



**HAL**  
open science

## La dynamique urbaine des villes marocaines

Noufissa El Moujaddidi

► **To cite this version:**

Noufissa El Moujaddidi. La dynamique urbaine des villes marocaines. Economies et finances. Université Montesquieu - Bordeaux IV, 1995. Français. NNT: . tel-00503112

**HAL Id: tel-00503112**

**<https://theses.hal.science/tel-00503112>**

Submitted on 16 Jul 2010

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITE MONTESQUIEU - BORDEAUX IV  
*Faculté des Sciences Economiques et de Gestion*  
I.E.R.S.O.

---

# LA DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES MAROCAINES

Thèse en vue de l'obtention  
du Doctorat es-sciences économiques

présentée et soutenue le jeudi 23 novembre 1995

par **Noufissa EL MOUJADDIDI**

sous la direction de  
Monsieur Claude LACOUR - Université de Montesquieu  
Bordeaux IV - Directeur de l'I.E.R.S.O.

---

## MEMBRES DU JURY

- J. LAJUGIE**     *Professeur émérite - Université Montesquieu - Bordeaux IV*  
**J.-P. CARRIERE** *Professeur - Université François Rabelais - Tours (Rapporteur)*  
**M. GOZE**     *Maître de conférence - Université Michel de Montaigne - Bordeaux III*  
**B. GUESNIER**   *Professeur - Université de Poitiers (Rapporteur)*

Centre de Ressources Électroniques sur les Villes

**CRÉ**  
**villes**.ORG

Cette thèse a été numérisée et mise en ligne dans le cadre du  
programme de numérisation de thèses de Crévilles  
<http://crevilles.org>

*A mes parents,  
pour leur amour et leur patience*

*A mon frère Khalid,  
à qui je dois une profonde  
reconnaissance et sans qui ce  
travail n'aurait pu exister.*

## REMERCIEMENTS

*Je tiens à présenter mes vifs remerciements et ma profonde gratitude à toutes les personnes qui m'ont aidée de loin ou de près à réaliser ce travail, en particulier :*

*- mon professeur et directeur de recherche Mr Claude Lacour, dont les critiques et les remarques m'ont été précieuses et déterminantes ;*

*- mes parents, mes frères et sœurs, mon fiancé Abdellah Fadel ainsi que sa famille, qui m'ont tout le temps soutenue et encouragée ;*

*- mes amis : Naïma, Fatima (à la Direction de la Conservation Foncière - Rabat), Rachida, Mr et Mme Obeïda, Malika (au Ministère des Travaux Publics à Rabat), Me Caroline Bergeau (à Bordeaux), et Mr Ursulet (architecte à Bordeaux et à Casablanca), et la famille Rigaudie, de toute l'aide qu'ils m'ont procurée. Je tiens également à exprimer ma reconnaissance à Mr Bekbachi (responsable au Ministère des Travaux Publics - Rabat) pour sa compréhension et son aide, à mes amis à l'IERSO (Mmes Ferrer et Seraphon), aux cadres du service de la documentation (Ministère de l'habitat - Rabat), ainsi qu'aux cadres de la direction de la statistique (au Ministère du Plan - Rabat), pour tous les services qu'ils m'ont rendus.*

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE.....</b>	<b>1</b>
<b>PREMIÈRE PARTIE :</b>	
<b>LA VILLE MAROCAINE : IDENTITÉ ET ÉVOLUTION.....</b>	<b>30</b>
CHAPITRE I : La ville arabo-musulmane : Définition et évolution à travers le temps et l'espace.....	35
CHAPITRE II : Le système urbain marocain avant la XIXe siècle .....	92
CHAPITRE III : L'évolution des villes côtières au détriment des villes intérieures.....	112
CHAPITRE IV : Les villes nouvelles coloniales entre l'urbanisme culturaliste et l'urbanisme progressiste .....	145
<b>DEUXIÈME PARTIE :</b>	
<b>LA DYNAMIQUE URBAINE ENTRE 1950 ET 1994 .....</b>	<b>202</b>
CHAPITRE I : L'économie marocaine face à l'héritage colonial .....	204
CHAPITRE II : L'Etat indépendant face aux problèmes urbains pendant la décennie 1960 .....	232
CHAPITRE III : La dynamique urbaine et le rôle de l'Etat de 1970 à 1994 .....	278

<b>CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>	<b>374</b>
BIBLIOGRAPHIE .....	383
ANNEXES .....	392
TABLE DES MATIERES.....	418

# INTRODUCTION GENERALE

L'urbanisation accélérée constitue l'une des principales caractéristiques des sociétés contemporaines<sup>1</sup>. Elle semble être l'apanage de notre civilisation, auquel n'échappe aucun pays, ni aucune région<sup>2</sup>.

Cependant, ces derniers ne vivent pas ce mouvement de la même manière, ni dans les mêmes proportions, ni dans les mêmes conditions. En effet, si le XIXe siècle s'est caractérisé par la révolution industrielle, le XXe siècle connaît la plus importante révolution urbaine. Or, les pays du tiers monde n'ont vécu que la deuxième.

N'ayant pas connu la première, ces pays auraient pu avoir une urbanisation plus modérée et moins forte. Ce n'est certainement pas le cas, puisque cette dernière est devenue le fait le plus important de notre époque, et constitue le plus grand souci des chercheurs de tous horizons<sup>3</sup>.

La société actuelle s'urbanise de plus en plus, elle passe d'un mode de vie rural à un mode de vie urbain avec une grande rapidité, surtout pour les pays en voie de développement.

Il suffit de constater qu'au début du siècle ces derniers ne comptaient que peu de grandes villes dont le seuil dépasse le million

- 
- 1 Bairoch P., "Le tiers monde dans l'impasse", Gallimard, 1971, p. 354.  
Soualhi B., "Les problèmes d'urbanisation au Maroc", mémoire de fin de stage, E.N.A.P. Rabat, 1976.
  - 2 Santos M., Kayser B., "Espace et villes du tiers monde", Revue du Tiers Monde, n° 45, Paris 1971.
  - 3 Moriconi F., "L'urbanisation du monde depuis 1950", Economica, Paris 1993.



d'habitants et qui étaient au nombre de deux, après 90 ans, autrement en 1990, leur nombre est arrivé à 174 sur un ensemble de 298 agglomérations<sup>4</sup>. Ceci explique que non seulement ce mouvement d'urbanisation était très rapide dans les pays en voie de développement, mais qu'il a même dépassé celui des pays industrialisés.

Cependant, ce processus s'accompagne d'un certain nombre de mouvements qui déstabilisent les anciens équilibres. En effet, l'exode rural est l'aspect le plus distinctif de cette transformation. *“Cette ‘urbanisation’ s’explique par les migrations, l’exode rural vers les villes plutôt que par la croissance naturelle des populations urbaines. Ces migrations ont été déterminées par des facteurs d’expulsion (push-effect) indicatifs de conditions défavorables du monde rural plutôt que par des facteurs d’attraction (pull-effect)”*<sup>5</sup>.

Le monde rural, souffrant du manque de l'emploi, de l'absence de l'accessibilité aux terres, et des différents services nécessaires qui ne sont disponibles qu'en villes, devient hostile et finit par *“chasser les populations rurales vers les grands centres urbains”*<sup>6</sup>. La dynamique urbaine qui en a résulté, et qu'ont connu les villes des pays en voie de développement, s'est accompagnée par un grand déséquilibre spatial. Cette situation a engendré une dégradation non seulement du monde urbain, mais aussi des milieux ruraux.

Cette dernière s'est manifestée par un taux de chômage de plus en plus grand, une détérioration des conditions de logement et l'accroissement des bidonvilles, une hausse incontestable des prix fonciers, une pauvreté et

---

<sup>4</sup> Idem, p. 112-113.

<sup>5</sup> Silvany Augusto J., “Aspects théoriques de l'urbanisation”, Revue du Tiers Monde, n° 45, Paris 1971.

<sup>6</sup> Idem, p. 102.

une délinquance plus profondes et plus générales, le manque d'hygiène, des services collectifs nécessaires, l'engorgement des villes...

Les villes marocaines vivent les mêmes problèmes et souffrent des mêmes maux, surtout pour les grandes agglomérations qui enregistrent des taux de croissance urbaine très élevés.

Leur dynamique urbaine ne suit pas le rythme de la croissance économique. Elle a été brutale et dépasse les progrès économiques et les changements structurels d'où le rassemblement et le renforcement des signes de sous-développement.

En effet, l'urbanisation se faisait lentement au Maroc et ce jusqu'à son ouverture au système capitaliste mondial dès le XIXe siècle. Cette ouverture sur l'Europe allait être à l'origine d'un certain nombre de faits et de changements profonds et irréversibles.

Cette situation est, par ailleurs, commune à presque tous les pays sous-développés ou en voie de développement précédemment colonisés et dont la caractéristique principale est la dépendance vis-à-vis d'un ou de plusieurs pays développés.<sup>7</sup>

*“La colonisation entraîna un recul du niveau de développement des sociétés autochtones. La dépossession foncière entraîna un recul de l'agriculture indigène et l'artisanat urbain subit la redoutable concurrence des industries plus productives d'Europe”<sup>8</sup>*

---

<sup>7</sup> Perrin J.C., “Urbanisation et développement à base régionale”, R.T.M. n° 45, p. 46, 1971.

<sup>8</sup> Bairoch P., “Le tiers monde dans l'impasse”, op. cit. p. 172.

L'économie est désormais marquée par la coexistence d'un secteur traditionnel et artisanal généralement faible et d'un secteur moderne mal introduit provoquant de fortes distorsions. Ce sont surtout les grandes villes sous-développées qui manifestent le plus ce dualisme économique. Ce dernier a provoqué une autre forme de dualisme, cette fois-ci, sur le plan de l'organisation de l'espace, qui lui aussi rassemble deux aspects, l'un est moderne, l'autre est traditionnel et marginalisé.

Cependant, si ce plan présente des formes différentes entre les pays sous-développés, un élément leur est commun, notamment la présence et la dominance d'une grande ville.

Cette dernière accumule les plus hauts profits, la majorité des investissements et les fortes consommations, autrement dit elle se caractérise par une double concentration : celle des populations et celle de l'économie en concentrant la rente tirée de l'ensemble du pays.

Elle contient la majorité des opportunités par rapport aux autres villes autochtones *“que le maintien d'une complémentarité et d'un équilibre est impossible. Il en résulte le type d'organisation spatial que John Friedmann a traduit par le schéma 'centre-périphérie' : un centre (ou une zone) urbain industriel puissant réduit le reste de l'espace économique au rôle d'une zone dépendante dont les ressources naturelles, les ressources en hommes et capital sont drainées au profit du centre”*<sup>9</sup>.

Cependant, si la croissance urbaine des villes des pays développés semble être une conséquence normale, voire inévitable du développement, ceci n'a pas été le cas pour les pays sous-développés.

---

<sup>9</sup> Idem, p. 48.

Le lien entre urbanisation et développement économique que beaucoup d'auteurs affirment pour ce qui est des pays développés<sup>10</sup> n'est pas vérifiable pour le cas des PTM.

Certes, *“la révolution industrielle et la révolution agricole qui l'a suscitée sont, sans aucun doute, le phénomène qui a le plus profondément modifié le cours de la vie de l'humanité”*.<sup>11</sup> Cependant, le manque de diffusion si ce n'est pas son absence soit à cause des écarts de niveaux de développement ou à cause de facteurs géographiques et climatiques, soit à cause de l'insuffisance ou le manque de moyen de communication ou encore leur inadaptation, soit enfin à cause de la densité du peuplement agricole qui caractérisait les PTM<sup>12</sup>, a fait que ces derniers n'ont pu avoir les mêmes conséquences et n'ont pu connaître les mêmes développements économique et urbain.

C'est à partir de la période des interventions directes des puissances coloniales que sont apparus les véritables bouleversements des situations existantes<sup>13</sup>. Il s'agit là des colonisations européennes, car à la différence de la colonisation qui les a précédées, notamment ottomane, les premières ne consistaient pas en une *“domination d'une société traditionnelle sur une autre société traditionnelle. La France du milieu du XIXe siècle, tout comme l'Italie du début du XXe siècle, et encore davantage comme l'Angleterre de 1880, était une société ayant déjà connu la révolution industrielle”*<sup>14</sup>.

---

<sup>10</sup> Moriconi-Ebrard F., op. cit., p. 25.

<sup>11</sup> Bairoch P., op. cit., p. 112.

<sup>12</sup> Idem, p. 141 à 149.

<sup>13</sup> Chaline C., *“Les villes du monde arabe”*, Masson, Paris 1990, p. 50.

<sup>14</sup> Bairoch P., op. cit., p. 172.

Il est évident que toute puissance coloniale met en œuvre un certain nombre de procédés et de politiques afin de servir ses propres intérêts.

En effet, la politique coloniale dans les campagnes (la dépossession terrienne) dans le cas du Maroc a provoqué un exode rural considérable. Ce dernier a donné naissance à une main d'œuvre abondante qui n'a pu être absorbée dans sa totalité par l'industrie en ville. Un surpeuplement des villes s'en est suivi sans qu'il ait eu une transformation socio-économique adéquate.

En effet, *“les nouveaux emplois créés dans de telles circonstances dans les secteurs secondaires ou tertiaires des villes n'augmentent pas aussi rapidement que la population active urbaine. Tout cela entraîne le chômage dans les aires urbaines”*<sup>15</sup>.

Cependant, si la ville au Maroc souffre d'autant de maux et de difficultés il ne faut pas négliger le poids de son histoire avant l'avènement de la colonisation. Car bien avant les premières créations urbaines coloniales, la ville existait en tant que noyau ou centre politique administratif et économique.

D'ailleurs, *“Bairoch estime qu'à la veille de la colonisation le pourcentage de citadin était sensiblement inférieur à ce qu'il avait pu être un ou deux siècles plus tôt”*<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Sylvany Augusto J., op. cit., p. 100.

<sup>16</sup> Chaline C., op. cit., p. 51.

## LA VILLE MAROCAINE PRÉCOLONIALE

Définir la ville marocaine avant l'instauration du protectorat revient à définir la ville ou la médina traditionnelle.

Elle se caractérisait plus par l'importance d'un certain nombre d'édifices et d'éléments du cadre bâti tels que les remparts, les mosquées et les souks, que par le nombre de ses habitants.

Ainsi, elle se définit en tant que ville arabo-musulmane, et ce depuis *“la conquête arabe, qui débute en 634 et qui, en l'espace de quelques 120 ans, propage l'Islam de l'Espagne à l'Inde”*, et qui *“s'est accompagnée d'un effet d'urbanisation considérable”*<sup>17</sup>.

En effet, les conquérants mettaient en œuvre les supports nécessaires à la diffusion et la consolidation de l'Islam dans tout pays nouvellement conquis.

En conséquence, ils bâtissaient en premier lieu leur capitale musulmane, une ville presque fermée, dont la mosquée marque non seulement le centre, mais aussi et surtout le cœur vivant, le lieu de la prière, de culte et de l'échange.

C'est ainsi que fut édifiée la première ville musulmane au Maroc : Fès, par les Indrissides au début du IXe siècle.

---

<sup>17</sup> Chaline C., op. cit., p. 38.

De cette ville, l'islamisation et l'arabisation unifieront tout le territoire marocain. La succession des différentes dynasties<sup>18</sup> renforcera ce processus. Depuis, le pays connaît une nouvelle civilisation notamment arabo-musulmane qui a vécu des hauts et des bas, selon la force et la durée du règne de chacune des dynasties qui se sont constituées et succédées.

En effet, *“plus les dynasties ont eu de durée et de force, plus la civilisation est forte et puissante”*<sup>19</sup>. Leurs villes - capitales sont créées par des décisions royales ou princières et devaient refléter leur image, démontrer leur force et permettre la stabilité de leurs pouvoirs.

Cependant, quels que soient les diversités régionales, elles sont toutes édifiées selon le modèle islamique et leur organisation urbaine devaient satisfaire aux exigences des rites religieux.

Pourtant, de cette approche, la définition de la ville marocaine précapitaliste est plus fonctionnelle qu'économique ou statistique.

En effet, la structure de son espace urbain, autrement dit ses composantes urbanistiques et leurs articulations entre elles respectent et suivent le mode de vie inspiré de la pratique religieuse de l'Islam.

---

<sup>18</sup> Laroui A., “L’histoire du Maghreb”, maspère, paris 1975.  
 Miège J.L., “L’histoire du Maroc”, Que sais-je ?  
 Mezzine Med, “Fès médiévale”, Autrement, Paris 1992, p. 142-193. : Les dynasties marocaines, ainsi que leurs capitales comme suit :  
 1) Les Idrissides (788-986) dont la capitale fut FES  
 - Maghraoua entre Fatimides et Omeyyades (987-1067)  
 2) Les Almoravides (1073-1146) : MARRAKECH  
 3) Les Almohades (1130-1276) : MARRAKECH  
 4) Les Mérinides (1258-1471) : FES  
 5) Les Ouatassides (1471-1554) : FES  
 6) Les Saadiens (1510-1659) : MARRAKECH  
 7) Les Alaouites depuis 1631 jusqu’à nos jours :  
 FES fut la capitale les premiers temps  
 RABAT après l’instauration du Protectorat.

<sup>19</sup> Ibn Khaldoun , “Les prolégomènes” (Traduction de Slane), T I, 1938, p. 294.

Pendant les longs siècles, l'évolution des villes au Maroc se fera lentement et sera liée en grande partie à des facteurs endogènes. A partir du XIX<sup>e</sup> siècle, elles vont être soumises aux conditions irréversibles de l'ouverture sur l'Europe.

Désormais, toute l'organisation du pays va s'articuler autour de ses rapports avec l'extérieur. Les accords commerciaux passés entre le Maroc et les pays européens ont facilité sa domination. Celui qui fut le plus important est le traité maroco-anglais en 1856, de commerce et de navigation. Il marquera l'ouverture de l'économie marocaine partant du principe de la liberté absolue du commerce et de l'échange.

Par conséquent, certains ports seront privilégiés et verront s'intensifier leurs échanges commerciaux, notamment le port de Casablanca dont la seule bénéficiaire était l'Angleterre. D'autres traités semblables furent signés avec l'Espagne (1861) et la France (1863) et renforcèrent davantage cette tendance.

Celui d'Algésiras en 1906 a facilité encore mieux l'intervention européenne en établissant une égalité entre les différentes puissances au Maroc.

L'accord établi entre la France et l'Allemagne en 1911 permettait à la première d'organiser le Maroc et à la seconde d'accéder en Afrique équatoriale (Congo...).

Une autre convention pendant la même année entre l'Espagne et la France a permis de réviser et de modifier les frontières entre les deux pays sur le territoire marocain. C'est ainsi que ce dernier fut divisé en zones espagnoles et zones françaises.



Bien avant ces multiples interventions, les villes intérieures étaient les plus développées et les plus fortes telles que Fès et Marrakech. D'autres petites villes telles que Rabat, Larache, Essaouira... respiration des poumons de ces deux grandes villes, en étant des comptoirs de distribution, des routes commerciales.

## LA VILLE COLONIALE

L'expansion européenne et particulièrement l'avènement du Protectorat en 1922, allaient créer de nouveaux mouvements économiques et imposer de nouveaux modèles urbains. L'équilibre territorial ancien va complètement changer. La vie quittera le Maroc intérieur pour s'installer sur le littoral atlantique.

Désormais, les villes portuaires prennent plus d'importance, et accaparent les intérêts commerciaux, économiques et politiques.

Le dualisme entre une vie moderne et une autre traditionnelle et archaïque s'installe dans les villes disposant d'un port.

Ces ports n'ont pas seulement facilité l'échange commercial, mais aussi l'entrée massive des européens<sup>20</sup>, qui décident généralement de s'y installer.

---

<sup>20</sup> Chaline C., op. cit., p. 51.

Par conséquent, les villes portuaires vont voir augmenter leur population telles que El Jadida où la population est passé de 1000 habitants en 1860 à 12000 en 1900, celle d'Essaouira va doubler et celle de Tanger va quintupler.

L'impact de la colonisation était fortement marquant et profondément ressenti, et ce non seulement au niveau des régions privilégiées et ciblées, mais aussi au niveau des régions délaissées et marginalisées.

En effet, c'est pendant cette période que le Maroc allait être subdivisé en "Maroc utile" qui concentrait les investissements et par là les activités économiques et industrielles et en "Maroc non utile", ne présentant pas d'intérêt pour la colonisation.

Les premières préoccupations coloniales consistaient d'abord à la création d'une infrastructure nécessaire : il fallait réaménager, organiser et agrandir les ports existants, créer un réseau routier afin de relier les ports au reste du pays. Le visage du pays va changer : l'appropriation des terres agricoles fertiles provoquera l'appauvrissement des campagnes et va détruire toute résistance à l'attraction exercée par la ville, qui donne l'impression de pouvoir offrir une vie plus facile et meilleure et où les emplois paraissaient abondants.

En effet, l'installation d'industries modernes en ville nécessitait beaucoup de main d'œuvre non qualifiée et non coûteuse. Ceci a eu pour conséquences d'une part la déstructuration du secteur artisanal traditionnel

dans lequel travaillait presque le quart de la population urbaine<sup>21</sup>, et d'autre part la concentration de cette dernière dans les grandes villes.

Cependant, les villes traditionnelles ou les médinas ne répondaient pas aux conditions du développement capitaliste. Il fallait créer un nouveau support spatial qui permettra à la nouvelle politique économique du capital colonial de mieux se développer. Un vaste programme de restructuration de l'espace et de construction de villes nouvelles était engagé.

*“La ville, nécessité coloniale dans le sens où elle est le siège des institutions d'autorité, le relais entre la métropole et la colonie, le lieu de résidence privilégié des colons”<sup>22</sup>.*

Ces villes permettaient, entre autre, aux colons de vivre à l'écart et de bien marquer les limites entre les deux modes de vie. Elles étaient bâties selon des principes urbains modernes du modèle européen. Deux grands courants d'urbanisme ont caractérisé ces nouvelles créations urbaines, l'une culturaliste et l'autre progressiste.

En effet, Lyautey fera appel dès la deuxième année du Protectorat (1913) au grand urbaniste Henri Prost. *“Il y resta jusqu'en 1922 et établit les plans d'aménagement des grandes villes du Maroc. Le principe adopté avait été celui de la création de villes européennes entièrement nouvelles à côté des villes marocaines existantes dont on sauvegardera avec grand soin le caractère”<sup>23</sup>.*

---

<sup>21</sup> Dethier J., “60 ans d'urbanisme au Maroc”, BESN, n° 118-119, Rabat 1970.

<sup>22</sup> Gorg O., “La ville, nécessité coloniale ?”, in “Processus d'urbanisation en Afrique” sous la Direction de Catherine Coquery-Vidrovitch. T II, L'Harmattan, Paris 1988, p. 6.

<sup>23</sup> Ecochard M., “Casablanca : le roman d'une ville”, édition Paris 1955, p. 11.

La ville nouvelle fut effectivement séparée de la vieille ville par des espaces verts, des installations militaires en plus des remparts qui encerclaient la médina. Une politique de zoning sera mise en œuvre pour la première fois avec ces plans. Ainsi la ville sera divisée en trois grandes zones : le commerce sera au centre, les activités industrielles seront à l'une des extrémités périphériques, de même pour les administrations et les plaisances.

L'architecture adoptée sera de nature monumentale, de grandeur et de luxe, mettant en valeur la supériorité du pouvoir colonial et favorisant une domination culturelle.

La création de ces villes nouvelles nécessitera certainement l'adoption d'une nouvelle gestion et d'une nouvelle organisation dont les pouvoirs s'étendent jusqu'aux médinas.

Ceci permettra de mieux contrôler ces dernières, surtout qu'elles concentraient la majorité de la population urbaine musulmane et abritaient la main d'œuvre travaillant dans le nouveau secteur industriel au-delà des murailles.

De nouveaux rapports de forte dépendance allaient s'installer entre la ville moderne et la ville traditionnelle. La crise des années trente renforcera davantage cette situation. L'exode rural qui s'en est suivi était d'une ampleur considérable. Le recrutement massif des ouvriers après la grande pénurie en main d'œuvre durant les années vingt, a accéléré ce processus. Les nouveaux arrivants s'installaient d'abord dans les médinas, ces dernières étant saturées au bout de quelques temps, ne pouvaient absorber davantage de migrants.

Les murailles qui étaient toujours là pour préserver les frontières des médinas devenues surpeuplées ne pouvaient empêcher les premières constructions extra-muros qui surgissaient et grandissaient chaque jour comme des champignons. Un peu plus loin, les bidonvilles faisaient leur apparition et s'amplifiaient chaque jour davantage. Désormais, toutes les grandes et moyennes villes se caractérisaient par la présence de bidonvilles dont l'importance dépend de celle de la ville et de ses activités économiques.

La deuxième guerre mondiale renforçait de plus en plus ce phénomène. La population des villes doublait, triplait, voire se multipliait par dix.

En résumé, les temps forts de la croissance urbaine pour le Maroc ont été la période 1926-1936 et surtout la seconde guerre mondiale et l'après-guerre.

Or, ces temps correspondaient à un ralentissement de la croissance économique, voire même à sa crise<sup>24</sup>. En effet, le niveau de vie baissait et l'habitat se détériorait, situation qui poussait à repenser la politique urbaine déjà adoptée et le modèle urbain pratiqué notamment celui de Prost-Lyautey.

L'adoption d'une nouvelle politique s'imposait, le modèle culturaliste trouvait ses limites face à cette croissance urbaine jamais vue auparavant au Maroc.

La nouvelle politique urbaine devait prendre en considération trois points essentiels :

---

<sup>24</sup> Noushi André, "Croissance économique, croissance urbaine au Maghreb (XIX-XXe siècle)", in "Processus d'urbanisation en Afrique", T. II, op. cit.

- D'abord, l'Etat doit intervenir pour prendre en charge la planification urbaine puisque les entreprises ne pouvaient pas, seules, s'en charger.

- La croissance urbaine enregistrée imposait une nouvelle forme d'habitat, celui du grand nombre, d'où le modèle urbain progressiste.

- La croissance industrielle exigeait de nouvelles conceptions d'aménagement.

Ces dernières seront mises en œuvre par le grand urbaniste Ecochard qui croyait comme beaucoup d'autres avant d'arriver au Maroc, que ce dernier *"était la patrie de l'urbanisme, que tout était réglé, organisé, et que les villes et les campagnes se développaient dans l'harmonie la plus parfaite"*<sup>25</sup>.

Cette illusion sera vite dissipée dès qu'il a été à Rabat où il trouva *"un service plutôt somnolent, qui groupait sous le nom de contrôle de l'urbanisme une quinzaine d'administrateurs et trois techniciens"*<sup>26</sup>. Il résuma la situation en quelques phrases et prit la décision d'y remédier en écrivant le 20 août 1946 :

*"Le programme industriel est vaste et intelligent. Le programme agricole ne l'est pas moins, aussi l'urbanisme doit être là pour donner le confort à l'homme et aux machines, et incorporer au sol et aux villes ces éléments nouveaux pour qu'ils soient non des éléments juxtaposés mais la juste pièce qui manque pour créer l'harmonie.*

---

<sup>25</sup> Ecochard M., op. cit., p. 11.

<sup>26</sup> Idem.

*J'étudierai la répercussion sur les ports, les routes, et les aérodromes, de la production globale prévue au programme de cinq ans. D là, je déduirai avec l'approximation et les aléas que comportent toujours de semblables extrapolations, les modifications, extensions, rétentions ou créations que tout ceci comportera pour les agglomérations humaines*<sup>27</sup>.

Ecochard sera le fondateur de l'urbanisme progressiste au Maroc, il pensera d'abord aux populations marocaines qui s'entassaient dans les taudis et les bidonvilles. Il faisait tout pour répondre à "*l'urgence du relogement des marocains*"<sup>28</sup> en priorité.

Cependant, les efforts d'Ecochard n'ont pu empêcher l'exode rural de s'accroître et la croissance urbaine de s'amplifier. Vers le début des années cinquante, les activités économiques les plus dynamiques se concentraient et se centralisaient dans une seule grande ville : Casablanca.

Ce changement rapide a provoqué un grand déséquilibre régional, puisque déjà vers la moitié du XIXe siècle toute la vie économique du pays était à l'intérieur, partagé entre deux grandes villes notamment Fès et Marrakech.

L'indépendance allait-elle changer cet ordre ? Réussira-t-elle à redresser les multiples déséquilibres qui se sont cumulés ?

---

<sup>27</sup> Idem.

<sup>28</sup> Forichon R. et Mas P., "Les problèmes de la répartition du peuplement au Maroc", BESM, n° 76, 4e trimestre 1967.

## L'ÉCONOMIE ET LE SYSTÈME URBAIN MAROCAINS : RUPTURE OU CONTINUITÉ ?

Comme on vient de le voir, la période coloniale a constitué le point de départ de l'accélération du processus de l'urbanisation<sup>29</sup>, l'indépendance en 1956 quant à elle devait atténuer et modérer ce mouvement.

Certes, elle a animé les espoirs de toute la population dans un avenir prometteur, et une vie meilleure où tout le monde aura droit au bien être social, et à une distribution juste des fruits de la croissance économique du pays.

Or, le Maroc indépendant a hérité d'une situation chargée de multiples contradictions et de grands déséquilibres. Déséquilibres structurels et géographiques, exigeant une intervention directe et forte pour revoir cette division du pays en régions utiles et inutiles. Déséquilibres et dualismes conflictuels entre un réseau urbain traditionnel et un réseau plus moderne et plus développé.

---

<sup>29</sup> Chaline C., op. cit.



## LES DUALISMES DE L'ÉCONOMIE MAROCAINE

Certes, depuis l'existence des villes impériales, un dualisme économique existait entre elles et les campagnes. Cette fois-ci, il existe au sein des villes, surtout celles qui attiraient et bénéficiaient de l'intérêt colonial. Ce dualisme se manifeste par la désintégration du secteur traditionnel, sans qu'il soit entièrement dissout, et la non généralisation du secteur moderne. Cependant, ces deux secteurs gardent des liens directs sur plusieurs plans, notamment :

- D'une part, au niveau de la main d'œuvre dont le secteur moderne a besoin et qui provient essentiellement de l'exode rural, et d'autre part au niveau du capital qui consiste à investir le surplus agricole dans l'achat des machines nécessaires à la production industrielle.

- Sur le plan des flux des produits, le besoin croissant du monde rural des biens manufacturés les oblige à consacrer une grande partie de leur production agricole à l'exportation, ce qui fait chuter la production vivrière. Quant au secteur moderne, il impute une grande partie des biens nécessaires à certaines industries non réalisables localement telle que l'industrie mécanique.

- Enfin, sur le plan monétaire, puisque la déstructuration du secteur artisanal et agricole a entraîné une forte monétarisation de l'économie.

L'inégalité des rapports entre ces deux secteurs sera à la base de la désintégration de la structure communale des villages et la détérioration des liens collectifs qui caractérisaient auparavant l'exploitation des terres.

Hormis ce dualisme, l'économie s'est caractérisée par une désarticulation générale qui s'est manifestée d'une part par un déséquilibre entre la croissance démographique et celle de la production agricole et les créations de l'emploi, entre les investissements publics et ceux privés d'autre part.

Une autre forme de dualisme spatial plus accentuée s'est, elle aussi, manifestée car on ne peut ignorer le développement de certaines régions au détriment d'autres. En effet, ce dualisme régional s'ajoute à celui économique, puisque c'est surtout la région atlantique qui connaissait un développement important par rapport aux autres régions. En conséquence, c'est toujours la même région qui concentrait la plus grande partie des investissements. Ceci n'a pas empêché le bilan de l'économie d'être négatif, puisque les investissements ont considérablement baissé, le chômage par conséquent a augmenté, les conditions de l'habitat se sont détériorées, et le logement connaît un grand déficit.

## LE PROCESSUS URBAIN

Si la croissance économique était faible, la croissance urbaine, quant à elle, connaissait un rythme accéléré, puisque le nombre de citadins est passé de 300.000 vers 1910 à 3.400.000 en 1960 et à près de 4.370.000 vers 1968<sup>30</sup>. Nous pouvons dire à ce propos que *“la population urbaine qui comprenait encore, en 1926, moins de 10% du total est passée à 16% en 1936, à 25% en 1952 et enfin à 30% environ en 1960”*<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> Forichon R. et Mas P., “Les problèmes de la répartition du peuplement au Maroc”, op. cit.

<sup>31</sup> Awad H., “Géographie appliquée et urbanisme au Maroc”, intervention dans “Géographie et urbanisme”, le 3/6/1962, Revue de Géographie du Maroc, Rabat, n° 1 et 2, 1962, p. 139.

Le tableau suivant nous montre l'évolution et la répartition de cette population par quelques villes :

**Evolution de la population urbaine  
de quelques villes marocaines depuis 1917 à 1960**

Années	P.U. en 1917	P.U. en 1947	P.U. en 1960
Villes			
Casablanca	82 500	551 322	962 277
Marrakech	99 416	238 237	243 134
Rabat-Salé	58 800	218 604	303 000
Fès	105 855	200 946	216 133
Mecknès	36 765	159 801	175 943
Oujda	18 150	88 658	128 654
Kénitra (Port Lyautey)	3 250	56 604	86 775
Safi	20 240	50 845	81 072
El Jadida (Mazagan)	21 630	40 318	40 302
Essaouira (Mogador)	19 085	28 620	26 392
Taza	5 000	28 457	31 667
Khouribga	0	26 000	40 838
Ozzane	16 000	23 000	26 203
Sefrou	9 070	17 500	21 478
Mohamédia (Fedala)	350	15 813	35 010
Agadir	2 000	12 438	16 695

Sources :

- Pour les données des deux premières colonnes (1917 et 1947) : Revue de "l'architecture d'aujourd'hui", n° 35 - N° spécial Maroc Mai 1951.
- Pour la 3e colonne (1960) : le R.G.P.H. de 1960 - Ministère du Plan, Direction de la statistique. Rabat. Maroc

*“Si la croissance des villes est rapide, par contre elle est fortement inégale selon les régions.*

*Certaines villes ont connu une expansion très importante tandis que certaines autres n’ont connu qu’une expansion très modérée. Aussi peut-on parler de déséquilibres régionaux quant aux villes marocaines, rejoignant et dépassant même les déséquilibres en milieu rural”<sup>32</sup>.*

Ainsi, en moins d’un demi-siècle (1917-1960), des villes portuaires telles que Casablanca, Kénitres, Safi, Mohamédia et Agadir ont vu leurs populations se multiplier respectivement par 11.6, 26.7, 4, 100 et 8.

Des villes dont l’hinterland dispose d’un atout agricole telles que Meknès, El Jadida qui a en plus son propre port, et Sefrou enregistraient un accroissement important de leurs populations qui se multipliaient respectivement par presque 5, 2, et 2,3.

Quant à Khouribga, elle doit sa naissance au phosphate, sa population a doublé de 1947 à 1960 en passant de 26.000 à 40.838.

