formes principales : le bidonville et les lotissements non réglementaires (LNR). Le Maroc, pays pionnier et conduisant avec beaucoup d'énergie — non sans succès — différentes actions dans cette perspective depuis le début des années 80, est l'objet de trois textes. Le quatrième article porte sur la ville d'Alep, ville sans bidonvilles, mais cernée de toutes parts par des LNR. En dépit de la diversité des échelles retenues, des points communs peuvent être dégagés. Les interrogations principales portent sur les moyens mis en œuvre, les modalités des actions engagées, les acquis et les contraintes. Les enjeux et les logiques concurrentes des acteurs ne sont abordés que dans les deux études de cas analysés par M. AMEUR. Dans les deux pays traités (Maroc et Syrie), l'État est le maître d'ouvrage principal de ces aménagements : c'est lui qui définit les modes d'intervention et de mobilisation des ressources financières nécessaires en prenant en charge la grosse part des investissements. Si l'engagement financier de l'État ou des institutions qui résultent de son "démembrement" semble tout à fait normal dans un pays comme la Syrie — qui s'engage tout juste dans la voie d'un libéralisme économique modéré —, au Maroc, cette situation nous semble tout à fait paradoxale. Dans un pays libéral de longue date, qui plus est soumis à un ajustement structurel impliquant la compression des dépenses publiques, l'engagement financier sans précédent de l'État ne répond pas aux exigences des bailleurs de fonds internationaux. Selon M. SOUAFI, *"la part des opérations de résorption de l'habitat insalubre et de structuration de l'habitat non réglementaire financées au cours de la décennie 1982-1992 par le Ministère de l'Habitat a représenté 95 % des actions de ce Ministère, de même que, sur l'ensemble des dépenses publiques destinées à l'habitat social en 1991, 64,3 % sont allées aux ménages à faibles revenus"*¹. Quand bien même le système de subventions lourdes et de production à "fonds perdus" a été partiellement abandonné au profit de la commercialisation de lots équipées avec la pratique de la réalité des prix, l'État continue néanmoins à subventionner directement les ménages à faibles revenus pour leur permettre l'accès à ces lots. Une autre forme de subventions indirectes est assurée par la

1 M. Souafi : *L'habitat précaire au Maroc : état des lieux et stratégies de résorption*, pp. 11-22, dans ces mêmes Cahiers.

bonification des taux d'intérêts en vigueur sur le marché². Afin de diminuer la charge financière directe de l'État dans les opérations de résorption des bidonvilles, des opérateurs publics tels que l'ANHI ont introduit une innovation dans les montages technico-financiers des projets de recasement, en instaurant un système de péréquation qui consiste à pratiquer des prix différenciés sur les lots réalisés. L'apport de la péréquation s'est avéré incontestablement efficace dans la mesure où elle a réduit la charge budgétaire de l'État à une part très modeste (de l'ordre de 5 %), de même qu'elle a facilité la co-résidence de différentes couches sociales dans un même espace urbain. Toutes ces nouvelles et anciennes modalités d'intervention en faveur de l'habitat des pauvres témoignent de la capacité du pouvoir à définir et à mettre en œuvre une sorte de stratégie d'ajustement à l'ajustement. Elle est guidée, selon M. AMEUR, par "*des soucis essentiellement sécuritaires*"; certes ! Mais on peut aussi y voir d'autres logiques, logiques gestionnaires de la part des collectivités locales qui s'impliquent dans l'élaboration des montages financiers, participatives de la part des amicales (quartier Montfleury à Fès) ou des associations comme celle des industriels à Casablanca, idéologiques quand elles se rapportent à l'image que la société veut se donner d'elle-même à travers son paysage urbain. Mais ne peut-on pas y déceler aussi les prémices d'une nouvelle rationalisation de la mobilisation et de l'affectation des ressources ? Si cette volonté est évidente à travers les innovations de l'ANHI, ou de l'amicale des propriétaires étudiée par M. AMEUR, les risques d'essoufflement sont cependant redoutables, comme le note M. SOUAFI quand il écrit : "*Sans l'institution d'un droit de priorité au profit des actions d'habitat social, la mise en place de dispositifs de régulation de l'offre foncière et l'institution d'associations de propriétaires fonciers et de promoteurs publics en vue de la réalisation d'un aménagement concerté, la marginalité d'une fraction importante de la population ira en s'accroissant*"³. Le foncier constitue au Maroc la principale pierre d'achoppement à la réponse aux besoins croissants des mal logés. Toute politique urbaine qui ne se donne pas les moyens de la maîtrise du sol urbain, du contrôle de la spéculation foncière et qui hésite à se doter d'un système fiscal adéquat, mène forcément à un gaspillage des ressources tant spatiales que financières et génère davantage d'exclusion qu'elle n'en réduit. Les approches ici présentées de la planification urbaine et des aménagements touristiques et industriels éclairent en fait les contradictions des politiques urbaines aussi bien que les limites de l'intervention des pouvoirs publics en faveur de l'habitat précaire.

Planification urbaine et enjeux de l'aménagement sectoriel

"*Au regard organisateur qui se tourne vers le lointain, dans l'espace et dans le temps, on substitue le bricolage*", tel est l'enseignement principal que l'on peut tirer de l'article de B. SEMMOUD sur la planification urbaine en Algérie. Ce que l'Auteur entend par "bricolage" ce sont toutes les formes d'interventions ponctuelles et segmentées qui se font ici et là sans aucune coordination, ni concertation entre les pouvoirs locaux et l'autorité centrale, ni inscription dans une vue d'ensemble ; bref, il s'agit de toutes les actions qui découlent de l'incohérence des plans d'aménagement et de l'absence de hiérarchie dans les échelles et les besoins. Ce qui est surtout mis en cause ici, c'est le décalage entre planification, gestion et utilisation du sol urbain. Mais l'Auteur nous met en garde contre toute confusion, en soulignant que "bricolage" ne signifie pas désordre, bien au contraire, puisqu'"*il traduit des rapports de force économiques et sociaux autour d'un enjeu de taille et, donc, un certain ordre*"⁴.

De ce "bricolage", tout le monde s'accommode : il est un véritable mode de régulation sociale. Ceci apparaît bien à travers l'examen des pratiques foncières : appropriation illicite des terrains,

2 L. Jaidi : Les limites des ressources publiques face aux contraintes de la politique du logement social, pp. 77-92, in *Habitat insalubre et stratégies d'interventions. Actes du Séminaire International de l'ANHI*, Meknès, 1995.

3 M. Souafi : Rapport introductif du Séminaire, pp. 17-36, *ibidem*.

4 B. Semmoud : *Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie*, pp. 61-72, dans ces mêmes Cahiers.

cession des réserves foncières par les élus aux membres de leurs familles et à leurs alliés politiques au sein des administrations centrales, vente de lots à faible coût et sans aucun rapport avec les besoins réels en logement, etc. Ce "népotisme foncier" a conduit, entre autres, à la situation qui sévit à l'heure actuelle en Algérie. Mais si, en Algérie, la pratique actuelle souffre de la césure entre "aménagement et gestion, entre la formulation d'un plan et sa mise en œuvre", au Maroc, les aménagements urbains, touristiques et industriels apparaissent comme des aménagements qui s'ignorent dans le cadre de la planification spatiale et de la gestion urbaine, mais qui, paradoxalement, se disputent l'espace aménagé (cas de la baie de Tanger) et opèrent des glissements réciproques d'une forme vers une autre. Absence de concertation, enjeux fonciers et immobiliers et spéculation fournissent le cadre explicatif de ces mutations insidieuses. Mais le problème principal est celui du laxisme des pouvoirs publics (État et collectivités locales) face à des investisseurs puissants qui, par exemple, détournent tantôt des sols agricoles obtenus à bas prix de leur usage industriel (A. KAILOUA), tantôt des terrains expropriés pour cause d'utilité publique au profit d'opérations immobilières plus lucratives (M. BERRIANE). Ces formes de subventions implicites au grand capital sont rarement mises en question par les agents de la Banque Mondiale ou des organisme internationaux, pas plus d'ailleurs que les formes de mobilisation des ressources, qui concernent essentiellement l'épargne des pauvres, mais rarement le surplus de la rente générée par la réalisation d'opérations immobilières sur les terrains libérés (comme le confirme le cas du déplacement des industries du centre de Casablanca vers sa périphérie). L'on pourrait nous rétorquer qu'il s'agit là d'un discours de combattant d'arrière-garde dans le nouveau contexte du néolibéralisme débridé, où la spéculation foncière et les privilèges accordés au capital immobilier sont désormais perçus comme une fatalité, ou du moins une réalité sur laquelle toute action serait sans effet. Un tel raisonnement nous semble pourtant mal fondé car, dans les pays d'économie libérale, différentes mesures sont prises et appliquées pour assurer le contrôle du foncier. Dans un pays ultra-libéral comme les États-Unis, les exemples ne manquent pas en la matière. Citons-en un datant du début des années 90, lorsque la réalisation d'un programme de rénovation urbaine à Boston's South End a amené les pouvoirs locaux à taxer la plus-value foncière réalisée par le capital commercial au centre de Boston⁵. Ceci leur a permis de financer sur fonds propres des opérations de déguerpissement et de relogement.

L'on s'explique mal, dès lors, la concurrence que se livrent les collectivités locales au Maroc pour attirer les équipements industriels et touristiques sur leur territoire puisqu'elles ne tirent pas profit de ces localisations pour l'augmentation de leur assiette financière. Défaillance du "fonctionnement financier national" ? Absence de coordination entre divers acteurs et instances d'aménagement qui pervertissent les objectifs de la planification urbaine ? Ou conflits d'intérêts et prééminence des logiques du grand capital qui dicte ses lois, échappe à tout contrôle et à toute coercition ? Ainsi l'exode des industries du centre de Casablanca vers sa périphérie est-il guidé non par un besoin réel d'espaces, mais par "les opportunités foncières avantageuses que celle-ci offre, en particulier après que l'État eut mis sur le marché une partie des terrains domaniaux. L'acquisition de ces terrains, moins coûteux et fiscalement moins chargés, représente pour les industriels une excellente affaire immobilière à moyen et long terme"⁶. Plus paradoxal encore est le financement d'une partie des équipements d'infrastructure pour une zone industrielle par les bidonvillois en échange de leur intégration !

Essai de rationalisation des ressources d'un côté, gaspillage de l'autre, les contradictions de l'aménagement urbain au Maroc, ou ailleurs, n'en finissent pas d'étonner. Le gaspillage des ressources est général car, dans ces pays, il est de plus en plus évident que ce ne sont pas les

5 G. Kostaras : Rehabilitation of urban centers in an area of limited public resources from an American perspective : Boston's South End, pp. 113-125, in *Habitat insalubre et stratégies d'interventions. Actes du Séminaire International de l'ANHI*, Meknès, 1995.

6 A. Kaioua : *Les enjeux de l'aménagement industriel dans une grande métropole : Casablanca*, pp. 73-89, dans ces mêmes Cahiers.

capacités économiques qui sont en cause, encore moins l'inaptitude à la rationalité, mais le fonctionnement de la société. L'aménagement urbain à toutes ses échelles, du territoire au quartier, pose des problèmes administratifs, techniques et financiers particulièrement complexes, mais il pose plus fondamentalement encore une question de choix de société, au sens le plus fort du terme. L'absence de coordination et de concertation, la substitution de l'esprit de débrouillardise à la planification rationnelle et la spéculation foncière ne sont pas une fatalité. "C'est un aspect du rapport social et c'est un problème que la société peut résoudre, à condition d'en avoir la volonté"⁷. On a vu que cette volonté existe, du moins dans une fraction de la société, et c'est déjà "pas mal".

Le centre-ville en question

Abandonnés à leur sort depuis les Indépendances au profit d'aménagements "plus urgents", les noyaux historiques des villes arabes constituent une sorte de nœud gordien apparemment inextricable, lieu de mémoire, territoire identitaire, espace insalubre et taudifié, mais d'une importance économique évidente et possédant une valeur foncière considérable. Cet ensemble de caractéristiques contradictoires des "vieilles" villes constituent des freins difficilement surmontables par les urbanistes, les aménageurs et les hommes politiques. Que faire de cet héritage, encombrant pour certains, essentiel pour d'autres ? La question s'est déjà posée dans les pays européens qui n'ont pas été toujours capables de mettre en œuvre une politique d'aménagement globale (rénovation, restructuration ou réhabilitation ?), ou qui ne l'ont été qu'au prix de sacrifices importants et d'une valse-hésitation qui a duré, en France, jusqu'au début des années 60⁸. Comme le rappelle A. CHASTELS, "nul ne pouvait penser à l'Hôtel de Ville qu'un jour on voudrait sauver le Marais"⁹. Mais ces actions se sont inscrites dans un contexte fondamentalement différent de celui des pays du Monde Arabe, car ses principaux traits furent les suivants : une prospérité économique, une croissance démographique très modérée et un exode rural quasi nul. C'est à ce moment-là que ces pays sont passés "d'un âge de construction et d'acquisition à un âge de préservation et d'appréciation"¹⁰. Mais, pour que s'effectue la prise de conscience des valeurs symboliques, historiques et culturelles du patrimoine, et celle de la nécessité de revaloriser les centres historiques et de les préserver, une large campagne de sensibilisation, conduite par des intellectuels, des hommes politiques et de culture, des journalistes, des spécialistes, a été indispensable, qui a conduit à un consensus à peu près général qui donna la prééminence à la culture sur la spéculation prédatrice. C'est encore une fois un choix de société, celui d'une image de la cité, et non une question de moyens.

La césure entre le discours et les pratiques, césure qui conduit au blocage de toute action sans ralentir les effets du temps et du mal entretien, ressort des études de cas entreprises à propos des centres-villes de Constantine (B. PAGAND et B. SAHRAOUI) et d'Alger (N. DRIS) ; elle témoigne d'un choix de société, d'une société tiraillée entre une vague idée de la modernité et une volonté confuse de retour aux sources. Ce choix demeure cependant très imparfait, dans la mesure où, dans les sociétés concernées, n'existe ni un consensus autour du sens à donner au patrimoine, ni une idée partagée du centre, ni une véritable cohésion sociale et identitaire.

Galila EL KADI

Chargée de recherches à l'ORSTOM (Paris)

Membre d'URBAMA

7 F. Damette : Réflexions introductives à propos de l'habitat insalubre, pp. 37-44, in *Habitat insalubre et stratégies d'interventions. Actes du Séminaire International de l'ANHI*, Meknès, 1995.

8 J.-P. Babelon et A. Chastels : *La notion de patrimoine*. Liana Levi, Paris, 1994.

9 *Ibidem*, p. 96.

10 *Ibidem*, p. 107.

I - L'AMÉNAGEMENT DE LA "VILLE CLANDESTINE"

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 11-22

**L'HABITAT PRÉCAIRE AU MAROC :
ÉTAT DES LIEUX ET STRATÉGIES DE RÉSORPTION**

Mohamed SOUAFI

Directeur du Centre d'Études
et de Communication,
Agence Nationale de Lutte
contre l'Habitat Insalubre (ANHI),
Rabat, Maroc

INTRODUCTION

À l'instar de nombreux pays en développement, l'expansion des villes marocaines soulève, entre autres problèmes redoutables, celui de la mise à la disposition des populations d'un logement convenable, de services adéquats et d'un environnement sain, éléments déterminants de l'amélioration de leur bien-être.

Certes, l'accroissement de la population urbaine a été très rapide dans le passé, mais l'ampleur actuelle du phénomène — que l'on considère le nombre annuel des nouveaux citadins ou le nombre des pauvres qui viennent grossir chaque année la population des villes — est sans précédent.

Ce mouvement général, qui touche l'ensemble du territoire, s'est matérialisé dans le paysage urbain à travers de larges secteurs d'habitat sous-équipés aux constructions en matériaux hétéroclites, ou inachevées, dénommés bidonvilles, habitat clandestin, habitat spontané, sous-intégré, etc.

Composante essentielle du paysage des villes, ce phénomène s'est imposé aux décideurs comme un fait structurel et durable. En témoigne l'importance des opérations et des programmes engagés par les pouvoirs publics pour répondre aux besoins et améliorer les conditions de vie de cette catégorie de population urbaine en pleine expansion.

Nous nous attacherons ici à examiner l'importance actuelle de ce phénomène, ainsi que les politiques adoptées par la puissance publique pour faciliter l'accès (et l'acquisition) à (d') un cadre de vie, un logement, viables et salubres, au profit des populations à faible revenu.

I - ASPECTS GÉNÉRAUX SUR L'URBANISATION ET LES CONDITIONS DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS AU MAROC

Jusqu'en 1982, année du troisième Recensement National (marocain) de la Population et de l'Habitat, le Maroc subissait une rapide progression du fait urbain, tant en ce qui concerne le nombre des villes et de leur aire de déploiement que pour ce qui est de la masse et du rythme d'évolution de leur population.

En effet, si l'on retient comme base de comparaison les années 1960 et 1982, on constate que le taux d'urbanisation est passé de moins de 30 % à près de 43 %, soit l'équivalent approché de l'évolution enregistrée entre 1900 et 1960, période dont la durée est pourtant deux fois plus longue. L'accroissement du nombre des localités urbaines est, de même, significatif : 27 localités en 1900, 107 en 1960 et 240 en 1982, soit, en moyenne, près de six villes supplémentaires tous les ans, réunissant ensemble une masse globale équivalente à la taille d'une grande ville (250 000 habitants). De fait, la croissance moyenne annuelle de la population urbaine se situait à un niveau assez élevé : 4,2 % entre 1960 et 1982, soit un doublement de la population urbaine tous les 17 ans.

Il est bien évident qu'une croissance aussi rapide ne peut être le seul fait de l'accroissement naturel ; l'exode rural, expression forte des profondes mutations économiques et sociales qui affectent l'espace national, en est une composante essentielle. En moyenne, durant la période 1971-1982, sa contribution à l'accroissement global annuel de la population urbaine était estimée à 43 %.

Ce processus cumulatif, tout en se généralisant géographiquement à l'ensemble des régions du pays, a renforcé la configuration déséquilibrée, déjà en marche depuis la colonisation, de

l'organisation spatiale nationale, les trois quarts de la population urbaine étant concentrés dans une aire dont la superficie ne représente pas plus du quart de la superficie totale du pays.

Ces particularités semblent s'inscrire, au vu des premiers résultats disponibles du dernier Recensement (1994), comme une donnée structurelle du processus d'urbanisation du Maroc. Certes, de nombreux agrégats démographiques attestent d'un début de ralentissement, en valeur relative, du rythme moyen de la croissance de la population en général (2,01 % par an) et de celle des villes en particulier (3,6 % entre 1982 et 1994 contre 4,4 % entre 1971 et 1982), mais la pression qu'exerce la demande du corps social sur l'économie, en général, et sur la production des services et des équipements publics, en particulier, demeure extrêmement soutenue. De ces décalages qui se sont creusés au cours des dernières décennies, ont résulté divers déficits dont l'une des expressions les plus visibles concerne l'habitat dans les villes.

II - L'HABITAT PRÉCAIRE : CONSISTANCE ET TENDANCES D'ÉVOLUTION

Si l'on compare, pour les 30 dernières années, le rythme annuel de production des logements urbains¹, dits réglementaires, à savoir 30 à 35 000 logements, aux besoins additionnels annuels générés par la croissance de la population urbaine (75 000 ménages), le fait marquant est que, de façon globale, le secteur réglementaire couvre à peine 50 % des besoins².

Tableau 1 : Répartition proportionnelle des ménages résidant dans l'habitat non réglementaire, en fonction des groupes socio-économiques d'appartenance et du milieu de résidence (ENNV, 1991).

Groupes	Milieu rural	Milieu urbain	Ensemble
1 - Ménages à faible revenu	36,8	83,2	70,9
1.1 Ménages pauvres	37,7	86,1	74,4
1.2 Ménages nécessiteux	36,2	80,4	67,7
2 - Ménages à revenu moyen	12,6	68,6	39,4
2.1 Tranche inférieure	16,1	71,1	47,0
2.2 Tranche supérieure	10,3	65,4	32,5
3 - Ménages à revenu élevé	6,2	50,7	11,3
Ensemble	14,0	73,5	43,2

Source : *L'Habitat, Rapport n° 6 du Ministère des Finances, Rabat, 1993.*

L'écart n'a pu être satisfait que de deux manières : soit par la densification ou des ajouts de pièces dans l'existant ; soit, et c'est évidemment l'essentiel, par de nouvelles constructions précaires (bidonville, habitat clandestin, douar urbain).

Cette dernière forme de logement a pendant longtemps servi de cadre de vie à de larges couches de la population urbaine qui, en raison de leur insolvabilité et de l'insuffisance de l'offre publique,

1 Il s'agit du nombre de logements supposés produits, puisque la source d'information est fournie par les autorisations de construire.

2 Entre 1985 et 1994, la population urbaine s'est accrue de 82 000 nouvelles familles chaque année, alors que le nombre annuel de logements produits (autorisations de construire) était en moyenne de 46 000.

se trouvaient dans l'incapacité de recourir au marché formel. En effet, la distribution des ménages par classes de dépenses indique que si, au niveau national, moins de la moitié de la population habite dans des logements sommaires, une forte proportion (70,8 %) des ménages à faible revenu sont des "mal logés", c'est-à-dire qu'ils vivent dans des logements sommaires.

a) Les formes les plus anciennes, celles qui ont le plus marqué le paysage urbain marocain, sont le "bidonville"³, spontané ou organisé en trames, et les douars spontanés situés à la périphérie des villes. Ces structures d'accueil sommaires (matériaux de fortune), éparpillées sous forme de noyaux périphériques ou dans les interstices des tissus urbains, sevrées d'équipements ou d'infrastructures et occupées par une population à revenus limités, ont jusqu'au milieu des années 70, constitué une part non négligeable du parc des logements urbains.

En 1971, un ménage urbain sur quatre (26,4 %) y résidait. Depuis lors, leur superficie n'a cessé de se réduire⁴, à la suite des interventions de la puissance publique, alors que, pourtant, leur population continuait à progresser, jusqu'en 1988, à un rythme moyen annuel de 5,7 %.

En 1991, la part des ménages marocains habitant cette catégorie de logements s'établissait ainsi encore à 15,6 %.

Tableau 2 : Ampleur du phénomène "bidonvilles", par Région économique (1992).

Régions économiques	Nombre de centres urbains concernés	Nombre de douars concernés	Nombre de ménages
Centre	28	413	63 880
Nord-Ouest	29	249	54 250
Centre-Nord	5	59	5 740
Centre-Sud	12	75	6 240
Oriental	10	14	1 140
Tensift	5	62	14 050
Sud	15	107	14 330
Total	104	979	159 630

Source : ANHI : *Étude Foncière, Rabat, 1995.*

S'agissant de leur degré d'équipement, il est à noter que, pour l'ensemble des habitants des bidonvilles, 92 % ne disposent pas de l'eau courante, qu'à peine 49,6 % bénéficient d'au moins une borne-fontaine, que 89,9 % ne sont pas desservis par l'électricité, que 90,9 % vivent dans des quartiers qui ne possèdent pas de réseau d'assainissement et que 96,7 % ne sont desservis par aucune voirie asphaltée.

b) Si la forme "bidonville" semble enregistrer un arrêt de son essor — du moins une stabilisation —, il n'en est pas du tout de même, depuis le milieu des années 70, de "l'habitat qualifié de non réglementaire". Cette "nouvelle" forme d'urbanisation précaire diffère des précédentes par :

- un rythme rapide d'accroissement de sa population : entre 1971 et 1982, son taux moyen annuel s'établissait à 10 %. Dans certaines villes, l'habitat non réglementaire est devenu le

3 Selon le recensement des bidonvilles effectué en 1989, 23 % datent d'avant 1945, 30 % se sont établis entre 1945 et 1956, 43 % entre 1957 et 1980 et 4 % entre 1985 et 1989.

4 Le taux moyen annuel enregistré entre 1982 et 1988 est de - 3 % par an.

mode d'habitat le plus dynamique à la fois par le nombre de logements offerts sur le marché et par les superficies qu'il occupe dans l'espace urbain. L'enquête nationale réalisée en 1983, et qui a porté sur les neuf principales agglomérations du Maroc, estimait que ce type d'habitat concernait 13 % de la population urbaine, soit près de 1,3 million d'habitants à cette date, et qu'il occupait une superficie de 3 000 ha. Depuis lors, et compte tenu de la généralisation de ce phénomène à l'ensemble des villes, la masse de la population concernée ainsi que la superficie occupée ont enregistré un nouvel essor, pour atteindre, en 1993, pas moins de 350 000 ménages (soit environ 2 millions de personnes) et une superficie totale de l'ordre de 9 000 ha.

Tableau 3 : L'habitat clandestin au Maroc, par Région économique (1992).

Régions économiques	Nombre de centres urbains concernés	Nombre de quartiers concernés	Nombre de ménages	Superficie (en ha)
Centre	16	100	24 040	603
Nord-Ouest	17	133	128 130	2 170
Centre-Nord	12	47	19 290	570
Centre-Sud	10	54	21 840	504
Oriental	9	131	68 020	2 665
Tensift	8	78	30 810	848
Sud	16	80	32 870	1 450
Total	88	623	325 000	8 810

Source : ANHI : *Étude Foncière, Rabat, 1995.*

- Dans l'habitat non réglementaire, les constructions sont intégralement en dur et réalisées sur des terrains privés périphériques non viabilisés et non autorisés à la construction.

- Contrairement aux bidonvilles dont la population provient essentiellement du monde rural, les quartiers d'habitat clandestin drainent aussi de nombreux citadins originaires de l'agglomération ; ceux-ci proviennent pour l'essentiel des quartiers pauvres et populaires ou de petites villes voisines.

- Le profil socio-économique de leur population est très hétérogène, bien que celle-ci soit majoritairement intégrée à l'économie formelle. Toutes les catégories d'activités y figurent, depuis les commerçants et quelques rares agriculteurs, en passant par les ouvriers, les petits fonctionnaires et les militaires, jusqu'aux enseignants.

- Enfin, par comparaison avec les logements produits par le secteur formel, les quartiers non réglementaires s'affirment par d'autres particularités :

- une période plus longue entre le moment où le terrain est acquis et celui où démarre la construction (30 mois contre 27) ;

- un délai de construction plus long (38 mois contre 24) ;

- une taille moyenne du lot légèrement plus petite (96 m² contre 100 m²) ;

- une surface de plancher inférieure (82 m² contre 105 m²) ;

- des prix au m² du terrain qui se situent approximativement dans un rapport de 1 à 3 ;

- des coûts du m² construit qui sont dans un rapport de 1 à 2 ;

- une moindre qualité de finition ;

- l'inexistence de financement bancaire.

Ce type d'urbanisme exerce, face à un marché très tendu, un réel attrait, tant sur les "lotisseurs clandestins" que sur les acquéreurs : sur les premiers, du fait de l'efficacité de l'organisation du marché parallèle et de la simplification des procédures transactionnelles ; sur les seconds, qui ne disposent pas d'emblée des capitaux suffisants aux aménagements nécessaires, par la possibilité de valoriser les terrains acquis sans passer par un intermédiaire puisqu'ils peuvent pratiquer l'auto-construction ; les uns et les autres anticipent ainsi l'intervention publique qui procédera à l'aménagement du site et du quartier.

c) L'habitat précaire recouvre une troisième forme, celle constituée des anciens tissus urbains, les médinas (15,32 % des ménages urbains y résidaient en 1991) ou encore les quartiers dénommés "Nouvelles Médinas" et qui ont été édifiés pendant la période coloniale.

Ces quartiers se caractérisent par une grande vétusté de leur bâti, par leur sous-équipement et, surtout, par les médiocres conditions d'occupation et par la surdensification des logements. Les densités y atteignent par endroits 1 000 habitants à l'hectare. On estimait en 1991 que les ménages occupant dans ces tissus des logements insalubres ou vivant dans des zones que l'on pouvait qualifier de même représentaient 5,3 % de l'ensemble des ménages vivant dans des quartiers insalubres.

Au total, près du tiers de la population urbaine doit supporter à la fois des conditions de vie précaires et des difficultés d'intégration, sociale et économique, dans le milieu urbain.

III - OBJECTIFS ET STRATÉGIE DE L'INTERVENTION PUBLIQUE EN MATIÈRE D'HABITAT PRÉCAIRE

De nombreuses expériences ponctuelles et conjoncturelles, tant du point de vue des techniques d'intervention, de la consistance des opérations que des modalités de financement, ont été menées au Maroc par les pouvoirs publics dans le but de trouver des solutions adaptées au traitement de ces formes d'habitat. Jusqu'au milieu des années 70, la solution généralement adaptée consistait à "éradiquer" ce type de quartiers, surtout les grands bidonvilles, et à réaliser à leur place des programmes d'habitat social, coûteux, ce qui nécessitait, de la part de l'État, un effort financier très conséquent s'il voulait que les logements sociaux soient accessibles aux ménages urbains à faibles revenus. Cette politique s'est progressivement essoufflée du fait de la limitation — pour ne pas dire de la réduction — de l'effort financier de l'État et du fait que celui-ci n'a pu empêcher le développement de nouveaux quartiers spontanés d'habitat précaire, développement qui résulte, comme souligné plus haut, d'une forte pression urbaine exercée essentiellement par les couches urbaines à faibles et moyens revenus.

Sous l'influence de financiers étrangers (US-AID et Banque Mondiale essentiellement), une stratégie nouvelle a été définie au début des années 80 ; elle se présente comme une alternative à la politique suivie jusqu'ici, dans la mesure où les objectifs des projets urbains et leur montage spécifique ne pouvaient être atteints par le fonctionnement normal du système en place, c'est-à-dire que les institutions, les opérateurs et les mécanismes de financement et de réalisation existants étaient inadéquats à la prise en charge des quartiers pauvres et des besoins de leur population en logements et en services. Car l'inadaptation du système en place se manifestait notamment par :

— l'absence d'un système de pré-financement pour l'aménagement des terrains et d'un système de crédit pour en faciliter l'acquisition ; cette absence contribuait à écarter les populations à faibles revenus du marché organisé des terrains constructibles, et ce d'autant que les normes officielles d'équipement étaient élevées et accroissaient excessivement le coût des terrains mis sur le marché ;

— l'absence de mécanismes clairement définis pour les opérations intégrées de restructuration des quartiers existants. Les compétences en ce domaine étaient éclatées entre de nombreux acteurs publics, dont chacun avait une mission sectorielle, dépendait d'un Ministère différent et était, de fait, totalement autonome par rapport aux collectivités locales. Seule l'existence d'un maître d'ouvrage public, susceptible de mobiliser les financements nécessaires aux différentes actions et de requérir l'intervention des différents opérateurs, pouvait en effet permettre d'engager des opérations concertées, du genre de celles prévues dans les projets de développement urbain.

Pour remédier à cette situation, la puissance publique a défini, depuis lors, de nouvelles orientations, que nous pouvons résumer par les sept points suivants :

1 - améliorer les quartiers d'habitat spontané plutôt que les éradiquer et, pour ce faire, engager, dans le cas des bidonvilles, plutôt des interventions de type recasement que de type restructuration ;

2 - centrer l'intervention de l'État sur la production de terrains aménagés et d'équipements plutôt que sur celle de logements embryonnaires ou semi-finis ; laisser de préférence dont la construction de ceux-ci aux ménages. En effet, à la différence du relogement en habitat collectif ou individuel, l'attribution de lots à construire a, entre autres avantages, celui de favoriser la mobilisation des ressources des ménages, même lorsque celles-ci sont faibles, en autorisant une valorisation progressive au rythme que permettent les moyens ;

3 - abandonner l'octroi de subventions pour pratiquer plutôt une politique des coûts réels et de recouvrement de ceux-ci, ces politiques étant considérées comme la seule solution pour mener à bien une politique de logement et de services qui soit effectivement à l'échelle des besoins ;

4 - créer un opérateur public spécialisé dans la réalisation des projets : ce sera l'ANHI (Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre) ; celui-ci devra jouer le rôle d'un maître d'ouvrage délégué des communes, tout en étant responsable de la coordination de l'ensemble des interventions, y compris celles financées par l'État à travers le Budget ;

5 - mettre en place des schémas de financement des opérations qui soient établis sur la péréquation, ce qui implique de définir des niveaux de prix de cession (des terrains) différenciés selon le type de lots et nécessite de concevoir l'échelonnement des versements en fonction de la capacité contributive des bénéficiaires ; cette double procédure permet, d'une part, à travers les excédents dégagés de la vente des lots commerciaux, d'assurer l'équilibre financier des projets et, d'autre part, de couvrir, par le biais des avances, le préfinancement des programmes sociaux⁵ ;

6 - rechercher et favoriser une plus grande implication des collectivités locales dans les programmes d'habitat ;

7 - adopter une "approche participative des populations-cibles", afin d'assurer une meilleure pérennité aux projets.

IV - LA RÉPLICABILITÉ : CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE ET RÉSULTATS

Pour juger de la pertinence de ces options, mesurer les effets qu'ils ont pu avoir ou s'assurer de leur viabilité pour le futur, il faut se rappeler que les projets qui concrétisent cette politique prétendaient présenter des solutions alternatives sur quatre plans :

5 Le prix de cession ne dépasse pas, au plus, le quart du coût réel moyen pour les lots de résorption ; il est plus élevé de moitié que le coût moyen pour les lots de prévention et il équivaut ou approche le double du coût moyen pour les lots dits de péréquation et/ou de commerce. Six ans après la mise en œuvre de cette politique, il s'est avéré que les recettes tirées de la vente des lots parvenaient à financer, à hauteur de 95 %, les opérations programmées. De ce fait, la part de la subvention de l'État ne couvre plus qu'une fraction très modeste du financement global.

- accès pour chaque ménage à la propriété d'un lot de terrain équipé, de telle sorte que chacun puisse le valoriser au rythme que lui permettent ses moyens ;
- arrêt de la marginalisation des populations habitant dans le non-réglementaire par rapport à la vie urbaine, en leur assurant les services et équipements participant à l'amélioration de leurs conditions de vie ;
- production de logements adaptée à la solvabilité des ménages à faibles revenus et donc accessible au plus grand nombre,
- conception de programmes généralisables à l'échelle des besoins et donc finançables sans sollicitation trop importantes de ressources publiques à fonds perdus.

• Les deux premiers objectifs peuvent être considérés comme atteints dans une grande mesure grâce à la concentration de l'effort public sur l'aménagement des terrains, c'est-à-dire sur ce qui fut l'un des principaux goulots d'étranglement en matière d'habitat social, plutôt que sur le logement et sur la réalisation des équipements de base. Ainsi, si l'on considère la part des opérations financées au cours de la décennie 1982-1992 par le Ministère de l'Habitat en faveur de la résorption des bidonvilles ou de la restructuration de l'habitat non réglementaire, on constate que 95 % des actions conduites au sein du programme général d'habitat de ce Ministère, ont concerné la réalisation de lotissements au profit des populations à faibles revenus. De même, sur l'ensemble des dépenses publiques (438 millions de dirhams) consacrées à l'habitat social en 1991, 64,3 % sont allées aux ménages à faibles revenus.

Tableau 4 : Rapport entre la répartition des transferts et celle de la population urbaine (1991).

Groupes	Aides (en %)	Population (en %)	Rapport
1 - Ménages à faible revenu	64,30	20,17	3,19
1.1 Ménages les plus nécessiteux	50,47	9,04	5,58
1.2 Ménages nécessiteux	13,80	11,13	1,24
2 - Ménages à revenu moyen	16,39	45,26	0,36
2.1 Tranche inférieure	8,51	18,98	0,45
2.2 Tranche supérieure	7,88	26,28	0,30
3 - Ménages à revenu élevé	19,31	34,57	0,56

Source : M.N. Guedira et L. Jaidi, *Al Maouil*, n° 8, 1994.

La constance qui a caractérisé ces actions, dans un contexte marqué sur le plan économique par la raréfaction des ressources du fait de l'application d'une politique d'ajustement structurel, a permis d'améliorer substantiellement les conditions de vie d'un volume non négligeable de ménages principalement bidonvillois. En dix ans, la part de la population bidonvilloise *stricto sensu* (c'est-à-dire non comprise celle vivant dans les autres types de sous-habitat) a régressé de moitié, passant de 13 % en 1982 à 6,8 % en 1992. Toutefois, le "reliquat" de bidonvillois regroupe encore, compte tenu des programmes engagés jusqu'à la fin de 1995, près de 100 000 ménages. Quant aux équipements de base relatifs aux logements, les premiers résultats du dernier Recensement de la Population et de l'Habitat (1994) montrent que, entre 1982 et 1994, la part des ménages urbains bénéficiant de l'eau potable est passée de 62 à 74 %, tandis que, pour l'électricité, cette part passait de 74,4 à 80,7 %, soit huit ménages sur dix.

Même si la situation dans ces domaines reste contrastée, particulièrement au sein de l'habitat sommaire, en fonction de la localisation des quartiers concernés (à l'intérieur ou à la périphérie de

la ville), il est indéniable que les projets de recasement, outre l'objectif d'assurer l'intégration urbaine des bénéficiaires par l'attribution de parcelles en vue de l'édification de logements, ont permis une amélioration de la qualité de la vie de la population tant sur le plan économique (augmentation du taux d'activité, mobilisation de nouvelles ressources et multiplication des sources de formation des revenus) que social (sécurité, accomplissement et reconnaissance du statut de citoyen) et environnemental (hygiène et santé), car un grand nombre de maladies ne relèvent pas d'une technologie spécifiquement médicale ni d'un système de santé proprement dit, mais de la qualité du milieu ou de l'environnement tels que l'adduction d'eau potable et le traitement des déchets.

Une enquête récente réalisée dans le cadre d'une évaluation d'une opération de recasement identifie les motifs de satisfaction et d'insatisfaction que les bénéficiaires ressentent vis-à-vis de leur nouveau cadre d'existence. Parmi les points de satisfaction, par ordre d'importance, figurent le cadre de vie des enfants (26 % des enquêtés), la surface du logement (16 %), l'amélioration du voisinage (11 %), le travail (4 %). Par contre, les causes d'insatisfaction concernent les équipements, surtout socio-collectifs (93 %), la perte des voisins (21 %), la situation du quartier (16 %), le travail (12 %) et la superficie trop réduite des logements (7 %).

À l'inverse, les projets de restructuration de quartiers non réglementaires, lorsqu'ils consistent en des actions de régularisation des droits des occupants et d'amélioration de la desserte en infrastructures et équipements de ces quartiers, sont difficiles à évaluer tant sur le plan quantitatif (recul ou progression) que qualitatif (effets sur les bénéficiaires), du fait à la fois du caractère récent de ces interventions (postérieures à 1986) et de leur complexité. En effet, la restructuration est un processus aux objectifs multiples qui met en présence plusieurs acteurs, à savoir :

- les ayants droit, qui sont les véritables lotisseurs,
- les occupants "irréguliers", qu'ils aient construit leur logement ou qu'ils soient locataires,
- les collectivités locales dont relèvent les périmètres d'intervention,
- les différentes instances étatiques compétentes dans l'affectation spatiale et les équipements primaires,
- l'Agence chargée de la restructuration,
- ainsi que, éventuellement, les organismes intermédiaires tels que des associations de quartiers, des ONG, etc.

La question du financement des opérations soulève quant à elle des difficultés d'autant plus sérieuses que les moyens budgétaires sont réduits et que les espoirs de récupération des coûts sont limités. Jusqu'ici, en effet, la réalisation des équipements hors site, concernant à la fois tant l'assainissement et la voirie que l'adduction d'eau potable et l'électrification, a été souvent assurée ou bien par un financement public intégral ou bien encore avec la participation d'institutions bancaires étrangères ; ces montages se sont avérés, en matière de coûts, infiniment plus onéreux que ceux induits par les interventions du même ordre dans les quartiers de bidonvilles. Certes, les collectivités locales, en tant que premiers responsables de la gestion de leur territoire, sont de plus en plus incitées à s'impliquer dans le financement des projets. Mais les expériences — en nombre encore limité — menées jusqu'ici montrent que ces collectivités sont insuffisamment préparées, techniquement et financièrement, pour lutter efficacement contre l'habitat précaire à l'échelle qu'exigent les besoins. Ainsi, il appert que, en matière de collecte des taxes locales, les municipalités recouvrent des sommes qui ne représentent pas plus que le quart des dépenses qu'elles engagent.

Ainsi, en l'absence de données récentes et plus nombreuses, il est difficile d'apprécier l'évolution de la situation depuis 1986, date du démarrage des programmes menés par l'institution qui en a la charge — l'ANHĪ —, et qui, à la fin de l'année 1995, avait réalisé 91 % des opérations prévues (1 224 hectares), soit 14 % du total de la superficie occupée par l'habitat non réglementaire (8 800 hectares).

- Les deux dernières propositions alternatives avancées semblent par contre nettement plus aléatoires. La généralisation des projets, c'est-à-dire ce qu'on appelle leur "réplicabilité", pourrait en effet se révéler dans l'avenir plus difficile à assurer, dans la mesure où cette répliquabilité suppose la reconstitution régulière d'au moins deux ressources essentielles, le foncier et les moyens financiers, à un niveau suffisamment élevé et à un rythme assez rapide pour permettre le financement de nouveaux projets. Or, cette hypothèse semble incompatible avec les conditions générales dans lesquelles sont actuellement réalisés les projets.

— Le *foncier*, en effet, constitue aujourd'hui la pierre d'achoppement de la réponse qui peut être apportée aux besoins croissants des mal logés. Jusqu'ici, le gros des opérations a été réalisé grâce à la disponibilité ou à la mobilisation des réserves de l'État. Celle-ci, faute d'un effort constant en vue de sa reconstitution, s'est amenuisée au fil des ans. Il en résulte désormais une réelle difficulté des promoteurs publics pour mobiliser ou accéder à des terrains à des conditions favorables (prix, délais, etc.). Ce handicap est d'autant plus sérieux que, selon les indications de la Conservation Foncière, seuls 20 % de l'assiette globale du domaine privé de l'État sont situés dans les zones urbaines. De ce fait, le choix est désormais entre soit le recours à des acquisitions éloignées des périmètres urbains, ce qui a pour conséquence de renchérir considérablement le coût des équipements structurants, soit l'achat de terrains privés.

L'illustration de ce fait est fournie par la tendance que manifeste l'évolution du programme d'action de l'ANHI, le principal opérateur public agissant dans la lutte contre l'habitat précaire. En effet, la superficie de terrains privés consommés par les opérations de l'ANHI s'est accrue de 42 % entre 1985-1988 et 1990-1994, alors que celle des terrains publics n'a enregistré qu'une progression de 13 %. Cet écart dans les rythmes a eu des effets directs sur le renchérissement des coûts de revient des unités produites : le prix de revient des unités équipées dans les opérations de résorption est passé de 330 dirhams le m² en 1985 à 688 dirhams le m² en 1994, soit une multiplication par deux en moins de 10 ans.

Sans l'institution d'un droit de priorité au profit des actions d'habitat social d'abord, sans la mise en place de dispositifs de régulation de l'offre foncière ensuite et sans l'institution d'associations de propriétaires fonciers et de promoteurs publics en vue de la réalisation d'un aménagement concerté enfin, la marginalisation d'une fraction importante de la population ne pourra aller qu'en s'accroissant.

— Le volet *financier* se pose, quant à lui, à plusieurs niveaux : celui des ressources publiques allouées au secteur de l'habitat social d'abord, celui des mécanismes de financement ensuite et, enfin, celui des capacités des collectivités à supporter le coût des équipements et des infrastructures. D'ores et déjà, la part des ressources affectées au secteur de l'habitat social a atteint un niveau très élevé. Ce niveau peut être tenu pour un plafond à ne pas dépasser, et ce d'autant plus que les nouvelles orientations de la politique des pouvoirs publics tendent à privilégier les secteurs jugés compétitifs et générateurs de ressources monétaires, puisqu'ils doivent contribuer au remboursement de la dette. Dans ces conditions, si l'on veut aller quand même plus loin, il faut soit espérer une reprise de la croissance — susceptible donc de provoquer une augmentation des recettes de l'État —, soit créer les conditions pour y impliquer de nouveaux partenaires, que ceux-ci appartiennent au secteur bancaire, aux collectivités locales ou soient d'une autre nature.

Ni l'état actuel de fonctionnement du système financier national, ni — encore moins — son niveau de développement, n'expriment une véritable capacité à assurer l'accès à un habitat décent d'une part accrue de la population à faibles revenus. En effet, les conditions d'attribution des aides pour les personnes (apport personnel, garantie maternelle, prêt hypothécaire à 8 % en moyenne...) étant extrêmement sélectives, seuls 15 % des propriétaires des logements produits par le secteur formel en ont bénéficié. Les mêmes limites s'imposent aux promoteurs publics qui, du fait qu'ils réalisent des projets impliquant des cycles de recouvrement long (quinze à vingt ans en matière de restructuration), sont contraints de s'engager financièrement de façon assez lourde et de

rechercher donc, en contrepartie, des taux d'intérêt modérés. Comme cette condition n'est pas actuellement remplie, seul un financement sur crédit public pourrait la satisfaire ; le rythme de réalisation des projets dépendra donc dans le futur de l'effort financier qu'acceptera de consentir l'État et de la mesure dans laquelle celui-ci pourra faire appel aux financements étrangers ; or, pour ceux-ci, d'autres secteurs d'investissement se situent en concurrence avec le secteur de l'habitat.

Quant aux collectivités locales, quoique leurs prérogatives en matière de gestion foncière demeurent encore limitées, elles tendent à devenir un acteur privilégié dans la gestion de la ville. Toutefois, malgré l'augmentation, rapide depuis 1976, de leur capacité d'investissement (elles réalisent aujourd'hui le quart des investissements publics), la lourdeur de leur passif conjuguée à la modicité des ressources dont elles disposent ne leur permettent pas de réaliser une adéquation satisfaisante avec des besoins sociaux en augmentation constante. À titre d'exemple, selon les premières estimations que fournissent certaines études de Schémas Directeurs d'Assainissement, les programmes d'investissement ainsi que les frais de maintenance des réseaux pour les vingt ans à venir sont évalués à près de 70 milliards de dirhams, soit l'équivalent de douze fois l'enveloppe globale de l'investissement (5,7 milliards de dirhams, tous secteurs confondus) effectué en 1992 par les collectivités locales.

Cette différence dans les ordres de grandeur révèle l'écart entre les moyens disponibles et les perspectives d'une amélioration rapide des conditions de vie ; au rythme soutenu de la croissance des populations, s'il se maintient pour le futur à son niveau actuel, le parc de l'habitat informel urbain constituera, dans vingt ans, et selon des prévisions récentes, les quatre cinquièmes du parc global.

RÉSUMÉ

Après avoir rappelé les tendances générales du processus d'urbanisation au Maroc, l'A. fournit les éléments chiffrés établissant comment la progression de l'habitat dit "précaire" est, essentiellement, la conséquence de l'insuffisante production de logements réglementaires. Il montre ensuite la diversité des situations que recouvre cette appellation de "précaire" ou de "sommaire", en insistant en particulier sur les différences qui existent entre "bidonvilles" et "habitat non réglementaire".

L'article aborde ensuite les objectifs et les stratégies de l'intervention publique en matière de restructuration ou de régularisation des quartiers de ces types, qui se concrétisent, entre autres, par l'institution d'un opérateur public spécialisé, l'Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre (ANHI).

Il fait état, enfin, des difficultés rencontrées pour répliquer les premiers projets réalisés, du fait, principalement, de deux obstacles difficiles à lever : la réduction des réserves foncières publiques d'une part, l'insuffisance des ressources financières, publiques ou municipales, d'autre part.

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 23-36

**LE DÉGUERPISSEMENT DES BIDONVILLES À FÈS :
UN AMÉNAGEMENT QUI PRODUIT SON NÉGATIF**

Mohamed AMEUR

Professeur de Géographie
Université de Fès, Dar Mahrès

INTRODUCTION

“Déguerpissement”, “délogement”, “recasement”, “restructuration” sont autant de qualificatifs employés par les chercheurs et techniciens pour désigner l’action que mènent les Pouvoirs publics depuis quelques années dans le secteur de l’habitat précaire et des bidonvilles en particulier. Nous avons préféré l’expression “déguerpissement”, d’abord pour sa connotation autoritaire et brutale : toutes les opérations ont été exécutées avec une rare brutalité en présence de la force publique et de sa logistique nécessaire ; ensuite, pour éviter d’éventuelles confusions avec d’autres opérations dites de “restructuration” ou de “relogement” et qui n’exigent pas le déplacement des populations. Cette pratique urbaine nouvelle se distingue, par rapport à d’autres pratiques précédentes dites aussi de “déguerpissement”, par le nouvel “espace d’habitat” offert aux personnes déplacées.

Dans la plupart des villes d’Afrique Subsaharienne, le déguerpissement revêt un sens différent et les Pouvoirs publics ne préparent pas les conditions de relogement de la population. Le phénomène signifie une expulsion des habitants qui s’installent sur d’autres terrains plus éloignés pour reproduire le même type d’habitat fondé sur les mêmes réseaux de dépendance, de clientélisme et de solidarité. À Fès, le phénomène des bidonvilles, à l’inverse des autres grandes villes du Maroc — Casablanca, Rabat, Meknès —, n’a pas connu de véritable explosion. À cet égard, la Médina a joué un rôle positif en accueillant l’essentiel des ruraux qui ont déferlé sur la ville depuis plusieurs décennies. La disponibilité dans la ville historique d’un parc de logements bon marché n’a toutefois pas empêché certaines fractions de ruraux de s’installer aux abords de la ville. La naissance du premier noyau d’habitat précaire date de la fin des années 40. En 1952, le premier bidonville (douar Moktaâ) regroupe déjà une population de près de 2 500 habitants. Au fil des ans, d’autres bidonvilles ont fait leur apparition. En 1972, le recensement de la population bidonvilloise a fait état de 15 600 personnes éparpillées entre de multiples quartiers. Au cours des années 70, le phénomène s’est stabilisé pour connaître une véritable régression au début des années 80. L’habitat clandestin, en assurant une offre de logements à bon marché, a capté à son profit une partie de la demande qui s’adressait traditionnellement au marché bidonvillois, et, de ce fait, a limité l’extension et l’émergence de nouveaux bidonvilles... Si, après l’Indépendance et pendant longtemps, l’action de l’État en est restée au stade du discours, la lutte contre l’habitat bidonvillois occupe depuis quelques années une place remarquable dans le discours des aménageurs et dans celui des hommes et des partis politiques. En 1980, le Conseil Municipal de Fès a pris, à l’unanimité, une décision consistant à municipaliser toutes les terres sur lesquelles étaient installés des bidonvilles. Faute des moyens financiers nécessaires et de réelle volonté politique, cette décision est cependant restée lettre morte. L’arrivée en 1983 d’une équipe municipale nouvelle, qui a donné la priorité à la lutte contre les bidonvilles dans sa campagne électorale, ne s’est pas non plus accompagnée de la mise en place d’une nouvelle politique en ce domaine. L’absence de moyens et l’ampleur du phénomène ont vite tempéré les ambitions et modéré le discours.

Il a fallu attendre 1985 pour que les Pouvoirs publics définissent une véritable stratégie de lutte contre l’habitat précaire. Leur intervention est originale par sa brutalité, sa détermination et les moyens énormes mobilisés. L’objectif en fut la destruction des bidonvilles et le relogement des habitants sur des “lotissements” sommairement équipés, lorsque ce n’est pas sur des terres à usage encore agricole. Pour pouvoir bénéficier du nouveau terrain, l’habitant doit lui-même détruire sa propre baraque. Les bulldozers rasent les masures et déblaient le terrain pour faire disparaître toute trace de vie humaine. Chaque ménage préalablement recensé a droit à un minuscule lot de terrain dont la superficie varie, selon les zones de relogement, entre 45 et 60 m². Les terrains situés à l’intérieur du périmètre municipal appartiennent à des particuliers ; ceux localisés en dehors sont

publics. Certains bidonvilles ont été restructurés sur place en raison de la disponibilité des terrains urbanisables et de la résistance des populations qui ont refusé d'abandonner leur environnement socio-économique. D'autres bidonvillois ont été rejetés en dehors de la ville, ce qui a signifié pour eux une rupture totale avec leur précédent environnement.

Quatre années ont suffi pour qu'apparaisse une véritable filière de production du sol dont l'efficacité a été étonnante.

I - LES CONDITIONS D'ÉMERGENCE D'UN NOUVEAU MODE DE PRODUCTION FONCIÈRE

Les conditions d'émergence de cette nouvelle filière peuvent être cernées à partir de trois niveaux distincts et interdépendants : le niveau international, le niveau national et le niveau local.

- Sur le plan international, le début des années 80 a correspondu à une nouvelle orientation de la politique de la Banque Mondiale dans le domaine de l'habitat social et de la lutte contre la pauvreté urbaine. Cette nouvelle stratégie qui s'inscrit dans le cadre des "projets de développement urbain" (PDU) se distingue par rapport aux interventions classiques par les méthodes utilisées et les moyens mis en œuvre. Pour assurer le maximum de chances de réussite à ses projets, la Banque Mondiale insiste sur la nécessité de faire participer les municipalités aux différentes étapes de la restructuration des bidonvilles.

Bien que l'intervention massive de cette institution internationale soit concentrée dans les villes dans lesquelles le phénomène des bidonvilles a pris une très grande ampleur (Meknès, Casablanca, Rabat...), son influence sur les politiques d'aménagement conduites dans les autres villes du pays a été sensible. Cette politique active intervient à un moment où les problèmes d'habitat deviennent sources de tensions sociales et un enjeu politique de taille. Les objectifs d'intégration et de régulation, à travers cette nouvelle stratégie, sont évidents. Certains voient dans ce rôle de la Banque Mondiale un substitut à celui qu'aurait dû jouer la bourgeoisie nationale éclairée, laquelle, pour assurer la stabilité politique et sociale nécessaire, a accepté de faire des concessions bien mesurées : *"La profession de foi sociale de la Banque Mondiale et son engagement dans une opération qui a relevé du pari, ne procèdent pas d'une reconversion idéologique de l'institution financière, préoccupée surtout de la rentabilité de ses prêts. Seraient-ils alors l'expression du réalisme des bourgeoisies éclairées qui ont le sens du compromis et de la concession calculée pour prévenir les explosions et réguler les conflits ?"*¹.

- Au niveau national, cette période coïncide avec un changement majeur dans la politique de l'aménagement urbain, comme en témoigne le passage du Ministère de l'Urbanisme sous le contrôle direct du Ministère de l'Intérieur. À la suite des révoltes urbaines qui ont éclaté dans de nombreuses villes du pays (1983-1984), le Ministère de l'Intérieur, pour se démarquer de ses prédécesseurs et manifester sa volonté ainsi que sa capacité de contrôle et de gestion des problèmes urbains, a lancé de vastes opérations d'aménagement des centres-villes, de restructuration des bidonvilles et des quartiers clandestins, d'embellissement des façades et d'aménagement d'espaces verts. Cet "urbanisme offensif" tente d'intégrer une partie de la ville, celle jusqu'alors considérée comme non légale et aux habitants de laquelle il a toujours été refusé le droit de cité.

En effet, s'il est encore trop tôt pour tirer les enseignements nécessaires de cette nouvelle politique urbaine, plusieurs faits laissent craindre que l'intégration, dans son sens le plus large, telle que prévue, ne soit que de façade et que la restructuration des bidonvilles ne corresponde en fait qu'à la création de nouveaux taudis qui ne se distinguent des bidonvilles, dans la plupart des cas, que par leurs aspects extérieurs.

1 M. Naciti : L'Aménagement des villes et ses enjeux. *Monde Arabe-Maghreb-Machrek*, n° 118, "Le Maroc des années 80", oct.-nov.-déc. 1987, La Documentation Française, Paris, pp. 46-70.

- Au niveau local, deux facteurs se sont conjugués pour inscrire dans les faits cette politique offensive définie à l'échelle nationale : en premier lieu, le consensus qui s'est établi entre les représentants locaux des Pouvoirs publics et les Municipalités et, en second lieu, la localisation "gênante" de certains bidonvilles.

— L'existence du consensus, entre deux pouvoirs aux relations souvent conflictuelles, a été déterminante pour la réussite des opérations de déguerpissement. Si l'État a mobilisé ses moyens de persuasion et ses forces de contrôle et de répression, la Municipalité (ici, de Fès) a usé de son influence pour calmer les esprits et tempérer les réactions. L'expérience montre qu'il ne suffit pas, pour les autorités centrales, d'avoir la volonté politique et les moyens financiers pour restructurer, d'une manière ou d'une autre, un quartier populaire ou déloger un bidonville. Le consentement des autorités locales est indispensable, surtout quand le recours à la persuasion est nécessaire.

— La localisation gênante concerne certains bidonvilles occupant des positions "stratégiques" et donnant, selon les responsables, une mauvaise image de la ville. C'est le cas du quartier "Moktaâ" situé non loin du Palais Royal, qui se développe au long d'une route principale reliant la Médina à la Ville Nouvelle. Ce bidonville, le plus ancien de la ville, a fait l'objet de plusieurs "opérations d'enlaidissement", dont la dernière a été l'élévation d'un mur (appelé par la population "mur de la honte") pour dissimuler les masures. C'est le cas également du bidonville "Nzalat-Faraji", situé en amont de l'oued Fès dans le secteur Zouagha, qui présente de sérieux dangers pour la population en raison des risques d'inondation et de la pollution de la nappe phréatique. Ce dernier bidonville a fait l'objet de la première opération de déguerpissement.