Malgré le déséquilibre que dévoilent les données de ce tableau, ceci n’a pas été le souci primordial du pays au lendemain de son indépendance. La priorité consistait d’abord à constituer un gouvernement représentatif, et responsable, un Etat libre, doté d’institutions démocratiques basées sur le principe de séparation des pouvoirs dans le respect d’une monarchie constitutionnelle. *“Construire ou reconstruire les structures de l’Etat national et les bases du pouvoir d’Etat a été, ne l’oublions pas, un objectif*

---

<sup>32</sup> Idem.

*fondamental pour les gouvernements qui assument le devenir de l'Etat depuis l'indépendance.*

*Cet objectif était prioritaire, la perte de l'indépendance n'était-elle pas en effet liée à l'affaiblissement de l'Etat et à son inadaptation aux exigences du monde dans lequel il était plongé ?”<sup>33</sup>.*

Il établit un programme vaste et fort ambitieux, comme tout pays nouvellement indépendant, en donnant la priorité aux orientations sectorielles, tout en mettant de côté toutes politiques spatiale, urbaine ou d'aménagement de territoire. Ce n'est que vers 1970, que les responsables vont prendre conscience du poids des problèmes urbains et de ceux de l'aménagement de l'espace.

*“Tardivement on a pris conscience des liens entre reprise économique et dynamique urbaine et des interactions entre les mutations des activités de production et l'évolution des villes”<sup>34</sup>.*

Les politiques adoptées auparavant par le Protectorat privilégiaient certains secteurs, et avaient créé un déséquilibre sectoriel important, si important que les nouvelles orientations du pays après l'indépendance n'ont pu dépasser.

Les branches d'activités que les jeunes gouvernements voulaient promouvoir telles que l'économie traditionnelle, les industries de base, et la formation, manquaient fortement d'investissements.

---

<sup>33</sup> Rousset Michel, dans la préface de “Etat, Espace et Pouvoir local”, Ali Sedjari. Edition Guessous. 1991, p. 12.

<sup>34</sup> Rochefort Michel et Roussel Monique, “Mutations économiques et urbanisation cinq ans de recherches et d'expérimentation”, Commissariat du Plan, édition La Documentation Française, Paris Décembre 1993, p. 9.

Ces derniers continuaient bien après l'indépendance à s'orienter, plus faiblement que pendant la période du Protectorat, vers des secteurs d'infrastructure et d'exportation. Les effets de la colonisation ne se sont pas arrêtés avec l'accession à l'indépendance. Les nouveaux plans adoptés au cours de la décennie notamment ceux de 1960-64, 1965-67, 1968-72, sauront-ils apporter les bonnes solutions et les bons remèdes à cette situation ?

Certes, cette dernière, au début des années 70 n'était pas rassurante. Les problèmes se sont aggravés davantage, les déséquilibres se sont renforcés et les choix économiques paraissaient trouver leurs limites.

Quant aux problèmes urbains, les responsables les réduisaient aux problèmes de logements, qu'ils pensaient pouvoir résoudre en adoptant une politique de logement, qui n'est qu'un aspect parmi d'autres de la politique urbaine.

Certes, cette dernière se manifestait plus par la crise de logement, l'apparition et la multiplication des bidonvilles et de l'habitat taudifié qui nécessitaient une intervention rapide directe et efficace de l'Etat.

L'échec de cette dernière à la fin des années 60, créera une prise de conscience chez les responsables du lien entre la croissance économique et la croissance urbaine, entre le niveau de développement et les phénomènes d'urbanisation et entre l'emploi ou le chômage et le niveau de vie et de l'habitat.

Les années 70 s'annonceront avec une volonté de rompre avec le passé et de créer un avenir basé sur une politique d'ensemble, une politique qui associe l'économique à l'urbain au niveau de toute la nation.

## LA GENÈSE D'UNE NOUVELLE POLITIQUE URBAINE

Cette prise de conscience a donné naissance à une nouvelle stratégie de l'Etat en urbanisme, et qui a été présentée par le projet de loi-cadre d'aménagement urbain et rural.

Ce dernier ne se contentera pas de traiter uniquement l'un des aspects de l'urbanisme à savoir le logement, mais s'étendra aussi à l'aménagement de territoire et à la construction.

Ceci permettra d'une part d'intégrer toutes les agglomérations dans le processus de développement économique et social et d'essayer d'instaurer un certain équilibre entre les différentes régions, d'autre part, de promouvoir un urbanisme d'incitation basé sur un travail collectif et une coopération entre les différents agents économiques et les décideurs.

Et enfin, encourager l'habitat du grand nombre qui ne peut se faire qu'en mettant fin à la spéculation foncière, en réduisant le chômage et en faisant appel à l'initiative privée.

Ces objectifs peuvent être résumés en trois sortes d'interventions :

1) D'abord mettre les règles d'aménagement en créant un certain nombre d'organismes spécialisés et en élaborant plusieurs documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs (SD), les schémas de structure et d'orientation (SSO), les plans de développement rural (PDR), et les plans d'utilisation du sol (PUS).

2) Ensuite, prévoir un certain nombre de mesures contre la spéculation foncière, pour faciliter la mise en œuvre et la réussite de la nouvelle politique urbaine.

3) Enfin, procéder à un désengagement financier de la part de l'Etat dans le secteur de la construction et de l'habitat, en y engageant le secteur privé, tout en conservant un rôle de garant et de contrôleur.

Le Plan Quinquennal 1973-77 sera particulièrement intéressant, puisque il sera l'outil essentiel de mise en œuvre des orientations et décisions du Projet de L.C.A.U.R. Il sera aussi le premier plan qui réservera un intérêt considérable aux problèmes urbains.

Les années qui vont suivre ne seront pas faciles, les contextes économiques international et national n'étaient pas favorables à une relance économique, et ne facilitaient pas la mise en application des différentes décisions prises au niveau des plans de développement économique.

La succession des crises économiques au Maroc poussera ce dernier à adopter une politique d'ajustement structurel (PAS) imposée par la banque mondiale.



## LES HYPOTHÈSES ESSENTIELLES DE LA THÈSE

Essayer d'étudier la dynamique urbaine des villes marocaines est une tâche fort difficile et ambitieuse. Les idées principales qu'on veut développer dans ce travail concernent les processus de l'urbanisation et de la croissance urbaine des villes.

Ces mouvements ont connu plusieurs étapes selon l'histoire du pays, cependant, leurs forts temps, autrement leur accentuation, est intimement liée à l'ouverture du pays sur le monde extérieur.

Les périodes les plus importantes et les plus marquantes sur ce plan reviennent à la colonisation. En effet, l'instauration du Protectorat depuis 1912 jusqu'à 1956 avait eu des impacts multiples et graves sur les structures économiques spatiales et sociales.

Cette déstructuration était essentiellement due à l'introduction du mode de production capitaliste à un stade mûr, alors que le pays n'y était pas préparé puisqu'il est resté à l'écart de la révolution industrielle le précédant. Elle est due aussi à la politique coloniale adoptée dans les campagnes.

Cette situation sera renforcée et aggravée par la croissance démographique, l'exode rural, le manque de travail, la chute des investissements...

Une croissance urbaine sera vite enregistrée au niveau de certaines régions et certaines villes. La polarisation économique qui s'est réalisée par

l'ouverture commerciale, l'expansion des villes portuaires, la détérioration des villes intérieures, va changer l'équilibre territorial.

Par conséquent, les villes vont connaître des rythmes de croissance différents, dont les plus privilégiées sont sur la côte atlantique.

A ce niveau, on aimerait savoir quels ont été les moyens utilisés, les raisons et les objectifs pour qu'un tel déséquilibre se produise ?

Face au gonflement de certaines villes et la désertification d'autres, le bilan de leur croissance urbaine est indiscutablement lourd et négatif : crise de logement et de chômage.

Ces crises ne se manifestent pas uniquement au niveau des villes modernes, mais aussi au niveau des villes traditionnelles ou médinas, car il faut souligner que ces dernières, d'inspiration arabo-musulmane, existaient bien avant l'avènement de la colonisation française et donc avant l'édification des villes modernes coloniales et l'accélération de la croissance urbaine.

Sur ce plan, que sont devenues ces villes traditionnelles face aux nouvelles créations urbaines ? Avaient-elles bénéficié d'autant d'intérêt et d'attention ?

L'accumulation des problèmes urbains, et l'aggravation des déséquilibres régionaux mettent en doute l'efficacité des politiques urbaines adoptées par le Maroc.

Le long de cette étude, nous nous poserons un certain nombre de questions auxquelles nous essaierons d'apporter le maximum de réponses.

Nous pouvons résumer ces interrogations en deux grandes questions :

1) Comment identifier et définir une ville marocaine ? Quelle a été son évolution avant et pendant la période coloniale française ?

2) Quelle a été la logique de la croissance urbaine au Maroc depuis l'indépendance ? Quels ont été ses conséquences au niveau local (les villes) et régional ? Et quelles ont été les politiques urbaines adoptées ?

Pour apporter les réponses possibles à ces questions, nous avons choisi de débattre au niveau de deux parties :

#### **PREMIÈRE PARTIE :**

#### **La ville marocaine : identité et évolution.**



#### **DEUXIÈME PARTIE :**

#### **La dynamique urbaine entre 1950 et 1994.**

## **PLAN DES DEUX PARTIES**

<p style="text-align: center;"><b>1ère PARTIE :</b> <b>LA VILLE MAROCAINE : IDENTITÉ ET ÉVOLUTION</b></p>
---

### **CHAPITRE I :**

La ville arabo-musulmane : Définition et évolution à travers le temps et l'espace

### **CHAPITRE II :**

Le système urbain marocain avant le XIXe siècle

### **CHAPITRE III :**

L'évolution des villes côtières au détriment des villes intérieures

### **CHAPITRE IV :**

Les villes nouvelles coloniales entre l'urbanisme culturaliste et l'urbanisme progressiste

<p style="text-align: center;"><b>2e PARTIE :</b> <b>LA DYNAMIQUE URBAINE ENTRE 1950 ET 1994</b></p>
--

### **CHAPITRE I :**

L'économie marocaine face à l'héritage colonial

### **CHAPITRE II :**

L'Etat indépendant face aux problèmes urbains pendant la décennie 60

### **CHAPITRE III :**

La dynamique urbaine et le rôle de l'Etat de 1970 à 1994

Première partie :  
LA VILLE MAROCAINE :  
IDENTITÉ ET ÉVOLUTION

## INTRODUCTION

L'existence de la ville au Maroc est un fait vieux, aussi vieux que son histoire.

Bien avant l'arabisation et l'islamisation du pays, d'autres civilisations s'y étaient succédées et y avaient bâti de grandes villes.

“Volubilis”<sup>35</sup>, qui est actuellement un site archéologique où les ruines sont toujours entretenues : thermes, temple, arc de Carcalla, au Nord de Meknès, témoigne de l'importance du fait urbain introduit par la civilisation romaine.

La conquête arabo-musulmane depuis quatorze siècles avait largement changé les systèmes urbains précédents. Une autre forme de l'organisation de l'espace est apparue, une ville différente est créée, une ville bâtie de façon à répandre le mieux à l'éthique islamique.

Cependant, si les villes ont existé soit avant ou après la conquête arabe, leur nombre était bien faible, et l'urbanisation du pays l'était davantage.

Le pays est resté pendant longtemps un pays rural, le fait urbain se limitait aux seules capitales qui étaient à chaque fois créées par la volonté d'un roi ou d'un prince. L'urbanisation n'a commencé à connaître ses premiers mouvements qu'avec l'ouverture du pays sur le monde extérieur.

---

<sup>35</sup> Le petit Larousse illustré. 1988.

Etant ouvert sur deux façades maritimes, atlantique et méditerranéenne, le pays présente beaucoup d'intérêts sur le plan économique en particulier.

La société et l'espace marocains, partagés entre des élans de modernité et la fidélité au passé, se façonnaient de ruptures et de continuités. L'intégration de l'espace traditionnel marocain à un ensemble de nature mercantile, basé sur une autre logique, une autre rationalité où domine l'économie, avait profondément perturbé l'évolution interne, créer de nouveaux comportements et imposer un nouveau aménagement de l'espace où la frange côtière était privilégiée par les forces colonisatrices.

Sur ce plan, la côte atlantique a été largement convoitée, ses villes ont connu des activités commerciales considérables, chacune selon l'importance de son port.

Le début du vingtième siècle avait renforcé cette tendance, suite à l'instauration du protectorat français. Cependant, même si la période coloniale française n'avait duré qu'une brève séquence à l'échelle de l'histoire et en comparaison à d'autres pays colonisés tels que l'Algérie, elle a provoqué l'apparition et l'enracinement des germes de mutations qui allaient affecter et transformer la société et l'espace et engager le Maroc, même après son indépendance politique dans une situation délicate, exigeante et difficile à maîtriser.

Les répercussions inégales dues à l'introduction du M.P.C. à un stade mûr dans une société traditionnelle et presque entièrement rurale, ont renforcé le déséquilibre entre les villes du pays et ses régions.

Ce déséquilibre est encore plus flagrant entre les villes intérieures et les villes côtières, surtout avec les nouvelles créations urbaines coloniales. Ces dernières étaient une nécessité et une exigence pour permettre l'évolution et le renforcement du M.P.C.

Les villes nouvelles représentaient à la fois un urbanisme culturaliste, de grandeur et d'esthétique, destiné à une population privilégiée, bourgeoise et européenne et un urbanisme progressiste, économique et pratique destiné aux masses populaires d'ouvriers, de petits fonctionnaires et citoyens à faibles revenus.

Cet amalgame de politiques urbaines, économiques et sociales à créer d'une part un dualisme des systèmes urbains au niveau des villes marocaines entre ville moderne et ville traditionnelle (médina), et d'autre part un dualisme économique entre secteur moderne et secteur artisanal, qui étaient difficiles à affronter et à résoudre.

Cette première partie essaiera de répondre à une grande question qui concerne l'identification de la ville marocaine en prenant en considération un certain nombre de points dont essentiellement deux :

- Tout d'abord le poids de l'histoire de la civilisation arabo-musulmane dans la conception et l'organisation du système urbain marocain, sur ce plan nous aimerions savoir comment peut-on identifier et définir la ville marocaine par rapport à la ville arabo-musulmane ?

- Ensuite, l'impact de l'ouverture du pays sur l'Europe dès le XIXe siècle, et surtout celui de l'avènement de la colonisation française sur l'évolution des villes, et notamment sur le basculement de la vie économique de l'intérieur du pays vers les villes portuaires.



A ce niveau, un certain nombre de questions s'imposent :

- Quelle a été l'évolution des villes au Maroc au XIXe siècle ?
- Pourquoi et comment des villes côtières plus développées et des villes intérieures en déclin ?
- Quelles villes et quel urbanisme avec l'instauration du protectorat français ?

Pour répondre à ces questions, nous proposons quatre chapitres, à savoir :

**Chapitre 1** : La ville arabo-musulmane : définition et évaluation à travers le temps et l'espace

**Chapitre 2** : Le système urbain marocain avant le XIXe siècle

**Chapitre 3** : L'évolution des villes côtières au détriment des villes intérieures

**Chapitre 4** : Les villes nouvelles coloniales entre l'urbanisme culturaliste et l'urbanisme progressiste

## CHAPITRE I

La ville arabo-musulmane :  
Définition et évolution à travers  
le temps et l'espace

## INTRODUCTION

Chaque civilisation donne naissance à un mode d'habitat qui lui est propre, l'importance qu'y prend le regroupement urbain en est un trait particulièrement caractéristique, le mouvement de concentration en agglomérations denses n'y est ni inconnu, ni étranger. Par conséquent, toute civilisation donne naissance aussi à une ville particulière, cette dernière ne se réduit pas à ses bâtiments, ses activités, et ses voies de transport.

Elle n'est pas uniquement un rassemblement d'hommes et de groupes humains qui sont les artisans de son destin, tout en étant profondément marqués par son cadre, elle est aussi le lieu d'une culture. La civilisation arabe a, comme toutes les civilisations, ses propres caractéristiques et particularités. Elle a certainement donné naissance à un mode de vie particulier et une ville qui est censée s'y adapter.

Cette ville doit traduire pas sa structure générale, son architecture, ses fonctions, une image arabe ou/et musulmane.

A ce niveau, nous tenons de préciser pourquoi nous avons utilisé l'expression "arabe ou/et musulmane" : Comme toutes les religions, l'Islam est destiné à tout le monde indépendamment des ethnies et des couleurs.

Cependant, sachant que le prophète Mohamed est d'origine arabe, et que l'Islam lui même est né sur une terre arabe (la Mèque en Arabie Saoudite), les premiers musulmans étaient des arabes.

Par la suite les non-arabes se convertissaient à l’Islam, les conquêtes arabo-islamique ont largement contribué dans l’approfondissement du processus de l’islamisation.

Un amalgame s’est constitué : on a des arabes musulmans des arabes non musulmans et des musulmans qui ne sont pas arabes.

Dans la suite de ce travail et dans le respect de cette diversité nous écrirons “arabo-musulman” ce qui veut dire arabe et musulman, musulman non arabe, mais nous prenons en considération aussi les arabes non musulmans qui vivent dans les mêmes régions du monde arabe telles que la Syrie, l’Egypte et surtout au Liban où la guerre et les conflits politiques de nos jours sont intimement liés à cette différence de religions : Tous sont des arabes mais tous ne sont pas des musulmans.

Dans ce chapitre, nous chercherons à identifier la ville arabo-musulmane. Nous essaierons de remonter l’histoire dans la limite du possible et de trouver si cette grande civilisation n’avait pas uniquement adopté les anciens modèles urbains de civilisations précédentes ou contemporaines en y intégrant quelques caractères locaux imposés surtout par la pratique particulière de l’Islam ?

Dans ce cas, nous aimerions aller chercher l’identité de la ville arabo-musulmane à travers l’étude de ses particularités ainsi que ses caractéristiques.

Certes, les types d’habitat et d’édifices que nous aurons à présenter dans ce chapitre, sont ceux qui caractérisaient la ville historique dans les pays musulmans. Cette dernière témoignait d’un équilibre entre la forme sociale et la production architecturale.

Cette présentation et étude de la ville arabo-musulmane nous paraît d'une grande utilité pour la suite du sujet, car il s'agira d'une part de savoir si cette même ville a pu préserver son identité sous la force contradictoire des transformations contemporaines, et si on peut y identifier la ville marocaine d'autre part.

De nos jours, la ville dans les pays musulmans n'a plus d'homogénéité, chose qu'on peut facilement constater surtout au niveau des extensions urbaines des vieilles villes.

Les contradictions que nous aurons d'ailleurs à développer au niveau des chapitres suivants sont flagrantes.

L'Afrique du Nord a vécu la même histoire et ce bien avant l'islamisation et l'arabisation.

Tous ces pays ont subi "le passage" trop marquant d'ailleurs pour n'être qu'un passage, des mêmes civilisations Byzantine, Romaine, Turque (Ottomane), Espagnole, Française, Portugaise, Italienne, Anglaise...

Mais, nous savons aussi qu'à partir du premier siècle de l'Islam, ces mêmes pays ont connu la conquête Arabe, et par là, le processus de l'islamisation et de l'arabisation.

Depuis et pendant quatorze siècles, beaucoup de choses ont changé, par conséquent le mode de vie a certainement subi autant de changements.

Cependant tant de choses ont survécu à toute sorte d'événements et de changements quelque en soit la force : La même langue et la même religion notamment la langue arabe et l'Islam.

Au bout de ces siècles, la ville dans le monde arabe a-t-elle pu se forger une identité propre, malgré tout le poids et la multiplicité des changements, des révolutions et des mouvements.

Nous tacherons aussi de donner de multiples illustrations au fur et à mesure de la présentation des idées.

\* \*

\*

## I. - ESSAI DE DEFINITION DE LA VILLE ARABO- MUSULMANE

Avant de parler de la ville arabo-musulmane, nous essayerons d'abord de définir la notion de ville en général.

Suffit-il d'une simple concentration d'hommes dans un certain lieu pour en faire une ville, ou cela nécessiterait-il bien d'autres critères et d'autres conditions ?

### 1.1. - COMMENT PEUT-ON DÉFINIR UNE VILLE ?

Nous nous confrontons à une multitude de définitions qui sont plus au moins différentes selon leurs sources. Plusieurs auteurs et penseurs se sont penchés sur le problème mais ils ne peuvent avoir le même point de vue puisque leurs spécialités et domaines diffèrent. Philosophes, géographes, administrateurs, aménageurs, économistes, tous donneront des définitions de la ville chacun selon son propre idéal et sa spécialité.

Nous en déduisons un certain nombre de critères qui permettrait de mieux dire ce que c'est qu'une ville.

Tout d'abord, la ville est présentée selon "le Petit Larousse 1993" : *"une agglomération relativement importante et dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées, notamment dans le secteur tertiaire"*.

Mais, déjà pour les Romains et les grecs, *“la ville est le seul lieu ou l’homme puisse vivre autrement que brute”*<sup>36</sup>. Beaucoup plus tard, le grand philosophe et sociologue arabe, Ibn Khaldoun (XIV<sup>e</sup> siècle) confirme cette idée. Pour lui la recherche du confort et du bien être, plus qu’une satisfaction des besoins essentiels, opposait citadins et ruraux impliquant ainsi toute une organisation sociale marquée par une multitude de faits qui se développaient dans l’enceinte de la ville.

Le géographe, en donne une définition très fonctionnelle : il s’agit d’une agglomération caractérisée par la concentration d’activités spécifiques surtout en industrie et en tertiaire, ce qui est utile autant pour les citadins que pour les ruraux.

Quant à l’administrateur, la ville est un centre des services d’encadrement d’une partie de tout le territoire, tandis que l’aménageur y voit surtout la continuité dans l’agglomération et la convergence de réseaux tels que les routes, le chemin de fer, la canalisation de l’eau, de l’électricité et du téléphone.

Nous constatons dès cette brève présentation que ni l’une ni l’autre de ces définitions n’est complète à elle seule et ne peut nous donner une vraie définition de la ville, cependant, une certaine convergence et complémentarité peuvent donner plus de satisfaction.

D’abord, nous constatons les convergences ou les points en commun de ces différents points de vue.

---

<sup>36</sup> Picard Gibert et Charles, *“La civilisation de l’Afrique Romaine”*, librairie Plon, 1959, p. 169.



D'une part, il est évident que tout le monde est d'accord sur le fait que la ville est un lieu de concentration sur le plan de la population ainsi que celui des activités.

Pour ce qui est de ce dernier critère deux précisions paraissent d'une grande importance : les activités agricoles sont presque exclues, alors que les activités tertiaires sont les plus adoptées, celles en industries sont plutôt discutables.

En effet s'il y a bien longtemps de cela, ces dernières étaient bien un critère d'urbanisme, c'est parce qu'elles étaient moins importantes qu'aujourd'hui et qu'elles étaient implantées au cœur des villes.

Aujourd'hui, il n'est plus question que les activités industrielles qui sont de plus en plus importantes et gigantesques fassent partie de la ville.

Elles sont généralement installées en dehors des cités, ce qui est facilement constatable dans les pays industrialisés, et ce fait a par ailleurs largement contribué à la réduction de l'isolement du monde rural. Notons que quelques activités agricoles peuvent exister en parallèle, mais y a-t-il un seuil au delà duquel la ville serait caractérisée par la prédominance d'un secteur au détriment d'un autre ?

D'autre part, la notion de concentration de population est systématiquement présente, mais nous savons que cette dernière peut signifier la taille de la localité en population ou la densité du peuplement, dans ce cas : lequel des deux critères peut être retenu ? Et quel en serait le degré minimal ?

A ces questions, beaucoup de réponses ont été apportées, mais on ne peut parler de critères universels pour identifier une ville, car si ces mêmes

critères sont facilement applicables dans un pays asiatique tel que le Japon, ou dans un pays d'Europe tel que la France, ils ne le sont pas ailleurs en Afrique ou en Amérique Latine. La majorité des critères universellement adoptés sont rarement identifiables dans les pays du tiers monde ou en voie de développement. Mais avant d'aller plus loin sur ce plan, chose que nous ferons au temps convenu, nous revenons à la présentation de la ville arabo-musulmane. A ce niveau pourra-t-on en parler en dehors de la civilisation arabe ?

Pourra-t-on en parler sans évoquer l'Islam, son rôle et son influence ? Il nous paraît indispensable de faire parler l'histoire sans en faire l'objet de notre travail et d'apporter le plus possible de lumières sur la question qui nous intéresse à savoir : l'identité de la ville arabo-musulmane.

## 1.2. - A L'AUBE DE L'ISLAM <sup>37</sup>

Le premier siècle de l'Islam fut l'époque de la grande expansion arabe, car déjà à cette période qui correspond à la deuxième moitié du VIIe, et le début du VIIIe. siècle, l'Islam s'étendit sur tout un empire, dont le pouvoir central fût entre les mains du Calife, et s'exerçait à partir de Damas.

Cette dernière resta la capitale de l'empire, jusqu'à ce que les Iraniens interviennent, et déplacent le centre de décision des bords de la Méditerranée ou presque, à un pays plus oriental : Bagdad, et ce, non pas parce que l'Iran contestait l'origine arabe du Calife (qui le resta d'ailleurs) mais pour avoir accès au pouvoir et y intégrer sa propre culture.

---

<sup>37</sup> Chaline C., "Les villes du monde arabe", édition Masson, Paris, 1990, p.37 à 54.

Les conflits politiques de cette époque n'empêchèrent pas l'Islam de connaître une phase d'expansion exceptionnelle du commerce international, et surtout un immense mouvement scientifique et un essor important de la littérature arabe.

La traduction y eut beaucoup servi. Les arabes traduisaient les sciences grecques, qui sont restées pendant très longtemps prisonnières des monastères. Cet immense travail de traduction se faisait soit directement du grec, soit indirectement par le syriaque, plus tard, ceci va contribuer largement à l'expansion universelle.

Cependant nous ne pouvons nous empêcher de constater qu'à ces époques, il y eu en dehors de ces activités commerciales, littéraires et scientifiques une certaine organisation administrative. Elle se manifesta par un découpage en grandes provinces telles que la Syrie, la Tunisie, l'Iran..., à leurs têtes les dirigeants étaient des gouverneurs.

Ces derniers représentèrent le Calife, exécutèrent ses ordres, et firent respecter ses grandes directives. Le vizir, qui correspond au premier ministre, joua le rôle du conseiller du Calife, et d'intermédiaire entre ce dernier et les gouverneurs. Ceci démontre que déjà à cette époque, d'où les arabes n'ont gardé qu'une réputation de nomades, une telle organisation ne pouvait exister que si ces nomades ne s'étaient pas au moins en partie sédentarisés. Certes, les nomades existaient mais cela n'a pas empêché une grande partie d'eux, d'évoluer et de devenir des citadins, sinon qui sont ceux qui construisaient et habitaient ces grandes villes, et ces beaux palais dont l'histoire parla largement, et décrivit la beauté, un peu partout dans le Moyen-Orient, au Maghreb, en Espagne... ?

Nous trouvons, presque partout dans le monde, les traces, de cette vie citadine des arabes qu'ils soient musulmans ou non, et des musulmans qu'ils soient arabes ou non, l'empire ottoman n'en est-il pas témoin ? Les cultures, les origines, et les croyances s'interpénétraient, et s'influençaient pour donner naissance à une civilisation arabo-musulmane, et une ville arabo-musulmane.

### 1.3. - L'ISLAM, QUEL RÔLE ?

A partir du VII<sup>e</sup> siècle, les conquêtes effectuées par les musulmans afin d'étendre le plus possible la religion islamique, ont fait de l'Islam la religion de différents groupes ethniques tels que les arabes, les Iraniens, les Berbères, les Turcs, les Indiens... etc. Ces derniers vivaient un peu partout dans le monde, sur une aire géographique immense comprise entre l'Espagne et le Maroc à l'Ouest, l'Asie Centrale et l'Inde à l'Est.

Les conquêtes se sont pratiquées pendant tout un siècle après la mort du Prophète, ce qui a permis une expansion sans précédent dans l'histoire, réunissant ainsi un immense empire au nom de l'Islam sous un seul pouvoir politique central.

Mais en dehors de l'objectif religieux et humain que les conquérants s'étaient dessinés, ces derniers n'étaient-ils pas entrain de créer un nouveau mode de vie, de façonner une "nouvelle ville" en y apportant de nouvelles pratiques et lui donnant certaines particularités locales ?

En effet, ces conquérants musulmans ont rencontré toute sorte de techniques et de pratiques architecturales, ainsi que des principes

urbanistiques dont une grande partie remonte à une période pré-islamique d'empires différents, notamment grecs, romains et byzantins.

Ces principes et pratiques ont été repris, et interprétés par les conquérants selon les conditions économiques et politiques de l'époque, dans un objectif de défense, de protection, de grandeur et aussi de beauté. Ils les ont intégré et mis au service d'un ordre religieux et social nouveau. Ceci explique largement les traces de l'interpénétration de différentes civilisations qu'ont subi les cités arabo-musulmanes et qui restent très fortes et très apparentes malgré l'influence des techniques et des particularités locales.

Cependant, ces cités construites et habitées par des populations arabes et/ou musulmanes ont bel et bien existé, mais à quel point ont-elles été arabes et musulmanes ?

#### 1.4. - EXISTE-T-IL UNE VILLE ARABO-MUSULMANE TYPE ?

Là est toute la question. D'après les facteurs que nous venons d'exposer, toutes les villes arabo-musulmanes ne se ressemblent pas, et chacune d'elles a sa propre personnalité.

Les paysages urbains, ainsi que les styles ne sont pas uniformes, et varient selon les villes, les époques, et les dynasties régnantes. Cependant, cette diversité ne traduit certainement pas une hétérogénéité absolue, car si l'Islam en tant que religion n'a pas imposé de directives rigoureuses dans les domaines d'urbanisation et d'habitat, il a contribué de manière indirecte à l'organisation d'un cadre général propre à un mode de vie particulier nourri essentiellement de croyances et de pratiques partagées.

Cette religion a donc bien favorisé une certaine convergence dans la production et l'usage du cadre architectural, tout en atténuant, indirectement, les différences et les divergences régionales.

Outre le rôle unificateur de la religion, ces différences ont pu être atténuées grâce à d'autres pratiques, telles que d'une part, l'utilisation d'une langue véhiculaire et d'une écriture communes notamment l'arabe littéral, langue dans laquelle a été révélé le message coranique.

D'autre part, le pèlerinage à la Mecque, les mouvements migratoires, les rapports commerciaux, et la diffusion de procédés et de techniques de construction, et de dispositifs spatiaux ont favorisé et renforcé les échanges culturels et artistiques.

Ainsi, l'unité fonctionnelle d'une cité arabe et musulmane ne peut s'expliquer en se référant uniquement et simplement à des données physiques et matérielles.

En effet, *“les villes islamiques ont presque toutes en commun l'expression spatiale de principes d'essence spirituelle”*<sup>38</sup>.

En conclusion, nous ne pouvons peut être pas parler d'une “ville arabe type” et peut être encore moins d'une “ville musulmane type”, autrement dit d'une ville identique dans le monde musulman.

Cependant, au-delà de la diversité réelle des villes arabes et musulmanes, il existe certainement une identité fonctionnelle de leurs systèmes urbains.

---

<sup>38</sup> Pelletier J. et Delfante Ch., “Villes et urbanisme dans le monde”, édition Masson, Paris, 1989, p. 120.

Elle existe même si la forme, et la disposition de certains éléments et édifices changent selon la situation géographique, le niveau économique, et le régime politique de chaque pays.

Il serait donc plus logique de parler “des” villes arabo-musulmanes et non de “la ville arabo-musulmane” car l’histoire et la géographie ont toujours montré que les pratiques architecturales et artistiques des modes de production et d’usage de l’espace présentent des différences considérables.

Ainsi, abstraction faite “des particularités géographiques”<sup>39</sup> et climatiques qui imposent certaines pratiques locales, la ville arabo-musulmane existe à travers ses composantes urbanistiques spécifiques.

Mais avant de partir à la recherche de cette identité, qu’en pense Ibn Khaldoun, qui est non seulement un grand philosophe et sociologue arabe et musulman, digne de confiance, un témoin d’une période bien particulière dans la civilisation arabo-musulmane, mais aussi un des rares auteurs qui a abondamment écrit sur l’histoire des arabes et leur mode de vie.

\* \*

\*

---

<sup>39</sup> Idem.

## II. - LA VILLE ARABO-MUSULMANE CHEZ IBN KHALDOUN

Nous avons pensé que le témoignage d'Ibn Khaldoun qui a toujours été considéré comme l'un des maîtres de la philosophie et de la sociologie, serait d'un grand intérêt pour mieux nous éclairer sur le thème qu'on étudie.

Mais d'abord qui est Ibn Khaldoun ?

Né le 27 mai 1332 à Tunis, "Wali ad-din Abou Zayd Abd Ar-Rah'mân ben Muh'ammad, dit "Ibn Khaldoun", était originaire de l'Arabie du Sud (H'ad'ramawt). Il a fait toutes ses études en Tunisie, y travailla en tant que Calligraphe du sultan h'afside Abou Ish'âq Ibrahim, devint un grand historien, sociologue et juriste.

Il servit les tenants des pouvoirs au Maghrib et en Espagne, se retira à l'âge de 40 ans en Oranie où il se consacra à écrire "les prolégomènes" et une partie de "histoire des Berbères" pendant 4 ans.

Il partit au Caire en Egypte où il exerça les fonctions de Cadi malékite (juge) jusqu'à sa mort le 17 mars 1406.

Son passage en Espagne lui eut valu le témoignage de Gautier qui en étudiant le "passé de l'Afrique du Nord" en a dit *"Faut-il admettre que... par le détour de l'Andalousie, peut-être une bouffée de notre renaissance occidentale soit parvenue jusqu'à l'âme orientale d'Ibn Khaldoun"*<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> Gautier E.F., "Le passé de l'Afrique du Nord : les siècles obscurs", édition Payot, Paris, 1937, p. 101.



Nous avons fait recours aux textes d'Ibn Khaldoun parce que :

- D'une part, il fût l'un des plus rares historiens à l'époque, qui déploya tous ses efforts afin de relire et comprendre l'histoire des arabes. Il réalisa des études très détaillées et très précises sur l'histoire et le comportement des arabes. Ceci paraissait exceptionnel pour certains auteurs qui pensent qu'il "veut comprendre" et que "c'est occidental pour un musulman"<sup>41</sup>, (malgré l'ironie de ce témoignage envers tous les musulmans !).

- D'autre part, le fait qu'il soit Maghrébin (Tunisien) vivant au VIIe siècle de l'hégire coïncidait avec une période bien particulière dans la civilisation arabo-musulmane, et donne à ses témoignages une grande valeur.

Nous avons donc essayé de faire plusieurs lectures dans son grand ouvrage d'introduction à l'histoire "Discours sur l'histoire universelle" ou "Al Muqaddima" connu encore en français sous le nom des "Prolégomènes" et ce dans l'objectif de renforcer certaines réflexions et d'élucider quelques confusions.

## 2.1. - IBN KHALDOUN ACCUSE LES ARABES.

Ibn Khaldoun avait formulé une opinion des plus sévères sur les arabes, les accusant fermement d'être les destructeurs de toutes civilisations de tous pays, où s'est étendu leur empire.

Il les caractérisait par "des gens farouches", "féroces", "destructeurs" et "instables". Ces accusations sévères, que, peut être aucun

---

<sup>41</sup> Idem.

autre historien que cet homme arabe et musulman n'a porté, ont été reprises — d'une manière qui est loin d'être innocente — par d'autres pour appuyer leur connaissance de la civilisation arabo-musulmane et surtout pour en réduire l'importance, voire même l'ignorer. Or, cette civilisation est une réalité dont les preuves et les dimensions sont suffisamment présentes et importantes qu'il ne serait pas facile d'ignorer.

Ibn Khaldoun en a apporté les preuves dans son même ouvrage, bien après qu'il ait confirmé ses précédentes accusations. Mais alors l'accuserait-on de contradictions, lui, dont personne n'a contesté la vigueur et la lucidité ? Ou s'agit-il d'une confusion ou d'une fausse lecture ?

Pourtant les textes de ce grand historien étaient suffisamment clairs et la traduction dont il y en a plusieurs versions, n'a fait que respecter le message original, ou du moins dans leur majorité.

Ibn Khaldoun a largement expliqué la tendance des arabes vers l'agressivité et le combat par la nature même de leur vie.

*“Par suite des conditions très primitives de leur existence, les arabes sont des gens farouches, leur férocité devenue chez eux naturelle, leur est très Chère, grâce à elle, ils se soustraient au joug du pouvoir politique... leur existence n'a qu'un double objet : se déplacer et combattre”, or, “sans une stabilité paisible, il n'y a pas de civilisation”<sup>42</sup>.*

Il continue à décrire leur comportement, au point qu'ils soient capables de détruire une maison pour avoir une pierre : *“Pour les pierres, par exemple, quand ils en ont besoin, c'est uniquement pour en faire des supports*

---

<sup>42</sup> Mustapha Med, “Muqqaddimat el Allama Ibn Khaldoun”, édition le Caire sd, p. 149.

*pour leurs marmites. Ils les prennent dans les constructions qu'ils démolissent pour cela..."*

De même pour les poutres : ils n'en ont besoin que pour en faire des montants pour leurs pavillons et des piquets pour leurs tentes. Ils démolissent pour cela des plafonds.

C'est pour cela que *"leur existence est naturellement contraire à la construction qui est le fondement de la civilisation"*.<sup>43</sup>

Pour mieux résumer sa pensée et son jugement des arabes il déclare que *"tous les pays que les arabes ont dominés et subjugués depuis que le monde est monde : la civilisation y a été ruinée, leur habitants se sont appauvris, la terre elle-même paraît y avoir été changée"*.<sup>44</sup>

Il cite l'exemple du Yémen, l'Iraq des arabes qui avait connu une grande expansion avec les Perses, la Syrie, l'Ifriquya<sup>45</sup> et le Maghrib<sup>46</sup> au début du cinquième siècle de l'hégire (XI siècle J.C.).

Mais si "l'Arabe" tel qu'il est décrit par Ibn Khaldoun est un destructeur, un barbare et un instable, à qui doit-on les traces de cette brillante civilisation à Bagdad, à Damas, en Espagne Andalouse, etc... ?

---

<sup>43</sup> Surdon Georges et Berchers Léon, "Recueil de textes de sociologie et de droit public musulman contenus dans les prolégomènes d'Ibn Khaldoun", Imprimerie Officielle- Alger, 1951, p. 52.

<sup>44</sup> Idem, p. 53.

<sup>45</sup> Ifriquya : Tripolitaine, Tunisie et Etat de Cirta.

<sup>46</sup> Le Maghrib : Mauritanies Sétifienne, Césarienne et Tingitane, y compris la région du Tlemcen.

## 2.2. - “ARABES” ET “A. ARABES” : QUELLES DIFFÉRENCES ?

L’arabe qui construisait, bâtissait et organisait était certainement un arabe islamisé et civilisé, l’autre qui détruisait et pillait était aussi un arabe mais un “bédouin”, appelé en langue arabe littéral “A-Arabi” dont le pluriel est “A-Arabes”. On constate qu’il s’agit bien de deux mots différents par leurs contenus, même si la distinction entre les deux termes est très difficile à faire tellement elle est fine. Cependant leur confusion si fréquente est loin d’être toujours innocente.

Les bédouins étaient connus sous un nom que seule une oreille bien exercée peut distinguer : “Les A-Arabes”. C’est un simple allongement d’une syllabe “A” mais qui a tout un poids dans le cas que nous traitons.

Ibn Khaldoun parlait bien évidemment de ces derniers en écrivant toujours “Arabes”.

Dans l’un des chapitres des “Prolégomènes”, on se rend compte qu’il n’ignorait pas cette différence et que par contre, il l’a mieux précisé en les nommant “bédouin A-Arabes”<sup>47</sup>.

Il opposa les “arabes” civilisés notamment les “Mecquois-citadins” aux “A-arabes” qui étaient des bédouins et qui vivaient dans les campagnes ou le désert. Il présente les uns et les autres de la manière suivante : *“Aux premiers moments de l’Islam, les gens de la Mecque étaient tenus de rejoindre le Prophète à Médine.*

---

<sup>47</sup> Surdon Georges et Berchers Léon, op. cit., p. 98.

*La même obligation n'existait pas pour les 'A-arabes' habitants des campagnes car les gens de la Mecque avaient avec le Prophète des liens tribaux qui n'étaient pas les mêmes pour les bédouins 'A-arabes'"*<sup>48</sup>

De cela, nous déduisons que “les A-arabes” représentaient une étape d'évolution sociale. Cette dernière se caractérisait par la barbarie, la sauvagerie, et surtout le nomadisme, mais qui de toutes les races humaines, sur terre ne soit pas passé par cette étape primitive avant de se stabiliser et se civiliser ?

Les hommes, une fois réunis en société “commencent par l'indispensable et l'immédiat, avant le nécessaire et le superflu”. Ils mènent la vie dure jusqu'à ce qu'ils voient leur *“situation s'améliorer et affluer au delà de la nécessité l'abondance et le bien-être, cela les incline à la tranquillité et à la détente... Ils tracent des cités et des capitales, afin de devenir des citadins...”*<sup>49</sup>

Ibn Khaldoun nous montre ainsi que la succession des générations nomades et citadines est un phénomène naturel. Il explique aussi que la vie instable de ces arabes, et leur état d'esprit dus aux besoins et aux nécessités, n'a pas été un choix délibéré, les choix étant très restreints. Vivre de l'élevage de bœufs, ou de moutons dans les plaines, ou de chameaux dans le désert, a été certainement à l'origine de la férocité de leur vie errante et nomade.

Il nous démontre aussi, que ce n'est pas une nature exclusivement arabe, mais que c'est la conséquence logique de la nature de la vie menée *“l'homme est le fruit non pas de sa nature ni de son tempérament. Il est le fruit des conditions dans lesquelles il est habitué à vivre. Ce sont ces*

---

<sup>48</sup> Med Mustapha, op. cit., p. 123.

<sup>49</sup> Surdon Georges et Berchers Léon, op. cit., p. 98.

*conditions qui le marquent, et le marquant encore, finissent par devenir sa nature* “sans oublier de préciser que *“la nature, c'est l'habitude”* <sup>50</sup>.

Bien plus tard, Pascal Blaise ne le contredira pas sur ce plan en confirmant que “l'habitude est une seconde nature”. Ainsi, la privation permanente dans laquelle vivent ces groupe, développait chez eux la convoitise des richesses des autres et par conséquent l'esprit offensif.

Dans ces conditions, la solidarité des différentes tribus devint nécessaire pour attaquer, dominer, soumettre et exploiter les tribus et les groupes rivales. D'où l'utilisation de la violence comme moyen de s'accaparer leurs richesses et de s'assurer le contrôle de leurs sources.

\* \*

\*

---

<sup>50</sup> Med Mustapha, op. cit., p. 149.

### III. - LES COMPOSANTES URBANISTIQUES DE LA VILLE ARABO-MUSULMANE ET LEURS ARTICULATIONS

La première constatation que tout visiteur non avisé peut faire est que les cités arabes *“font apparaître un désordre, une irrégularité dans les formes géométriques, un dédale de rues étroites et sinueuses”*<sup>51</sup>.

Ce désordre sous-tend l'absence de toute organisation, et de plan. Il montre une disposition maladroite d'un certain nombre d'éléments n'ayant aucun rapport entre eux.

Xavier de Planhol dans *“Le monde islamique”* a été très explicite dans sa description : *“Partout, la ville musulmane souffre d'un manque atroce d'unité, c'est un agrégat d'éléments, qui n'ont rien à voir ensemble, qui auraient été disposés, les uns à côté des autres, sans aucun lien réel”*.

Nous essayerons de comprendre dans un prochain paragraphe l'expression de ce code social en partant Particulièrement des caractéristiques techniques de la ville. Certes, l'Islam n'avait pas d'influences directes sur ce plan, comme nous l'avons précédemment évoqué, mais son influence était par contre assez importante sur le mode de vie et l'état d'esprit qu'il crée, ce qui explique parfaitement bien la similitude d'organisation spatiale illustrée par certaines institutions et certains édifices. Ces derniers par leurs fonctions et leurs localisations forment d'importants pôles structurant la ville et autour desquels s'organise tout le tissu urbain.

---

<sup>51</sup> Ursulet, Professeur à l'école d'architecture de Bordeaux, dans intervention intitulée : *“villes et institutions”*, 1993.

Ces institutions et édifices de nature religieuse se manifestent par les grandes et petites mosquées, les zaouias, les écoles coraniques, les bains maures, les médersas... etc.

Dans les pays du Maghreb, comme dans tous les pays arabes et musulmans, toute localité entourée par des murs ou des remparts était facilement distinguée des zones rurales environnantes.

Cette distinction était renforcée parfois par des privilèges communaux et des chartes royales dont bénéficient uniquement ces agglomérations.

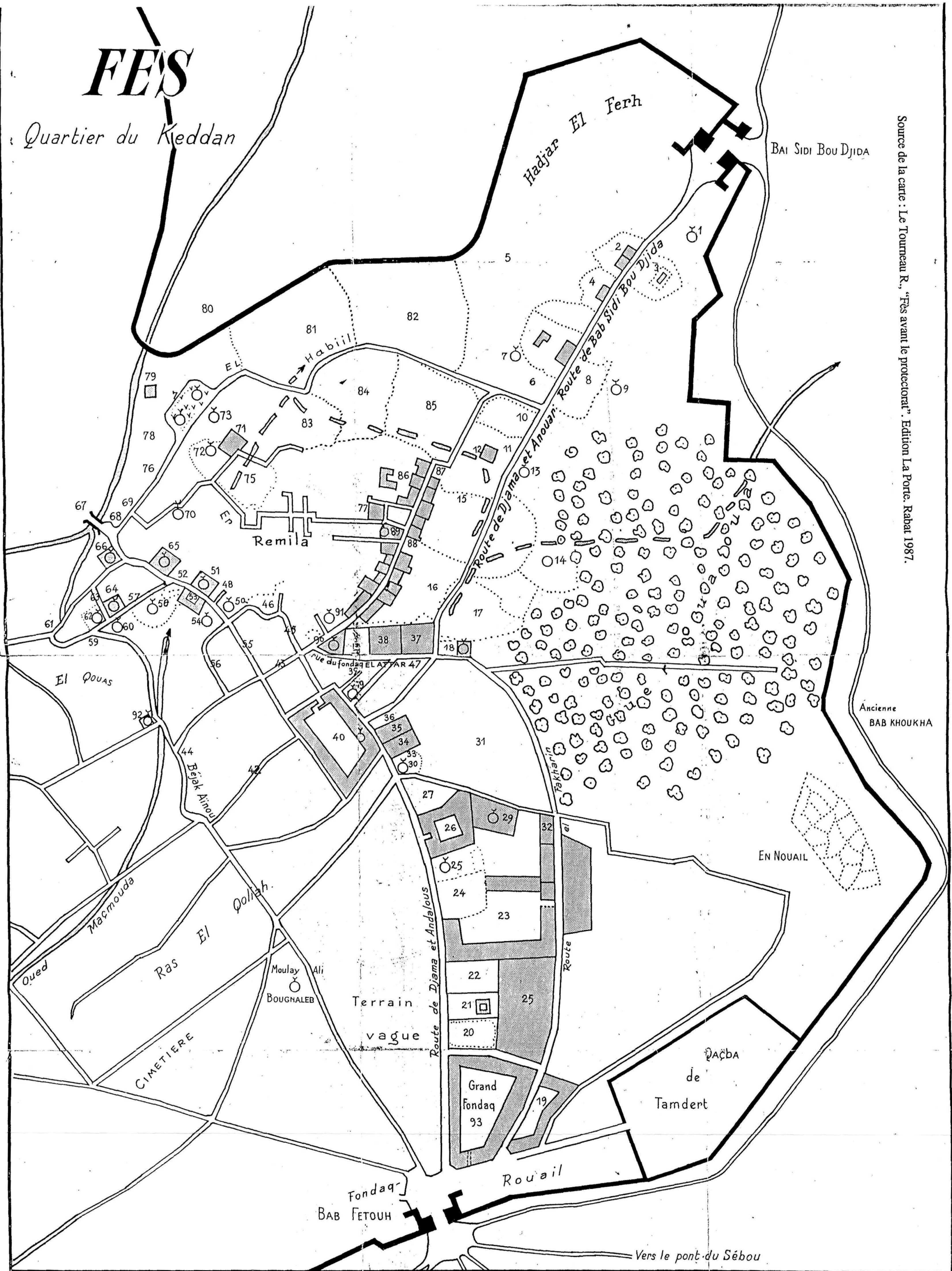
La carte qui suit met en évidence sur une partie de la médina de Fès (quartier du Keddan) l'importance de la muraille, des portes et des axes principaux qui lient ces dernières au centre.

La ville musulmane paraît telle une enceinte fermée avec une organisation loin d'être simple.



# FES

Quartier du Keddan



Source de la carte : Le Tourneau R., "Fès avant le protectorat", Edition La Porte, Rabat 1987.

- 1 Sidi Omar Ech chérif. — 2 Qebiba El Qadi. — 3 Maison et jardn de Djebina ben Djelloul. — 4 Minzha de Bennani. — 5 Dar el Ray. — 6 Arça de Bennani. — 7 Sidi El Djaouri-ou Ez Zaouadj. — 8 Arça de Chaboun. — 9 Mosquée ruinée de Sidi Amran et tombeaux de Sidi Abderrahman bert Mohammed Es Siasi et de Sidi Abdallah ben Ech Chaikh. — 10 Arça de Moulay Idris ben Abd El Hadi. — 11 Riad Akebi. — 12 Derb el Heriqi. — 13 Zaouya ruinée de Sidi Ali el Hajjam, de Sidi Azizi El Quilt, de Sidi El Hadj Mesaoud El Marrakchi. — 14 Arça et Raouda des Iraquin. — 15 Arça de Lebbar. — 16 Arça des Chefchaouin. — 17 Arça de Bou-Ali. — 18 Djama El Anouar ou El Achiakh. — 19 Fondaq du Hadj El Taher El Azraq. — 20 Arça d'El Aissaoui Berrada. — 21 Four à plâtre. — 22 Raouda des Ouled El Marrakchi. — 23 Propriété de Nichba Bennis. — 24 Beheira. — 25 Sidi Amin. — 26 Fondaq de Moulay Idris ben Abd El Hadi. — 27 Beheira. — 28. Maisons et pressoir à huile du Marrakchi. — 29 Djama El Fakharin. — 30 Sidi qaddour Ech Chraïbi. — 31-32 Ateliers des Fakhors (Potiers). — 33 Randa des Ouled Kabbadi. — 34 Fondaq de Moulay Idris ben Abd el Hadi. — 35 Fondaq des Chorfa d'Ouezzan de Tbouja. — 36 Beheira. — 37 Fondaq El Attar. — 38 Fondaq de Nichba Bennis. — 39 Impasse Oued Aboud. — 40 Mosquée des Andalous. — 41 Rue El Aqba. — 42 Rue El Yasmina. — 43 Ceffah. — 44 Porte de Sidi Hanin. — 45 Rue Derb El Lemti. — 46 Marché aux grains de Ceffah. — 47 Randa Idrissia. — 48 Derb El Djiar. — 49 Sidi Aboud. — 50 Sidi El Mokhfi. — 51 Djama derb El Lemti. — 52 Porte Derb El Lemti. — 53 Fondaq de Moulay Idris ben Abd El Hadi. — 54 Mosquée de Sid Bous. — 55 Rue Sid Bous. — 56 Rue El Aloudj. — 57 Rue Chibouba. — 58 Zaouia de Sidi Mohammed ben Yousef. — 59 Porte de Sidi Mghir. — 60 Sidi Mghit. — 61 Porte des Haddadin. — 62 Zaouia d'Aïsooua. — 63 Rue Derb El Cherabli. — 64 Mosquée de Derb El Cherabli. — 65 Mosquée du Dero Fouah. — 66 Mosquée dite : Djama Ech Chouk. — 67 Pont de Bain El Moudoun. — 68 Bab El Habiit. — 69 Bab Er Remila. — 69 Sidi Yahia Ez Zouggar. — 71 Mosquée de Sidi Boumedin. — 72 Zaouia de Sidi Ali El Djemel. — 73 Sidi Ali El Hariti. — 74 Randa des Ouled ben Attia. — 75 Arça de Cueunoun. — 76 Deuxième bab El Habiit. — 77 Hammam. — 78 Es Souhailat. — 79 Dor El Baroud. — 80 Aksbiya. — 81 jarcin d'Aksbi. — 82 Arça El Knif. — 83 Arça de Mzalck Er Tazi. — 84 Arça de Sidi Abderrahman El Idrisi. — 85 Arça de Ben Zaour. — 86 Maison et jardin du Hadj El Madani Et Tazi. — 87 Bab Beni Msafer. — 88 Mzara de Moulay Idris. — 89 Mosquée Djama en Naranja. — 90 Mosquée Djama El'Alqa. — 91 Sidi Khalloq. — 92 Djama El Oued. — 93 Fondaq El Marrakchi.

La Romanisation de l'Afrique du Nord<sup>52</sup> dura quatre siècles, donnant naissance à une grande civilisation : les villes avaient leurs théâtres, leurs temples, et leurs thermes à l'exemple de Rome. Elles étaient reliées par un réseau de routes bien dallées. Les campagnes étaient florissantes suite aux grands travaux d'irrigation. Les citadins qui étaient des romains et majoritairement des africains parlaient le latin et célébraient le culte de Rome. Ils employaient des berbères romanisés parlant le berbère ou le punique (le carthaginois). Les Vandales venant d'Espagne (peuple Germanique) ont profité de l'anarchie qui régnait déjà pour occuper la Tunisie et l'Est de l'Algérie, mais cela ne durera pas aussi longtemps que pour les Romains, les Byzantins ont fini par faire disparaître les Vandales vers 533.

La conquête Arabe qui eût lieu au septième siècle arabisa et islamisa un amalgame de peuples et donc de civilisations. Il y avait certainement un héritage intensément riche en mœurs, coutumes, et pratiques, cependant les hommes n'ont jamais cessé de créer, inventer, innover, et aussi perpétuer certaines pratiques et modes de vie. Toute civilisation porte une empreinte propre et particulière, une identité qui la caractérise, la différencie, mais cela ne l'empêche pas de préserver d'autres empreintes plus anciennes et même d'adopter certaines pratiques étrangères à sa culture.

Ceci ne peut s'expliquer que par ces multiples et éternels mouvements des hommes à travers le temps et l'espace. Les Arabes ne feront pas l'exception à cette règle. Nous tacherons dans les prochains paragraphes de présenter les plus marquantes des caractéristiques de cette identité de la ville arabo-musulmanes, qui sont de plusieurs catégories, ayant chacune ses propres particularités et fonctions notamment les remparts, la mosquée, la casbah, la houma et les souqs.

---

<sup>52</sup> André Ch. Julien, "Histoire de l'Afrique du Nord : Tunisie, Algérie, Maroc. Des origines à la conquête arabe (647-Ap. J.C.)", 2e édition, Tome 1, édition Payot, Paris, 1951.

### 3.1. - LES REMPARTS : LIMITE URBAINE DE LA CITÉ



Photo de la porte de Shalla, ainsi qu'une partie de ses murailles, à Rabat.

La ville arabe et musulmane a toujours été conçue à l'intérieur d'une ceinture qui n'est autre qu'une grande muraille, et qui en fait un espace clos, un intérieur. La construction de ces remparts est venue pour répondre aux besoins de confirmer et de maintenir l'autorité sur les territoires conquis, et ce depuis les premiers siècles de l'Islam. La guerre sainte était à l'origine de cette architecture et de la multiplicité des ouvrages militaires.

Cependant cette muraille qui est devenue l'une des grandes caractéristiques des villes arabo-musulmanes, remonte à une époque beaucoup plus ancienne, notamment celle de la civilisation Romaine.

*“La muraille enserrait la ville et ses abords immédiats”<sup>53</sup>*, ce genre de procédés de défense et de protection s'est accentué à partir du III<sup>e</sup> siècle à cause de l'insécurité grandissante, sachant que les villes qui étaient frontalières en étaient dispensées.

Depuis les conquêtes de l'Islam, cette tendance s'est confirmée de plus en plus. En effet, il était nécessaire de construire des villes fortes, des citadelles, des ribats, des tours et des postes de guets pour mieux préserver les territoires conquis. Les frontières maritimes furent jalonnées d'avant-postes militaires et de couvents-forteresses (apparus en Afrique du Nord à partir du VIII<sup>e</sup> siècle). Les villes qui étaient déjà dotées de remparts les virent se renforcer davantage.

Ainsi, la ville musulmane s'est généralement présentée comme une enceinte sacrée, ceinturée de remparts et de tours qui sont souvent surmontés d'installations destinées aux défenseurs et aux guetteurs.

---

<sup>53</sup> Idem, p. 178.

En outre, la muraille marquait chez les arabes, les musulmans et ceux qui les avaient devancé à cette pratique, une certaine limite entre la vie citadine dans le monde urbain et la vie rurale dans les campagnes : c'était une sorte de frontière séparant la ville de la campagne. Ce dispositif, qui protégeait la ville, remplissait parfaitement bien le rôle pour lequel il était construit, et ce grâce aux grandes portes qui permettaient :

- D'une part l'accueil et le contrôle des entrées-sorties des marchandises et des hommes ;

- D'autre part de mieux régir les rapports avec l'espace extérieur que se soit celui des amis des ennemis.

Ces portails n'étaient pas non plus une création purement musulmane, les villes bien avant d'être arabisées et islamisées, "*même dépourvues de remparts, annonçaient souvent leur entrée par des portes monumentales*"<sup>54</sup>.

Outre cette fonction de défense, les remparts ainsi que leurs portes pouvaient témoigner d'un grand art architectural et d'une grande performance en esthétique, tels que les remparts et les portes des Oudaïas à Rabat, édifiés par les Almohades, au XIIe siècle et qui sont beaucoup plus réputés pour leur fonction ornementale que pour leur fonction de protection.

La muraille remplissait, également, une fonction économique qui profitait à la ville, puisque chacune des portes formait une "douane" où on devait payer une taxe pour les produits entrant à la ville et toute sorte de production étrangère.

---

<sup>54</sup> Idem, p. 178.

Cette fonction douanière avait favorisé l'installation de grands marchés auprès de ces grandes portes, permettant et facilitant ainsi l'échange non seulement avec des marchés extérieurs mais aussi avec les campagnes et les villes voisines. De chacune de ces grandes portes partait une voie principale.

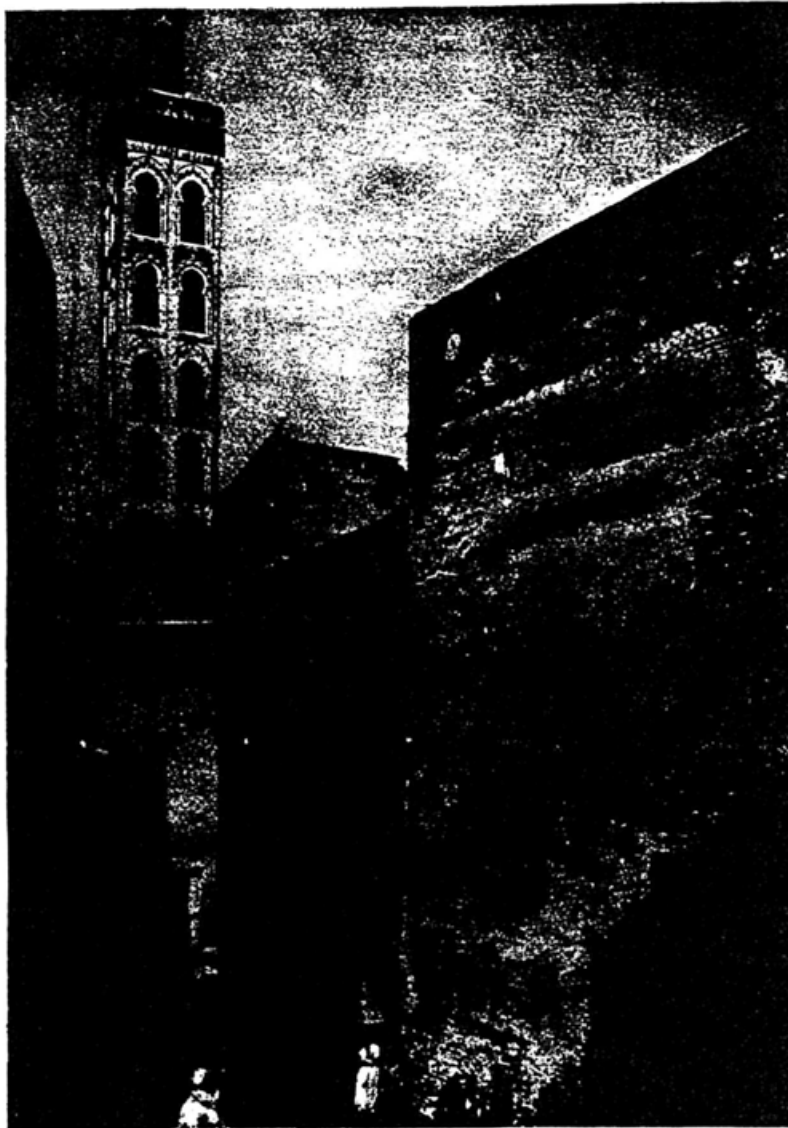
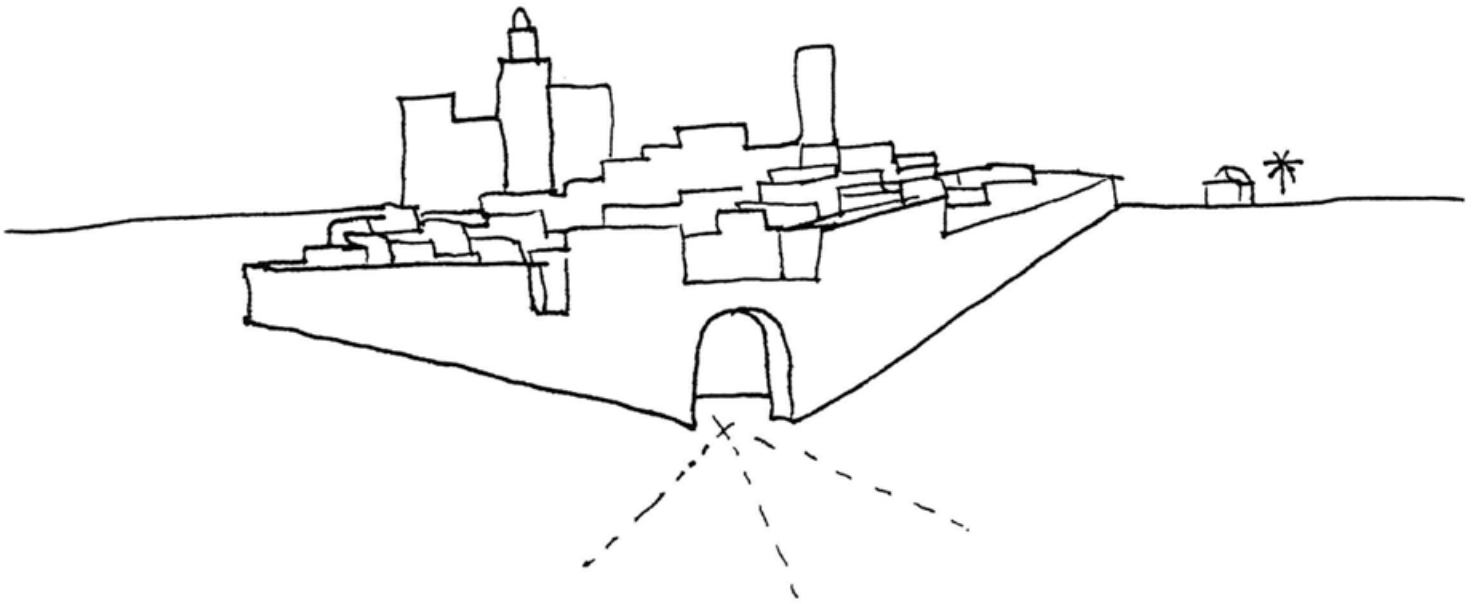
L'ensemble de ces voies se retrouve à un point d'intersection marqué généralement par une grande mosquée, dont de très loin, le haut minaret indique le centre de la ville.

### 3.2. - LE CENTRE DE LA VILLE : LA MOSQUÉE OU LE MAUSOLÉE.

Depuis toujours les villes se sont caractérisées par des formes d'organisation de l'espace et d'individualisation d'un centre qui localise édifices religieux et civils. Ce principe a perduré malgré la diffusion de l'urbanisation à travers le monde et par tout les temps, subissant à chaque fois de multiples changements dus aux différents révolutions et mouvements que peut vivre chaque société.

Ainsi nous constatons que chaque ville se particularise par des spécificités et caractéristiques nécessairement résultant de la nature du pouvoir dominant ou de la pratique de la religion.

Pour ce qui est des villes musulmanes, la vie sociale repose essentiellement sur les principes de l'Islam, ceci explique la prédominance des institutions religieuses et la multiplicité des lieux de culte qui en constituent les pôles importants et lui donnent une empreinte du sacré.



Les murailles impénétrables de la médina. A Meknès.

Source photo : Fernand B., "L'empire de Fez. Le Maroc du Nord", édition La revue française, Paris 1931.

La grande mosquée ou le mausolée est la plus importante de ces institutions, car non seulement elle sert pour la Prière collective et obligatoire du vendredi, mais aussi de *“lieu d’enseignement et de mobilisation politique pendant les moments de crise”*<sup>55</sup>. En effet, au premier siècle de l’Islam, cet édifice avait une importance qui était d’autant plus considérable que religion, justice, éducation et autorité étaient intimement liées.

Pour la prière du vendredi, la mosquée était très souvent unique pour la communauté urbaine. Elle fonctionnait également comme cour de justice, et centre intellectuel et éducatif. L’importance de ces multiples activités d’essence religieuse explique sa situation dans la ville. Dans la majorité des cas, la mosquée occupe le centre de la cité, et se trouve à l’intersection de deux ou plusieurs voies principales.

En outre, elle forme un centre économique de la ville puisqu’elle est entourée par plusieurs commerces, remplissant ainsi l’une des fonctions principales de l’Islam, à savoir l’échange sur les plans spirituel et matériel.

L’exemple de la mosquée El Qarawiyyin qui est située au cœur de la ville de Fès, démontre bien cette fonction économique, puisqu’un important réseau de souqs s’organise autour d’elle.

Quant à l’architecture et la structure de la mosquée, celles-ci doivent refléter l’importance et le rang de la ville elle même (voir schéma suivant). Ainsi toute mosquée est connue par sa grande porte, et la superficie qu’elle occupe, cette dernière doit être à la hauteur de la grandeur de la ville et son importance. Le minaret est généralement assez haut pour être perçu de

---

<sup>55</sup> Ursulet, op. cit.



presque tous les coins de la ville et d'où partent cinq fois par jour, les appels du "muezzin" conviant à la prière. La plus ancienne mosquée au Maroc El Qarawiyyin à Fès, a fait l'objet d'immenses agrandissements un siècle après sa fondation.

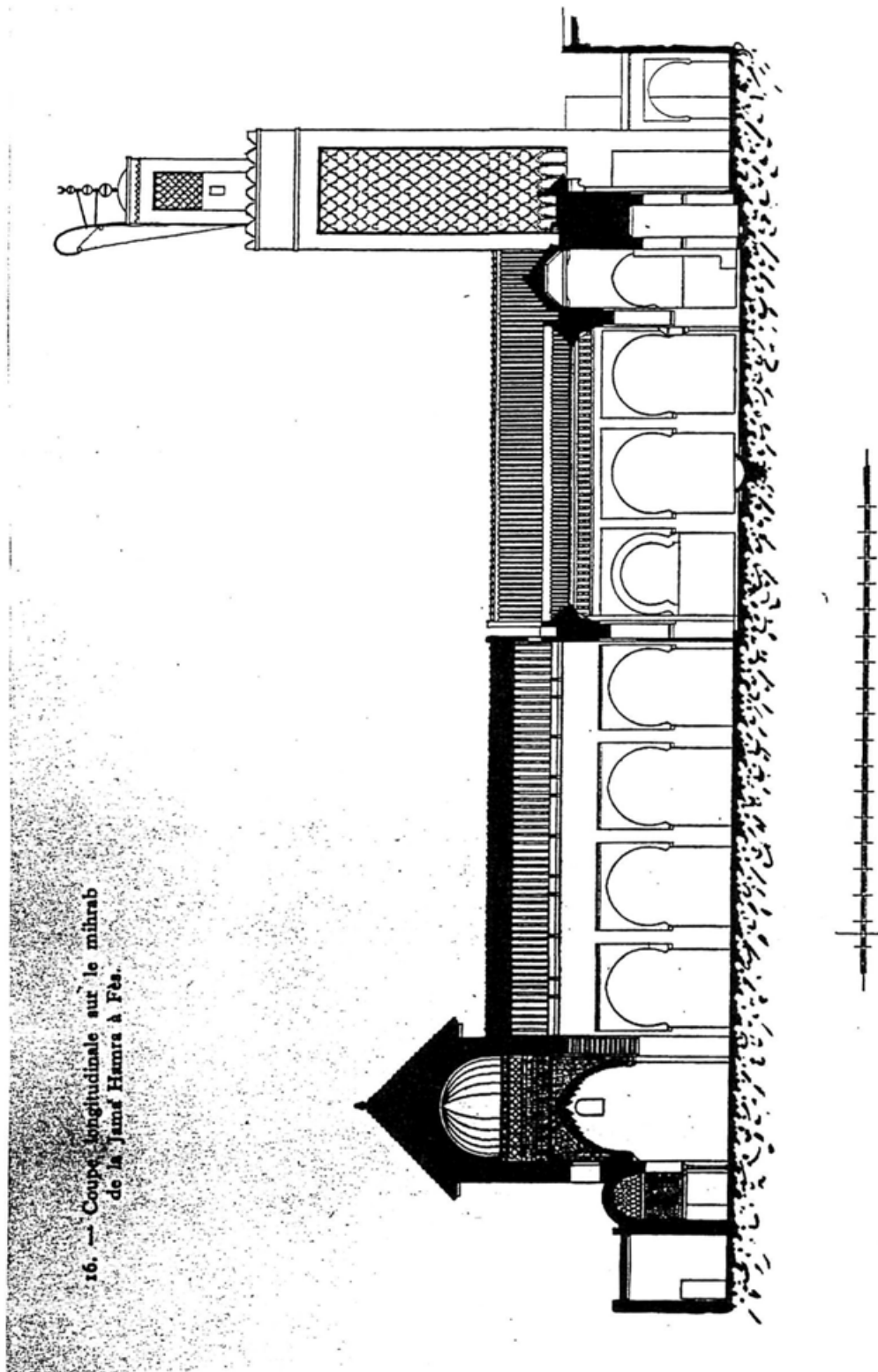
En 1135 les Almoravides lui donnèrent ses dimensions actuelles de 80 mètres sur 75 mètres, soit une superficie totale d'environ 6 000 mètres carrés. Son importance ne revient pas seulement à son ampleur mais aussi à la bibliothèque qui lui a été annexée, et à la vieille université qu'elle abrite et qui en fait un deuxième "Al-Azhar" maghrébin à l'exemple de celui du Caire en Egypte.