II - LES CARACTÉRISTIQUES DU NOUVEAU MODE DE PRODUCTION DU SOL

Six caractéristiques majeures singularisent ce mode de production du sol urbain dans les secteurs d'habitat populaire.

- Sur le plan foncier, contrairement aux lotissements étatiques où l'État procède au lotissement de ses propres réserves, ce mode de déguerpissement est caractérisé, souvent, par une occupation illégale de terrains privés. Il s'agit d'une forme de squattérisme public qui relègue au second plan la solution de l'obstacle foncier. L'installation des habitants sur les terrains en question s'effectue sans le consentement des propriétaires fonciers qui, mis devant le fait accompli, finissent par négocier avec les Pouvoirs publics leur indemnisation ou un éventuel échange...

- Ces "lotissements" se distinguent, souvent, par l'absence totale d'équipements nécessaires à l'ouverture légale d'un terrain à l'urbanisation. Certains quartiers accueillant des déguerpis ont pu bénéficier de quelques équipements sommaires, compte tenu de leur localisation en lisière de zones aménagées. D'autres se sont développés sur des terrains agricoles situés fort loin de la frange urbanisée. Le principe de cette politique consiste à construire d'abord et aménager ensuite. Cette carence en matière d'équipements de base, présentée comme provisoire, est la grande défaillance de ce système de production du sol.

- Un mode de production autoritaire, telle est sa troisième caractéristique. Les différentes fractions des forces de l'ordre (polices, forces auxiliaires...) encadrent les opérations de déguerpissement aussi bien en amont qu'en aval. La force publique participe à la démolition des baraques en compagnie des membres de la famille et réquisitionne les véhicules privés pour transporter les déguerpis quand le secteur de relogement se situe loin de l'ancien bidonville. Les rares personnes qui refusent le déménagement avant le passage du bulldozer sont réduites à récupérer dans les décombres ce qui reste de leurs biens. La présence des forces de l'État a surtout marqué les premières opérations qui ont ainsi été réalisées dans un véritable climat d'état de siège.

Tout au long de ce processus, les quartiers concernés ont été coupés du reste de la ville, interdits aux visiteurs extérieurs.

En général, ces premières opérations ont été vécues par une large fraction de bidonvillois comme un véritable drame dont les effets continuent de marquer leur vie et leurs sentiments. Le caractère dramatique du déguerpissement ressort bien de la manière dont certaines victimes ont relaté leur déménagement :

“Une catastrophe jamais vue” ;

“J’ai perdu tout le capital que j’avais investi dans l’achat d’une baraque” ;

“Nous étions plusieurs ménages à habiter la baraque, mais nous n’avons eu droit qu’à un seul lot, un véritable problème sans issue” ;

“J’ai rompu avec mon père, il a refusé de partager avec moi le nouveau lot et pourtant c’est moi qui payais le loyer de la baraque depuis des années” ;

“Moi, je suis veuve, âgée, seule, je ne pourrai construire en dur”...

Les témoignages sont nombreux qui montrent que le déguerpissement a fait d’une partie des habitants de véritables sinistrés. À la suite de la démolition, les solutions ont été très variées, allant de l’hébergement chez des familles amies à l’édification d’abris sommaires sur les terrains attribués, en passant par diverses formules de location et de sous-location en Médina et dans les quartiers environnants.

- Un mode d’offre foncière “express” : agir vite pour éviter tout retour en arrière et tout débordement éventuel, tel est le mot d’ordre qui a été lancé par les Pouvoirs publics au cours des opérations de déguerpissement. Pour réussir, il a fallu mobiliser un potentiel technique et humain tel qu’il a entraîné la paralysie de quelques secteurs de l’Administration. Le but de ces opérations “express” était d’éviter toute pression ou intervention susceptible de freiner le processus et de montrer qu’il s’agissait d’une action déterminée, d’une volonté rigoureuse pour marquer une rupture avec le relâchement et le laxisme qui caractérisaient la période précédente. L’intérêt de ces opérations effectuées dans l’urgence a résidé dans le fait qu’elles ont empêché toute installation nouvelle de ménages provenant d’autres secteurs urbains, qui auraient pu profiter de l’opération pour accéder à des logements.

- L’originalité de cette production foncière réside également dans le type d’agents qui assurent et qui contrôlent le processus de production du sol. La Province et la Municipalité en sont les deux principaux acteurs. L’enjeu est donc capital, surtout quand on sait que les motifs et les logiques qui animent les pratiques de ces deux acteurs sont loin d’être similaires. Dans les lotissements publics, l’État récupère seul les fruits socio-économiques de son action. Ici, il est confronté à un concurrent qui puise son pouvoir et sa légitimité dans sa base populaire et qui considère que ce type d’action relève de sa compétence. Deux logiques, correspondant à des légitimités différentes, s’affrontent ainsi pour récupérer les retombées politiques des opérations de déguerpissement : c’est bien l’une des spécificités de ce mode de production du sol.

- Enfin, la dernière caractéristique est liée aux couches sociales bénéficiaires de cette politique de déguerpissement. Ce sont essentiellement des populations à très bas revenus, les délaissés des autres systèmes de production du sol, publics et privés. Cependant, le déroulement des opérations de déguerpissement a révélé l’existence de groupes d’individus disposant de moyens financiers suffisants pour pouvoir se procurer des logements dans d’autres secteurs de la ville et qui, pour des motifs spéculatifs, “se cachent” en leur sein dans l’attente des occasions de relogement qui leur permettent de profiter de l’action de l’État. Certains membres de cette petite “bourgeoisie” misérable sont de véritables propriétaires immobiliers gérant un parc locatif important.

Conscients des dérapages qui affectent les actions publiques en matière d’habitat, et désireux d’éviter que les opérations de restructuration ne profitent à d’autres catégories sociales plus solvables, les Pouvoirs publics ont interdit toute transaction sur les lots attribués. Mais le manque de moyens de contrôle, la complexité des réseaux sociaux et la capacité de certains habitants à

déployer des combines plus subtiles les unes que les autres, rendent ces précautions illusoire. Déjà, en autorisant la copropriété, pour des raisons liées à l'insolvabilité des ménages, les Pouvoirs publics ont ouvert la porte aux diverses manœuvres des commerçants de la pierre.

III - LES RÉSULTATS DE LA POLITIQUE DE DÉGUERPISSEMENT

Les effets de la politique de déguerpissement peuvent être décelés à plusieurs niveaux :

- Parmi les déguerpis, deux principales réactions sont identifiables. La première émane de la majorité des habitants, favorables à l'action entreprise et qui, semble-t-il, ont vite "oublié" le choc de l'opération et ont entamé l'édification de leur habitation. Nombreux sont ceux qui attendaient depuis des années que les promesses de relogement effectuées par les Pouvoirs publics se traduisent en actes concrets et qui avaient dans ce but planifié leur épargne à long terme. La seconde réaction provient d'une minorité totalement insolvable : les terrains qu'ils ont reçus sont encore nus ou ne supportent que des constructions précaires. Une récente enquête (novembre 1987) a montré que cette catégorie représente, pour le seul quartier de "Bab Sifer" — le premier à avoir été restructuré en avril 1985 —, 9 % du total des habitants. Ce groupe se trouve partagé entre deux attitudes contradictoires, soit un comportement spéculatif, classique, qui consiste à vendre leur terrain et à rejoindre un autre quartier d'habitat précaire, soit à profiter de l'opportunité, à ne pas rater, pour construire un logement en ville et acquérir le droit de cité.

- Dans les bidonvilles non concernés par cette politique, la population revendique le droit au déguerpissement. Certains bidonvillois ont même organisé des marches sur la Province et la Municipalité pour faire pression sur les autorités. Ils sont même allés repérer les terrains sur lesquels ils espèrent être relogés. Leur impatience s'explique par leur crainte de voir les meilleurs terrains et emplacements profiter à d'autres populations qui, pour des raisons propres aux Pouvoirs publics, sont considérées comme prioritaires et par celle d'assister à une remise en cause — voire à un abandon —, de la part des autorités, de la politique dite de restructuration.

Les grands perdants, dans tout ce processus, sont les pauvres locataires de la Médina qui, en voyant leurs proches acquérir le droit de cité, regrettent de ne pas avoir campé dans les bidonvilles de la périphérie de la ville.

- Au niveau de la bourgeoisie foncière, nous avons repéré deux réactions négatives : celle émanant des propriétaires des terrains sur lesquels étaient installés les bidonvilles et qui, ceux-ci rasés, ont perdu les revenus qu'ils tiraient de la location du sol : ils revendiquent auprès des Pouvoirs publics un droit à une indemnisation au prix du marché, d'une part ; et celle des propriétaires des terrains périphériques, support d'une restructuration *in situ*, qui considèrent que les Pouvoirs publics ont légitimé une occupation qu'ils n'ont jamais cessé de contester ; cette légitimation les aurait mis dans une position de faiblesse par rapport aux occupants qui ne leur versent, selon eux, que des loyers dérisoires, alors que leur habitat n'est plus précaire.

- Au niveau des couches moyennes qui constituent l'essentiel de la base sociale de la ville, ce type d'action a suscité soulagement et inquiétude en même temps. Soulagement pour certaines fractions qui vivent mal l'existence de cet habitat précaire qui porte à leurs yeux "atteinte à l'image moderne de la ville, constituant un défi à la logique, à l'ordre et à la légalité urbaine". Ce "nettoisement" leur est apparu nécessaire pour rendre à la ville son image de marque et faire disparaître les séquelles de ce qu'ils considèrent être la ruralité. Inquiétude pour d'autres qui voient dans cet aménagement musclé une démonstration de force de l'État vis-à-vis de la société urbaine et les prémices d'un nouveau mode de gestion urbaine dans une conjoncture où les effets de la crise ne cessent de s'exacerber et où les tensions sociales ne cessent de s'intensifier.

- Au niveau de certaines fractions de la bourgeoisie urbaine qui occupent les espaces en lisière des zones de déguerpissement, l'action des Pouvoirs publics a suscité un grand malaise. Le

relogement des bidonvilles dans la zone de Zouagha, proche de quartiers de lotissements publics de haut standing, a profondément affecté l'environnement urbain. Les habitants des demeures bourgeoises vivent mal ce brassage social et se sentent lésés par un État censé être, selon eux, le garant de la division sociale de l'espace et de la sécurité urbaine. Or, le choix de ce secteur par les Pouvoirs publics n'a obéi qu'à des opportunités purement foncières.

- Les autorités sont partagées entre deux types d'appréciation. D'un côté, ces opérations répondent à l'aspiration du pouvoir et des couches privilégiées de la ville ; elles témoignent d'une capacité de contrôle et de maîtrise de l'ordre social, car le délogement des bidonvilles a toujours été considéré comme une opération à haut risque. Seulement, sur le plan politique, la Municipalité est seule à en encaisser les bénéfices, car on voit mal les agents de l'État faire une propagande ouverte pour mobiliser à leur profit les populations concernées. En maintenant des rapports étroits avec les délogés, la Municipalité a en effet surveillé en permanence le processus de construction des logements par l'intermédiaire des antennes chargées d'encadrer la population sur le plan technique. Elle a régularisé, en outre, la situation foncière des ménages et a négocié avec les organismes de crédit et les entreprises pour engager l'aménagement de ces quartiers.

- La politique de déguerpissement n'a pas profité aux seuls habitants des bidonvilles. Nombreux sont les "intrus" qui ont bénéficié de la "générosité" des Pouvoirs publics pour effectuer des transactions spéculatives. Ce mode de production du sol n'échappe pas en effet aux dérapages qui ont antérieurement affecté l'ensemble des opérations de lotissements publics. Il s'inscrit dans la même logique que celle de la régulation socio-politique.

- Enfin, l'un des résultats essentiels de ces opérations a résidé dans le bouleversement des rapports sociaux anciens et dans la création d'un nouveau tissu social caractérisé par de nouvelles relations et un nouveau type d'organisation sociale. Le déguerpissement a, en fait, entraîné la disparition des rapports fonciers et immobiliers complexes qui s'étaient tissés au fil des ans. Toutes les formes de location et de sous-location du sol et des masures se trouvent ainsi éliminées. Autrement dit, tous les mécanismes d'extorsion et d'exploitation qui régissaient le monde bidonvillois ont disparu. Par le jeu de l'attribution individuelle des lots de terrain et malgré l'inégalité des revenus de la population, de nouveaux rapports sociaux s'établissent, plus solides et plus légitimes. Les ménages disposant de moyens suffisants ont une stratégie qui consiste à louer une partie de leur habitation (R + 1) pour s'assurer une rente locative supplémentaire. La location devient donc une pratique légale, mais, cette fois-ci, le locataire est étranger à l'ancienne population. Les rapports entre les anciens habitants s'en trouvent à la fois homogénéisés et différenciés. L'homogénéité apparaît dans le rapport à la propriété du logement : tous les habitants sont propriétaires de leur logement. Quant à la différenciation, elle se manifeste à travers les stratégies différentes des ménages vis-à-vis de la propriété foncière et les usages qu'ils espèrent en faire...

- Sur le plan spatial, les résultats de cette politique sont déjà manifestes. La dichotomie spatiale qui marquait l'espace urbain, entre la ville et la campagne, entre le bidonville et l'habitat en dur, a cédé la place à une uniformisation de l'espace, la tôle et le pisé étant remplacés par le béton et la pierre.

IV - LE QUARTIER MOKTAÂ : DÉGUERPIR D'ABORD, AMÉNAGER ENSUITE

Coincé entre les murailles de la Médina au sud et la "ville marocaine" au nord, le quartier Moktaâ est l'un des plus anciens bidonvilles de Fès. Né dans les années 40, son développement fut relativement lent pour des raisons topographiques. À cause des carrières sur lesquelles il s'est installé, il n'a pu s'étendre que verticalement. En raison de son emplacement gênant (à proximité du Palais Royal...), Moktaâ a fait l'objet de deux opérations de "recasement". La première, dans

les années 60, ne l'a pas empêché de se reproduire sur le même site. La seconde, dans les années 80, a abouti à son déplacement et à l'émergence d'une nouvelle configuration urbaine sur un site périphérique. Avant d'analyser cette dernière opération et d'identifier ses acteurs et son cadre juridique, puis d'évaluer les conséquences de ce déplacement, une présentation de la structure démographique et socio-économique du bidonville s'avère nécessaire.

1 - Une croissance "modérée" et une immigration ancienne

Avec un taux de croissance annuel de 4 %, la population du quartier est passée de 7 600 habitants en 1971 à 11 700 en 1982. Il s'agit d'une croissance relativement modérée par rapport à celle enregistrée par la plupart des autres quartiers d'habitat non réglementaires de Fès.

La structure démographique de la population reflète tout le dynamisme qui caractérise les couches populaires : 54,4 % de la population a moins de vingt ans et 72,5 % moins de trente. Ces taux se situent au-dessus de la moyenne de l'agglomération urbaine et de la moyenne nationale.

L'origine géographique confirme l'ancienneté de l'immigration : 59,1 % des chefs de ménage sont nés à Fès et le milieu rural ne représente qu'un peu plus du tiers des habitants. Le premier noyau du bidonville est apparu à la fin des années 30, mais, en raison de contraintes physiques (terrain exigu), il n'a pas connu de véritable explosion. L'exode rural qui a déferlé sur Fès au cours de la deuxième moitié des années 70 n'a pas affecté profondément la composition démographique du quartier. La répartition des chefs de ménages selon la date d'installation en ville illustre cette situation exceptionnelle.

Tableau 1 : Répartition des chefs de ménage selon la date de leur installation en ville.

avant 1956	entre 1956 et 1960	entre 1961 et 1970	entre 1971 et 1975	entre 1976 et 1982
39,4 %	13,8 %	17,7 %	7,2 %	21,6 %

Source : Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 1982.

40 % des chefs de ménage résident dans le quartier depuis le Protectorat et 70 % étaient déjà présents avant 1970. Seuls 21 % sont arrivés après 1975, à une période où d'autres bidonvilles accueillent l'essentiel de leurs populations actuelles. Le quartier de Aouinat Al Hajja, par exemple, situé au sud-est de Fès, a reçu après 1976 67 % des chefs de ménage qui le peuplaient en 1982. Deux facteurs expliquent ces caractéristiques de Moktaâ : la "saturation" de l'espace et le contrôle des Pouvoirs publics. Le quartier n'a pas pu s'étendre et le type d'habitat (en pisé) ne permet pas une extension verticale. En outre, cet espace a été programmé depuis plus d'une dizaine d'années comme l'un des quartiers prioritaires à déplacer et il a été mis sous surveillance permanente par les autorités pour éviter l'intrusion de nouvelles personnes désireuses de profiter de l'opération publique.

2 - Une structure économique dominée par l'artisanat

La structure de la population active se distingue par l'importance de la catégorie des jeunes de moins de quinze ans : ceux-ci représentent 13,8 % des actifs. Ce taux élevé manifeste les conditions de vie difficiles de la population et la nécessité dans laquelle elle se trouve de mobiliser toute la force de travail disponible pour diversifier les sources de revenus dans l'espoir de satisfaire ses besoins essentiels. La plupart de ces enfants travaillent comme apprentis dans les ateliers artisanaux de la Médina. Les actifs de moins de 25 ans représentent 47 % du total, alors que ceux de plus de 65 ans n'en constituent que 2,2 %. Quatre secteurs économiques "emploient" la plupart des actifs.

Tableau 2 : Répartition de la population active selon les secteurs économiques.

Agriculture	Artisanat	Industrie	BTP	Transport	Commerce	Fonction publique	Services
0,8 %	49,8 %	1,4 %	14,3 %	0,8 %	16,0 %	3,6 %	12,9 %

Source : Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 1982.

À lui seul, le secteur de l'artisanat emploie la moitié des actifs, pour l'essentiel (65 %) dans le textile. La proximité de la Médina et les besoins en main-d'œuvre non qualifiée de son artisanat expliquent cette forte attraction. Le commerce, qui emploie 16 % des actifs, est formé particulièrement de petits commerces informels qui constituent en réalité des formes déguisées de chômage. Le secteur du bâtiment emploie 14,3 % des actifs : ceux-ci travaillent dans la périphérie Nord de la ville, où se produit, en effet, un intense mouvement de construction. Les activités de services se localisent dans les quartiers environnant la Médina.

Pour ce qui est de la situation dans la profession, la plupart des actifs sont des salariés (72,1 %), mais, eu égard à d'autres quartiers, Moktaâ se distingue par l'importance des travailleurs ambulants qui représentent 11 % des actifs. C'est dans le commerce que cette catégorie est la plus massivement représentée (65 %).

Les caractéristiques de la population active montrent que la grande majorité des actifs occupe des emplois occasionnels, ce qui entretient une situation de précarité économique et maintient actifs les mécanismes d'exclusion en ce qui concerne le marché du logement.

Cependant, l'intervention des Pouvoirs publics, par leur opération de déguerpissement, a créé une situation nouvelle, caractérisée par l'accès à la propriété du sol de l'ensemble de la population, quel qu'ait été son statut dans l'ancien bidonville. Les locataires (17 % du total dans l'ancien bidonville) sont devenus des copropriétaires.

3 - Moktaâ : un espace exprimant de nouvelles contradictions

La première opération de "recasement" du bidonville, réalisée à la fin des années 60, a été un échec, en raison d'un contexte général défavorable. Très vite en effet, le bidonville s'est reconstitué sur le même site. Plusieurs occupants anciens ont vendu les lots qui leur avaient été attribués par les Pouvoirs publics et sont revenus pour reconstruire leurs masures. Le laxisme administratif et la politique de laisser-faire, caractéristiques des années 70, ont permis cette reconstruction à l'identique. Il a fallu attendre la préparation du SDAU de Fès, en 1980, pour que le devenir du bidonville préoccupe urbanistes et autorités : son transfert y est considéré comme l'une des actions prioritaires de l'aménagement et la sauvegarde de Fès. Mais, pour des raisons multiples, l'application des orientations du Schéma Directeur et du Plan de Sauvegarde de la Médina a été reléguée au second plan des préoccupations. L'habitat non réglementaire a donc continué à proliférer et les projets de restructuration des bidonvilles ont été mis en sommeil.

Au milieu des années 80, une nouvelle conjoncture a remis au premier plan la question des bidonvilles. Dans les principales villes du pays, les Pouvoirs publics ont mené de vastes opérations dites de restructuration de l'habitat précaire, le plus souvent sous l'égide des organismes internationaux. À Fès, la première opération à l'intérieur du périmètre municipal a concerné le bidonville Moktaâ. Sa préparation s'est effectuée à la hâte, dans une grande discrétion, à l'initiative des seules autorités locales (Gouverneur). La Municipalité n'a été mise au courant qu'à la veille du lancement de l'opération, par crainte d'une réaction négative de sa part, ce qui a provoqué de grands remous au sein de l'équipe municipale. La Municipalité a ainsi manifesté d'abord son opposition en mobilisant la population du quartier pour qu'elle refuse le délogement et exige l'équipement préalable de la zone d'accueil. L'arrivée des premiers engins de démolition à

Moktaâ a déclenché une puissante manifestation, expression de craintes d'autant plus vives que la population ne connaissait ni les modalités de déroulement de l'opération, ni la localisation du secteur de relogement, ni même le mode d'accès prévu pour l'obtention d'un lot à construire dans ce secteur. Le démarrage de l'opération s'est donc trouvé bloqué jusqu'à ce que les tractations entre la Municipalité et la Province aboutissent à un compromis. C'est une réunion exceptionnelle du Conseil Municipal en présence du Gouverneur qui a débloqué la situation. Pour donner son aval à l'action, la Municipalité a exigé la tenue d'une réunion avec les habitants au cours de laquelle devaient leur être exposées les modalités de l'opération et devait leur être demandé leur avis. La plupart des personnes concernées se sont montrées compréhensives quand le voile fut levé sur l'accès à la propriété privée. En utilisant l'argument de la propriété individuelle, les Pouvoirs publics ont apaisé les esprits et réduit au silence les opposants.

Un véritable poste de commandement a été mis en place et des forces de l'ordre imposantes ont été mobilisées pour encadrer l'opération et éviter tout débordement. Tout le secteur a été déclaré "zone à haut risque", coupée de l'ensemble de la ville. Plusieurs véhicules privés ont été réquisitionnés pour transporter les familles vers le quartier d'accueil. Une commission mixte (Municipalité, Province, Ministère de l'Urbanisme...) a été chargée d'étudier les dossiers et de trancher sur place les cas litigieux. Le recensement des ménages, effectué au cours des mois précédents, fut considéré comme la référence de base.

Chaque ménage eut droit à un lot de terrain de 45 m². Les propriétaires bailleurs furent contraints de partager leurs lots avec leurs locataires. Une fois l'opération connue, plusieurs habitants du bidonville s'étaient en effet empressés de céder une partie de leurs baraques à des prix exorbitants à de nouveaux locataires non recensés, afin que ceux-ci bénéficient de l'opération de relogement.

Tous les ménages ont été contraints de détruire leurs masures avant de se présenter devant la commission chargée des attributions de lots. Le mobilier, les matériaux récupérés et les membres de la famille sont chargés sur un camion qui les transporte vers le nouveau quartier où une autre commission mixte veille à leur installation. Le terrain, d'une superficie de 12 hectares, appartient à des propriétaires privés et fait l'objet d'une procédure d'expropriation depuis une dizaine d'années. L'augmentation des prix fonciers dans les secteurs environnants a incité les propriétaires à refuser l'indemnisation proposée. Un aménagement sommaire a donc dû être effectué à la hâte. Au total, le "lotissement" comprend 2 300 lots réservés à l'habitat et 20 lots à des commerces ; 1 350 lots ont suffi pour "recaser" les habitants du bidonville Moktaâ ; le reste fut destiné à accueillir d'autres bidonvillois. Un plan de construction standard de deux niveaux a été livré à l'ensemble des attributaires.

Des agents municipaux fournissent les conseils techniques indispensables à la population et suivent de près la construction des logements. Juste après leur arrivée, les habitants ont construit des baraques de fortune au milieu de leurs parcelles. Une minorité a préféré habiter en location avant que de construire son propre logement. D'autres ont été hébergés chez des proches. Une catégorie de ménages, celle dotée de moyens suffisants, s'est engagée dans la construction de leur habitat dès les premiers jours. Quelques semaines après les premières arrivées, le quartier était devenu un véritable chantier. Très nombreuses sont les familles qui ont fait appel à de petits tâcherons, et le marché de ceux-ci s'est raréfié. L'inégalité des moyens s'est très vite manifestée entre ceux qui construisaient à un rythme accéléré et ceux qui se contentaient de marquer leur présence par la réalisation de fondations, ou encore ceux qui érigeaient à nouveau des baraques dans l'attente de disposer des moyens pour pouvoir suivre le mouvement.

La situation dans l'ancien bidonville, au demeurant apparemment homogène, n'a pas tardé à sécréter des disparités remarquables parmi les déguerpis. Les moyens mobilisés pour la construction des logements et le type de mode de construction auquel les ménages ont recouru, ont révélé de très grandes inégalités, inégalités qui étaient demeurées pendant des décennies dissimulées du fait de l'uniformité du pisé et de la monotonie de la tôle.

Pour mieux cerner ces disparités et identifier les diverses stratégies des ménages, nous avons suivi le mouvement de construction dans le quartier en effectuant des "recensements" sur l'état d'avancement des travaux. Trois passages séparés dans le temps nous ont permis de repérer une multitude de logiques et de mettre en évidence les contradictions qui traversent cette population.

Le premier recensement exhaustif a été réalisé quatre mois à peine après le lancement de l'opération de déguerpissement ; il montre l'existence de deux grandes catégories de population dont les revenus et les ressources sont inégaux.

Tableau 3 : Répartition des lots selon l'état d'avancement des travaux en août 1985.

État d'avancement	Terrain nu	Fondation en construction	Rez-de-chaussée + dalle	Étage + dalle	Total
Nombre	860	255	381	50	1 548
soit en %	55,5	16,5	25,0	3,0	100,0

Source : Recensement du 8 août 1985.

La première catégorie est celle qui a déjà entamé la construction de son logement : elle représente 45 % du total. Elle est formée essentiellement de ménages anciens qui ont accumulé depuis plusieurs années une épargne en attendant que les Pouvoirs publics prennent la décision de déloger les habitants du quartier. Au sein de cette catégorie, il existe un groupe aux disponibilités financières plus importantes, et qui avance les travaux à un rythme plus rapide (la première habitation a été réalisée en quatre semaines). La seconde catégorie préfère attendre et a édifié des baraques temporaires. Cette attente ne s'explique pas par l'absence de moyens financiers, car les autorités ont toléré la cession d'une partie du lot attribué à une tierce personne moyennant la copropriété de l'habitation. Nombreux sont les candidats qui recherchent un tel partenaire "généreux".

Six mois plus tard, le deuxième recensement a révélé une évolution remarquable : la part des attentistes s'est réduite à moins du tiers du total des attributaires.

Tableau 4 : Répartition des lots selon l'état d'avancement des travaux en février 1986 (une trentaine de ménages a rejoint le quartier entre les deux recensements).

État d'avancement	Terrain nu	Fondation en construction	Rez-de-chaussée + dalle	Étage + dalle	Total
Nombre	408	383	606	179	1 576
soit en %	26,5	24,0	38,5	11,0	100,0

Source : Recensement du 24 février 1986.

La copropriété a en effet permis à plusieurs ménages de résoudre le problème du financement de la construction, mais elle a simultanément ouvert le quartier aux commerçants du sol dont les stratégies spéculatives ont fait monter le prix des logements et des loyers, ce qui a rendu l'accès au quartier socialement plus sélectif.

Le dernier recensement, réalisé le 17 novembre 1987, fait état de 5 % des propriétaires qui n'ont pas encore engagé la construction de leurs logements. Il s'agit en effet d'un groupe insolvable, mais dont l'attentisme et le refus de la copropriété s'expliquent par l'attachement à la propriété individuelle et le désir de ne pas voir l'occasion qui leur est offerte profiter à une personne

“étrangère”. Mais les pressions des Pouvoirs publics, l’enchérissement du coût de la construction et l’absence de ressources vont obliger ces “résistants” à choisir parmi l’éventail de “services” offerts par les professionnels de la pierre qui guettent les occasions très profitables.

Une conclusion s’impose donc : l’espace des couches populaires n’est pas exempt de contradictions. La hiérarchie repérée se consolide par le type de rapports que les différentes catégories entretiennent avec la propriété du logement. Les inégalités se renforcent entre les ménages copropriétaires et les propriétaires bailleurs.

Après quatre années d’actions, le bilan des Pouvoirs publics en matière d’éradication des bidonvilles à Fès est important : près de 7 000 ménages ont été relogés. La première opération, qui a concerné le quartier Moktaâ, a donné naissance à l’émergence, sur le nouveau terrain, d’une véritable ville ; l’effort consenti par les habitants — on estime les capitaux investis dans le quartier à 90 millions de dirhams — et la rapidité de la réalisation ont impressionné autant les planificateurs que les politiques. La méfiance et l’inquiétude qui ont régné au début de l’opération ont cédé la place à “l’enthousiasme” et à la sérénité. Les autres opérations de déguerpissement se sont effectuées sur des terrains publics situés en dehors du périmètre municipal, du fait de la pénurie foncière. Dans la politique de déguerpissement, l’entente entre la Municipalité et les autorités locales est parfaite. Les deux instances travaillent en étroite collaboration et ce “mariage” semble d’autant plus paradoxal que leur affrontement est intense sur le terrain du clandestin.

S’agit-il d’un champ où les enjeux socio-politiques seraient moins importants qu’ailleurs ? Pourquoi ce “consensus” ne se reproduit-il pas à une échelle plus large, ce qui autoriserait une gestion urbaine moins conflictuelle ? Bien qu’il soit difficile d’apporter aujourd’hui des réponses tranchées à ces interrogations, les données disponibles permettent d’avancer quelques éléments d’explication de l’état des rapports entre ces deux instances du pouvoir local.

En effet, à la différence du clandestin, l’habitat populaire constitue un enjeu vers lequel les intérêts des deux pouvoirs convergent. Pour l’État, les déterminants sont d’ordre sécuritaire : le déguerpissement permet l’établissement de l’ordre, garantit la sécurité et assure aux autorités les moyens de contrôle de la population. Pour la Municipalité, les motifs sont de nature politico-idéologique : l’accès à la propriété du sol et du logement des “couches populaires” et l’éradication du bidonville présentent un double intérêt pour l’équipe municipale, d’une part celui de satisfaire une revendication populaire, chère aux militants de gauche, et d’autre part celui de faire disparaître l’habitat précaire, expression d’une médiocre intégration urbaine et de l’instabilité politique. Contrairement au clandestin, la gauche éprouve d’énormes difficultés à ancrer son influence dans les bidonvilles qui — opportunisme oblige — votent à droite. Les nouvelles conditions d’habitat des déguerpis vont-elles influencer sur leur comportement électoral ? En tout état de cause, l’alliance entre le pouvoir municipal et les autorités locales a de fortes chances de n’être que passagère et de ne revêtir qu’un caractère conjoncturel.

Le déguerpissement n’entraîne pas uniquement l’assainissement des situations foncières et immobilières anciennes, mais met aussi en place de nouvelles configurations urbaines fondées sur de nouveaux rapports et de nouvelles contradictions. En effet, ce mode de production du sol a contraint l’État à assumer trois contradictions fondamentales.

- La première contradiction réside en la nécessité de maintenir l’ordre urbain tout en recourant aux pratiques illégales. Tout le processus de déguerpissement souffre de l’absence de cadre juridique, aussi bien en ce qui concerne la propriété foncière (squattérisation) que l’aménagement des terrains — qui s’effectue en violation du Dahir de 1952 sur les lotissements. L’action de l’État vis-à-vis de sa propre réglementation est totalement illégale. Autrement dit, elle “constitue une atteinte à la salubrité et à la sécurité du public et compromet le développement rationnel de la ville”².

2 Circulaire du Ministère de l’Intérieur du 19 février 1983 sur les lotissements clandestins.

- La seconde contradiction est celle qui oppose les tenants du libéralisme économique, qui s'exprime ici à travers la sacro-sainte propriété foncière et ceux qui sont favorables à l'interventionnisme foncier étatique. La réussite des opérations de déguerpissement nécessite la disponibilité d'une assiette foncière suffisante ; en l'absence de celle-ci, l'État légitime l'occupation illégale de la propriété privée. Ces "empiètements" sur la propriété privée urbaine ne s'inscrivent pas dans une stratégie globale, mais concrétisent l'une des seules possibilités pour lever l'obstacle foncier ; car la fiscalité est très favorable au lobby foncier. Ils traduisent donc l'embarras dans lequel se trouve l'État et les difficultés qu'il rencontre sur le "terrain" avec des propriétaires fonciers qui ne cherchent qu'à réaliser des profits maxima. L'État "local", pour résoudre les contradictions les plus urgentes, est obligé de harceler les propriétaires situés en périphérie tout en affirmant qu'il est leur garant et leur protecteur au plan constitutionnel.

- La troisième contradiction se situe entre le discours sur la planification urbaine et les pratiques étatiques qui vont souvent à l'encontre des orientations officielles. Les actions des Pouvoirs publics en matière de déguerpissement ne s'inscrivent pas, en effet, dans une politique d'aménagement global qui prendrait en compte l'ensemble des contraintes et viserait à renforcer les tendances officielles. Elles ne sont, en réalité, que des opérations ponctuelles guidées par un souci essentiellement sécuritaire.

RÉSUMÉ

Depuis quelques années, les Pouvoirs publics ont permis que s'établisse une véritable filière de production du sol dans le cadre d'une action d'une ampleur sans précédent de déguerpissement des bidonvilles.

Cette filière de production de terrains à bâtir est originale par son cadre juridique, les enjeux auxquels elle s'efforce de répondre, le type d'agents qui contrôlent le processus de production, ainsi que par ses effets socio-politiques.

Elle contraint l'État à assumer trois contradictions fondamentales : une première entre la nécessité de maintenir l'ordre urbain et le recours aux pratiques illégales ; une seconde entre les principes du libéralisme économique affiché et l'interventionnisme foncier étatique ; une troisième entre le discours sur la planification urbaine et les pratiques qui contrarient les tendances officielles.

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 37-46

**L'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE "CLANDESTINE" À FÈS :
ENJEUX ET STRATÉGIES DES ACTEURS**

Mohamed AMEUR

Professeur de Géographie
Université de Fès, Dar Mahrès

Depuis plusieurs décennies, les modes de production de terrains à construire et de logements non réglementaires assurent un rôle extrêmement dynamique dans la satisfaction des besoins d'une partie de la population urbaine dont le nombre augmente sans cesse. Bien que ces modes apparaissent adaptés aux conditions socio-économiques des habitants, leur performance n'a pas été reconnue, du moins au niveau du discours, par les Pouvoirs publics dont le comportement a longtemps oscillé entre un laxisme étonnant et une pratique répressive musclée. Tous les efforts des Pouvoirs publics ont bénéficié à la seule ville légale, abandonnant ainsi la ville non réglementaire à son propre sort. Cependant, l'évolution intervenue depuis les années 80 dans la situation économique du Maroc et le développement spectaculaire de l'habitat clandestin — au cours de la dernière décennie — ont obligé les Pouvoirs publics à reconnaître un droit d'existence à des systèmes de production foncière et immobilière dont l'offre a dépassé les capacités des secteurs formels publics et privés réunis. Désormais, l'heure est à la restructuration et à la régularisation pour intégrer les populations des quartiers ainsi produits dans la ville. Cette nouvelle politique contribue, certes, à mettre fin à une situation paradoxale, mais elle n'est pas exempte de visées socio-politiques.

I - L'ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE DE L'ÉTAT

Avant 1975, l'extension de l'habitat précaire de type bidonville s'accompagne d'un laxisme administratif et de la tolérance des pratiques illégales. Apparu durant la colonisation, le bidonville a bénéficié d'abord du relâchement de l'administration coloniale, mais son développement rapide, après l'Indépendance, s'explique par deux raisons essentielles : une raison politique liée au rôle qu'ont joué les habitants des bidonvilles des principales villes marocaines dans la lutte pour la libération et une raison économique inhérente à l'intérêt du capital industriel et artisanal pour lequel ces quartiers constituent une source de main-d'œuvre à bon marché. Les grands bidonvilles de Fès (Douar Riaffa, Sahrij Gnawa) campent aux portes de la Médina, le premier centre artisanal de l'agglomération et en lisière des deux quartiers industriels (Dokkarat et Sidi Brahim). Les actions des Pouvoirs publics en vue de "l'éradication" de ces excroissances urbaines sont limitées. Un seul bidonville a fait l'objet avant 1975 d'une opération de "recasement", mais il a resurgi quelques années plus tard sur le même site.

Entre 1975 et 1982, l'habitat de type clandestin explose et les bidonvilles stagnent, puis régressent. Pendant toute la décennie 70, le discours de l'État à l'égard du clandestin est resté sans prise sur la réalité. Sont en effet à l'œuvre deux logiques contradictoires et deux systèmes qui s'annulent : la reconnaissance du fait illégal et la production d'un discours musclé, mais sans impact sur la réalité. L'ampleur qu'a pris à Fès le phénomène du clandestin à la fin de la dernière décennie et la mise en échec des orientations du nouveau SDAU¹ ont conduit à une véritable "crise de légitimité" des Pouvoirs publics. Il leur a donc fallu réaffirmer leur puissance en recourant à une opération répressive spectaculaire : un quartier clandestin à l'est de la Médina a été entièrement démoli en avril 1980. Trois ans plus tard, la nouvelle municipalité de gauche a voulu se distinguer de la précédente, complice à ses yeux, par le recours à une procédure judiciaire qui lui a permis de poursuivre certains lotisseurs clandestins. Les résultats de cette action n'ont pas tardé à se faire sentir dans le milieu clandestin qui a commencé à se rendre compte que l'ère du laisser-faire était révolue, bien que les Pouvoirs publics soient intimement convaincus, dès cette époque, de

1 Avant la publication du document du SDAU qui a opté pour l'extension de la ville vers l'Est, une spéculation effrénée a dévoré l'essentiel des terrains.

l'impossibilité de systématiser leurs interventions répressives. Plusieurs facteurs se conjuguent alors pour que la répression cède la place à la modération et au réalisme.

La troisième étape, après 1983, est marquée par la mise en œuvre, sur une grande échelle, de deux types d'action à l'égard des formes d'habitat non réglementaires : la restructuration des bidonvilles et la régularisation du clandestin. Quatre facteurs expliquent la mise en place de cette nouvelle politique :

- la crise économique limite les moyens d'intervention de l'État ; les besoins sont énormes et l'État ne construit plus ;

- la prise de conscience des atouts de l'habitat non réglementaire, concrétisée par la floraison des études et des recherches qui mettent en valeur ses qualités et qui plaident en faveur de sa reconnaissance ;

- la nouvelle orientation de la politique de la Banque Mondiale en matière de logement populaire qui insiste sur la réhabilitation et la régularisation en y impliquant les diverses institutions de gestion urbaine ;

- enfin, les pressions des populations concernées, qui se manifestent par le déclenchement d'une dynamique revendicative et le vote massif en faveur de l'opposition lors des élections municipales et législatives.

II - LES MODALITÉS DE L'INTERVENTION DE L'ÉTAT

Avant de nous engager dans l'analyse des modalités de l'intervention étatique, une mise au point terminologique s'avère nécessaire pour éviter les ambiguïtés que recouvrent les différents concepts qui qualifient l'action des Pouvoirs publics en matière d'habitat populaire. La diversité des formes d'habitat et des situations foncières et immobilières a en effet entraîné une multitude d'interventions dont les techniques, le contenu et les objectifs sont différents, mais qui sont toutes regroupées le plus souvent sous le qualificatif de "restructuration". Cependant, le terme de restructuration recouvre deux grands types d'opération :

- dans les zones déjà constituées et occupées, pour améliorer les qualités de l'habitat, des services et des équipements, l'intervention reste "superficielle" et n'affecte pas la structure du quartier dans son ensemble. Par contre, l'éradication des configurations existantes au bénéfice de nouvelles formes urbaines implique une intervention "radicale" qui bouleverse la structure urbaine ;

- pour appréhender ces interventions dans leur diversité et pour dégager leur spécificité, nous sommes appelés à distinguer entre les opérations de "régularisation" qui concernent les quartiers d'habitat clandestin en vue de leur équipement et leur intégration dans la ville "légale" et les opérations de "restructuration" qui intéressent des quartiers du type bidonvilles et douars "ruraux" en vue de leur éradication du paysage urbain. Chaque type d'opération recouvre des réalités diverses et met en scène des acteurs différents.

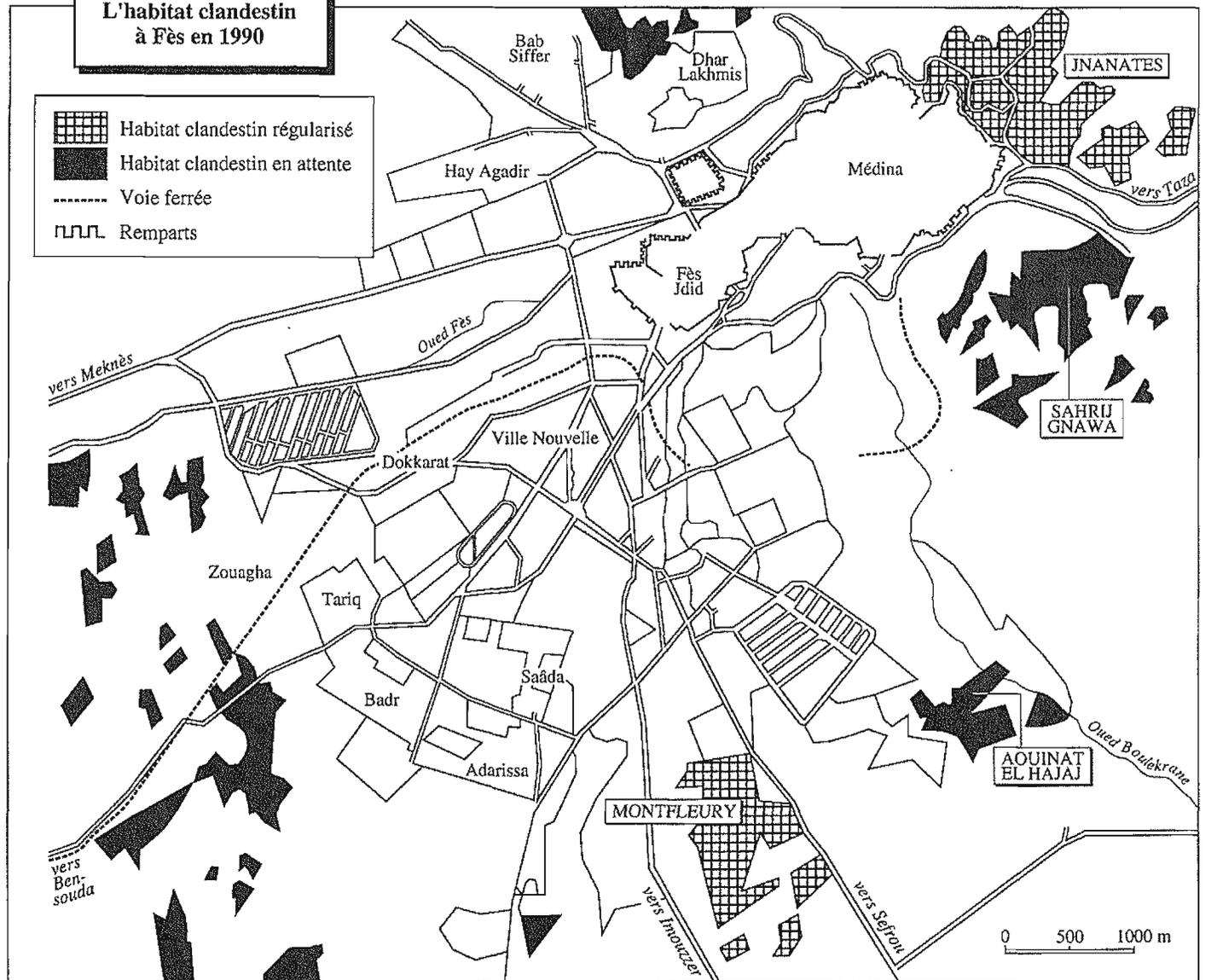
Nous nous limiterons dans ce qui suit à l'analyse des actions menées dans le cadre de la ville dite "clandestine", actions qui ont précédé, dans le temps, celles qui intéressent la ville "précaire". Ce choix se justifie par le développement spectaculaire de l'habitat clandestin au cours des deux dernières décennies.

1 - L'intervention par la planification

Dans l'espace "clandestin", les Pouvoirs publics recourent à deux types d'action : une action par le biais de la planification urbaine et une action par injection des équipements publics.

Figure 1
L'habitat clandestin à Fès en 1990

-  Habitat clandestin régularisé
-  Habitat clandestin en attente
-  Voie ferrée
-  Remparts



Source : Mohamed AMEUR, 1990.

Réalisation : Florence TROIN, URBAMA, 1998.

Les interventions par le biais de la planification n'ont concerné qu'un seul quartier clandestin de l'agglomération : Montfleury. La priorité a été donnée à un secteur au sein duquel le phénomène clandestin ne revêt pas une ampleur spectaculaire et où les problèmes qui en découlent ne nécessitaient pas l'intervention urgente des Pouvoirs publics, comme cela aurait été le cas si l'on avait retenu le quartier des Jnanates. Le choix se justifie en effet par le site du quartier, jugé "particulièrement gênant", et par son environnement sociologique "incompatible" : Montfleury a émergé à la fin des années 70 au sein d'un secteur réservé, selon le SDAU, à une zone résidentielle de haut niveau (villas de 2 500 m²). Les pressions des habitants des quartiers bourgeois environnants se sont multipliées. Certains habitants revendiquent des indemnités considérables, comme en témoignent d'innombrables rapports, lettres et pétitions envoyés à la Province et aux Ministères de l'Habitat et de l'Intérieur, sans compter les interventions informelles...

Les premières tentatives de régularisation ont vu le jour dès l'apparition du clandestin. En 1979, une amicale a été mise en place par les propriétaires fonciers sous l'égide des autorités locales en vue de "limiter les dégâts", mais les contradictions qui ont opposé les différentes catégories de propriétaires fonciers ont paralysé la jeune association. Des destructions partielles d'habitations n'ont pas dissuadé les lotisseurs et les constructeurs clandestins. Quelques mois plus tard, une seconde tentative lancée par les autorités et le Service de l'Urbanisme implique cette fois la population du quartier et les lotisseurs irréguliers. L'objectif fixé au départ est l'élaboration d'un plan d'aménagement qui prendrait en compte la réalité existante, par la révision des plans de lotissement et la formulation de variantes. Le plan en question va s'avérer n'être, en réalité, qu'un compromis qui bloque le phénomène spéculatif et opère un glissement du quartier vers une strate intermédiaire entre la zone résidentielle et la zone d'habitat économique. Le nouveau plan, sur un périmètre de 300 hectares, fixe un nouveau zoning pour les secteurs non construits, qui prend en considération l'environnement sociologique et le développement futur de l'ensemble du secteur.

Pour veiller à l'application du plan de régularisation, plusieurs commissions sont constituées dans le cadre de l'amicale. Pour financer les programmes définis (assainissement, voirie, équipements publics...), l'amicale a fixé le montant de l'adhésion à 25 dirhams le m² dans les zones bâties clandestinement et à 100 000 dirhams par hectare pour chaque nouveau lotissement. Toutes les recettes sont déposées dans un compte au Trésor Public de la ville. L'amicale intervient aussi à d'autres échelles, par exemple à une échelle plus large pour ce qui est de la réalisation des grands équipements. Pour la seule année 1985, 200 hectares ont été équipés en réseaux d'assainissement et branchés sur le réseau de la ville. Une échelle plus restreinte intéresse les lotissements clandestins. Des coopératives sont créées pour l'équipement des anciens lotissements. Au niveau de l'habitat, les réalisations sont aussi remarquables : tout nouveau dossier de construction est soumis automatiquement à la commission technique de la Province, au sein de laquelle l'amicale détient un droit de veto. D'autres progrès sont faits, notamment dans les domaines social, culturel et de environnemental.

Les actions entreprises par l'amicale ont déclenché un processus original qui a facilité la régularisation du quartier et son "intégration" dans la ville. Les mécanismes de ce processus se résument ainsi :

- L'intervention de l'amicale a bouleversé le fonctionnement du marché foncier et a fait augmenter les valeurs foncières. De 1982 à 1988, le prix du m² est passé de 400 à 3 000 dirhams. Une sélection s'est opérée au niveau des intervenants sur le marché. Seuls les éléments les plus dynamiques parmi les lotisseurs et les promoteurs immobiliers sont capables de supporter le coût élevé de la charge foncière. Toute la masse des petits spéculateurs qui interviennent pour acquérir de petits lots pour les revendre s'est trouvée automatiquement exclue.

- Cette évolution a favorisé la naissance de la promotion foncière et immobilière réglementaire par la conversion de la fraction des lotisseurs la plus structurée dans le réglementaire et par l'arrivée des promoteurs immobiliers professionnels. Désormais, la production immobilière est dominée par les logements de promotion. Les petits producteurs immobiliers qui avaient

jusqu'alors assuré l'essentiel de la production clandestine ont disparu du secteur. Les propriétaires fonciers adoptent une nouvelle stratégie qui consiste à lotir, eux-mêmes, leurs propriétés afin de récupérer la partie de la rente que les intermédiaires prélevaient auparavant.

- À cette nouvelle forme de production immobilière correspond une nouvelle clientèle sociale. Avant la régularisation, la demande émanait surtout des couches populaires et d'une partie des couches moyennes inférieures. Le processus déclenché a dévié l'offre immobilière vers des catégories sociales qui se situent à un niveau supérieur. La nouvelle demande est dominée par les couches moyennes à revenus élevés.

- La réussite de cette opération de régularisation a été largement conditionnée par le "consensus" qui a uni les deux principaux acteurs dans le quartier : les lotisseurs-promoteurs et la population dont les intérêts semblaient pourtant, a priori, contradictoires. En effet, pour les habitants, la régularisation garantit leur sécurité et leur intégration ; elle met fin aux campagnes de démolition et au climat d'instabilité permanent. Pour les lotisseurs et promoteurs qui ont préféré la légalité à la clandestinité, la régularisation, en plus de la sécurité qu'elle procure, leur permet de "blanchir" une activité irrégulière et un capital accumulé en marge de la légalité et leur ouvre des perspectives prometteuses. L'investissement de l'amicale et le contrôle de ses rouages constituent le moyen le plus utile pour servir cette nouvelle stratégie. La composition du bureau de l'amicale et la présidence des commissions montrent donc, logiquement, l'emprise des lotisseurs et promoteurs.

La convergence des intérêts des habitants du quartier et des agents de la production du sol urbain et de logements a donc permis la mise en place de cette structure associative dont les compétences ont largement débordé le cadre de la gestion du quartier et de la programmation des équipements. Aujourd'hui, l'amicale, après avoir régularisé l'ancien noyau clandestin — objectif pour lequel elle a été créée — intervient pour aménager le nouveau secteur d'extension, vaste de plus de 200 hectares. Cet "empiètement" sur les compétences de la commune rurale où est située cette extension ne va pas sans susciter des réactions négatives de la part des autorités de tutelle et sans provoquer l'animosité de certains propriétaires fonciers et spéculateurs qui vivent mal la mainmise de l'amicale sur le secteur. Plusieurs conflits ont ainsi éclaté, opposant les représentants de l'État qui considèrent que la mission de l'amicale a été accomplie et qui revendiquent sa dissolution, conformément à son statut. Forte de son ancrage populaire et du soutien des représentants du quartier dans le conseil communal, parmi lesquels se trouvent deux membres influents de son bureau, l'amicale a engagé sur le terrain des opérations de grande envergure pour renforcer son enracinement et rendre, du moins dans les circonstances actuelles, toute tentative de dissolution difficile. En même temps, les responsables de l'amicale misent sur l'avenir, notamment l'éventuelle intégration du quartier dans le périmètre municipal.

Les informations qui circulent aujourd'hui (1990) à propos du futur découpage électoral font état de cinq Municipalités, dont celle de Sidi Brahim, au sein de laquelle Montfleury occuperait une place de choix. D'un récent entretien avec des membres du bureau de l'amicale, il apparaît que son devenir dépendrait de la mise en place de ce nouveau découpage et de la marge de liberté tolérée par le Pouvoir au cours des élections prochaines : *"Si on avait notre propre Municipalité et si les élections futures n'étaient pas trafiquées, notre quartier aurait la majorité au Conseil et, par conséquent, nous pourrions défendre notre amicale, voire même renforcer ses compétences"*.

Créée au départ par les autorités locales pour réguler les conflits et stopper le phénomène clandestin, l'amicale s'est érigée en véritable contre-pouvoir qui, non seulement limite l'emprise de l'administration sur les populations, mais contribue à la création d'un mouvement de prise de conscience et de mobilisation populaires qui a ouvert la voie à une politisation massive concrétisée par la forte participation aux élections et par le vote intense en faveur des candidats de l'opposition².

2 En 1984, le taux de participation aux élections législatives a été, à Montfleury, l'un des plus forts de toute l'agglomération et a bénéficié, pour 90 %, au candidat du parti socialiste (USFP).

La régularisation des quartiers non réglementaires implique au préalable la participation de la population comme partenaire à part entière dans toutes les étapes du projet. L'intérêt d'une réelle participation est double : elle permet la mobilisation de la population pour l'aménagement de son espace et ouvre de nouvelles perspectives de lutte sur une échelle plus large et autour d'objectifs plus importants. C'est là le "coût politique" d'une véritable gestion participative et c'est bien cela qui génère certaines contradictions dans l'action de l'État.

2 - L'intégration par la production d'équipements

Le second type d'intervention des Pouvoirs publics dans les quartiers clandestins consiste à améliorer les équipements existants et à remplacer les équipements défectueux. À la différence du cas précédent, ce mode d'intervention se limite à des espaces urbains achevés et occupés. Le quartier des Jnanates constitue l'un des théâtres de ce type d'action. Contrairement à Montfleury, le clandestin à Jnanates est ancien, mais, depuis une quinzaine d'années, le phénomène a pris des dimensions sans précédent. Une véritable ville est née aux portes de la Médina, poussant à un rythme effrayant, jusqu'à abriter une population de plus de 100 000 personnes. Jusqu'à ces dernières années, la population qui a construit "clandestinement" n'osait pas revendiquer auprès des Pouvoirs publics l'équipement du quartier. Elle se contentait de défendre le *statu quo* pour éviter les démolitions et les opérations spectaculaires des autorités qui cherchaient par ce biais à affirmer leur puissance. Les élections municipales de 1983, inaugurant une nouvelle ère marquée par l'émergence d'une dynamique revendicative, ont mis fin à cette situation intenable.

En effet, pendant les élections, certains partis politiques à la conquête du pouvoir municipal ont fait du clandestin un enjeu électoral. Toute leur campagne s'est focalisée autour d'une seule revendication : la reconnaissance des quartiers et leur droit aux équipements. Ce sont les partis de gauche, particulièrement l'USFP (Union Socialiste des Forces Populaires), qui ont soutenu ouvertement les revendications populaires en dénonçant les campagnes de démolition et le climat de peur dans lequel vivait la population. Ce discours populiste a réussi à séduire les électeurs qui ont massivement apporté leur soutien au candidat de la gauche.

La nouvelle équipe municipale, à forte majorité socialiste (42 conseillers sur 51), appelée à traduire ses promesses en actes concrets, s'est heurtée à des conflits internes et à des contradictions qui révèlent l'absence d'une stratégie globale en matière d'habitat non réglementaire. Au discours électoral cohérent ont succédé des attitudes antagonistes qui puisent dans des horizons culturels, économiques et sociologiques différents. Deux attitudes principales peuvent être repérées. La première se situe dans la continuité du discours développé pendant la période électorale et s'inspire du choix idéologique du parti (USFP) ; elle émane essentiellement des éléments néo-citadins appartenant aux couches moyennes. L'autre est celle qui se veut réaliste et qui voit dans le développement du clandestin une atteinte à l'ordre et à la sécurité urbains et qui plaide pour des mesures restrictives ; elle est soutenue par des conseillers d'origine citadine, issus de couches sociales aisées. Si les tenants de la première option sont majoritaires au Conseil, les défenseurs de la seconde sont plus influents et détiennent le pouvoir de décision. Il a donc fallu aboutir à un compromis qui respecte les engagements électoraux et qui affirme l'autorité du Conseil Municipal et sa volonté d'assurer une prise sur le réel.

La traduction du compromis s'est faite de la façon suivante : au niveau des populations des quartiers clandestins, l'heure est à la mobilisation et à l'organisation dans le cadre d'associations et d'amicales agissant pour l'équipement et la gestion de l'habitat. Beaucoup d'amicales ont alors été créées sous l'égide de conseillers municipaux. Le mouvement a débordé le cadre de l'espace clandestin. La réaction des autorités locales a été négative. La plupart des associations constituées n'ont pas été autorisées.

Un tel refus exprime un premier "rappel à l'ordre" à un Conseil Municipal "trop ambitieux" et qui commence à "dépasser ses compétences". Les enseignements de l'expérience de Montfleury sont toujours présents dans les esprits. Mais ce comportement n'a pas empêché le Conseil

Municipal de déclencher une campagne en vue d'équiper les quartiers clandestins : les autorisations pour le branchement aux réseaux d'eau et d'électricité ont, dans ce but, été délivrées à tous les habitants. Des matériaux de construction ont été distribués gratuitement aux habitants de certains quartiers et des facilités ont été accordées aux promoteurs clandestins pour engager des programmes de logements réglementaires et à des propriétaires fonciers pour effectuer des lotissements réguliers. Cette politique a apaisé l'aile "populiste" au sein du Conseil Municipal, mais, en revanche, elle a permis à l'autre courant d'engager des opérations de dissuasion en renforçant les mesures de contrôle. Le développement de nouvelles constructions clandestines à l'intérieur de la Médina a donné à la Municipalité l'occasion de réaffirmer son pouvoir et d'imposer son autorité. En plus des démolitions qu'elle a décidées, elle a fait appel à une procédure judiciaire exceptionnelle pour condamner les contrevenants. Les autorités locales, en donnant leur aval à cette opération médiatique, ont cherché à récupérer le mouvement pour qu'il ne prenne pas des dimensions risquant de mettre en cause l'ordre établi et de faire paraître l'État dans une position de faiblesse à l'égard d'un pouvoir municipal en pleine effervescence.

Cependant, si l'impact de ces nouvelles mesures sur la régression des constructions clandestines est évident, les Pouvoirs publics sont aujourd'hui incapables d'enrayer le phénomène. Les foyers clandestins sont toujours en plein essor et les pratiques non réglementaires ne se limitent pas à la ville non légale. La Municipalité se plaint du manque de moyens et de l'absence de volonté de la part des autorités de tutelle. L'État est loin d'avoir une attitude cohérente. Le discours des instances centrales, qui a toutefois sensiblement évolué, contraste avec les pratiques des segments locaux qui ont profité de la période du laisser-faire et qui voient dans le processus de régularisation une menace pour leurs intérêts. Paradoxalement, ce ne sont pas les lotisseurs et les promoteurs qui résistent à la régularisation des quartiers non réglementaires, mais les agents de l'autorité et de l'administration locale (mokaddems, khalifas, caïds, architectes, ingénieurs, contrôleurs...). Un promoteur immobilier récemment converti dans le réglementaire résume cette évolution :

"Les grands perdants de la loi (régularisation) sont les agents de l'autorité qui avaient un pouvoir de contrôle sans limite sur les quartiers clandestins. Nous étions en permanence à leur merci. Souvent, le mokkadem du quartier me demandait des services trop gênants et j'acceptais avec amertume. Je ne pouvais réagir autrement. Aujourd'hui, je travaille dans le cadre de la loi, je ne dépends de personne et il m'arrive de rencontrer le mokkadem dans la rue et je ne lui dis même pas bonjour".

Ce témoignage montre que les enjeux de la régularisation des quartiers clandestins sont complexes et que, derrière les discours, se dissimulent des intérêts multiples et contradictoires. Aux antagonismes latents au sein de l'appareil d'État s'ajoutent les conflits qui traversent le pouvoir municipal entre sa sphère politique (les conseillers) et sa sphère technique (la gestion). La politique du Conseil Municipal bute sur des résistances internes émanant des techniciens dont les intérêts ne correspondent pas toujours aux stratégies des politiques. Les propriétaires fonciers sont aussi partagés à l'égard de la régularisation. Quant aux promoteurs immobiliers, l'intégration des quartiers profite à leur segment le plus structuré, en mesure d'assurer sans heurts une conversion dans le réglementaire. Seule la population concernée a une attitude homogène à l'égard de la régularisation : elle n'a jamais cessé de la revendiquer.

La régularisation des quartiers clandestins achevés revêt un caractère particulier : elle demeure moins "dangereuse" sur le plan social que celle qui concerne les quartiers encore actifs où l'habitat côtoie encore des vides interstitiels en attente. À Montfleury, la régularisation a introduit une "rationalité technico-économique" au sein du système de production du sol et de logements qui a modifié les équilibres en place et a bouleversé le contenu social du quartier. À Jnanates par contre, si elle a conduit à l'amélioration des conditions de l'habitat, elle n'a pas grandement affecté sa composition sociale. Ses effets se font sentir en dehors des quartiers dans les zones proches où les nouveaux programmes de promotion foncière et immobilière n'échappent pas à la loi de l'exclusion. En 1988, le prix du m² dans un lotissement régularisé atteignait 3 200 dirhams.

Les Pouvoirs publics sont confrontés à un dilemme : l'urgence de régulariser les espaces non réglementaires, devenus champ fertile pour le développement des mouvements sociaux, ou le renforcement de l'exclusion qui résulte de leurs interventions.

RÉSUMÉ

À Fès, l'action des Pouvoirs publics en matière de planification et d'aménagement urbains a profité à la seule ville légale en abandonnant la ville non légale à son propre sort. Depuis quelques années, une nouvelle politique se met en place visant l'intégration de ces formations urbaines non réglementaires.

Dans les quartiers clandestins, cette intégration revêt deux formes différentes : une intégration par les biais de la planification urbaine qui intéresse les secteurs où la construction se poursuit et une intégration par la production des équipements qui privilégie les secteurs achevés. Dans le premier cas, l'action des Pouvoirs publics a bouleversé les équilibres en place et provoqué le glissement du quartier "vers le haut". Dans le second cas, l'intervention a amélioré les conditions de l'habitat mais n'a pas grandement modifié le contenu social des quartiers.

L'action des Pouvoirs publics en matière de régularisation des quartiers clandestins est confrontée à un dilemme : la nécessité de régulariser la ville non légale, champ fertile pour le développement des mouvements revendicatifs, ou le renforcement de l'exclusion, résultat inéluctable de leur intervention.

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 47-57

**L'URBANISATION NON RÉGLEMENTAIRE À ALEP :
DYNAMIQUE ET PROBLÈMES D'INTÉGRATION**

Salwa SAKKAL

Maître-Assistante,
Département d'Architecture,
Faculté Polytechnique
de l'Université d'Alep

Alep, agglomération d'un million et demi d'habitants, est toujours considérée comme la capitale du Nord de la Syrie en raison de sa zone d'influence et d'attraction qui dépasse sa région propre pour s'étendre sur toute la Syrie du Nord. Principal marché des productions agricoles, carrefour du transport national et même international, pôle industriel et artisanal, centre d'échanges commerciaux, centre médical, centre universitaire, Alep tire de ces activités une rapide croissance démographique, qui implique qu'elle doive accueillir un nombre croissant d'habitants, notamment d'origine rurale. À l'heure actuelle, cette ville concentre, à elle seule, 90 % des urbains de sa Mûhafazat. Celle-ci connaît depuis 1960 une rapide urbanisation, avec un taux d'urbanisation qui est passé de 49,6 % à 57 % entre 1960 et 1980, pour atteindre 61 % en 1991, et, selon les prévisions, 64 % en l'an 2000.

Face à cette croissance urbaine, qui élève la demande de biens et de services — dont celle en logements —, la réponse de l'État a été insuffisante et la planification urbaine inapte à la maîtriser. Cette double impuissance s'est traduite par le développement de différentes formes d'habitats précaires : bidonvilles, habitat insalubre et, plus récemment, habitat non réglementé, cette forme étant à l'heure actuelle la plus spectaculaire puisqu'elle correspond à douze zones d'urbanisation spontanée ou illégale, couvrant 3 200 hectares et rassemblant, dans une vaste couronne qui cerne la capitale septentrionale de la Syrie, le tiers de sa population (soit, environ, 500 000 habitants).

Pour rendre compte du développement de ce phénomène, nous allons tout d'abord examiner les principales phases de la gestion et de la planification urbaines, ce qui nous permettra de mettre par la suite en évidence les incohérences de la gestion foncière ; nous analyserons ensuite les mécanismes de cette urbanisation, pour enfin aborder les nouvelles stratégies de réhabilitation mises en œuvre récemment, avant de nous interroger sur leur efficacité.

I - LES AVATARS DE LA PLANIFICATION URBAINE

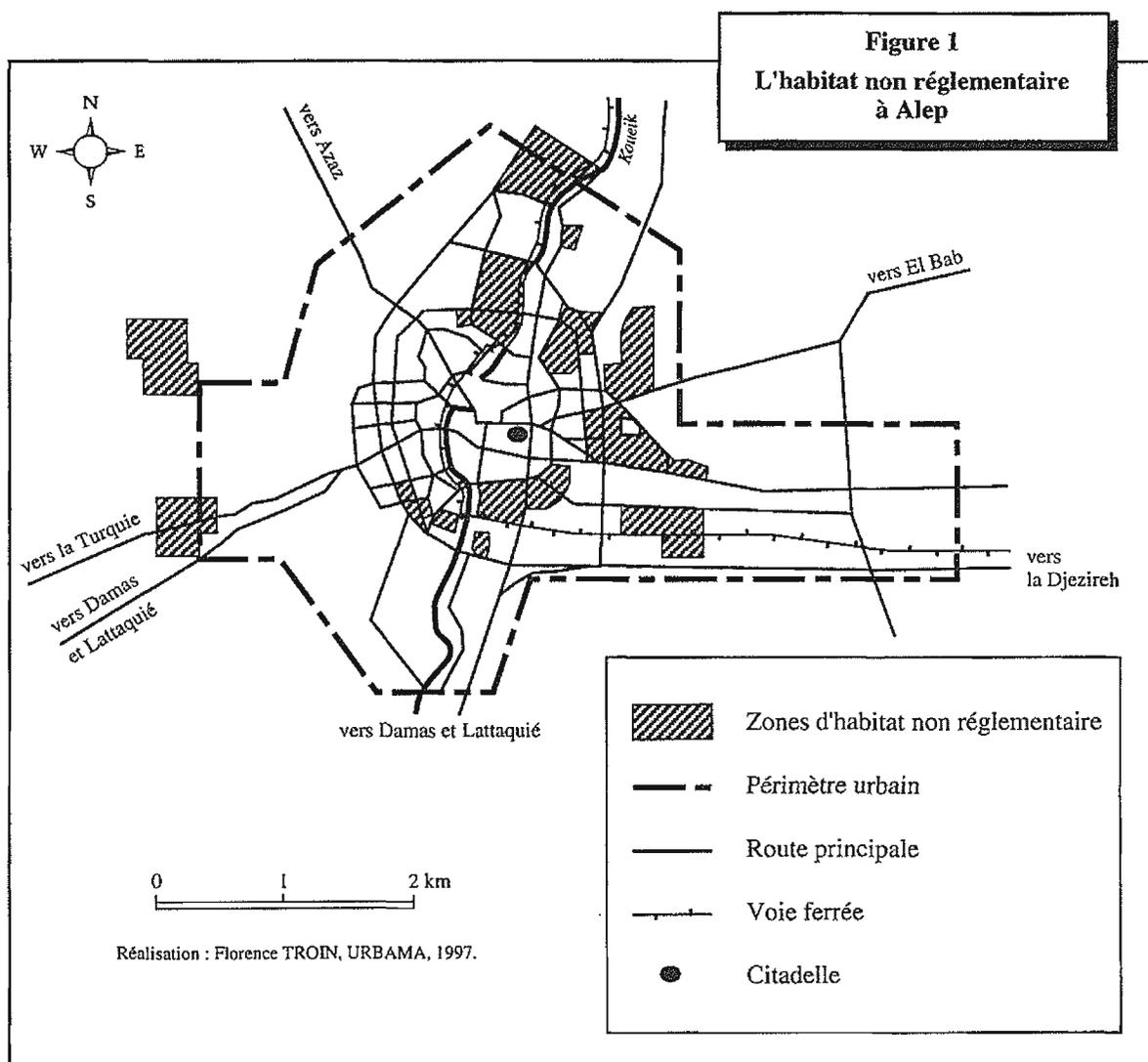
L'ère de l'urbanisme moderne s'amorce à Alep en 1936 avec l'édiction d'une loi d'embellissement. Celle-ci fixe le périmètre urbain et définit le cadre général de l'aménagement par le tracé des axes structurants et la localisation des grands équipements. La ville sera dotée par la suite de deux plans d'urbanisme, le plan DANGER en 1938 suivi par le fameux plan ÉCOCHARD. De nouveau, en 1952, la Municipalité a recours à M. GUTTON pour l'établissement d'un plan d'aménagement. Sous l'effet de la forte croissance urbaine, l'élaboration d'un Schéma Directeur s'avère indispensable. Ainsi, entre 1968 et 1974, M. BANSHOYA et l'équipe technique du bureau de planification de la Municipalité d'Alep élaborent un nouveau plan d'urbanisme, toujours en vigueur aujourd'hui. Dans tous ces documents, la question des quartiers spontanés péri-urbains a été négligée, bien qu'ils couvrissent environ 500 hectares à l'époque.

L'approbation d'un plan directeur par le Ministère de l'Habitat et de l'Équipement est suivie par l'élaboration des plans de détail par la Municipalité. Ils sont opposables au tiers et toute procédure de lotissement doit s'y référer.

Dans la mise en œuvre de cet ensemble de plans, le rôle de l'État est prédominant : il est maître d'œuvre et maître d'ouvrage, il décide du "zoning", de l'affectation des sols aux différents usages avec la spécification des normes de lotissement et de construction, prend en charge la réalisation des infrastructures et des équipements collectifs. Toutes ces interventions ont des conséquences considérables sur la valorisation du sol.

Afin d'enrayer la spéculation foncière, l'État s'est doté progressivement d'un arsenal de lois et de règlements qui lui garantissent, en principe, le contrôle quant à l'affectation et à la maîtrise du

sol urbain. Ces lois qui ont été régulièrement amendées, renforcées et complétées depuis vingt ans, lui confèrent un droit de mainmise, notamment par la possibilité qui lui est donnée de procéder à des expropriations, pour cause d'utilité publique. La loi foncière n° 60 de 1979, qui constitue l'une des pièces maîtresses du dispositif, a décrété par exemple le droit pour les Municipalités d'exproprier tous les terrains non lotis situés à l'intérieur du périmètre défini par les Plans Directeurs.



Par ce biais, les Municipalités peuvent se constituer une réserve foncière qui leur permet de faire respecter les orientations des plans de détail, de fixer les prix de vente des terrains (de l'ordre de 1 400 livres syriennes le m²) et de désigner les bénéficiaires qui sont répartis en quatre groupes :

- le secteur public,
- le secteur coopératif,
- les coopératives de logement,
- les propriétaires initiaux¹.

¹ La part de chaque groupe est précisée, au cas par cas, par une décision prise par le Ministère de l'Habitat et de l'Équipement.

La revente de ces terrains aménagés et équipés est prohibée et leur construction doit se faire dans les quatre ans suivant l'acquisition, sous peine d'expropriation.

Tout ce système minutieusement construit, destiné à dissuader toute tentative de spéculation, a paradoxalement généré des effets pervers. La pierre d'achoppement en fut le montant de l'indemnité d'expropriation que la Municipalité doit verser aux propriétaires initiaux. Celle-ci est égale à dix fois la rentabilité agricole annuelle du mètre carré (que le terrain soit agricole ou non) : c'est-à-dire 40 à 100 livres syriennes le m², après une déduction de 30 à 50 % de la superficie pour cause d'utilité publique. Or, ces terrains sont revendus quatorze à vingt fois plus cher au m² par la Municipalité, une fois qu'ils ont été équipés. Cette extorsion exclusive et abusive par la Municipalité de la plus-value foncière, qui s'accompagne en outre de très grands retards dans le versement aux propriétaires des indemnités qui leur sont dues, ne pouvait que favoriser des stratégies de contournement de la part de ces derniers.

En effet, la longueur des délais nécessaires à l'expropriation a encouragé les propriétaires initiaux à procéder illégalement à la vente de leurs terrains, sous la forme de petits lotissements clandestins, pour bénéficier d'une somme plus élevée (environ 600 à 2 000 livres syriennes le m² selon les zones). Ces lots commercialisés, d'une superficie variant entre 100 et 150 m², sont mis en vente sous forme d'actions. Ceci permet aux propriétaires de faire obstacle à l'expropriation prévue par la loi de 1979 en émiettant la propriété du sol entre une multitude d'acquéreurs devenus co-propriétaires. Cette nouvelle situation de co-propriété ou de propriété collective a découragé toute procédure d'expropriation.

L'acquéreur doit ensuite faire procéder à l'inscription de son lot sur le registre foncier, inscription qui a valeur de propriété dans l'indivision. Mais, en tout état de cause, cet acte ne lui confère pas un numéro d'immatriculation.

À côté de cette forme astucieuse d'"illégalité" foncière s'est instaurée, dans les années 70, une autre forme, celle de l'invasion des domaines publics et des biens habous ; cette deuxième forme demeure toutefois insignifiante car elle ne concerne que 4 % des terrains lotis.

Ainsi, si la gestion foncière par l'État visait à contrôler la spéculation foncière par la constitution d'une vaste réserve publique lui permettant de diminuer le prix de production des logements, elle a produit des effets indésirables. Elle a d'une part encouragé les lotissements clandestins à la périphérie des villes et s'est traduite d'autre part par de nouvelles formes de spéculation au centre-ville. Ici, en effet, c'est le processus de rénovation hasardeuse qui domine, et qui pousse à une densification extrême du tissu existant. Ce processus se répercute sur le prix des terrains qui subit une hausse vertigineuse (prix multipliés par 20 à 25 par rapport à 1980).

À l'incohérence de la politique d'aménagement urbain et de gestion foncière, à l'amplification de la spéculation, s'ajoutent les effets d'une croissance démographique rapide et d'un exode rural qui perdure. Dans ces conditions, l'offre en matière de logements aussi bien par un secteur public inefficace que par un secteur privé à la recherche d'une rentabilité maximale s'avère incapable de répondre à la demande de la majorité des nouveaux citadins et des jeunes ménages. Seuls les lotissements clandestins sont capables de s'adapter à la demande de tous ces exclus, puisqu'ils échappent aux coûts qu'impose la légalité.

La comparaison des prix au m² de plancher selon les filières de production illustre bien cette adaptabilité :

Secteur public	7 000 à 8 000 livres syriennes le m ² ,
Secteur privé	15 000 à 100 000 livres syriennes le m ² , selon les quartiers,
Secteur "clandestin"	4 000 à 7 000 livres syriennes le m ² .

II - STRUCTURE ET PROCESSUS D'ÉVOLUTION DES QUARTIERS NON RÉGLEMENTAIRES

1 - Processus d'évolution

C'est entre 1955 et 1960 que prend naissance l'urbanisation spontanée non réglementaire. L'installation des ménages s'effectue après l'acquisition d'une parcelle de terrain agricole, la construction s'effectuant ensuite graduellement. Le développement de ces quartiers fut fulgurant entre 1962 et 1973. Cet essor s'explique par l'arrivée à Alep de migrants ruraux chassés de leur village par la grande sécheresse qui a duré de 1958 à 1961, mais aussi par les bouleversements induits par la Réforme agraire. Le mitage des terres agricoles au sud et à l'est de la ville en est l'une des conséquences la plus spectaculaire.

Mais c'est surtout au cours des décades suivantes (1973-1995) que le phénomène prend une ampleur sans précédent, la superficie couverte par les quartiers non réglementaires étant alors multipliée par 24.

Tableau 1 : Évolution de la superficie d'Alep occupée par les quartiers non réglementaires entre 1960 et 1995.

Année	1960	1973	1980	1985	1995
Superficie	45 ha	130 ha	1 000 ha	1 600 ha	3 200 ha

Source : Municipalité d'Alep.

L'accélération du rythme de croissance de ce type d'habitat au cours de cette période s'explique par trois facteurs principaux : l'explosion urbaine, la hausse du prix des logements et, surtout, la promulgation de la loi de 1979 sur l'expropriation. Le développement de cet habitat s'est effectué au détriment des terrains réservés à d'autres usages² dans les proportions suivantes :

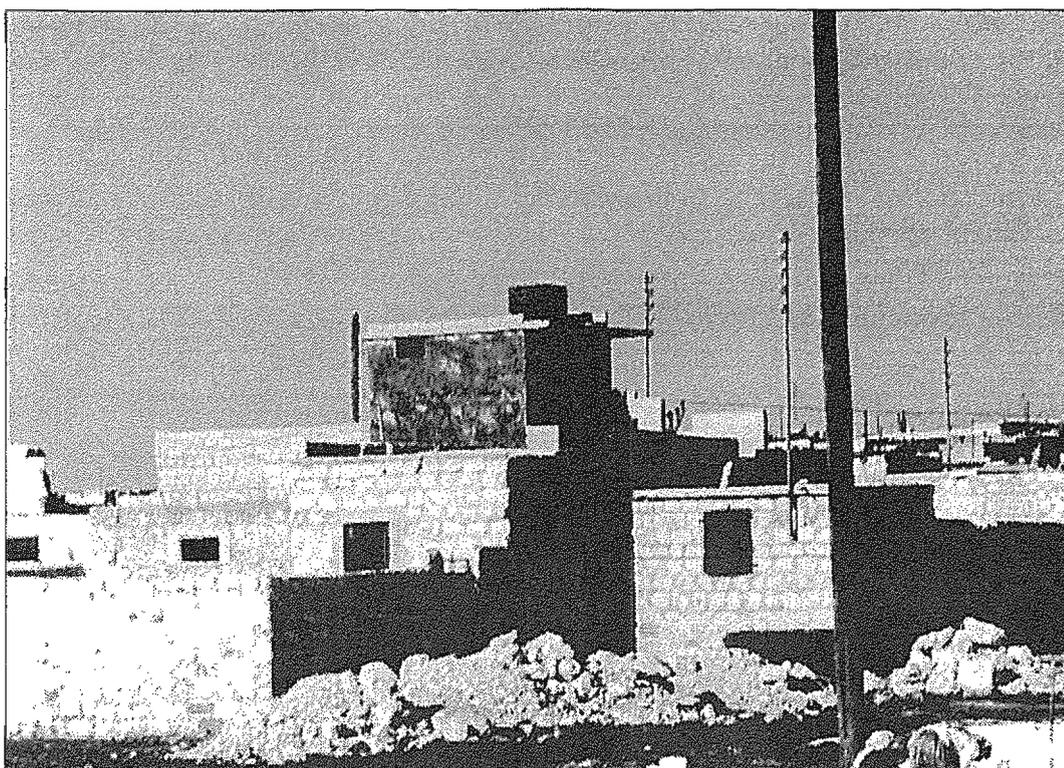
- terrains constructibles non lotis 1 000 ha,
- terrains agricoles et espaces verts 1 770 ha,
- terrains réservés aux équipements 300 ha,
- terrains réservés à l'industrie 130 ha,
- terrains réservés à l'habitat résidentiel 1 000 ha.

À l'heure actuelle, l'urbanisation non réglementaire à Alep constitue 20 % (3 800 ha) de la surface couverte par le Plan d'Aménagement Urbain de la ville (environ 16 000 ha).

2 - Des lotissements comme les autres

Dans l'habitat non réglementaire, les constructions, généralement en dur (murs en pierre ou en moellons de ciment et dalle en béton armé), se font selon trois modes qui ne sont pas étanches les uns par rapport aux autres : l'auto-construction familiale, le recours aux ouvriers qualifiés, la construction réalisée par une entreprise de bâtiment. Leur plan s'inspire dans la majorité des cas des maisons de la vieille ville : organisation des pièces autour d'un patio, hauteur limitée à deux étages. De même, le système de location est inexistant. Du point de vue qualitatif et normatif, ces constructions sont plus ou moins conformes aux normes architecturales. C'est leur localisation qui est illégale, car non conforme au Plan d'Urbanisme et au zoning qui en découle.

2 Selon les directives du Plan d'Aménagement Urbain.



Photographies 1 et 2 : L'habitat dans les quartiers non réglementaires d'Alep.

Clichés : Salwa SAKKAL, 1996.

L'absence de permis de lotir, de permis de construire et de titre individuel de propriété accentue la précarité de la situation des habitants de ces zones.

De façon apparemment paradoxale, avec moins de la moitié de leur population constituée de ruraux (47 %), les quartiers illégaux rassemblent une majorité d'urbains dont 34 % en provenance de la ville d'Alep et 19 % originaires des autres zones urbaines de la Mûhafazat d'Alep.

Concernant les équipements, l'on constate curieusement qu'il n'y manque que des espaces verts. Commerces — y compris coopératives d'État —, écoles, réseaux, rues asphaltées, éclairage public, tout y est. C'est grâce aux travaux de réhabilitation entrepris par la Municipalité sous l'effet de la pression des habitants que ces quartiers sont devenus comme les autres. Il importe de suivre la genèse et l'évolution de l'intervention de l'autorité publique pour comprendre dans quel contexte se situe cette réhabilitation, selon quelle procédure elle a eu lieu et par quel mode de financement elle a été possible.

III - TENDANCES ET OBJECTIFS ACTUELS D'INTÉGRATION

1 - L'attitude des Pouvoirs publics

L'État, en voulant résoudre le problème de l'urbanisation non réglementaire, a mené, selon la conjoncture, différentes politiques d'intervention, qu'il s'est efforcé de rendre progressivement plus efficaces.

Dans un premier temps, de 1970 à 1974, l'État a adopté une attitude très dure ; il n'a pas hésité, par exemple, à engager des poursuites judiciaires contre les occupants illégaux et à entreprendre des démolitions massives.

Mais, en 1975, une recommandation présidentielle a suggéré aux responsables des Municipalités d'éviter la démolition de toute construction, c'est-à-dire de "toute unité élémentaire d'habitation couverte d'une dalle de béton armé et dotée d'une porte et d'une fenêtre". Cette position a, bien évidemment, encouragé indirectement la construction illégale : chacun s'est donc empressé de construire dans un très court délai son unité élémentaire, devançant ainsi toute possibilité d'intervention de la part des agents municipaux qui n'étaient autorisés à démolir que les constructions inachevées.

À partir de 1980, l'État a adopté une nouvelle attitude, plutôt celle du laisser-faire par laquelle il s'est déchargé indirectement de la crise du logement.

En 1981, le Premier Ministre, conscient de la gravité du problème, a proposé la constitution d'une commission d'experts³ afin de dresser un état des lieux et de proposer un plan d'action.

Confrontés à la dynamique et à la prolifération de l'urbanisation non réglementaire, aux mutations fréquentes d'usage du sol, à la pression de la demande en matière de logements populaires et, surtout, à la pression exercée par les résidents de ces quartiers pour régulariser ceux-ci, les Ministères techniques, ainsi que les deux Municipalités de Damas et Alep, ont organisé de nombreux débats afin de chercher une issue à la crise.

Il en est résulté que les Pouvoirs publics, par l'intermédiaire des Mûhafazats et des Municipalités, se sont engagés à entamer des procédures de réhabilitation et non de régularisation⁴, visant à intégrer progressivement les zones d'urbanisation non réglementaire aux villes dont elles constituent l'un des éléments majeurs de la périphérie.

2 - Procédures de réhabilitation et d'intégration

Il importe de rappeler que des améliorations successives, mais partielles, du cadre de vie avaient été déjà entreprises dans les quartiers non réglementaires que ne soit définie une politique étatique globale. Des raccordements aux réseaux divers, ainsi que l'installation d'équipements

3 La commission nommée était constituée de représentants des Ministères de l'Économie, de l'Administration Locale, de l'Habitat et de l'Équipement, des responsables des Municipalités de Damas et d'Alep, d'architectes, d'urbanistes, de sociologues, etc.

4 À cause de la situation foncière illégale des quartiers concernés.

collectifs, ont souvent été réalisés sous la pression des résidents, soutenus par les élus municipaux et régionaux et par le parti *Baath*.

Les nouvelles procédures de structuration des quartiers vont cependant suivre, désormais, un but plus systématique et global.

À Alep, la Municipalité entreprend tout d'abord de faire effectuer un relevé topographique pour délimiter toutes les surfaces construites illégalement : mais ce n'est qu'en juin 1996 que les travaux topographiques ont pris fin. Toutes les zones d'habitations démunies d'infrastructures et d'équipements socio-culturels ont fait l'objet de ces relevés, tant les zones non réglementaires (3 200 ha) situées dans le périmètre urbain de la ville, que les villages avoisinants ou encore que les camps palestiniens localisés en dehors de ce périmètre urbain (785 ha).

62 325 habitations regroupant environ 500 000 habitants⁵ furent ainsi recensées. Le bureau de planification et d'urbanisme de la Municipalité a ensuite préparé les divers plans de réhabilitation de ces quartiers, avec pour objectif leur réaménagement selon les directives du Plan Directeur.

En effet, les nouveaux plans de réaménagement ont été conçus comme devant conserver le zoning préalablement défini par le Plan Directeur, ainsi que le tracé de tous les axes principaux reliant les zones réhabilitées à la ville afin d'intégrer ces zones à celle-ci, et comme devant doter tous ces quartiers d'équipements de base (écoles, dispensaires, marchés, espaces verts...) et d'infrastructures (voirie, réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, etc.).

Il faut aussi signaler que les modalités de réaménagement ont été conçues par les urbanistes de telle sorte qu'elles s'efforcent de respecter au mieux le découpage en lots établi par les propriétaires initiaux, ceci pour limiter au maximum l'ampleur des démolitions.

En dépit de ces précautions, de 7 000 à 10 000 habitations faisant obstacle à la réalisation des nouveaux plans doivent être démolies dans les zones concernées, du moins si l'on en croit les estimations effectuées par la Municipalité ; de 35 à 50 000 personnes (soit de 15 à 20 % de l'ensemble de la population des quartiers non réglementaires) seront donc à reloger dans des ensembles d'habitations populaires de type collectif⁶. Certains, ayant déjà bénéficié de ce type de relogement, ont quitté leurs nouveaux logements après les avoir loués, pour retourner dans les zones illégales car ils considèrent que cet habitat collectif n'est adapté ni à leurs mœurs ni à leurs modes d'habiter.

Malgré ces difficultés, le bilan des opérations de restructuration peut être tenu pour positif :

- ainsi, 880 hectares avaient déjà été réaménagés à la fin de l'année 1995 et 500 hectares font actuellement l'objet d'une nouvelle étude en vue de leur réhabilitation ;
- 25 à 30 % de l'ensemble des travaux de voirie et d'assainissement ont été réalisés dans l'ensemble des zones concernées⁷ ;
- 65 à 75 % du raccordement à l'électricité et 50 % du branchement aux canalisations d'eau potable ont été exécutés.

Concernant les équipements socio-culturels, la Municipalité effectue le choix du site et fait don du terrain au quartier, la charge de financement et de la construction revenant aux associations publiques.

En évacuant complètement la question foncière (refus de régularisation préalable de la situation foncière, refus de révision de la loi de 1979), la politique actuelle de l'État syrien en matière de réhabilitation contribue, certes, à faciliter l'intégration des quartiers spontanés, mais, à l'évidence,

5 Selon le recensement effectué par la Municipalité d'Alep.

6 La somme à rembourser aux ménages victimes de ces démolitions (prix du terrain + coût de la construction) est considérée par l'État comme à valoir sur le prix du logement populaire dans lequel ils seront relogés ; le solde du prix de ce logement sera payé sous la forme de mensualités, versées pendant quinze ans, avec un intérêt annuel de 7 %.

7 Selon les demandes successives, la Municipalité a installé l'assainissement et la voirie dans plusieurs quartiers non réglementaires, même lorsque ceux-ci n'étaient pas concernés par des plans de réhabilitation.

n'aboutit pas à freiner le processus qui les produit. C'est ainsi qu'entre 1985 et 1995 les zones non réglementées ont connu un essor considérable, les habitants étant persuadés que les autorités, bon gré mal gré, seraient obligées de les réhabiliter.

3 - Financement et coût des travaux

La question du financement des travaux nécessités par les procédures de réhabilitation trouve des solutions variables selon les décisions de la Mûhafazat d'Alep, puisque celle-ci est toujours le principal bailleur de fonds.

Des budgets considérables ont été attribués par la Mûhafazat afin de réaliser les travaux d'assainissement d'eau potable et de voirie : 50 millions de livres syriennes en 1990, 150 millions en 1991 et 1992, 10 millions en 1993, 25 millions en 1994 et 35 millions en 1995.

Les coûts de ces travaux doivent être remboursés par les habitants auprès du "Bureau des Instructions" de la Municipalité, selon des critères imposés et en fonction de la surface de chaque maison⁸. En cas d'impayés, une saisie immobilière est effectuée auprès de l'agence foncière selon le nombre de parts (d'actions) appartenant aux ménages insolvables.

Avant 1990, la formule du "crédit du travail populaire"⁹ constituait un autre système de financement fonctionnant selon la procédure suivante : suite à une demande présentée par un comité de représentants des habitants des quartiers irréguliers, la Mûhafazat d'Alep donnait (ou ne donnait pas) son accord pour que le bureau d'études de la municipalité effectue les études techniques de voirie et d'assainissement¹⁰. C'est ce même comité qui assumait, après les études, la responsabilité de la réalisation et le financement (par le crédit du travail populaire) de tous les travaux envisagés.

Cette procédure n'a cependant été utilisée que pour 5 à 7 % de l'ensemble des travaux effectués jusqu'à présent dans toutes les zones illégales d'Alep.

Si les progrès réalisés sont donc indéniables, il reste encore beaucoup à faire pour améliorer le cadre de vie des habitants des zones non réglementaires et pour régulariser leur situation foncière. Il nous semble évident que la voie choisie par les Pouvoirs publics est, actuellement, de rechercher des compromis avec les exigences exprimées par les résidents. Mais ces compromis, qui laissent en plan la question du statut foncier, contribuent à l'endettement des bénéficiaires. La généralisation de la propriété d'occupation et l'endettement ne constituent probablement pas les solutions les plus appropriées aux multiples problèmes posés par l'habitat non réglementaire.

8 Ils s'élèvent à 2 500 livres syriennes par m² pour l'assainissement et l'adduction d'eau potable et à 300 livres syriennes par m² pour la voirie (pavage-asphaltage).

9 Sommes payées d'avance par les résidents concernés.

10 Par cette procédure, la Municipalité réalisait gratuitement les études techniques, mais elle ne s'occupait pas de la réalisation des travaux.

RÉSUMÉ

Alep, capitale de la Syrie du Nord, a connu une très forte croissance urbaine au cours des quatre dernières décennies. Comme toutes les grandes villes du Monde Arabe, la rivale de Damas n'a pu échapper à l'émergence et au développement de l'urbanisation non réglementaire. À l'heure actuelle, une vaste couronne de zones d'habitat construit en toute illégalité — rassemblant le tiers de ses habitants — cerne la ville.

L'analyse des politiques urbaines et de leur évolution permet à l'Auteur d'élucider les mécanismes de cette urbanisation et de s'interroger sur leur devenir, compte tenu des nouvelles stratégies de réhabilitation mises en œuvre récemment par l'État.

BIBLIOGRAPHIE

GIOSI B. et équipe municipale, 1974 : *Plan Directeur de la ville d'Alep. Étude analytique*. Éditions de la Municipalité d'Alep.

SAFOUH EL-AKRASS M., 1978 : *La population, l'activité et la planification en Syrie*. Éditions du Ministère de l'Éducation Nationale, Damas (en arabe).

SAKKAL S., 1984 : *L'habitat non réglementé péri-urbain à Alep*. Thèse de Doctorat en Urbanisme, Institut d'Urbanisme de Paris, 320 p.

SAMMAN M.L., 1978 : *La population de la Syrie. Étude géo-démographique*. *Travaux et Documents*, n° 89, ORSTOM, Paris, 302 p.

Sources statistiques :

- *Statistical Abstract de la Syrie (1980-1991-1995)*, Bureau Central de la Statistique Syrienne, Damas.
- *Statistical Abstract de la Mûhafazat d'Alep (1980-1991-1995)*, Bureau de la Statistique, Alep.

**II - PLANIFICATION URBAINE
ET ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT SECTORIEL**

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 61-72

**PLANIFICATION OU BRICOLAGE ?
QUELQUES ASPECTS DE LA PLANIFICATION URBAINE
EN ALGÉRIE**

Bouziane SEMMOUD

Professeur de Géographie
Université de l'Artois, Arras

PRÉSUPPOSÉS D'UN REGARD CRITIQUE

Les débats sur la question urbaine en Algérie, limités il y a une décennie aux cercles restreints des universitaires et des professionnels de l'urbanisme, se sont étendus aux administrateurs, aux élus, voire aux utilisateurs à travers des rencontres régionales et nationales et les *mass média*. Planification et gestion urbaines y recouvrent des conceptions variées. Affaire de scientifiques pour les uns, affaire de croquis "bien élaborés", d'art pour les autres. Jusqu'à une date récente, le discours des administrateurs et des élus qui s'identifiaient bien souvent à des fonctionnaires de l'État, tirant leur légitimité du parti "unique" au pouvoir, en faisait une question de réglementation, et il n'y avait qu'à "s'y conformer". Restent les utilisateurs qui, s'ils n'ont pas droit à la parole, agissent, par des pratiques multiples, en permanence et avec efficacité sur l'espace.

La planification urbaine ne peut être réduite à une simple technique, à un art ou une science même si la ville est théoriquement assimilable à un organisme vivant dont un modèle peut être élaboré. Mais dès lors que sont pris en compte les mécanismes historiques du développement urbain restituant ainsi les dynamiques internes, chaque agglomération devient, au-delà de la similitude des formes voire des modes d'urbanisation, un type spécifique requérant des solutions propres. La ville est à la fois sujet et objet de "science" humaine. Parce qu'elle implique une multitude d'agents sociaux tous mus par des intérêts de diverses natures et agit sur un espace à un moment particulier de son histoire pour en tracer les perspectives, mettant en jeu une combinaison du passé, du présent et du futur, la planification urbaine ne peut être qu'une pratique aux limites floues et particulièrement mouvantes. Elle dépend en effet de choix finaux dont la nature est éminemment politique et corrélativement des relations de la société à l'espace qui sont elles-mêmes fonction des rapports sociaux.

La ville est en effet un fait politique en ce sens qu'elle est un produit dynamique des structures économiques et sociales et des rapports sociaux qui les sous-tendent. La genèse de l'espace, notamment urbain du fait de sa forte densité et de son grand intérêt socio-économique — parce que lieu de multiples reproductions — et politique — car lieu de pouvoir —, est fortement marquée par le jeu des forces économiques et sociales. Les intérêts — en perpétuel affrontement, larvé ou franchement déclaré — des groupes sociaux dans leur acception générale (habitants d'une cité ou d'un bidonville, entreprises, groupes politiques, ethniques ou familiaux, classes sociales...) déterminent grandement l'évolution spatiale d'un organisme urbain. Force est alors d'admettre le caractère discutable des discours encore en vogue. Ainsi la croissance urbaine n'apparaît "anarchique" que parce que la pensée est chargée d'un certain ordre que ne satisfait guère le "désordre urbain" tant décrié. Alors qu'il a cessé depuis longtemps d'être le moteur principal de la croissance des villes, sauf dans les zones marginales, "l'exode rural" est encore invoqué pour justifier les "maux" voire les "fléaux urbains". La crise du logement est une réponse facile et bien généralisante à toute sollicitation ; le concept de crise est lui-même très chargé et mérite d'être réservé aux situations extrêmes, génératrices de solutions globales, souvent violentes.

Une des tâches essentielles — sinon admises — du moins déclarées, de la planification urbaine est, avec la réunion des conditions d'accueil au développement, la satisfaction des besoins de la population, tâche complexe car un besoin collectif bien réel ne traduit pas toujours les aspirations individuelles extraordinairement diverses. Ainsi, au cours d'une enquête à Saïda, nous avons constaté que le transfert du marché à bestiaux fait certes l'objet d'un consensus général, mais que plusieurs localisations sont avancées, exprimant des intérêts de groupes, notamment économiques et tribaux. La nécessité de disposer d'équipements est évidente pour les habitants de tel nouveau quartier résidentiel du sud d'Oran, mais les priorités imposées par les moyens limités et les disponibilités de terrain ne coïncident pas : école fondamentale pour les uns, mosquée pour les autres.

Un autre objectif, et non des moindres, est la mise sur pied d'un système de régulation des tensions et des conflits dont l'objet évolue avec le degré de développement de la société. La consommation et l'usage de l'espace sont déterminants dans l'Algérie des années 80, l'accessibilité aux équipements l'est dans d'autres contextes. Les tensions n'affectent pas seulement les groupes locaux qui s'expriment dans les entreprises, dans les salles de réunion des assemblées "élues" et, de plus en plus, dans la rue, mais elles peuvent opposer pouvoir central et pouvoir local. Le premier a des impératifs : intérêt stratégique, plan de développement économique global devenu, depuis une décennie, plan de "stabilisation"..., qui ne coïncident pas avec ceux de pouvoirs locaux à la recherche d'une assise sociale, tenus de faire du développement local une obligation : emploi, logement, équipements. La nécessité d'une régulation entre la politique générale menée exclusivement à l'échelle de l'État — la Région n'ayant aucune existence légale en Algérie — et l'intérêt local ne s'imposait pas tant que l'État central était juridiquement omniprésent et financièrement puissant. Elle devient impérative avec le désengagement de l'État et aurait pu s'exercer dans le cadre d'une réelle démocratisation de la vie politique locale.

DES DÉCALAGES AU BRICOLAGE URBAIN

En attendant une nouvelle formulation des rapports État central/pouvoir local — nouvelle formulation imposée par un désengagement du premier tellement brutal qu'il s'assimile à un délestage pur et simple —, la planification urbaine et, plus généralement, l'aménagement du territoire restent marqués par de multiples *hiatus* et décalages. Le plus grand se situe entre la politique prônée, les plans élaborés pour mettre en œuvre les orientations qui en découlent et les pratiques, celles des aménageurs, des gestionnaires et des utilisateurs.

La pratique actuelle de l'urbanisme souffre d'une césure profonde entre aménagement et gestion, entre la formulation d'un Plan et sa mise en œuvre.

De nombreux défauts affectent le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD). Ils ne se justifient pas totalement par les contraintes du cadre rigide imposé aux Bureaux d'Études par les contrats qui les lient aux municipalités¹. Les méthodologies héritées et véhiculées n'ont fait qu'exceptionnellement l'objet de réflexions critiques², encore que le problème essentiel reste éludé, en l'occurrence la transplantation mécanique de plans conçus dans des contextes économiques et socio-politiques particuliers³. Ainsi, le caractère spécifique d'une ville — à ne pas assimiler à l'exceptionnel — n'est que rarement cerné, impliquant une méthodologie uniforme pour tous les organismes urbains. La ville est également détachée de son contexte régional et des perspectives économiques régionales voire infra-régionales : les retombées positives ou négatives sur l'évolution urbaine en sont occultées. La connaissance de la dynamique régionale, avec son concert de migrations définitives et alternantes, de flux de revenus, de marchandises, d'autres biens et d'informations est pourtant fondamentale pour un instrument qui se donne comme objectif principal la prévision des surfaces urbanisables et de leur usage. L'élargissement des périmètres d'études des PUD à l'ensemble du territoire communal n'a pallié en rien cette carence. Les difficultés grandissantes de maîtrise de la croissance urbaine, notamment autour des grandes

1 La dernière circulaire qui régit l'urbanisme directeur date de 1974. La réglementation de l'urbanisme est théoriquement très avancée en Algérie puisque la quasi-totalité des chefs-lieux de communes est couverte par des PUD ou des PUP (Périmètres d'Urbanisation Provisoire), procédures transitoires rapides et simplifiées : 1 415, dont 824 déjà approuvés au milieu de l'année 1989.

2 • T. Guerroudj : Analyse critique des Plans Directeurs d'Urbanisme, *Cahiers Géographiques de l'Ouest*, n° 4, Oran, 1980.

• R. Sidi Boumedine : Le rôle de la planification urbaine et de quelques instruments de la planification, *Cahiers de l'Aménagement de l'Espace*, n° 3, Alger, OPU, 1978.

3 M. Chabbi : Planification et gestion urbaine. Le cas de Tunis. Communication au Colloque COVILLES, Alger, avril 1988.

agglomérations, font admettre désormais l'intérêt de l'étude du contexte régional. La révision du PUD de l'agglomération oranaise a ainsi été confiée à l'ANAT⁴ pour l'étude régionale et à un autre Bureau d'Études pour le Plan lui-même ; il conviendra de déterminer les modalités d'articulation des deux études afin d'éviter une nouvelle forme de linéarité méthodologique et, donc, de déphasage.

Dans les études existantes, l'espace urbain est traité comme un espace spécifique, coupé de l'espace rural. Le vieux dualisme "monde urbain"/"monde rural" est très vivace, alors que l'équilibre du cadre de vie est de plus en plus déterminé par la capacité des hommes à intégrer les deux ensembles qu'on peut définir simplement, mais avec effet réducteur, comme des zones de fortes densités et des zones de faibles densités⁵, et à déterminer des optimums urbains en fonction des moyens financiers et des capacités de gestion, sans pour autant bloquer l'urbanisation, phénomène désormais irréversible. Le mitage considérable de la Mitidja, par exemple, apparaît comme la rançon de la volonté de blocage d'Alger.

Les études sont conduites de manière linéaire selon un phasage devenu classique : état de fait, perspectives démographiques et économiques et besoins quantifiés, propositions d'aménagement à moyen et à long terme avec mise au point définitive, puis règlement d'urbanisme à la suite des avis et directives des autorités locales (APC, Wilaya).

La première phase, partie analytique en général très copieuse et déséquilibrée par rapport à l'étape synthétique, est l'objet de multiples critiques qui peuvent être ramenées à un défaut majeur : l'absence d'une connaissance profonde de la ville et de son environnement. L'étude des mécanismes est sacrifiée à des inventaires lourds et en définitive peu exploités. Le fonctionnement de l'organisme urbain est superficiellement abordé, l'approche systémique très féconde absolument absente. La dimension relationnelle est négligée alors qu'elle constitue l'essence même de la vie urbaine et représente un des déterminants des besoins en espace. L'analyse de la structure urbaine est fondée sur un découpage préalable opéré sur la base de critères descriptifs limités, notamment morphologiques. Il faudrait une connaissance profonde et intime de la ville qu'une disponibilité de recherches universitaires peut rendre possible pour que ce découpage ait une chance d'être opératoire. C'est rarement le cas. Le contenu social est ensuite étudié par agrégation dans les unités urbaines ainsi délimitées. La structuration socio-spatiale apparaît ainsi prédéterminée, alors qu'elle devrait résulter d'une stratification relativement fine, ce qui serait possible grâce aux statistiques disponibles et aux moyens modernes de traitement. Les limites ainsi tracées devraient pouvoir être ultérieurement rectifiées. Ce découpage ne doit en effet, en aucun cas, être exclusif. Les études gagneraient à en adopter plusieurs en fonction de leurs objectifs : morphologie, contenu social, fonctionnement des centres de services... L'élaboration des perspectives relève souvent de techniques si rudimentaires qu'il est difficile de leur accorder une quelconque crédibilité ; il en est ainsi par exemple de la projection simple de l'évolution démographique par extension des données de la dernière période intercensitaire.

La procédure révèle que les gestionnaires interviennent à la fin de toutes les études qui peuvent durer trois années, tant et si bien que le Plan "idéal", une fois élaboré, se trouve dépassé par le rythme réel de la dynamique urbaine. Le Plan souffre dans son ensemble d'une rigidité qui ne lui permet guère d'évoluer. Il devrait être moins un produit fini qu'une trajectoire que la participation permanente et active, dès les débuts des études, des gestionnaires et de la population à travers des représentants compétents et démocratiquement élus, pourrait réorienter en fonction des nouveaux problèmes et besoins qui surgissent de l'évolution de l'économie et de la société urbaines ainsi que de l'environnement régional. Encore faudrait-il financer des révisions régulières de PUD ou, à défaut, doter les municipalités de moyens de suivi et d'adaptation. Au cours des études, les Commissions de choix de terrains sont toutefois censées permettre aux aménageurs d'orienter — autant que possible — la croissance urbaine et d'intégrer à leur vision du développement futur

4 ANAT = Agence Nationale d'Aménagement du Territoire.

5 E. Mauret : *Pour un équilibre des villes et des campagnes*. Paris, Dunod, Collection Aspects de l'Urbanisme, 1974.

de l'agglomération sa dynamique interne propre et pouvoir ainsi, en connaissance de cause et en fonction des coûts et des contraintes techniques — deux facteurs interdépendants —, accuser ou infléchir les tendances en cours. La pratique montre que leur composition et leur mode de fonctionnement sont loin d'autoriser une maîtrise effective de la croissance urbaine. L'ensemble des opérateurs n'y prennent pas part et la ratification pure et simple, parfois au cours de séances expéditives, des "coups partis" en fait de simples commissions de régularisation.

Dernière et vieille critique, les PUD ne s'intègrent pas à la planification nationale. En fait, ils ne pouvaient le faire en l'absence d'instruments d'aménagement du territoire à l'échelle nationale, régionale et locale, actuellement en attente d'approbation ou encore en cours de confection⁶. Ils sont ainsi réduits à être des instruments — imparfaits — de gestion de l'espace urbain, encore que l'affectation des sols gagnerait à être moins générale et plus précise. Mais s'ils sont ainsi limités dans leurs fonctions, les délais réclamés par les études (3 à 4 ans) et l'approbation (plusieurs mois, voire des années) restent exagérés et la réorientation des méthodes s'impose.

Les problèmes de décalage entre les exigences à court terme et les impératifs d'un plan à long terme et de l'articulation de la planification urbaine aux instruments d'aménagement du territoire pourraient trouver leur solution par la mise en application des réorientations méthodologiques publiées en 1990 par la Direction centrale de l'urbanisme et qui créent trois instruments nouveaux : Plan d'Organisation Générale (POG), Plan d'Urbanisme Communal (PUC), Plan d'Aménagement Urbain (PAU), qui se substituent aux PUD et aux PUP⁷. Ces réorientations insistent sur l'élaboration impérative d'une problématique globale censée dégager les spécificités de l'organisme urbain. Elles anticipent dès la première phase sur les orientations spatiales présentées sous forme de scénarii, évaluées et réaménagées tout au long des études ; elles suppriment ainsi la démarche linéaire, chaque phase traitant l'ensemble des thèmes en précisant progressivement les objectifs. Elles privilégient la concertation permanente dès l'amorce des études et posent comme principe la fixation de programmes en fonction des contraintes et des ressources.

Dans la pratique, en attendant l'application des nouvelles orientations, le hiatus entre planification et gestion réside dans l'absence de mécanismes de vérification préalable de la faisabilité des projets retenus, de leur adéquation avec les besoins réels ainsi que de leur programmation. À ce niveau, deux rationalités s'affrontent ou du moins divergent. La logique urbaine est intersectorielle et a des exigences sociales ; encore faut-il qu'elles ne soient pas détournées — ce qui est souvent le cas — au profit des classes dominantes tant politiquement qu'économiquement, alors que les projets d'intervention dépendent de logiques sectorielles déterminées par des impératifs économiques, sont centralisés — sinon dans leur réalisation du moins dans leur conception —, et sont régis par des règles de plus en plus strictes de rentabilité à la faveur du processus de libéralisation économique. De cette divergence naissent les décalages et les "coups partis" qui ne cessent de poser la question de la planification en termes immédiats.

Conscient des limites de l'urbanisme réglementaire, le Secrétariat d'État au Plan des années 70 avait mis en œuvre des Plans de Modernisation Urbaine (PMU) dont l'objectif était d'assurer la cohérence entre la planification économique et ses implications spatiales à l'échelle d'une commune ; ces documents se présentaient sous la forme de programmes d'investissements à deux volets, l'un confié à la gestion locale, l'autre pris en charge par des organismes centraux ou délégué aux wilayate.

6 Il convient de préciser que ces instruments (SNAT [Schéma National d'Aménagement du Territoire], SRAT [Schéma Régional d'Aménagement du Territoire], PAW [Plan d'Aménagement de Wilaya] et PAC [Plan d'Aménagement de Commune]) sont élaborés sur des présupposés aujourd'hui mis en cause, notamment celui de la logique économique dominée par le secteur public, d'une croissance soutenue et de la poursuite du modèle de répartition.

7 La viabilisation de l'ensemble des ZHUN a bénéficié d'une autorisation de programme de cinq milliards de dinars algériens depuis 1980. En 1989, la moitié était engagée ; sur 257 ZHUN, 180 sont viabilisées.



Photographie 1 : Sétif : de la ZHUN des 1000 logements (1985)...

Cliché : André PRENANT, 1985.



Photographie 2 : ... à la promotion immobilière face au vieux quartier marginalisé (1992).

Cliché : André PRENANT, 1992.



**Photographie 3 : Oran : le front d'urbanisation pavillonnaire des années 80
et le saccage de l'agriculture pré-urbaine (commune d'Essenia).**

Cliché : Bouziane SEMMOUD, 1984.



**Photographie 4 : Oran : de l'habitat pavillonnaire aisé sur le plat
au tapis de haouchs informels accrochés aux pentes du Murdjajo
en passant par les ensembles récents puis plus anciens.**

Cliché : Sid Ahmed SOUIAH, 1991.

Les PMU sont une autre illustration de la contradiction entre le discours et la pratique. La prééminence des politiques sectorielles, le caractère non démocratique de la confection et de la mise en œuvre de ces instruments et l'incompétence d'une bonne partie des gestionnaires les a privés de toute efficacité, quand ils n'ont pas franchement servi à "embellir" la ville et à justifier ainsi les dépenses, les détournant de leur objectif primordial qui est de favoriser le développement.

Aujourd'hui plus que jamais l'action des planificateurs et des gestionnaires sur la ville se pose en permanence en termes immédiats et s'assimile à un véritable bricolage urbain, dont le caractère approximatif est accentué par les pratiques des utilisateurs (appropriation "illicite" du sol, réappropriation/transformation de l'habitat et de son environnement immédiat, résistance active au népotisme foncier...), y compris au sein des grandes actions d'urbanisme opérationnel censées pallier les insuffisances de l'urbanisme réglementaire. À titre d'exemple, les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN) ne sont pas réellement des actions d'aménagement à cause de la multiplicité des opérateurs — à l'inverse des Zones Industrielles — tant et si bien que, dix ans après leur livraison, elles ne sont pas toujours dotées de voirie⁸, de centre commercial... Les modifications d'assiette pour les projets révèlent bien que leur réalisation relève du "possible" et non du "volontaire". Les ZHUN ont toutefois constitué, jusqu'à une date récente, la principale procédure de réalisation de logements urbains. À la fin des années 80, 180 000 logements y étaient déjà livrés et 105 000 étaient en chantier, pour une capacité totale prévue de 660 000, mobilisant près de 22 000 hectares. Certes, elles ont contribué à orienter la croissance, voire à réduire la consommation des terres à haute valeur agricole, en comparaison avec une extension en tâche d'huile, grâce au regroupement des programmes d'habitat et à la définition plus fine des localisations, précisant ou corrigeant ainsi les orientations des PUD. Mais leur intégration, ainsi que celle des secteurs périphériques dégradés voisins — hérités du modèle urbain colonial —, à l'ensemble du tissu urbain reste posée, malgré la prise en compte de cette question par les études. La défaillance des équipements structurants en fait encore des cités dortoirs et accentue une dépendance déjà forte des périphéries à l'égard des centres congestionnés, dépendance que n'adoucit guère un retard chronique des transports collectifs.

LES PRATIQUES FONCIÈRES OU LA VILLE GASPILLÉE

Le bricolage urbain apparaît bien à l'examen des pratiques foncières qui illustrent les multiples décalages entre planification, gestion et utilisation du sol urbain. Il convient toutefois de ne pas l'assimiler à une occupation anarchique, car il traduit des rapports de force économiques et sociaux autour d'un enjeu de taille et donc un certain ordre.

Certes le foncier n'a pas, jusqu'à la fin des années 80, constitué une contrainte majeure, moins en raison toutefois de sa maîtrise par les gestionnaires que de la prédominance des terres du domaine public dans la consommation urbaine. La constitution des Réserves foncières communales devait, dès 1974 (Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974), fournir l'assise territoriale à une croissance spatiale d'une nouvelle ampleur. Ces réserves sont théoriquement "destinées aussi bien à l'implantation des équipements publics"... "qu'à la satisfaction des besoins des citoyens en matière de construction de leur logement familial", en même temps qu'elles veulent protéger les terres agricoles et prévenir la spéculation foncière.