Aux bords des voies principales, il y a des commerces qui sont regroupés par spécialités, des hôtels ou foundouks qui n'étaient pas destinés aux touristes mais plutôt à la protection et l'hébergement des commerçants de passages et des marchands étrangers.

Les Médersas permettaient, outre leur fonction principale d'enseignement des sciences religieuses, d'héberger les étudiants étrangers à la ville.

Comme les regroupements de commerces, les médersas ainsi que les hôpitaux se trouvent eux aussi sur les voies principales de la cité.

## JAMA' HAMRA À FÈS



Source : Maslow B., "Les mosquées de Fès et du Nord du Maroc", les éditeurs d'Arts et d'histoire, Tome XXX, Paris 1937.

### 3.3. - LA CASBAH : CENTRE DE DÉCISION POLITIQUE, ET MILITAIRE.

Une ville ne pouvait être conçue sans un système spécialisé de défense, et un dispositif de protection contre toute possibilité d'invasion externe, et aussi de Soulèvement ou révolte interne.

La muraille fait partie de ce système entravant tout accès à un étranger qui est tenté par l'acquisition de nouvelles cités, surtout si ces dernières présentent certains atouts, pouvant renforcer sa puissance et son pouvoir.

Mais cette ceinture aussi forte et solide qu'elle soit, est incapable à elle seule d'assurer la protection des citoyens contre les conquérants étrangers et les Soulèvements internes. D'où l'importance du rôle de la Casbah. Cette dernière est parmi les ouvrages communs à presque toutes les villes musulmanes. Elle se situait parfois à l'extérieur de la ville, juste à l'une de ses frontières. Elle formait généralement une entité autonome et se tenait à l'écart de la cité. Parfois, elle était implantée à l'intérieur de la cité, occupant la position la plus stratégique pour permettre à la fois d'accroître le système défensif contre les agressions extérieures et de protéger le pouvoir central contre les soulèvements éventuels des citoyens.

La Casbah remplissait aussi le rôle d'un quartier militaire. En effet, elle se constituait de casernes et d'espaces de parades ce qui lui permettait de bien remplir sa fonction militaire.

En outre, elle pouvait parfois servir de résidence pour les élites du pouvoir soit des califes, ou des gouverneurs si ces derniers ne choisissent pas

d'édifier leur palais ailleurs à l'écart de la vie de la cité, ceci dépendait généralement de la "nature du pouvoir".

Cependant la casbah restait toujours le meilleur refuge en cas de troubles, d'émeutes ou de révoltes internes ou externes. Elle ne manquait pas de beauté, puisqu'elle pouvait renfermer des jardins publics, ainsi qu'un certain nombre d'habitations pour les responsables qui étaient censés être toujours présents en cas de besoin. Elle servait aussi de résidence pour recevoir la visite de hautes personnalités venant d'ailleurs.

### 3.4. - LE QUARTIER OU LA "HOUMA"

L'une des plus grandes spécificité de la ville arabo-musulmane fut son organisation en un certain nombre de quartiers disposés autour du centre, de façon que chacun d'eux puisse garder un lieu directe avec la grande mosquée ou le mausolée. Le quartier s'appelle dans le langage arabe "La Houma", qui prend le sens de protection et de sécurité. Appartenir à une Houma, c'est accepter de se consacrer à travailler pour ses intérêts, et à être solidaire avec tous ses habitants quels que soient les problèmes rencontrés.

En contrepartie, une protection est assurée par le chef du quartier qui est généralement le plus riche et le plus puissant. Sa situation privilégiée auprès des autorités, ainsi que le fait d'être le maître de la spécialité pratiquée par le quartier, qu'elle soit artisanale ou commerciale, renforcent davantage sa position et son pouvoir parmi les siens.

La spécialisation des quartiers dans une forme d'activité est une caractéristique fondamentale. Ainsi chaque "Houma" peut exercer une activité en industrie, commerce, ou artisanat, voire même en tenir le

monopole. En effet, nous trouvons des quartiers spécialisés dans le tissage, le cuir, la poterie... la ville de Fès au Maroc, en donne le meilleur exemple. Elle est divisée en grands quartiers, chacun porte le nom de la spécialité dominante pratiquée par ses habitants.

Une telle organisation interne simplifiée, permet d'exercer une activité précise dans presque toutes ses étapes, de maintenir des relations d'échange avec les autres quartiers ainsi que les autres villes en empêchant tout risque de concurrence.

Le respect mutuel entre quartiers des spécialités des uns et des autres limite les conflits internes qui peuvent surgir dès que l'un ou l'autre essaie d'entraver cette loi.

### 3.5. - LES SOUQS : RÔLE, SITUATION ET ORGANISATION DANS LA VILLE ARABO-MUSULMANE.

Nous avons vu que la grande mosquée constitue l'un des pôles essentiels de la cité arabo-musulmane à partir de laquelle s'organisent le système urbain et la vie de la cité.

Les souqs n'en sont pas moins importants, ils se situaient toujours autour de la mosquée, et donc étaient généralement concentrés au cœur de la ville, lieu de rassemblement par excellence.

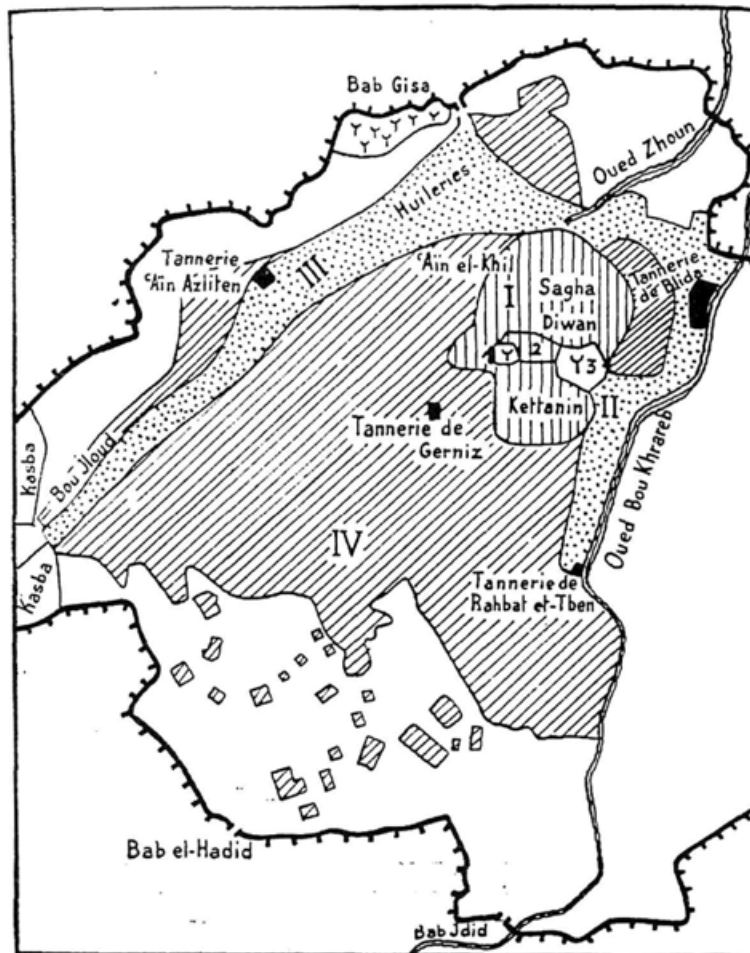





FIG. 11.

Les différentes zones de la rive des Kairouanais.

Commerce  Industrie  Habitation 

I. Zone commerciale. — II. Zone industrielle Est. — III. Zone industrielle Nord.  
IV. Zone d'habitation.

1. *Zawiya de Moulay Idris.* — 2. *Kisariya.* — 3. *Mosquée des Kairouanais.*

Les souqs de la ville ou les marchés urbains sont parmi les caractéristiques et les éléments fondamentaux de la cité arabo-musulmane. Ils sont en général au croisement des artères principales de l'ensemble urbain. Ils sont le Siège des activités commerciales et artisanales, autrement dit l'arène de l'activité économique.

Outre cette fonction économique, les souqs comme les mosquées, sont un espace qui favorise le contact et la communication entre toutes les couches sociales de la population urbaine, et même entre cette dernière et la population rurale qui vient se ravitailler en biens manufacturés, en vendant ou en troquant sa production agricole.

En plus de l'échange inter-urbain et rural qui s'effectue dans les marchés urbains, ces derniers sont aussi un espace d'échange et de négoce international. C'est à leur niveau que se situent les centres d'affaires les plus importants où peuvent se rencontrer négociants et marchands non musulmans avec les commerçants et les consommateurs musulmans.

Des souqs d'une telle importance doivent avoir une organisation particulière. En effet, ils sont subdivisés en plusieurs sous-marchés spécialisés, et édifices à usage commercial ou industriel tels que la Quissaria ou les foundouks.

Notons aussi que leurs multiplicités et diversités dépendent de la taille de la ville et de l'importance des échanges internes et externes qui s'y effectuent.

Un système de regroupement de boutiques et d'échoppes ambiguës, alignées et ouvertes de part et d'autre des voies publiques, permet

généralement un groupement de chaque type de commerce ou d'artisanat dans un même espace.

Une place, une cour, et parfois une rue entière ou du moins une portion de rue est totalement affectée aux producteurs ou vendeurs détaillants d'une même espèce de produits. Leurs boutiques sont plus profondes que larges, disposées linéairement en série de part et d'autre des artères principales de la ville.

Le regroupement par corps de métiers, respectant par ailleurs celui des quartiers et parallèlement à ces derniers, transparait souvent dans la désignation des noms de rues et de places.

En effet, à Fès (voir la figure suivante pour l'organisation du commerce) comme à Marrakech, certaines rues et places portent le nom d'un corps de métier tels que : El-Attarine (parfumeurs), El Koutbiya (libraires), Es-Serrajine (selliers), En-Najjarine (menuisiers-ébénistes), Es-Sebbaghine (teinturiers), Ed-Debbaghine (tanneurs), etc... Ces rues sont parfois couvertes<sup>56</sup> pour atténuer les effets du soleil brûlant.

Généralement cette couverture consiste à mettre une claie de roseaux ou des tentures en tissu légèrement surélevées pour permettre une bonne aération. Les boutiques ont de hautes ouvertures pour assurer une ventilation propre.

Signalons une autre caractéristique de l'organisation des activités commerciales dans ces souqs, à savoir la répartition des emplacements destinés à un commerce ou un autre.

---

<sup>56</sup> Pelletier J. et Delfante Ch., op. cit., p. 123.



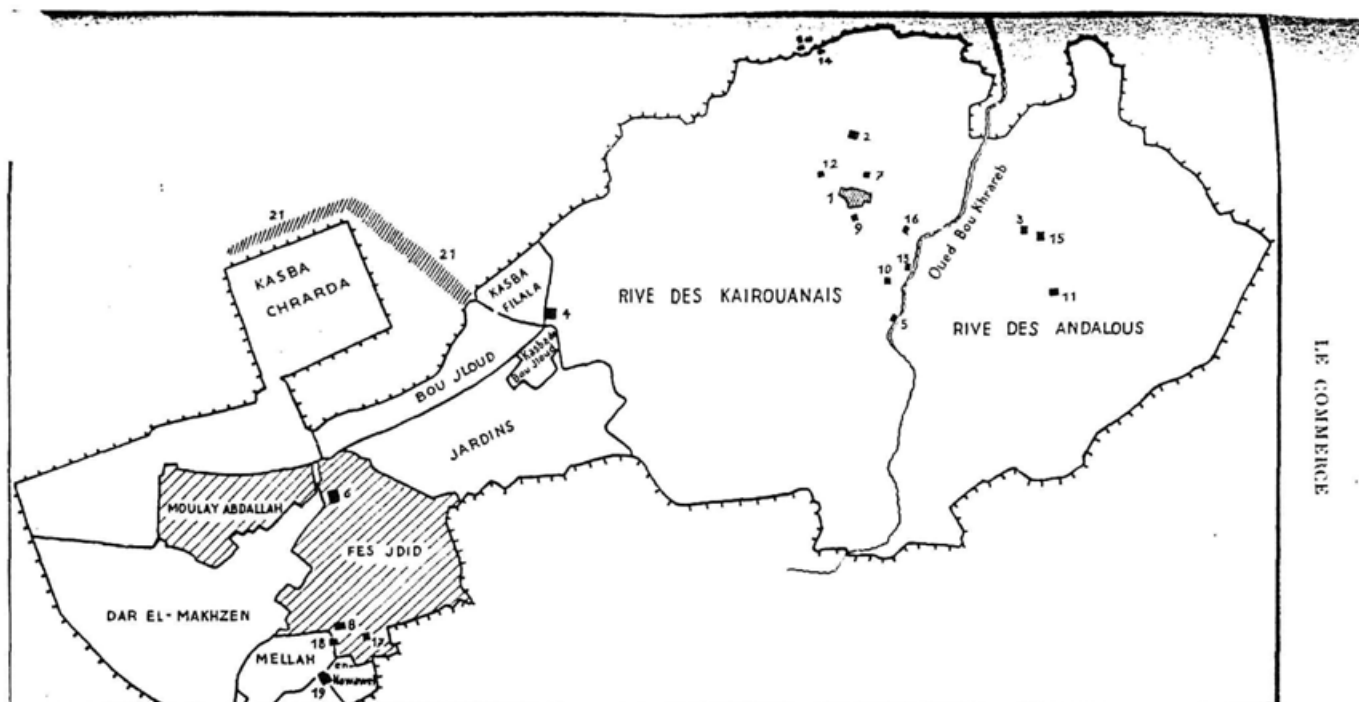


FIG. 27.

Les centres du commerce de gros.

1. Kisariya. — Halles aux grains. — 2. Bin es-Sowari. — 3. Seffah. — 4. Taf'a. — 5. Rahbat et-Tben. — 6. Fès Jdid. — Carreaux de l'huile. — 7. Diwan. — 8. Fès Jdid. — 9. Fondok Chemma'in. — 10. Rahbat-er-Zbib. — 11. Souk el-Khodra. — 12. Marché au poisson. — 13. Marché au sel. — 14. Zribat el-Kkeheb. — Marchés au charbon. — 15. Keddani. — 16. Seffarin. — 17. Sidi Bou Nafa'. — 18. Kisariya du Mellah. — 19. Marché aux légumes. — 20. Marché aux oiseaux. — 21. Souk el-Khmis.

Source : Le Tourneau R., "Fès avant le protectorat", op. cit., p. 383.

Celle-ci se fait selon l'estime et l'importance de chaque activité. Ainsi, les plus honorables, tels le commerce d'encens et les parfums, les étoffes, les tissus importés, les livres, les babouches, les bijoux, les articles de confection occupaient une situation privilégiée au sein de la ville, à proximité (à quelques dizaines ou centaines de mètres) des lieux les plus fréquentés.

A la périphérie des quartiers résidentiels, s'organisent d'autres voies marchandes, où se tiennent les marchés de viandes, de poissons, de légumes, de fruits, d'épices et de différents articles ménagers.

Nous avons essayé de schématiser de manière générale le mode de regroupement et de répartition des commerces, en se basant sur l'exemple de certaines villes marocaines telles que Fès et Marrakech ou la médina de Tunis, ce qui peut varier selon les régions.

Ce mode était applicable de la même manière aux activités industrielles, qui étaient implantées dans la zone économique urbaine selon les mêmes critères. Ainsi la situation des tisserands de soie, des tailleurs brodeurs, des fabricants de babouches et de chéchias était privilégiée.

Quant aux activités industrielles dont l'emploi de la matière première est encombrant ou salissant telle que les tuileries, les scieries, les tanneries, et les fabriques de poterie, elles se tenaient dans les faubourgs et le long de la muraille.

Les échanges qui s'effectuaient ou plutôt la manière avec laquelle ils se réalisaient dans les souqs, créaient une ambiance particulière. En effet, la vente à la criée qui était le moyen le plus utilisé renforçait cette atmosphère.

Les criées n'étaient pas strictement réservées aux produits industriels, mais s'étendaient aussi aux matières premières et aux denrées alimentaires.

C'est le trait d'union entre l'industrie et le négoce. Des places ou placette y étaient affectées, où pouvaient se rencontrer producteurs, commerçants, et chalands.

Un large éventail de petits commerces s'ajoutait aux activités commerciales et artisanales des souqs. En effet, des mets divers et chauds sont proposés à consommer sur place aux passants tels que les brochettes, les escargots, les fèves, les têtes de moutons rôtis, les fritures de poissons, et les gâteaux préparés pour fêtes ou réceptions.

Une sonorité assez élevée est engendrée par les foules canalisées par les grandes artères, la voix puissante des crieurs publics, les annonceurs officiels des nouvelles, les bruits de clochettes des porteurs d'eau, et les avertissements d'un conducteur de bêtes demandent le passage.

L'ensemble et la diversité de ces activités et commerces créent une animation, une coloration du cadre architectural. Une ambiance lumineuse, mouvante, faite de Lumières et d'ombres est créée par la diversité des couleurs des marchandises exposées. Les souqs constituent un centre d'activité d'une grande importance dans toute cité arabo-musulmane. Et si dans un premier temps, l'importance du souq dépend de celle de la ville, cette dernière finit par respirer au rythme du dynamisme du premier.

\* \*

\*

#### **IV. - UNE DYNAMIQUE LENTE DE LA VILLE MUSULMANE**

En essayant de démontrer l'identité arabo-musulmane de la ville, nous en avons décrit les caractéristiques et les composantes urbanistiques les plus spécifiantes, tels la muraille, la casbah, le quartier, les souqs et en particulier la mosquée. Il est donc évident que la conquête arabe et la diffusion de l'Islam ont conduit et contribué à une amplification du fait urbain. Et malgré l'unité culturelle et religieuse entre toutes les villes arabes et musulmanes dans le monde et en plus des diversités locales évidentes, vient s'ajouter tout le poids et toute l'épaisseur d'un temps long de presque 14 siècles d'Islam.

A ce niveau, n'est-il pas illusoire de croire à un certain immobilisme urbain qui dément la chronique événementielle et tourmentée jusqu'à la période de l'empire Ottoman ? Car c'est à partir de la désintégration de ce dernier que surviennent les premières ruptures profondes dans l'évolution, plutôt lente des villes arabes.

Nous espérons ne pas trop nous étendre sur le développement de ce point, nous nous contenterons d'une brève présentation pour mieux comprendre la prise de conscience chez le monde arabe du devenir de ses villes.

##### **4.1. - LES PREMIÈRES CRÉATIONS URBAINES.**

La conquête arabe a en l'espace de quelques 120 ans, propagé l'Islam de l'Espagne à l'Inde, en s'accompagnant d'un effet d'urbanisation considérable.

Cependant s'agissait-il de pures créations urbaines, ou tout simplement, d'une appropriations d'agglomérations déjà existantes ? La légitimité de cette question vient de l'ampleur et du poids de l'héritage pré-islamique constaté par les archéologues et les historiens.

La diffusion de l'Islam, au début de cette conquête était jalonnée par un nombre impressionnant de créations de villes, telles qu'au Moyen Orient, la création d'Al Basra en 635, Al Kufa en 638 qui s'est accompagnée par une vague d'arabisation de l'Irak, et Al Fostat en 641 qui deviendra par la suite le noyau du Caire en Egypte.

Au Maghreb, qui a été à son tour islamisé et arabisé pendant la même période, de nouvelles villes ont été créées dans le souci de conserver et contrôler les espaces conquis. Celles-ci se sont multipliées telles que : Kairouan en 670, puis Monastir Souss, et Mahdia, ainsi que Fès en 810, Meknès en 940, et Marrakech en 1062, sans oublier les villes du Mzab, aux confins du Sahara et ce à partir du 11<sup>e</sup> siècle, grâce aux Kharedjittes qui voulaient préserver une grande singularité vis à vis de l'orthodoxie musulmane.

Parallèlement à ces créations, il y a eu plus une juxtaposition qu'une appropriation vis à vis des agglomérations déjà existantes telles qu'au Moyen Orient, Damas, Alep, Jérusalem, Antioche. Ceci s'explique par la nature tribale et nomade de la société arabe. Cette dernière en s'inspirant des différentes écoles de droit islamique commençait à se transformer progressivement en une société urbaine complexe.

Ce n'est que vers le XI<sup>e</sup> siècle que cette juxtaposition commença à s'effacer progressivement, grâce au processus d'intégrations des différentes agglomérations déjà existantes.

Pendant plus de 13 siècles d'Islam, les villes créées à l'occasion de la conquête arabe, et celles qui ont suivi depuis, avaient presque toutes des caractéristiques analogues.

Nous avons déjà fait la présentation de celles qui nous paraissent le plus identifier le Caractère arabo-musulman de la ville (Section III). Cependant d'autres traits en commun sont largement évoqués tels que l'étroitesse des rues et des réseaux, l'anarchie des constructions, et l'absence d'organisation et de plan.

En définitif, tout observateur non averti ressentirait dans une telle ville une forte impression de désordre urbain. Sur ce plan, nous ne pouvons nous empêcher d'essayer de savoir à quel point ce désordre est-il réel ou s'agit-il d'un mode de vie qu'il faudrait décoder et lire ?

#### 4.2. - UN CODE SOCIAL ET UN MODE DE VIE : QUELLES SIGNIFICATIONS ?

Si l'influence de l'Islam était indirecte sur le phénomène d'urbanisation comme nous l'avons déjà signalé, elle était par contre directe et déterminante sur le mode vie et les comportements individuels ou collectifs.

Nous présenterons un certain nombre d'éléments qui expriment ce code social dont a découlé une organisation urbaine adéquate

- D'une part, les maisons arabes sont d'habitude quadrangulaires "*variables en dimension selon la classe sociale*"<sup>57</sup>. Elles sont généralement

---

<sup>57</sup> Idem, p. 48.

basses, organisées autour d'un patio ou d'une cour centrale qui est considérée comme le domaine privilégié de la vie familiale et notamment celui de la femme. Les murs extérieurs sont aveugles où *“les rares fenêtres sont grillagées par les maucharabieh”*<sup>58</sup>.

Cette forme d'habitat dominante donnait l'impression de demeures sombres, petites et mal dessinées à l'intérieur, puisque déjà de l'extérieur, elles démontrent une grande fermeture et une volonté d'isolement.

Cependant, il suffit de franchir la porte d'entrée qui est d'habitude assez grande et imposante, pour se trouver selon les cas soit dans une vaste cour ou un beau jardin avec parfois une fontaine au centre.

Cet espace est d'une grande importance, car c'est là où s'annonce l'arrivée de toute personne afin d'éviter la rencontre brusque d'un étranger à la famille avec les femmes, qui ne devaient en aucun cas se dévoiler en sa présence.

La pudeur et les principes de la religion, qui étaient sévèrement applicables dans tous les pays musulmans et qui exigeaient la plus grande discrétion de la femme et la nécessité de garder le voile sauf devant le père, le frère et le mari, justifiaient largement l'absence de balcons ouverts, de jardins découverts ou de grandes fenêtres sur l'extérieur.

Toutes les maisons sont conçues de manière à avoir toutes les pièces tournées vers le centre, si elles ne sont pas encore divisées en petits

---

<sup>58</sup> Idem, p. 48.

appartements dont chacun dispose de “salle d'eau“ privée, en gardant tout le patio en commun.

Ce regroupement d'appartements exprime l'une des principales habitudes chez les arabes, à savoir notamment la nécessité de vivre en famille : parents, grands parents et petits enfants, en préservant chacun son intimité.

- D'autre part, l'importance de la vie privée et le temps qui y est consacré a donné naissance à une codification particulière de la pratique des espaces urbain. En effet, il en a résulté une parfaite opposition entre l'espace privé et l'espace public.

Ce dernier ne prend de l'importance que dans le centre de la ville, où s'exercent les fonctions de centralité, et se concentrent les espaces ayant une signification collective de pratiques, de rites de travail, de Prières, de commerces, et respectant des rythmes horaires de fonctionnement bien déterminés.

L'espace privé, par contre, paraissait dominant, car dans les médinas, ou les villes traditionnelles, l'affectation des sols indique que la plus grande part de la superficie va à l'usage résidentiel. Ceci se manifestait d'une part par les cours intérieures qui étaient grandes dans toutes les demeures, et les espaces réservés aux activités religieuses, telle que la prière collective ou individuelle des femmes, et des personnes âgées malades ou incapables de se rendre à la mosquée d'autre part.

En outre, l'impression du manque d'aération, et de luminosité, se révèle moins réelle, car les maisons étaient ouvertes vers le ciel par de grandes ouvertures au niveau des terrasses, généralement égales à la superficie de la cour centrale.



Ces terrasses représentaient “les territoires des femmes pendant la nuit”<sup>59</sup>.

Pour ce qui est de l'exclusion des étrangers, ceci résulte à la fois du principe de l'interversion familiale et de la structuration en quartiers homogènes. En effet, des constructions étaient strictement réservées aux voyageurs et aux marchands. Des lieux de passage et d'entrepôts, nommés différemment selon les pays : Foundouk, Khan, Nazl, Wakala... sont construits sous forme de bâtiments à étages et à galeries, autour d'une vaste cour intérieure. Ils sont installés généralement à proximité des souqs et des bazars auxquels ils sont techniquement liés et qui sont en dehors des quartiers résidentiels.

Pour ce qui est de ces derniers, une ségrégation spatiale en quartiers homogènes était une forme dominante. Chacun disposait d'équipements propres indispensables, tels que la mosquée, les différents commerces, les hammams (salles de bain maure collectives). Deux facteurs sont à la base de cette homogénéité, d'une part, le facteur religieux, ce qui explique l'existence de quartiers réservés pour les musulmans, d'autres pour les juifs ou les chrétiens ; d'autre part, un facteur ethnique, ce qui est à l'origine des rassemblements de Kurdes, d'Arméniens, de Turques... etc.

Ainsi, les clivages sociaux paraissent le moins jouer dans ces formes de regroupement. Nous ne voudrions pas, en présentant les choses ainsi, affirmer un processus d'exclusion absolue, car au contraire, un certain mixage semblait être de règle, notamment à travers les liens familiaux et les rapports tribaux. Mais comment expliquer la nature Labyrinthique et étroite des réseaux, et des ruelles qui paraissaient sinueuses et déroutantes ? Selon

---

<sup>59</sup> Pelletier J. et Delfante Ch., op. cit., p. 124.

Claude Chaline <sup>60</sup>, ceci remonte à des périodes pré-islamiques, et notamment au Moyen Age. La perpétuation et la conservation de tels procédés s'expliquent certainement par des facteurs liés à des aspects géographique, climatique et technologique.

Sur le plan technologique, la disparition du chariot en tant que moyen de transport fortement réputé au cours des civilisations précédentes, et son remplacement par l'animal de bât : le chameau, l'unique moyen que connaissait et utilisait la ville arabe, expliquaient le fait que les rues ne disposaient que de l'espace nécessaire au passage du chameau et du chamelier.

Cette étroitesse favorisait ainsi la constitution de climat plus doux et plus appréciable grâce au maintien d'un minimum d'ombre et de fraîcheur, surtout dans des régions à climat sec dû à la situation géographique de la majorité des villes arabes dans le Moyen Orient, le Golfe... et ce pendant les périodes de fortes chaleurs.

On ne peut à la fin négliger l'importance du rôle de l'eau omniprésente, qui se trouve renforcé par les exigences rituelles de l'Islam. Ainsi les fontaines, les hammams et les bassins sont parties intégrantes dans la formation de toute ville arabo-musulmane.

Il ne faut pas oublier que l'eau était à l'origine de l'apparition de toute agglomération, d'ailleurs les plus grandes villes musulmanes furent créées au bord d'un fleuve, d'une rivière, ou dans des oasis où les sources d'eau sont abondantes (le Caire, Fès... etc).

---

<sup>60</sup> Chaline C., op. cit., pages 42 à 46.

La ville arabe, a conservé pendant plusieurs siècles l'image dont on vient de tracer les grandes lignes, les changements qui intervenaient n'étaient généralement qu'esthétiques ou superficiels sans pratiquer de réformes ou de transformations en profondeurs.

Pourtant la ville actuelle dans le monde arabe n'est plus totalement conforme à l'image précitée. Quelles sont alors les conditions et les motivations de ces ruptures ? C'est ce que nous tâcherons de voir dans ce prochain paragraphe.

#### 4.3. - CONDITIONS DES PREMIÈRES RUPTURES URBAINES ET MOTIVATIONS DES RÉFORMES.

Peut-on dater ces premières ruptures à partir de la période Ottomane, ou sont-elles dues à la révolution industrielle, ou enfin, s'agit-il de phénomène résultant et accompagnant l'intervention des puissances coloniales dans le monde arabe ?

Pour ce qui est de la période Ottomane, la construction de cet empire était généralement expliquée par une motivation conquérante. Les ottomans se souciaient beaucoup plus de renforcer leur empire administrativement et militairement que d'élaborer un nouveau système urbain ou d'enrichir et d'améliorer celui qui existait déjà.

D'ailleurs *“l'empire Ottoman a été largement accusé d'avoir été peu favorable à l'essor urbain, en dehors de sa partie centrale et notamment*

*de Constantinople qui devient la plus grande ville mondiale au XVIIe siècle, avec une population estimée entre 600 000 et 1 million d'habitants*"<sup>61</sup>.

Cependant, l'unification territoriale qu'il entreprenait a largement favorisé l'expansion d'une vie économique, et a encouragé considérablement les échanges, ce qui a profité à un certain nombre d'agglomérations même les plus périphériques.

Des villes ont été créées uniquement pour répondre à des besoins d'ordre militaire, afin de mieux contrôler et maîtriser l'empire telle que Blida en 1535, sans y apporter les changements profonds qui pouvaient être considérés comme les premiers pas vers une vraie rupture urbaine.

D'autres villes prospéraient, surtout sur le plan économique en cette période, notamment Damas, et Alep au Moyen Orient. Cependant, sans changer fondamentalement, certaines transformations significatives ont pu être enregistrées telles que l'accentuation du regroupement géographique des structures artisanales et commerciales, et le renforcement du système de perception fiscale.

Une fragmentation croissante de l'espace urbain résidentiel en quartiers va accompagner les extensions qu'ont connu les grandes villes. Ces extensions ont nécessité des travaux importants d'équipements pour leur approvisionnement en eau. La réintroduction du chariot pour mieux faciliter le transport a directement intervenu sur la structuration des voies principales qui devenaient plus larges.

---

<sup>61</sup> Idem, p. 48.

Ce n'est qu'au XIX<sup>e</sup> siècle, et suite au relâchement du pouvoir de l'empire ottoman, que les premières tentatives de modernisation ont eu lieu. Mais, malheureusement cette inspiration Européenne se limitait uniquement à transformer les capitales à l'image de Londres, de Rome ou de Paris, en s'attachant particulièrement aux signes et apparences extérieurs les plus prestigieux de modernisation. Ainsi, seulement quelques capitales arabes ont en bénéficié telles que<sup>62</sup> :

\* Le Caire en Egypte a été la première capitale à connaître le système du numérotage des maisons, le nettoyage des rues avec le renforcement des chaussées principales à cause de l'introduction de véhicules à roues. Elle a connu aussi la création à l'ouest de nouveaux quartiers destinés à la résidence de catégories aisées égyptiennes et étrangères, avec de larges avenues et des édifices symboliques tels les opéras, et les grands hôtels. Des quartiers plus luxueux sont créés aux bords du Nil, entre les deux guerres, par le colonisateur tel que La Garden City, prolongeant d'avantage la ville ;

\* Tunis a pour la première fois ouvert son marché foncier aux transactions privées, encourageant ainsi la croissance suburbaine, et se détachant de plus en plus de la rigidité des lois inspirées du droit musulman qui régissait les terrains. La modernisation à Tunis s'est manifestée par la mise en place d'institutions municipales, et d'administration régissant la société civile, faisant ainsi régresser le rôle des "Oulémas" (les hommes de religion) dans la gestion de l'espace urbain sans oublier qu'à cette époque, la première taxe de nettoyage des rues, payable à la municipalité fût établit en 1873.

---

<sup>62</sup> Idem, pages 48 à 54.

\* La Mecque a connu un réaménagement de la zone sanctuaire. Bagdad a connu la réalisation de grands axes ferroviaires, et la construction des gares.

Pour réaliser la majorité de ces transformations, les décideurs ont eu recours à des initiatives étrangères, profitant ainsi de nouvelles techniques urbaines, et ouvrant la voie à de nouvelles formes de construction et d'habitat.

Ces premiers jalons de la modernisation seront renforcés par de fréquentes et profondes interventions de l'extérieur et par les différentes opérations coloniales.

Le monde arabe, étant resté pratiquement à l'écart de la révolution industrielle, n'en avait non seulement pas tiré profit, mais n'avait pas vécu l'explosion urbaine qui l'avait accompagné.

Cette dernière ne commençait à se faire sentir qu'avec l'avènement des colonisations, qui ont fait de la ville traditionnelle le lieu de confrontation, d'opposition et de déstabilisation des sociétés, et ce à cause de l'utilisations de hautes technologies et de nouvelles juridictions afin d'atteindre un certain niveau de modernité. D'ailleurs les Systèmes urbains actuels en sont toujours imprégnés.

Les effets de la colonisation dans le monde arabe ont fortement tendu vers un dualisme urbain, soit à travers une transformation des tissus anciens, ou par de nouvelles créations, choses inégalement pratiquées dans les différents pays colonisés. Le Maghreb en est la meilleure illustration.

\* La colonisation en Algérie, s'est caractérisée par une forte immigration européenne, favorisant en plus de la création de villes,

l'apparition d'un très grand nombre de petits et moyens centres urbains. Cependant cette dynamique urbaine était sélective et n'a profité qu'aux villes littorales.