Les retards accusés par les textes d'application, les lourdeurs bureaucratiques, l'incapacité des moyens de réalisation publics à satisfaire les besoins croissants de la population en logements du fait de la croissance démographique, de la dégradation des tissus anciens ou des périphéries sous-intégrées et de la diversification des besoins issue de la recomposition de la société..., enfin l'accès

8 Sur la question de l'habitat, la promotion immobilière et l'accès au logement, voir B. Semmoud : *Politique d'habitat et accès au logement en Algérie*, in *Habitat, États et Sociétés au Maghreb*, Éditions du CNRS, Paris, 1988.

sévèrement sélectif à l'habitat public⁹, ont favorisé le développement des pratiques d'appropriation illégale de l'espace. Le nombre de constructions "illicites", qualifiées ainsi du point de vue juridique parce que ne disposant pas de permis de construire et recensées à travers toute l'Algérie par l'ancien Ministère de l'Urbanisme et de la Construction en 1988, s'élève à 300 000 environ, dont 30 000 réservées à des activités économiques. L'action des pouvoirs publics, qui a consisté à les détruire, notamment autour de la capitale, a vite cédé la place à leur régularisation. Près de la moitié le sont d'ores et déjà. Les pouvoirs locaux, la bourgeoisie bureaucratique ne pouvaient que soutenir cette action qui, comme celle d'initier "des lotissements populaires", exprime les concessions faites aux pressions sociales, en quelque sorte le revers social de leurs pratiques foncières.

Malgré une large satisfaction des besoins publics, les réserves foncières ont été et continuent à être utilisées par les collectivités locales pour asseoir leurs assises sociales, renforcer leurs appuis au sein des administrations centrales (Wilaya, Ministères...) et comme moyen d'enrichissement des élus ou de membres de leurs familles à travers la politique des lotissements et des zones d'activités¹⁰. La définition des périmètres d'urbanisation, que la procédure des PUP pouvait, avant les nouvelles orientations, préciser en l'absence de PUD, est d'autant plus élastique que le bureau d'études est privé et donc au "service" des élus : des terres agricoles peuvent ainsi y être intégrées en vue de leur valorisation. La minimisation des coûts favorise la consommation des terres riches pendant que les programmes publics se voient de plus en plus imposer des sites difficiles et, par conséquent, des surcoûts. À Sig, petite ville du Tell oranais, alors que la ZHUN est réalisée sur les premières pentes du Djebel Touak, le lotissement s'étale sur une bande longue d'un kilomètre et large de 400 m sur des terres anciennement irriguées (oliviers, maraîchage).

Pour un sociologue praticien, "le lot n'est pas toujours une réponse à un besoin réel de logement mais la marque d'un statut", expliquant ainsi partiellement une demande considérable sans rapport avec les possibilités de réalisation, notamment financières, des prétendants. Près de la moitié des lots cédés à travers tout le territoire sont encore inutilisés, non seulement pour cette raison, mais également parce que les terrains affectés peuvent être impropres à l'urbanisation ou exigent des fondations à coûts élevés du fait du non respect de la procédure du lotissement, ou encore parce que le lot est parfois considéré par l'acquéreur comme un simple placement financier, en particulier dans les zones d'activités. Loin d'être jugulée, la spéculation foncière est fouettée, y compris par les coopératives immobilières pourtant régies par des textes rigides¹¹. Des transactions illicites concernent des terrains nus cédés jusqu'à vingt fois leur prix de cession officiel, ou des constructions à peine ébauchées ou achevées. La spéculation devient alors immobilière. Jouant sur des prête-noms et bénéficiant de la bénédiction des collectivités locales, des "autoconstructeurs" et des "artisans" deviennent des promoteurs immobiliers, parfois au sein d'un même lotissement. Cette position leur offre également l'occasion de spéculer sur les matériaux de construction acquis à des prix étatiques, les devis étant généralement surestimés¹².

Les statistiques officielles prouvent la focalisation des collectivités locales sur le nombre de lots créés. À peine le cinquième des lots cédés sont viabilisés. La pratique actuelle, en recul par rapport à celle du début des années 80, veut en effet qu'une fois le lotissement initié — par la wilaya quand l'enjeu est important, ce qui est le cas autour des grandes villes —, le terrain soit parcellisé et les lots affectés contre paiement. Ce n'est qu'ensuite qu'intervient la viabilisation. Il s'agit donc moins de lotissement que de découpage de l'espace en parcelles dont le nombre est fixé sans rapport avec la demande réelle ou les moyens de viabilisation. Cette pratique est courante, sans

9 Les scandales fonciers ne sont pas rares en Algérie : élus emprisonnés, Assemblées Populaires Communales dissoutes et remplacées par des Conseils provisoires non autorisés à aliéner le sol...

10 Les coopératives immobilières sont souvent tenues d'accepter des candidatures "suggérées" par un ou plusieurs membres influents des collectivités locales. L'obtention de l'agrément, voire du permis de construire, peut en dépendre.

11 C'est probablement le domaine dans lequel les trafics d'influence sont les plus puissants.

12 Échappent également au contrôle des collectivités locales les opérations de recasement des milliers de lots, ainsi que les pseudo-lotissements initiés par les APC au nom d'un simple morcellement.

être toutefois générale. Les Agences Foncières censées être des supports techniques en vue de la production de vrais lots viabilisés et, de manière plus générale, supposés être un moyen de mise en œuvre de la politique des Réserves foncières, deviennent alors le plus souvent des instruments de correction et de gestion des conflits. Les lotissements ont du reste peu contribué à résorber la crise du logement. Sur les 318 000 lots cédés, à peine 158 000 constructions sont achevées ou en chantier (en 1989). En attendant d'être réglementées et sérieusement prises en charge, notamment par de véritables commissions de choix de terrains et par les Agences Foncières, les Réserves Foncières continuent à faire l'objet de détournement et de gaspillage. Au nom de la densification des tissus urbains, des terrains situés à l'intérieur même des ZHUN sont affectés à des promoteurs privés à la recherche d'espaces déjà valorisés.

CONCLUSION

La ville est ainsi gaspillée et toujours inachevée ; "l'urbain" est éloigné avec ses formes, son organisation particulière, ses équipements divers générateurs de relations sociales spécifiques ; la vie urbaine, enfin, est progressivement réduite à sa plus simple expression, aidée en cela par la crise économique sévère que traverse le pays et les progrès prodigieux réalisés par des modèles culturels qui prônent une certaine conception de la ville contre la ville. Les résistances au "népotisme et à l'affairisme fonciers" et à la mutilation de la ville tendent toutefois à être nombreuses et font parfois reculer une administration soucieuse de ne pas multiplier les foyers de contestation. Il est permis de penser qu'elles préfigurent de véritables luttes urbaines, telles qu'on les a connues ou les connaît sous d'autres cieux, pour peu que l'évolution vers une vie politique réellement démocratique ne soit pas stoppée ou dévoyée et que les partis politiques aillent à leur rencontre pour les prendre en charge en attendant la maturation du mouvement associatif.

Planification et gestion urbaines sont réduites à réguler les tensions et "à parer au plus pressé", avec en fond de toile une privatisation quasi générale du sol urbain, construit ou constructible, en conformité avec des choix aujourd'hui explicites. L'évolution de la planification urbaine (nouvelles méthodologies, articulation avec l'aménagement du territoire) paraît bien décalée par rapport aux nouveaux mécanismes qui régissent l'économie urbaine, en l'occurrence un pseudo-libéralisme dominé par une inflation à la mesure de la dépréciation de la monnaie nationale — inflation que justifierait la volonté d'éponger les "surliquidités" —, une spéculation effrénée et sauvage et un secteur "informel" prospère qui drainent inexorablement l'épargne populaire.

Oran, mars 1992

Au cours des années 90, planification et gestion urbaines évoluent sous l'effet d'un ensemble de facteurs, les uns inhérents à leur objet même, en l'occurrence la mise en place artificielle d'un marché foncier et immobilier "libre" qui englobe désormais le patrimoine resté public, les autres concernant le contexte économique et social général marqué par la mise en œuvre d'un plan d'ajustement structurel dont les effets sur l'emploi et les conditions de vie sont aggravés par la terreur et les sabotages des groupes armés. L'économie de bazar qui draine désormais légalement une grande partie des ressources financières du pays aux dépens d'un appareil de production délaissé, remet à l'honneur les mécanismes de concentration et donc de croissance des grandes villes, en particulier les métropoles portuaires. Simultanément, les massacres massifs de populations rurales, voire de petites villes, jouent dans le sens de l'accélération d'un exode rural ranimé par la crise sociale. Le vide institutionnel, comblé seulement depuis peu par les élections municipales, a gelé toute planification, alors que celle-ci, dans ses derniers choix méthodologiques, devait se traduire par une concertation permanente entre élus et planificateurs. Il a fait enfin de la gestion urbaine une affaire d'administration et donc une pratique bureaucratisée.

SIGLES UTILISÉS

ANAT	Agence Nationale d'Aménagement du Territoire
APC	Assemblée Populaire Communale
PAW	Plan d'Aménagement de Wilaya
PAC	Plan d'Aménagement de Commune
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
SRAT	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
URBOR	Bureau d'Études d'Urbanisme d'Oran, ex-CADAT

RÉSUMÉ

La planification urbaine, à laquelle l'État entrepreneur avait — dans un passé récent — accordé une grande importance, a longtemps présenté des carences qui se sont traduites essentiellement par des *hiatus* entre politique prônée (développement économique et social), plans (élaborés sans prise en compte des moyens) et pratiques urbaines souvent prédatrices.

Au moment où de nouvelles méthodologies, consacrant concertation permanente et ajustement du projet urbain aux moyens, sont introduites, et qu'une articulation avec l'aménagement du territoire est tentée, la libéralisation rapide de l'économie, en particulier la privatisation du sol urbain et du logement, confine davantage planification et gestion urbaines dans un rôle qui consiste à parer au plus pressé et à réguler les tensions quand ségrégation socio-spatiale et croissance non maîtrisée, alimentée depuis peu par l'exode rural d'insécurité et de pauvreté, tendent à devenir des traits marquants de l'urbanisation.

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 73-89

**LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT INDUSTRIEL
DANS UNE GRANDE MÉTROPOLE :
CASABLANCA**

Abdelkader KAILOUA

Professeur de Géographie
Université Hassan II Aïn Chock,
Casablanca

“Malgré l’inertie qui marque le tissu industriel, les usines semblent dotées d’une assez forte mobilité en milieu métropolitain. On assiste à une concentration des bureaux et des sièges sociaux au cœur de la métropole, et à un exode des établissements de production vers sa périphérie”.

C. MANZAGOL, 1980

Le constat que formule Claude MANZAGOL peut s’appliquer à la grande métropole marocaine, Casablanca, qui enregistre depuis quelques années de profondes mutations de son espace de production. La tendance est nette : un large mouvement de desserrement industriel est engagé, depuis la fin de la décennie 70, qui renvoie les opérations de fabrication vers la périphérie immédiate. Ce mouvement de transfert est doublé par la création de nombreux projets nouveaux, de production ou d’entreposage, accélérant la consommation de l’espace et le développement d’une couronne industrielle péri-urbaine très spécifique autour de la grande ville.

Cette forte pression sur les terrains agricoles de la périphérie ne correspond pas toujours à un manque d’espaces dans les quartiers réservés à l’industrie en milieu urbain. En fait, il y a souvent sous-utilisation des zones industrielles actuelles (Barnoussi, Aïn Sebaâ, Mohammedia...) où de nombreux lots sont gelés dans l’attente d’une augmentation des prix fonciers ou d’un changement d’affectation.

La concurrence entre secteur industriel et secteur résidentiel est devenue très forte dans les limites urbaines ; même les zones normalement affectées par les plans d’aménagement à des activités industrielles font l’objet de tentatives de rétention de la part de leurs propriétaires, ceci dans l’espoir d’un déclassement et d’un changement d’affectation, auxquels, de guerre lasse, l’administration est souvent obligée de consentir (SDAU du Grand Casablanca, 1984).

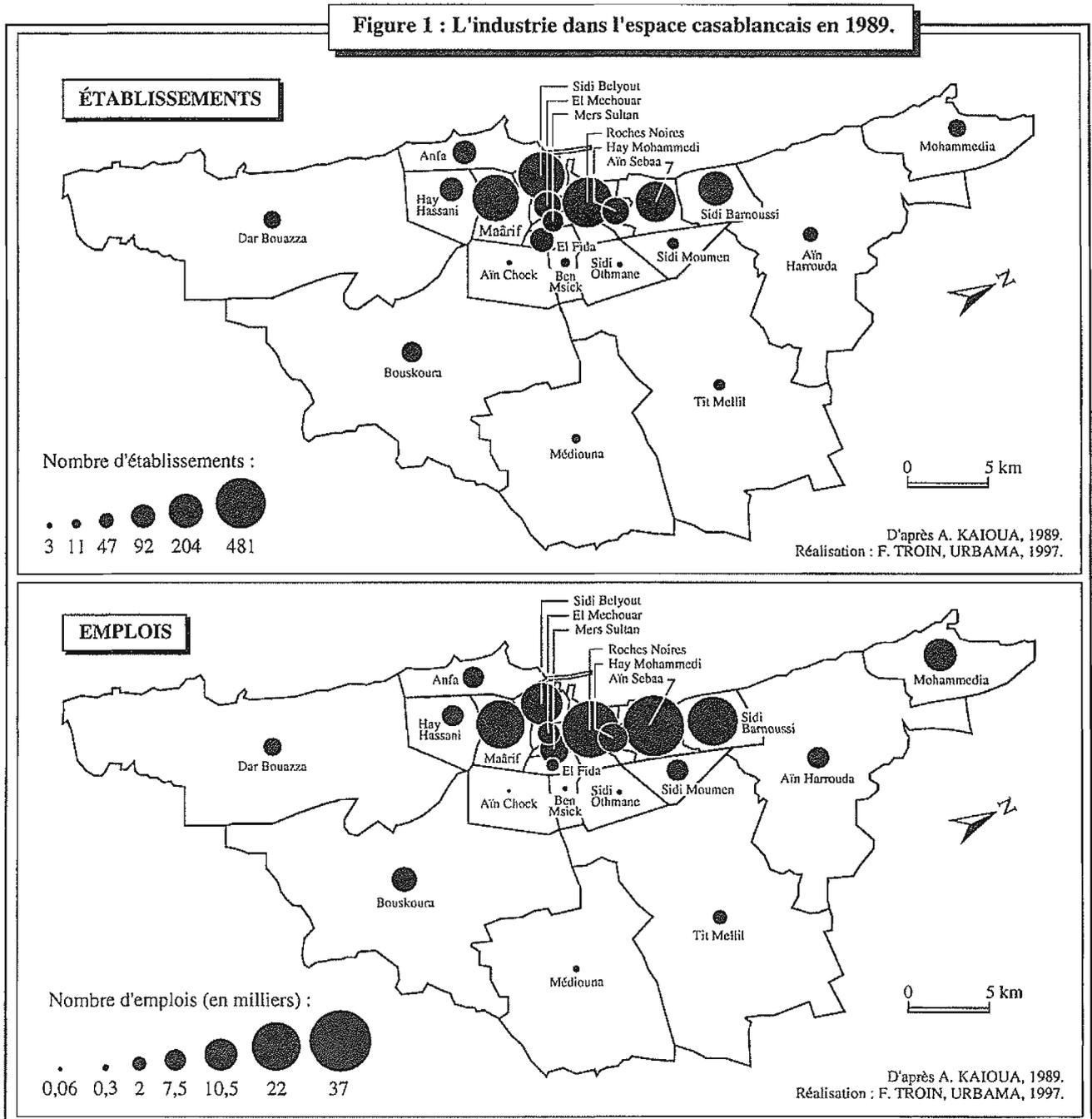
Au Maroc, la planification industrielle est un parent pauvre de l’aménagement ; elle est restée en permanence en retard. Toutefois, dans le cadre de la restructuration en cours de l’agglomération casablancaise, depuis les années 80, plus d’un millier d’hectares nouveaux ont été prévus pour être affectés à l’activité industrielle. Leur équipement fait l’objet de concertations entre les divers acteurs de l’aménagement dans la ville.

I - L’ÉCLATEMENT DE L’ESPACE INDUSTRIEL CASABLANCAIS

La forte concentration spatiale des industries demeure une caractéristique constante du fait industriel marocain, en dépit des textes incitant à la régionalisation, textes qui sont périodiquement actualisés et adaptés à ce que l’on pense être la prospective industrielle.

Casablanca abrite toujours l’essentiel de l’appareil productif national, tant au niveau quantitatif que qualitatif. D’un peu plus de 50 000 personnes en 1967 (D. NOIN, 1968), la main-d’œuvre industrielle y regroupait en 1987 plus de 172 000 personnes, soit 52 % de l’ensemble national. Si l’on considère le Grand Casablanca, c’est-à-dire l’ensemble Casablanca-Mohammedia et les annexes périphériques immédiates, le poids industriel de l’agglomération atteint 61 % de l’effectif permanent.

L'espace de localisation de ces industries ne se limite plus aujourd'hui aux quartiers du nord-est, quartiers que la réglementation urbaine a réservés aux activités secondaires. La majorité des grosses entreprises y est, certes, toujours concentrée ; cependant, une large diffusion des unités productives s'est opérée depuis quelques années dans les différentes communes urbaines et rurales dépendant de la Wilaya du Grand Casablanca (cf. figure 1, ci-dessous).



Les entreprises sont donc aujourd'hui relativement dispersées à travers les différents quartiers de la ville et de sa périphérie immédiate. Les implantations industrielles en quartiers spécialisés et la diffusion dans le tissu d'habitations sont les deux formes spatiales dominantes. Ces deux types

de localisation regroupent respectivement 59 et 32 % de l'effectif industriel du Grand Casablanca. Les petits centres situés en périphérie n'en abritent que 9 %.

Les quartiers situés à l'est de l'agglomération (Roches Noires, Aïn Sebaâ, Barnoussi) constituent les principales zones de l'activité industrielle, non seulement à l'échelle de la ville, mais aussi au niveau national. C'est le domaine de la grosse industrie marocaine, à haute valeur ajoutée, dans laquelle travaille la moitié des salariés de Casablanca.

Tableau 1 : Principales formes d'implantation des industries dans l'espace casablançais.

Formes d'implantation	Établissements		Effectifs		Taille moyenne
	Nombre	soit en %	Nombre	soit en %	
Industries implantées en quartiers industriels	1 227	45	118 960	59	96,9
Industries diffuses dans l'espace urbain	1 314	48	63 849	32	48,6
Industries implantées en périphérie rurale	201	7	17 872	9	88,9
Total	2 741	100	200 681	100	73,2

Sources : *Enquêtes personnelles 1987-1988.*

Exploitation personnelle des fichiers de la Direction de l'Industrie 1981-1983 et 1987.

Exploitation des annuaires Kompas.

À l'intérieur de l'espace urbain, la diffusion des industries intéresse essentiellement les quartiers du centre et de l'ouest de la ville (Nouvelle Médina, Sidi Belyout, Maârif). Près de la moitié des entreprises y sont localisées. La présence de l'industrie dans ces quartiers est très discrète. Il ne s'agit pas d'un espace conventionnel, mais d'un espace semi-industriel original, caractérisé par la grande dispersion de la petite industrie. Le développement de ces industries, facilement localisables ou clandestines, est à la base des profondes mutations de la morphologie de certains quartiers, comme le Maârif qui, d'espace résidentiel, est devenu en quelques années une zone d'activité industrielle diffuse très particulière.

En fait, plus des trois quarts des unités en activité dans ces espaces emploient moins de 50 salariés. L'implantation verticale est la forme dominante de l'occupation de l'espace. Une foule de petites unités occupent le rez-de-chaussée, le sous-sol et parfois même les étages des immeubles, de telle sorte que, pour les découvrir, il faut y regarder de très près.

La rénovation urbaine que connaissent ces quartiers crée des conditions favorables à l'attraction de ce type d'industrie. Le desserrement des entreprises, souvent les plus grandes, à la recherche d'espaces dans d'autres quartiers, libère des surfaces qui sont comblées progressivement par des constructions en hauteur, affectées en partie à la petite industrie. Mais le mouvement le plus spectaculaire, sous l'effet de la spéculation, est le remplacement des maisons individuelles et des petites villas héritées de la période coloniale par des immeubles de trois ou quatre niveaux : le sous-sol et, souvent, une partie des niveaux supérieurs sont loués à des industriels.

La ville de Mohammedia, d'une part, située à l'extrémité nord-est du Grand Casablanca, et les communes rurales périphériques de Casablanca, d'autre part, regroupent actuellement près de 20 % de la main-d'œuvre. Anciennement industrialisée, Mohammedia a bénéficié de la proximité de la grande ville pour développer un secteur industriel très dynamique, marquant nettement le paysage urbain et rayonnant sur tout l'espace national.

Dans la périphérie immédiate, autour des deux pôles urbains de Casablanca et de Mohammedia, de nouveaux espaces industriels sont en cours de formation, par essaimage et desserrement. Ils jouxtent les centres péri-urbains d'Aïn Harrouda et de Tit Mellil au nord-est, de Dar Bouazza, Bouskoura et Sidi Maârouf au sud-ouest, et de Médiouna au sud. Près de 10 % de l'industrie casablancaise y est implantée. Le mitage de ces territoires est très avancé. Les zones maraîchères reculent progressivement devant l'avancée de l'habitat et l'implantation des usines, particulièrement depuis la fin de la décennie 70.

II - DYNAMIQUE SPATIALE DES ENTREPRISES ET AMÉNAGEMENT INDUSTRIEL : LA FORTE MOBILITÉ DES UNITÉS DE PRODUCTION

Les rapports entre la grande ville et l'industrie sont aujourd'hui déterminés par des mécanismes divers (techniques, fonciers, spéculatifs...). L'absence d'une stratégie cohérente et rationnelle de l'affectation du sol aux industries a engendré la dispersion de l'espace productif et la mobilisation de terrains agricoles en périphérie sans que cela corresponde toujours aux besoins.

Ainsi, l'essaimage industriel en-dehors des limites urbaines est-il aujourd'hui une réalité concrète. Une reconfiguration de l'espace industriel est ainsi en cours.

A - Le desserrement industriel : un fait récent

L'industrialisation rapide de la périphérie immédiate de Casablanca est la résultante de la conjonction de nombreux facteurs. La forte concentration des industries dans certains quartiers de l'agglomération, l'étroitesse des locaux de production, l'encombrement, la rareté des terrains industriels équipés dans les zones urbaines traditionnelles, le renchérissement du sol urbain, le désir de spéculer ou, tout simplement, le désir des entrepreneurs de construire une autre image de leur entreprise, sont autant d'éléments qui nourrissent le transfert des industries en dehors du périmètre urbain.

Les informations obtenues à partir de nos enquêtes montrent que près de 40 % de l'appareil productif implanté en périphérie rurale est le fait d'un transfert d'entreprises précédemment localisées dans le tissu urbain.

La mobilité géographique des industries concerne tout l'espace urbain. Les deux tiers des unités déplacées se sont dirigées vers la périphérie sud-ouest de la ville en dépit des orientations proposées par le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca, qui poussent à un développement linéaire de l'urbanisation casablancaise vers le nord-est, c'est-à-dire en direction de Mohammedia. Les entreprises qui changent de localisation sont, en majorité, transférées depuis les quartiers d'habitat (Maârif-Beauséjour, Nouvelle Médina), où elles libèrent le site pour d'autres activités plus rentables (cf. figure 2, p. 80).

À partir des espaces industriels traditionnels (Roches Noires, Aïn Sebaâ, Aïn Borja) sont essentiellement parties de grosses unités de production à la recherche de plus d'espace.

En fait, cette mobilité spatiale des entreprises est l'aboutissement de processus divers. Elle reflète en premier lieu un lien étroit entre le déplacement des entreprises et leur rentabilité économique. Les dirigeants de certaines cherchent à en accroître la rentabilité et à en diversifier la gamme de fabrication, par la division des tâches de production, en créant des annexes spécialisées en périphérie pour la sous-traitance (SFRM pour les composants électroniques, à Bouskoura) ou pour disposer de plus d'espace (SEVAM pour l'industrie du verre, COOPER-MAROC pour la fabrication de produits pharmaceutiques, à Tit Mellil). D'autres, à la recherche d'espaces plus vastes, desserrent leurs ateliers de production en périphérie tout en maintenant sur le lieu initial

d'implantation les tâches de gestion ou de commercialisation (SOMAPA et BAYER à Aïn Harrouda, ADA-TEXTILES à Dar Bouazza...).

La cimenterie LAFARGE, l'une des entreprises polluantes de Casablanca, a dû quitter son site initial de Roches Noires pour créer à Bouskoura, sur une superficie de plus de 200 hectares, la nouvelle cimenterie CINOUCO. Les services administratifs demeurent toutefois sur l'ancien site (environ 50 hectares) en attendant sa restructuration.

Tableau 2 : La mobilité des entreprises industrielles au sein de l'espace casablançais (1988).

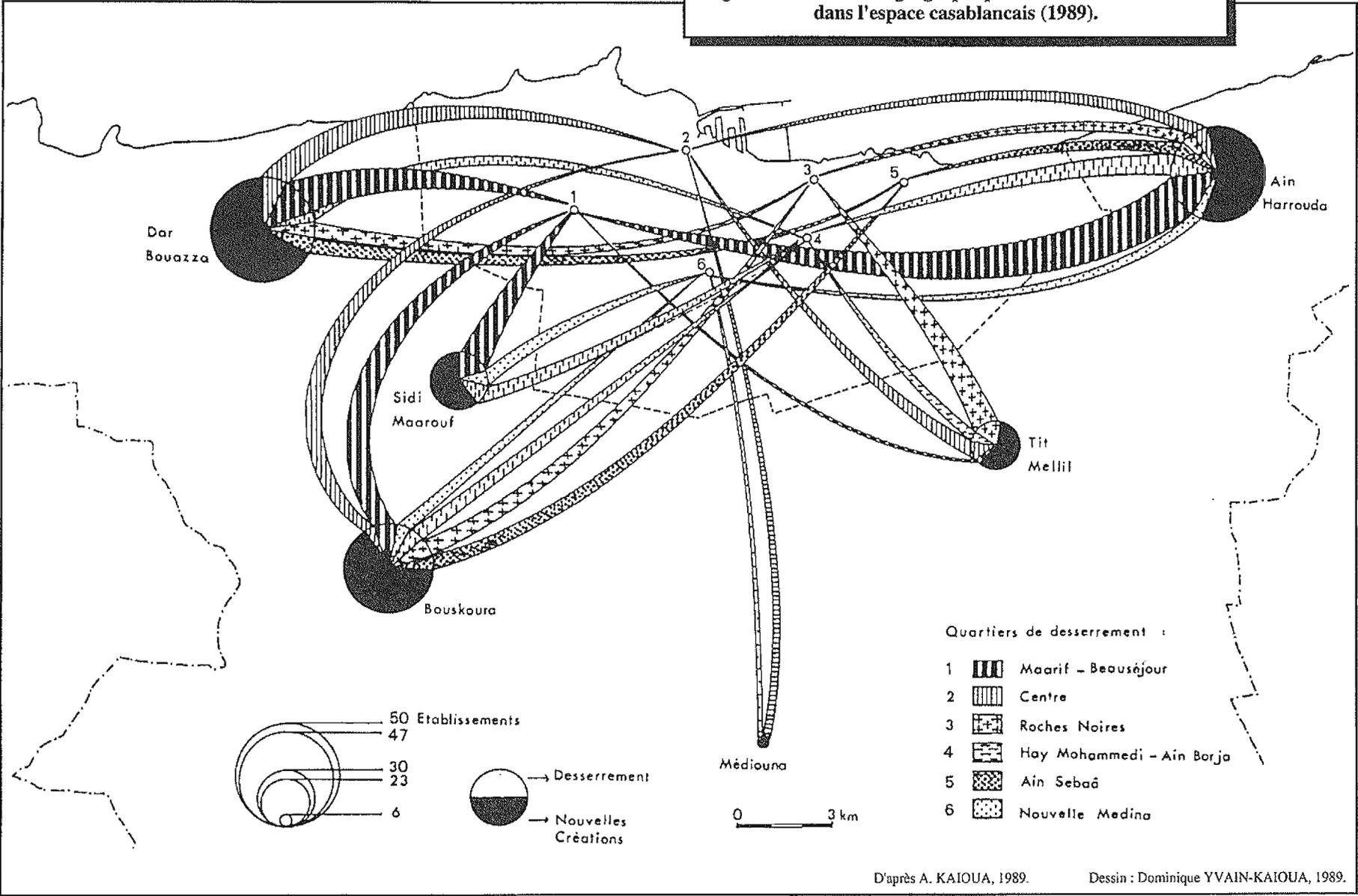
Lieux de transfert	Sites initiaux					
	Maârif et Beauséjour	Centre-ville	Roches Noires	Hay Mohammedi Aïn Borja	Aïn Sebaâ	Nouvelle Médina
Aïn Harrouda	5	4	2	4	3	1
Tit Mellil	1	3	4	1	—	—
Dar Bouazza	8	3	2	1	2	—
Bouskoura	5	1	4	1	3	1
Sidi Maârouf	6	—	—	3	—	2
Médiouna	—	2	—	—	—	1
Hay Hassani	1	1	—	—	—	—
ZI Moulay Rachid	—	1	—	2	—	—
Total	26	15	12	12	8	5

Sources : *Enquêtes personnelles auprès des entreprises, 1987.*
Exploitation des numéros de la revue La Vie Économique 1986-1988.

Le facteur le plus déterminant de la mobilité des industries vers la périphérie n'en sont pas moins les opportunités foncières avantageuses que celle-ci offre, en particulier après que l'État eut mis sur le marché une partie de ses réserves domaniales. L'acquisition de ces terrains, moins coûteux et fiscalement moins chargés, représente pour les industriels une excellente affaire immobilière à moyen et long terme. D'autre part, le reclassement des anciens sites industriels permet aux propriétaires d'entreprises de réaliser des opérations spéculatives très rentables en transformant le foncier industriel en foncier-logement (au cœur du quartier Maârif, le groupe BEN OMAR a aménagé un lotissement de haut standing pour logements et activités tertiaires supérieures en utilisant l'ancien site d'une usine textile déplacée à Sidi Maârouf). Les terrains libérés en milieu urbain, qui occupent souvent un emplacement stratégique, et ceux acquis en périphérie, constituent pour les grosses fortunes industrielles des garanties sûres pour leurs transactions financières et bancaires.

Un certain nombre de "zones industrielles de fait", sans aucun équipement particulier, sont ainsi en train de se constituer progressivement. Les municipalités s'efforcent de les consacrer définitivement en les "légalisant" par leur inscription dans les plans d'aménagement communaux.

Figure 2 : La mobilité géographique des unités industrielles dans l'espace casablancais (1989).



B - Les réponses de la planification industrielle

Les principaux quartiers industriels de Casablanca n'ont jamais fait l'objet d'un aménagement volontaire. Ils se sont développés spontanément, dans le cadre des réglementations zonales successives, sans jamais qu'aucun effort d'équipement particulier ne leur soit consacré.

Au moment du lancement des études du Schéma Directeur, en 1982, le territoire de l'agglomération comptait quelque 1 300 hectares occupés par l'industrie, se concentrant à 95 % dans la zone nord-est (Aïn Sebaâ, Roches Noires, Sidi Barnoussi) et à Mohammedia.

Les planificateurs ont prévu d'augmenter cette ressource en préconisant le doublement des surfaces réservées à l'activité industrielle, par la création de petites et moyennes zones à travers tout l'espace du Grand Casablanca, afin de répondre aux besoins futurs de la croissance économique de la métropole marocaine.

En matière d'activités économiques, les prévisions du SDAU, calculées sur la base d'une population urbaine de quatre millions d'habitants en l'an 2000 et d'un taux d'activité de 30 %, projettent en effet la création de 235 000 emplois industriels nouveaux entre 1982 et l'an 2000. Ces emplois industriels devraient résulter d'implantations nouvelles et être localisés soit sur des zones réservées exclusivement à l'industrie soit sur des zones d'activités diffuses imbriquées dans le tissu d'habitat urbain.

Tableau 3 : Emplois industriels et besoins en surfaces dans le Grand Casablanca (1982-2000).

Type d'implantation	Emplois prévus dans des unités nouvelles		Emplois prévus dans les industries existantes		Total des emplois prévus		Surfaces nécessaires (en ha)	
	Nombre	en %	Nombre	en %	Nombre	en %	Nombre	en %
Zone industrielle (100 m ² /emploi)	37 510	40	42 200	30	79 710	34	797,0	62
Zone mixte (30 m ² /emploi)	56 265	60	98 474	70	154 739	66	494,5	38
Total	93 775	100	140 674	100	234 449	100	1 291,5	100

Source : SDAU du Grand Casablanca, Rapport justificatif, 1984.

De 1982 à l'an 2000, près de 80 000 emplois industriels nouveaux devraient donc être localisés en zones industrielles spécifiques, soit le tiers des emplois projetés. Ils nécessiteront la mobilisation de 800 hectares de terrains, soit l'équivalent des deux tiers des surfaces du parc existant. Les futurs secteurs d'habitation devraient abriter, quant à eux, près de 500 hectares pour satisfaire aux besoins de la petite industrie.

Ces prévisions ont été légèrement modifiées par les plans d'aménagement communaux approuvés en 1988. À la suite du nouveau découpage administratif, chaque entité territoriale voulait en effet disposer de ses propres zones industrielles. De nouvelles zones ont alors été rajoutées au programme prévu par le SDAU, pour accueillir surtout les petites industries ; d'autres zones ont été étendues (les anciens quartiers industriels), ou bien leur affectation a été modifiée. Actuellement, les surfaces réservées à l'industrie atteignent 1 288 hectares. Cet intérêt accordé aux zones industrielles résulte essentiellement de la volonté des collectivités locales de se doter d'un espace industriel aménagé, susceptible d'attirer les investisseurs et d'assurer une assise économique au développement du territoire dont ils ont la gestion. D'autre part, la zone

industrielle est aussi un moyen privilégié pour l'obtention de ressources financières, susceptibles de fournir aux collectivités quelques moyens propres pour assurer leur développement.

Ces nouveaux espaces se localisent essentiellement en périphérie suburbaine : on y trouve, en 1989, près de 800 hectares destinés à accueillir surtout des petites et moyennes industries (cf. figure 3, p. 83). Ils sont programmés en majorité (76 % de l'ensemble) sur des terrains privés. En fait, la planification urbaine a été obligée de consacrer officiellement de nombreux noyaux industriels qui s'étaient développés spontanément autour de l'agglomération. La mise sur le marché de centaines d'hectares de terrains domaniaux et de terres récupérées en milieu rural, à la fin des années 70, a déclenché un processus d'industrialisation de fait qu'on s'efforce à présent de maîtriser.

III - LES PROCESSUS DE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES INDUSTRIELLES : DES DYSFONCTIONNEMENTS DUS À L'ABSENCE D'UN OPÉRATEUR UNIQUE

La question de l'aménagement et de l'équipement des zones industrielles dans l'agglomération casablancaise est, à la fin des années 80, à l'ordre du jour dans les plans d'aménagement. Elle se pose aujourd'hui avec une acuité particulière.

La maîtrise du processus d'aménagement des zones industrielles programmées est largement déterminée par la répartition du patrimoine foncier entre les divers détenteurs du sol. L'extraordinaire dispersion du fait industriel dans l'espace et l'ampleur des surfaces à aménager mettent en présence une multitude d'acteurs aux logiques parfois contradictoires, qui sont appelés chacun à jouer un rôle bien déterminé dans le processus d'aménagement.

A - Les zones publiques planifiées : une seule zone industrielle aménagée par l'État est en fonctionnement

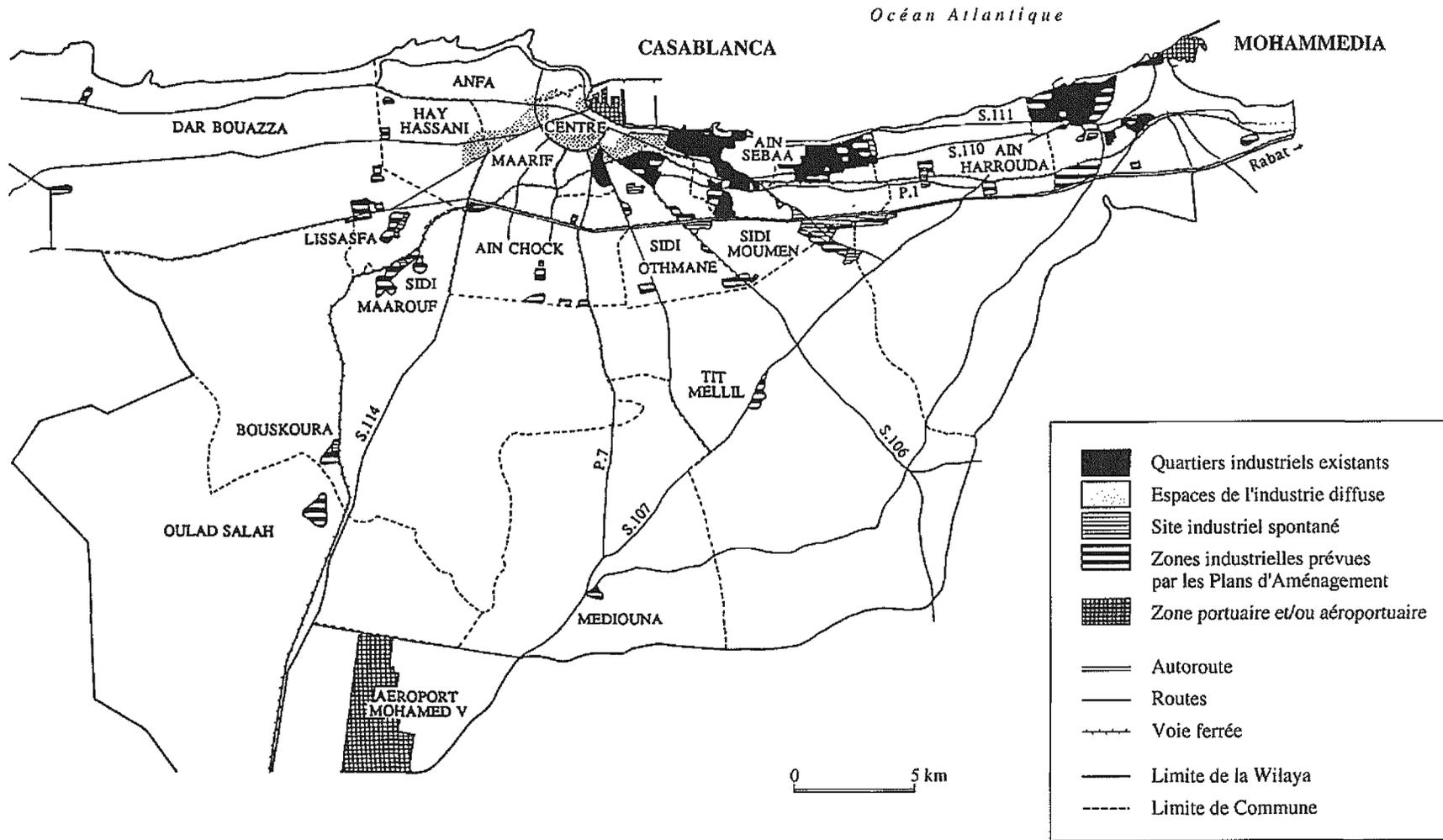
La volonté des pouvoirs publics de limiter la concentration des activités industrielles à Casablanca et de promouvoir la décentralisation des entreprises dans les autres régions du Maroc, a conduit à mettre en place des politiques dissuasives au déploiement du capital dans la grande métropole. Ainsi, le Grand Casablanca n'a jamais été privilégié par les Codes d'Investissement. Les zones I et II, distinguées par le dernier Code, sont celles qui bénéficient le moins des mesures d'encouragement et d'exonération fiscales : ce sont aussi celles qui couvrent le Grand Casablanca.

Parallèlement, le programme national des zones industrielles lancé en 1980 par l'État dans une trentaine de villes ne concerne pas les zones I et II, à l'exception d'une petite zone réalisée (pour partie seulement) dans la préfecture de Ben Msick-Sidi Othmane. L'intervention de l'État et des collectivités locales en tant qu'aménageurs de l'espace industriel, appuyés par les organismes spécialisés que sont la CDG (Caisse de Dépôts et de Gestion) et les ERAC (Établissements Régionaux d'Aménagement et de Construction), est très réduite sur le territoire casablancais.

La zone industrielle de Moulay Rachid, dans la commune urbaine de Sidi Othmane, est la seule opération publique programmée à Casablanca avant le Schéma Directeur. Son plan-masse a été établi sur un terrain d'environ 33 hectares avant même que ne commencent les études du Plan d'Aménagement de la commune. Comme la majorité des zones dans les autres villes, son aménagement a été assuré par la CDG, désignée aménageur officiel.

La nécessité de réduire le déficit qu'allait occasionner l'aménagement des nouvelles zones hors de Casablanca et à des prix très concurrentiels fut, par la suite, à l'origine de l'intégration de cette zone économique dans le programme national des zones industrielles. Lancée en 1984 sur une superficie de 27 hectares, l'opération est à présent terminée.

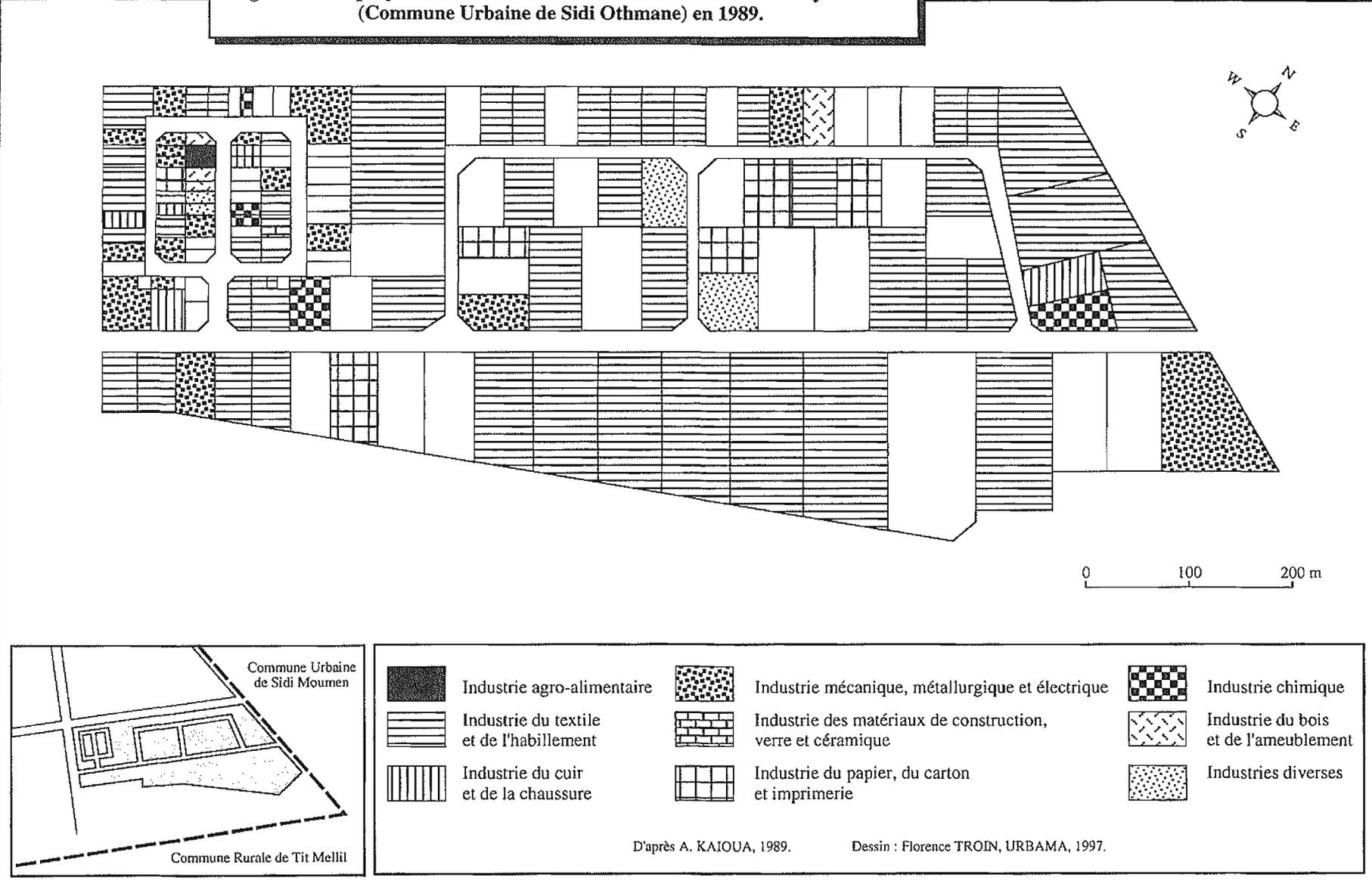
Figure 3
Les espaces de localisation de l'industrie dans le Grand Casablanca en 1989.



Sources : SDAU du Grand Casablanca, 1984 et enquêtes personnelles A. KAIQUA, 1987-88.

Conception et Réalisation : A. KAIQUA, 1990.

Figure 4 : Les projets industriels dans la zone industrielle de Moulay Rachid (Commune Urbaine de Sidi Othmane) en 1989.



- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---------------------------------------|
|  | Industrie agro-alimentaire |  | Industrie mécanique, métallurgique et électrique |  | Industrie chimique |
|  | Industrie du textile et de l'habillement |  | Industrie des matériaux de construction, verre et céramique |  | Industrie du bois et de l'ameublement |
|  | Industrie du cuir et de la chaussure |  | Industrie du papier, du carton et imprimerie |  | Industries diverses |

D'après A. KAILOUA, 1989.

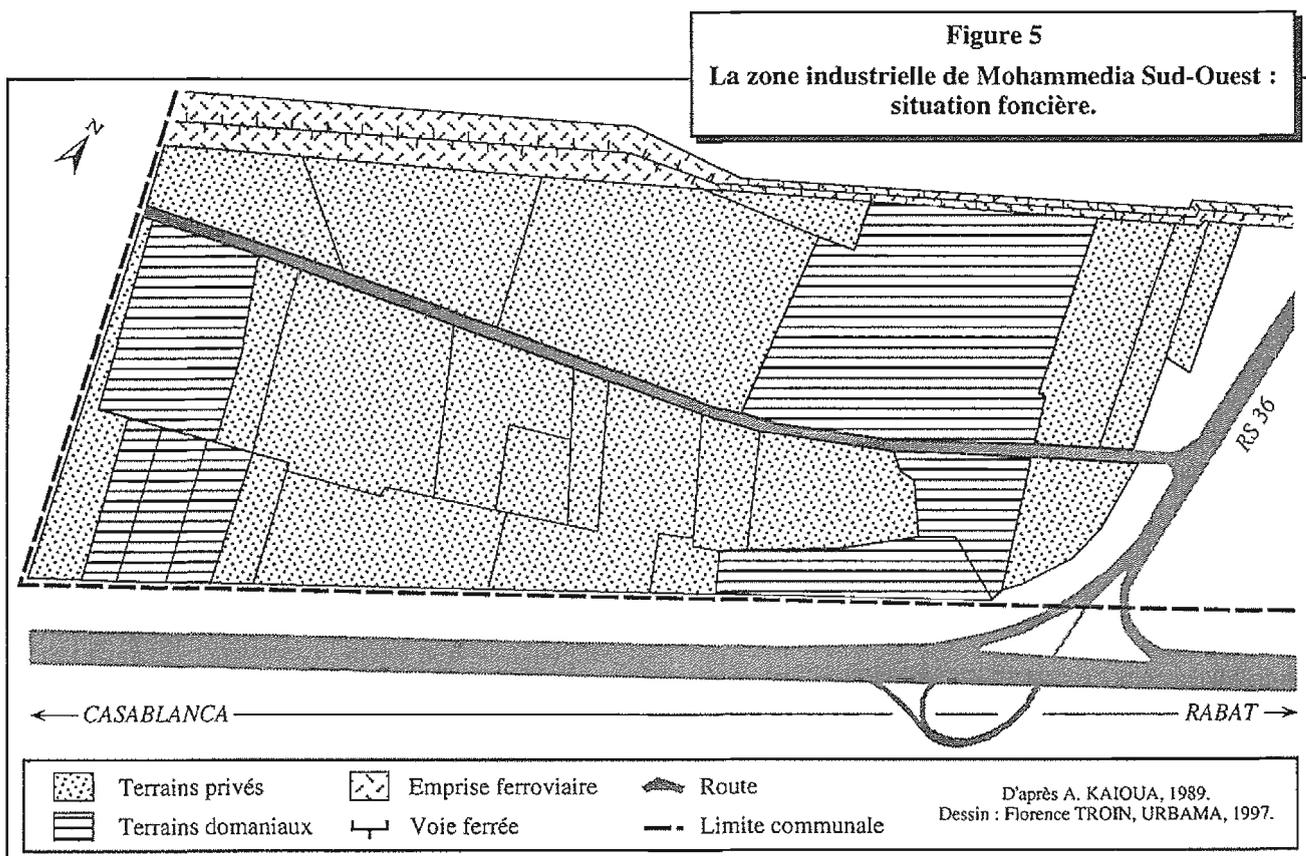
Dessin : Florence TROIN, URBAMA, 1997.

Le coût de revient moyen du terrain a été fixé en 1985 à 130,85 dirhams le m² ; il est estimé en 1989 à 188,57 dirhams le m² ¹. Le prix de cession aux industriels est de 150 dirhams le m². Aujourd'hui, l'ensemble des lots est affecté. Ils sont occupés par 130 unités réparties comme suit (cf. figure 4, p. 84) :

Confection	69 établissements,
Fabrication de matériels mécaniques et d'équipements électriques	32 établissements,
Industries agro-alimentaires	4 établissements,
Industries chimiques	2 établissements,
Industries diverses	23 établissements.

Les travaux de construction de certaines unités sont déjà commencés, et 27 ont déjà reçu l'autorisation de bâtir.

Une deuxième opération publique, plus importante, est en cours d'étude à Mohammedia. Sa programmation s'inscrit dans le cadre de la restructuration de l'espace du Grand Casablanca, en cours depuis 1981. Située au sud-ouest de la ville, en bordure de l'autoroute, cette zone couvre une superficie d'environ 120 hectares, destinés exclusivement aux activités industrielles. Son site a été identifié par le SDAU sur des terrains appartenant en majorité à des propriétaires privés (75 % de la superficie prévisionnelle) ; le patrimoine foncier de l'État n'y correspond à peine qu'à une trentaine d'hectares (cf. figure 5, ci-dessous).



1 La structure du coût de revient moyen unitaire de la zone se présentait en 1985 comme suit :

coût du foncier	33,68 dirhams le m ² ,
coût d'aménagement	55,47 dirhams le m ² ,
coût des études	3,33 dirhams le m ² ,
autres charges	1,05 dirhams le m ² ,
quote-part sur frais de gestion	6,47 dirhams le m ² ,
prix de revient prévisionnel	130,87 dirhams le m ² .

Après la promulgation en 1988 du plan d'aménagement de la ville de Mohammedia, la décision d'aménager en priorité cet espace fut prise par l'autorité locale. La Commune, disposant de peu de moyens, a tenté d'associer à ce projet des industriels, mais sans résultat. Ceux-ci préfèrent disposer de lots équipés par la ville à défaut de bâtiments qu'ils pourraient exploiter en location.

Pour répondre aux demandes de ces industriels (une centaine de projets a été déposé à Mohammedia et Ain Harrouda), la Préfecture a décidé de demander à l'ERAC de la Région Centre d'en assurer l'aménagement, après avoir chargé l'Agence Urbaine de Casablanca d'en faire l'étude préliminaire. Les prix d'acquisition des terrains ont été fixés par une commission d'expertise à 70 dirhams le m².

La réalisation de cette zone, qui comprendra 460 lots d'une superficie variant entre 600 et 6 000 m², doit s'effectuer en trois étapes. Les travaux de voirie et d'assainissement d'une première tranche d'environ 50 hectares devaient commencer à la fin de l'année 1989. Un appel d'offres a été lancé par l'ERAC dans ce but.

En tant qu'aménageur, l'ERAC est chargé de la commercialisation des lots suivant les étapes de leur réalisation. Dans ce but, un cahier des charges est établi entre l'aménageur et l'acquéreur précisant les obligations d'occupation et d'exploitation de la zone. Quant à la gestion, elle est assurée par l'aménageur au cours des phases de réalisation et de mise en service. Elle sera placée par la suite sous la responsabilité de la Commune, autorisée à susciter la création d'un syndicat d'industriels auquel pourra être confiée la gestion d'une partie ou de l'ensemble de la zone. L'intervention de la collectivité locale se limitera ainsi à délivrer, à la fin du processus d'aménagement, les autorisations de bâtir et d'exploiter.



ROYAUME DU MAROC
Ministère de l'Habitat
Etablissement Régional
d'Aménagement
et de Construction
Région du Centre

Préfecture
de Mohammédia-Zénata
Zone Industrielle Sud-Ouest
1^{re} tranche — 50 HA environ
TRAVAUX DE REALISATION
DES RESEAUX DE VOIRIE
ET D'ASSAINISSEMENT
AVIS D'APPEL D'OFFRES
OUVERT
N° 23 K/89

Le Directeur de l'ERAC/CENTRE, 40, Bd d'Anfa — Casablanca — recevra jusqu'au lundi 11 décembre 1989 avant 18h, les offres de prix concernant les travaux sus-mentionnés.

Les entreprises intéressées peuvent retirer les dossiers au Service des Marchés de l'ERAC/CENTRE à l'adresse précitée. Les offres présentées dans les conditions fixées par le décret n° 2-76-479 du 19 Chaoual 1396 (14 octobre 1976) devront parvenir à l'ERAC/CENTRE au plus tard le 11/12/1989 avant 18h, délai de

rigueur.

L'affranchissement des pièces devra être effectué conformément à la circulaire n° 70136 du 24/2/88 du Ministère des Finances et à défaut de ce faire, le dossier sera rejeté.

La caution provisoire est fixée à 1,5 % de l'offre. L'acte correspondant devra être obligatoirement mis sous pli à part portant la mention « Caution provisoire ».

L'ouverture des plis aura lieu en séance non publique le mardi 12/12/1989 à 10h.

Extrait du
Matin du Sahara
daté du 15/11/1989.

À côté de ces deux exemples où la responsabilité de l'aménagement est confiée à un organisme aménageur, les collectivités locales ont mis sur le marché des terrains communaux affectés à l'industrie. Ces terrains sont vendus bruts aux industriels qui, en général, s'organisent en associations pour les équiper.

Actuellement, trois sites de ce type sont en cours d'équipement ou d'études. Ils concernent une superficie d'une quarantaine d'hectares dans trois communes : Aïn Sebaâ, Hay Hassani et Sidi Maârouf.

À Aïn Sebaâ, la Commune a réalisé les études nécessaires à l'aménagement d'une zone de neuf hectares, à la pointe d'Oukacha. Tous les lots sont déjà affectés. À Hay Hassani, c'est la Préfecture qui a lancé un projet d'aménagement d'une petite zone de cinq hectares dans le quartier Oulfa. Cette zone est destinée à recaser sur place un ensemble d'unités de matériaux de construction. La zone de Sidi Maârouf, d'une vingtaine d'hectares réservés à la petite industrie, sera commercialisée par la Commune Rurale pour les promoteurs industriels qui se chargeront de son équipement.

Mais l'enjeu principal de l'industrialisation se situe aujourd'hui à la périphérie de la métropole, où l'aménagement des espaces de l'industrie est pris en main par les industriels eux-mêmes.

B - L'aménagement en "concertation" : le secteur privé prend la relève

Face à l'effort limité des pouvoirs publics en matière d'aménagement et d'équipement industriels et en l'absence d'une stratégie globale d'affectation des espaces réservés à l'industrie au sein de la métropole casablancaise, on assiste au développement d'un fait récent : la prise en charge de l'aménagement industriel par les promoteurs privés eux-mêmes.

Pour pallier le manque d'équipements, d'importantes surfaces sont en effet en cours d'aménagement par leurs propriétaires, particulièrement en périphérie. Le principal exemple est celui de la zone industrielle de Lissasfa, dans la commune rurale de Dar Bouazza (cf. figure 3, p. 83).

À la fin des années 70, les implantations industrielles dans cet espace n'étaient qu'exceptionnelles. Mais les opportunités foncières créées surtout par la vente à des coûts très bas de vastes superficies de terres "récupérées" (de la colonisation) et du domaine de l'État ont provoqué un important mouvement de capitaux qui s'est traduit par la naissance d'un regroupement d'industries sans plan préalable, ni équipement. Aujourd'hui, près de 3 500 ouvriers y travaillent dans une soixantaine d'entreprises.

Cette zone spontanée a été confirmée par les plans d'urbanisme établis après 1980. Son équipement a été effectué par la Préfecture qui, dans le cadre de la résorption sur place d'un bidonville de 30 000 habitants, a lancé en 1984 une étude d'assainissement qui s'est avérée très coûteuse pour la collectivité (700 millions de dirhams).