\* Quant au Maroc les forces colonisatrices ont été à l'origine de la formation de l'axe le plus dynamique de tout le pays sur le plan économique à travers la création de nouvelles villes telles que Kinétra Rabat et Casablanca.

Depuis et jusqu'à nos jours ces trois grandes villes forment le plus actif triangle tourné vers la mer. L'importance des ports conditionnait les choix des colonisateurs, et leur concentration dans les cités côtières. Ce fût le cas aussi en Egypte à travers la création du Port Saïd en 1859 et en creusant le Canal de Suez. L'exception à cette règle, était en Libye, les Italiens n'ont créé aucune nouvelle ville. Par conséquent Tripoli a connu une forte concentration de populations, voire même un surpeuplement considérable.

Enfin on ne peut ignorer qu'à la différence de la période Ottomane, l'avènement des différentes colonisations s'est accompagnée d'un important transfert de populations étrangères dans l'Afrique du Nord et notamment dans le Maghreb, et l'installation de milliers d'espagnols, italiens, français, et anglais, surtout dans les grandes villes où ils ont longtemps constitué la majorité de la population locale.

\* \*

\*

## CONCLUSION DU PREMIER CHAPITRE

Nous avons essayé de faire la présentation de la ville arabo-musulmane, en traitant le sujet dans la limite des données, et des témoignages historiques disponibles.

*“L'espace dans lequel s'inscrit aujourd'hui le monde arabe est celui de la genèse de la vie urbaine mondiale, et plus tard ce sera là aussi qu'apparaîtront des systèmes urbains, de plus en plus articulés, expressions de constructions politiques impériales centrées sur la Méditerranée et ses axes d'échanges commerciaux et culturels”<sup>63</sup>.*

Certes la conquête arabe, a contribué largement à amplifier le fait urbain, c'est ce que nous avons essayé de démontrer en insistant sur son impact direct et indirect sur les phénomènes d'urbanisation.

Mais si on ne peut ignorer le poids du processus de l'islamisation et de l'arabisation, on ne peut également méconnaître l'importance et l'ampleur de l'héritage pré-islamique dans ce domaine. En effet, le groupement au centre des villes, des édifices représentatifs de la foi tels que la mosquée, et de l'autorité et pouvoir politique tels que le palais, le tribunal... remonte à des époques babylonienne et se trouve dans presque toute l'Europe médiévale.

---

<sup>63</sup> Idem, p. 37.



Les villes byzantines ont connu bien avant l'avènement de l'Islam, d'une part la concentration du commerce et de l'artisanat dans des marchés spécialisés le long des voies principales qui partaient des remparts vers le centre de l'agglomération, et d'autre part, la spécialisation fonctionnelle de l'espace.

La civilisation arabo-musulmane a dû modeler certains aspects de la ville, notamment la nature des constructions et de l'habitat de façon à mieux répondre et satisfaire aux exigences des rites de l'Islam.

Hormis les divergences régionales qui découlent des différences géographiques et climatiques, les villes arabo-musulmanes gardent une identité fonctionnelle de leurs systèmes urbains, dont :

D'une part :

- La prédominance des mosquées dont les minarets indiquent des places stratégiques dans la ville (généralement des centres de quartiers), et dont la plus haute et la plus belle se trouve au centre ;
- La nature enveloppante de la cité sans être totalement close, avec des murailles et des portails.

D'autre part :

- L'organisation des quartiers et des commerces respectant un certain nombre de conditions...
- L'ouverture des maisons par le haut qu'elles soient avec ou sans étages, symbolisent les liens sacrés avec les cieux ;

- L'absence de balcons et de grandes fenêtres sur l'extérieur témoigne du respect et de la pudeur de chaque famille...

Cependant, cette ville dont on vient de tracer les grandes lignes n'est pas restée figée et égale à elle-même, elle a subi des changements multiples et diversifiés au cours du temps. En effet, les plus grandes et profondes transformations qu'elle a subi reviennent à la période coloniale. Cette dernière fût *"le point de départ d'une accélération des processus d'urbanisation qui n'a fait que s'amplifier depuis"* <sup>64</sup>.

Sous un tel poids, la ville musulmane aujourd'hui est loin de ressembler à la ville traditionnelle précédemment décrite. Néanmoins, elle a préservé bons nombres de caractéristiques fondamentales telles que la dominance des mosquées, et une architecture musulmane.

\* \*

\*

---

<sup>64</sup> Idem, p. 54.

## CHAPITRE II

Le système urbain marocain  
avant le XIXe siècle

## INTRODUCTION

Le Maroc, à l'exemple des autres pays de l'Afrique du Nord, a connu l'Islam et l'arabisation avec la conquête arabe, il y a presque 14 siècles.

De nombreuses civilisations s'y sont succédées, avant l'avènement de l'Islam, notamment phénicienne et romaine<sup>65</sup>. Chacune, selon son importance, laissait un héritage plus au moins lourd, ce dernier s'est manifesté sous plusieurs formes, et dans de multiples domaines notamment celui de l'urbanisme.

Certes, le XXe siècle, se caractérise par les plus importantes explosions démographique et urbaine.

Cependant, en remontant l'histoire, ce fait parait beaucoup plus vieux : la ville marocaine n'est pas uniquement une conséquence de la modernité. Elle était certainement moins impressionnante plus modeste, et moins équipée. Elle était aussi créée dans des conditions particulières, répondant surtout à une volonté royale.

Sur ce plan, nous essaierons de la définir, et de savoir si, à travers le temps, elle s'est constituée une identité propre.

Et comme toute "ville" ne peut exister en dehors d'un contexte économique pouvant d'une part favoriser sa création, et permettant d'autre part son extension et son maintien, il nous faudra étudier la situation économique au Maroc, et quel était son impact sur les villes ?

---

<sup>65</sup> Miège J.-L., "Le Maroc", Que sais-je ?, édition PUF, Paris 1986, p.20 à 22.

En outre, les relations entre le monde rural et le monde urbain devaient elles aussi avoir leurs poids dans leur formation et surtout leur évolution, nous serons donc amenés à les étudier, et en exposer l'influence et les conséquences.

## **I. - L'ORGANISATION URBAINE AU MAROC.**

Aucune vie urbaine ne peut se développer indépendamment d'un niveau économique et commercial important.

Un surproduit est indispensable à la subsistance de la ville, ce qui la contraint non seulement à répondre à ses besoins par ses propres productions mais à en exporter et donc à l'échange.

Mais, avant de voir le rôle de l'activité commerciale et de l'échange dans l'organisation urbaine marocaine, il serait important de définir la ville marocaine, et de présenter ses caractéristiques et particularités.

### **1.1. - LA VILLE MAROCAINE : DÉFINITION ET FONCTIONS.**

En tant que ville musulmane, la ville marocaine s'identifie particulièrement par sa fonction, à laquelle elle doit répondre selon l'éthique musulmane, c'est à dire, être un lieu d'échange et de témoignage.

La pratique de la religion est très importante, son rôle est déterminant dans le mode de vie, l'allure, la structure et même l'architecture de la ville. Cette même caractéristique a réduit pendant bien des siècles la

fonction de la ville marocaine à l'éthique au lieu d'en faire une vraie fonction économique et sociale.

L'organisation urbaine était restée pendant très longtemps, étroitement liée au pouvoir.

La ville était, avant tout l'œuvre d'une décision royale, d'après Oleg Grabar "la ville arabe classique ressemble à la ville européenne Méridionale, mais le prince y intervient moins".

Les plus grandes villes marocaines étaient la création des sultans telles que Fès, qui a été construite par Idriss II en 808 au IXe siècle, Marrakech en 1062 par le Souverain des Almoravides Youssef ben Tachfine au XIe siècle, Rabat par l'Almohade Yacoub El Mansour vers le XIIIe siècle, Meknes était l'œuvre du Sultan Alaouite Moulay Ismaïl au XVIIIe siècle<sup>66</sup>.

Définir la ville avant le XIXe siècle revient à définir la ville marocaine précapitaliste. L'introduction du système capitaliste plus tard allait changer la structure, l'importance, le rôle et la fonction de la ville. L'approche quantitative, concernant cette époque, qui prendrait en considération les degrés de la concentration et de la densité de la population paraît difficile à pratiquer sinon impossible, sachant que cette méthode pose un certain nombre de problème même de nos jours.

Une approche fonctionnelle serait peut être plus abordable afin de distinguer l'urbain et le non-urbain.

---

<sup>66</sup> Ben Ali Driss, "Le Maroc précapitaliste", Société Marocaine des Editeurs Réunis, Rabat 1983, p. 90.

Pour W. Marçais<sup>67</sup>, la définition de la ville marocaine en tant que ville musulmane *“est fonctionnelle ; la bourgade devient ville dans la mesure où elle réalise par son allure, son genre de vie, sa contexture monumentale, la fonction à laquelle doit répondre la ville selon l'éthique musulmane : d'être un lieu d'échange et de témoignage”*.

Ainsi, une ville se reconnaissait par la présence d'un certain nombre d'éléments du cadre bâti tels que les mosquées, les bains maures, les écoles..., le nombre d'habitants n'était pas très déterminant. Son importance et son rang dépend du nombre de ces éléments.

La ville marocaine se caractérisait par un mode de vie citadin correspondant à une structure particulière de l'espace urbain. En effet, la distinction entre le milieu urbain et rural ne se limite pas uniquement à l'existence des remparts qui entourent et enferment la ville, elle est aussi et surtout d'une nature fonctionnelle, et ce par la pratique de l'Islam.

Cependant, cette définition, ne peut à elle seule refléter la réalité de la ville. Elle n'exprime qu'un aspect, certes déterminant, mais ne peut permettre d'en saisir la formation, la dynamique interne et la vie dans son sens large. Ainsi, pour mieux définir la ville au Maroc, il faut étudier ses particularités et son organisation sociale, avant d'analyser ses caractéristiques économiques et urbaines.

---

<sup>67</sup> Mezzine M., op. cit.

## 1.2. - PARTICULARITÉS DE LA VIEILLE VILLE AU MAROC.

J.-L. Miège avait précisé que le Maroc, avant le XIX<sup>e</sup> siècle, était pauvre en villes, et que ces dernières n'étaient que Capitales ou cités religieuses. En effet, la ville n'était que le fait du pouvoir régnant. Chaque dynastie créait sa capitale, que le Makhzen protégeait et façonnait selon ses propres structures. Elle était pauvre en classes marchandes capables de la doter d'institutions pouvant assurer sa sécurité, et créant son autonomie.

Le processus de reproduction ne pouvait se réaliser avec une telle division du travail, mettant à l'écart la vie rurale. Le souq rural ne favorisait pas la création de villes, ce n'est que plus tard et dans des conditions particulières qu'il deviendra à l'origine du phénomène urbain. L'espace agricole au Maroc, était moins créateur de villes que celui en Europe.

Néanmoins, cela n'empêchait pas les régions agricoles de remplir un rôle de grande importance sur le plan des ressources agricoles et humaines, mais elles ne pouvaient être centrées sur aucune ville.

Les villes marocaines paraissaient être implantées, imposées d'une haute volonté, elles ne naissaient pas naturellement de conditions socio-économiques solides. Pour jaillir elles nécessitaient l'intervention d'un sultan, d'un prince ou d'un saint, elles n'étaient jamais construites avec une préoccupation fonctionnelle.

D'ailleurs, Ibn Khaldoun précise que les villes étaient réalisées à la gloire d'un roi ou d'un prince : *“les grandes villes n'ont pu être construites que par des rois puissants”*<sup>68</sup>. Même les villes les plus importantes telles

---

<sup>68</sup> Ibn Khaldoun, op. cit., p. 272.



Fès, et Marrakech ont mis assez longtemps avant de s'intégrer dans leurs environnements et créer un ensemble économique assez Homogène.

Ces villes comme nous l'avons vu, étaient l'œuvre de la volonté des sultans, en ce sens, elles n'étaient ni la conséquence, ni le résultat d'une activité marchande et économique qui aurait favorisé l'apparition d'une classe sociale spécialisée, qui serait capable de créer et de maintenir des liens d'échange avec les régions ou les campagnes environnantes. Aucune ville ne pouvait prospérer en dehors d'un surplus agricole, venant de son hinterland.

Or, dans le cas marocain, à l'époque précapitaliste, la capacité de stimuler et d'accélérer la formation de ce surplus dépendait du pouvoir central. C'est d'ailleurs ce qui explique qu'aucune ville ne disposait des moyens propres pouvant favoriser sa prospérité et soutenir sa croissance à travers le temps.

Certes, cet handicap malgré son plus grand poids, n'a pu empêcher certaines villes de briller de façon particulière. En effet, la ville de Fès a connu un rayonnement important voire même son apogée surtout quand elle a été choisie comme capitale par les Mérinides (1258-1471).

Cependant, toutes les villes impériales telles que Fès et Marrakech, "qui connaissent une certaine prospérité, et dès qu'elles cessent de l'être, retournent à des dimensions modestes."<sup>Ⓔ</sup>

---

<sup>Ⓔ</sup> Abdellah Lehzam, "Structuration et dynamique de l'espace urbain au Maroc", Thèse de doctorat de troisième cycle, Université de Saint Etienne, 1982, p. 19.

### 1.3. - L'ORGANISATION SOCIALE DE LA VILLE ET SON POUVOIR DE DOMINANCE<sup>70</sup>

La structure sociale dominante des villes découle de la nature des activités économiques et des modes de production en général.

Le pouvoir central garde fermement le sort des villes entre ses mains, mais pour cela, il a certainement besoin d'instruments, d'outils, et particulièrement d'une organisation de la ville de façon à mieux la dominer et la contrôler.

En effet, cette organisation repose essentiellement sur deux piliers indispensables, notamment deux classes des plus favorisées et aisées de la population. Ces dernières travaillaient et collaboraient ensemble pour exploiter et contrôler une troisième catégorie de classe, formée par le reste de la population, appelée la "Oumma". Cette classe même si elle constitue la majorité, reste diminuée privée de tous les moyens et sans aucun pouvoir qui pourrait lui assurer un certain équilibre et une vie meilleure. Elle n'avait aucun accès à la gestion de la ville, seuls les tenants du pouvoir et les notables en étaient responsables. Ces derniers se partageaient les tâches, de façon à mieux servir leurs propres intérêts, sans se soucier de ceux du reste de la population et de la ville elle-même. Ces deux classes se présentaient, selon Driss Ben Ali comme suit :

**1- Les tenants du pouvoirs ou "Al Khassa"** forment une couche sociale qui domine l'appareil de l'Etat, sur laquelle s'appuie le pouvoir, et trouve son origine dans le Makhzen. Cette catégorie, tient presque entièrement la gestion politique et administrative de la ville. Elle est

---

<sup>70</sup> Ben Ali Driss, op. cit., pages 92 à 95.

constituée d'une part par de hauts fonctionnaires tels que les gouverneurs, vizirs (ministres), qui détiennent leur pouvoir directement du Sultan et qui restent sous son contrôle.

D'autre part par les militaires, les fonctionnaires civils qui assurent la sécurité de la ville et la protègent contre les menaces extérieures. Cette couche, vu la particularité de son rôle constitue un corps particulier, ne pouvant vivre à l'intérieur de la ville, mais à proximité de la médina. Elle s'installe dans un quartier à part appelé, comme nous l'avons vu dans l'étude des composantes urbanistiques de la ville musulmane : la Kasbah, appelé encore dans le langage marocain : "Dar El Makhzen", (Dar veut dire maison).

**2- Les notables de la ville ou "Al Ayane", regroupent quant à eux plusieurs autres catégories ; ou des sous-classes à savoir :**

\* Les négociants et les commerçants : appelés dans le langage arabe : Tujjars : Si la première couche détenait la gestion politico-administrative de la ville, les négociants, quant à eux, mêmes s'ils apparaissent par rapport à cette classe de notables, un ensemble socio-économique relativement individualisé, en étant en même temps très liés, détenaient une part importante de la fortune globale. Par conséquent, ils dominent le commerce de gros et de détail. en exerçant le monopole dans certains secteurs importants de la vie économique tels que les biens immobiliers. Cependant, malgré la puissance financière et malgré la grande influence qu'elle a auprès des autorités, elle reste tout de même soumise à l'autorité du Makhzen, qui est capable d'en briser l'essor si cette dernière s'avère menaçante.

\* Les savants, les enseignants les conseillers appelés généralement Les Ouléma, et les juges appelés en arabe Les Cadis : cette catégorie, faible en

nombre, se manifeste dans le domaine religieux et s'occupent de l'enseignement et la justice. Elle a un rôle considérable, vu l'importance et la variété de ses attributions. Elle a aussi une grande influence sur les dirigeants, qui la respectent. Ses membres sont considérés tels que les gardiens jaloux de la religion, les gérants de son application, et sont chargés de la vie intellectuelle et idéologique des citoyens.

Les relations entre ces deux dernières catégories qui dominent l'organisation sociale et urbaine de la ville, se caractérisent par une grande complémentarité. Leur collaboration est assurée et motivée par la communauté d'intérêt.

Toutes les deux se ressource généralement des profits tirés auprès d'une même et seule catégorie notamment la masse urbaine ou la *Oumma*. Ces deux couches d'*Al Khassa* et d'*Al Ayane* restent tout de même distinctes. Cette distinction se manifeste sur l'espace urbain lui même, puisque la première réside de façon presque retirée de la ville notamment dans la Kasbah. La deuxième accapare les plus beaux quartiers de la ville qu'elle domine économiquement.

Une telle distinction donne naissance à deux sortes d'espaces urbains ou deux villes juxtaposées. Pour assurer leurs intérêts communs, *Al Khassa* et *Al-Ayane* tiennent au respect de la répartition des tâches entre elles. Cette dernière manifeste une grande complémentarité et une dépendance mutuelles puisque la première classe s'occupe du fonctionnement de la ville et de la pérennité du système politique régnant, la seconde est chargée de sa gestion administrative, culturelle et économique.

La cohésion entre elles est assurée par le Sultan, autour de qui l'unité d'intérêt s'exprime à travers la "Beya" (allégeance au roi).

3- Le reste de la population ou “la Oumma” constituent la Troisième catégorie dans l’organisation sociale de la ville, cette dernière est elle-même formée de plusieurs petites classes à savoir :

\* Les petits artisans et boutiquiers, apprentis et ouvriers, cette catégorie défavorisée reflète plusieurs situations différentes, celle des petits et moyens commerçants et/ou pratiquant un métier d’artisanat, constitue une grande partie de la population urbaine. Leur fortune est largement inférieure à celle des marchands, leurs métiers sont généralement destinés à la satisfaction des besoins courant et quotidiens de toute la population tels que l’alimentation, les tissages la fabrication des chaussures et autres...

\* Une sous-couche encore plus défavorisée, manquant presque complètement de moyens et d’outils économiques, est constituée par les ouvriers employés par la catégorie précitée dans les ateliers ou magasin de vente. Elle vit misérablement d’activités imprécises et difficiles, tels que les employés de maison, les domestiques et les journaliers qui travaillent au jour le jour, accomplissant les tâches les plus pénibles au salaire le plus médiocre. Cette couche est généralement formée de population rurale marginalisée, qui reste malgré son grand nombre “étrangère” aux coutumes citadines.

\* \*

\*

## **II. - CARACTERISTIQUES DE LA VIE ECONOMIQUE ET DE L'ECHANGE DANS L'ORGANISATION URBAINE.**

Nous ne pouvons nous contenter de la définition fonctionnelle de la ville, de la présentation de ses particularités et de son organisation sociale et urbaine.

Pour compléter ces définitions, il faut étudier le contexte économique dans lequel elle vit et se développe et l'impact de l'intervention du Sultan sur tous les plans et dans tous les secteurs dynamiques de la ville.

### **2.1. - ORGANISATION DE L'ÉCHANGE.**

Les activités d'échange qui pouvaient favoriser l'ouverture de la ville sur l'espace extérieure et permettre son développement étaient sous le contrôle direct de l'autorité du roi. En effet, cette période pré-capitaliste, s'est marquée par la prédominance des pouvoirs des sultans sur toutes les formes de vie et d'activités du pays, et ce particulièrement dans les villes, qui servaient de capitales.

Le monde rural restait généralement inaccessible, et refusait de se soumettre à l'autorité du makhzen. Le pouvoir princier ou royal intervenait au niveau de l'échange, l'organisait à sa manière et le met sous son contrôle. Pour perpétuer son autorité, il interdisait essentiellement l'intégration et l'adoption du principe d'une économie capitaliste à savoir la concurrence, excepté pour une minorité de négociants qui font partie de la classe dominante (Al ayane) et qui sont donc les garants des intérêts des dirigeants.

Cette classe, n'hésitait pas à tout mettre en œuvre pour décourager toute initiative qui pourrait ébranler leur domination.

## 2.2. - MÉTHODES DE L'ÉCHANGE.

De cette organisation, découle un certain nombre de faits tels que d'une part la division de la ville en quartiers spécialisés dans une forme de production artisanale, industrielle ou commerciale. Ces quartiers se cantonnaient d'une part en centres d'activités autour desquels s'ordonne la vie de la ville.

D'autre part, *“Une spécialisation des quartiers industriels et commerciaux entraîne le morcellement des activités commerciales et une spécialisation professionnelle étroite”*.

L'existence de marché (souqs) répond à cette étroite spécialisation, en servant particulièrement les négociants et les marchands, puisque l'essentiel du commerce du gros se tient dans des entrepôts à proximité immédiate des lieux de vente au détail.

Cette organisation technique du négoce permet une surveillance mutuelle des activités de commerce et l'empêche d'évoluer.

Les organismes associatifs de commerces étaient absents, sauf pour certaines “affaires de familles” qui sont généralement saisonnières et épisodiques, ou exercent certaines activités sans grands intérêts, pour la vie urbaine.

L'individualisme reste la caractéristique générale et dominante des opérations commerciales, c'est ainsi que le Makhzen parvenait à contrôler les agissements dispersés des commerçants sans difficultés.

### 2.3. - LES INSTRUMENTS D'ÉCHANGE.

Les moyens et les techniques commerciales utilisés étaient d'un niveau très médiocre et très archaïque.

Les marchands continuaient à utiliser des méthodes et des techniques transmises depuis des générations, s'appuyant essentiellement sur la coutume, sans pouvoir bien distinguer les fins des moyens de leur activité.

Pour ce qui est de la comptabilité, on peut dire qu'elle n'existait pratiquement pas avant le XIXe siècle, si ce n'était une comptabilité très simple qui consistait pour les plus grands commerçants à tenir des "livres d'entrées et de sorties".

Les comptes se caractérisaient par l'approximation, l'incertitude, sans comporter les détails des opérations.

Le principe de la partie double était complètement ignoré, le calcul du prix de revient et du revenu était presque inconnu, du fait que le principe d'accumulation et de maximisation des revenus en argent n'était pas assez développé.

Quant à la monnaie, elle avait un rôle particulier en l'absence de tout système de crédit : d'abord parce que celui-ci n'était pas nécessaire vu le faible niveau de l'activité économique à l'époque, et ensuite parce que les



principes de la religion musulmane interdisent tout prêt entraînant un intérêt.

Les transactions commerciales se faisaient moyennant de l'argent, ainsi la monnaie assurait une fonction de circulation.

Cependant, elle est restée longtemps restreinte à cette fonction sans en devenir le résultat et par là, constituer une réserve de valeur. Elle obéit à une organisation bien tracée par les pouvoirs politiques. Le centre du pouvoir constitue le point de départ et la ligne d'arrivée de la circulation monétaire. Seul le sultan, qui est l'autorité de distribution de la monnaie en est le receveur à la fin grâce aux impôts, les amendes et les prélèvements imposés à la population.

\* \*

\*

### **III.- L'ECHANGE ENTRE LE MONDE URBAIN ET LE MONDE RURAL.**

La ville ne peut se passer de la campagne, et vice versa. Cependant leurs rapports sont restés pendant très longtemps strictement liés à la satisfaction des besoins des uns et des autres, sans qu'il en découle une intégration pouvant effacer les déséquilibres existants et créer une vraie relation d'échange.

Le monde rural devait multiplier ses productions pour deux raisons : d'une part répondre à ses propres besoins en produits de première nécessité, et d'autre part, pouvoir les échanger contre des produits ne pouvant être disponibles qu'en centres urbains ou dans des villages.

Les relations entre la ville et la campagne se caractérisaient d'un grand déséquilibre dont souffrait Particulièrement et fortement le monde rural.

Les prix étaient généralement fixés par les citadins, qui n'encourageaient aucune forme de coopération ou d'intégration avec les ruraux, si ce n'est de tirer le maximum de profit au moindre prix.

#### **3.1. - LES SOUQS ET LEURS FONCTIONS ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DANS LE MONDE RURAL.**

Le souq est par définition le lieu où s'effectuent les transactions entre vendeurs et acheteurs, moyennant de la monnaie ou sous forme de troc.

Il permet aux paysans d'écouler leurs excédents de production pour se procurer les produits nécessaires à leur subsistances.

Le monde rural est constitué par deux sortes de ruraux : ceux des montagnes (les montagnards) et ceux des plaines (les villageois).

Les premiers sont généralement les producteurs de fruits et quelques produits onéreux, les seconds sont considérés comme les plus grands producteurs de céréales. Les échanges entre les deux permettent d'effacer les déséquilibres naturels.

Le souq ne se limitait pas uniquement à cette fonction économique, puisqu'il joue aussi un rôle social : il constitue un lieu de paix au niveau duquel s'estampent les querelles, et où peuvent se rencontrer, dans des conditions de neutralité, les parents séparés pour des raisons diversifiées.

Si *“la campagne vit, selon J.-L. Miège, d'une vie hasardeuse”*, l'endroit où se tient le souq n'est pas laissé au hasard. Sa position doit être centrale et doit occuper une zone neutre pour permettre le contact et la communication entre les différents groupes, indépendamment des rivalités permanentes qui existent entre les différentes tribus. Il se tient une fois par semaine, le même jour dont il prend le nom, ainsi nous trouvons “le souq du lundi, du mardi... du dimanche”.

Chaque région dispose d'un marché hebdomadaire, les marchands et commerçants sont en majorité des nomades qui voyagent d'un souq à l'autre, exposant et vendant leurs marchandises aux habitants qui ne peuvent se déplacer et attendent impatiemment leur marché. Ce jour est de repos et fête.

Cette présentation du “Souq” est aussi valable pour les régions du “Siba” que pour les régions du Makhzen, sachant que les premières vivent en dehors de tout contrôle des autorités Makhzaniennes, toujours en rébellion et en révolte, vivant selon des lois propres, rejetant et refusant toute forme d’organisation ou d’autorité extérieures. Elles présentent généralement de grands dangers en cas de regroupement ou de solidarité, et menacent la stabilité des pouvoirs.

### 3.2. - POSITION DES SOUQS PAR RAPPORT AUX VILLES.

Les souqs ayant les caractéristiques décrites précédemment se tiennent dans des régions rurales à quelques kilomètres de la ville, et sont étroitement liés à l’organisation urbaine. Parfois, ils sont à quelques centaines de mètres des portes de la ville, ce qui n’est pas toujours le cas pour les campagnes. Les citadins pouvaient ainsi s’y rendre après quelques heures de marche.

Quant aux ruraux, ceux qui habitent les montagnes pouvaient passer une nuit entière au dos d’un animal (l’âne, le cheval...). La distance n’était pas évaluée au nombre de kilomètres, mais surtout au nombre d’heures, de jours, ou de nuits qu’on pouvait mettre pour la parcourir.

Au niveau de ces marchés, deux sortes de flux se réalisaient, grâce à deux sortes d’agents :

- d’une part, les fellahs et les paysans qui venaient vendre des produits ruraux, généralement leur excédent en production, à savoir : les céréales, les fruits, les légumes, les produits d’élevage, le bétail, et des

produits d'artisanat rural (tissage en laine tels que les couvertures, les djellabas en laine filée...);

- d'autre part, la ville présentait grâce à ses marchands un certain nombre de produits tels que les tissus, la quincaillerie, des produits d'artisanat et parfois, elle revendait aux paysans des grains et des céréales à des prix exorbitants pendant des moments de crise, profitant ainsi de leur ignorance des réalités des prix, et surtout de la loi de l'offre et de la demande.

Le mécanisme de la fixation des prix qui dépend des marchands, met les fellahs dans une situation de dépendance et de soumission.

Ces derniers sont toujours occupés à produire plus, à vendre aux prix imposés par les marchands, pourvu qu'ils puissent assurer leur subsistance. Les fluctuations des prix maintiennent le paysan dans une position de faiblesse. Ceci donne une suprématie aux autorités du Makhzen qui n'hésitent pas à renforcer ces rapports de dépendance, et à donner une image de force, voire même d'agressivité, imposant ainsi aux ruraux d'après J.-L. Miège "une vie apeurée et pathétique".

\* \*

\*

## CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

Nous avons essayé de présenter de manière générale l'organisation urbaine au Maroc bien avant le XIXe siècle à travers une définition modeste de la ville, ses fonctions, ses particularités et son organisation sociale.

Le pouvoir central exercé par le Sultan ou le Prince intervenait directement dans la création des villes, et sur les activités de façon à répondre à ses propres intérêts et à maintenir son règne.

Quant aux relations entre la ville et la campagne, elles étaient soumises au Makhzen, ce qui les empêchaient de s'équilibrer afin de permettre pour l'une et l'autre la possibilité d'évoluer, de prospérer et de mieux s'intégrer. Ces rapports de dépendance ne pouvaient pas favoriser l'apparition et le développement du surplus agricole. Ce dernier aurait été le moteur de prospérité des villes, la garantie de la continuité et la stabilité de leur vie et le catalyseur de la croissance et l'évolution du monde rurale.

Le souq, malgré la place et le rôle stratégiques qu'il tenait dans l'organisation économique des communautés, ne parvenait ni à provoquer ou du moins à contribuer dans la prospérité des villes, ni à créer de nouveaux centres urbains.

Cette situation a perduré pendant très longtemps, transmise d'une dynastie à l'autre, et ce jusqu'au XIXe siècle, qui va enregistrer les débuts du changement sur plusieurs plans au Maroc, notamment celui de l'urbanisme.

## CHAPITRE III

L'évolution des villes côtières au  
détriment des villes intérieures

## INTRODUCTION

Il a fallu attendre le XIXe siècle pour que l'économie marocaine fasse un bon départ et connaisse son élan. Le commerce se développera et se multipliera, grâce aux nouvelles lignes de navigation, aux routes sahariennes et à l'ouverture sur l'Europe. De nouvelles villes seront créées, les anciennes agrandies, et de nouveaux axes commerciaux verront le jour : tout ceci transformera la géographie commerciale du pays et sa carte traditionnelle des échanges. Les changements les plus frappants et les plus apparents sont ceux qui ont affecté les villes côtières, et par conséquent sont les plus chargées d'avenir.

Le phénomène urbain que l'on est généralement porté à croire comme l'une des conséquences les plus importantes de la révolution économique apportée par le protectorat, s'est manifesté dès le milieu du XIXe siècle.

Le Maroc qui était connu par sa pauvreté en villes, excepté les cités capitales d'intérêt politique, militaire ou religieux comme nous l'avons vu au chapitre précédent, connaîtra de nouvelles villes grâce au développement de l'économie commerciale et à l'évolution des activités d'échange. Ces derniers ont été favorisés en grande partie grâce à la position géographique du Maroc, profitant de sa situation entre deux mers au Nord et à l'Ouest. Ceci facilitera d'une part ses relations avec les autres continents, et d'autre part renforcera son rôle de fournisseurs, d'intermédiaire et de redistributeurs avec les autres pays d'Afrique. Sur ce plan, nous essaierons d'étudier d'une part le rôle de sa position géographique sur le niveau économique du pays et son impact sur



l'urbanisation, et sur la croissance économique qu'ont connu certaines villes côtières d'autre part.

Enfin, il faudra aussi analyser l'influence de ces dernières sur les vieilles villes. (les médinas)

\* \*

\*

## **I. - LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET SON IMPACT SUR L'ECONOMIE DU MAROC AU XIX<sup>e</sup> SIECLE.**

Nous avons vu le rôle prédominant des autorités ou le Makhzen dans la gestion économique du pays. En effet, ce dernier bloquait le processus d'accumulation dans ce secteur, empêchant ainsi l'apparition d'une couche sociale capable d'exercer cette activité et de permettre son évolution et sa stabilité. Le Makhzen permettait le commerce extérieur afin de pouvoir disposer de ressources qu'il ne pouvait avoir des structures économiques internes, tout en utilisant son surplus aux seules fins de la consommation. En gros, l'échange avec l'extérieur était une nécessité lui fournissant les moyens de sa continuité sans atteindre un niveau qui risquerait de mettre en cause son assise.

Cette situation a été maintenue jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, qui a été marqué par les premiers changements les premières évolutions, aussi bien sur les plans économique, social qu'urbain.

Il faut noter qu'à cette époque, l'arrivée massive des européens, bien avant l'avènement du protectorat et la modification du statut des juifs, a largement encouragé l'échange avec le monde externe. La proximité de deux mers, et la disposition d'un certain nombre de ports, ont été certainement derrière l'intensification du commerce extérieur, et lui ont ouvert plusieurs horizons.

Nous essayerons de démontrer l'intérêt de cette situation et son importance dans l'évolution urbaine.

## 1.1 - INTÉRÊT DE LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Etant dans une situation géographique stratégique qui "lui donne l'avantage d'une double façade maritime"<sup>71</sup>, le Maroc a toujours constitué un carrefour très actif permettant les échanges d'une part avec plusieurs pays de l'Afrique, et d'autre part avec les autres continents, en particulier l'Europe.

En effet, le Maroc était généralement une route par laquelle transitent les convois commerciaux à différentes destinations, venant de différents points du monde : cela tentait parfois les commerçants d'y exercer leurs activités, et même de s'y installer.

Une telle position faisant de lui un lien entre un monde développé ouvert et un monde sous développé et fermé devait certainement jouer en sa faveur, profiter à sa population et à ses villes.

Ainsi, avec une mer méditerranéenne au Nord, et l'océan atlantique à l'Ouest, il devait présenter :

- d'une part, d'immenses intérêts pour des pays qui cherchent de nouveaux marchés, ou de nouvelles colonies pour se ressourcer en matières premières.
- d'autre part un moyen pour se ravitailler lui-même de produits manufacturés ou de biens qu'il était incapable de produire à l'intérieur, par ses propres moyens.

Ces courants d'échanges qui s'étaient intensifiés en ce siècle, et ces fréquentes liaisons maritimes, avaient-ils créé une évolution équilibrée des

---

<sup>71</sup> Miège J.L., "Le Maroc ", op. cit., page 3.

viles marocaines, ou ont-ils uniquement profité aux villes côtières ? Quel a été l'impact de ce dynamisme économique sur l'organisation de la vie urbaine marocaine ?

## 1.2- LES ÉCHANGES ET LES PORTS MAROCAINS

Il est difficile de retracer avec exactitude et précision l'évolution des relations maritimes d'échange, et ce à cause de la rareté des documents et des statistiques concernant cette période. Néanmoins, nous avons pu disposer de certaines indications et informations grâce à certains témoignages, aux archives de la bibliothèque générale de Rabat.