Le lancement de cette opération de recasement a directement déclenché l'aménagement de la zone industrielle, en ce sens qu'elle a fixé sur place une main-d'œuvre importante et peu exigeante quant à son statut de travail et à ses salaires. Par ailleurs, une partie du financement des frais d'assainissement a été couverte par les habitants du bidonville eux-mêmes. Ils ont versé, pour l'acquisition de leur lot, 15 000 dirhams, montant dont le sixième a été destiné à la réalisation du collecteur central, ce qui représente à peine 20 millions de dirhams (sur les 700 millions prévus). Le branchement de la zone industrielle au réseau d'assainissement dépend donc d'autres apports financiers ; les collectivités locales ne peuvent absolument pas les assurer. C'est pourquoi les industriels, détenteurs du sol dans cette zone, ont décidé de s'organiser pour prendre en charge l'aménagement et l'équipement de leurs terrains. Ils se sont groupés, en 1987, dans une association dénommée "ARZIL" (Association des Riverains de la Zone Industrielle de Lissasfa) qui comprend toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires ou locataires d'un lot ou parcelle de terrain dans la zone.

Ainsi, et pour la première fois à Casablanca, une association d'industriels a la responsabilité de la gestion et de l'équipement d'une zone d'activité industrielle. Les statuts de l'ARZIL stipulent que sa mission est de "promouvoir, équiper, mettre en valeur et viabiliser la ZI de Lissasfa, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'électrification, la chaussée bitumée, le réseau téléphonique et télex...". Le financement de tous ces équipements est assuré collectivement par les membres de l'association, proportionnellement aux surfaces occupées dans la zone industrielle. Le Conseil d'Administration de l'Association est présidé par Monsieur AZBANE, propriétaire de l'une des plus importantes sociétés de la zone, spécialisée dans la production des produits cosmétiques. Parmi les sociétés siégeant au Conseil d'Administration, certaines appartiennent à de hauts responsables de l'État. Pour bénéficier d'un équipement quelconque (téléphone, télex, eau potable, électricité...), les demandes des solliciteurs ne peuvent être satisfaites sans l'accord préalable de l'ARZIL. La zone, qui couvre une superficie de 150 hectares environ, sera aménagée par étapes. Les travaux de la première tranche, d'une superficie de 43 hectares, sont en cours d'exécution par l'entreprise LOTFI, elle-même membre de l'Association.

Cette expérience fait des émules dans d'autres communes, selon des formules diverses. À Tit Mellil et Médiouna, deux communes rurales du sud-ouest de la Wilaya, les études d'aménagement de deux lotissements de 90 hectares en zones industrielles sont en cours à l'initiative des communes concernées (cf. figure 3, p. 83). Des terrains appartenant à des particuliers ont été affectés par les plans d'aménagement à la petite et moyenne industrie (60 hectares à Tit Mellil et 28 hectares à Médiouna). Pour les équiper, les autorités ont obligé les propriétaires à se grouper en syndicats et à se transformer en lotisseurs industriels. À la différence du cas précédent, les détenteurs du sol dans ces zones sont en majorité des paysans qui n'ont pas les possibilités financières pour investir dans des projets industriels. D'autre part, l'exiguïté des parcelles et le nombre parfois élevé des héritiers rendent difficile la réalisation de cette opération. Certains propriétaires démunis ont ainsi été contraints de céder leurs parcelles à d'autres qui ont les moyens de les équiper. À présent, ces zones sont en cours d'approbation par l'Agence Urbaine. Elles comprennent 540 lots qui seront définitivement affectés au début de 1990, quand les travaux d'équipement seront terminés.

Une multitude d'acteurs participent ainsi à la production ou à la reproduction de l'espace industriel dans le Grand Casablanca et interviennent dans le processus de son aménagement suivant des formules diverses. Le rôle principal revient toutefois à l'autorité centrale qui, selon les cas, se place en aménageur ou en initiateur de l'aménagement. Les collectivités locales, en dépit des larges attributions que leur reconnaît la Charte Communale de 1976 dans le domaine urbanistique, n'interviennent en général qu'à la fin du processus, quand il s'agit de délivrer les autorisations de construire ou d'exploiter, après que le projet industriel eut été visé par l'Agence Urbaine de Casablanca.

Toutes les opérations d'aménagement et d'équipement sont cependant effectuées en l'absence de toute coordination à l'échelle de la Wilaya. Chaque entité territoriale lance les travaux de réalisation de ses zones industrielles sans connaissance réelle et exacte des besoins industriels. Personne ne connaît aujourd'hui avec précision l'importance des demandes en terrains industriels au niveau de Casablanca et il n'existe aucun organisme, à l'échelle de la ville et même à celle du Maroc, chargé de centraliser ces demandes. Plus de 600 demandes de lots industriels ont été déposées dans les services communaux au cours des trois dernières années, particulièrement en périphérie. Cependant, les superficies demandées ne correspondent pas toujours aux besoins réels ; d'après ce que nous savons, certaines en représentent même le double...

Le terrain industriel étant devenu un objet de spéculation immobilière très juteux, beaucoup d'industriels ont tendance à gonfler les surfaces nécessaires à la réalisation de leur projet pour spéculer. Il faut donc relativiser les demandes en terrains pour juger de la pression foncière effective sur les zones agricoles et rationaliser la consommation des zones industrielles.

Pour créer des emplois dans les communes dépourvues d'industries, les documents d'urbanisme ont affecté beaucoup de terrains très dispersés dans l'espace. Mais cette dispersion de micro-

zones risque d'allonger les circuits d'allocation des terrains industriels et de poser de nouveaux problèmes si cette affectation n'est pas bien contrôlée. La présence d'une main-d'œuvre disponible à proximité n'a jamais résolu le problème des localisations. Les entreprises qui se déplacent vers les nouvelles zones transfèrent en effet avec elles leurs ouvriers.

Le problème de l'aménagement industriel se pose aussi au niveau des quartiers anciens. Ces derniers ne sont pas tous remplis, ils contiennent encore beaucoup de parcelles inoccupées. Sur ce point encore, les connaissances sont très insuffisantes : par exemple, les surfaces occupées par les friches industrielles sont mal connues. Une enquête foncière récente a montré que, dans le seul quartier industriel de Sidi Barnoussi, près de 140 hectares étaient encore disponibles. Ces surfaces appartiennent en majorité à des sociétés immobilières ou industrielles, pour lesquelles elles constituent une garantie (hypothèque) vis-à-vis des organismes financiers. À Mohammedia, plus d'une quarantaine d'hectares sont encore vides. Ces surfaces, bloquées par la spéculation foncière, ne peuvent pas recevoir d'industries.

Cette diversité de situations rend le processus d'aménagement industriel à Casablanca particulièrement complexe. Elle requiert la mise en place d'une instance de coordination disposant des moyens nécessaires pour une meilleure articulation entre les demandes des industriels, les disponibilités foncières et les priorités de l'aménagement spatial. Elle devrait s'appuyer sur des études détaillées du fait industriel permettant une connaissance précise de sa structure, de son fonctionnement et de l'évolution de ses besoins. Cette instance pourrait ainsi disposer des éléments concrets pour orienter l'investissement, définir les localisations et assurer le suivi des réalisations. Beaucoup d'acteurs politiques et économiques interviennent actuellement dans le processus, suivant des logiques différentes, voire contradictoires. Aussi, la coordination des actions de l'aménagement ne peut-elle aboutir sans que ces différents acteurs ne soient mis en situation de définir des compromis, puis de les respecter, ce qui exige la création d'une institution offrant un cadre de dialogue véritable, mais disposant aussi des pouvoirs suffisants pour réaliser la régulation indispensable entre des intérêts difficilement conciliables.

L'agglomération casablancaise devrait bénéficier en cette fin de siècle d'une attention particulière en ce qui concerne à la fois le choix des branches industrielles à encourager et leur localisation dans l'espace casablancais.

RÉSUMÉ

La première — et de loin — concentration industrielle marocaine se caractérise par une relative dispersion des unités de production à travers le tissu urbain, quand bien même les quartiers Est de l'agglomération concentrent surtout la grande industrie. Le desserrement des industries en périphérie, pour récent qu'il soit, n'en est pas moins un processus aux fortes conséquences, d'autant qu'il se réalise en contradiction avec les principales orientations du SDAU du Grand Casablanca, pour la raison essentielle que les chefs d'entreprise définissent les lieux d'implantation en fonction des opportunités foncières les plus avantageuses. Ainsi se sont créées des zones industrielles "de fait", en même temps que, pour pallier les carences de l'État, les collectivités locales aménagent et équipent de vastes surfaces officiellement réservées à l'industrie. La faillite de l'aménagement industriel planifié aboutit, en fin de compte, à ce que ce soient désormais les promoteurs privés qui assurent eux-mêmes l'aménagement des lieux d'implantation des entreprises. L'exemple de Lissasfa (commune de Douar Bouazza) est plus particulièrement étudié.

Les Cahiers d'URBAMA

N° 14, 1998

ISSN : 0989-5620

ISBN : 2-86-906-112-9

pp. 91-103

**LA BAIE DE TANGER (MAROC) :
AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE
OU OPÉRATION IMMOBILIÈRE ?**

Mohamed BERRIANE

Professeur de Géographie
Faculté des Lettres et Sciences Humaines
Université Mohamed V, Rabat

Le Nord du Maroc — essentiellement la ville de Tanger et le littoral méditerranéen — occupe une place de choix dans le produit touristique marocain. Ceci s'explique par le caractère pionnier des implantations touristiques sur une côte presque vide de toute installation à la veille du Plan Triennal 1965-1967, et concentrant aujourd'hui plus de 14 % de la capacité totale en lits hôteliers du pays. Cela est dû aussi à l'attrait de la ville du détroit, qui a hérité de son statut de ville internationale une tradition et a construit autour de celui-ci son mythe de ville à visiter et à vivre. Mais l'échec de la politique touristique visant à attirer à Tanger une nombreuse clientèle étrangère a été à la mesure de l'intérêt que le Nord marocain suscite auprès des chercheurs et visiteurs et des espoirs placés dans le tourisme par les économistes et planificateurs. L'analyse de cet échec révèle certaines faiblesses de l'aménagement urbain et touristique au Maroc.

I - LA BAIE DE TANGER : UNE ZONE DOTÉE DE LA PREMIÈRE SOCIÉTÉ NATIONALE D'AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE DU MAROC

Bénéficiant des mêmes mesures d'encouragement que la côte méditerranéenne, Tanger fut avantagé par une prime d'équipement fournie par l'État et pouvant aller jusqu'à 20 % du montant de l'investissement total. Ces différents encouragements aboutirent au développement des infrastructures d'accueil faisant de Tanger la première ville du Maroc pour sa capacité hôtelière jusqu'en 1977, année à partir de laquelle elle fut détrônée par Agadir, puis par Marrakech. L'une des réalisations les plus importantes du Plan Triennal 1965-1967 fut la création en 1967 de la Société Nationale de l'Aménagement de la Baie de Tanger (SNABT). La présentation et l'analyse des conséquences de ce projet sur la ville et son arrière-pays ont fait l'objet de diverses approches (M. BERRIANE, 1980 et 1986 ; H. HILLALI, 1985 ; A. BOULIFA, 1986). De ce fait, nous nous limiterons ici à rappeler brièvement les objectifs de cette opération, car les écarts par rapport aux prévisions sont d'une grande importance pour notre propos.

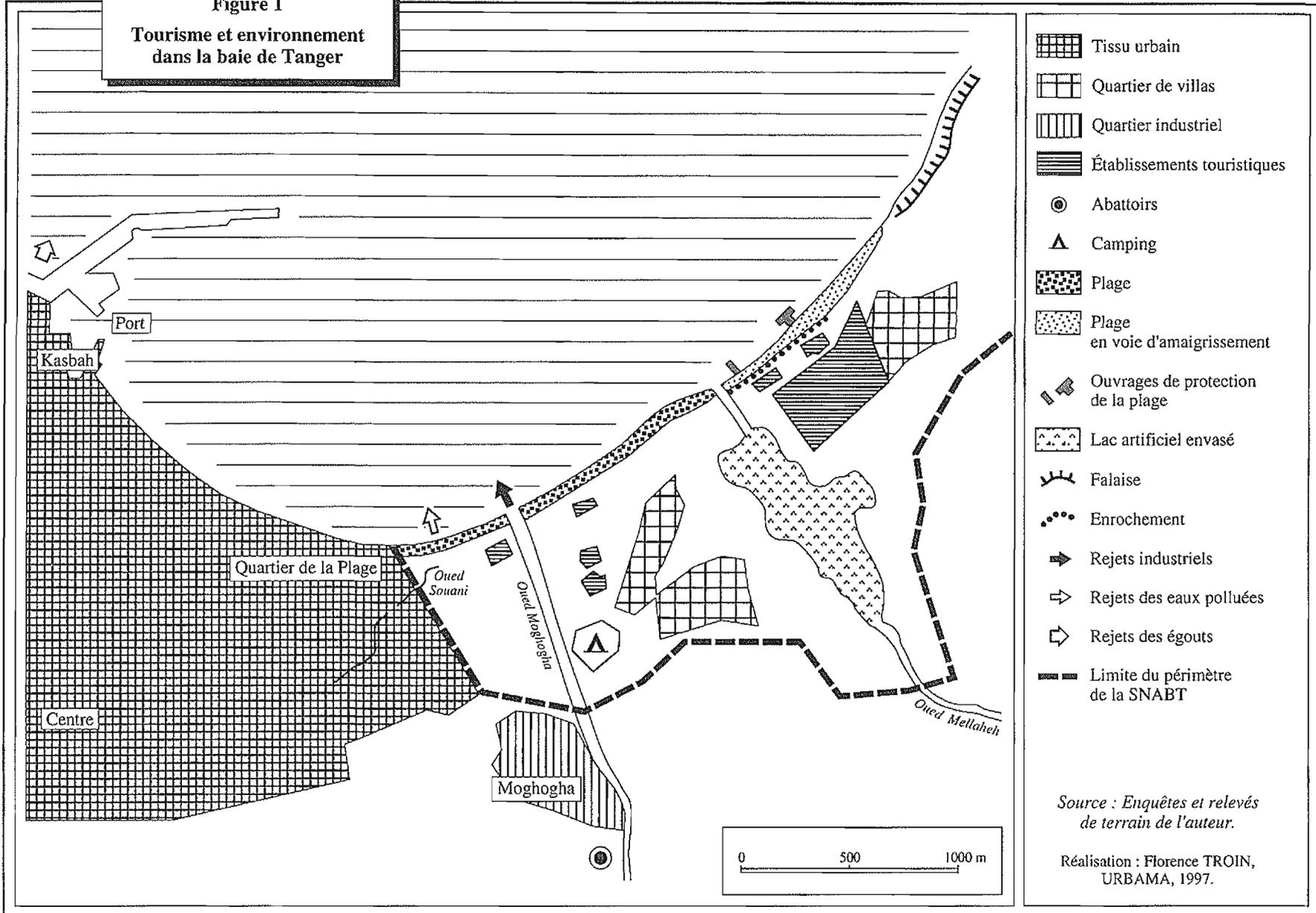
Jusqu'au milieu des années 60, à Tanger, le tourisme de passage dominait et s'inscrivait avant tout dans le centre-ville moderne et dans la Médina. Éloignées suffisamment de la ville, les implantations de grands établissements luxueux, vers l'est, et les programmes de la SNABT visaient avant tout à retenir sur place une partie des touristes de passage, en créant les conditions nécessaires à un séjour balnéaire prolongé.

Cette société conçut à l'origine un programme ambitieux puisqu'elle devait intervenir sur une vaste zone de 1 000 ha s'étendant le long d'une belle plage située à l'est de la baie, avec un programme initial de 30 000 lits. Plusieurs types d'hébergement (hôtels de luxe, villages de vacances, campings, résidences touristiques) étaient prévus autour d'un lac artificiel devant permettre des activités sportives, le tout s'organisant autour d'une marina. La réalisation de ces projets a nécessité des investissements élevés ainsi que l'acquisition — par expropriation pour utilité publique — de tous les terrains indispensables au projet.

L'essor touristique prévu a tourné court et le programme initial a rapidement été ramené à 10 000 lits (au lieu de 30 000) sur une aire de 350 ha (au lieu de 1 000). À la fin des années 70, sur les 10 000 lits définitivement retenus, seuls 20 % avaient été réalisés, soit un peu plus de 2 000 lits.

Si nous avons rappelé brièvement les points de départ et les motivations de ce projet, c'est pour montrer à quel point la situation est en train de changer.

Figure 1
Tourisme et environnement
dans la baie de Tanger



Source : Enquêtes et relevés de terrain de l'auteur.
 Réalisation : Florence TROIN, URBAMA, 1997.

II - AU COURS DE LA DÉCENNIE 70 ET DE LA PREMIÈRE MOITIÉ DE LA DÉCENNIE SUIVANTE, TANGER TOMBE DANS L'OUBLI (1973-1983)

1 - Une fois le périmètre de la SNABT viabilisé, les investisseurs se font longtemps attendre

Commencé dès 1967, le programme de mise en valeur touristique de la baie de Tanger enregistre aujourd'hui un taux de réalisation étonnamment faible. En 1984, soit 17 ans après la création de la société, les infrastructures hôtelières et para-hôtelières se réduisent à deux hôtels de catégorie supérieure pour une capacité totale de 900 lits, un village de vacances du *Club Méditerranée* de 800 lits (qui existait déjà avant la création de la société) et un camping couvrant 5 ha. Quant au grandiose projet de marina, élément principal de cette opération, il attend toujours les financiers éventuels. L'unique formule semblant bien prendre est celle des résidences collectives à louer (bungalows et appartements). À la première unité prévue par le projet, la résidence *Marbel*, est venue en effet s'en ajouter une seconde, la résidence *Sanaa*. Elles totalisent toutes les deux l'équivalent de 2 000 lits. Mais le succès de la formule est en rapport avec l'arrivée massive d'une clientèle non prévue, celle constituée par les touristes nationaux.

Les raisons de cet échec sont nombreuses. Outre la crise des années 1973-1974 qui a probablement joué un rôle essentiel pour décourager l'investissement étranger — mais qui n'a pas eu d'effets sur les flux de touristes —, celles avancées le plus couramment sont relatives à la saisonnalité très prononcée, au manque d'enthousiasme de la part des agences de voyages pour les destinations "nordiques" et au désengagement de l'État en tant qu'investisseur direct. Mais on ne souligne pas suffisamment — à notre avis — les problèmes d'environnement dus à la conception même de l'aménagement de cette baie et aux conflits ayant surgi entre le tourisme d'une part et les autres secteurs économiques de la ville d'autre part. Ces conflits sont nés du manque de vue d'ensemble et d'un aménagement plutôt sectoriel et ponctuel que global. Ils sont de trois sortes (cf. figure 1, p. 94).

2 - Le conflit tourisme/activité portuaire entraîne la dégradation de la plage de l'est, support du projet

Le choix de la zone d'intervention de la société a été guidé par les qualités de la plage et de l'espace balnéaire (sable fin et calme des eaux côtières), par son étendue (1 200 mètres de long sur 200 de large) et son éloignement relatif du centre-ville (4 km). Or, cette plage a subi une érosion très active aboutissant à son amaigrissement rapide en matériaux sableux.

Ce recul n'est apparemment pas récent puisque, dès le début du projet, les services concernés ont commandé une étude pour la protection de la plage. Mais il semble que cette tendance à l'appauvrissement progressif de la plage en sables se soit accélérée, coïncidant avec le prolongement de la digue du port : en quelques années, 3 km de plage de sable situés entre l'embouchure de l'oued Souani et le début des falaises du Cap Malabata ont été détruits. Le prolongement de la digue du port, rendu nécessaire par l'augmentation continue du trafic, ignorant complètement le projet touristique pourtant en cours de réalisation juste en face du port, a perturbé la dynamique de la circulation marine dans la baie, de telle sorte que les courants opèrent l'enlèvement et le transport des sédiments de la plage. Après avoir nettoyé la plage, la houle s'est attaquée aux fondations de l'hôtel *Malabata* et du *Club Méditerranée*.

Pour lutter contre cette destruction systématique de la plage, support du projet touristique, on a construit tout d'abord, parallèlement aux deux établissements, un mur de protection ; mais celui-ci s'est rapidement effondré. Les services concernés ont alors engagé des travaux d'enrochement le long de ces hôtels, travaux qui n'ont servi à rien sinon à enlaidir le site. Ils se sont résolus, enfin, à implanter des ouvrages perpendiculaires à la côte pour délimiter des plages indépendantes, piéger le sable et éviter l'érosion, le tout soutenu par des apports artificiels de sable et des mesures de lutte contre l'érosion éolienne.

3 - Le conflit tourisme/activité industrielle pose le problème de la pollution

Le périmètre d'intervention de la SNABT se situe en aval de la vieille zone industrielle dite de Moghogha (cf. figure 1, p. 94). Celle-ci regroupe 20 unités industrielles dépourvues d'un réseau d'assainissement et dont certaines, très polluantes, comme les teintureries, rejettent leurs effluents dans l'oued Moghogha. Une deuxième zone industrielle nouvellement créée en bordure de la route de Tétouan, plus en amont, réunit 80 établissements en principe pourvus d'un réseau d'assainissement. Mais celui-ci fonctionnant mal, plusieurs usines rejettent leurs eaux usées dans l'oued. De ce fait, l'oued Moghogha est le débouché des effluents de la totalité des établissements industriels de la vieille zone industrielle et d'une partie de ceux de la nouvelle zone. En outre, il reçoit les eaux de ruissellement charriant les déchets solides et les eaux polluées de surface rejetées par les usines ainsi que ceux pris sur une décharge publique se trouvant en amont. Débouchant dans la baie de Tanger, à l'endroit précis où commence le périmètre de la société, il apporte suffisamment de rejets solides et liquides pour polluer la plage.

Plus à l'ouest, et en dehors du périmètre de la SNABT, l'oued Lihoudi arrive aussi en mer après avoir recueilli d'autres rejets auxquels vient s'ajouter une partie de ceux des égouts de la ville. De ce fait, la plage de Merkala est impraticable et ne manque pas de contaminer l'est de la baie par la redistribution le long du littoral de tous ces effluents.

Le choix du périmètre d'intervention n'a pas tenu compte des activités économiques précédant le tourisme dans le temps et se trouvant en amont. Ce n'est qu'aujourd'hui que la société, consciente de l'atteinte réelle à la qualité de la plage, demande le transfert de l'ancienne zone industrielle !

4 - L'envasement du lac artificiel

L'animation de la zone touristique de la baie devait s'appuyer en grande partie sur un plan d'eau créé à grands frais. Ce lac artificiel de 25 ha a été aménagé dans la partie aval de l'oued Mellaleh. Il est conçu pour permettre la baignade et quelques sports nautiques, ainsi que pour accueillir ultérieurement un port de plaisance et servir d'appui à une marina (4 hôtels de 5 000 lits, casinos, résidences touristiques, Palais des Congrès, etc.).

Or, quelque temps après son creusement, l'envasement du lac a commencé. Outre le mauvais fonctionnement du système qui devait régler le jeu des courants et ajuster le niveau du lac avec celui de la mer en fonction des marées, l'ensablement progresse régulièrement à partir de l'amont. Cet envasement est dû à deux types d'apports. L'oued Mellaleh, qui vient des collines avoisinantes, transporte d'importantes masses de sédiments venant se déposer dans le chenal d'entrée et combler la partie amont. Le versant Est du lac, au relief très chahuté et soumis de ce fait à une érosion intense, envoie avec les eaux de ruissellement les sédiments qui se déposent au fond du lac. Ce processus était prévisible dès le départ du projet puisque, en 1969, en plein travaux d'aménagement, des précipitations exceptionnelles avaient charrié une grande masse de sédiments dans le plan d'eau. Les actions envisagées par une note technique préparée dès cette année-là pour lutter contre ces deux types d'apports étaient diverses : techniques connues de défense des sols à faible végétation, construction d'un barrage-réservoir, aménagement d'une fosse à sédiments en amont, etc. Mais on n'envisageait à aucun moment une intervention au niveau de tout le bassin-versant de l'oued Mellaleh. Les mesures proposées appréhendaient certes le problème en aval, mais elles ne se préoccupaient nullement des interrelations avec d'autres éléments du système.

L'intervention de l'homme dans la baie de Tanger a entraîné de sérieux problèmes de dégradation du milieu dont souffre en priorité le tourisme. Cette intervention n'est ni massive (aussi bien les réalisations touristiques que les interventions industrielles ne présentent de surcharge pour l'environnement local), ni injustifiée (le projet touristique de la baie se justifie bien et l'extension du port est indispensable). Chacune de ces interventions considérée isolément n'est

pas maladroite et n'est nullement aberrante. Le mal vient du fait que ces interventions ont été menées séparément, sans aucune coordination et sans vue d'ensemble.

Nous nous sommes attardé — un peu plus qu'il ne fallait — sur les problèmes de la baie de Tanger avec le souci de démonter ce processus de dégradation du milieu en tant qu'il résulte des conflits entre les diverses activités. En effet, les nombreuses analyses de l'échec de la SNABT, formulées par différents auteurs, ont trop souvent laissé de côté ce facteur explicatif majeur pour privilégier les explications d'ordre économique ou commercial.

Suite à ces problèmes techniques de l'aménagement de la baie de Tanger, la région d'accueil, parce qu'elle avait misé à fond sur le tourisme international, n'a pas récolté les fruits de ses efforts soutenus. Il faudra attendre le milieu des années 80 pour assister à une relance élective de la destination. Phénomène original et insolite, cette relance est le fait du tourisme national.

III - L'ARRIVÉE EN FORCE DU TOURISME NATIONAL (DE 1983 À NOS JOURS)

En 1983, la société *Maroc-Tourist* — propriétaire d'un complexe touristique sur la côte de Tétouan — met en vente une partie du parc de logements prévu pour accueillir le tourisme international. 50 appartements et 42 chalets sont ainsi cédés à des particuliers de nationalité marocaine. Cette date constitue pour nous, de ce fait, une rupture symbolique dans l'évolution du tourisme sur le littoral Nord. Le remplacement progressif de la clientèle étrangère par des touristes nationaux est accompagné d'une remise en question du type même d'aménagement qui prévalait auparavant.

L'importance du Nord parmi les destinations touristiques fréquentées par les Marocains est très ancienne. Elle remonte à l'avènement de l'Indépendance et même bien avant.

1 - Le Nord du Maroc a toujours exercé une fascination certaine sur les habitants des autres régions du pays

Les raisons du succès du Nord auprès des populations de la principale zone de départ (Casablanca-Rabat-Fès) sont multiples.

- Avec son statut de ville internationale, Tanger fascinait déjà au début de ce siècle les familles de la bourgeoisie commerçante de Fès. L'arrivée des premiers visiteurs étrangers remonte à l'époque à laquelle Tanger, ville consulaire et commerciale ouverte sur l'Afrique, mais aussi sur la culture et la civilisation arabo-musulmane, attirait entre autres des personnalités célèbres et des hommes de lettres (P. LOTI¹), ainsi que des curieux et des aventuriers. Ce tourisme naissant concernait également une minorité de Marocains. Ceux-là y venaient surtout l'été à la recherche d'un climat relativement doux, mais ils étaient aussi attirés par cette fenêtre sur le monde extérieur que constituait Tanger². La ligne de chemin de fer gérée par la compagnie franco-espagnole *Tanger-Fès* contribua sans doute, dès 1927, à cette découverte de Tanger par les Fassi. Mais les activités commerciales que le Maroc précolonial entretenait avec les ports de l'Europe méridionale et pour lesquelles Tanger jouait le rôle de débouché maritime avaient également tissé des relations assez étroites entre Fès et la ville du détroit. Commerce, diplomatie et tourisme allaient de pair.

1 Cette attraction sur les hommes de lettres, Tanger l'exerce toujours.

2 Dans une communication au Congrès International d'Hydrologie et de Climatologie Médicales tenu à Lyon en 1927, un participant — le Dr Sevent —, traitant du *Climat de Tanger*, disait à propos de cette ville : "N'a-t-elle pas été de tous temps le lieu de repos choisi, et par les habitants de l'intérieur du Maroc à la recherche de la fraîcheur de l'été et par les étrangers venus de tous lieux oublier le froid et le brouillard ?".

• Au lendemain de l'Indépendance, on assista à un véritable engouement des habitants de l'ex-zone française pour le Nord en général, et Tanger en particulier. Cet espace longtemps isolé du Maroc du fait de la frontière entre les deux Protectorats fit alors l'objet d'une véritable reconquête de la part des populations du Sud. La ville attira de ce fait de nombreux visiteurs nationaux "qui étaient nombreux à visiter cette ville si longtemps tenue à l'écart du berceau national"³. À cette raison d'ordre sentimental s'en ajoutait une autre, d'ordre plutôt matériel. En effet, bien qu'intégrée au reste du pays, Tanger a continué pendant les premières années de l'Indépendance (de 1957 à 1959) à offrir de nombreuses marchandises — issues des stocks de la période précédente et dont l'épuisement tardait curieusement — à des prix avantageux (A. BILLON, 1966). Redécouverte des habitants et des villes du Nord, mais aussi découverte de l'élément espagnol et achats divers étaient donc les prétextes à des voyages fréquents. Bref, le déplacement vers la ville du détroit fut alors à la mode parmi tous ceux qui avaient les moyens de couvrir les frais du déplacement.

Décollant de cette tradition du voyage à la mode vers Tanger, considérée comme tête de pont vers l'Europe, d'autres raisons font leur apparition au cours de la décennie 70, en généralisant la visite obligée à Tétouan et à sa côte.

• La commercialisation dans les villes du Nord des articles introduits illicitement dans le pays constitue l'un de ces nouveaux attraits. La pratique de la contrebande remonte à l'époque des deux Protectorats et s'est développée de façon soutenue après l'Indépendance et l'annulation, en 1959, de la Charte Royale promulguée au profit de Tanger deux ans auparavant. Mais c'est la présence espagnole à Sebta, zone franche, qui maintient ces flux de marchandises en direction des centres urbains de la côte tétouanaise. L'impact de cette activité sur l'économie urbaine de certains quartiers de Tétouan a déjà été analysée (M. EL ABDELLAOUI, 1986) et ses effets sur le centre urbain de Fnideq, débouché et dépôt de ce commerce parallèle, sont indéniables : entre 1960 et 1982 ce centre a doublé l'effectif de sa population tous les dix ans pour atteindre en 1982 13 613 habitants. Les files de voitures particulières en provenance de Fès, Casablanca et Rabat, encombrant l'artère principale et les rues adjacentes de ce centre à l'occasion des week-ends, jours fériés et grandes vacances scolaires, permettent d'apprécier le rôle joué par la contrebande dans la promotion du Nord auprès des touristes marocains. Le voyage, qu'il soit de courte durée avec nuitée à Tétouan ou séjour de longue durée sur la côte, donne toujours lieu à plusieurs visites à Fnideq pour l'achat d'appareils électriques et d'articles électro-ménagers, vêtements, nourriture, vaisselle, etc. Des sorties vers Sebta sont également fréquentes à l'occasion d'un séjour dans cette région.

• Avec la diffusion au sein de la société marocaine des habitudes de départ en vacances, les motivations purement touristiques viennent s'ajouter à tout ce qui précède et avantagent le Nord parmi les autres destinations. La Méditerranée aux eaux plus calmes et plus chaudes est généralement préférée à l'Atlantique. L'ambiance particulière, faite d'un mélange de traditions marocaines et d'héritages espagnols, est particulièrement recherchée à Tanger et Tétouan. L'armature urbaine bien dense et les équipements touristiques réalisés pour le tourisme international et plus ou moins vacants sont aussi parmi les facteurs les plus décisifs. La fréquentation de la région par le tourisme international est en elle-même un atout, dans la mesure où ce tourisme a contribué à la promotion de ces régions parmi les classes aisées, le visiteur étranger étant lui-même perçu comme une attraction. Pour les couches les moins aisées, le coût de la vie, relativement bas dans les villes du Nord, donne à celles-ci la réputation d'être des destinations bon marché. C'est sur le rivage de la côte méditerranéenne, par exemple, que l'on rencontre encore de nos jours des sites où le camping sauvage demeure toléré.

Cet attachement et cette valeur conférée aux lieux nous rendent compréhensibles la place de choix occupée par les villes du Nord parmi l'ensemble des destinations touristiques. Une fois les

3 *Pleins feux sur Tanger*, Ministère du Commerce, de l'Industrie et du Tourisme, Rabat, 1957.

équipements programmés au cours de la première phase terminés, ils furent progressivement investis par les Marocains.

L'accueil chez les parents ou amis et la location chez l'habitant étant les modes d'hébergement les plus pratiqués par les nationaux à Tanger, les statistiques de fréquentation disponibles, parce qu'elles ne concernent que les structures d'accueil homologuées, sous-estiment considérablement la présence des touristes marocains dans la ville du détroit. Cette présence descend, cependant, rarement au-dessous de 20 %. De même, si nous retenons l'estimation de 1 400 000 nuitées nationales proposées par le Groupe Huit dans le cadre du SDAU de Tanger — déjà présentée et jugée par nous trop basse — et que nous la cumulons avec les nuitées étrangères recensées dans les hôtels, soit au total 2 410 573 nuitées, nous obtenons un pourcentage de 60,2 % pour les nuitées des nationaux.

Cette demande nationale explique en grande partie la reprise réelle du mouvement de constructions à partir de 1984-1985 dans la baie de Tanger.

2 - Dans la baie de Tanger, la SNABT se convertit dès 1975 en promoteur immobilier

Nous avons déjà fait état de l'échec du projet d'aménagement de la baie de Tanger. Or, la société, créée en 1967, existe toujours, et ce 21 ans après sa création. Ceci s'explique en grande partie par les profondes modifications que les responsables de la société ont progressivement apportées au projet initial. La comparaison entre, d'une part, le plan du parcellaire rappelant les options de départ du projet (cf. figure 2, ci-dessous) et la carte de l'occupation du sol, dressée par nous-même à partir d'une photographie aérienne récente (1988) (cf. figure 3, p. 100), d'autre part, montre l'ampleur de ces modifications.

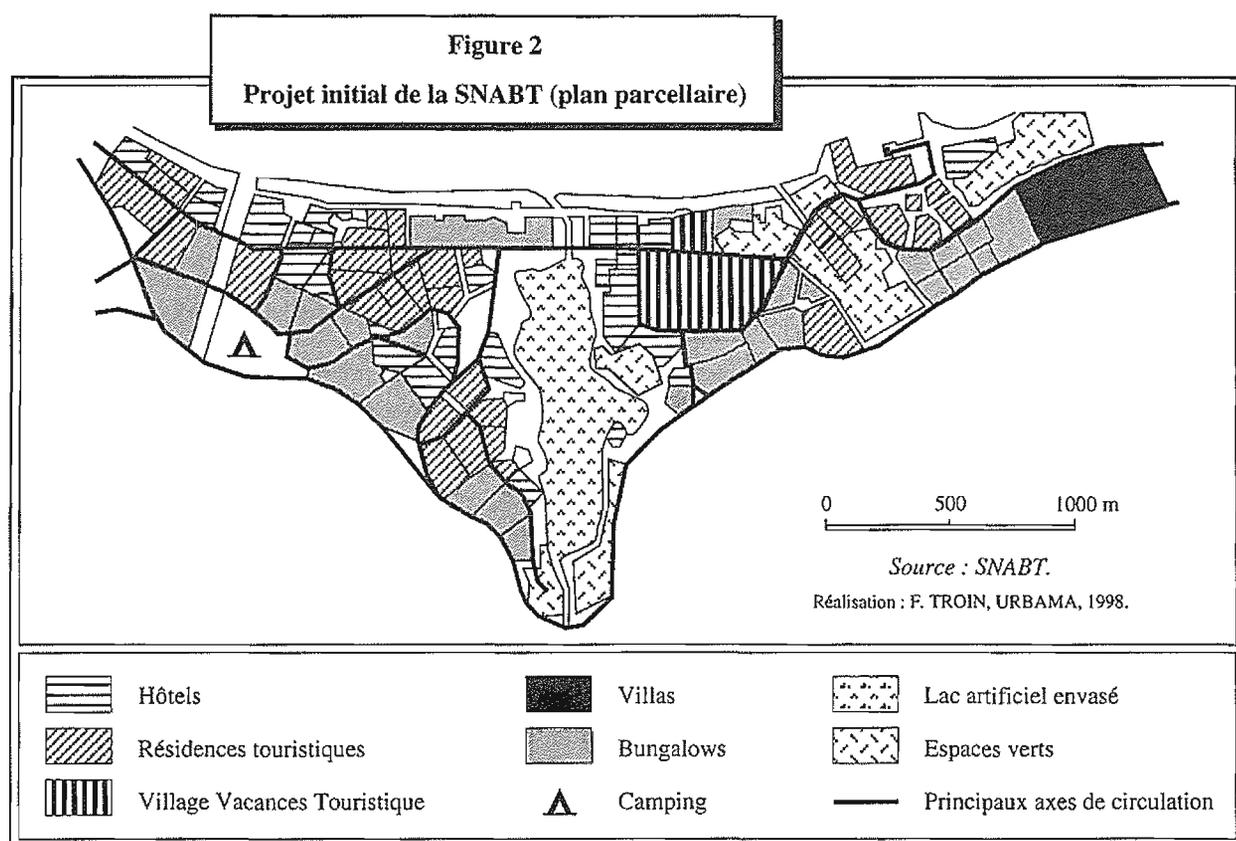
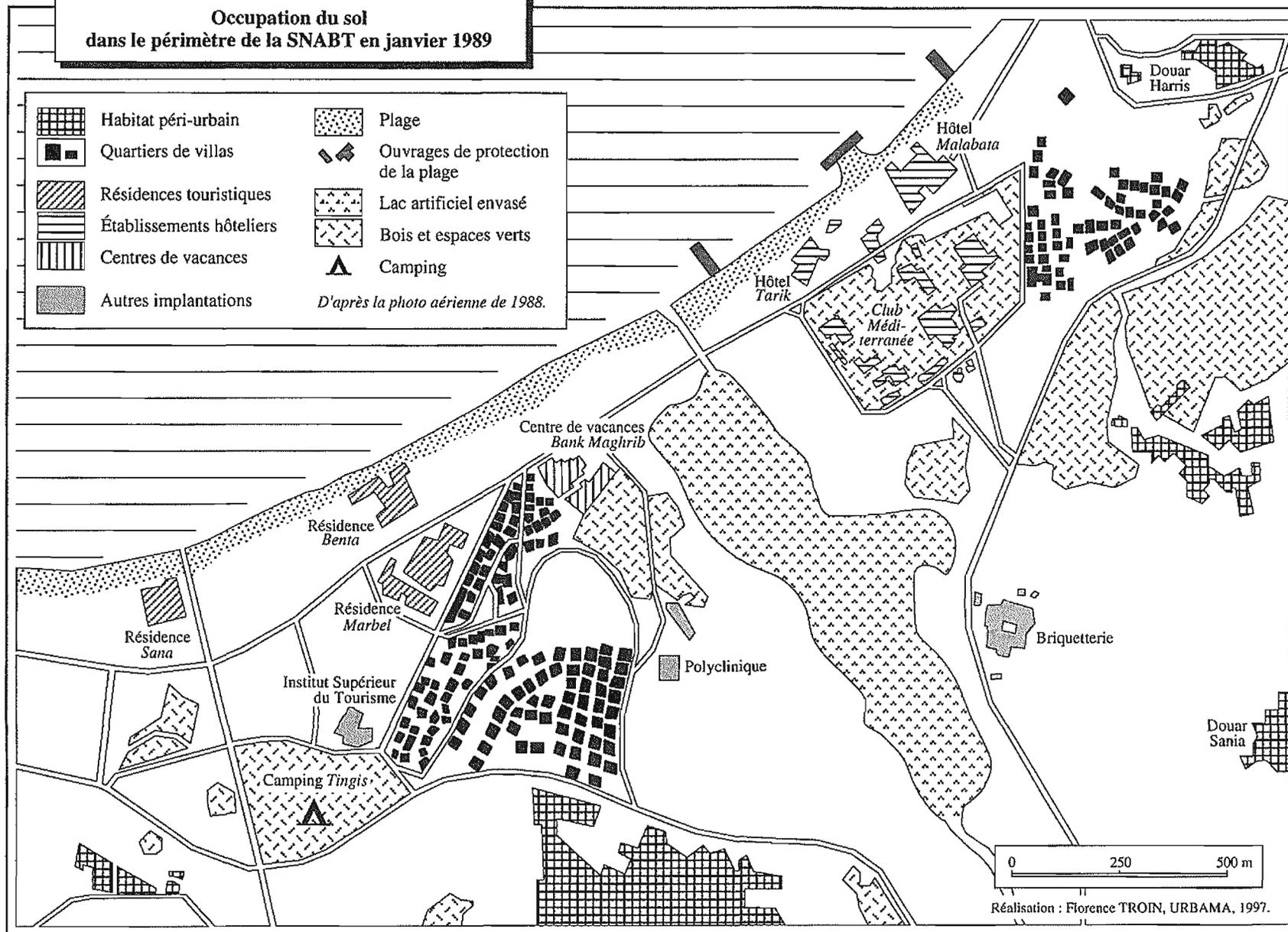


Figure 3
Occupation du sol
dans le périmètre de la SNABT en janvier 1989



Les affectations au sol du projet initial réservaient 39 îlots (sur 102) à l'hôtellerie, 45 aux résidences touristiques collectives ou semi-collectives, 11 aux bungalows, 5 aux villas et 2 aux villages de vacances.

Or, force est de constater que les implantations hôtelières actuelles se limitent à celles ayant été réalisées lors de la première phase (le village du *Club Méditerranée*, les deux hôtels *Malabata* et *Tarik* et le camping *Tingis*). Cette hôtellerie se confine à l'est de la baie. En ce qui concerne les résidences touristiques ("para-hôtellerie" sur le plan parcellaire), les résultats semblent plus satisfaisants, en particulier dans la partie ouest. Les ex-résidences *Marbel*, la résidence *Sanaa* et quelques immeubles de location édifiés par des particuliers et présentés comme des résidences occupent les lots prévus à cet effet, mais aussi des parcelles destinées à l'origine à l'hôtellerie. Toujours dans le secteur Ouest, des lots ont été affectés à des implantations nouvelles : l'Institut Supérieur de Tourisme, une polyclinique et un centre d'estivage de la *Bank Al-Maghrib*⁴.

Mais la modification la plus surprenante concerne la multiplication des villas, aussi bien dans la partie est que dans la partie ouest du périmètre (cf. figure 3, p. 100). En 1973, en effet, la société prend la décision de mettre en vente des parcelles pour la construction de "résidences secondaires".

Le premier lotissement, dénommé *Baie de Tanger*, constitué de 135 lots de 300 à 600 m² chacun, est lancé en 1973 au prix de 24 dirhams le m² viabilisé, soit 40 % du prix de revient ! Le deuxième, *Bella Vista I*, comprend 134 lots de 250 à 700 m² et est mis en vente en 1977, suivi du troisième et dernier, *Bella Vista II*, qui, lui, propose des lots allant jusqu'à 1 200 m². Ces trois lotissements sont en grande partie terminés aujourd'hui et totalisent 368 résidences sur 40 ha. Ils occupent des lots réservés initialement à l'hôtellerie.

Ce changement de vocation de la société exprime l'obligation dans laquelle se trouve celle-ci de rentabiliser les terrains viabilisés à grands frais. La société prend soin de garder à cette opération — ne serait-ce que formellement — un aspect touristique puisque l'ordre de priorité dans les ventes opérées a été le suivant : les étrangers, les Marocains à l'étranger, les Marocains hors de Tanger et, dans un dernier temps, les Tangérois. Ceci était destiné à éviter que le projet ne se transforme en une simple opération immobilière tournée vers la production de logements permanents.

En réalité, la majorité de ces villas sont des résidences principales de Tangérois habitant Tanger ou des maisons de rapport louées au prix fort au cours de l'année et/ou en été. Cette modification du projet initial, en transformant dans les faits une société nationale d'aménagement touristique en un simple promoteur immobilier, pose un problème juridique, l'expropriation des propriétaires d'origine ayant été menée pour cause d'utilité publique. Mais ce qui nous intéresse ici est le phénomène de récupération par le tourisme national d'un projet d'aménagement touristique destiné à être commercialisé sur le marché international.

Une partie des villas des trois lotissements est mise en location comme résidences d'été. Nous y avons rencontré des estivants et des Casablancais. Quelques-unes sont de véritables résidences secondaires appartenant à de riches commerçants de ces mêmes villes ou à des cadres supérieurs de Rabat.

La société *Maroco-Belge* qui avait créé à l'origine les résidences *Marbel I*, *Marbel II* et *Marbel III* ayant été dissoute la fin des années 70, les appartements et studios constituant ce complexe ont été intégralement vendus à des particuliers dont la majorité sont des Fassis. Le changement de nom d'un de ces trois ensembles *Marbel* symbolise cette mutation ; l'appellation initiale *Marbel*, issue du nom de la société *Maroco-Belge*, est devenue *Benta*, la résidence ayant été acquise par deux associés fassis qui s'appellent l'un "Bennani" et l'autre "Tazi". Une autre résidence, *Sanaa*, a été elle aussi totalement privatisée. Dans ces deux résidences, qui offrent ensemble une capacité d'hébergement pour 2 100 personnes, les Fassis (45,5 % des propriétaires), les Casablancais (23,4 %) et les Rbatis (18 %) contrôlent l'essentiel des lits avec une légère différence entre les deux

4 Ex-Banque du Maroc.

résidences. Plus ancienne et commercialisée avec une certaine précipitation en 1979, *Marbel* est contrôlée à plus de 50 % par des familles de Fès. *Sanaa*, par contre, a été lancée beaucoup plus tard — après les années 80 —, à une époque où ce nouveau produit était déjà bien connu des Marocains, et sa commercialisation a, en outre, été étalée sur plusieurs années. De ce fait, les habitants des autres villes marocaines comme Marrakech (4,9 % des propriétaires de *Sanaa*) et Beni Mellal (4,5 %), ainsi que des Tangérois émigrés (12 %) ont pu aussi y acquérir des appartements, réduisant légèrement la part des propriétaires issus des trois villes principales que sont Fès, Casablanca et Rabat.

Il faut ajouter à cela l'inauguration, en juillet 1988, de l'important centre de vacances appartenant à la *Bank Al-Maghrib* sur deux lots totalisant 21 500 m². Avec 13 villas, 20 appartements de standing, 2 piscines, un bois et un centre d'animation, cet ensemble accueille 400 personnes, qui sont des cadres de la banque et leurs familles pour la plupart originaires de Rabat et de Casablanca.

Notons, enfin, quelques initiatives de particuliers qui, ayant bénéficié de lots dans la partie occidentale de la baie, ont érigé un ensemble d'immeubles dont les appartements sont destinés à la location estivale. Toutefois, l'emplacement de ces tours de sept étages entre, d'une part, les villas de la zone résidentielle et, d'autre part, le rivage, est peu heureux.

Tous les autres projets contenus dans les dossiers de la SNABT sont enterrés et les riverains du lac artificiel — point fort du projet initial — réclament déjà son comblement ! Ayant bloqué momentanément le développement de la ville de Tanger vers l'est, l'intervention de la société oriente actuellement l'extension spatiale de la ville dans cette même direction imprévue. Un véritable quartier résidentiel est en train d'y naître : à toutes les formes d'habitat déjà citées, on prévoit d'ajouter une école primaire, un local pour la police, un autre pour la poste et des centres commerciaux.

La baie de Tanger est désormais consacrée à l'accueil de la clientèle nationale. Les touristes étrangers se limitent aux seuls résidents du *Club Méditerranée* et aux groupes séjournant dans les hôtels *Tarik* et *Malabata*. Le remplacement de la clientèle originelle, pour laquelle les projets avaient été initialement programmés, par une deuxième qui séjourne de différentes manières constitue une nouvelle donne du tourisme dans le Nord du Maroc. Ce processus de "reconquête" du Nord s'accompagne cependant de glissements regrettables vers des opérations immobilières, le tout se passant dans un climat de spéculation, de recherche du profit facile et de connivence manifeste.

L'échec du projet de la SNABT démontre l'une des faiblesses majeures de l'aménagement du territoire en général et de l'aménagement touristique en particulier au Maroc. Il s'agit de l'absence de vue d'ensemble dans l'aménagement d'un site au profit d'une série d'interventions menées séparément par des organismes ou administrations jalouses de leurs prérogatives et pratiquant peu la concertation. Il révèle aussi l'arrivée en force du tourisme national qui investit progressivement cette destination et bien d'autres. Il met en lumière, enfin, les modifications considérables qui peuvent affecter certains projets. Le passage progressif, et sans contrôle, d'un projet d'aménagement touristique pur vers une simple opération immobilière pose à la fois des problèmes techniques et environnementaux mais aussi sociaux et juridiques, les terrains servant actuellement au développement d'un quartier de standing ayant été obtenus par expropriation pour cause d'utilité publique !

RÉSUMÉ

La Baie de Tanger a "bénéficié", pour son aménagement, de la création, en 1967, de la première société nationale d'aménagement touristique du Maroc (la SNABT), qui conçut un vaste projet (1 000 ha, 30 000 lits) qui, au milieu des années 80, se soldait par un véritable échec. L'article analyse les principales raisons de cet échec, dont l'une, la destruction des plages par l'érosion, est généralement insuffisamment soulignée par les études ; mais il faut aussi noter la pollution industrielle, l'envasement du lac artificiel creusé pour permettre la création d'une marina ainsi que la médiocrité et la lenteur des investissements.

L'arrivée en force, à partir de la première moitié des années 80, du tourisme national va modifier du tout au tout la situation. Face à une demande nationale en si rapide progression que le parc de logements tangérois ne parvient plus à la satisfaire, la SNABT s'est convertie en promoteur immobilier. Outre par la construction de "résidences touristiques", la zone se densifie surtout par l'aménagement de lotissements de villas qui occupent les lots initialement destinés à l'hôtellerie. Ces villas servent essentiellement, dans les faits, de résidences principales pour Tangérois ou sont des maisons de rapport louées à des touristes nationaux, à l'année pour certaines, en été pour la plupart.

L'échec de ce projet ambitieux exprime l'absence totale de vue d'ensemble pour l'aménagement d'un site au profit d'une série d'interventions menées séparément par des organismes ou des administrations jalouses de leurs prérogatives et pratiquant peu la concertation.

BIBLIOGRAPHIE

- BERRIANE M., 1980 : *L'espace touristique marocain*. Publications de l'ERA 706 du CNRS, Université de Tours, Fascicule de Recherches n° 7, Tours, 180 p.
- BERRIANE M., 1986 : *Tourisme et environnement dans la Baie de Tanger*, pp. 61-68, in *Contemporary Ecological Geographical Problems of the Mediterranean*, Palma de Mallorca.
- BILLON A., 1966 : *L'économie de Tanger et ses problèmes*. DES de Géographie, Université de Paris-Sorbonne, ronéo.
- BOULIFA A., 1986 : *Mutations et organisation d'un espace péri-urbain : le Fahs de Tanger et ses bordures : le Tangérois*. Centre Interuniversitaire d'Études Méditerranéennes, Fascicule n° 10, Université de Poitiers, 359 p.
- EL ABDELLAOUI M., 1986 : *La Médina de Tétouan et son évolution récente : étude de géographie urbaine*. Thèse de Troisième Cycle, Géographie, Université de Tours, 349 p., ronéo.
- HILLALI M., 1985 : *Le tourisme sur la côte méditerranéenne du Maroc. Potentiel et actions gouvernementales*. Thèse de Troisième Cycle, Urbanisme, Université d'Aix-Marseille, 344 p.
- LOTI P., 1931 : *Au Maroc*. Collection Nouvelle, Calmann-Lévy, Paris, 331 p.
- ROYAUME DU MAROC/GROUPE HUIT, 1982 : *SDAU de Tanger*. Rabat.
- SEVENT (Dr.), 1927 : *Le climat de Tanger*. *Actes du Congrès International d'Hydrologie et de Climatologie Médicales*, Lyon.

III - LE CENTRE-VILLE EN QUESTION

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 107-123

**L'AMÉNAGEMENT DU CENTRE ANCIEN
DE CONSTANTINE**

Bernard PAGAND

Maître de Conférences
Institut de Géographie Alpine
Université Joseph-Fourier, Grenoble

Badia SAHRAOUI

Chargée de cours
Institut d'Architecture et d'Urbanisme
Université de Constantine

Situé sur le lieu-dit "le Rocher", entouré de falaises et de gorges, relié au reste de la ville par un isthme étroit et quelques ponts (cf. figure 1, p. 110), le centre ancien de Constantine, à l'origine ville traditionnelle islamique¹, est composé d'un tissu mixte de types européen (XIX^{ème} siècle) et médinois et fonctionne comme un pôle multifonctionnel dans l'agglomération.

UNE PRÉOCCUPATION DÉJÀ ANCIENNE QUI SE POSE EN TERMES NOUVEAUX

Le problème de l'aménagement du centre ancien de Constantine s'est posé dès 1960 et deux études ont été produites à l'époque ; l'une, dans le cadre général de l'aménagement de l'agglomération, a été réalisée par l'architecte-urbaniste J.-H. CALSAT² ; le Bureau d'Études et de Réalisations Urbaines (BERU) a produit la seconde, de caractère spécifique³.

Le Rocher était alors un espace "sensible" dans l'agglomération. Principalement habité par les Algériens (80 %), il regroupait la plupart des éléments essentiels de l'administration française et des établissements commerciaux européens. En 1960, comme depuis le début du siècle, on visait à faire sortir le centre européen du Rocher.

Avec le départ des Européens et le déploiement de la population algérienne dans la ville, le Rocher est devenu un lieu d'accueil pour les migrants liés à des filières d'intégration au milieu urbain⁴. Mais le départ des occupants traditionnels du Rocher et leur remplacement par une population de néo-citadins qui n'avaient pas les mêmes coutumes d'entretien des maisons furent à l'origine de nombreux problèmes actuels du cadre bâti, caractérisé par la vétusté et la ruïnification.

Liée à cet état de fait, la préoccupation nouvelle vis-à-vis du Rocher apparaît au début des années 70 ; mais elle ne transparaît dans le Plan d'Urbanisme et de Développement (PUD) de 1974 qu'à travers un simple paragraphe, comme dans la plupart des PUD de l'époque, où ce quartier est défini comme une zone à rénover ; les bureaux d'études sont alors plus préoccupés par l'urbanisation de la périphérie.

LES DÉBATS AUTOUR DU CENTRE : D'UN EXTRÊME À L'AUTRE

À part une seule mesure prise à titre conservatoire, celle d'y bloquer les permis de construire, le Rocher n'est alors que l'objet de débats qui gravitent autour de trois axes :

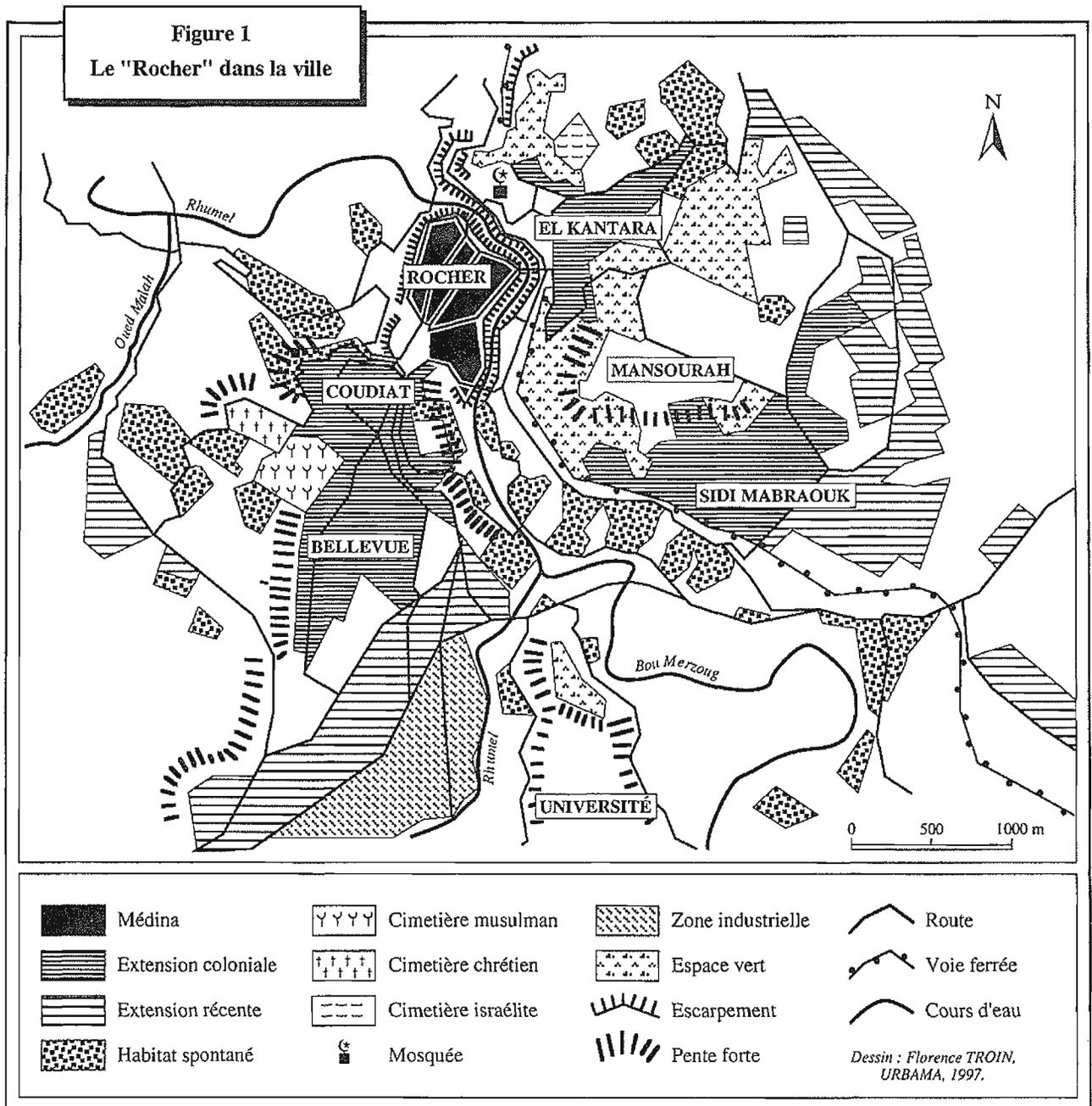
- garder les activités,
- préserver un héritage,
- détruire et reconstruire autre chose.

1 Le site a connu une occupation humaine très ancienne, la ville islamique s'étant implantée sur une cité romaine occupée par les byzantins.

2 J.-H. CALSAT : *Enquête urbaine à Constantine, Atlas de Constantine*, 1960.

3 BERU : *Étude préalable à l'aménagement du Rocher de Constantine*, 1960.

4 Ce rôle a commencé en 1950, les Européens se reportant vers des immeubles dans la ville, les Algériens vers les immeubles européens du Rocher, libérant des logements dans les maisons traditionnelles.



C'est cette dernière opinion qui prévalait en 1982 ; elle était exprimée en particulier par le Wali en place à cette date, en accord avec le Premier Ministre semble-t-il : on envisageait sans frissonner la construction de "tours" sur le Rocher.

Mais la Direction Régionale du Centre National d'Études et de Réalisations Urbaines (CNERU) — qui produisait à la même date une actualisation du PUD de la ville de Constantine en réfléchissant sur un groupement d'urbanisme et sur la création d'une ville nouvelle⁵ — reposa le problème du centre ancien en terme de rénovation, en s'attachant à la préservation des monuments classés (mosquées, palais beylical) et en insistant sur le caractère exceptionnel du site, lui aussi classé, des Gorges du Rhummel.

D'après le nouveau PUD, ce noyau ancien devait être assaini en démolissant un minimum de constructions et en faisant baisser le taux d'occupation (nombre d'habitants par hectare).

5 CNERU : Actualisation du Plan d'Urbanisme Directeur de la ville de Constantine, Alger, juin 1982, 148 p.

Les premiers effets des recommandations du PUD furent quelques diagnostics, mais aucune proposition concrète ne fut formulée, le PUD n'étant pas validé en amont.

L'instruction présidentielle n° 13 de 1984, impliquant une nouvelle conception de l'aménagement urbain — dans laquelle la ville est considérée globalement et pour laquelle restructuration des espaces périphériques, rénovation des quartiers centraux et revalorisation du patrimoine constituent des axes essentiels —, fut très vite suivie d'effets à Constantine en ce qui concerne le centre ancien.

ÉTUDES ET PROPOSITIONS

La création d'un périmètre de rénovation dans la ville au lieu-dit "Le Rocher" est ainsi approuvée⁶. Une convention est passée entre l'Assemblée Populaire Communale (APC) de Constantine et le Bureau d'Urbanisme de Constantine (URBACO) chargé d'élaborer la première phase d'un programme d'action. Cette opération, lancée le 10 avril 1984 sans définition d'objectifs précis, s'achève par la production d'un document en deux parties⁷.

- La première partie donne les résultats de l'enquête exhaustive effectuée sur le Rocher : ils concernent la population (6 830 ménages) et l'état du bâti (1 300 immeubles). Le traitement a été réalisé manuellement après un essai de traitement informatique ayant fourni des résultats aberrants. Les résultats sont présentés sous forme de tableaux et de cartes.

- La seconde partie présente un programme d'action introduit par la définition des différents types d'opérations en milieu ancien :

- "Rénovation" : opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant, pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeubles de même nature que les anciens.

- "Restauration" : opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique.

- "Réhabilitation" : modification d'un immeuble ou groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles.

- "Restructuration" : opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et prévoit l'implantation des nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots, une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature et/ou la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.

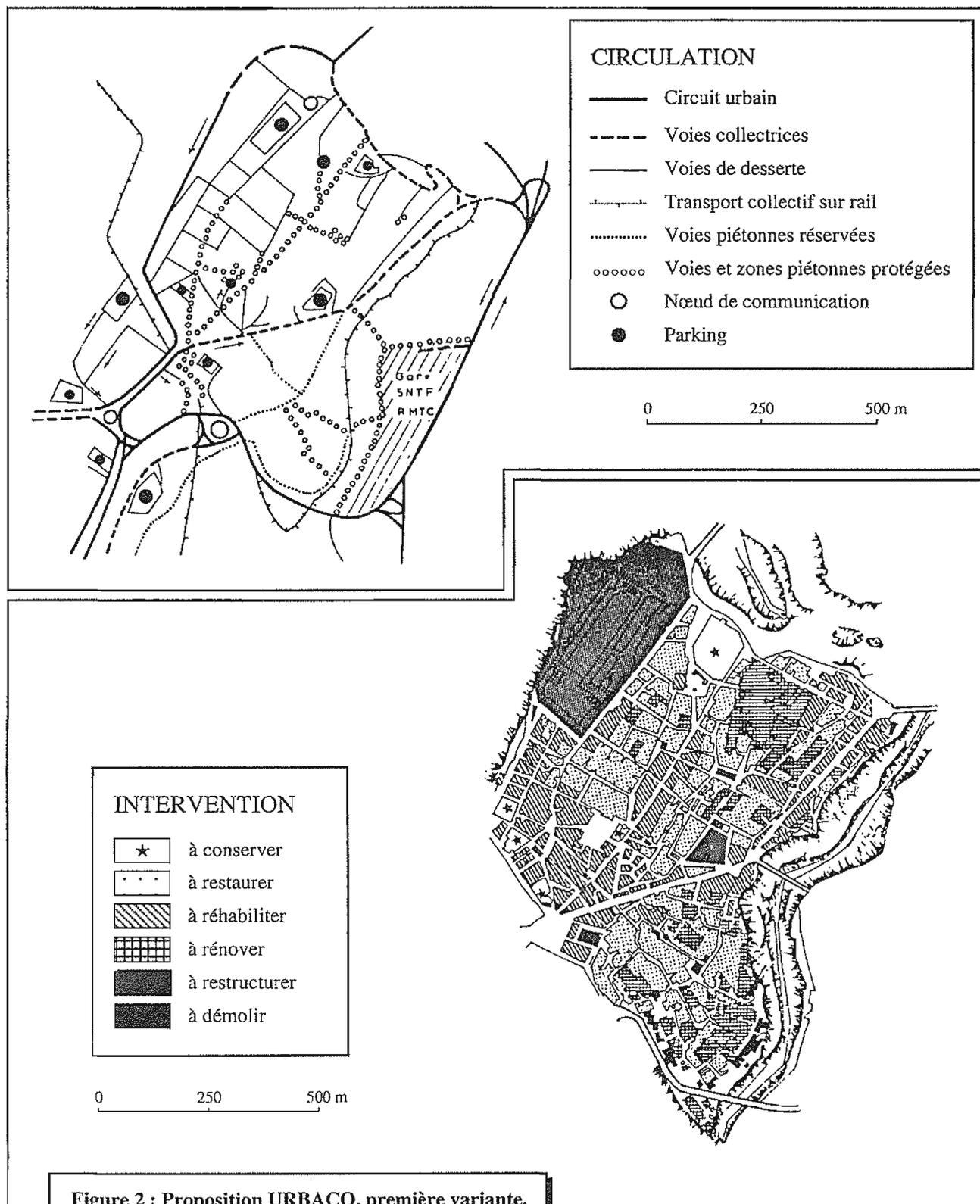
6 Le décret n° 83/684 de novembre 1983 est le premier instrument juridique qui permette la protection des sites non classés. Pour qu'il y ait intervention sur une agglomération ou une partie d'agglomération, il faut que celle-ci remplisse une des exigences suivantes :

- non-adaptation aux fonctions urbaines,
- inexistence des conditions d'hygiène et de salubrité,
- constructions vétustes.

L'intervention doit être prévue dans le PUD. L'article 8 prévoit l'obligation de participation des propriétaires à l'exécution des travaux. L'intervention donne lieu à un schéma d'aménagement d'ensemble qui doit préciser les opérations et les conditions de relogement ainsi que l'usage des secteurs rénovés. Ce plan est approuvé par arrêté du Wali après avis de l'APC, puis transmis au MUCH et aux Ministres de l'Intérieur, des Finances, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire. Le décret garantit le droit des propriétaires et des locataires au relogement et à l'octroi de locaux.

7 URBACO : *Restructuration et rénovation du Rocher de Constantine. Diagnostic et propositions*, Constantine, 1985, 161 p.

Ces définitions méritaient d'être données car elles ont fourni un outil conceptuel largement utilisé. En effet, l'URBACO élabore deux propositions générales d'aménagement, chacune d'elles étant précédée d'un programme d'interventions (cf. figure 2 ci-dessous) fondé sur les types d'opérations à mener pour chaque îlot.

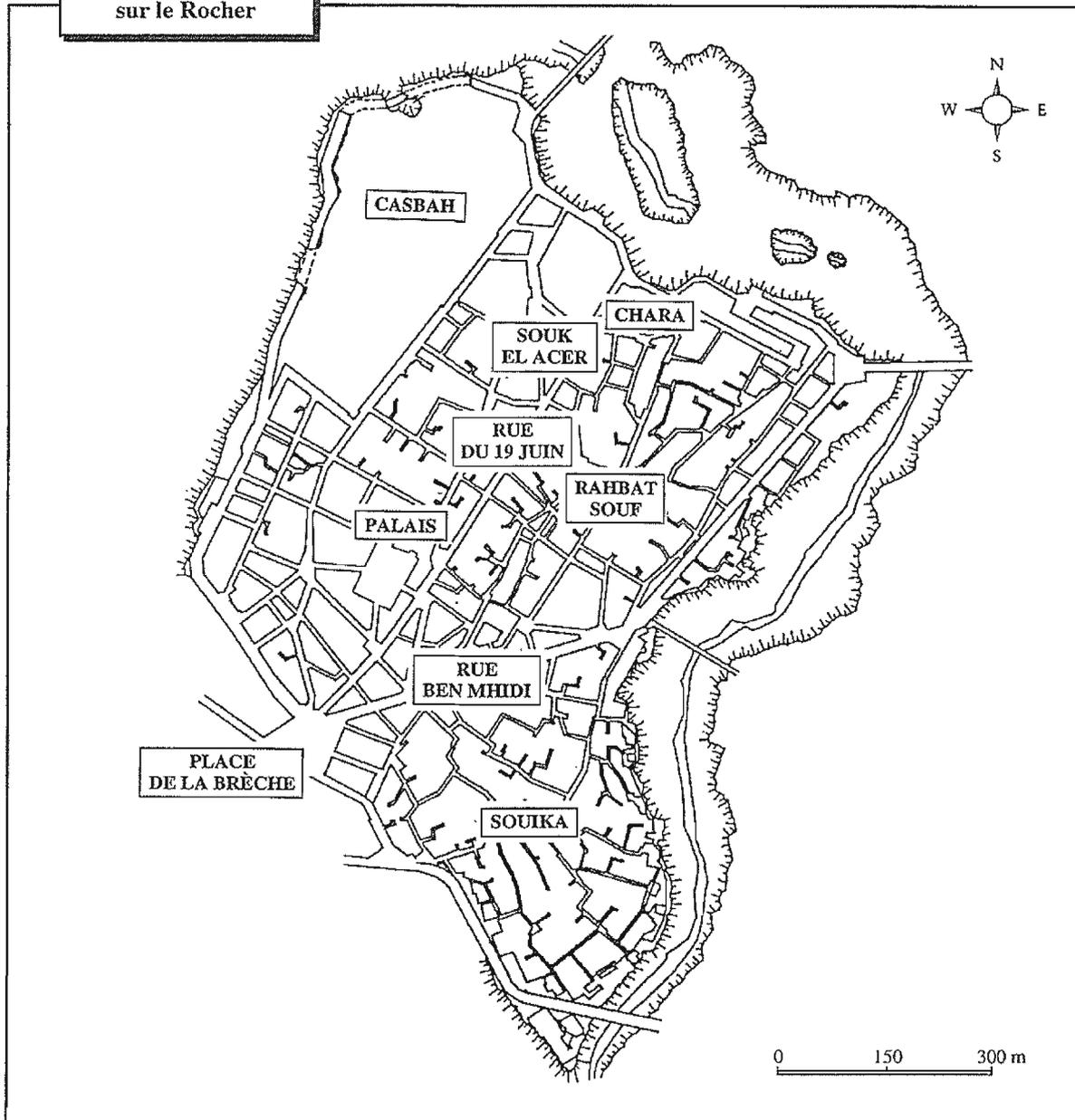


Pour établir un programme d'action, il est envisagé de réaliser un zonage du site en fonction de l'urgence relative des interventions. Trois sous-zones entrent dans les nécessités d'intervention de première urgence :

- Souika, le quartier traditionnel sud, dont plus du quart des constructions est aujourd'hui délabré,
- la rue Grand, l'ancien quartier israélite (Chara), où le cinquième des maisons est délabré et où un très large espace vide (constitué de ruines) pourrait être utilisé,
- la Place du Souk El Acer.

Chacune de ces trois sous-zones doit faire l'objet d'opérations de rénovation et de restauration (cf. figure 3 ci-dessous).

Figure 3
Principaux repères
sur le Rocher



Tout le reste de l'espace ferait l'objet d'opérations de deuxième urgence ; il se décompose en sept sous-zones (cf. figure 3, p. 113) :

- l'ancien centre commercial traditionnel, auquel on voudrait conserver son caractère, serait l'objet de restaurations,
- le Palais du Bey et son environnement⁸,
- la rue Ben M'hidi,
- les quartiers européens de l'entrée de la ville (ces deux dernières sous-zones ne possédant pas de maisons délabrées, elles doivent donc être seulement réhabilitées et renovées),
- la Place de la Brèche, sous-zone d'activités,
- la Casbah, qui devrait être restructurée et faire l'objet de recherches archéologiques,
- la dernière sous-zone, située en-dehors du périmètre du Rocher, est celle de la gare.

Les propositions d'aménagement formulées à la suite de la première phase d'étude sont de trois types : l'aménagement à échelle globale, des propositions sectorielles et des propositions d'aménagement ponctuel.

Deux variantes sont proposées pour l'aménagement à échelle globale. Examinons l'une d'entre elles, celle retenue par l'APC. Le périmètre d'intervention y est découpé en trois aires :

- Pour la première, Souika, sont prévues des opérations en surface et des opérations ponctuelles. Cet espace à caractère traditionnel est considéré comme le plus représentatif de la richesse culturelle locale, mais sa structure même est un obstacle à une bonne viabilisation et ne permet pas un accès automobile en cas d'urgence. Il est considéré comme indispensable de dégager, en premier lieu, un accès permettant l'acheminement des matériaux de construction. La rue centrale du quartier, la rue Mellah Slimane, devrait être réaménagée afin de permettre un accès automobile pour les cas d'urgence. Pour la même raison, une rue longeant les Gorges est prévue. Les conditions préalables à toute entreprise devront être la conservation de la structure urbaine et l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

- Le centre du Rocher, deuxième aire incluse, est située entre Souika et la Casbah, et comprend les principales rues du Rocher, à savoir la rue Ben M'hidi et la rue du 19 Juin. Les espaces "curetés" feront l'objet d'une reconstruction avec des maisons de type traditionnel. Dans cette aire, deux parkings sont également prévus, l'un au nord, Boulevard de Belgique de 150 places, l'autre de 600 places à l'emplacement du Technicum féminin El Adjabi (parking étagé). Les trois places situées dans ces quartiers feront l'objet d'aménagements d'agrément : la Place du Commandant Si El Houès (réalisée), la Place du Souk El Acer et la Place Bellouçif ou Rahbat Souf.

- Sur la troisième aire, à savoir la Casbah, divers équipements culturels pourraient venir s'installer ainsi qu'un hôtel et un parking.

La Place de la Brèche, moins touchée par la restructuration, n'entre pas dans les variantes. La concernant, une proposition unique est faite, essentiellement pour y régler les problèmes de transport et de qualité urbaine : la suppression du parking Hadj Ali et son remplacement par un jardin public (réalisé), le déplacement du stationnement des taxis et la création de voies piétonnes souterraines (réalisées).

Dans la partie basse du Boulevard Ben Boulaïd, un passage automobile souterrain pour les transits est-ouest est prévu, ainsi qu'une nouvelle affectation de l'ancien garage Citroën : on y prévoyait alors un supermarché ; un centre culturel y a finalement été réalisé .

⁸ Le Palais du Bey a fait l'objet d'une étude approfondie de conservation par une équipe de PKZ (Atelier de Conservation des Monuments Historiques) de Cracovie, grâce à un financement du Ministère de la Culture. Un crédit de 90 millions de dinars algériens devait être débloqué par le MUCH pour sa restauration (*Horizons 2000*, 28 mai 1989).

Tableaux 1, 2 et 3 : Propositions d'aménagement du Rocher : restructuration et rénovation.
Première proposition.

1. Terrain entre Souika et la Casbah "Centre-Rocher"

	m ² par logement	Nombre de logements	Nombre d'étages	Superficie (hectares)	Remarques
Habitat	70	639	moy. = 2,5	5,65	type traditionnel
Marché couvert	—	1	2	0,08	—
Parking-Garage	25 m ² /place	150 + 595 pl.	4	0,40	2 constructions
Hôtel***	—	150 lits	4	0,08	touristique

2. Terrain de la Casbah

	Nombre de logements	Nombre d'étages	Superficie (hectares)	Remarques
Hôtel International	350 lits	5	1,17	classe internation.
Musée Archéologique	—	3	0,80	—
Galerie Artistique	—	2	0,54	—
Archives Centrales Régionales	—	4	0,21	—
Institut des Beaux-Arts	—	3	0,50	—
Bibliothèque Centrale	—	3	0,27	—
Académie des Sciences	—	5	0,16	—
Salle Polyvalente	—	1	0,12	—
Parking-Garage	450 places	4	0,31	—

3. Terrain de Souika

	m ² par logement	Nombre de logements	Nombre d'étages	Superficie (hectares)	Remarques
Habitat	70	550	moy. = 2,5	4,18	type traditionnel
Hôtel	—	30 lits	2	0,03	—
Parking	—	140 places	3	0,12	Pl. des Chameaux
Jardin Public	—	—	—	—	au bord des Gorges
Café-Restaurant	—	2 unités	—	0,09	—

Source : URBACO, 1985.

• Les propositions sectorielles concernent l'organisation des transports, les voies et réseaux divers. Elles s'appuient, pour transports et voies, sur des analyses du trafic annuel (piétons et automobiles) et sur des prévisions à court terme (cf. figure 2, p. 112). Il en ressort principalement

des propositions de réaménagement de carrefours, d'amélioration des voies collectrices, de renforcement du nombre de places de parking, à proximité (1 075 places) et dans le centre ancien (1 965 places). Une liaison par transport urbain (rail) avec les satellites El Khroub-Oued Hamimine et Aïn El Bey est également envisagée dans ce cadre.

Des rues piétonnières sont proposées sur les grands axes du Rocher, rue Didouche Mourad-19 Juin (réalisée), rue Mariam Bouttaoura (de la Casbah à la Place du 1^{er} novembre) ; rue Ben M'hidi, le transit automobile ne pouvant être évité, on devra élargir les trottoirs et interdire le stationnement.

Les anciennes places coloniales, protégées de la circulation automobile et reliées aux rues mentionnées plus haut par des rues secondaires également protégées, feront partie de l'ensemble piétonnier.

Les réseaux divers peuvent être relativement facilement améliorés par une meilleure utilisation et la remise en état de ceux qui existent.

- Dans le cadre des propositions d'aménagement ponctuel, quelques maisons traditionnelles sont étudiées ainsi qu'un programme d'action défini en vue de leur restauration ou leur réhabilitation. Ces propositions insistent sur la réduction du parc de logements et du nombre d'habitants, donc sur une revalorisation de l'habitat et une amélioration des installations pour chaque ménage (WC, salle de bains, cuisine, eau potable, gaz de ville, évacuations).

Tableau 4 : Amélioration de l'habitat : exemple de maison traditionnelle, analyse et proposition (n° 6, rue Daara Kadour, Souika).

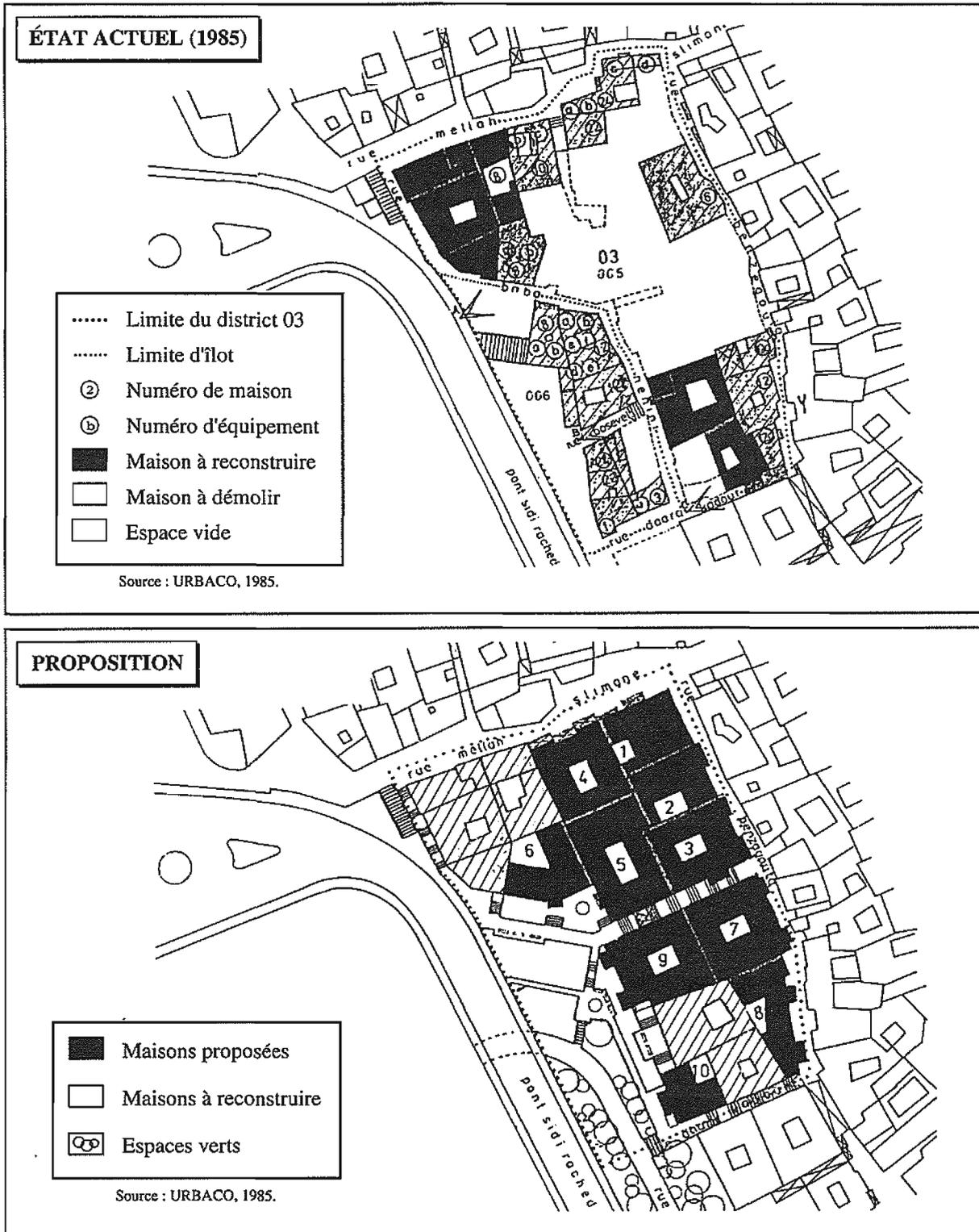
	État actuel	Proposition
Nombre de ménages	10	04
Nombre de logements	10	04
Nombre de pièces habitables	14	13
Nombre de personnes	73	27
Nombre de pièces par logement	$14/10 = 1,4$	$13/4 = 3,25$
Nombre de personnes par logement	$73/10 = 7,3$	$27/4 = 6,75$
Nombre de personnes par pièce	$73/14 = 5,21$	$27/13 = 2,08$
Surface habitable par personne	$224/73 = 3,00 \text{ m}^2$	$189,9/27 = 7,03 \text{ m}^2$

Source : URBACO, 1984-1985.

Une méthodologie d'aménagement des îlots est également proposée. Elle ne s'intéresse qu'à un type d'îlots largement ruinés. Même si malheureusement cette caractéristique est aujourd'hui assez répandue, une autre méthodologie, applicable à des îlots non ruinés qui présentent d'autres particularités, aurait également été nécessaire. Dans ce cas, le lien entre l'étude de l'îlot et celle de la maison doit être plus fortement établi car il paraît peu pertinent, dans un tel cadre urbain, de considérer les maisons indépendamment les unes des autres d'un point de vue structurel. (cf. figure 4, p. 117).

L'ensemble du dossier est une étude préparatoire à la sauvegarde du Rocher dont les principaux objectifs sont, pour ses auteurs, la dédensification de l'espace bâti et la réorganisation de l'espace urbain (élargissement de voies, intégration d'équipements divers), en même temps que la conservation du site et des immeubles historiques.

Figure 4 : Intervention sur un îlot



Le dossier fournit également une proposition de restructuration du quartier voisin du Bardo afin de constituer avec les deux sites, Rocher et Bardo, un centre renforcé et modernisé. Ce dernier

quartier devra recevoir, entre autres, des logements réservés au recasement des habitants du Rocher⁹.

Une deuxième phase devrait fournir le détail des propositions après une analyse approfondie, des relevés précis et une étude générale des sols.

EN 1985 : UNE SITUATION BLOQUÉE

L'impossible étude de faisabilité

Pendant la phase d'étude, le projet, intégrant des propositions de sauvegarde du patrimoine historique, intéresse les pouvoirs publics. La Direction Générale de l'Urbanisme fait part au Wali des dispositions à prendre pour élaborer un "programme cohérent d'études et de travaux"¹⁰. Le dossier achevé, accompagné des délibérations de l'APC et de l'exécutif de la Wilaya, est transmis au MUCH (Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat). L'équipe du MUCH ne peut se prononcer sur la faisabilité du projet de restructuration et de rénovation du centre sans une évaluation de l'action programmée. La prise en charge de cette étude, faisant appel à des propositions détaillées et objet de la deuxième phase dans son esprit, n'est pas acceptée par l'URBACO, car non inscrite à son budget.

Les divergences entre plans généraux d'aménagement

La proposition concernant le Rocher doit être intégrée au PUD pour pouvoir être inscrite dans un plan et entrer dans une phase de réalisation. Mais le fait que la proposition de l'URBACO intègre une définition du centre de l'agglomération (Rocher-Bardo) ne correspondant pas aux directives du PUD, qui donne à la ville deux centres d'arrondissement — l'un sur le Rocher et l'autre sur les terrains militaires de Mansourah —, la rend globalement inacceptable.

Un PUD non approuvé

Pour débloquer la situation, ce qui concerne le Rocher devrait être extrait de l'ensemble du dossier réalisé par l'URBACO et, après approbation de l'une des propositions, intégré au PUD qui est seul habilité à déterminer la vocation de la Médina et à donner des directives aux plans de niveaux inférieurs. Si cela avait pu être fait, il aurait encore fallu que le PUD soit approuvé en

9 500 logements et 48 locaux sont prévus dans une opération lancée par la Wilaya de Constantine, annoncée dans *El Moudjahid* du dimanche 30 mars 1986.

10 Cette phase (la phase 2) devait comprendre également une proposition de phasage faisant ressortir :

- un îlot prioritaire dont les caractéristiques ne sont pas trop contraignantes pour sa restauration. Un concours national d'architecture doit être organisé pour permettre de choisir un modèle de restauration suivant un parti architectural désigné ;

- un programme de bâtisses — ayant une réelle valeur réelle traditionnelle — à restaurer, éparpillées sur tout le périmètre pour créer un effet d'entraînement et lancer le processus de réhabilitation par les différents propriétaires ;

- la reconstruction d'une porte (El Kantara), d'une partie des remparts et d'autres mobiliers urbains traditionnels qui ont existé dans le passé et faciles à exécuter.

Par ailleurs, toutes les recommandations doivent être accompagnées d'études de détail faisant ressortir un parti architectural homogène le long de la falaise. Enfin, et pour assurer un bon fonctionnement à cet ensemble historique, il y a lieu de lui assigner une fonction spécifique par rapport au reste de la ville et également au reste du pays. Cette fonction pourrait être de différents ordres : culturel, économique, artistique... Il devrait ensuite rester à définir l'aspect administratif et financier (PUP, expropriation, indemnisation, inscription par tranche...) pour exécuter l'ensemble du montage dont il est fait état dans cette note pendant un ou plusieurs plans quinquennaux, permettant d'offrir à terme à Constantine son quartier historique, "véritable œuvre de ressourcement" (Extrait de la lettre du DRU au Wali).

amont, ce qui, de toute façon, ne s'est pas fait à l'époque car un nouveau PUD était à l'étude, retardant d'autant la résolution des problèmes de la Médina.

Le nouveau PUD, alors en gestation, délaissait les dispositions précédentes s'appuyant sur deux centres principaux et s'orientait vers une répartition de centres secondaires dans l'agglomération. En cela, sa conception du(des) centre(s) était plus réaliste que celle du précédent PUD, mais aussi d'ailleurs de celle de l'URBACO, puisque chacune de ces solutions supposait la cession fort improbable de terrains militaires. Par ailleurs, ce nouveau PUD (devenu PDAU)¹¹ semblait laisser le Rocher au second plan.

Une seule approbation du projet, celle de l'Assemblée Populaire Communale (APC)

L'évidence montre qu'à moyen terme le centre devait rester concentré sur le Rocher, ce qu'avait bien saisi l'APC, par ailleurs seul organisme à avoir approuvé la première phase du programme d'action de l'URBACO.

Pour l'APC, la Médina a vocation à se maintenir comme centre commercial, historique et culturel. La création du centre culturel (à l'emplacement du Garage Citroën) venait renforcer ce positionnement. De même, la vocation tertiaire était réaffirmée par l'affectation en totalité à des avocats d'un immeuble situé sur la rue Ben M'hidi, reconstruit après un incendie qui s'est produit en 1984 et par la construction d'un hôtel sur une parcelle de la rue du 19 juin appartenant à un privé.

L'APC, chargée de la gestion quotidienne de cet espace, essayait alors de résoudre les problèmes d'urgence en "inscrivant pour réalisation" certaines propositions de l'URBACO (outre celles déjà notées et réalisées) :

- circulation : la passerelle et la route contournant Souika (la réalisation d'un téléphérique reliant Chara à l'hôpital, la Boum et Ziadia était également prévue),
- stationnement : un parking à étages (face au marché),
- quartiers d'habitation : une action de démolition de maisons vétustes dans le quartier de Souika a été entreprise ; des permis de construire devaient être accordés aux propriétaires désirant entretenir leur maison après annulation des arrêtés de démolition, sauf bien sûr pour les propriétaires des maisons déjà évacuées¹². Ces démolitions représentaient en 1985 un coût de 3,68 millions de dinars algériens — 1,1 million de dinars algériens pour la démolition de 5 maisons par l'entreprise publique communale de voirie et réseaux divers de Constantine (mars 1985) et 2,58 millions de dinars algériens pour la démolition de 20 maisons par une entreprise privée —, alors qu'un responsable de la Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (DPAT) estimait que les 4 millions de dinars algériens jusqu'à présent alloués pour la Médina auraient pu servir à gérer l'intervention sur Souika (études foncières, proposition de démolition, expropriation et reconstruction). Notons que la démolition d'une centaine de maisons y était prévue.

Les projets ont été quasiment paralysés par la lenteur administrative, l'insuffisance de moyens financiers et le manque de suivi des idées, et "chacun sait par expérience que si le décideur actuel change, la nouvelle tutelle ou direction n'est pas tenue de poursuivre le programme, elle peut et même doit lui préférer un autre projet. Elle marquera ainsi de son sceau une période de l'histoire du bureau d'études"¹³.

11 Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

12 Un autre problème est celui du relogement des personnes évacuées du Rocher, prévu dans des appartements des nouveaux programmes ; il suppose des attentes, qui peuvent atteindre plusieurs années, sous la tente ou dans des salles de sport.

13 D. Lesbet : *La Casbah d'Alger. Gestion urbaine et vide social*, INTERURBA, collection "Pratiques Urbaines", Paris, 1984, p. 13.

NOUVELLES PERSPECTIVES : NOUVELLES DÉSILLUSIONS ?

Le projet pour le centre ancien est relancé courant 1988, au niveau de la Wilaya. Le nouveau Wali entend démarrer une nouvelle opération sur la Médina et s'engage à débloquer chaque année des fonds conséquents¹⁴.

La même année deux commissions sont formées :

- une commission culturelle, constituée d'universitaires sensibilisés au problème, a étudié les éléments méritant d'être sauvegardés ; elle a présenté une liste non fermée de 127 édifices d'intérêt remarquable, à classer (hammams, mosquées, zaouïas, fondouqs, maisons...);

- une commission technique (URBACO) a été chargée de mettre en place les modalités d'intervention, elle a présenté un plan d'action sur la Médina ayant comme support le document de l'URBACO ; c'est ainsi que l'étude des îlots 05 et Grand (dans les quartiers de Souika et Chara), retenue par l'URBACO, a été confiée au BEIS¹⁵, alors que la voie piétonne et la passerelle seraient réalisées par l'Entreprise Nationale des Ponts et Œuvres d'Art.

Parallèlement à cela, une cellule de préservation du Rocher¹⁶ a été créée en juillet 1988 avec pour tâche la délivrance (et le contrôle) des permis de construire. Les membres de la seconde commission ont demandé à cette cellule d'actualiser les données physiques et sociales des îlots de Souika et de déterminer le nombre des constructions situées sur l'emprise de la voie piétonne et le nombre de familles à transférer.

Enfin, l'intérêt s'étendant à la population, une Association de Sauvegarde a été constituée en juin 1989, qui s'est fixée comme premier objectif d'obtenir le classement du site. Le classement sera obtenu au niveau national la même année.

Mais la mise en œuvre de phases d'intervention ne se réalisant pas, l'action sur la Médina va se limiter à quelques études secondaires sans commune mesure avec celles de l'URBACO, pourtant alors déjà vieilles de dix ans. On aura remarqué que l'aménagement s'est toujours limité jusque-là à une problématique d'intervention physique sur le site et de "sauvegarde du patrimoine" ; c'est pourquoi un Colloque est organisé en décembre 1989 pour tenter de dégager de nouvelles voies d'action.

Ce Colloque recommandait la mise en place d'une structure qui permette de rassembler, intégrer et dépasser les connaissances acquises sur la Médina. Sa finalité était de faciliter la construction d'une stratégie d'action par objectif, tout en évitant une dispersion des efforts.

Ce sont des universitaires, géographes, architectes et urbanistes, qui vont tenter de mettre en place un projet qui sera agréé par le Ministère en avril 1992. Le projet s'attache à une perspective d'aménagement plus large et tente une approche de la Médina "comme espace urbain" mais aussi "dans l'espace urbain"¹⁷.

La Médina y est montrée dans sa réalité de centre au service d'une agglomération de plus de 600 000 habitants concentrant toujours près de 50 % des commerces et, plus généralement, un très grand nombre d'activités de services divers. Elle assure de plus un important rôle de transit, pour lequel le réseau viaire est tout à fait inadapté. La Médina nécessite donc d'être sauvegardée, mais aussi réorganisée. Sa sauvegarde est inspirée par sa fonction de centre historique, d'espace d'identité regroupant des "trésors architecturaux et urbanistiques" mis en péril par l'absence d'entretien. Du fait du développement de sa fonction dans l'agglomération, la Médina est aussi l'objet d'enjeux liés à des forces économiques apparentes ou "occultes". Comment concilier les conséquences de certains processus qui engendrent une "modernisation outrancière qui s'insinue

14 Ce Wali a été remplacé en 1989.

15 Bureau d'Études d'Infrastructures Sanitaires. Le projet et la maquette ont été présentés aux responsables et au public en mai 1989.

16 Dépendante de l'APC.

17 Collectif : *Projet Médina. Problématique et méthodologie*, Agrément du 1^{er} avril 1992, code G 2501/03/92.

dans les entrailles de la Médina¹⁸ et peuvent aboutir à une situation de ruïnification avancée, et la préservation de l'élément patrimonial ? Au-delà d'un travail sur les fonctions de la Médina, sur son patrimoine architectural et urbanistique, l'équipe entend développer une thématique qui lui semble importante, celle de l'image et de l'identité.

Mais le projet veut dépasser l'approche uniquement universitaire. Il se construit alors selon deux grands axes : constitution et exploitation d'une banque de données et étude de faisabilité d'une démarche d'intervention.

La mise en place d'une banque de données qui regroupe fonds cartographiques, études, thèses, relevés, croquis, photos..., a rendu possible la réalisation d'un bilan critique d'un ensemble de travaux universitaires et de bureaux d'études ainsi que le lancement d'un *Atlas de la Médina*. Elle a également permis une "mise à jour" des connaissances sur Constantine autour du thème de "La Médina, mythe, image et identité", en tentant de déterminer les symboles qui font de la Médina un élément d'identification, de référence¹⁹. Le travail sur ces données devait permettre également de mettre au point un certain nombre d'indicateurs de la réalité présente, à partir desquels on espérait une maîtrise des tendances défavorables à la sauvegarde.

Pour mener à bien l'étude de montage d'opération et de faisabilité, de plus larges compétences étaient indispensables. L'équipe initiale devait donc se renforcer d'autres spécialistes (juristes, ingénieurs, sociologues) pour entreprendre un travail sur un îlot témoin, de l'étude à la réalisation, bref pour constituer à terme un véritable "Atelier Médina". Mais ce projet n'a pas abouti faute d'un budget suffisant, même pour la simple phase d'études²⁰.

La dispersion des efforts, l'absence de coordination, le manque d'unicité dans l'action demeurent sans doute des éléments importants, non pas du blocage des projets qui, finalement, peuvent être multipliés sans difficultés, mais de l'impossibilité de finaliser l'action. C'est ainsi que, en 1993, une autre équipe universitaire fut appelée à signer une convention avec l'APC pour travailler à un projet de dédensification du quartier de Souika et à la réalisation d'un POS sur ce même quartier qui soit conforme au PDAU. Cette convention APC/Université est liée à des financements engagés sur l'habitat précaire ; en conséquence, bidonvilles et "vieille ville" sont intégrés dans une même typologie — ce qui est totalement aberrant —, pour la seule raison qu'une opportunité de financement peut être utilisée pour la Médina. De son côté, la Wilaya engage également dans la Médina une partie des financements affectés à la résorption de l'habitat précaire. Des financements européens pour l'assainissement dans les pays du Tiers-Monde viennent compléter ces budgets de la Wilaya et servent au "nettoyage" de la Médina, c'est-à-dire à l'évacuation des gravats des parties ruinées. Cette référence à l'habitat précaire est la seule qui semble permettre d'agir aujourd'hui sur la Médina !

CONCLUSION

Les études très approfondies conduites sur la Médina de Constantine au cours des années 1984-1985 n'ont pu déboucher sur une phase opérationnelle ; ce ne sont plus, aujourd'hui, que des travaux d'actualisation ou des études aux objectifs limités qui sont produits : ils demeurent sans unité et se situent en dehors de tout cadre de coordination des efforts. Ce n'est pas, d'ailleurs, la qualité de ces études qui est en cause, mais bien l'absence de tout effort de coordination. L'action concertée vers un but commun est sans doute la seule voie vers une solution possible. Mais chacun

18 *Projet Médina, op. cit.*

19 Travail sur les références architecturales, vie de quartier, toponymie...

20 Autour de l'URBACO, une équipe a été constituée afin de mener également une étude de faisabilité pour une opération de réhabilitation de 53 "bâtisses", mais toujours sans détermination de financement.

continue son travail indépendamment des autres : l'atelier du Palais du Bey, devenu très compétent en arts et techniques traditionnels, ne s'occupe que du Palais du Bey ; les équipes universitaires, institutionnelles ou mixtes, s'ignorent. Mais, étonnamment, la population reste mobilisée. La création d'une Association de Sauvegarde avait permis le classement du site au niveau national. Cette Association est aujourd'hui contestée par les habitants de la Médina. La population conteste aussi l'action de l'État qui laisse la ville traditionnelle disparaître. Elle essaie à nouveau de s'organiser en créant — avec la Présidente de l'APW (Assemblée Populaire de la Wilaya) — une ligue des Associations de sauvegarde, de quartiers, d'habitants, afin d'avoir un regard sur l'avenir du Rocher, d'éviter les prises de contrôle de quelques-uns, militants associatifs, agents économiques ou politiques, au détriment de tous²¹. Elle entend commencer son action par l'obtention d'un classement international du site, seule solution susceptible d'engager — au moins en principe — davantage l'État, dont la politique à l'égard des centres historiques des villes septentrionales de l'Algérie (autres que celui d'Alger) est mal définie. Il semble que s'ouvre là la construction d'une sorte de nouveau cycle comparable au précédent, mais à un degré plus élevé, association d'associations et non plus simple association, classement international du site et non plus classement national, et donc responsabilisation de l'autorité de l'État et non plus essentiellement des autorités locales ou des représentants de l'État agissant directement au niveau local. Mais cette construction a-t-elle plus de chances de déboucher sur un succès que la précédente ? Il reste qu'en dix années d'intérêt pour la Médina pas une seule opération de réhabilitation, même de la moindre maison, n'a pu être réalisée ; peut-on espérer qu'en élevant les enjeux et en compliquant le montage institutionnel, des résultats plus concrets seront, à terme, possibles ?

RÉSUMÉ

L'ancien centre de Constantine, composé d'un tissu mixte — traditionnel et européen du XIX^{ème} siècle —, présente le double visage d'un pôle tertiaire dynamique et d'un cadre bâti dégradé. À part des études préalables à l'aménagement du "Rocher" (site de la médina) produites en 1960, l'intérêt effectif pour l'ancien centre ne s'est concrétisé qu'assez récemment grâce à une opération lancée en avril 1984 par l'Assemblée Populaire Communale. Cette opération comprenait une enquête exhaustive sur le bâti et la population du Rocher et un programme d'actions visant à y maintenir l'activité, à restructurer et à rénover l'espace urbain tout en sauvegardant un maximum d'éléments traditionnels.

Malgré un intérêt qui se généralisera tant au niveau de la population — à travers la création d'une Association de Sauvegarde de la Médina en mai 1989 — que de la Wilaya — vers la même époque, par la création de commissions spécialisées —, la mise en œuvre des projets n'aboutira pas. La Médina n'a depuis cessé de se dégrader, voire de se ruiner. Sa sauvegarde devient d'une très grande urgence ; mais quelles peuvent bien en être les conditions ?

21 En mai 1995.

BIBLIOGRAPHIE

- CNERU, 1982 : *Actualisation du Plan d'Urbanisme Directeur de la ville de Constantine*. Constantine, 148 p.
- Horizons 2000 (quotidien national algérien) : *Constantine. Fragments de mémoire*, numéro du 28 mai 1989.
- LESBET D., 1985 : *La Casbah d'Alger. Gestion urbaine et vide social*. OPU, Alger ; CNRS-CEGET, Collection "Pratiques urbaines", n° 3, Paris, 235 p.
- MESKALDJI S., 1985 : *La Médina de Constantine : activités et population*. Thèse de Doctorat de Troisième Cycle, Géographie-Aménagement, Université Paul-Valéry de Montpellier, 230 p.
- PAGAND B., 1989 : *La Médina de Constantine. De la ville traditionnelle au centre de l'agglomération contemporaine*. Publications du Centre Interuniversitaire d'Études Méditerranéennes, Poitiers, 355 p.
- SAHRAOUI B., 1988 : *La Médina de Constantine. Héritage et vitalité économique*. Mémoire de Magister en Urbanisme, Université de Constantine, 283 p.
- SPIGA S., 1986 : *Organisation et pratiques de l'espace urbain constantinois*. Mémoire de Magister en Géographie, Université de Constantine, 225 p.
- URBACO, 1985 : *Restructuration et rénovation du Rocher de Constantine. Diagnostic et propositions*. Constantine, 161 p.

Les Cahiers d'URBAMA

N° 14, 1998

ISSN : 0989-5620

ISBN : 2-86-906-112-9

pp. 125-136

**VOLONTÉ DE RUPTURE ET RECONDUCTION DE MODÈLES :
QUEL CENTRE POUR ALGER ?**

Nassima DRIS

Maître de Conférences
École Polytechnique d'Architecture
et d'Urbanisme, Alger (EPAU)

Le centre d'Alger est défini par le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) comme une sorte d'hypercentre qui s'étend, avec néanmoins des ruptures marquées, de la place des Martyrs à l'embouchure de l'oued El-Harrach, en passant par la place du 1^{er} Mai et le complexe de Riad El Feth. Ce prolongement du centre sur toute la bande littorale fait de la place du 1^{er} Mai le cœur géométrique de la ville.

À travers l'hypercentralité comme moyen théorique d'analyse, les urbanistes du CNERU¹ pensent désormais (*i.e.* au cours des années 80) la ville en intégrant sans aucun complexe l'héritage colonial. La ville devient, de ce fait, un tout historiquement constitué dont tous les éléments trouvent leur justification dans l'évolution actuelle.

Toutefois, l'affirmation selon laquelle *"la ville est non seulement produit du présent mais aussi héritage du passé, et comme tel contribue à la survie des modes de production passés"*² nous incite à nous interroger sur le devenir de la ville et à nous demander si Alger n'est pas "prisonnière" de son passé urbanistique et ne reproduirait pas, de ce fait même, des caractéristiques qui furent antérieurement les siennes, telles que la ségrégation et le zoning en bandes longitudinales.

Prendre en considération la dimension historique nous permet de tenter de répondre à ces interrogations, en essayant de saisir les influences et les interrelations entre le centre ancien, le centre actuel et ses extensions futures.

L'ENJEU DE LA CENTRALITÉ COLONIALE

L'histoire urbaine de l'Alger colonial est marquée par les difficultés physiques d'extension de la ville et les déplacements successifs de son centre.

Dès les premières années de l'occupation française, l'urbanisme militaire localisa le premier centre de la colonisation sur l'emplacement même du centre de la ville conquise (cf. figure 1, p. 128). La Place du Gouvernement (actuelle Place des Martyrs), centre historique de la colonisation, fut ainsi un véritable "forum de la colonie"³. De ce fait, la prise de possession de l'ancienne ville s'accompagna de la destruction des éléments symboliques du pouvoir préexistant et d'une nouvelle appropriation de l'espace.

À partir de 1880, l'essor économique de la colonisation contribua d'une part au développement de la ville vers le sud (cf. figure 2, p. 129), entraînant un timide déplacement du centre vers le square Bresson (actuel square Port-Saïd) et, d'autre part, un changement progressif des fonctions de la Place du Gouvernement, dont la centralité économique et administrative se manifestait déjà nettement à cette époque.

L'annexion de la commune de Mustapha à celle d'Alger en 1904 (dont le point de rencontre constitua plus tard le centre moderne) confirme explicitement la tendance d'évolution de la ville vers le sud.

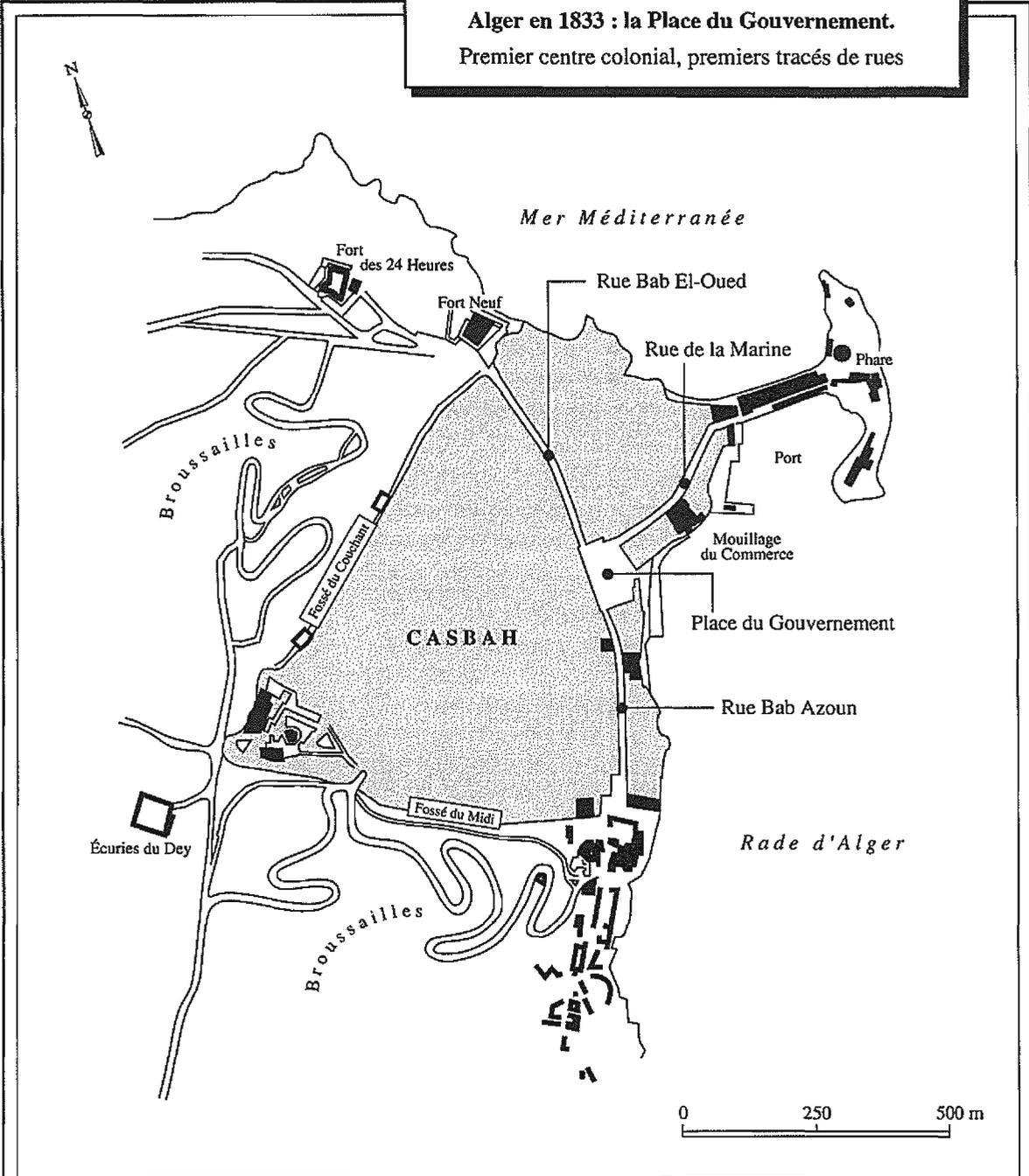
Ainsi, à l'occasion de la Fête du Centenaire de la Colonie, des projets prestigieux tracent l'axe central de la ville nouvelle, dont le Boulevard Laferrière (actuel Boulevard Khemisti) et le bâtiment du Gouvernement Général (actuel siège du Gouvernement) constituent les éléments essentiels.

1 Centre National d'Études et de Recherches en Urbanisme, créé en 1980.

2 A. Lipietz : *Le tribut foncier urbain*, Éditions Maspero, Paris, 1974, p. 31.

3 E. Feydeau : *Alger : Étude*, Éditions Librairie Nouvelle, Alger, 1862, p. 49.

Figure 1
Alger en 1833 : la Place du Gouvernement.
Premier centre colonial, premiers tracés de rues



Habitat traditionnel

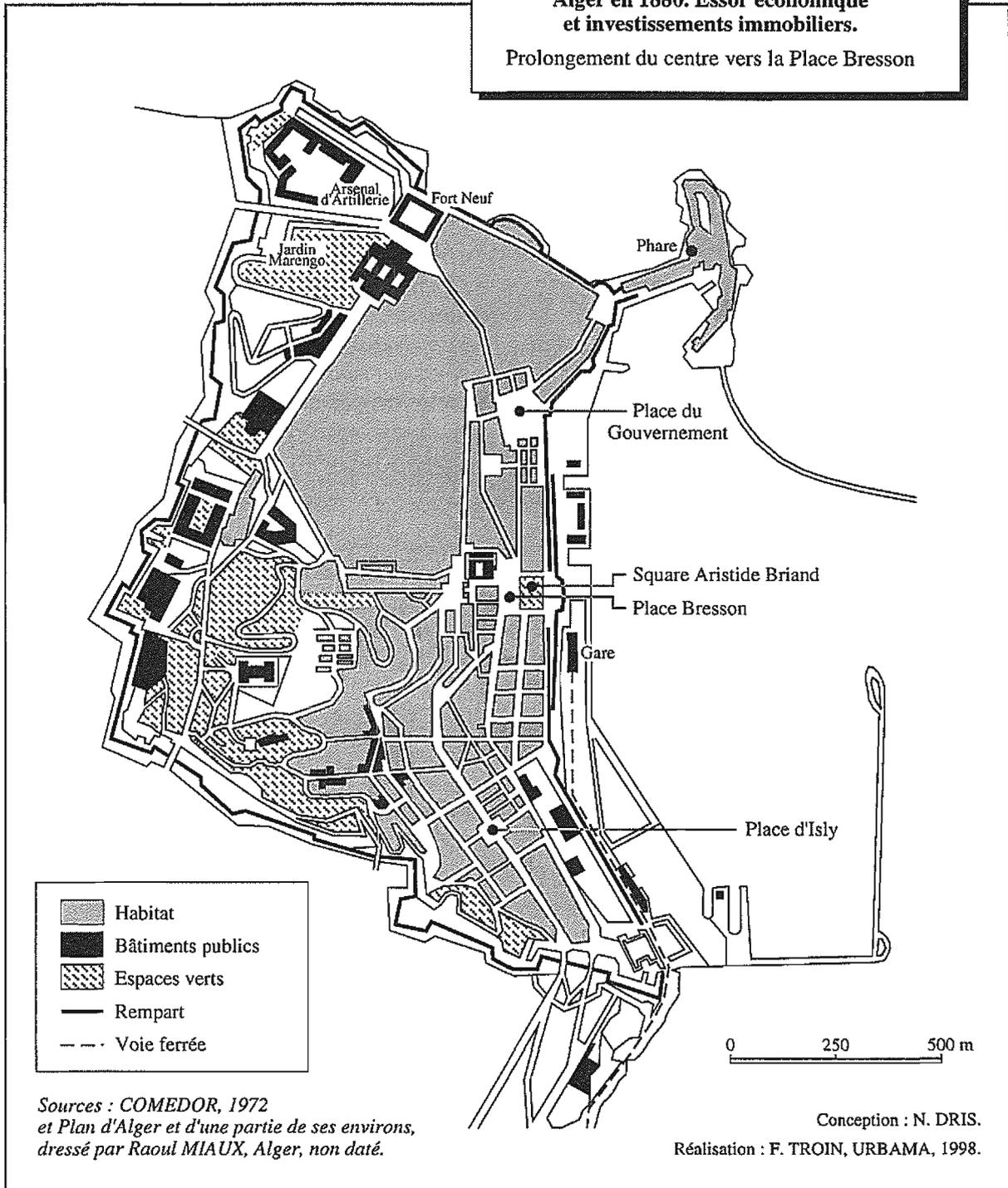


Bâtiments publics (administrations, casernes...)

Sources : COMEDOR, 1972 et Plan d'Alger et de ses environs au 1/2.500^e, Dépôt Général de la Guerre, Paris, 1832.

Conception : N. DRIS — Réalisation : J.-F. SOUCHARD (fond de carte) et F. TROIN, URBAMA, 1998.