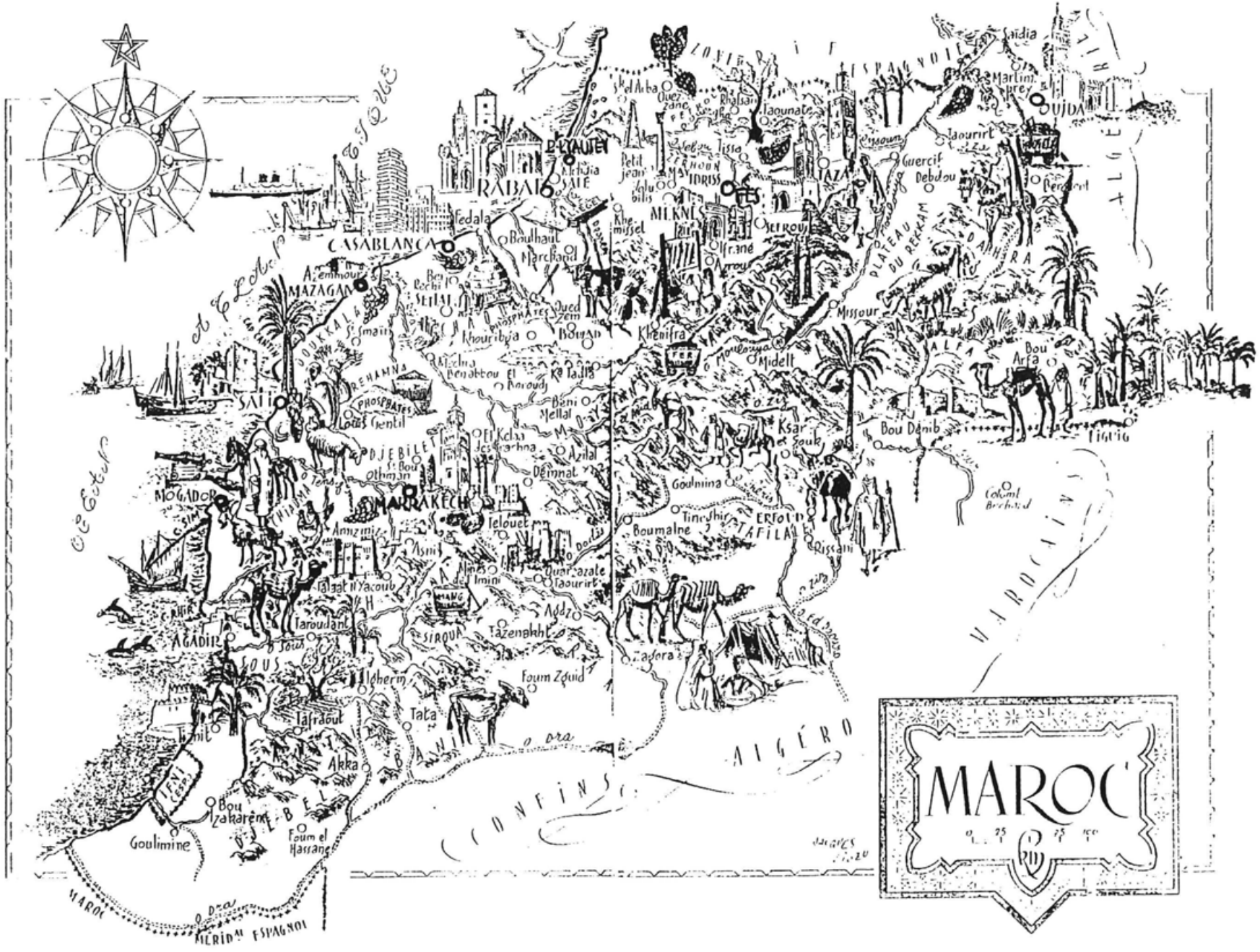
La carte n°1 du Maroc nous aidera à mieux cerner ces liaisons. (voir page suivante).

Les ports les plus actifs selon J.-Louis Miège,<sup>72</sup> étaient ceux de l'océan Atlantique, les moins actifs étaient au Nord. Ainsi apparaissent trois groupes de ports qui connaissaient des trafics de navigation différents.

En effet, les ports de Safi, Mazagan et Casablanca étaient les plus fréquentés et les plus dynamiques, ceux de Rabat et Tanger, étaient moins importants et enfin ceux de Magador, Larache et Tétouan connaissaient un faible trafic.

---

<sup>72</sup> Miège J.L., "Le Maroc et l'Europe", T. II, Paris 1961.



Carte n°1

Source : Ogrizek Doré, "L'Afrique du Nord, Algérie, Tunisie, Maroc Espagnol et Français-Sahara-Lybie", édition ODE, 1952.

Ces trois groupes de ports peuvent être classés selon le tableau suivant :

Classification des villes selon l'importance de leur port

GROUPE 1	GROUPE 2	GROUPE 3
Safi	Rabat	Larache
Mazagan (El Jadida)	Tanger	Mogador (Essaouira)
Casablanca		Tétouan

Source : Miège J.L., "Le Maroc et l'Europe", Rassemblés sous forme de tableau.

Cette répartition inégale du Trafic selon les ports avait des causes locales propres à chaque ville, outre la géographie, les conditions historiques, et les disparités des tarifs douaniers pratiqués à l'époque.

C'est pourquoi, il serait plus intéressant de reprendre chaque groupe, de l'étudier et d'analyser les conditions qui ont favorisé son évolution au détriment d'un autre.

\* \*

\*

## II. - LES VILLES COTIERES ET LE ROLE DES PORTS DANS LEUR CROISSANCE<sup>73</sup>

Certaines villes respiraient au rythme des activités de leurs ports, leur vie voire même, leur existence en dépendait largement. D'autres, malgré l'existence d'un port, enregistraient une régression considérable. Ce déclin est dû soit à la faiblesse de la production locale, soit au fait qu'elle ne présente pas d'intérêt pour la demande extérieure.

Contrairement à d'autres villes où c'est justement la nature de leurs productions qui contribue largement dans l'accroissement des trafics portuaires.

Les trois groupes de ports, que nous venons de citer se sont fait remarqués au XIXe siècle par le degré de leurs trafics, ce qui a mis en valeur certaines villes au détriment d'autres.

Nous présenterons chacun de ces ports, son impact sur la ville, sur son évolution ou son déclin.

### 2.1. - LARACHE, MOGADOR, TÉTOUAN : DES PORTS EN STAGNATION

Les activités des ports de Larache et de Tétouan ont été comprimées à cause de leur proximité du port de Tanger, et n'ont pu profiter de la poussée commerciale que connaissait ce dernier.

---

<sup>73</sup> Miège J.L., "Le Maroc et l'Europe", op. cit., volume II.

Quant au port de Mogador, il a souffert de l'émergence de celui de Casablanca, et de l'ampleur que prenait le port de Safi.

### *2.1.1. - La ville et le port de Tétouan*

L'histoire de la ville de Tétouan rapportait que les conflits entre les intérêts des autorités britanniques et espagnoles ont eu les plus néfastes des conséquences sur sa vie. Les unes s'efforçaient de ruiner les tentatives des autres au profit de ses propres intérêts, négligeant ceux de la ville. En se retirant de Tétouan, les espagnols ont concentré tous leurs efforts à développer le commerce à Mellilia. Ils ont causé ainsi le plus grand tort à celui de la ville de Tétouan, détournant les rifains, et menaçant les intérêts des Fassis qui détenaient et contrôlaient le marché.

En plus de ces raisons politiques et historiques conflictuelles brièvement présentées, la structure même du port Tétouanais n'était pas encourageante : non seulement, il était petit, mais se situait loin de la ville, ce qui nécessitait des moyens de transports des marchandises. Ce transport était assuré par le gouvernement à travers des mules et des charrettes, ce qui n'arrangeait guère les choses.

Les exportations de la ville concernaient essentiellement les produits de son hinterland, à savoir les cires, les cuirs, les oranges et quelques produits de son artisanat, alors que le marché européen demandait en particulier les céréales et les laines.

Depuis que les régions de l'Ouest avaient leurs propres ports, il devenait très difficile pour les Tétouanais de sauvegarder leurs rapports. Par conséquent, n'ayant plus recours au port de Tetouan, les marchands se sont



soulagés des charges à payer (frais de transport, frais d'embarquement etc...) et bénéficiaient de plus de profits.

En outre les conflits politico-historiques précités, entre Britanniques et Espagnoles ne servaient plus les intérêts des protégés de la ville. Les européens et les plus avisés des négociants Tétouanais s'orientaient vers la capitale diplomatique Tanger.

Quant aux plus pauvres des juifs, ils émigraient vers l'Algérie, les plus riches se dirigeaient eux aussi à Tanger qui paraissait plus sûre pour l'investissement de leurs capitaux, et l'installation de leurs activités.

Les exportations ont enregistré une grande chute, cette dernière était à l'origine de l'atrophie du rôle du port Tétouanai, et de la compression de l'aire commerciale de la ville.

L'urbanisation de la ville se voyait elle aussi réduite à l'avantage de celle de Tanger, étant quittée par les couches les plus actives. Tétouan perdait de son importance urbaine.

### ***2.1.2. - La ville de Larache et son port***

Larache n'a pas non plus été épargnée de l'influence de Tanger. Cette dernière ne s'est pas contentée de monopoliser les exportations, mais elle accaparait aussi les importations qui passaient avant par le port de Larache, qui était sur l'estuaire du Loukkos (fleuve du Loukkos).

Larache qui alimentait auparavant la ville de Fès grâce à ses importations, se limitait à fournir quelques apports à quelques petites villes voisines telles que Ouezzane et El Qsar El Kébir. L'irrégularité des récoltes

en céréales de son hinterland, ne pourraient pas non plus maintenir les exportations. Le travail qui était en grande partie concentré dans le port était fortement réduit.

Ses activités stagnaient, les gens quittaient leur ville à la recherche d'une situation meilleure, d'un emploi à Tanger qui était non seulement la plus proche ville mais la seule qui brillait d'espoirs et de promesses.

### *2.1.3. - La ville et le port de Mogador<sup>74</sup>*

Mogador, comme ce chapelet de petites villes blanches sur la côte Atlantique, était l'oeuvre des européens notamment les Espagnols et les Portugais qui envahissaient toutes les mers et fondaient des empires dans le pacifique. Elle fût fondée depuis le XVe siècle par les Portugais vers le sud marocain entre les villes de Safi à son nord et Agadir à son sud.

Cette vieille ville de pierres avait des remparts bâtis par les Portugais et une médina aux ruelles larges et droites contrairement à celles des médinas musulmanes.

Les souks s'ouvraient sous ses arcades. Le port de Mogador grâce à quoi et autour duquel la ville a été construite, avait bien connu au moment de la conquête un trafic assez intense.

Bien qu'il continuera d'être le grand comptoir commercial des produits de provenance européenne, le port de Mogador n'a pu échapper à l'influence du port de Safi qui est à son nord. Le commerce devint plus lent, au point que les échanges maritimes, vers 1866, baissèrent de la moitié. Les

---

<sup>74</sup> Mogador : La ville d'Essaouira.

exportations qui couvraient et excédaient les importations ont sensiblement diminué, alors qu'elles présentaient presque la moitié des exportations du Maroc. Mogador n'exportait plus les laines et les céréales provenant d'Abda, ce qui diminua de son importance pour l'Europe. Elle se limitait aux produits de son arrière pays tels que les amandes, les huiles et les peaux. Elle continuait à assurer la fourniture grâce à la sûreté de ses routes, vers les villes du sud telles que Marrakech, Taroudant, Goulimine et à alimenter les perspectives d'un commerce saharien en sensible reprise.

Le port de Casablanca qui était presque ignoré commençait à concurrencer celui de Mogador, constituant avec le port de Safi une vraie menace.

## 2.2. - RABAT ET TANGER : DES PORTS EN FAIBLE PROGRÈS

Ces deux villes avaient des spécificités politiques particulières. En effet Tanger était une capitale diplomatique concentrant de multiples intérêts étrangers, Rabat se démarquait par une organisation bourgeoise et consulaire assez importante.

Cependant malgré ces conditions encourageantes, elles n'ont pu réaliser que de faibles progrès sur le plan des échanges maritimes.

### *2.2.1. - L'évolution des activités du port Tangérois*

Tanger a tiré le plus grand profit de son voisinage de Tétouan, et sa proximité de Larache.

Outre la position de son port qui en faisait l'escale normale des navires en provenance du sud de la France, notamment de Marseille et Gibraltar, elle profitait aussi des conflits entre Rabat et le Gharb.

Ce dernier au lieu de s'adresser à Larache, rejette tout son trafic au nord : d'une part, le port de Larache n'avait pas les conditions nécessaires pour recevoir toutes sortes de navires, d'autre part, les inondations de la rivière du Sebou, plus les conflits entre tribus entravaient les relations entre le Gharb et Rabat.

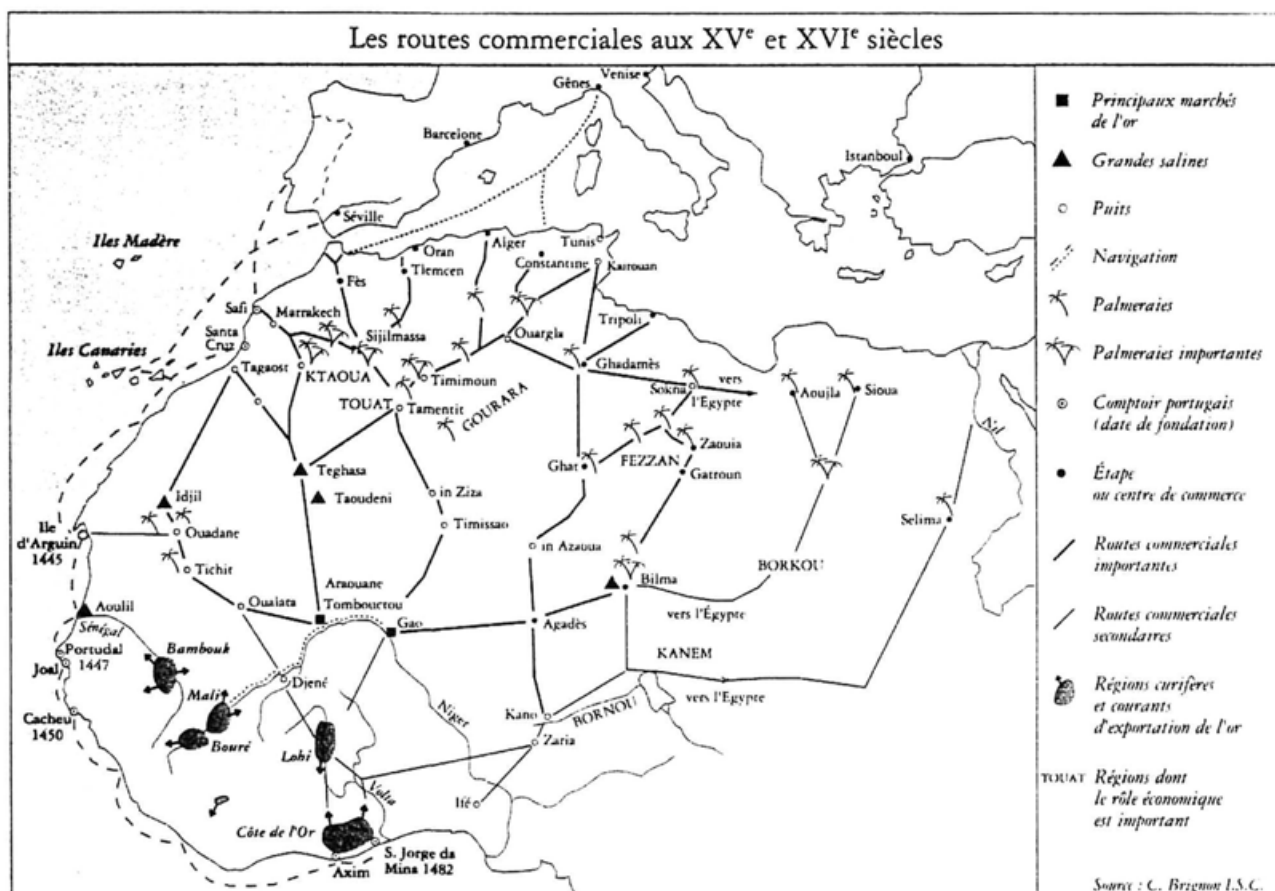
Il devint aussi le port de Fès, ce qui lui donna une grande importance, puisque cette dernière trafiquait, non seulement avec le centre du Maroc, mais aussi avec les autres pays d'Afrique, et ce bien avant le XIXe siècle.

La carte n° 275 sur la page suivante nous aidera à mieux comprendre l'importance de ces trafics.

---

<sup>75</sup> Mezzine M. op. cit.

## Carte n° 2



Source : Mezzine Med, "Fés Médiévale : entre légende et histoire, un carrefour de l'Orient et à l'apogée d'un rêve", Edition Autrement, serie Mémoire N° 13, Pris 1992, page 196.

Tanger exportait les boeufs venus de la région de Rabat les babouches Fassis, et les dattes de Tafilalet. Le transport depuis la douane jusqu'aux destinations finales ou du moins aux villes qui s'occupaient de la redistribution telle que Fès, posait toujours un problème et mettait beaucoup de temps puisque ses moyens n'étaient que des chameaux et des mules.

Le Pèlerinage est devenu lui aussi l'une des principales activités de ce port. En effet, Tanger est devenu le principal port d'embarquement des pèlerins, puisqu'il disposait de navires à vapeur destinés à cette mission pendant la période du pèlerinage. Certes, le niveau de ses activités dépasse celui de Mogador, écrase celui de Tétouan mais n'atteint pas celui du port de Safi qui est devenu d'ailleurs le premier port du pays.

La ville de Tanger s'étendait, s'agrandissait grâce à l'afflux des européens et des juifs, grâce aussi à l'évolution des activités de son port qui lui ouvrait lentement mais sûrement de nouveaux horizons autant vers l'extérieur que vers l'intérieur.

### *2.2.2. -Le port de Rabat*

Le port d'estuaire connu une longue période de stagnation qui ne s'est jamais réellement rétabli

Rabat avait largement tiré profit de multiples situations avantageuses, telles qu'une législation douanière favorable, l'existence d'une couche sociale de grands négociants, et une organisation consulaire représentant les intérêts de la France et de la Grande Bretagne.

La ville de Casablanca en a dépendu pendant longtemps et ce jusqu'à 1854, année où plusieurs importantes décisions<sup>76</sup> ont été prises opérant ainsi de grandes transformations au détriment de Rabat.

En effet, les avantages douaniers ont été supprimés par le nouveau traité de commerce, l'utilisation croissante des navires à vapeur mettait en cause les capacités de l'estuaire. Ce dernier ne pouvant accueillir que ce que l'entrée de la rivière Bou Regreg permettait, à savoir les petits voiliers, et les navires de faibles chargements, les grands navires étaient obligés de s'orienter vers le port de Casablanca qui avait toutes les conditions favorables à l'accès des grands vaisseaux.

Ces évolutions ont complètement renversé les positions faisant cette fois-ci de Rabat une dépendance économique de Casablanca et entraînant le déclin de son commerce.

Le caractère traditionnel de la ville, l'existence de multiples autorités indépendantes et divergents d'intérêt les unes des autres, et l'importance que la ville de Casablanca commençait à avoir, ont fait que la vie devint chère à Rabat. En effet la suppression des avantages douaniers, et les faibles capacités de l'estuaire ont mis le port dans un état stagnant.

Contrainte de se ravitailler de Casablanca, Rabat subissait la hausse des prix du transport, et les multiples péages pratiqués sur la route Casa-Rabat si on ne veut pas dire "pillages" par les pirates des tribus voisines qui interceptaient de plus en plus les convois.

---

<sup>76</sup> Miège J.L., "Les origines du développement de Casablanca au XIXe siècle", Edition Hésperis, 1953.

Le Makhzen, pour qui Rabat était une ville stratégique ne se gênait pas d'une telle situation, du moment qu'elle ne risquait pas d'être envahie par les négociants étrangers, ce qui pourrait constituer de grandes menaces pour le pouvoir central.

### 2.3. - SAFI, MAZAGAN<sup>77</sup> ET CASABLANCA : UN DÉVELOPPEMENT RAPIDE.

La côte atlantique a toujours attiré les aventureux étrangers et surtout les navigateurs européens. Ainsi des ports ont vu le jour, autour desquels des villes ont été construites, telles que Mazagan et Mogador, certaines ont vu leurs activités s'amplifier, telles que Safi et Casablanca, d'autres se sont de ce fait atrophiées.

#### *2.3.1. - Casablanca : une ville qui promet*

Casablanca est presque à 90 km de Rabat. Elle en dépendait administrativement et économiquement jusqu'au 1854, année où le traité commercial renversa la situation et permis à Casablanca d'avoir son autonomie (voir carte n ° 3).

---

<sup>77</sup> Mazagan : La ville d'El Jadida.



Carte n° 3



Source : Ogrizek D., "L'Afrique du Nord", édition ODE, 1952.

Ce n'est pas un fait du hasard que cette ville commença à connaître un essor puissant et régulier. C'est en se dégageant de la dépendance Rbati en premier lieu, et en profitant de la création de nouvelles lignes de vapeurs que son port pouvait aisément accueillir, en second lieu.

Enfin, c'est en enregistrant le plus grand taux d'exportation de différents produits notamment :

- Les laines et les céréales des Oudaïa<sup>78</sup>, Ziaida, Mzab, Beni Meskine<sup>79</sup> et Tadla ;
- Les tissus et les peaux des régions de Zaër<sup>80</sup>.

A côté de l'accroissement des exportations effectuées par le port Casablancais, les importations ont elles aussi connu une hausse si importante que la ville commença à remplir la fonction nouvelle d'entrepôt.

Elle devint aussi le fournisseur essentielle qui alimente, non seulement la ville de Rabat, Fès et Meknés, mais aussi Marrakech qui recevait auparavant ses produits de Mogador, pour les redistribuer à son arrière pays, et même aux villes les plus dispersées telle que Beni Mellal. Cette dernière devint elle aussi un centre de redistribution pour les différentes tribus voisines.

C'est certainement la ville de Casablanca qui a été créée en dehors de conditions politiques et historique tel que fut le cas pour les autres grandes villes marocaines comme Fès, Marrakech ou Rabat...

---

<sup>78</sup> Oudaïa : L'hinterland de Rabat.

<sup>79</sup> Ziaida, Mzab, Beni Meskine forment l'arrière pays de Casablanca.

<sup>80</sup> Zaër : Grandes plaines au nord-est de Rabat.

Et c'est peut être de cette ville qu'il serait difficile de parler de ville arabo-musulmane, car si elle a commencé à développer son noyau à partir de cette période du XIX<sup>e</sup> siècle, elle n'a depuis cessé de grandir, Particulièrement avec l'avènement du protectorat, chose qui se voit à la nature de ses constructions, sa structure et son architecture de caractère généralement européen.

### 2.3.2. - *Mazagan : un développement très rapide*

A l'exemple de Mogador, Mazagan, elle aussi fut l'oeuvre des Européens. En effet, *“en 1502, à la suite d'un naufrage, des marins Portugais abordent à son site. Ils y construisent un fort. La position est si bonne que le roi du Portugal en fait une ville fortifiée, qu'il gardera jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle”*<sup>81</sup>.

Depuis qu'elle a été reprise par le Sultan en 1769 Après la victoire sur les Portugais, elle devint la résidence de la plus grande et nombreuse colonie juive. Ces derniers vivaient dans un quartier à part “Mellah”.

Mazagan se trouve, tel qu'on le voit sur la carte n° 1 entre Safi et Azemour. Sa position par rapport à cette dernière rappelle celle de Casablanca par rapport à Rabat, elle aussi avait débuté en dépendant administrativement d'Azemour, avant de devenir à son tour autonome et dispose d'un port particulièrement exportateur. Ses activités commerciales se spécialisaient en particulier dans le négoce des grains notamment le maïs contrairement à Casablanca qui s'est essentiellement adonnée à l'exportation des laines.

---

<sup>81</sup> Ogrizek Doré, “L'Afrique du Nord”, op. cit., page 309.

Néanmoins, elle a connu un sort analogue, puisque elle a pu acquérir son indépendance administrative grâce à son autonomie économique.

Cependant les importations demeurent largement inférieures aux exportations malgré leur sensible croissance, ce qui priva Mazagan de cet équilibre que Casablanca avait pu réaliser. Mazagan disputait à Mogador son rôle et sa place en accaparant une grande partie du marché de cette dernière.

Marrakech s'approvisionnait beaucoup plus auprès de Mazagan que de Mogador, surtout que Mazagan et Azemour n'arrivaient pas à elles seules d'absorber toutes les importations. La conquête de nouveaux marchés était une conséquence normale. Le Makhzen avait bien renforcé cette situation, d'une part en y nommant un gouverneur, et d'autre part en protégeant le trafic qui la liait avec d'autres villes et en particulier avec Marrakech, qui était pendant longtemps le fief des intérêts Makhzaniens.

Par conséquent, la ville de Mazagan en a bien profité sur le plan urbain au détriment de Mogador puisque les sièges de beaucoup d'européens, de juifs et de fassis y ont été transférés.

### *2.3.3. - Safi : un port de première importance*

Safi n'a pu échapper à l'héritage Portugais. Leurs ruines étaient d'ailleurs semblables à celles de Mazagan. Cependant Safi a la particularité d'avoir fait peau neuve, profité de sa situation et de certains avantages pour créer son propre développement.

Ainsi, elle connaîtra une évolution continue, qui, malgré les crises saisonnières qui s'imposaient, en a fait et ce jusqu'à nos jours le second port du

Maroc. Safi, comme on peut le remarquer sur la carte n° 1, est située entre Mazagan (El Jadida ) au nord et Mogador (Essaouira ) au sud.

Comme nous l'avons vu dans le précédent paragraphe, Mazagan accaparait une grande part de marché de Mogador. Safi est entré dans cette concurrence, lui disputant à son tour l'héritage de Mogador.

En effet, Marrakech qui était un grand redistributeur et fournisseur commercial du sud, se trouvait dans une situation avantageuse, puisqu'elle était à proximité presque égale de trois ports :

- d'une part Mogador qui était sa plus ancienne route, et son vieux fournisseur ;

- d'autre part Mazagan qui profitait des qualités de sa rade et de l'installation de grandes firmes en son sein ;

- et enfin Safi qui était avantagé non seulement par sa relative proximité, puisqu'il était le plus proche, mais surtout par les aménagements que son port a subi, lui permettant de profiter des nouvelles conditions du transport maritime, et de recevoir des navires plus grands, et plus puissants, aux tonnages de plus en plus importants.

En outre, Safi s'est caractérisée par une fonction particulièrement exportatrice, et ce grâce à la province d'Abda qui lui avait valu une brillante activité étant son premier fournisseur de grains de maïs.

La région d'Ahmar la ravitaillait en laine. Les huiles et les amandes provenaient de Marrakech en échange du blé fourni par la ville.

Ainsi, Safi enregistrait un négoce non seulement de plus en plus important mais surtout indépendant, qui lui permettait de se dégager de l'influence dominatrice qu'exerçait sur elle la ville de Mogador.

Cependant, les activités étroitement liées aux récoltes de grains, et qui étaient à l'origine de son développement, expliquaient les fortes diminutions qu'enregistrait le trafic du port, en période de crise agricole.

Le Makhzen avait largement contribué dans l'essor qu'a connu cette ville en lui délivrant les licences de sortie des grains, et en lui facilitant toutes les démarches nécessaires aux opérations d'export-import, particulièrement pour le blé et l'orge, soutenant et encourageant largement son mouvement portuaire.

On ne peut négliger l'importance de l'installation de nouvelles maisons de commerce grâce à l'arrivée massive des juifs du Sud et l'implantation de nouvelles activités par des marchands étrangers, britanniques et allemands, et surtout de la création et l'installation de leurs agents à Marrakech, ce qui organisa leur commerce et le stabilisa.

Nous verrons par la suite, que cette dépendance étroite du commerce de grains qui favorisait le développement de la ville, ne pouvait à elle seule assurer sa continuité et sa stabilité.

Aussi, la ville de Safi sera appelée à combler le vide causé par les périodes de crises agricoles, et surtout chercher une activité plus sûre qui ne dépendait pas de facteurs climatiques non maîtrisables. Elle se dirigea vers la pêche maritime et le développement de son industrie, et c'est ce qui donna à ce port un rang notable d'une importance nationale et internationale.

Le Maroc a enregistré en ce siècle le développement d'un certain nombre de villes suite à leur évolution économique, cette dernière ne pouvait être réalisée et favorisée en dehors de la croissance qu'a connu le commerce maritime. Certes, le développement de ces villes n'était pas égale. Parfois, il se réalisait à l'avantage ou au détriment de l'une ou de l'autre

Les villes côtières, et particulièrement celles disposant d'un port ont bénéficié d'un dynamisme et d'une croissance économiques particuliers.

Cette croissance dépendait en grande partie de l'importance du port, de la nature des activités qui s'y effectuaient, et aussi des productions de leurs hinterlands.

\* \*  
\*

### **III. - LES VILLES INTERNES : DEVELOPPEMENT OU DECLIN<sup>82</sup> ?**

Nous avons vu que la multiplication des rapports avec l'Europe a transformé l'économie nationale et accéléré la croissance des villes surtout sur la côte atlantique.

Les ports qui ont particulièrement profité aux villes côtières, ont certainement contribué au développement de certaines régions qui font généralement partie de leurs hinterlands.

Mais qu'en est-il des villes du centre, celles de l'Orient, celles qui ne pouvaient profiter d'un port ou d'un estuaire ?

Dans quelles mesures ont-elles bénéficié des routes terrestres, et du commerce saharien ? Quel a été l'impact de leur échange avec les villes côtières sur leur évolution propre, ces rapports étaient-ils équilibrés ? C'est ce que nous essayerons de développer dans les prochains paragraphes.

#### **3.1. - LE COMMERCE ORIENTAL ET LA CRISE DU MAROC ET L'ALGÉRIE**

La situation géographique du Maroc baigné à la fois par la mer Méditerranée et par l'océan Atlantique explique son appartenance à deux civilisations, notamment arabo-islamique et européenne.

---

<sup>82</sup> Miège J.L., "Le Maroc et l'Europe", op. cit.



A partir du point le plus septentrional du continent africain, ses côtes s'étendent sur un millier de kilomètres dont les deux tiers sont baignés par l'océan. Cette situation qui renforçait les relations que le Maroc entretenait avec le monde de l'"au-delà des mers", notamment l'Europe, ne l'empêchait pas d'établir des liaisons inter-Africaines, telles que ses relations commerciales avec l'Algérie.

Ces dernières, malgré les efforts des autorités afin de les développer, n'ont pu échapper à l'influence et la dominance des relations maritimes. Ce commerce se réalisait grâce aux grandes et petites caravanes entre Tanger, Casablanca, Fès, Salé et Oran en Algérie.

Ces caravanes résistaient difficilement à la concurrence, puisque des produits moins chers, gagnaient le marché algérien par terre, provenant de Casablanca, (les laines), et ce malgré la baisse qu'ont subi les taux de la douane, pour encourager ce commerce. Le Pèlerinage qui se faisait auparavant grâce aux caravanes, a été lui aussi accaparé par le transport maritime dont Tanger en détenait le monopole. Seul le sud continuait à envoyer ses pèlerins à travers le Tafilalet et l'Algérie.

Les échanges entre tribus à l'insu de tout contrôle, a travers des frontières impossibles à surveiller par les autorités, ainsi que le commerce de contrebande qui était très actifs, renforcèrent la crise du commerce oriental. Il ne faut pas négliger les troubles provoqués par les tribus frontalières, qui s'agressaient constamment entre elles, coupant les routes les unes aux autres. Face à une telle situation, même le Makhzen fut incapable d'intervenir.

Il ne pouvait ni venir au secours de la ville d'Oujda qui s'est trouvée maintes fois cernée et privée de son ravitaillement, ni aider la ville de Taza et protéger ses caravanes à destination d'Oujda.

La crise qui frappa l'Algérie en 1867 se renforça et se propagea au Maroc un an plus tard. Les villes étaient encombrées de chômeurs. Le sous-emploi accentuait la misère, cette dernière favorisait la propagation de l'épidémie et la famine. Les activités économiques, non seulement au Maroc, mais aussi en Algérie, ont subi le contrecoup de cette crise.

L'Europe était elle aussi en crise en cette même période sachant que sa crise était totalement différente, parce qu'elle était due à la surproduction contrairement au cas maghrébin et particulièrement marocain.

La crise a duré presque trois ans (1867 à 1869) et a montré les traits caractéristiques des crises d'une économie à dominante rurale (mauvaises récoltes, baisse de l'emploi, cherté de la vie...).

Les crises Algériennes et marocaines ne pouvaient stimuler les échanges. Le commerce terrestre entre les deux pays se réduisit à presque rien.

### 3.2. - LE COMMERCE TRANSSAHARIEN MAROCAIN

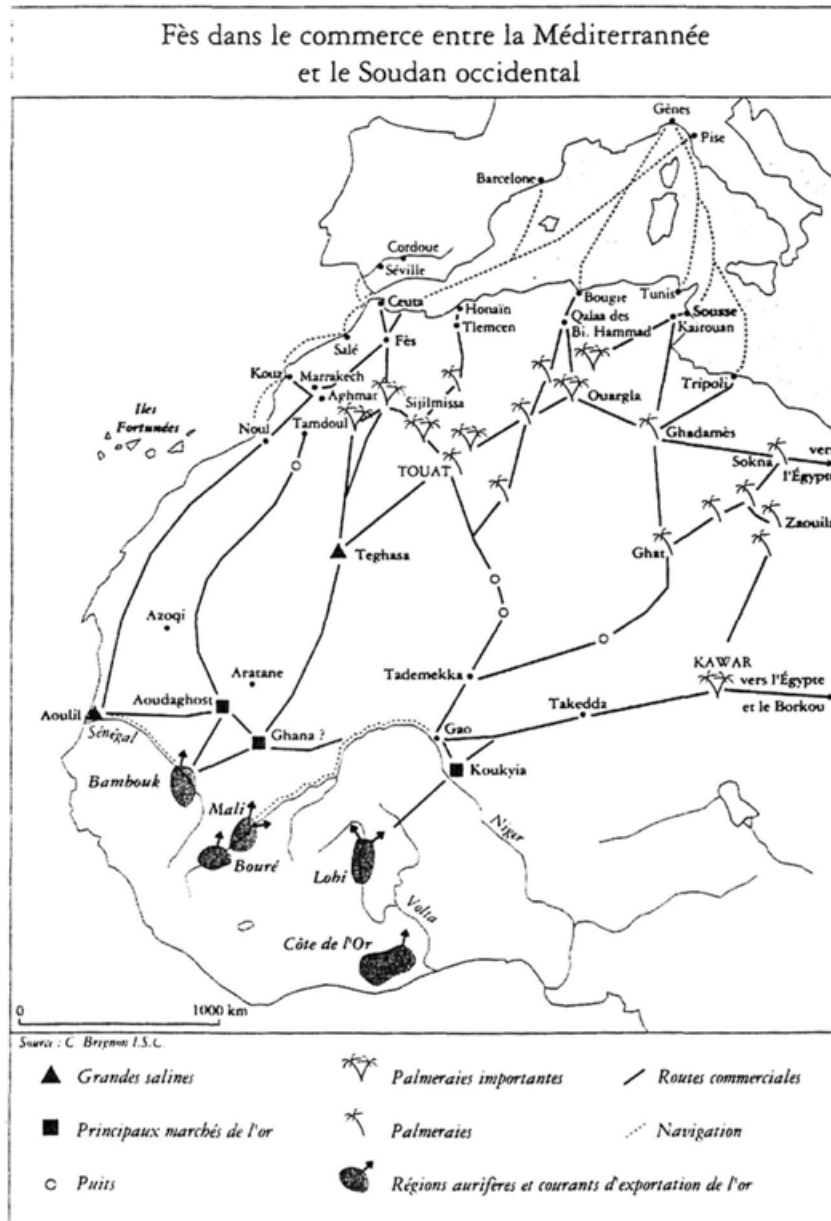
Le commerce était particulièrement animé par les juifs marocains du sud (voir carte n° 4)<sup>83</sup>. Mogador était son terminus principal. Son relais passe essentiellement par Tindouf et Goulimine.