Figure 2
Alger en 1880. Essor économique
et investissements immobiliers.
Prolongement du centre vers la Place Bresson



Toutefois cet équilibre, fondé sur les principes de l'économie capitaliste et la prospérité de la colonie, connaîtra après 1945 des distorsions ethniques et politiques dont les répercussions et les influences sur l'espace urbain ne sont pas négligeables ; cela au moment même où les urbanistes algérois cherchaient à façonner un nouveau centre urbain vers le Champ de Manœuvre. Ainsi, la nouvelle ville d'Alger est "jusqu'en 1926, une ville européenne où vit une minorité de Musulmans : 80 % d'Européens en 1866, 73 % en 1926"⁴. Mais, à partir du Recensement de 1948, la composition ethnique de la ville se modifia très rapidement : "Encore majoritaires en 1936 avec les deux tiers de la population, les Européens ne représentent plus en 1954 que 49 % des habitants de l'agglomération"⁵. Cette nouvelle donne va ébranler considérablement l'équilibre colonial aussi bien du point de vue politique que du point de vue urbanistique.

En 1930, R. LESPÈS redoutait déjà l'élan de la population musulmane ; il écrivait en effet : "Alger conserve bien encore, et conservera longtemps, son caractère de ville plus ou moins compartimentée du point de vue ethnique, mais les cloisons sont de plus en plus légères et fragiles. Ce n'est pas un fait négligeable dans l'histoire de la colonie ; on peut sans exagération y apercevoir un symbole"⁶. Les faits démographiques indiquent en effet, à partir de 1936, que les Algériens tendent à se rapprocher de plus en plus du centre. Ainsi, durant les deux décennies qui suivirent le "triomphe colonial", l'immigration rurale ceinture et assaille la ville jusqu'à atteindre la proximité du centre⁷ (cf. figure 3, p. 131). La situation démographique correspondait donc à une dualité spatiale où le centre-ville n'intégrait que la population européenne aisée et où la périphérie était réservée à la population algérienne. En effet, outre la réponse à un problème d'extension de la ville, les déplacements successifs du centre d'Alger correspondaient aussi à un désir de la bourgeoisie coloniale de créer son propre centre au fur et à mesure que l'existant devenait désuet et trop "populaire" à son goût. Dans ce même ordre d'idées, certaines tentatives ont même visé à éloigner définitivement le centre administratif et politique d'Alger : la première fut celle de CHASSEREAU en 1858 dont la nouvelle ville baptisée "Napoléonville", localisée entre le Jardin d'Essai et l'Agba, devait concrétiser la séparation définitive avec l'ancienne ville ; la deuxième fut celle de ROTIVAL en 1933, qui, tout en mettant l'accent sur l'importance du rôle d'une capitale, proposait, dans le cas où Alger faillirait à ce rôle, Tipaza et même Biskra ; la troisième fut celle du Plan de Constantine avec la création d'une cité administrative à Rocher Noir (actuel Boumerdès). Une autre tentative, celle de déplacer la capitale sur les Hauts Plateaux, fut débattue dans les années 70.

Toutes ces tentatives, aussi ambitieuses qu'elles aient été, sont restées sans effet et l'extension du centre s'est toujours faite vers le sud de la ville, accolée à l'ancien espace, en une poussée linéaire. Ainsi, de par ses caractéristiques politico-administratives, économiques, sociales et culturelles, le centre d'Alger a toujours constitué un enjeu social et politique de premier ordre.

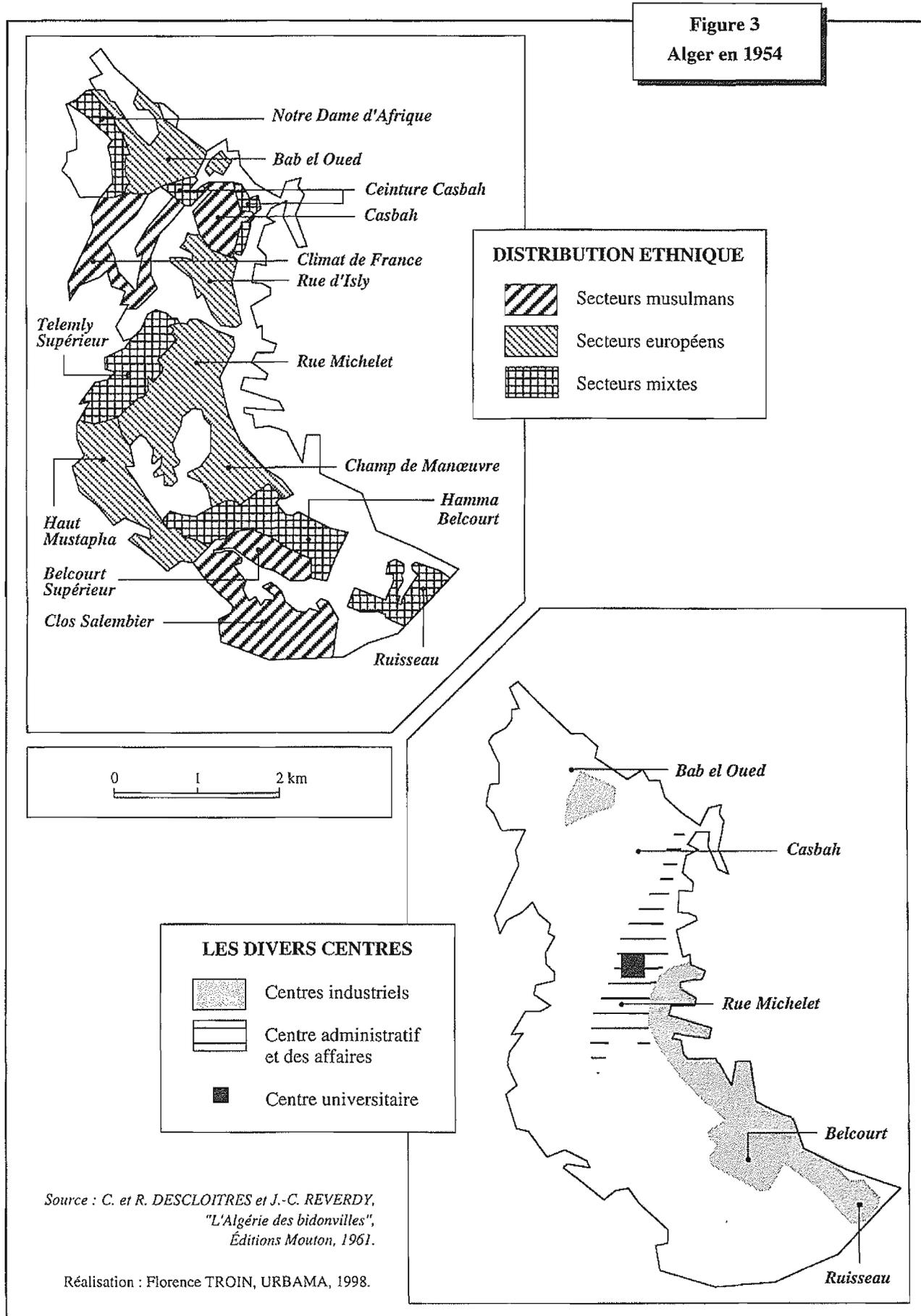
4 C. Decloîtres, R. Decloîtres et J.-C. Reverdy : *L'Algérie des bidonvilles*, Éditions Mouton, Paris-La Haye, 1961, p. 79.

5 *Ibidem*.

6 R. Lespès : *Alger. Esquisse de Géographie Urbaine*. Éditions Jules Carbonel, Alger, 1925, p. 587.

7 Les quartiers musulmans qui ceinturent la ville sont :

- au nord, les Haute et Basse Cashah et le Climat de France,
- au sud, El Aguiba et le Clos Salembier
- et, à proximité immédiate du centre moderne, le bidonville Mahieddine.



LE POIDS DE LA "CENTRALITÉ DE DOMINATION" APRÈS 1962

Lieu de l'information et de l'action politique, le centre d'Alger était un lieu de gestion considérable à différents niveaux (local, régional et national). De ce fait, *"la centralité concrétisait les niveaux d'exploitation du système colonial"*⁸. Le centre d'Alger était le siège d'une véritable domination sur la ville et sur le pays tout entier. C'est en ce sens qu'il a été un enjeu très important dans la guerre de Libération, au cours de laquelle les opérations de *"la bataille d'Alger"* eurent ainsi comme lieu de prédilection le cœur même de la ville européenne (Milk Bar, cafétérias, etc.), symbole du pouvoir colonial.

Par ailleurs, le centre d'Alger, édifié selon une vision dualiste de l'économie et de la société, a été aussi le lieu où s'exprimait la suprématie de l'économie capitaliste dont la finalité est une double domination politique et sociale.

En 1962, le centre, qui s'étendait de la zone Larbi Ben M'Hidi (ex-Isly) à la zone Didouche Mourad (ex-Michelet), se caractérisait par un espace à double fonction réunissant à la fois des activités (administratives, politiques, financières, commerciales...) et des habitations plus ou moins aisées.

Le centre d'Alger, à cette époque, se présentait par ailleurs comme un espace plutôt composite. On y distinguait des quartiers européens récents à *"haut standing"*, des quartiers européens à l'habitat décent, des quartiers mixtes (européens et algériens) souvent vétustes. À cela s'ajoutaient des arrondissements centraux dans lesquels la population algérienne était nettement majoritaire ; ils se caractérisaient par leur vétusté, leur sous-équipement, leur surpeuplement, etc. (Casbah, Belcourt Supérieur, Clos Salembier). Loin d'être homogène, le centre colonial se présentait donc comme un espace structuré et hiérarchisé en fonction du niveau de vie de la population qui y habitait. Le centre colonial connaissait aussi une autre forme de structuration : celle des espaces de gestion politico-administrative et celle des espaces où l'activité commerciale était prédominante :

- les espaces de gestion politico-administrative se concentraient surtout sur le *"Front de mer"* avec la Préfecture, la Mairie, l'Assemblée Nationale, le Palais de Justice, les banques... mais aussi dans l'ensemble Didouche Mourad-Mohamed V-Victor Hugo-Place Zabana Ahmed avec les sièges des différentes sociétés ;
- les espaces dans lesquels l'activité commerciale était prédominante se situaient surtout sur l'axe Larbi Ben M'Hidi et Didouche Mourad, avec une forte concentration de magasins vendant des chaussures, des vêtements, des bijoux, des meubles...

"Le centralisme politico-administratif entraîne une véritable domination de cet espace sur le pays" souligne P. DARBELET, en ajoutant que *"cette zone des affaires coloniales contrôlée par la minorité européenne provoqua l'implantation d'autres activités socio-économiques susceptibles de répondre aux besoins de cette population européenne : concentration de commerces de consommation de semi-luxe ou de luxe, des services culturels, socio-médicaux, voire de loisirs. Ces aspects étaient d'autant plus caractéristiques que, par le système d'exploitation, le reste du pays était presque totalement dépourvu de ces types d'activités"*⁹.

De ce fait, le centre d'Alger est devenu, après 1962, le lieu privilégié d'implantation des organes de gestion politico-administrative et de gestion socio-économique.

Produit de la centralité coloniale, il n'en demeure pas moins que le centre d'Alger devient, dans le cadre de la mise en place d'une dynamique de développement, le centre de direction, de pouvoir et de commandement pour le pays tout entier, dans le cadre d'un État nouvellement indépendant.

8 P. Darbelet : *Essai de structuration du centre d'Alger en quartiers*, Thèse de Troisième Cycle, Géographie, Alger, 1973, p. 15.

9 P. Darbelet, *op. cit.*, p. 16.

Ainsi, après 1962, la formation du centre est-elle non seulement reconduite mais aussi renforcée par l'implantation de nouvelles fonctions de responsabilité. Y aura-t'il, ultérieurement, renversement des perspectives ? Si oui, il serait judicieux de se demander alors en quoi le centre nouveau diffère de l'ancien, et si l'espace hérité, avec ses infrastructures et ses équipements, est toujours susceptible de fournir le cadre de la quotidienneté des Algérois ?

CENTRALITÉ ET IMAGE DE LA VILLE : ENTRE L'UTOPIE ET LA RÉALITÉ

Les premières années après l'Indépendance furent celles de l'occupation de la ville coloniale et de la reconduction pure et simple de la législation française en matière d'urbanisme. De ce fait, et jusqu'à la fin de la première décennie, l'aménagement urbain est encore balbutiant, fragmentaire et insuffisant. On a donc essayé en vain d'*"utiliser les propres armes du colonialisme pour faire mieux que lui"*¹⁰.

C'est ainsi qu'occuper le centre-ville au lendemain de l'Indépendance, loin d'être une simple utilisation de l'espace, avait un sens symbolique profond : c'est la "prise du pouvoir" à travers la "prise de la ville". Mais cette "prise de la ville" qui, au départ, ignorait la hiérarchisation socio-spatiale, est vite rentrée dans l'ordre urbain préexistant.

Dans une recherche datant de la fin des années 70, F. BENATIA avait bien mis en évidence cette remise en ordre spatiale qui s'est opérée dès que l'État est devenu gestionnaire des "biens vacants" et a obligé par là-même les occupants à payer leurs arriérés de loyer depuis 1962 : *"Doucement mais sûrement les quartiers résidentiels perdent la clientèle reçue les mois suivants l'Indépendance, au profit de couches plus aisées, à même d'entretenir et de payer des loyers assez conséquents. La Casbah, les bidonvilles, les quartiers de l'Aguiba, Oued Ouchaïah se repeuplent et l'on assistera à un retour aux anciennes structures. Les barrières sociales seront plus en vigueur que jamais. Ainsi, l'argent allait jouer le rôle d'un filtre et consacrait son pouvoir qui permettrait de pratiquer une distribution géographique"*¹¹. Toutes proportions gardées et toutes précautions prises dans la comparaison avec l'ordre urbain colonial, est essentielle la constatation selon laquelle le pouvoir de l'argent et surtout le pouvoir de décision ont joué un rôle déterminant dans la reconfiguration sociale de l'espace urbain après 1964, en même temps qu'ils amorcent une nouvelle hiérarchisation spatiale faisant en sorte que le centre et les hauteurs seront désormais l'apanage de l'élite détentrice d'un certain pouvoir de décision et/ou du pouvoir de l'argent.

Néanmoins, à partir de 1970, première étape importante dans la réflexion urbanistique post-coloniale, la volonté de rompre avec les schémas antérieurs et de créer un espace qui refléterait l'image d'une société égalitaire, urbaine et moderne, s'affirma enfin jusqu'à devenir primordiale dans les préoccupations des autorités gouvernementales. Le Plan d'Orientation Générale (POG), élaboré par le COMEDOR¹², en sera l'expression la plus significative (cf. figure 4, p. 134). Il fallait doter la ville d'infrastructures et d'équipements dignes d'une "grande capitale d'un pays souverain". Cette image de la ville aurait comme lieu d'expression un nouveau centre. C'est alors que le centre colonial n'est plus évoqué qu'en termes de congestion, d'obsolescence, de "crise du centre".

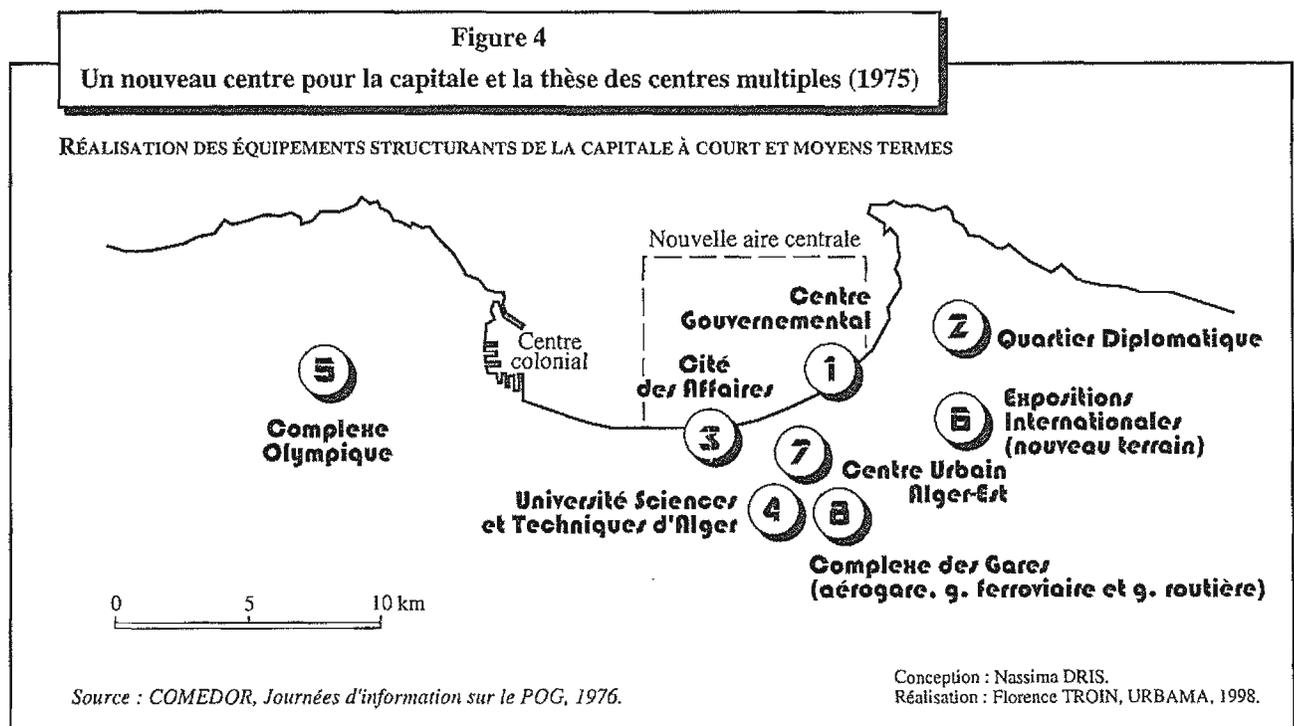
Pourtant, le POG, dans lequel l'aspect monumentaliste est prédominant, ne s'éloigne pas vraiment de la vision coloniale de l'espace (le monumentalisme a été l'apanage de l'urbanisme colonial dans ses différentes phases d'évolution) ; il puise, par ailleurs, ses références dans le

10 M. Côte : Un pays jeune chamboulé par son passé, pp. 64-69, in *Géo*, n° 114, 1988.

11 F. Benatia : *Alger : agrégat ou cité ?* Éditions SNED, Alger, 1980, p. 104.

12 Comité Permanent d'Études de Développement, d'Organisation et d'Aménagement de l'Agglomération Algéroise.

cosmopolitisme¹³ qui ne manque pas de valeurs symboliques. La nouvelle image de la ville serait ainsi, selon J. LECA, "inséparable de l'image que l'État veut donner de lui-même, constructeur de la nation et accoucheur de la société civile"¹⁴. Cette nouvelle image de la ville exprimerait donc, dans le discours politique, la rupture avec les schémas urbains antérieurs, à travers le désir de création d'un nouveau centre qui serait le reflet et le symbole de la prospérité d'un État souverain et moderne. Mais la pérennité de la législation urbaine et des plans d'urbanisme hérités comporte le risque quasi inévitable d'une reconduction des disparités sociales d'une part et d'un dysfonctionnement de l'organisation spatiale de la ville dans son ensemble d'autre part.



Il n'en demeure pas moins que cette première phase de réflexion, résultat d'une conjoncture économique apparemment favorable (rente pétrolière) et qui préconisait un centre gouvernemental dont l'aspect monumental et spectaculaire constituerait le principal atout, fut largement controversée, à un point tel que les propositions auxquelles elle était parvenue furent abandonnées. Sans avoir subi aucune transformation, le centre colonial, dont la valeur d'usage est importante, a continué, et continue toujours d'ailleurs, à être le centre de gravité de la ville.

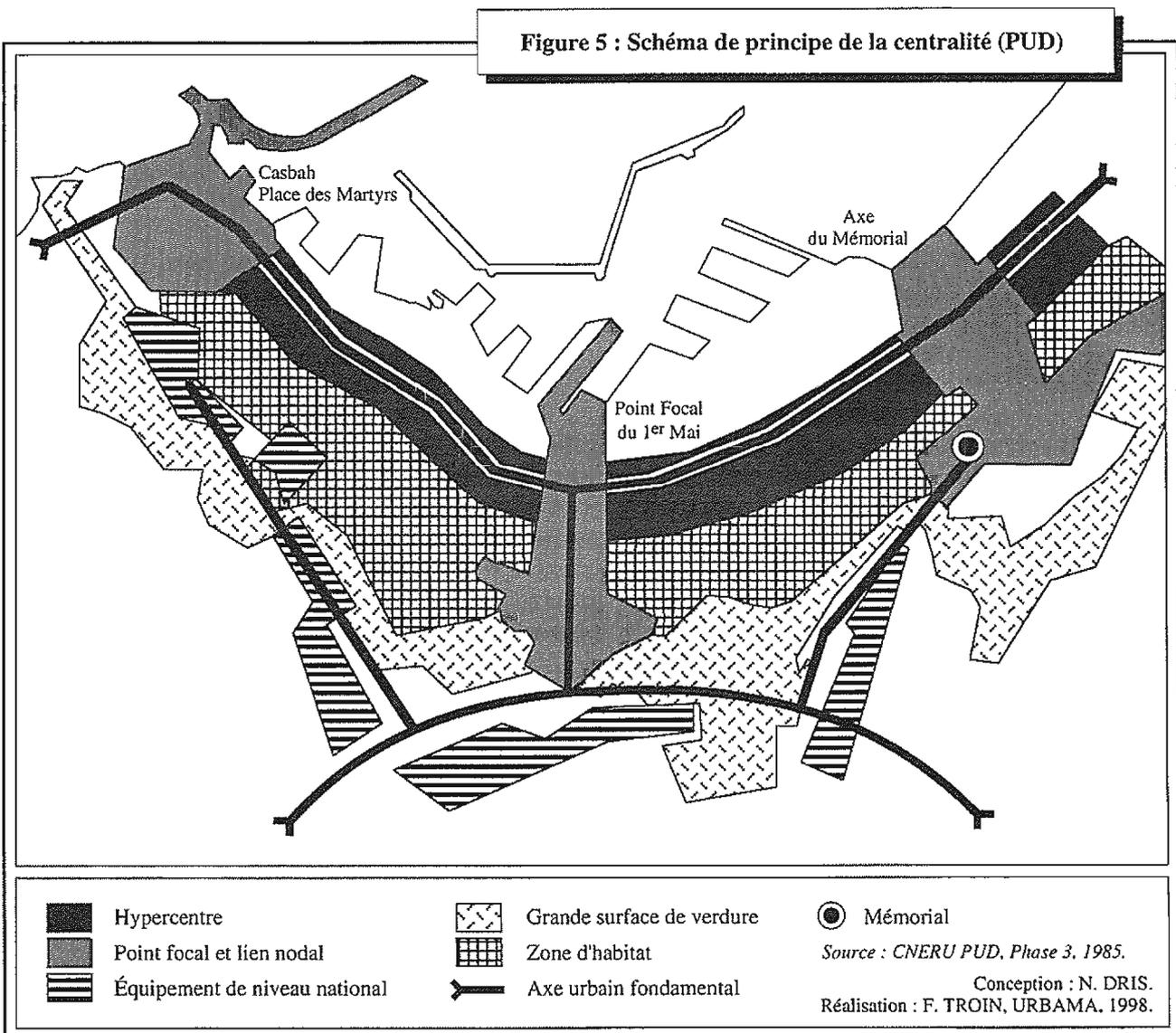
La phase actuelle (fin des années 80) de la réflexion urbanistique est dominée par l'idée d'une structuration urbaine par le centre (cf. figure 5, p. 135), qui permettrait de traiter simultanément et l'extension du centre actuel et la rénovation de l'espace urbain existant. Néanmoins, la conjoncture économique n'étant pas aussi favorable que par le passé, l'espace urbain est abordé en termes de rentabilité, sans négliger pour autant le fait que "la maîtrise de l'espace passe par la production d'un urbanisme de qualité, reflet de la volonté de notre société en tant que témoignage et expansion de notre culture : un centre bâti de qualité influe incontestablement sur le comportement de l'individu et constitue par conséquent un enjeu déterminant de l'avenir"¹⁵. On constate, à travers cette déclaration, tout

13 Contribution d'architectes étrangers de renommée internationale et de bureaux d'études étrangers.

14 J. Leca : L'image de la ville dans le discours algérien, pp. 290-317, in *Système urbain et développement au Maghreb*, ouvrage collectif, OPU, Alger, 1983.

15 Instruction Présidentielle n° 13 du 11 juillet 1984.

d'abord l'utopie selon laquelle un changement du cadre bâti influerait inévitablement sur le comportement de l'individu¹⁶ et, ensuite, une constante dans le discours politique, qui, malgré un changement dans le mode d'intervention sur le tissu urbain en général et dans l'approche du centre en particulier, prône toujours l'authenticité à travers une orientation moderniste et confirme, par là-même, cette idée de superposition de l'image de la ville à celle de l'État évoquée précédemment.



Par ailleurs, il ne faut pas s'étonner, écrit M. CÔTE¹⁷, "si l'espace nous semble composite, tirillé entre plusieurs directions". Il est en fait le résultat de la "crise d'identité que traverse toute la société algérienne, écartelée entre une attirance très forte pour le modèle occidental et une volonté profonde de retour aux sources"¹⁸. Nous ne manquerons donc pas de souligner nous-même les contradictions de

16 La rue piétonnière Larbi Ben M'Hidi (inaugurée en 1984), conçue pour introduire au centre d'Alger un "nouvel art de vivre", a vite rejoint les quartiers populaires dégradés dont elle est devenue le prolongement. Les autorités concernées (la Wilaya) ont vite déchanté et envisagent même la restitution de la rue à la circulation automobile. Celle-ci ne correspond plus du tout, en effet, à "la piétonnière" telle qu'ils l'ont imaginée et projetée.

17 M. Côte, *art. cit.*

18 *Ibidem.*

l'aménagement urbain qui, d'une part, assimile urbanisation à modernisation et, d'autre part, prône l'authenticité algérienne.

Il n'en reste pas moins que les problèmes du centre ne sont pas uniquement ou exclusivement des problèmes d'authenticité et de modernisme. Il s'agit d'un tissu humain dont il faut recenser les préoccupations et les besoins de ses habitants. L'aménagement du centre doit tenir compte de cette réalité. L'urbanisme ne doit-il pas "tenter de combler le fossé entre les besoins et les réponses, entre la réalité et les rêves ..."19 ?

La problématique du centre ne doit pas s'éloigner de cette évidence, elle doit tenir compte de l'environnement socio-économique, politique et géographique de la société dans son ensemble.

Or, malgré l'aveu selon lequel "Alger est dans un état aussi catastrophique que celui de la Casbah"²⁰, en d'autres termes délabré, dégradé, etc., on continue à penser qu'Alger "doit obligatoirement respirer tout ce qui se fait de grand et d'important dans la société, elle doit être le reflet et la vitrine des activités économiques, sociales et culturelles de notre pays"²¹. Il est à noter que lorsqu'on pense "Alger", c'est de son centre qu'il s'agit, c'est-à-dire de la façade d'Alger. Il est clair que les problèmes du rapport à la ville soulèvent non seulement des questions qui touchent au cadre strictement urbanistique, mais aussi d'autres qui relèvent du fondement même de la politique urbaine. Le "flou urbanistique, pour ne pas dire (le) bricolage" — pour reprendre l'expression de B. ÉTIENNE²² — qui caractérise la situation urbaine à Alger et le devenir de son centre, constitue une source d'inquiétude pour ses habitants, dont la presse nationale se fait l'écho²³.

septembre 1989

RÉSUMÉ

Cet article met en évidence la problématique de la centralité coloniale et ses interférences avec la centralité actuelle, telle qu'elle est perçue dans les documents d'urbanisme et à travers les orientations politiques.

Il met également l'accent sur l'inadéquation entre la permanence d'une volonté politique de rompre avec les schémas antérieurs en prônant à la fois l'authenticité et le modernisme, et les actions sur le terrain qui semblent plutôt s'inspirer de ce que l'on peut appeler un "urbanisme de conjoncture".

19 E.-C. Micaud : Systèmes politiques et modèles urbains au Maghreb, pp. 267-289, in *Système urbain et développement au Maghreb*, ouvrage collectif, OPU, Alger, 1983.

20 Wali d'Alger (Rahmani Chérif), interviewé dans *Algérie Actualité*, n° 1122, 16 au 22 avril 1987. Il est intéressant de souligner ici la comparaison avec la Casbah ; celle-ci serait-elle en dehors d'Alger ?

21 Wali d'Alger (Rahmani Chérif), interviewé dans *Algérie Actualité*, n° 1136, 23 au 29 juillet 1987.

22 B. Étienne : *L'Algérie, Cultures et Révolution*, Éditions du Seuil, Paris, 1977.

23 Dossier "Alger", in *Algérie Actualité*, n° 1136, 23 au 29 juillet 1987.

Dossier "Alger", in *Révolution Africaine*, n° 1214, 5 juin 1987.

Divers articles dans les quotidiens *El-Moudjahid* et *Horizons 2000*.

NOTES

Les Cahiers d'URBAMA

N° 14, 1998

ISSN : 0989-5620

ISBN : 2-86-906-112-9

pp. 139-142

**ACTIVITÉS DE L'ATELIER DE RECHERCHE URBAINE
ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Constantine

**Youcef LAZRI
Smaïn MOUSSA**

Enseignants-chercheurs
Institut d'Architecture
et d'Urbanisme de Constantine

Les ateliers dont un bref compte-rendu est fourni ci-dessous ont été organisés entre 1993-1994 et 1996-1997 pour les étudiants de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'architecte.

Ses objectifs ont été établis alors que la question de la planification et de la gestion urbaine en Algérie reviennent au premier plan des préoccupations des décideurs (politiques) et, surtout, des planificateurs et aménageurs, chacun s'interrogeant, dans son domaine de compétence, sur la manière de répondre à ce qui leur apparaît comme un "chaos urbain", et ce quelle que soit la taille des villes considérées (petites et moyennes villes, grandes agglomérations). Chacun s'accorde — au moins en principe — sur la nécessité de balayer toutes les formes et les modes de gestion bureaucratique de la ville, qu'il s'agisse de foncier ou de la planification des équipements, du mode d'élaboration des documents d'urbanisme ou des modalités d'application. Centralisme et bureaucratie ont eu pour effet de produire des réponses aussi mal adaptées aux exigences des habitants qu'à d'éventuelles solutions aux dysfonctionnements des villes.

Les encadreurs de l'Atelier se proposent, dans ces conditions, de développer une lecture fine des processus de développement des villes, des jeux d'acteurs et de leurs interrelations, d'identifier les enjeux de la croissance urbaine en fonction des différentes conjonctures économiques, politiques et sociales qui se sont succédées depuis l'Indépendance jusqu'à aujourd'hui, en établissant les rapports entre les orientations de ces politiques et les caractéristiques des principaux instruments réglementaires et techniques servant à la planification urbaine.

Le souci principal des encadreurs est de favoriser une approche de la complexité du système urbain et de fournir les cadres d'analyse pour mener à bien les procédures d'appréciation et d'évaluation des politiques urbaines. De ce fait, la démarche projectuelle classiquement demandée aux étudiants en architecture en fin de cursus n'est plus automatiquement exigée (elle n'est que facultative), au profit d'analyses qui privilégient la compréhension du fonctionnement de la ville et de ses mécanismes de gestion, et de l'élaboration d'une banque de données que les étudiants constituent au cours de la première étape de leur travail de terrain.

Sans doute, la démarche analytique qui est suivie est-elle classique, puisqu'elle privilégie les dimensions suivantes :

1. Insertion de la wilaya et de la ville à étudier dans le Schéma National d'Aménagement du Territoire ;
2. Insertion de la wilaya et de la ville à étudier dans le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire ;
3. La ville à étudier et le Plan d'Aménagement de la wilaya (PAW) ;
4. La ville à étudier et le Plan d'Aménagement Communal (PAC) ;
5. La ville à étudier et le Plan d'Aménagement Intercommunal (PAI) ;
6. La ville à étudier et son PDAU : relevé de l'état existant sous la forme d'un diagnostic ;
7. Place de la ville dans la hiérarchie urbaine selon le Schéma National de l'Aménagement du Territoire ;
8. Stratégie de développement de la ville ;
9. Réactualisation des données et des informations de base pour l'élaboration des documents (cartes, tableaux, rapports d'orientation) nécessaires pour repenser et reformuler la planification urbaine.

Mais, après quatre années d'expérience de terrain, les encadreurs et les étudiants participants aux Ateliers ont été en mesure de formuler quelques remarques qui ont valeur d'une première évaluation des études de PDAU et de POS, étant entendu que les villes sur lesquelles les observations ont porté appartenaient toutes aux régions Nord et Nord-Est de l'Algérie. Ces remarques en forme de bilan critique sont les suivantes :

1. Les documents officiels utilisés pour l'élaboration des instruments d'aménagement ne sont pas actualisés et sont inadaptés à la conjoncture économique, politique et sociale ;
2. Les informations écrites et graphiques sont erronées ;
3. L'inexistence de banques de données et d'archivage des informations écrites et graphiques est préjudiciable à la prise de décision et au suivi de la gestion urbaine ;
4. Le monopole de l'information par les techniciens-technocrates ou les gestionnaires-bureaucrates interdit tout débat public sur les objectifs de l'urbanisme ;
5. Les chevauchements multiples de compétences entre décideurs et gestionnaires à différentes échelles rendent aléatoire et contradictoire la gestion des agglomérations ;
6. La discordance entre les documents urbanistiques de base et les nouveaux instruments d'aménagement est très fréquente ;
7. L'absence de volonté d'où qu'elle vienne (politique, gestionnaire) de transformer l'urbanisme réglementaire en un urbanisme de dialogue est partout manifeste.

Il apparaît ainsi que jamais, par exemple, la pertinence du choix ou de la localisation de tel ou tel équipement n'est discutée ; que jamais non plus les pratiques socio-culturelles des habitants ne sont prises en considération (quand bien même elles seraient considérées comme une variable susceptible d'un quelconque intérêt). Faire prendre conscience, aux futurs architectes et urbanistes, de la nécessité d'intégrer dans leurs analyses de telles "variables" pour faire œuvre véritable d'architecte ou d'urbaniste, peut donc être tenu pour l'un des objectifs fondamentaux de ces Ateliers.

juin 1997

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 143-152

**LES TRAVAUX DE L'ESCWA :
UNE IMPORTANTE RESSOURCE DOCUMENTAIRE
SUR LE MOYEN-ORIENT**

**Note d'information sur l'organisation,
sa structure et ses publications**

Blandine DESTREMAU

Chargée de recherches au CNRS
URBAMA, Tours

Cette note a pour objet de diffuser en France, parmi les chercheurs travaillant sur la région du Moyen-Orient, une information concernant la Commission Économique et Sociale des Nations-Unies pour l'Asie Occidentale (ESCWA), non seulement en tant qu'institution mais surtout en tant que productrice régulière de nombreux travaux de diverses natures (rapports, articles, bulletins, ouvrages, documents statistiques...) et généralement de grande qualité sur la région.

Ces pages visent donc à combler un manque constaté d'informations, et à permettre aux chercheurs et étudiants intéressés de profiter de ces documents, souvent difficiles d'accès en France. Elles ne représentent pas un travail de recherche, mais sont fondées sur des publications de l'ESCWA¹, traduites et compilées, par rapport auxquelles l'Auteur ne prend ici aucune position².

I - PRÉSENTATION ET STRUCTURE DE L'ESCWA

La Commission Économique pour l'Asie Occidentale (ECWA) a été fondée le 9 août 1973 par la résolution 1818 (LV) du Conseil Économique et Social de l'ONU. Elle a débuté ses opérations le 1^{er} janvier 1974, succédant au Bureau Économique et Social de Beyrouth (UNESOB). En 1985, son nom a été changé en Commission Économique et Sociale pour l'Asie Occidentale (ESCWA), afin de donner plus d'importance aux aspects sociaux de ses activités.

L'ESCWA est l'une des cinq commissions régionales établies par le Conseil Économique et Social. Les quatre autres sont la Commission Économique pour l'Europe (ECE), la Commission Économique et Sociale pour l'Asie et le Pacifique (ESCAP), la Commission Économique pour l'Amérique Latine et les Caraïbes (ECLAC) et la Commission Économique pour l'Afrique (ECA). L'ESCWA est la commission régionale la plus récemment établie, et la plus petite quant à la zone géographique couverte. Alors que les autres commissions couvrent des continents entiers, l'ESCWA n'a que treize membres : Bahreïn, l'Égypte, l'Irak, la Jordanie, le Koweït, le Liban, Oman, la Palestine, le Qatar, l'Arabie Saoudite, la Syrie, les Émirats Arabes Unis et le Yémen.

L'ESCWA est dirigée par un Secrétaire Exécutif, assisté par un vice-Secrétaire, un conseiller et un secrétaire, une unité d'informations et une unité de programmation et de coordination. Les secrétaires exécutifs ont été :

- Mohammed Saïd al Attar (1974-1985),
- Mohammed Saïd al Nabulsi (1985-1988),
- Taysir Abdel Jaber (1989-1993),
- et Sabahaddin Bakjaji (1993-1995).

Depuis 1995, le Secrétaire Exécutif est Hazem El-Beblawi, qui a mis en œuvre la restructuration lancée en 1994. La Commission emploie de façon permanente plus de 300 personnes, originaires

1 • 1995 Report, ref. E/ESCWA/1996/3, United Nations, New York 1996.

• An Information Booklet, United Nations, 1995 ; Report on the Meeting of Eminent Persons on the Role and the Future of the ESCWA (Amman, 18-19 December 1996), United Nations, New York, 1997.

• 1996 Report, Unofficial copy ; Statement of Dr Hazem El-Beblawi, Under-Secretary-General of the United Nations, Executive Secretary of the ESCWA at the opening of the 18th Session of the Commission, Beirut, 24-24 May 1995 (unpublished).

2 Les sigles seront laissés en anglais dans cette note.

de quelque quarante pays. Après avoir été localisée provisoirement à Beyrouth jusqu'en 1982, à Bagdad de façon permanente — mais, de fait, pendant 8 ans seulement —, puis temporairement à Amman après que la guerre du Golfe l'eut chassée de l'Irak en 1990-91, elle va à nouveau s'installer à Beyrouth à la fin de 1997.

Le budget administratif de l'ESCWA provient des Nations-Unies, la majeure portion de la part des États membres. En outre, des ressources financières spécifiques sont perçues auprès des donateurs gouvernementaux et non gouvernementaux et allouées à des projets particuliers.

L'ESCWA représente le lien régional entre ses membres et le Conseil Économique et Social. Sa légitimité et sa force sont fondées sur l'intérêt que ses membres ont dans ses activités et services. Elle est mandatée pour proposer des politiques et des actions pour soutenir le développement et une coopération et intégration économique renforcée en Asie Occidentale, en collaboration avec des instances nationales, régionales et internationales concernées. L'ESCWA coordonne ses activités avec les principales divisions du Secrétariat des Nations-Unies et ses agences au niveau régional (UNDP, UNICEF, UNESCO, UNCTAD, HABITAT, UNHCR, WHO, UNRWA, UNFPA, UNIFEM, UNEP...³), ainsi qu'avec les organisations régionales, internationales et intergouvernementales (telles que la Ligue des États Arabes, le Conseil de Coopération du Golfe, l'Organisation de la Conférence Islamique et divers Fonds Arabes), de façon à éviter les redondances et à assurer la complémentarité dans la mise en œuvre de projets et l'échange d'informations. "Bras régional" du système des Nations-Unies, l'ESCWA représente un forum et un catalyseur de développement socio-économique, à même de renforcer la coordination et la coopération entre ses États membres. Elle est donc amenée à jouer un rôle de mise en réseau qui peut s'avérer fondamental dans l'avènement du nouvel ordre régional au Moyen-Orient.

Les sessions de l'ESCWA sont une occasion de déterminer les priorités régionales dans les champs économiques et sociaux et de débattre des conditions économiques et sociales dans la région en relation avec les développements internationaux. La session de la Commission a deux segments qui se réunissent bi-annuellement : la Session Ministérielle, qui représente l'instance gouvernante de la Commission, et le Comité Technique. En outre, quatre comités intergouvernementaux spécialisés ont été récemment constitués, qui dépendent du Comité Technique : le Comité Statistique, le Comité sur le Développement Social, le Comité sur l'Énergie et le Comité sur les Ressources Hydrauliques.

II - DOMAINES ET THÉMATIQUES DES ACTIVITÉS DE L'ESCWA

L'ESCWA est concernée par les questions de développement et entreprend ou soutient la collection, l'analyse et la publication d'informations techniques et statistiques. Elle conduit aussi des études économiques, sociales et sur le développement aux niveaux régional ou infra-régional. La Commission fournit en outre des services de conseil et d'expertise aux États membres dans divers champs du développement technique, économique et social. De plus, elle organise des

-
- 3
- UNDP : Programme des Nations Unies pour le Développement.
 - UNICEF : Fonds d'Urgence International des Nations Unies pour l'Enfance.
 - UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, les Sciences et la Culture.
 - UNCTAD (CNUCED) : Conférence des Nations Unies pour le Commerce et le Développement.
 - HABITAT : Centre des Nations Unies pour les Établissements Humains.
 - UNHCR : Haut Conseil des Nations Unies pour les Réfugiés.
 - WHO : Organisation Mondiale de la Santé.
 - UNRWA : Agence de Secours et de Travaux des Nations Unies pour les réfugiés de Palestine au Proche-Orient.
 - UNFPA : Fonds des Nations Unies pour la Population.
 - UNIFEM : Fonds de Développement des Nations Unies pour les Femmes.
 - UNEP : Programme des Nations Unies pour l'Environnement.

conférences et des réunions d'experts et intergouvernementales et sponsorise des ateliers, des colloques et des séminaires de formation.

Le Secrétariat de l'ESCWA prépare des programmes prévisionnels d'action et définit des priorités régionales qu'elle présente pour discussion et adoption par ses États membres et par la session périodique de la Commission. Ils sont ensuite soumis au Conseil Économique et Social et à l'Assemblée Générale des Nations-Unies. Ses programmes sont généralement définis pour une période de quatre ans : celui de 1994-1997 touche à sa fin et le prochain, couvrant 1998-2001, est en préparation. Les sessions biennales de l'ESCWA, tenues au niveau ministériel, débattent des questions concernant la mise en œuvre des programmes d'action et des autres activités. Les recommandations qui s'ensuivent sont également soumises au Conseil Économique et Social pour adoption.

Les activités de l'ESCWA sont menées par le biais de divisions, formées de sections et de conseillers régionaux. Outre la division des services administratifs, qui sert l'ensemble des autres, les divisions de l'ESCWA sont :

- la division de l'énergie, des ressources naturelles et de l'environnement ;
- la division des questions et politiques de développement social (développement humain, population, habitat, femmes et développement) ;
- la division des questions et politiques économiques (questions et politiques économiques, commerce et finances, firmes multinationales) ;
- la division des questions et politiques sectorielles (agriculture, industrie, technologie, transports) ;
- la division des statistiques ;
- et la division de la coopération technique.

La région de l'ESCWA a traversé des changements politiques, économiques et sociaux rapides, qui ont rendu nécessaires une révision des approches de développement ayant guidé la planification au cours des vingt dernières années et l'identification d'un cadre pour un nouveau paradigme de développement qui permette une croissance économique doublée d'équité sociale. Au-delà des transformations sociales suscitées par des forces endogènes et les effets des réformes structurelles sur la place de l'État et sur les configurations économiques et sociales dans les pays de la région, le processus de globalisation a d'ores et déjà un impact profond sur les économies nationales des États-membres. Notamment, l'intérêt et les relations entre l'Europe et les pays arabes ne cessent de s'intensifier, mais essentiellement sur une base bilatérale, alors que la cohésion régionale apparaît plus que jamais nécessaire. De surcroît, le processus de paix apporte ses propres enjeux, non seulement dans la sphère politique, mais aussi dans les champs économiques, sociaux et technologiques. Un nouvel ordre régional est en gestation, mais les conditions sociales et économiques de la région sont toujours étroitement liées à l'instabilité et à l'incertitude politiques, et les années récentes ont vu les problèmes sociaux et liés à la pauvreté prendre de plus en plus d'ampleur.

Prenant acte de tous ces changements, des nouvelles perspectives qu'ils dessinent et des besoins en émergence, la Commission a restructuré ses programmes à partir de janvier 1994, s'éloignant de son approche sectorielle pour développer cinq axes thématiques pluridisciplinaires, à savoir :

1 - GESTION DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT, qui regroupe la plupart des activités concernant l'énergie, l'eau, la gestion foncière et l'environnement, qu'il s'agisse d'agriculture, d'industrie, d'installations humaines ou de statistiques.

2 - AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE LA VIE, qui inclut les activités concernant le développement social, la population, les installations humaines et les femmes, y compris les

questions de développement rural, le développement des petites industries, la participation des femmes dans les industries manufacturières, la création d'emplois dans les petites activités marchandes et l'ensemble des statistiques sur la population, le travail, les femmes, le développement humain et social.

3 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COOPÉRATION, rassemblant les travaux portant sur le développement, le commerce, l'administration publique, la finance et les firmes multinationales, ainsi que la plupart de ceux sur l'industrie, la technologie, les transports et l'agriculture, outre des statistiques sur les comptes nationaux, les finances et l'industrie.

4 - DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL ET CHANGEMENTS GLOBAUX, qui couvre les activités liées à l'impact du marché unique européen, au GATT et à la privatisation, certaines des activités concernant les multinationales et des événements globaux, ainsi que des approches liées à la qualité de la vie, centrées sur l'impact social des ajustements structurels.

5 - PROGRAMMES ET THÈMES SPÉCIAUX, qui englobent les activités liées à la Palestine, au Yémen en tant que faisant partie des pays les moins avancés, aux pays affectés par la guerre, à l'impact du processus de paix sur la région ainsi qu'à d'autres questions représentant des enjeux cruciaux.

III- SÉLECTION DE TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'ESCWA EN ANGLAIS EN 1995-1996⁴

1 - DIVISION DES QUESTIONS ET POLITIQUES ÉCONOMIQUES

• 1995

Survey of Economic and Social Developments in the ESCWA Region, 1994 (Part 1 : General ; Part 2 : Stock Markets).

The Impact of the Single European Market on the ESCWA Member Countries (7 volumes : Summary and Recommendations, Foreign Trade, Foreign Trade Statistical Supplement, Agriculture, Trade in Manufactured Products, Banking and Finance, Science and Technology).

Analytical Review of Developments and Issues in the External Trade and Payments Situation of Countries of the ESCWA Region.

Impact of Selected Macroeconomic and Social Policies on Poverty : the Case Study of Egypt, Jordan and the Republic of Yemen.

Privatisation in the Gulf Countries.

Review of Developments and Trends in the Monetary and Financial Sectors in the ESCWA Region, 1994.

Economic and Social Consequences of the Establishment of Settlements by Israel in the Palestinian Territory, including Jerusalem, Occupied since 1967, and the Syrian Golan (Report of the Secretary General).

4 De nombreux travaux, rédigés en arabe, ne sont pas mentionnés ici. Sont également omis les rapports des Divisions à la Commission sur leurs activités. Ces références, de même que celles des travaux antérieurs à 1995, peuvent être obtenues sur demande.

- 1996

Survey of Economic and Social Developments in the ESCWA Region, 1995.

Trade Policy Aspects of Environmental Measures in the ESCWA Members Countries.

Preliminary Overview of Economic Developments in the ESCWA Region in 1996.

2 - DIVISION DES QUESTIONS ET POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL

- 1995

Poverty in Western Asia : A Social Perspective (Eradicating Poverty Studies n° 1).

Population Bulletin, 1995/43.

Demographic and Related Socio-economic Data Sheets, n° 8.

The Situation of Disabled Women, Their Marginalisation and Measures for Social Integration in the ESCWA Region.

Report on the Preparation of the Expert Group Meeting on the Arab Declaration on Social Development (Amman, 19-22 september 1994).

Selected Proceedings on the Expert Group Meeting on Human Development in the Arab World (Cairo, 6-9 december 1993).

Technological and Social Aspects of Upgrading and Revitalising Settlements : the Case of the Town of Thula in Yemen.

- 1996

The Development of Social Development Services Centers Programme of Action 1996-2000.

Bedouin Settlements in Oman and Other Arab Countries : Development Projects Experiences and Recommendations.

The Effects of Modernisation, Sedentarisation and State Formation on Bedouin Societies in the Arab World.

- Documents produits pour des séminaires, réunions et ateliers autour du thème "Population et développement durable"

Demographic Variables and Sustainable Development TMI (Input and Output).

Software Development for Population Policy and Programmes ; Experiences and Future Demands.

Population Dynamics and the Demand for Employment, Education and Health Services : Introduction to TMI.

Inquiry Background Papers on Population Policies and Sustainable Development : Health Care, Education and Housing (Population Growth and Economic Development, Population Growth and Health, Population Growth and Education, Population Growth and Housing).

The Importance of Education in Future Population. Case Studies on Algeria, Egypt, Jordan, Libyan Arab Jamahiriya, Morocco, Sudan and Tunisia (Anne GOUJON).

3 - DIVISION DE L'ÉNERGIE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

- 1995

Assessment of Water Quality in the ESCWA Region.

Report and Proceedings of the Expert Group Meeting on the Implications of Agenda 21 for Integrated Water management in the ESCWA Region (Amman, 2-5 october 1995).

Analytical Study of Recent Projects on the Development of Oil and Natural Gas in Selected ESCWA Member Countries (Jordan and Yemen).

Final Report of the Expert Group Meeting on the Establishment of a Regional Training Network in the Water Sector in the ESCWA Region (Amman, 15-16 november 1995).

- 1996

Report on Mission to Lebanon : Advice on a Programme for Exploration of Fresh Water Sources in Chekka Area (Wolfgang WAGNER).

Water Resources Assessment in the ESCWA Region, using Remote Sensing and GIS Techniques (Final Report).

Report on Mission to the United Arab Emirates : Advice on Ground water Investigations in Wadi Ham, Wadi Wurrayah and Wadi Bih (Wolfgang WAGNER).

Investigation of the Regional Basalt Aquifer System in Jordan and the Syrian Arab Republic.

- Documents produits à l'occasion d'une réunion d'experts sur la législation en matière d'eau (Amman, 24-26 novembre 1996)

Report of the Expert Group Meeting on Water Legislation in the ESCWA Region (Amman, 24-26 november 1996).

Requirements for Drafting a Modern Water Code and Water Legislation in the ESCWA Region.

Water Resources Agreements and Practices in Selected Water-sheds in the ESCWA Region.

Water Legislation in Selected ESCWA Countries.

Water Sector Management Legislation and Enforcement in the ESCWA Region.

Legal Aspects of Basin Authorities as Effective Means for Sustainable Development.

Development of Water Legislation in Jordan.

Water Legislation in Saudi Arabia.

4 - DIVISION DES QUESTIONS ET POLITIQUES SECTORIELLES

- 1995

Towards Cleaner Production in the Oil and Gas Industry in the ESCWA Countries.

Revitalisation of Research and Development in the ESCWA Region.

Establishment of Business Incubators in the ESCWA Region : the Cases of the Syrian Arab Republic and the Palestinian Territories.

Review of Recent Development of Manufacturing Activities and Prospects in the ESCWA Region, 1994.

Industrial Strategies and Policies in the ESCWA Region within the Context of Changing International and Regional Environment.

Techno-Economic Aspects of the Commercial Application of New Materials Technologies in the ESCWA Member Countries.

Final Report of the Regional Seminar on Total Quality Management based on ISO 9000 (Beirut, 17-19 January 1995).

ESCWA Regional Strategy for Multimodal Transport Development.

Transport Bulletin, n° 6.

A Transport Pricing Model for the ESCWA Region.

National Farm Data Handbook : Occupied Territories.

The Impact of the Population Growth and Urbanisation on Food Consumption Patterns in Jordan.

Resource Conservation Policies and Strategies for Agriculture : the Case of Syrian Arab Republic.

Impact of the Structural Adjustment Programmes on Food Production and Consumption in Egypt.

Agriculture and Development in Western Asia, n° 17.

• 1996

Selected Proceedings of the Expert Group Meeting on Industrial Strategies and Policies and Managerial and Entrepreneurial Skills under Conditions of Global and Regional Changes (Bahrain, 20-23 November 1995).

Workshop on Total Quality Management and ISO 9000 with Special Reference to Cement Industry (Abu Dhabi, 21-23 May 1996).

Report on the Regional Seminar on Assessment of the Role of Business Incubators in Economic Development (Beirut, 11-13 September 1996).

Transport Bulletin, n° 7.

Evaluation of the Agricultural Policies in the Hashemite Kingdom of Jordan (Policy Analysis Matrix Approach).

5 - DIVISION DES STATISTIQUES

• 1995

National Accounts Studies of the ESCWA Region, n° 15.

Bulletin of Industrial Statistics for the Arab Countries, 1983-1993.

Statistical Abstract of the ESCWA Region, n° 15.

Prices and Financial Statistics in the ESCWA Region .

• 1996

External Trade Bulletin of the ESCWA Region, n° 8.

National Account Studies of the ESCWA Region, n° 16.

Regional Training Workshop on POPMAP for Windows and Internet (Damascus, 12-17 october 1996).

Statistical Abstract of the ESCWA Region, n° 16.

6 - DIVISION DE COOPÉRATION TECHNIQUE

• 1996

Report on Mission to Environmental Department, Ministry of Municipal Affairs and Agriculture : The State of Qatar, Environmentally Sound Management of Industrial Solid Waste in Qatar (Hosny KHORDAGUI).

Report on Mission to the Ministry of Environment, Beirut, Lebanon : Auditing, Inspection and Reporting as Instruments for Environmental Management in Lebanon (Hosny KHORDAGUI).

Report on the Mission to the Environmental Department at the Ministry of Municipalities and Agriculture Affairs, Doha, State of Qatar : Institutionalisation of Environmental Impact Assessment in the State of Qatar (Hosny KHORDAGUI).

Report on Mission to the Republic of Yemen (Mahmoud SALEH).

A guide to Assistance for Development in the Early 1990's : International Donor Agencies.

Report on Mission to Meteorology and Environment Protection Administration, Kingdom of Saudi Arabia : Indicators and Indices for the Protection of Atmosphere in Saudi Arabia (Hosny KHORDAGUI).

Report on Mission to Food and Environment Control Center, Abu Dhabi (Hosny KHORDAGUI).

Coordonnées de l'ESCWA :

Documentation Services

Po Box n° 11-8575

Riad El-Solh Square

BEYROUTH

LIBAN

Téléphone : 01-981301

Fax : 01-981510

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 153-159

R É S U M É D E T H È S E

Anna MADCEUF

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 155-159

Anna MADCEUF

IMAGES ET PRATIQUES DE LA VILLE ANCIENNE DU CAIRE : LES SENS DE LA VILLE

Thèse de Doctorat Nouveau Régime, Géographie et Aménagement du Monde Arabe
Date de soutenance : 26 avril 1997
Directeur de Thèse : Jean-François TROIN (Université François-Rabelais, Tours)
2 volumes, 566 pages, graphiques, plans, illustrations, annexes

Cadrage et problématiques

Comment peut-on définir le rôle et la place des quartiers anciens dans l'agglomération cairote contemporaine ? En évoquant juste un nom : *Le Caire*, on égrène une litanie d'images et des bribes de savoirs liés aux multiples et inextricables affiliations de la cité, superposant à la mégapole, contexte suggestif de mouvements et de débordements, la cité ancienne, catégorie d'espace qui peut sembler, *a priori*, exclue de ces dynamiques.

Les références à la vieille ville du Caire relèvent essentiellement d'études historiques, d'approches thématiques ou de monographies de quartiers. Aussi, l'exercice fondateur de notre recherche est de mettre à jour et d'articuler les éléments épars qui composent la réalité de l'entité *vieille ville*, de l'identifier. Ce peut être une forme d'inventaire, portant au crédit des quartiers anciens ce qui les constitue de fait ; ce peut être une analyse critique des désignations dont on qualifie des ensembles urbains et qui permettent souvent d'évacuer la complexité du réel. Il s'agit de lire cet espace au travers d'une collection constituée, disparate *a priori*, d'appréhender ce qui s'inscrit dans la durée, mais aussi ce qui n'émerge qu'occasionnellement. Aussi, la diversité des approches implique-t-elle la variation des échelles et la pluralité des modes d'analyse. Si une des questions principales de notre travail a trait au sens de l'espace, celui-ci n'est pas postulé comme abstrait, mais comme sujet d'exploration.

En considérant l'espace géographique comme la fonctionnalisation du monde, "l'essence transformée en existence" (Milton SANTOS, 1995), nous l'analysons au travers des pratiques et représentations de l'espace, concepts "siamois" et interactifs. En privilégiant l'étude du sens qu'une société donne à sa relation à l'espace, telle qu'elle s'exprime au travers de ses paysages, analysés comme empreintes mais aussi comme "matrices" (Augustin BERQUE, 1987), nous postulons que l'espace recèle des valeurs, mais, pour les appréhender, il est essentiel de faire cas de la "topophilie" (Gaston BACHELARD, 1957).