Une grande caravane effectuait ce commerce annuellement, s'arrête dans ces villes, échange produits européens et biens provenant du Soudan.

---

<sup>83</sup> Mezzine Med., op. cit., page 199.

Carte n° 4



Source : Mezzine M., op. cit., page 199.

Une fois au terminus, le port de Mogador permet d'exporter les différents biens arrivés grâce à la caravane tels que le sucre, le thé, le coton, les plumes, et la gomme.

Quant à l'or, celui amené du Soudan, et de Tombouctou il était presque impossible à évaluer, les exportations en étaient très faibles, la plus grande partie restait au pays sans pouvoir juger son rôle dans l'équilibre de la balance des comptes.

De même pour l'ivoire : il reste au Maroc parce qu'il sert à l'artisanat, notamment pour la fabrication des crosses de fusils. La hausse des prix provoquée par la forte demande des ateliers locaux rend la réexportation impossible.

Un autre produit dont il est difficile d'estimer l'importance dans l'ensemble du commerce est "l'esclave noire". Ce commerce contribua non seulement au peuplement du Maroc, mais y favorisa aussi le maintien des structures sociales, et fournit les moyens nécessaires à l'économie domestique de la bourgeoisie.

Les communautés juives vivaient en grande partie de ce commerce surtout aux régions du Souss, et du Tafilalet.

Au Maroc du XIXe siècle, le commerce transsaharien connaîtra son apogée pendant plus de 2 décennies avant 1870, avant que cette prospérité ne commence à décliner sous l'effet de circonstances politiques et économiques particulières.

Ce commerce, malgré sa lenteur (la caravane effectue son voyage 1 fois par an) et la longueur des routes parcourues, il a permis l'évolution d'un certain nombre de villes du sud telles que Goulimine, Taroudant, Marrakech...

Cependant, ces villes ne pouvaient ni atteindre le même niveau de développement que celui des villes côtières, ni réaliser un degré constamment croissant d'évolution.

\* \*

\*

## CONCLUSION DU TROISIEME CHAPITRE

L'urbanisation se présente comme un phénomène très récent caractérisant le XXe siècle. Cependant, même si les données surtout numériques sont imprécises et difficile à établir, elles ne laissent aucun doute sur l'ancienneté et l'importance du dit phénomène. Le XIXe siècle a été marqué au Maroc, par une assez forte urbanisation.

Les villes côtières, grâce à leurs ports, aux relations maritimes, et au commerce extérieur assez dynamique, attiraient beaucoup de monde. Déjà à cette époque, certaines de ces villes se trouvaient saturées, et débordaient de leurs murailles devenues trop étroites. En effet, à Mogador (actuellement Essaouira), les dernières maisons disponibles, et les lots de terrains s'arrachaient à prix d'or, par musulmans, juifs et européens.

Les grands marchands et négociants étaient obligés, faute de place, de construire, au delà des murailles, des magasins d'entrepôts pour leurs marchandises. Des quartiers sous forme de Casbahs, s'ajoutaient à la ville sur autorisation du Makhzen, ainsi que le morcellement de petits logements pour faire face à l'afflux constant de ruraux.

Mazagan (actuellement El Jadida) vivant presque dans les mêmes conditions, et offrant les mêmes avantages, se trouvait surpeuplée, et par conséquent, voyait apparaître les premières maisons extra-muros, dont le nombre se multipliait chaque jour davantage.

La poussée urbaine s'est faite sentir aussi à Casablanca, qui depuis, a connu un essor extraordinaire.

Une fièvre de construction l'a envahie, alors qu'elle présentait auparavant un aspect de terrains abandonnés, parsemés d'arbustes<sup>84</sup> Tanger et Tétouan ont subi les mêmes effets de poussées urbaines. La ville côtières, dans la société marocaine, offrait des conditions de sûreté et devenait un îlot de sécurité. Elle s'est caractérisée par une économie élastique, un marché ouvert ce qui permet d'amortir la hausse des prix, contrairement à la campagne qui, à cause de sa rigidité subit toute forme de crise dans toute sa rigueur.

Les villes telles que Fès, Beni Mellal, Marrakech, Oujda... qui étaient privées d'une côte maritime, d'un port et par là d'échanges maritimes et d'activités commerciales capables de leur garantir une indépendance économique et une autonomie administrative, ne pouvaient prospérer au même degré que les villes côtières.

Cependant, certaines de ces villes ont pu atteindre des niveaux remarquables de développement, soit grâce à leur histoire, soit à une production locale spécialisée et à une position géographique stratégique. Ainsi, Fès et Marrakech avaient conservé leurs importances et poids historiques. Leur rôle de centres redistributeurs se renforçait davantage. Elles profitaient de leur liaisons privilégiées avec certains ports pour faire d'une part écouler leurs produits locaux, et celle de leur hinterland (des produits agricoles, des bestiaux,...), et se faire ressourcer et ravitailler en produits manufacturés généralement de provenance européenne d'autre part. Elles bénéficiaient aussi de leurs positions au centre du pays (Fès et à son sud Marrakech) pour mieux profiter du commerce transsaharien.

---

<sup>84</sup> Dethier J., "Soixante ans d'urbanisme", op. cit.

Par conséquent, elles assuraient une fonction de redistribution vers les régions de l'orient et du sud, et même pour les autres pays de l'Afrique interne.

Cette double fonction permit l'installation d'agents étrangers et marocains dans ces villes, afin de représenter et d'assurer la continuité et la prospérité de leurs activités. L'évolution de ces villes, dépendait elle aussi du niveau des activités économiques et particulièrement commerciales.



## CHAPITRE IV

Les villes nouvelles entre  
l'urbanisme culturaliste et  
l'urbanisme progressiste

## INTRODUCTION

Le 30 Mars 1912 au Maroc, précisément à Fès, sera marqué par la signature du traité du protectorat. A partir de là, le processus d'introduction du système capitaliste se verra renforcé et accéléré.

Pour la mise en place du système colonial, des orientations prioritaires ont été adoptées telles que l'édification d'une infrastructure nécessaire à la consolidation du mode de production capitaliste. Ces dernières n'ont pas manqué d'avoir des effets aussi bien sur l'organisation économique que sur l'organisation spatiale.

L'urbanisation sous cette période, n'apparaît pas uniquement comme l'effet induit de la décomposition des structures traditionnelles mais aussi comme une condition favorable à la pénétration du M.P.C.

Le processus de la politique urbaine était riche en événements, comme celui de la pénétration et du développement du capitalisme. En effet, le résident général Lyautey a engagé un vaste programme de restructuration de l'espace, pour créer un support spatial favorable à la politique économique du capital colonial.

Dès 1913, une année après la pénétration officielle du protectorat, ce dernier engagea une réelle politique de construction de villes nouvelles, dont les principes d'urbanisme s'inspiraient du modèle européen et satisfaisaient à la stratégie de domination du protectorat.

Les vieilles villes (médiinas) ne pouvaient répondre aux conditions du développement requis, ni suivre le rythme élevé de la croissance économique. Elles devaient se contenter, d'une part, de fournir la main d'œuvre nécessaire et garantir par conséquent la reproduction de la force de travail. D'autre part, elles permettaient aux musulmans, de préserver leur intimité sans que leurs coutumes et leurs habitudes ne se heurtent et se froissent aux contacts de celles des chrétiens.

A ce niveau, nous aimerions répondre à deux questions, à savoir :

- quels ont été les instruments mis en œuvre pour consolider l'assise du système capitaliste colonial ?

- et quels étaient les différents principes de l'urbanisme appliqué au Maroc au cours de cette époque ?

## **I. - L'AVÈNEMENT DE LA COLONISATION** **ET SES PREMIERS EFFETS URBAINS**

Le Maroc étant le dernier pays à être colonisé par la France, il fut le champ d'une nouvelle forme de colonisation, notamment le protectorat. Ceci était dû aux différentes expériences vécues dans les autres colonies telles que l'Algérie et la Tunisie.

Par conséquent, la colonisation française au Maroc sera motivée de façon particulière par des raisons économiques. Aussi, pour tirer le maximum de profits des richesses nationales, un certain nombre d'orientations et d'instruments sera adopté.

### 1.1. - L'INFRASTRUCTURE : UNE ORIENTATION PRIORITAIRE.

Le début du XXe siècle coïncidait, d'une part, avec une France financièrement et industriellement forte, faisant déjà partie des pays les plus avancés, d'autre part, avec l'essor et l'importance que connaissait le capital financier.

Parallèlement, le Maroc sortait d'un XIXe siècle où l'activité commerciale avait connu son apogée. En effet, comme nous l'avons vu dans le précédent chapitre, les ports marocains connaissaient une intense activité d'échange. Ces activités exportatrices intéressaient et attiraient de façon particulière les colons, et constituaient pour eux une orientation prioritaire.

Pour mieux faciliter et maîtriser ces dernières, il fallait y préparer le champs et procéder aux grands travaux d'infrastructures tels que les ports, les routes et les chemins de fer. Ainsi la majorité des investissements publics et semi-publics<sup>85</sup> était consacrée à ces secteurs. *“Source de profit important, l'édification de l'infrastructure devient une fin en soi pour les groupes financiers”*<sup>86</sup>.

Les investissements privés<sup>87</sup> étaient orientés vers les domaines de l'exportation, du commerce, de l'immobilier et de l'industrie.

L'artisanat, l'agriculture, l'industrie de base et l'enseignement n'attiraient pas autant d'intérêts, par conséquent les investissements y étaient

---

<sup>85</sup> Belal A., “Les investissements au Maroc 1912+1964”, Ed. Moutar, Paris 1967, p. 15 à 44.

<sup>86</sup> Idem.

<sup>87</sup> Idem.

très faibles. D'une telle répartition de l'investissement découle un certain nombre de faits :

- d'une part, un profond bouleversement de l'économie national manifesté par un grand déséquilibre entre les différents secteurs de l'activité économique ;

- d'autre part, le renforcement de déséquilibre géographique, puisque certaines régions et particulièrement certaines villes ont été privilégiées au détriment du reste du pays ;

- enfin, une autre forme de déséquilibre s'en est suivie puisque les zones à intenses activités coloniales attiraient beaucoup de monde et connaissait les plus fortes concentrations urbaines. Ceci donna naissance à une région dynamique appelée par Lyautey "le Maroc utile".

Héritage dont le Maroc a longuement souffert, et n'en est pas encore totalement débarrassé.

## 1.2. - LA DÉSINTÉGRATION DES STRUCTURES ARTISANALES EN VILLE

En ville, la production artisanale était l'activité principale des citoyens. Ce secteur a été le plus touché par l'acte d'Algésiras (1906), qui a ouvert la douane marocaine aux produits manufacturés européens.

Ainsi, le marché marocain s'est trouvé inondé par ces produits à prix moins chers, ceci mettait les artisans dans une situation très difficile : ils passaient plus de temps à produire les mêmes articles qu'ils devaient vendre à

des prix moins chers. Les artisans n'avaient pas les moyens pour entrer dans une telle concurrence. La dégradation de l'artisanat marocain au contact de l'Europe était forte et profonde. Les témoignages en sont nombreux.

D'après Roger Le Tourneau *“qu'il soit masculin ou féminin, le vêtement Fassi a subi le contrecoup de l'accroissement des importations européennes dans la seconde moitié du XIXe siècle. L'usage du tarbouche fabriqué en Europe, s'est beaucoup répandu au dépend de la traditionnelle chéchia confectionnée sur place. De même les étoffes importées ont fortement concurrencé les tissus indigènes...”*<sup>88</sup>.

Cependant, l'artisanat n'a pas disparu et ce malgré le prix réduit et la qualité des produits manufacturés massivement éjectés dans le marché local. Elle résistait en essayant de s'adapter aux nouvelles données du marché.

Les populations rurales et urbaines aux revenus les plus bas constituaient le principal débouché des productions artisanales, particulièrement en biens de consommation.

En Europe, la situation était différente, puisque l'artisanat s'est reconverti dans un capitalisme embryonnaire dès son apparition.

Au Maroc, le capitalisme a été introduit à son stade de maturité, par conséquent, il a heurté le secteur d'artisanat qui était bien répandu et ancré, sans pouvoir conduire à sa totale disparition. Ceci s'explique peut-être par la surabondance d'une main d'œuvre non qualifiée, qui ne trouvant pas d'emplois ni dans l'agriculture, ni dans l'industrie, se tourne vers l'artisanat utilitaire et les petits métiers.

---

<sup>88</sup> Le Tourneau R., “Fès avant le protectorat”, op. cit.

### 1.3. - LA DESTRUCTURATION DES STRUCTURES AGRAIRES DANS LA CAMPAGNE

Quant à la campagne, l'origine de la décomposition des structures agraires revient en grande partie à la monétarisation.

A. Belal a précisé que *“l'achat de produits agricoles par la métropole entraîne une distribution de revenus monétaires dans le secteur agricole de l'économie pré-capitaliste”* <sup>89</sup>.

Ces revenus étaient dépensés en impôts, épargne, produits locaux et surtout biens importés qui en accaparaient jusqu'à 40%<sup>89</sup>. Cette monétarisation avait créé une forte dépendance de la campagne par rapport au marché extérieur, y avait engendré de grandes vagues d'exode rural au moment de la crise mondiale de 1929. Ce processus a été accompagné par une forte dépossession terrienne. En effet, la dégradation du niveau de vie et la pauvreté croissante des paysans étaient à l'origine de la vente massive des terres au prix les plus bas.

La crise mondiale qui avait touché le Maroc avec un peu de retard (1931) était à l'origine de l'effondrement des exportations et de la faiblesse du commerce extérieur. Elle touchera en même temps, et aussi profondément le monde rural où la monétarisation et la salarisation avaient déjà fait leur chemin. Les revenus et les salaires agricoles ayant fortement chuté, la ville devint le refuge idéal pour les ruraux.

---

<sup>89</sup> Belal A., op. cit., p. 131.

La désintégration des structures artisanales et agraires respectivement en ville et à la campagne a été à l'origine de la détérioration des anciens rapports sociaux.

L'exode rural massif que le Maroc a connu dès le début du siècle n'était pas un phénomène temporaire dû à une mauvaise année agricole, mais plutôt un fait social fondamental. Il traduit un bouleversement profond des structures économiques et sociales du pays. Les paysans se joignent aux artisans ruinés en ville pour n'offrir que leur force de travail afin d'assurer leur subsistance.

Une nouvelle classe surgit avec l'apparition des activités industrielles et portuaires, notamment la classe ouvrière. En conséquence, certaines villes telles que Casablanca, Rabat, Kénitra... ont vu augmenter leur population urbaine de façon surprenante, sans y être préparées.

#### 1.4. - LA NOUVELLE ORGANISATION DE L'ESPACE URBAIN

L'organisation subit également les conséquences de la colonisation. En effet, les activités coloniales se sont intéressées à mettre en œuvre un certain nombre de processus tels que la dépossession terrienne, l'élaboration des grands travaux d'infrastructure, l'ouverture et l'exploitation des mines, et la création ainsi que le développement de nouvelles industries locales.

*“L'espace est l'expression concrète à chaque ensemble historique dans lequel une société se spécifie. Il s'agit alors d'établir, de la même manière que pour tous les autres objets réels, les lois structurelles et conjoncturelles qui commandent son existence et sa transformation ainsi que*



*la spécificité de son articulation aux autres éléments d'une réalité historique*"<sup>90</sup>.

Il s'agit donc d'étudier les mutations qui ont affecté l'organisation de l'espace, ainsi que la manière par laquelle le M.P.C. s'approprie et restructure l'espace.

A l'époque coloniale, l'espace urbain marocain s'est caractérisé par deux tendances fondamentales, d'une part une concentration économique et démographique sur un espace régional limité notamment sur la côte atlantique et particulièrement l'axe Casablanca - Kénitra, et l'apparition de villes nouvelles au détriment des médinas.

Le processus de colonisation a largement contribué dans le développement et l'émancipation de certaines villes, et ce en mettant en place toute l'infrastructure nécessaire aux activités exportatrices.

Un grand port devint indispensable. Celui de Casablanca présentait presque toutes les conditions requises. Cette tendance amorcée depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ne cesse de se préciser et se renforcer. La concentration des investissements d'équipement dans le port de Casablanca, en a fait la grande métropole économique.

Le centre de gravité économique du pays se déplaça vers l'atlantique, en créant une nouvelle hiérarchie des villes qui s'établit en fonction de la place qu'elles occupent dans le système de distribution des produits importés. La division du pays en "Maroc utile" et "non-utile" par

---

<sup>90</sup> Castells M., "La question urbaine", édition Maspère, paris 1972, p. 152.

la puissance coloniale, ainsi que sa division en zone espagnole au Nord, et zone française, ont été des facteurs stimulant et aggravant le déséquilibre régional.

Le transport qui a connu un important développement (chemin de fer, routes...) afin de favoriser les activités commerciales coloniale, a été à l'origine du développement du marché et l'édification d'une nouvelle armature urbaine. L'orientation économique de la politique coloniale était à la base de l'inégalité des rythmes de croissance des villes.

Les villes traditionnelles et les petits centres urbains ont enregistré un déclin considérable à la faveur des villes portuaires et celles concentrant les activités industrielles ou agricoles.

Les médinas s'effaçaient devant la montée de villes privilégiées par la colonisation et ce même si elles avaient occupé une place importante dans l'histoire du Maroc.

Ainsi, Rabat devint la capitale dès 1913 au détriment de Fès qui perdit ce titre, Tetouan et Larache qui en étaient les vieux ports, sont en déclin suite à la division du Maroc en zones espagnole et française.

Le port de Rabat se détériore pendant que les travaux se concentrent au port de Casablanca pour que ce dernier devienne le premier port du pays.

*“Les grandes villes de l’intérieur ressentent très durement le basculement du Maroc sur la frange littorale”<sup>91</sup>. En effet, la nouvelle armature se développe sur la façade atlantique et quelques plaines de l’intérieur, alors qu’elle était tournée au début du siècle vers l’intérieur.*

*“La ville de Fès en rapport avec sa puissance passée est la plus touchée : la grande bourgeoisie marchande émigre vers le centre de la colonisation, notamment à Casablanca où elle détiendra rapidement une position économique enviable. Marrakech, beaucoup plus que Fès, apparaît dans une situation périphérique, comme excentrée par rapport aux grandes zones intégrées dans le nouveau système économique”<sup>91</sup>.*

Ces deux villes ont enregistré pendant cette période un taux de croissance entre 1% et 1,7%<sup>92</sup> inférieurs aux taux de croissance naturel.

Quant à certaines villes portuaires, telles que Casablanca, Safi et Kénitra, les centres miniers tels que Oujda, Khouribga, et Berkane, ainsi que les centres agricoles tels que Khemisset, leur taux de croissance dépassait 6,5%<sup>92</sup>, et ce à cause de la concentration de l’essentiel des pouvoirs d’organisation, de décision et de direction.

*Ceci “a provoqué et scellé le déclin des agglomérations portuaires mal ou non intégrées par lui : Essaouira, Azemmour et El Jadida. Cette dernière avait connu un vif épanouissement dans les dernières années du XIXe siècle comme port de Marrakech”<sup>91</sup>.*

Enfin, nous pouvons dire que le déclin des villes traditionnelles à l’avantage des villes modernes était dû d’une part au changement de la base

---

<sup>91</sup> Escallier R., “Citadins et espace urbain au Maroc”, T. I, Fascicule de recherche n° 8, p. 25 à 27.

<sup>92</sup> Escallier R., op. cit., p. 12 à 14.

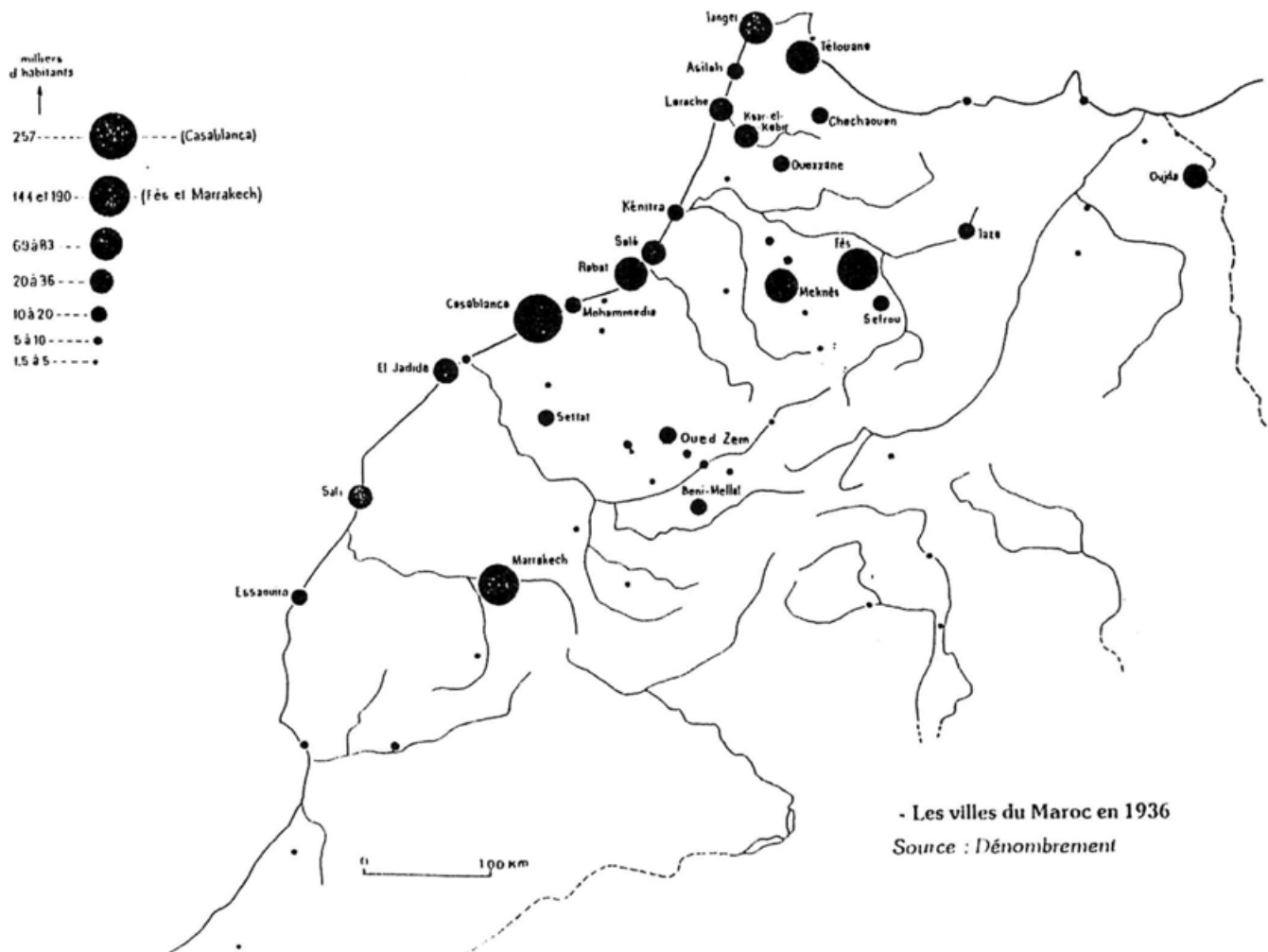
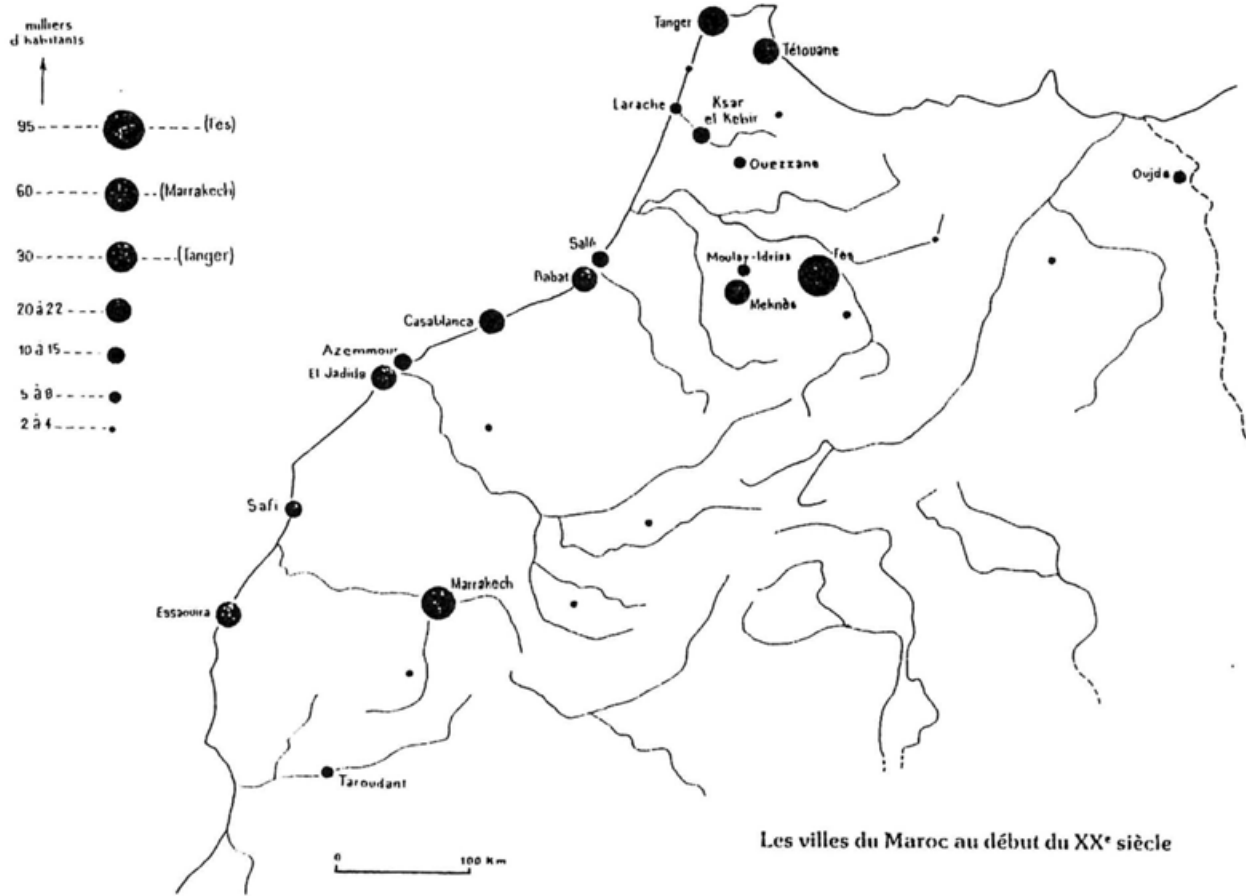
productive du système économique colonial qui s'orientait vers les activités exportatrices, et, d'autre part, à la convergence des migrations humaines vers les centres à activités coloniales et la concentration des forces de travail qui accompagnent et suit le mouvement de concentration des moyens de production.

Ainsi commença le Maroc de connaître l'accélération de son mouvement d'urbanisation qui accompagna et renforça davantage la continuité et la persistance de ses nouveaux rapports de dépendance économique vis-à-vis de l'Europe.

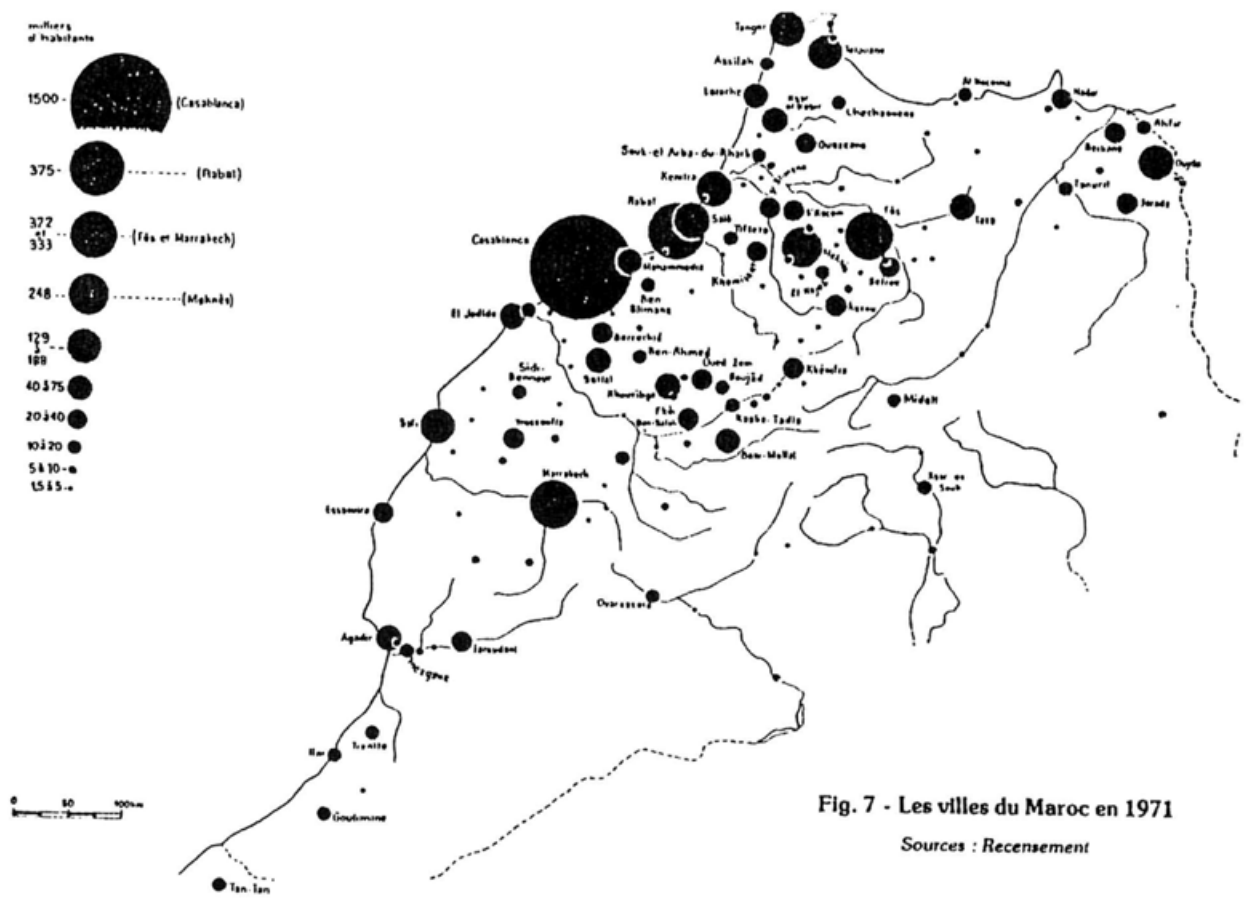
En effet, le taux d'urbanisation a presque triplé en moins d'un demi siècle passant de 7 à 8% en 1900 à 21,2% en 1952<sup>92</sup>

Cette forte urbanisation ainsi que son orientation et sa concentration sur le littoral atlantique se voit mieux à travers la comparaison entre les deux cartes suivantes, qui montre cette évolution entre le début du XXe siècle et 1936.

Cette tendance s'est davantage renforcée au cours des années suivantes, la carte des villes marocaines en 1971 est une bonne illustration.



Source : Escallier R., "Citadins et espace urbain au Maroc", T. I, Fascicule de recherche n° 8, p. 15 et 26.



Source :  
Escallier R., op. cit., p. 28.

L'une des manifestations les plus significatives de la croissance urbaine est la multiplication du nombre des villes. Ce dernier est passé de 27 en 1900 à 40 en 1920, 48 en 1926, 58 en 1936 et 92 en 1952<sup>92</sup>. Certes, toutes ne sont pas de grandes villes, étant donné que le nombre des centres urbains a lui aussi augmenté. A ce niveau, nous aimerions savoir dans quelles conditions et comment ces villes ont-elles été créées ?

\* \*

\*

92 Escallier R., op. cit., p. 12 à 14.

## **II. - L'URBANISME PROST-LYAUTEY : INSTRUMENT DE DOMINATION**

Pour dresser les plans des villes nouvelles et les bâtir, Lyautey a fait appel au célèbre architecte et urbaniste Henri Prost.<sup>93</sup>

Ces villes constituaient non seulement un “habitat décent” pour le colan et lui permettaient de mener sa vie selon ses propres habitudes, mais aussi et surtout satisfaisaient aux conditions nécessaires à une économie capitaliste.

L'influence de Lyautey n'était pas uniquement décisive dans l'application du protectorat au Maroc, mais elle l'était également dans l'urbanisation et l'urbanisme. Ainsi, il ne se contenta pas de donner ses directives à Prost, mais il l'assista ainsi que son équipe dans toute prise de décision. Aussi la politique des villes nouvelles paraît en parfaite adéquation avec la stratégie de domination de la politique coloniale.

Il s'agit de démontrer d'une part sur un plan politique, que l'urbanisme de Prost-Lyautey inspiré politiquement et idéologiquement de la politique protectorale en est un instrument de domination.

D'autre part, sur un plan économique, comment la ville nouvelle coloniale assure-t-elle la valorisation du capital en organisant les besoins en main d'œuvre et en services urbains.

---

<sup>93</sup> Prost H. architecte, grand prix de Rome, arriva à Casablanca au début de 1914 suite à l'appel de Lyautey avec la mission d'organiser un service général de plans des villes.



Il s'agit aussi de faire coexister deux administrations : coloniale et locale, en reconnaissant l'existence et l'indépendance de la culture autochtone, et en s'appuyant dessus pour établir sa politique de domination.

Cela s'est manifesté sur deux plans, d'une part en appliquant un urbanisme culturaliste, et en réorganisant la gestion des villes d'autre part.