Autrefois "métropole du monde, jardin de l'univers" (IBN KHALDÛN), aujourd'hui "monstruopole", Le Caire est toujours une muse et une égérie. Peut-on faire abstraction de sa dimension idéelle et fantasmatique ? Ces questions nous mènent à une des réalités, indicible mais toujours présente, de la ville : son "caractère" (Ulf HANNERZ, 1980). Celui-ci est postulé et se perpétue au travers de la somme composite des récits de ville ; en les compulsant, ce n'est pas son histoire que nous souhaitons découvrir, mais celle de son reflet, de son image. Dans l'éventail des

représentations du Caire — infléchies ou réfléchies —, selon quels modes la “substance” *ville ancienne* est-elle mise à contribution ?

Si la démarche géographique se définit moins par l’espace considéré que par les choix et maniements des concepts qui lui sont appliqués, la nature même de l’objet — le centre ancien — implique cependant sa soumission à la question de la centralité. Celle-ci suppose une collecte d’indicateurs menée à diverses échelles : vues globales, séquences urbaines ou focalisations ponctuelles font-elles apparaître des convergences ?

La centralité est aussi, par définition, l’indice d’un rapport au monde, d’une cosmogonie ; aussi, les espaces centraux sont imbriqués à des espaces sacrés. Le sacré, qui a comme effet de spécifier et d’isoler certains lieux, peut être institué ou convenu, s’appréhender comme un donné ou comme un processus. En le saisissant au travers des stratigraphies de ses inscriptions dans l’espace, ne peut-on en spécifier les formes comme autant de visions du monde ?

La signification de l’espace et de ses usages peut être d’une visibilité et d’une lisibilité extrêmes ou, au contraire, presque imperceptible, puisque l’espace est en interaction permanente avec le temps, qui en estompe ou en souligne les caractères. La synchronisation de ces deux paramètres crée des variances ; à partir de ce module, les compositions et, par conséquent, les interprétations spatiales, sont infinies. Ainsi, selon la perspective et les acteurs envisagés, la ville n’est-elle pas affiliée aux mêmes temps de référence. Comment tous ces moments et idées de ville s’inscrivent-ils dans l’espace ? Comment s’effectue le partage réel et symbolique de lieux qui suscitent de multiples convoitises ? Chacune des expressions de ces appartenances s’énonce selon des modes différents, mais toutes ne concourent-elles pas à positionner l’espace sur la scène urbaine ?

L’ensemble de ces questionnements conduit à une interrogation transversale et englobante : comment s’opèrent et se repèrent, en images et en actes, les réalités constitutives d’un espace dans l’ensemble-ville ?

Résultats de la recherche

Pour parvenir au centre ancien, il fallait au préalable saisir l’image globale de la ville, évoquer l’histoire de ses représentations. Depuis la Citadelle, belvédère privilégié, c’est la ville ancienne et ses minarets qui s’imposent au premier plan du panorama et organisent, aujourd’hui comme hier, le paysage-mirage cairote. Ce que le temps altère, l’imagination le recompose ; peu importe sa forme, c’est le caractère hérité et convenu de la ville que l’on souhaite condenser en un paysage. L’essence du récit de la ville privilégie les images inspirées du centre ancien, espace-genèse habilitée à suggérer la tonalité qui singularise la cité. Certes, la représentation du Caire s’est complexifiée et emprunte désormais au registre universel du discours sur la ville, mais la geste ou l’exégèse urbaines relèvent essentiellement de l’intemporel. Le Caire est, de ce fait, inscrit dans la liste des “villes du monde”, qui oscillent entre mythe et réalité et la mégapole contemporaine, malgré son format, reste pourtant imprégnée des références à son espace originel.

Vieille ville, la formule laissait supposer *a priori* un ensemble circonscrit, des caractères établis, une certaine stabilité. Pourtant, au terme de la recherche, le constat est celui de situations en mouvement : une population en rétraction, des activités économiques innovatrices et expansives, un renouvellement des constructions, une mutation des affectations spatiales constatée à plusieurs échelles et en divers lieux. Dans les formes urbaines, les logiques spatiales de diffusion ou les dynamiques sociales, économiques et culturelles, la nouveauté se nourrit de l’ancienneté, lui dispute nombre de ses territoires.

Malgré son qualificatif, la *ville ancienne* est, dans l’absolu, un espace indéfini, dont il a fallu rechercher les expressions, la matérialité, les limites. L’analyse de données démographiques et socio-économiques nous ont permis de repérer des ensembles, puis d’éprouver, par des jeux d’échelle, la résistance de ces agrégats. Saisis dans le cadre de l’agglomération cairote, les quartiers anciens se singularisent par l’interférence d’un tissu morphologique et social particuliers. Pourtant, ces analogies se dissolvent si on les examine précisément. De même, le contact avec le centre-ville “moderne” n’apparaît pas probant d’une logique spatiale univoque. De cette apposition, on ne peut déduire ni géométrie de l’organisation de l’espace en centre et périphéries, ni dualité manifeste des deux ensembles centraux, non plus que fusion des zones mitoyennes. Les modalités de ces contacts ne

sont pas de même nature et ampleur ; l'intensité de la relation des deux pôles n'est pas tant déterminée par les contiguïtés géographiques que par les systèmes de connexions ; les dynamiques transverses s'avèrent déterminantes de la diffusion spatiale et de l'organisation des flux.

La ville ancienne est un espace hétérogène qui associe un centre de gravité, des secteurs mixtes et plusieurs types de périphéries. Au cœur du système, l'élément central, pôle coercitif fortement structurant, cristallise et impulse des dynamiques. Celles-ci se manifestent et se diffusent selon des logiques axiales, ou par métamorphisme de contact. Basée sur des sites anciens, l'activité prépondérante, celle du commerce, se signale par son expansion territoriale et par sa sur-représentation dans l'emploi. Ce phénomène hégémonique exerce, selon une intensité variable, une emprise sur la totalité de l'espace, assure sa cohésion et détermine la typologie et la distribution des autres activités, même s'il n'implique pas pour autant une unité du paysage social.

Partout, la fonction résidentielle s'efface devant la progression des activités économiques. Les raisons en sont multiples, mais notre analyse montre qu'elles sont pourtant toutes déterminées par un facteur commun, celui de la centralité.

Les logiques axiales, que les découpages en unités administratives, et par conséquent statistiques, tendent à dissiper, sont déterminantes des dynamiques de la centralité, comme on peut le constater en les saisissant localement. Nous avons appréhendé, globalement et en détail, la diversification, l'étirement ou le déploiement de systèmes commerciaux et de "chaînes" de production. Cette démarche nous a permis d'évaluer les héritages fonctionnels, en particulier les spécialisations, ainsi que les adaptations de cet espace au contexte de l'agglomération contemporaine. D'un autre point de vue, à partir d'observations portant sur des groupes d'acteurs, nous avons montré combien la concurrence est âpre pour ceux qui veulent imposer leur présence en des lieux centraux et en tirer profit. Ces tentatives pour investir des territoires, dont l'exploitation est une ressource, sont à considérer également comme des indicateurs de centralité.

L'accroissement de la cité, le déplacement de ses limites et la mise en relation des flux en découlant ont renforcé les polarités de la ville ancienne ; cet effet d'échelle lui a été favorable, elle dispose d'une clientèle et d'un marché accru. Vieille ville et centre-ville forment aujourd'hui un hypercentre complémentaire.

Les structures et aménagements mis en place à la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècles ne sont plus actuellement des espaces dé-limitatifs mais des supports de flux mêlés. La puissante dynamique économique, amorcée au début du siècle et qui a connu un essor à partir des années 70, a généré des transformations spatiales considérables. Leur ampleur est moins notable d'un point de vue morphologique que par les modifications de statut et de hiérarchie des espaces qu'elles induisent. En diverses localisations, on peut observer une intégration des quartiers et une substitution des constructions, essentiellement au profit de bâtiments neufs destinés aux activités économiques.

Même si le système central s'est construit et se renforce essentiellement en son versant occidental, le centre de la ville ancienne reste incontestablement rivé autour de lieux dont la force symbolique est extrême.

Si jusque dans les années 60, le centre ancien incarnait, en tant qu'allégorie sociale, le "fond de la ville", il n'en est plus de même aujourd'hui. Mais ce n'est pas seulement dans la nature de ses transformations et de ses dynamiques propres qu'il faut rechercher les raisons de la résurgence du cœur de la cité. Les quartiers, hier considérés comme des sommes de problèmes dans un Caire moderne, et dont on envisageait parfois d'activer la disparition, sont désormais des "lieux de mémoire" ((Pierre NORA, 1984), dont le devenir fait l'objet de discours et d'actes. De l'archaïsme à l'historicité, de la marge urbaine au cœur de l'agglomération, c'est le sens du centre ancien qui a évolué, sa place dans la cité en est le reflet. C'est ainsi, par le biais du patrimoine, que les quartiers anciens, institués conservatoires virtuels de l'identité, sont revenus sur le devant de la scène urbaine alors que d'autres les remplaçaient en coulisse, captant les représentations induites, évocatrices de l'extrême, tant spatial que social.

La vieille ville est alors redevenue centrale, objet d'enjeux, espace d'investissement. Elle est désormais identifiée, représentée en images, en idées, en décors ; on lui emprunte ses symboles, on en institue d'autres. Elle est convoitée, marquée, et si son territoire demeure celui de ses habitants, si la matérialité des lieux reste concédée à ceux qui y vivent, ils sont pourtant en partie dépossédés de son

idéali t . Cette dichotomie s'avère parfois incompatible et exclusive, et les acteurs en présence apparaissent dès lors comme usurpateurs ou légitimes. Cette reformulation de la ville ancienne s'est en effet opérée sur un schéma de dissociation des valeurs de l'espace considéré et de son contenu social. C'est surtout grâce à ce subterfuge que la vieille ville a pu se mouvoir dans la hiérarchie des représentations.

De même, la sacralisation de l'espace revêt deux formes majeures, qui se focalisent autour des mêmes lieux, mais dont chacune a ses modes et supports d'expression, ses rites et temps. La vieille ville est objet d'enjeux, sa sacralisation, instituée, fait de lieux des symboles, autour desquels est instaurée une distance, matérielle ou symbolique. L'espace, fonctionnalisé, traduit explicitement une hiérarchie et un ordre urbains. Discours d'appropriation, projets d'aménagement et de restauration, mises en place de cadres institutionnels et législatifs ; la lecture de ces actes et de leurs mots montre la manière dont s'instaure un monopole du sens et de la valeur attribués à l'espace. Ce processus d'appropriation se fonde ainsi sur une armature, étayée par les discours autour d'une interprétation de la notion de patrimoine.

Aux côtés de cette sacralité instituée, il en est une autre, d'essence religieuse, moins sujette au jeu du temps, et aux débats qu'il suscite, mais toutefois dépendante de ses rythmes. Elle dessine une trame "clignotante" de lieux dispersés, investis et animés selon une alternance temporelle. Les valeurs et significations qu'ils représentent sont constantes, mais ne se manifestent de manière flagrante que lors de circonstances éphémères bien que multiples, comme les *m lid-s*, festivités collectives cycliques célébrées autour du sanctuaire d'un saint.

Même si le centre constitue un pôle unique, où se concentre l'essentiel de ces projections et manifestations, son identification et sa reconnaissance ne s'ajustent pas sur un lieu unique, mais se déclinent selon *qui* l'on est. Tous ces lieux, autant de noms emblématiques, aux allégeances plurielles, désignent des espaces cardinaux imbriqués. Ceux-ci ont des territoires et des rythmes propres, parfois des aires d'interférence. Ainsi Gam liyya, "quartier du Prix Nobel", est, au travers du succès d'un univers "mahfouzien", urbano-littéraire, une image englobante, une référence exhibée qui se prête à diverses interprétations. Cette requalification valorisante participe de la conquête et de l'appropriation symboliques d'un ensemble.

Ainsi se traduit la force symbolique d'un même espace, accumulation de lieux signifiants, sur lequel peuvent s'exercer simultanément plusieurs niveaux de représentation et exister autant de strates de sacralité. N'est-ce pas là l'apanage d'un espace central dans la ville ?

Ces constats montrent les profonds changements de nature et de signification de l'espace qui se sont opérés. Pour prendre la mesure de leur impact et de leur caractère aléatoire, notons que les dynamiques internes de cet espace, que l'on évaluait comme inadaptées au contexte changeant et au rythme saccadé de la mégapole, se sont avérées autres. Et dans la ville, objet social par excellence, les formes de l'instrumentalisation du centre ancien, telles qu'elles se manifestent aujourd'hui, étaient insoupçonnables il y a quelques années.

Plus le temps passe et, inéluctablement, moins la vieille ville est ancienne dans sa matérialité, mais plus elle subit, dans ses qualifications, l'adhérence et la réduction du passé. Selon certains points de vue, il n'en resterait qu'une rue, au cœur du mythique "rectangle fatimide". C'est la peau de chagrin urbaine, "l'espèce d'espace" en voie de disparition.

Il est une vision du monde qui est peut-être une des seules qui soit universellement partagée : nous vivons dans un système décrypté comme menacé dans son existence et sa p p tuation. Au même titre que les espèces en péril, les centres-villes anciens sont classés, inventoriés, inscrits sur les listes du Patrimoine mondial. Dans ce contexte, il est difficile de poser un regard neutre sur des espaces dont la sacralisation trouble la lecture. Aussi aimerait-on des centres anciens lisses ou vides, à interpréter et modeler. Toute action spatiale, autre que celle des acteurs habilités à réhabiliter, est alors traduite comme non-sens ou agression, si elle revêt des formes non instituées, si elle ne sert pas un projet formalisé. Ainsi, certaines pratiques inscrites dans la ville ancienne évoquent un univers ou un temps perçus comme archaïques (comme les célébrations des *m lid-s*), et sont, de ce fait, occultées comme phénomènes culturels. *A contrario*, d'autres pratiques relevant d'un présent trop manifeste (activités multiformes des habitants et des acteurs économiques) tendent à être réglementées. Dans tous les cas, la confrontation des activités triviales et des projections idéelles choque ; leur liaison apparaît contre nature. Le processus de sacralisation transfère l'espace dans un univers souvent

indéfini, mais toujours exclusif. Cependant, cette utopie nécessite des moyens tels, et s'inscrit en contre d'une dynamique si forte, que pour l'instant, au Caire, elle ne se manifeste qu'en pointillés ou en intentions.

À l'heure de la mégapole, la ville ancienne reprend du sens, elle est réinvestie ; on s'en inspire, on s'en réclame, on la dispute, on la dépèce. C'est un espace de choix pour imprimer l'idéologie du "patriotisme citadin" (Marcel RONCAYOLO, 1990), avec ses symboles et manifestations. Partout, les centres anciens sont érigés en emblèmes, retrouvent forme, place, relief et surface dans la ville. Chacun personnalise une cité, souvent même une culture et une identité, parfois une nation ; pourtant, du fait de la normalisation et de la neutralisation de leurs représentations, leurs images semblent frappées de mimétisme.

La ville, complaisante, se laisse voir de mille manières, se prête aux diverses postures des sciences humaines. L'espace est, à l'aune de sa pratique et de son appréciation, un donné fondamentalement subjectif, mais le centre, convertible, accordé aux rythmes de la vie collective, se prête à maintes lectures et interprétations. Celles-ci peuvent s'éclipser les unes les autres, s'éviter, s'oblitérer, entrer en conflit ou s'équilibrer. Cette dernière solution résulte surtout des effets des rythmes de l'espace ; ils estompent les concurrences et permettent l'existence, simultanée ou indépendante, de représentations et pratiques contrastées, qui peuvent ainsi se déployer sur un espace fini.

Le sens de l'espace se déforme, se reformule, s'agrippe à un lieu, reflue vers un autre ; il s' imagine et se distille, on peut le célébrer, lui allouer des supports, spatiaux ou temporels. Tandis que la qualité intrinsèque de lieux signifiants est ignorée, d'autres "marqueurs centraux" (Erving GOFFMAN, 1971) sont instaurés, désignés en tant que tels et sublimés.

De cet instantané, on peut retenir qu'il est une réorientation de la signification du centre ancien du Caire, une embellie dans l'histoire de ses représentations. Au travers d'un précipité d'images, de faits et d'actions, nous avons tenté de trouver une combinaison illustrant la polysémie d'un espace. Nous avons également tenté d'évaluer quelques-unes des apparences ou des acceptions de la ville ancienne, et de montrer, par leur mise en exergue et en perspective, qu'elle existe en tant que "formation socio-spatiale" (Guy DI MÉO, 1991), qu'elle est une entité spatiale signifiante.

Les Cahiers d'URBAMA
N° 14, 1998
ISSN : 0989-5620
ISBN : 2-86-906-112-9
pp. 161-166

C O M P T E S R E N D U S

Galila EL KADI

Pratiques Urbaines n° 13 : "La recherche urbaine en Égypte : un état de la question".
Galila EL KADI, INTERURBA/URBAMA, 1996, 169 p.

Cette étude ne couvre pas toutes les disciplines se réclamant du milieu urbain. L'étude du rôle économique des marchands ambulants ou l'étude de l'adaptation des rats dans les nouvelles galeries du métro du Caire sont aussi des recherches sur la ville ! Mais, de l'économie à la zoologie, le champ eût été trop vaste, l'auteur l'a réduit à ce qui en demeure l'essentiel : urbanisme et architecture.

Elle justifie ce choix par le fait que les architectes-urbanistes égyptiens se placent au tout premier rang dans la production du savoir sur le milieu urbain : près de quatre cents masters et thèses de doctorat furent soutenues dans les Facultés d'Architecture et d'Urbanisme au cours des vingt dernières années, auxquels il faut ajouter les rapports administratifs, les articles de fond et des recherches réalisées dans les centres spécialisés. La diversification de leurs angles d'approche des problèmes urbains au cours de la décennie écoulée a conduit les architectes-urbanistes à tendre vers la multidisciplinarité et à s'appropriier les autres champs disciplinaires, ce qui a renforcé davantage leur position.

Les questions principales auxquelles cette étude veut répondre sont nombreuses. Quelles recherches urbaines ? Dans quel contexte ? Quelles problématiques ? À quel moment ont-elles émergé ? Quels types de réflexions ont-elles suscité ? Quels types de réponses ? Comment se sont constitués les champs disciplinaires et qui en sont les principaux acteurs ? Comment ont-ils évolué ? Quelles sont les institutions, à quelles dates furent-elles créées et pourquoi ? Quel devenir de la recherche urbaine ?

Ainsi posées, ces questions ont permis de définir le principe qui fonde la démarche d'analyse ; il consiste à établir les relations que la recherche urbaine entretient avec son objet d'étude, qui est lui-même en pleine mutation. Il s'agit donc d'appréhender et d'analyser la relation dialectique entre, d'une part, la dynamique urbaine, les différents modes d'approche des problèmes générés par cette dynamique et les interventions de la puissance publique et, d'autre part, l'émergence de problèmes nouveaux qui appellent la production de nouveaux savoirs et éventuellement de nouvelles réponses. Mais faut-il aussi qu'une telle relation existe. Pour élucider ce lien, l'auteur a identifié trois phases principales entre lesquelles l'articulation entre problèmes urbains et production d'un savoir intellectuel sur la ville a considérablement varié.

- Les années 1950-60, qui correspondent à l'ère nassérienne, sont la période d'organisation de la structure institutionnelle de la recherche. Elles sont marquées par l'absence quasi-totale de la recherche universitaire et par l'émergence de recherches répondant directement à des commandes étatiques, liées à des problèmes urbains urgents, tel que le problème du logement.

- La deuxième phase, celle des années 70, est celle du décollage de la recherche dans un contexte de reconstruction d'après-guerre et de libéralisme économique. Un saut quantitatif et qualitatif de la recherche s'y effectue, une amélioration de l'articulation entre les politiques d'aménagement urbain et régional et une progression de la production des savoirs sont sensibles. Les recherches produites au cours de cette phase ont, selon l'auteur, abouti à mieux cerner les problèmes urbains.

- Les années 80 sont considérées comme la phase de l'affinement des problématiques et de leur recentrage.

Cette périodisation a permis de dégager les tendances majeures de la recherche urbaine égyptienne en les restituant dans leur contexte socio-économique et politique. Ceci a permis de comprendre les ruptures et les continuités, le renouvellement de certains thèmes, l'approfondissement d'autres, les évolutions et les régressions, les blocages et les insuffisances pour aboutir au bilan global.

Si l'auteur estime indéniable le processus continu d'accumulation et d'enrichissement des connaissances sur le milieu urbain effectué non seulement depuis l'Indépendance, mais depuis l'Expédition de Bonaparte, elle regrette cependant l'absence de capitalisation et de

valorisation de ces savoirs. Elle s'interroge au dernier chapitre sur les insuffisances et les blocages qui empêchent la recherche urbaine de s'émanciper et de constituer un véritable appui à la prise de décision.

Galila EL KADI

Pratiques Urbaines n° 14 : "La recherche urbaine en Algérie : un état de la question".
Rachid SIDI BOUMEDINE et Messaoud TAÏEB, INTERURBA/URBAMA, 1996, 107 p.

Le numéro 14 des *Pratiques Urbaines* consacré à "L'état de la question de la recherche urbaine en Algérie" revêt une importance particulière. Il brise l'isolement de collègues algériens vivant dans un pays qui traverse un épisode tragique de son histoire.

Selon une approche originale, les auteurs dressent l'état d'une question dont la genèse et l'évolution furent étroitement conditionnées par la fluctuation des conjonctures politique et socio-économique qu'a connues l'Algérie depuis l'Indépendance.

L'ouvrage se compose de quatre parties.

- La première partie est consacrée à l'analyse du contexte urbain en Algérie, mettant en relation l'urbanisation et la politique urbaine. Marquée dans une première phase par un *rush* vers les grandes villes telliennes et en particulier Alger (1962-1966), l'urbanisation est ensuite orientée par les grands complexes industriels telliens et commence à se diffuser vers l'intérieur (1967-77). Au cours de la troisième phase (1978-1987) s'opèrent un tassement de l'urbanisation des grandes villes et une dynamique des villes petites et moyennes, tendance que les auteurs attribuent moins à la mise en œuvre d'une politique d'aménagement du territoire qu'à la saturation des cadres urbains. Crise de gestion et de l'habitat sont les deux conséquences principales des insuffisances des réponses étatiques à l'urbanisation accélérée qui a bouleversé les paysages et les identités au lendemain de l'Indépendance et de la marginalisation des problèmes urbains, notamment au cours de la première phase.

- La deuxième partie est une remarquable étude épistémologique de la pensée urbaine ayant établi les liens nécessaires entre, d'une part, l'émergence des doctrines et des concepts de l'urbanisme et de leur évolution et, d'autre part, la mise en place des méthodes de l'urbanisme et du cadre institutionnel. Le tout est interprété à la lumière des variations du système politique qui entraînent des remises en question constantes du cadre idéologique et conditionnent les rapports entre l'État, les citoyens et les instances administratives.

- La troisième partie fait le bilan de la recherche urbaine proprement dite. Elle procède d'une identification des séquences significatives qui marquent l'évolution de la recherche pour analyser le contenu de chaque séquence à travers la production de travaux, les structures mises à contribution, les thématiques abordées et les modes d'approche.

- L'évaluation de la situation qui fait l'objet de la dernière partie souligne les carences et la fragilité d'un dispositif de recherche d'une extrême jeunesse, fragilisé par l'instabilité des politiques et l'expatriation d'une grande partie des effectifs, et dont l'apport fut de surplus sans commune mesure avec l'évolution urbaine qu'a connue l'Algérie au cours des trente dernières années. Ce dispositif fut enfin déstructuré, puis quasiment tari à partir du milieu des années 80.

La conclusion de l'ouvrage exprime l'espoir de voir se redresser la recherche urbaine. Cet optimisme fut suscité par le débat national autour de l'aménagement du territoire qui eut lieu en 1995 et qui a été l'occasion d'une prise de conscience plus ferme de la question urbaine en Algérie.

Galila EL KADI

Les nouvelles politiques urbaines en France.

Jean-Pierre GAUDIN, Collection "Que Sais-Je ?", PUF, 1996, 128 p.

Au moment où l'on s'interroge dans les pays du Monde Arabe sur les nouvelles formes d'aménagement dans le nouveau contexte de mondialisation des rapports d'échange et de décentralisation des pouvoirs, cet ouvrage, qui traite de la France, présente un double intérêt :

- il brosse le portrait d'une France où le volontarisme étatique globalisant qui a façonné son image urbaine pendant les "Trente Glorieuses" cède le pas à une multitude d'initiatives locales offrant un environnement plus diversifié. En même temps, il établit systématiquement des comparaisons avec les autres pays européens et les États-Unis d'Amérique, ce qui permet de nuancer les idées reçues sur l'existence d'un modèle général ou d'une transposition internationale d'une sorte d'ingénierie de l'action publique ;

- il adopte un mode d'approche qui rejette la méthode séquentielle qui décomposait la démarche décisionnelle et la conduite des politiques publiques en différentes étapes ou séquences qui se succèdent et s'enchaînent de manière à peu près linéaire. Il propose en revanche un schéma analytique itératif devant permettre de rendre compte des rétroactions successives entre objectifs et moyens d'une politique. Considérant les systèmes de valeurs et d'actions non comme "des catégories en soi" mais comme des "constructions historiquement situées", le passé et l'actualité des politiques urbaines sont abordés et étudiés à travers un mouvement d'aller retour entre les deux. Ce mode d'approche permet de donner la juste mesure aux changements intervenus.

Nous n'avons pas trouvé mieux que cette phrase que nous avons extraite de la conclusion du chapitre III, pour illustrer les changements des politiques urbaines :

«Il y a moins d'une vingtaine d'années, on aurait pu en France brosser le tableau suivant : l'État central et ses relais locaux affichaient une volonté de modernisation économique, lançaient des programmes lourds d'investissement, stimulaient le redéploiement des activités. Les communes urbaines paraissaient, pour leur part, plutôt attentives à leur politique d'assistance et au maintien des équilibres politiques et sociaux locaux, souvent menacés par des actions nationales d'aménagement du territoire. Depuis les années 80, une bipolarisation inverse s'affirme : aux villes les concurrences sur le développement, l'accroissement de la richesse fiscale, la compétition sur les activités de pointe ; à l'État, le maintien de quelques équilibres territoriaux, la garantie minimum des cohésions sociales» (p. 93).

Mais la situation est plus complexe qu'elle n'y paraît et la multiplication impressionnante des acteurs et des centres d'initiatives remet en cause cette vision des rapports de nature simplement binaire entre un centre et une périphérie. L'auteur tente de démêler cette complexité et propose des éléments de réflexion qui permettent de distinguer les situations et de dégager les interprétations.

L'ouvrage comporte quatre chapitres.

Le premier est un aperçu de la construction progressive d'une politique publique sur la ville s'appuyant sur la discipline naissante qu'est l'urbanisme. Au cours d'une première phase allant de la loi Cornudet de 1919 sur les plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension à 1982, date de promulgation de la loi de décentralisation, on est passé d'un système où les responsabilités communales étaient pleinement consacrées à un système où l'État central accapare la prise de décision et l'urbanisme devient une politique publique animée par l'État. L'analyse contenue dans ce chapitre permet de comprendre pourquoi, comment, à quel moment et dans quel contexte se manifeste la remise en cause d'une vision globalisante de la planification qui faisait du Schéma Directeur et des Plans d'Occupation des Sols les outils de cette politique.

Dans les chapitres II et III sont abordés la décentralisation et le polycentrisme dans les politiques urbaines et les innovations majeures observées. Mais, au cours de cette période,

les conflits s'avivent entre le maintien d'un volontarisme planificateur et l'ouverture à la négociation polycentrique, mais surtout entre l'ouverture à la négociation polycentriste et l'exacerbation des compétitions économiques et la recherche de cohésions sociales.

Dans le domaine politico-administratif, la réflexion sur la ville entière et la planification d'agglomération est délaissée. On assiste à une marginalisation des politiques volontaristes globalisantes et des velléités de recomposition de l'action publique qui tente de structurer moins en terme d'impulsion administrative centralisée et sectorielle que de dynamique localisée. Pour les Schémas Directeurs, à titre d'exemple, la planification urbaine se veut désormais

«moins exhaustive et volontariste que par le passé et, donc, plus centrée sur le traitement de quelques dossiers prioritaires définis ou discutés conjointement avec des partenaires économiques et sociaux. Cette démarche inspire en particulier aujourd'hui l'élaboration de schémas directeurs d'agglomération qui, tentant de s'appuyer au maximum sur les atouts économiques naissants ou préexistants dans la région considérée, peuvent difficilement faire autre chose que de simplement les accompagner et les ratifier par leur orientation d'aménagement» (p. 64).

Quant à l'aménagement du territoire,

«voulu initialement comme une politique globale de relocalisation d'activités économiques et de promotion planifiée de quelques métropoles régionales capable de faire contrepoids à Paris»,

il perd à son tour ce même caractère volontariste

«assorti de puissants moyens financiers et juridiques. En témoigne le déclin de la Datar, qui n'est plus une administration d'exception rattachée au Premier Ministre. Les régions comme les villes sont maintenant en concurrence entre elles sur la base de leurs atouts et de leurs handicaps propres».

Et c'est justement, comme le souligne l'Auteur, cette compétitivité entre les villes qui est le moteur de l'aménagement dont l'objectif est de rendre plus attractive une ville, une région, pour attirer des financements, des entreprises.

Simultanément, l'échelle d'approche de l'aménagement du territoire est repensée à celle de l'Europe car,

«l'enjeu principal paraît plutôt être de se bien préparer à une concurrence sans frontières entre villes de premier rang, au sein d'une Europe intégrée. Dans les choix politiques actuels, l'audience de Paris se compare désormais moins avec le poids relatif de nos capitales de province qu'avec celui des eurocités dynamiques des pays voisins, Milan, Francfort, Londres» (p. 65).

Mais, au centre des nouvelles politiques urbaines, se trouve la procédure de contractualisation des projets. Cette procédure a déjà été expérimentée en France dans les années 1970-72) avec la mise en place des contrats de "villes moyennes". Elle autorise l'État à subventionner des opérations en dehors des "sacro-saintes nomenclatures", des *ratios* ou des grilles classiques d'équipements ; l'idée d'un engagement financier pluriannuel sur un projet global d'aménagement est acquise. Trois nouvelles modalités en découlent :

- un projet codébatu dès le début ;
- l'association d'acteurs publics et privés : les accords et les négociations se tournent très directement vers des interlocuteurs de droit privé : des associations de propriétaires, interlocuteurs directs notamment dans les quartiers anciens ;
- un engagement réciproque pluriannuel.

Tout ceci permet le décloisonnement des interventions publiques longtemps compartimentées par les Ministères et les familles d'équipements collectifs.

Dans ce système de contractualisation, une polarisation a été effectuée sur les quartiers centraux et périphériques. En même temps, l'intervention physique sur le bâti s'accompagne

d'une analyse systématique de la situation sociale du quartier considéré et de l'impact social de la réhabilitation.

En dépit de toutes ces innovations, les séquelles des procédures classiques persistent encore : la tutelle est claire, la proposition de la commune pour l'établissement d'un contrat est acceptée et jugée par des fonctionnaires de l'État central, la subvention accordée n'est pas précise, il n'y a pas de règles financières. De même que l'égalité de principe entre les contractants n'est pas vraiment assurée, l'État conserve son autorité, droit d'exception au titre de l'intérêt général. Si on ajoute à toutes ces données le fait que le recours aux capitaux privés par les biais du système de la concession a entraîné dès le tournant du XX^{ème} siècle un premier développement en France de la formule du contrat, liant la puissance publique et des opérateurs, l'on peut se demander quelle nouveauté représente cette procédure. C'est dans les modes de faire, rappelle l'Auteur, qu'il faut la chercher. Deux formes se dégagent :

- une méthode qui consiste à esquisser, mettre en débat et élaborer un projet, traduisant un objectif d'ensemble qui puisse relier différents dossiers couramment traités de manière sectorielle et appelant une hiérarchisation entre des priorités ;

- la mobilisation de moyens d'action très diversifiés, récemment multipliés par les transferts de compétences et de l'autonomisation des ressources financières locales, mais aussi par la mobilisation de ressources politiques nouvelles par les élus locaux grâce au déploiement de concertations ciblées avec des acteurs sociaux et économiques et à la politisation accrue des élections locales.

C'est dans le dernier chapitre que l'Auteur va aborder les enjeux actuels de l'action publique sur la ville ; il propose trois directions d'analyse qui concernent le rôle des communes et le changement de leur contenu, la multiplication des acteurs et les conflits qui les opposent, et enfin les coalitions d'intérêts multifformes et adaptives.

Si cet ouvrage précis et riche en informations nous renseigne sur l'évolution de la politique urbaine en France, il nous suggère également une méthodologie d'analyse des politiques urbaines dans le Monde Arabe.

Galila EL KADI

ADRESSES DES AUTEURS

- Mohamed AMEUR** Cité Zaza, rue 4, n° 238
FÈS
MAROC
- Mohamed BERRIANE** Université Mohamed V
Faculté des Lettres et Sciences Humaines
BP 1040
RABAT
MAROC
- Nassima DRIS** 23, avenue Anatole France
92240 MALAKOFF
FRANCE
- Galila EL KADI** ORSTOM
Centre Régional d'Ile-de-France
LSS Bondy
32, avenue Henri Varagnat
93143 BONDY Cedex
FRANCE
- Abdelkader KAILOUA** Directeur du CERAM
Université Hassan II, Casablanca
c/o SONADAC
Complexe Administratif de la Préfect. Hay Hassani-Aïn Chock
BP 7750
CASABLANCA
MAROC
- Youcef LAZRI**
Smaïn MOUSSA Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Constantine
Route d'Aïn El Bey
CONSTANTINE
ALGÉRIE
- Anna MADCEUF** 206, rue de la Roquette
75011 PARIS
FRANCE
- Bernard PAGAND** Institut de Géographie Alpine
Université Joseph Fourier, Grenoble I
17, rue Maurice Gignoux
38031 GRENOBLE Cedex
FRANCE
- Badia SAHRAOUI** Rue Kaddour Boumedous
Bâtiment A, Bloc 1, Bel Air
25000 CONSTANTINE
ALGÉRIE
- Salwa SAKKAL** BP 637
ALEP
SYRIE
- Bouziane SEMMOUD** 12, rue André Theuriel
92340 BOURG-LA-REINE
FRANCE

PUBLICATIONS RÉCENTES DE MEMBRES D'URBAMA, OU RÉALISÉES AVEC LEUR COLLABORATION

Nabil BEYHUM, Assem SALAM et Jad TABET (sous la dir.)

"Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?"

Urban Research Institute, Beyrouth, 1995 (en français, arabe et anglais).

Ouvrage édité avec le support de la Ford Foundation.

Cet ouvrage est en dépôt auprès de P. Signoles à URBAMA.
100 FF port compris

Mohamed BERRIANE

"Tourisme national et migrations de loisirs au Maroc. Étude géographique."

Publication de l'Université Mohamed V, Rabat, 1991.

Cet ouvrage est en dépôt auprès de P. Signoles à URBAMA.
150 FF port compris

Georges MUTIN et François DURAND-DASTÈS (sous la dir.)

"Afrique du Nord, Moyen-Orient, Monde Indien."

Volume VIII de la Géographie Universelle, RECLUS.

Belin, Paris, 1995, 480 pages.

À commander aux Éditions Belin, 8, rue Férou, 75278 PARIS Cedex 06.
485 FF

Jean-François TROIN, Marcel BAZIN, Blandine DESTREMAU, Robert ESCALLIER,

Jean-Marie MIOSSEC, Georges MUTIN et Pierre SIGNOLES

"Maghreb-Moyen-Orient/Mutations."

Dossiers des Images Économiques du Monde, n° 17, SEDES, Paris, 1995, 348 p.

À commander aux Éditions SEDES, 88, boulevard Saint-Germain, 75005 PARIS.
120 FF

Marc LAVERGNE et Guy DUVIGNEAU (sous la dir.)

"Monde Arabe : le retour du local."

Peuples Méditerranéens, n° 72-73, 1995, 338 p.

À commander à *Peuples Méditerranéens* (P. Vieille), BP 188-07, 75326 PARIS Cedex 07.
145 FF

Marc LAVERGNE

"La Jordanie."

Éditions Karthala, 1996, 256 p.

À commander chez Karthala, 22-24 boulevard Arago, 75013 PARIS.
130 FF

Tidiane KOÏTA

"Le nomade à Kaédi (Mauritanie). L'intégration urbaine en question."
Cahiers du CIDEP, n° 23, Academia-Bruylant et L'Harmattan, 1995.

À commander aux Éditions Academia-Bruylant, 25-115, Grand'Rue, B-1348 LOUVAIN-la-NEUVE, BEL.
380 Francs Belges

Françoise NAVEZ-BOUCHANINE (sous la dir.)

"L'évaluation des projets de développement urbain."
Actes de l'Atelier de Rabat, novembre 1993, 270 p.

Cet ouvrage est en dépôt auprès de P. Signoles à URBAMA.
100 FF

Mohamed AL-DBIYAT

"Homs et Hama en Syrie Centrale : concurrence urbaine et développement régional."
Institut Français d'Études Arabes (IFEAD), Damas, octobre 1995, 372 pages

Cet ouvrage est en dépôt auprès de P. Signoles à URBAMA.
204 FF prix étudiant — 340 FF prix public

Mercedes VOLAIT, Catherine BRUANT et Sylviane LEPRUN (sous la dir.)

"Figures de l'orientalisme en architecture."
Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée, n° 73-74, 1996, 392 p.

À commander aux éditions ÉDISUD, La Calade, RN 7, 13090 AIX-EN-PROVENCE.
145 FF

Franck MERMIER

"Le cheikh de la nuit. Sanaa : organisation des souks et société citadine."
Sindbad, Actes Sud, La Bibliothèque Arabe, Collection «Hommes et Sociétés», 1997, 256 p.

À commander aux éditions Actes Sud, Le Méjan, place Nina-Berberova, 13200 ARLES.
128 FF

Marc CÔTE

"Pays, paysages, paysans d'Algérie."
CNRS Éditions, Collection Espaces et Milieux, 1996, 282 p.

À commander aux Éditions du CNRS, 20-22, rue Saint-Amand, 75015 PARIS.

Marc CÔTE

"L'Algérie."
Masson/Armand Colin, Collection U, 1996, 254 p.

À commander à Masson & Armand Colin Édit., 5, rue Laromiguière, 75241 PARIS Cedex 05.

May DAVIE

"Beyrouth et ses faubourgs (1840-1940)."
Les Cahiers du CERMOC, n° 15, 1996, 153 p.

À commander au CERMOC (Centre d'Études et de Recherches sur le Moyen-Orient Contemporain),
BP 2691, BEYROUTH, LIBAN.

Jean-François TROIN (sous la dir.)

“Espaces du Monde Arabe.”

Géographies (Bulletin de l'Association des Géographes Français), n° 1, 1997, 126 p.

Numéro spécial comportant une Introduction de J.-F. TROIN et des articles de S. CARATINI, P. BONNENFANT, B. DESTREMAU, M.F. DAVIE, M. LAVERGNE, J.-M. MIOSSEC, J. BISSON, J.-C. BRÛLÉ et J. FONTAINE, J. SEGUIN, A.-M FRÉROT.

À commander à l'AGF (Association des Géographes Français), 191, rue St-Jacques, 750005 PARIS.
Quelques numéros sont en dépôt auprès de P. Signoles à URBAMA, 80 FF port compris.

Salah BOUCHEMAL

“Mutations agraires en Algérie.”

L'Harmattan, Collection «Alternatives rurales», Paris, 1997, 266 p.

À commander à L'Harmattan, 5-7, rue de l'École Polytechnique, 750005 PARIS.
140 FF

Christian CALENGE, Michel LUSSAULT et Bernard PAGAND (sous la dir.)

“Figures de l'urbain. Des villes, des banlieues et de leurs représentations.”

Maison des Sciences de la Ville, Collection «Sciences de la Ville», n° 14, Tours, 1997, 213 p.

À commander à la Maison des Sciences de la Ville, Quartier Sanitas, 4, allée du Plessis, 37000 TOURS.
90 FF

André PRENANT et Bouziane SEMMOUD

“Maghreb et Moyen-Orient. Espaces et Sociétés.”

Ellipses, Collection «Marketing», Paris, 1997, 256 p.

À commander à Ellipses, 32, rue Bargues, 75015 PARIS.
120 FF

Françoise NAVEZ-BOUCHANINE

“Habiter la ville marocaine.”

Gaëtan Morin Éditeur, Collection «Maghreb», Casablanca et L'Harmattan, Paris, 1997, 315 p.

À commander à L'Harmattan, 5-7, rue de l'École Polytechnique, 750005 PARIS.
ou à Gaëtan Morin Éditeur, 6 bis, rond-point des Sports, 20000 CASABLANCA, MAROC.

Marc CÔTE

“Guide d'Algérie. Paysans et Patrimoine”

Éditions Media-Plus, Algérie, 1996, 320 p.

À commander à la Librairie Vents du Sud, 7, rue du Maréchal Foch, 13000 AIX-EN-PROVENCE.
100 FF

Les Cahiers d'URBAMA

Les Cahiers d'URBAMA sont disponibles par voie postale au prix de (port compris) :
25 FF pour les n° 1 à 5 ;
50 FF pour les n° 6 à 13 (tarif étudiants = 30 Francs sur place).

Les chèques sont à libeller au nom de Monsieur l'Agent Comptable de l'Université de Tours.

Les commandes sont à adresser à URBAMA, BP 7521, 37075 Tours Cedex 2 (France).

N° 1 - 1988 [numéro photocopié]

Avant-Propos.
Olivier D'HONT L'approvisionnement en eau de Nouakchott et de sa population.
Marc LAVERGNE Villes et régions au Soudan ou les difficultés de l'intégration nationale.
Comptes-Rendus par Marc CÔTE.

N° 2 - 1989

Avant-Propos.
Bernard PAGAND Échelles d'organisation et formation de l'espace résidentiel traditionnel dans une médina maghrébine: la Médina de Constantine.
Quelle est la population d'Alger ?
Articles de J.-P. LANGELLIER et F.F. (Extraits de "Villes au Futur", Alger, *Le Monde* du 4 mars 1988) et remarques en guise de réponse d'A. Prenant.
P. HAERINGER Squatter le désert au Caire. Note sur Ezbet el Haggana à l'issue d'une visite interrompue (incluant un parallèle avec Manshiet Nasser).
Comptes-Rendus par Marc CÔTE et Pierre SIGNOLES.

N° 3 - 1989

Keith SUTTON Conflict Between the Growth of Greater Algiers and Algeria's Regional Development Policies.
Philippe FARGUES et Ahmed BENCHEIKH Enquête sur la famille à Marrakech.
K. SCHLIEPHAKE Localisation, classification par branches et état du commerce et des services dans la vieille ville de Damas.
Comptes-Rendus par Jean-François TROIN.

N° 4 - 1990

Albert TAUVERON Le propre et le sale vus par les habitants de Fès (Maroc).
Kayed ABU SABHA The Distribution of Population Age Structures in the City of Amman (Jordan).
A. AL-MOOSA Social Geography of the Hawali Area in Kuwait.
Jean-Claude BRÛLÉ Pouvoirs, sociétés et remodelages administratifs : le cas de l'Est algérien.
Comptes-Rendus par Gérard MAURER, Marc CÔTE, Jean BISSON et Pierre SIGNOLES.

N° 5 - 1991

Mohamed NACIRI Le Maroc méditerranéen : l'envers du décor.
André PRENANT Littoral, intérieur et dynamique urbaine dans l'histoire de l'Algérie.
M. AL DBIYAT Les mutations du centre commercial de Salamieh (Syrie) entre 1978 et 1989.
Débat autour de *L'Algérie ou l'espace retourné* (Marc COTE, André PRENANT).
Comptes-Rendus par Gérard MAURER, Marc CÔTE, Pierre SIGNOLES et Ahmed AMROUCHE.

N° 6 - 1992 [numéro photocopié]

Mariella VILLASANTE Quelques aspects sociaux et fonciers de l'oasis de Kurudjel
DE BEAUVAIS (région de l'Assaba, République Islamique de Mauritanie).

Comptes-Rendus par Jean BISSON et Mohamed BERRIANE.

N° 7 - 1993 : Numéro thématique

L'ÉVOLUTION DE LA VIE RURALE AU MAGHREB ET EN ÉGYPTÉ (coordinateur : G. MAURER).

V. LASSAILLY-JACOB Aménagement planifié, aménagement remanié : une communauté rurale nubienne transférée s'approprie un autre environnement (Nouvelle Nubie, Égypte).

Gérard MAURER Montagnes et montagnards au Maghreb (Maroc, Algérie, Tunisie). Évolution récente du milieu rural.

Lahsen JENNAN Agriculteurs et ruraux : le nouveau visage des campagnes marocaines.

Michael PEYRON Mutations en cours dans le mode de vie des Ayt Yafelman (Haut-Atlas marocain).

Jacques TRAYSSAC Évolution des milieux et de l'agriculture dans les Monts des Ouled Nail (Algérie) au cours des vingt dernières années.

Comptes-Rendus par Gérard MAURER et Jean-François TROIN.

N° 8 - 1993 : Numéro thématique

DU SAHARA TUNISIEN AUX RIVAGES ATLANTIQUES (coordinateur : J. BISSON).

Marc CÔTE Espoirs et menaces sur le Sahara algérien : les formes récentes de mise en valeur agricole .

Tanguy MORVAN Nouiél, oasis du Nefzaoua (Tunisie) : de la source aux forages illicites.

Abdelfettah KASSAH Tozeur et son oasis : problèmes d'aménagement d'une ville oasisienne.

Mustapha MALEH Les villes de l'Anti-Atlas occidental (Maroc).

Sophie CARATINI Le Cheikh comme premier point d'ancrage du pouvoir politique sur l'espace nomade. L'exemple des Rgaybat de Mauritanie.

Tidiane KOITA Le Sud mauritanien en devenir. L'organisation sociale et spatiale en crise.

Albert ODOUARD Pêche et géopolitique au large du Sahara.

Jean BISSON L'oasis entre modèles et chorème : variations sur le Gourara (Sahara algérien).

Comptes-Rendus par Anne BETTING, Danièle et Jean BISSON, Sophie CARATINI, Marc CÔTE et Daniel DUBOST.

N° 9 - 1994

François LEIMDORFER et Roberto SANTO MARTINO

Figures d'une construction interdisciplinaire. À propos des études urbaines dans le champ de la recherche doctorale française sur l'aire arabo-musulmane.

Nadir BOUMAZA Connaissance des médinas : impasses et ouvertures.

Nadir BOUMAZA À propos des villes du Maghreb : mutations structurelles et formelles.

Kayad ABU-SABHA et Nassim BARHAM

Les migrations internes en Jordanie : nature, destinations, causes et conséquences.

B. A.-EL MANSOURI La politique des barrages collinaires au Maroc.

Un exemple : la wilaya de Rabat-Salé.

Comptes-Rendus par Marc CÔTE.

N° 10 - 1995

AMÉNAGEMENT RÉGIONAL ET AMÉNAGEMENT URBAIN EN ÉGYPTÉ (coord. : Galila EL KADI).

Galila EL KADI Introduction.

Anna MADŒUF De la ville au secteur, du centre au site : une lecture des projets d'aménagement de la ville anicenne du Caire.

Marianne GUILLET Garden-City : réappropriation et transformations d'un lieu de pouvoir.

- Bénédicte FLORIN Trajectoires résidentielles et recompositions sociales et spatiales à Ain el-Sira el-Madabegh (Vieux Caire).
- Bertrand REYMONDON Recomposition urbaine du quartier des Tanneries et de l'Abattoir.
- Sabine JOSSIFORT Villes nouvelles et *new-settlements* : l'aménagement du désert égyptien en question ?
- Frédérique BRUYAS L'aménagement de la région du Canal de Suez : des ambitions politiques aux réalités locales.
- Olivier SANMARTIN Mythe fondateur et intégration régionale : l'aménagement du Sinaï.
- Résumé de Thèse Agnès DEBOULET.

Comptes-Rendus par Anna MADCEUF, Jeanne COVILLE, Olivier SANMARTIN, Frédérique BRUYAS, Bénédicte FLORIN et Sabine JOSSIFORT.

N° 11 - 1995

- Blandine DESTREMAU Les camps de réfugiés palestiniens ou la double identité territoriale : le cas d'Amman.
- Mostafa KHAROUFI Société et espace dans un quartier du Caire (Dâr el-Salâm) : secteur "informel" et intégration urbaine.
- Résumés de Thèse Abdelkader GUITOUNI, Mourad BEN JELLOUL et Souha TARAF-NAJIB.

Comptes-Rendus par Gérard MAURER.

N° 12 - 1996

Cahiers de l'Université Ouverte, n° 7, Besançon

SOCIÉTÉS SAHARIENNES ENTRE MYTHE ET DÉVELOPPEMENT (coordinateur : J. FONTAINE).

- Jacques FONTAINE Introduction.
- Michel ROUX Mythologie saharienne.
- Michel ROUX Les milieux sahariens.
- Jacques FONTAINE Les populations sahariennes.
- Jean BISSON Le Sahara, entre exploration et indépendances.
- Jean BISSON Paysanneries du Sahara maghrébin.
- Francis DE CHASSEY Anthropologie des sociétés traditionnelles mauritaniennes.
- Francis DE CHASSEY La Mauritanie et le conflit sahraoui.
- H. CLAUDOT-HAWAD La conquête du "vide" ou la nécessité d'être nomade chez les Touaregs.
- Franck GIAZZI et Peter HISLAIRE Sécheresses, conservation et rébellion touarègue.
- M. MOHAMED-ABDI Somalie et Ogaden : une double organisation sociale pour faire face aux conditions climatiques.
- Jacques MOULIN Le désert en chemin de littérature.

N° 13 - 1997

- Blandine DESTREMAU Pauvres et pauvreté en Afrique du Nord-Moyen-Orient. Essai de balisage d'une problématique de recherche en sciences sociales.
- Abdelmajid AARIF Variations spatiales du privé et du public à travers les exemples de Ben M'sik et de Hay Moulay Rachid à Casablanca.
- Mounir ZOUITEN Migrations, liens familiaux et insertion urbaine au Maroc.
- Résumés de Thèse Anne-Marie FRÉROT, Dominique ROHARD, Jean-Marie MIOSSEC et Jacques SEGUIN.

Comptes-Rendus par Gérard MAURER et Marc CÔTE.

RAPPEL DES TITRES DE LA COLLECTION URBAMA

Pour tout renseignement sur les prix, contacter Muriel HOURLIER au Secrétariat d'URBAMA.

Des tarifs "étudiants" existent (sur justificatif)

- Fascicules 14-15 *L'espace tunisien : Capitale et État-Région.*
[P. SIGNOLES, 1985, 2 volumes, 1 041 pages]
- Fascicules 16-17 *Petites villes et villes moyennes dans le Monde Arabe.* (coord. P. SIGNOLES)
[ouvrage collectif, 1986, 2 volumes, 838 pages, nombreuses illustrations]
- Fascicule 18 — épuisé —
- Fascicule 19 — épuisé —
- Fascicule 20 *Le nomade, l'oasis, la ville.* (coord. J. BISSON)
[ouvrage collectif, 1989, 288 pages]
- Fascicule 21 — épuisé —
- Fascicule 22 *L'eau et la ville dans les pays du bassin méditerranéen et de la mer Noire.* (coord. J.E. MARTIN)
[ouvrage collectif, 1991, 310 pages]
- Fascicule 23 *Modèles d'habitat et contre-types domestiques au Maroc.*
[D. PINSON, 1992, 230 pages]
- Fascicule 24 *Recherches urbaines dans le monde arabo-musulman.*
Approches comparées des géographes allemands, britanniques et français. (coord. J.F. TROIN)
[Actes du Colloque de Glasgow, 8 articles en anglais, 4 en français, 1993, 250 pages]
- Fascicule 25 *Fès... ou l'obsession du foncier.*
[M. AMEUR, 1993, 428 pages]
- Fascicule 26 *Les régions de piémont au Maghreb : ressources et aménagement.*
[Actes du Colloque de Sefrou, 1994, 178 pages]
Co-édition URBAMA-Tours/CIEM-Poitiers
- Fascicule 27 *Les nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le Monde Arabe. Tome I.*
— en préparation —

- Fascicule 28** *Les nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le Monde Arabe. Tome II.*
(coord. R. ESCALLIER et P. SIGNOLES)
[Actes du Colloque de Grasse, 9-11 octobre 1991, ouvrage collectif, 1995, 476 pages]
Co-édition URBAMA-Tours/CEDEJ-Le Caire/CMMC-Nice-Sophia Antipolis
- Fascicule 29** *La cidadinité en questions.* (coord. M. LUSSAULT et P. SIGNOLES)
[ouvrage collectif, 1996, 158 pages]
Co-édition URBAMA/Maison des Sciences de la Ville-Tours (MSV)
- Fascicules 30-31** *Casablanca : l'industrie et la ville.* Tomes I (texte) et II (texte et cartes)
[A. KAILOUA, 1997, 800 pages, 120 figures, 12 cartes hors-texte dont 4 en couleurs]
Co-édition URBAMA/Communauté Urbaine de Casablanca (CUC)
- Fascicule 32** *Le delta du Nil : densités de population et urbanisation des campagnes.*
[S. FANCHETTE, 390 pages, 80 figures, 6 cartes format A3 en couleurs, 1997]
Co-édition URBAMA/ORSTOM
- Fascicule 33** *Espaces et sociétés en Mauritanie.* (coord. A.M. FRÉROT)
[ouvrage collectif, Actes du Colloque de Tours, 19-21 octobre 1995, 1997, 180 pages]
Co-édition URBAMA/LERG-Université de Nouakchott
— sous presse —

COLLECTION « VILLES DU MONDE ARABE »

- n° 1 *Sanaa, hors les murs : une ville arabe contemporaine.*
sous la direction de Gilbert GRANDGUILLAUME, Franck MERMIER et Jean-François TROIN
URBAMA-Tours/CFEY-Sanaa
1995
248 pages
- n° 2 *Beyrouth, regards croisés.*
sous la direction de Michael DAVIE
1997
364 pages
- n° 3 *Aden, un parcours interrompu.*
sous la direction de Franck MERMIER et Jean-François TROIN
URBAMA-Tours/CFEY-Sanaa
1997
164 pages

COLLECTION « TRAVAUX ET DOCUMENTS »

- n° 1 *2000 thèses sur le Maghreb soutenues dans les Universités françaises entre 1968 et 1994.*
1995
Tome 1a : Corpus Algérie
Tome 1b : Corpus Maroc
Tome 1c : Corpus Tunisie
Tome 1d : Corpus Libye-Mauritanie-Maghreb-Monde Arabe et Musulman-Monde Méditerranéen
- n° 2 *1000 thèses sur le Machrek et les pays musulmans limitrophes soutenues dans les Universités françaises entre 1968 et 1995.*
1996
- n° 3a *Textes législatifs et réglementaires actuels en matière d'aménagement, d'urbanisme, de foncier et de régularisation foncière et immobilière en Algérie, 1985-1993.*
1997

HORS COLLECTIONS

Atlas de la Wilaya de Casablanca

Le Centre d'affaires [parution en 1986], 3 feuilles

Découpage administratif [parution en 1988], 2 feuilles

Industries [parution en 1989], 8 feuilles

Population - 1982 [parution en 1989], 3 feuilles

Espaces verts [parution en 1989], 3 feuilles

Occupation du sol dans la périphérie de Casablanca en 1991

et *Occupation du sol dans les centres péri-urbains de Casablanca en 1992* [parution en 1994], 4 feuilles

Cartes et notices 45 x 65 cm.

Co-production GREC-Casablanca, URBAMA-Tours.

Co-édition Groupement de Recherche INTERURBA/URBAMA

La recherche urbaine en Égypte : un état de la question.

par Galila EL KADI

Pratiques Urbaines n° 13, décembre 1995

La recherche urbaine en Algérie : un état de la question.

par Rachid SIDI BOUMEDINE et Messaoud TAÏEB

Pratiques Urbaines n° 14, juillet 1996

Imprimé en France par INSTAPRINT S.A.
1-2-3, levée de la Loire - LA RICHE - B.P. 5927 - 37059 TOURS Cedex 1
Tél. 02 47 38 16 04

Dépôt légal 1^{er} trimestre 1998

U · R · B · A · M · A

BP 7521
37075 TOURS Cedex 2 - FRANCE

☎ 02 47 36 84 69 (Secrétariat)
☎ 02 47 36 84 72 (Bibliothèque)

Fax : 02 47 36 84 71

e-mail : urbama@droit.univ-tours.fr (Secrétariat)
e-mail : bibliourbama@droit.univ-tours.fr (Bibliothèque)

ISSN 0989 - 5620
ISBN 2 - 86-906-112-9



Centre d'Études et de Recherches sur l'Urbanisation du Monde Arabe
URBAMA

مركز الدراسات و الابحاث في تحضر العالم العربي

BP 7521
37075 TOURS Cedex 2
Tél. 02 47 36 84 69 Fax 02 47 36 84 71
e-mail : urbama@droit.univ-tours.fr