## 2.1. - L'URBANISME CULTURALISTE

Le protectorat tenait au respect des coutumes indigènes, ceci s'est traduit au niveau de l'urbanisme par le respect et l'inviolabilité de l'intégrité de la ville traditionnelle.

La ville marocaine devait garder toute son authenticité et sa personnalité.

La ville nouvelle devait être séparée de la Médina soit par un espace vert, soit par l'installation de forces militaires sur une bande de terrain, soit naturellement par accidents géographiques..., sans oublier les remparts des médinas qui sont soigneusement conservés. Lyautey ne cachait pas sa fascination pour la beauté architecturale et l'intégrité urbanistique des médinas au point qu'il a créé "un service des beaux-arts et monuments historiques".

Cependant il tenait farouchement à l'application des principes les plus modernes et les plus raffinés de l'urbanisme aux villes nouvelles. Cette politique présentait l'action coloniale sous un visage moderniste et civilisateur, et ce malgré les contradictions qu'elle développait. L'opposition des deux modèles urbains (villes nouvelles-médinas) traduit l'opposition de

deux cultures. Autrement elle manifeste la supériorité de la culture occidentale par rapport à la culture musulmane.

Selon Yvonne Mahe, face à la médina qui est perçue comme un “labyrinthe”, “un espace confus et illogique”, “répétitif” et “sans progrès”, la ville européenne traduit une expression de “clarté” et de “rationaliste”.<sup>94</sup> A l’urbanisme labyrinthique et irrationnel, Prost a édifié un urbanisme planifié avec des perspectives claires des grands boulevards. Cette politique de démonstration se manifestait aussi au niveau des foires auxquelles Lyautey tenait particulièrement.

En présentant la civilisation française dans ces foires, il voulait donner aux indigènes “*une impression de force, de stabilité, et de sérénité*”.<sup>95</sup> Cette politique d’intimidation se manifestait aussi et davantage sur le plan de l’urbanisme.

Voulant dépasser l’anarchie des villes coloniales des autres puissances colonisatrices, Lyautey fit en sorte que tout le génie de Prost soit mobilisé pour faire de l’œuvre urbanistique coloniale une vraie manifestation de culture, de civilisation et de grandeur. Ainsi, les grands boulevards, contrairement aux petites ruelles labyrinthiques des villes musulmanes, les beaux jardins, les places administratives et même l’alignement des arbres aux bords des boulevards et des grandes rues, se sont élaborés en mélangeant une architecture monumentale (dont était réputé Prost) à des éléments de l’architecture arabo-musulmane et de l’artisanat marocain. C’est d’ailleurs sur ce modèle hybride que furent construits tous les bâtiments publics

---

<sup>94</sup> Mahe Y., “L’extension des villes indigènes”, thèse de doctorat à Bordeaux en 1936.

<sup>95</sup> Lyautey, “Paroles d’action”, recueil de lettres et de discours, édition A. Colin, Paris 1938, p. 199.

coloniaux tels que les postes, les tribunaux, les trésoreries, la banque d'Etats et ses sièges, les résidences, les ministères, les gares...

Casablanca fut la première mission de Prost, qui en arrivant à cette ville, la trouva déjà commencée. Elle n'avait aucune organisation, et s'étendait dans tous les sens. Prost devait prendre en considération, dans l'élaboration de son plan, ce qui est déjà fait, et donc d'organiser *“les obstacles formé par la ville arabe et le cimetière de Sidi Béliout”*<sup>96</sup>.

Le plan-Prost consistait à diviser la ville en 3 zones :

- une ville commerciale au centre ;
- les activités industrielles au nord-est ;
- les administrations et les plaisances vers le sud-ouest.

Ainsi la ville casablancaise se trouvait limité par un boulevard circulaire de 6 Km avec des arbres sur toute sa longueur. D'importants quartiers de plaisance furent créés à côté. D'autres boulevards se recoupèrent au niveau de la place centrale de la ville *“la place de France”*. Ce centre qui constitue la ville commerciale a connu la construction d'immeubles dont la hauteur sera fonction de la largeur des rues, et auront *“des terrasses débordantes de fleurs, et de larges façades nues, blanchies à la chaux”*.<sup>97</sup>

Prost a voulu *“une ville blanche et fleurie”*<sup>98</sup>, chose pour laquelle, il s'est énergiquement déployé. Cette architecture de nature monumentale présente dans toutes les grandes villes marocaines, rappelle même de nos jours la suprématie du pouvoir colonial et son pouvoir offensive culturelle.

---

<sup>96</sup> Mahe Y., *“L'extension des villes indigènes”*, thèse de doctorat à la faculté de droit à Bordeaux 1936, p. 15-16.

<sup>97</sup> Idem.

<sup>98</sup> Idem.

Cet urbanisme fut une stratégie coloniale en matière de domination culturelle.

D'ailleurs le caractère culturaliste de son œuvre a été à l'origine du classement de Prost parmi "les urbanistes culturalistes" selon F. Choay<sup>99</sup>

## 2.2. - LA GESTION DES VILLES

Pour ce qui est de la gestion des villes, l'organisation des municipalités à travers leur dotation de commissions municipales, a été prévue par le dahir du 8 Avril 1917. Ces commissions étaient formées par 3 corps à savoir les musulmans qui représentaient la médina, les juifs pour les mellehs, et les européens pour les villes nouvelles. Le choix des membres se fait parmi les notables et les administratifs de chaque ville, en dehors de toute forme d'élection.

Les commissions qui étaient de vocation consultative sauf pour le cas de la ville de Casablanca, se réunissaient sur convocation du président qui est le Pacha (musulman), ou son vice président qui doit être européen. Le vote et les délibérations se font séparément par le conseil marocain qui est formé de marocains juifs et musulmans et le conseil européen.

Cependant, toutes les villes n'étaient pas dotées du statut de municipalité, cela dépendait de leur importance et de leur disposition à se faire dominer facilement pour pouvoir recruter parmi leurs notables les

---

<sup>99</sup> Choay F., "Urbanisme, utopies et réalités, une anthologie", Paris, Seuil, 1965.

membres qui formeront la commission municipale. Et c'est surtout ce critère qui fut pris en considération pour ériger une ville quelconque en municipalité.

C'est ce qui explique que bien des villes ont été érigées en municipalités même si elles ne sont pas très peuplées, en comparaison avec d'autres villes beaucoup plus importantes.

L'exemple de Séfrou en est le témoin. Elle est devenue une municipalité déjà en 1917, bien avant Marrakech qui a dû attendre 1920 pour le devenir sachant que la population de cette dernière dépassait 20 fois celle de Séfrou (9.700 marocains, alors que Marrakech comptait 193.800 dont 8.300 Européens).

Le facteur politique l'emportait dans toute décision, soit pour ériger une ville en municipalité, soit quand il s'agit du choix des notables qui devront former sa commission municipale.

Notons qu'une telle organisation municipale se fait dans le cadre d'une étroite collaboration entre l'autorité makhzanienne et l'administration coloniale, de façon à permettre que le *“système colonial du protectorat pénètre toute la vie administrative du Royaume”*<sup>100</sup>

Ainsi, il apparaît que le vrai pouvoir que doivent exercer les municipalités reste très limité, puisque c'est l'Etat central, par son droit de vote et de choix de notables, qui dirige vraiment les villes.

En définitif, le protectorat a institué une administration centralisée et rigide, qui, en voulant moderniser le gouvernement marocain a fini par le dépersonnaliser puisque toutes décisions et délibérations

---

<sup>100</sup> Idem p. 45.

importantes étaient monopolisées par la résidence générale dans la personne de Lyautey, à travers toutes les institutions qu'il avait instaurées.

### 2.3. - LA GESTION DES CONTRADICTIONS DE LA VILLE

Etait-ce l'objectif visé par une telle organisation institutionnelle ? et de quel type de contradictions s'agit-il ? L'organisation sociale et institutionnelle pré-coloniale de la médina se basait essentiellement sur le rôle fondamental que remplissait le Mohtassib.

Le Mohtassib, qui était directement nommé par le sultan, avait des fonctions très diverses dont les principales consistaient :

- d'une part, à assurer la police des marchés, autrement dit, contrôler les poids, les mesures et les prix des différentes marchandises ;

- d'autre part, il surveillait les corporations. (regroupement de personnes pratiquant la même profession), intervenait dans les conflits et pouvait prononcer des peines allant de la fixation d'amendes jusqu'à l'emprisonnement.

Les notables de chaque corporation avaient leur conseil à part, et étaient tenus d'élire un chef "L'Amin"<sup>101</sup>, représentant les intérêts de la corporation. Ce dernier arbitrait les litiges entre ses membres.

Une fois nommé, l'Amin n'est plus contesté ni par la corporation ni par le Mohtassib qui ne peut le priver de l'exercice de ses fonctions que sur la demande de la corporation elle même.

---

<sup>101</sup> Le Tourneau R., op. cit.

Les corporations jouaient ainsi un rôle fondamental dans l'organisation politique et institutionnelle de chaque cité. La nouvelle organisation municipale, qu'introduira et imposera le protectorat va profondément modifier cet équilibre. Le conseil municipal que la résidence a créé va détruire toute cette procédure et hiérarchie traditionnelles.

En nommant le pacha comme président de la commission municipale, et en y renforçant son rôle, elle va centraliser le pouvoir municipal, et par là, assurer le contrôle de toute la médina.

Ce nouveau système aura pour conséquence la réduction des forces de contestation et la compression du rôle des représentants de leurs revendications à l'intérieur des médinas. Ainsi, l'autorité du Mohtassib se trouve démolie, son élimination va saper celle de l'Amin, et la structure même de la corporation.

Par conséquent, en introduisant le libéralisme dans la vieille cité, et en renforçant les pouvoirs du pacha tout en le contrôlant, le protectorat arrive à mieux contrôler la médina.

Cependant la dissolution de l'ancien équilibre institutionnel traditionnel aura pour conséquence l'apparition d'une nouvelle forme de défense et de protestation. Les corporations vont par la suite devenir une force autonome de contestation, et joueront un rôle fondamental dans la montée du nationalisme dans le pays.

Ces contradictions persisteront malgré les réclamations de réformes formulées par le comité d'action national entre 1934 et 1937, exigeant des réformes d'ordre institutionnel, capables de mettre fin au développement de ces contradictions et d'en atténuer la gravité et l'étendue.

La France n'a pas introduit l'institution communale au Maroc, Lyautey insistait sur l'originalité de la colonisation au Maroc. Le protectorat était le meilleur système lui garantissant le maximum de bénéfices.

\* \*

\*



### III. - LA VILLE NOUVELLE DE LA COLONISATION

Certes, les déterminants qui ont animé l'urbanisme de Lyautey sont d'ordre politique, et peuvent être interprétés en se référant en particulier à la stratégie idéologico-politique du Protectorat.

Or, cette analyse que nous avons précédemment présentée, ne peut pas à elle seule, nous renseigner sur la nécessité sociale du principe de la construction de ces villes nouvelles. Toute intervention d'ordre politique est nécessairement liée à des contradictions sociales et donc à la nécessité d'organisation d'un support social et spatial favorable à l'accumulation. Dès lors, il paraît nécessaire de comprendre les fondements économiques de la stratégie politique de Lyautey, en ce qui concerne le développement du capitalisme au Maroc.

Par conséquent, il faudrait chercher la place de la ville nouvelle et son rôle dans l'introduction et le renforcement du mode de production capitaliste, et donc dans l'accumulation du capital. Ainsi, les villes nouvelles produisaient un espace favorisant la production capitaliste approprié à la concentration des investissements dans le domaine d'infrastructure.

Pour mieux développer et analyser cette idée, il faudrait essayer de répondre à trois types de questions, à savoir notamment :

- Pourquoi des villes nouvelles ? (3.1.) ;

- Quel rôle remplissaient-elles dans la préparation des conditions favorables à l'installation et au développement du mode de production capitaliste ? (3.2.) ;

- Quelles étaient les raisons de séparer les villes nouvelles des médinas ? (3.3.).

### 3.1. - LES PRINCIPES ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DES VILLES NOUVELLES

Contrairement au XIXe siècle, le XXe ne s'est pas caractérisé uniquement par les rapports d'échange inégal de valeurs. La colonisation a pénétré les structures du système productif afin de réaliser le maximum de profits.

Dès les premières années du Protectorat, l'installation des industries de transformation commença à voir le jour, le nombre d'établissements industriels et celui des ouvriers a connu une croissance vertigineuse entre 1918 et 1929.

E. Bouy dans sa thèse de droit sur "le problème de la main d'œuvre au Maroc et la législation du travail", signale que le nombre des installations en industrie de transformation est passé de 157 en 1918 à 800 en 1929, celui de la main d'œuvre est passé de 2.666 ouvriers à 25.000.

Cette progression qu'a connu le secteur industriel et commercial nouvellement crée dans le pays impose au capitalisme de se doter de conditions de production adéquates.

Aussi *“il fut sagement décidé lors de l'établissement du Protectorat, que les médinas, seraient respectées et que les villes nouvelles s'élèveraient à proximité”* <sup>102</sup> étant donné que les médinas n'étaient pas susceptibles d'agrandissement à cause de leurs murailles. Il fallait donc prévoir des villes extra-muros.

Outre cette raison qui prenait en considération ce qui est déjà bâti, le respectait et n'y changeait rien. Y. Mahe présente d'autres raisons sociales et politiques, d'une part la nécessité de ménager les mœurs et usages particuliers des citoyens surtout dans la pratique de la religion et de la vie familiale ; d'autre part, le mélange des habitations de deux peuples aussi différents touche à *“l'esthétique”* de l'urbanisme et rend sa gestion plus difficile ; et enfin, le rapprochement entre deux civilisations différentes aurait conduit à des conflits inévitables, ainsi *“la dissociation des deux cités : européenne et indigène, l'aménagement des villes nouvelles, prévu avec des idées larges et artistiques, a été réalisé avec énergie”* <sup>103</sup>

### 3.2. - NÉCESSITÉ DES VILLES NOUVELLES À LA CRÉATION DES CONDITIONS DE LA PRODUCTION CAPITALISTE

Nous avons vu que le mode de production capitaliste était un facteur déterminant dans la restructuration de l'espace, à l'intérieur duquel il se développe et se renforce. Quant à l'urbanisation, elle doit être façonnée et modelée selon les nouveaux besoins capitalistes.

Cependant, il ne faut pas comprendre que ce qui caractérise la ville capitaliste est uniquement le rassemblement des moyens de production et

---

<sup>102</sup> Mahe Y., op. cit.

<sup>103</sup> Idem, p. 12-14.

d'échange, car cette situation existait certainement en petite échelle dans les villes médiévales, c'est surtout l'agglomération et la croissance des moyens de consommation et des moyens de reproduction notamment le capital et la force de travail qui sont à l'origine de la création de nouveaux besoins, et déterminent le développement économique.

Au Maroc, la ville traditionnelle qui existait, "La Médina" n'offrait pas les conditions favorables à l'accumulation du capital ni à sa reproduction ni à son développement.

Le capitalisme dès sa naissance au Maroc n'est pas entré directement en contradiction avec le système déjà établi, puisqu'il affichait "sa volonté" grâce au protectorat de "respecter" et de "ne pas bousculer" la société.

Ainsi, les villes nouvelles coloniales au Maroc paraissaient "implantées" et "imposées" de l'extérieur. Elles ne "détruisaient" pas les villes traditionnelles, mais elles en profitaient, il s'avère que "les services" fournis par les médinas au capitalisme, contribuaient largement à son développement.

Si, la ville nouvelle était donc une condition indispensable pour la prise du capitalisme, quel a été le rôle de la médina ? autrement dit, comment le capitalisme édifie-t-il son propre espace en s'appuyant sur le système urbain existant à savoir la médina ?

### 3.3. - VILLES NOUVELLES - MÉDINAS : QUEL RAPPORT ?

Il suffit d'observer ou de visiter certaines villes telles que Rabat, Fès Marrakech, Meknès, Oujda... pour constater que les villes nouvelles ont été en effet, édifiées à proximité des médinas.

Ce ne sont pas des raisons de contrôle militaire, qui expliqueraient cette juxtaposition des villes nouvelles et des villes traditionnelles, cette fonction ne nécessitait certainement pas la création de villes.

On ne peut non plus expliquer ce fait par des raisons de brassage social, car il est évident que le protectorat soutenait tout à fait le contraire.

Il paraîtrait plus logique d'expliquer cette localisation par les besoins en main d'œuvre nécessaire pour les industries naissantes.

La médina n'était pas la source unique et essentielle de la fourniture de main d'œuvre, surtout que la décomposition de l'artisanat n'était pas encore totale. La main d'œuvre provenait en majeure partie des campagnes, d'où d'ailleurs la non qualification et donc la faiblesse des rémunérations.

La ville nouvelle était construite pour concentrer les centres de commerce, d'industrie, d'administration et l'habitat européen. Elle permettait aussi aux colons d'avoir leurs propres quartiers, leurs lieux de loisir et de plaisance et donc un niveau de vie supérieur et incomparable avec celui des Marocains.

Cette ville ne pouvait absorber la migration marocaine. C'est la médina qui en assurait l'accueil ainsi que celui des ouvriers européens, et ce,

bien avant l'apparition des quartiers périphériques pour une minorité ouvrière européenne, et le renforcement du phénomène bidonvillois

L'installation des industries, et l'édification des villes nouvelles ne se sont pas accompagnées dès le début d'un programme de logements pour la nouvelle classe ouvrière. Ce n'est que vers la fin des années 40 que les autorités coloniales vont opter pour une politique de construction pour les marocains. La médina abritait ainsi au début du Protectorat, les couches sociales les plus diverses indépendamment des différences ethniques.

En remplissant cette fonction, elle contribuait indirectement à la reproduction de la force de travail nécessaire aux industries et aux ports sans en tirer des profits. Au contraire, elle déchargeait le capital colonial d'une grande partie des frais sociaux nécessaires à cette reproduction (logement pour les ouvriers, transports, salaires plus élevés...).

Pendant cette première période de la colonisation, la médina absorbait tout ce que peut rejeter la ville nouvelle. Elle fournissait logements, équipements, commerces..., des utilités urbaines qui ne coûtaient rien au capitalisme colonial.

On comprend mieux les motivations économiques du protectorat qui étaient à l'origine de cette ségrégation et de la juxtaposition des deux villes. Cette séparation s'est avérée profondément fonctionnelle : il s'en est suivi que d'une part la médina assure les fonctions rejetées par la ville nouvelle et donc décharge le capital de la majorité des coûts de la reproduction de la force de travail.

D'autre part la ville nouvelle grâce à sa modernité et son urbanisme (quartiers ou centres industriels) permet la production et la réalisation d'autres activités (administratives, affaires diversifiées...).

Cette situation ne durera pas très longtemps, la crise mondiale de 1931, à laquelle le Maroc n'a pu échapper, fera basculer les choses, et démontrera les limites de ce modèle d'urbanisme culturaliste de Prost-Lyautey. Il était trop statique et ne pouvait résister aux surpeuplement de la médina, et l'exode rural massif...

\* \*

\*

#### **IV. - LES CONSÉQUENCES OU L'IMPACT DE LA CRISE DES ANNÉES TRENTE SUR LA POLITIQUE URBAINE**

Il ne s'agit pas d'étudier ou de présenter la crise des années 30, mais de présenter l'impact de cette dernière sur l'économie marocaine et particulièrement sur la politique urbaine coloniale.

Les années trente se sont caractérisées par certains phénomènes au Maroc, spécifiant ainsi l'urbanisme, à savoir :

1) Déjà à la fin des années vingt, la rareté et l'instabilité de la main d'œuvre se sont fait sentir, cette situation s'est accentuée avec les années trente provoquant ainsi un exode rural de masse.

2) Les années trente ont connu une forte migration interurbaine qu'il s'agisse de juifs ou de musulmans vers les villes coloniales les plus importantes, quittant les vieilles villes et les petits centres urbains.

Ce mouvement migratoire aura de profondes répercussions sur le modèle d'urbanisme de Prost-Lyautey. Il a accéléré le processus de développement des bidonvilles et des quartiers périphériques européens d'une part, d'autre part, il était à l'origine de l'apparition de nouveaux lotissements extra-muros (les nouvelles médinas).

3) Au niveau politique, la crise s'est manifestée par la création du premier mouvement nationaliste "comité d'action nationale", et donc l'apparition des premiers conflits de travail qui se sont manifestés par l'apparition des grèves de 1936.



Il ne s'agit pas d'étudier toutes les conséquences de cette crise sur tous les plans, mais seulement celles qui interviennent dans notre recherche, et qui ont un impact direct ou indirect sur la politique urbaine. A ce propos, quelles ont été donc les conséquences de ces nouvelles données sur le système urbain ? Et quelle a été l'attitude de l'Etat face à cette croissance urbaine à laquelle il n'était pas préparé ?

#### 4.1. - LA RARETÉ ET L'INSTABILITÉ DE LA MAIN D'ŒUVRE.

La politique du protectorat a été à l'origine du développement industriel remarquable au niveau des grandes villes. De nouvelles entités industrielles, de nouveaux chantiers et des mines voyaient le jour.

Cette expansion industrielle, et agricole pendant les années vingt exigeait une quantité de plus en plus grande de main d'œuvre. Cette dernière devenait rare chaque jour davantage.

Les entreprises, face à cette pénurie, faisaient des recrutements massifs, en allant chercher de nouveaux ouvriers des campagnes, voire même des travailleurs Portugais et Espagnols.

L'une des conséquences inattendues était l'emploi des femmes marocaines pour la première fois dans des secteurs industriels. Ce fut peut être la seule période où l'offre de l'emploi dépassa largement la demande.

Outre cette rareté de la main d'œuvre, il faut ajouter son instabilité, ceci s'explique par l'esprit musulman, qui préfère, toujours travailler pour son propre compte au lieu d'être un "salarié". Ce dernier statut étant considéré telle une indignation et une faiblesse. Le musulman

préfère épargner de son salaire pendant son travail, pour se retirer à la fin et travailler pour soi, rentrant généralement à la campagne, surtout pendant les périodes de moissons.

Pour lutter contre ce fléau, les entreprises instituaient des primes semestrielles ou annuelles. Cette motivation était incapable à elle seule de garantir la stabilité de la main d'œuvre.

Donc dans le "but de fixer une élite ouvrière"<sup>104</sup> les entreprises décidaient de construire des logements pour les ouvriers.

Ces constructions furent les premières mesures en logement à l'égard du jeune prolétaire marocain.

*"La question de logement de l'ouvrier indigène et de sa famille a reçu un commencement de réalisation du fait de la construction de cités indigènes par la plupart des industries naissantes"*<sup>105</sup>.

Un certain nombre de réalisations a été enregistré par plusieurs entreprises, telles que l'OCP (Office Chérifien des Phosphates), les sociétés de cimenterie, de sucrerie.... et de charbonnage. Cette politique a été adoptée par les entreprises en dehors de l'administration, car cette dernière y intervenait timidement, surtout en assurant l'assainissement des bidonvilles à Casablanca et à Rabat, et leur desserte par des lignes d'autobus. Ainsi, le rôle de l'Etat s'est caractérisé, sur ce plan, par la faiblesse si on ne veut pas dire l'absence.

---

<sup>104</sup> MAHE Y., op. cit., p. 59.

<sup>105</sup> Idem p. 55.

## 4.2. - LA FAIBLESSE DU RENDEMENT DES TRAVAILLEURS MAROCAINS

Outre ce problème d'instabilité, auquel les industriels essayaient de remédier par la politique de logement s'ajoute celui du rendement.

Cette dernière question est liée directement à la faiblesse du niveau de consommation des ouvriers. Il fallait donc pour améliorer le rendement passer par l'amélioration de la consommation elle-même, et donc intégrer le jeune ouvrier marocain dans un système de consommation adéquat afin d'augmenter la productivité du travail.

Pour encourager cette consommation et la moderniser, certaines entreprises ont eu recours au paiement en nature en versant une partie du salaire sous forme de denrées alimentaires, ils créaient parfois des cantines propres.

La réalisation de ces œuvres sociales permet aux industriels, à travers l'amélioration des conditions physique et morale des ouvriers, de réduire le taux de mortalité et d'accroître leur rendement.

La construction de cités ouvrières, y contribue elle aussi, étant un moyen efficace à fixer à demeure l'ouvrier.

Ainsi, le logement d'entreprise tend d'une part à stabiliser la main d'œuvre, et d'autre part à élever le niveau de consommation des travailleurs pour la reconstitution de la force de travail<sup>106</sup>.

---

<sup>106</sup> Idem p. 25 à 33.

### 4.3. - L'APPARITION DES BIDONVILLES ET DES NOUVELLES MÉDINAS

L'une des principales conséquences de la crise des années trente s'est manifestée comme nous l'avons déjà signalé par l'exagération de l'exode rural.

Le phénomène revenait déjà au début du siècle puisque *“les villes auraient reçu en moyenne annuelle 8.000 ruraux déracinés entre 1900 et 1912... La composante migratoire est le facteur discriminant de l'inégale dynamisme des populations des villes”*<sup>107</sup>.

Certes, la migration inter-urbaine contribuait elle aussi à la croissance urbaine de certaines villes, particulièrement celles qui se trouvent sur la côte atlantique.

Le schéma suivant permettra de mieux voir la distribution des flux migratoires de 1900 à 1971 et de mettre en évidence leur orientation et leur origine.

Cinq villes de la côte atlantique attiraient 53% des migrants. La ville de Casablanca en avait à elle seule 37%.

Les autres villes étaient généralement peu attractives. Ainsi, il paraît évident que *“le mouvement d'urbanisation plonge ses racines dans l'absorption d'une partie des excédents démographiques des régions rurales et il est aussi lié à l'expansion démographique générale”*.

---

<sup>107</sup> Escallier R., op. cit., p. 180.

Quant à la distribution de ses flux et leur concentration dans les quelques plus dynamiques villes côtières, ils étaient certainement une conséquence normale des impératifs du système socio-spacial dominant.

En effet, "la colonisation en décidant de concentrer sur une frange littorale atlantique centrale, les centres décisionnels de tout son appareil politico-économique, faisait de cette bande côtière inévitablement le principal phare migratoire, foyer d'accueil pour des populations en quête de promotion et d'emploi"<sup>108</sup>

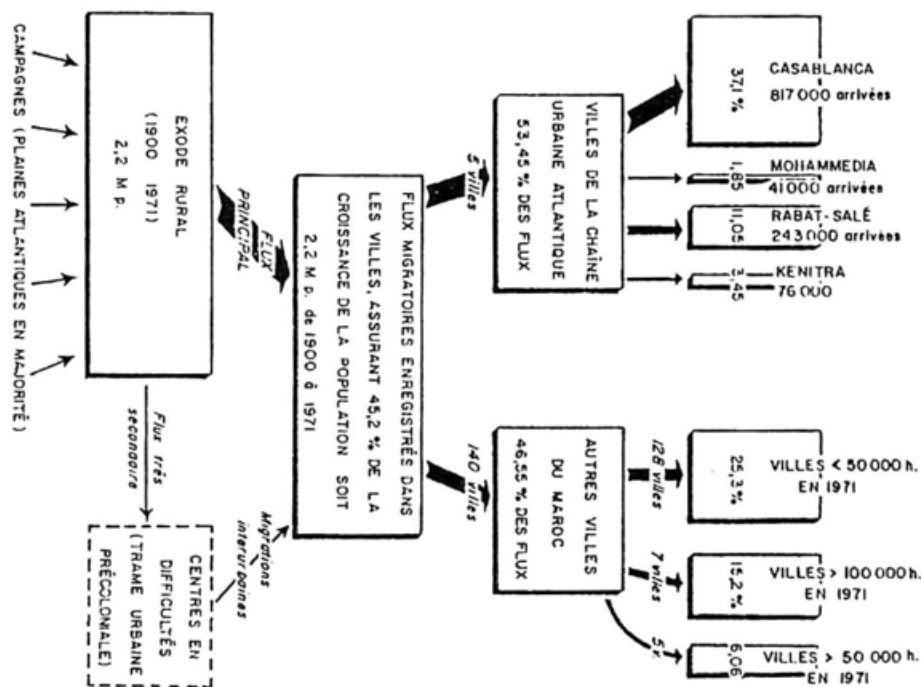


Fig. 34 - Répartition des flux migratoires (exode rural et migrations interurbaines) entre les villes du Maroc, de 1900 à 1971

Source : Escallier R. op. cit., p. 181.

Cet exode massif s'est traduit au niveau des villes par la formation d'immenses bidonvilles. Ces derniers constituaient des points de chute de nouveaux citadins, du moment que les médinas se sont trouvées surpeuplées et ne pouvaient plus recevoir les nouveaux venus.

Y. Mahe<sup>109</sup> nous fournit les renseignements dont nous formons le tableau suivant sur la population des bidonvilles, après les années trente :

VILLES	POPULATION BIDONVILLOISE
Casablanca	75 000 habitants
Rabat	18 000
Port-Lyautey (Kénitra)	entre 11 000 et 12 000
Fedala (ville d'El Mohammadia actuellement)	2 000 et 2 500
Settat	8 000

Source : Mahe Y., op. cit. p. 25 à 53.

Les bidonvilles devenaient la caractéristique des villes marocaines. Ils ont été plusieurs fois chassés d'un emplacement à un autre, pour être finalement rassemblés et admis par les municipalités.

La population bidonvilloise était constituée généralement par des travailleurs de chantiers, de services municipaux, de domestiques, et de petits vendeurs. Le chômage et le sous-emploi caractérisent la situation sociale de ces nouveaux citadins. Mais qu'en est-il des villes modernes et des médinas ? Quelles y ont été les conséquences de cette crise ?

Deux phénomènes ont caractérisé ces villes :

---

<sup>109</sup> Y. Mahe, op. cit. p. 25 à 33.

Le premier au niveau européen : les villes nouvelles étaient aménagées de façon à y créer les centres administratifs, et les zones industrielles.

La conséquence d'un tel aménagement fut la hausse des prix des terrains dans les centres-villes, à la suite de quoi, des quartiers européens apparurent à la périphérie. Ces quartiers sont formés de lotissements à la portée de la petite bourgeoisie et des ouvriers européens.

C'est ainsi que des quartiers tels que Maârif, Bourgogne, Rochenoire sont apparus à Casablanca.

Le deuxième au niveau marocain : la médina étant de plus en plus saturée, et incapable d'absorber les nouveaux venus, de nouvelles constructions apparaissent, d'abord ils sont extra-muros, puis sur des terrains assez éloignés de la médina.

Ces constructions se forment sur une unité de lotissement sous forme de Derb (quartier) prenant le nom du lotisseur dans la majorité des cas. L'ensemble de ces Derbs ont constitué le noyau de la future nouvelle médina, ce fut le cas à Casablanca, à Rabat et à Fedala (l'actuelle Mohammédia). L'urbanisation des nouvelles médinas s'est souvent faite autour de quartiers lotis par les municipalités.

Les "quartiers habbous" étaient les premières réalisations sur l'initiative municipale.

Les Habbous sont des fondations pieuses musulmanes possédant de nombreux biens fonciers et immobiliers. Le dahir de 1913 les concernant, "modernise et réorganise" l'administration des habbous. Elle était gérée par

un vizir musulman et un directeur français. Et ce dans l'objectif "de permettre l'utilisation immédiate et concrète des fonds considérables dont elle dispose". Ainsi des fonds ont été mobilisés pour construire des quartiers pour musulmans.

Leur architecture d'inspiration traditionnelle faisait-elle de ces quartiers le symbole de l'action sociale et du respect des traditions dont se flattait l'idéologie protectorale. Les constructions étaient caractérisées par la petitesse des parcelles dont l'équipement était très précaire. Ainsi apparaît au Maroc, une nouvelle forme de morcellement de l'espace, d'où un nouveau type d'habitat.

Cette nouvelle configuration de l'espace urbain a démontré les limites de l'urbanisme Prost-Lyautey. Il est vite dépassé suite à l'apparition de nouveaux Derbs, de bidonvilles, et de quartiers européens. La nouvelle médina aura de plus en plus tendance à supplanter l'ancienne et à devenir le centre de la vie urbaine musulmane.

Cette période s'est caractérisée par l'absence d'une politique étatique globale, surtout après le départ de Prost en 1923 et de Lyautey en 1925.

Avec le boom industriel que le Maroc a connu après la 2e guerre mondiale, le développement des forces productrices et des nouveaux besoins, l'Etat va accroître son rôle marquant ainsi la nouvelle orientation de la politique urbaine.

\* \*

\*



## **V. - L'URBANISME PROGRESSISTE D'ECOCHARD**

Au lendemain de la 2e guerre mondiale, les villes marocaines se sont trouvées avec une population multipliée parfois par dix depuis le début du siècle. La taudification et le surpeuplement caractérisaient l'habitat en général. Les plans d'urbanisme de Prost qui n'avaient pas prévu une telle croissance démographique et urbaine, sont dépassés. La nouvelle politique se distingua par les caractéristiques suivantes :

- L'Etat doit prendre en charge la planification urbaine, puisque l'expérience a montré que les entreprises à elles seules ne pouvaient s'en charger ;

- L'introduction de la notion de "l'urbanisme progressiste" qui veut assurer "l'habitat du plus grand nombre " ;

- L'introduction de nouvelles conceptions tel que l'aménagement au service de la poussée industrielle.

### **5.1. - L'EXPANSION INDUSTRIELLE DE L' APRÈS-GUERRE**

L'une des conséquences dues à la 2e guerre mondiale sur la situation économique au Maroc s'est manifesté par la limitation des effets de l'acte d'Algeras, (porte ouverte au libre échange international) et l'instauration d'un certain protectionnisme. Ceci était à l'origine de l'apparition de la croissance d'une série d'industries répondant à la demande intérieure.

Le Maroc est devenu après la guerre, selon A. Bellal<sup>110</sup> “une rush de capitaux”, puisque ces derniers s’y sont réfugiés et y ont renforcé le mouvement des investissements déjà amorcé. Il suffit de constater que les 3/4 des investissements de toute la période du protectorat ont été réalisés entre 1946 et 1952.

Selon le même auteur, le Maroc a connu en cette période et jusqu’à l’indépendance “*sa plus forte poussée industrielle, souvent appelée le boom industriel*”. La production industrielle de transformation a été presque multipliée par trois et celle des mines par quatre.

De nouvelles branches d’activités ont attiré “les investissements tels que l’alimentaire, la métallurgie et mécanique légères, matériaux de construction, textiles, chimies et les cuirs”.<sup>111</sup>

Cependant l’industrie et la construction paraissent les branches qui ont connu les plus fortes attractions d’investissement, comme le montre le tableau suivant qui comporte les répartition en pourcentage (%) des investissements privés par secteur entre 1949-1956.<sup>112</sup>

---

110 Bellal A., op. cit. p. 58 à 79.

111 Idem, p. 74-94.

112 Idem, p. 40.

La répartition des investissements privés par secteur entre 1949-1956 :

Secteurs	L'investissement privé en % du total
Construction à usage d'habitation	35
Commerce, Transaction, Transport	15
Industrie (+ bâtiments à usage industriel)	25
+ Mine	15
Agriculture (matériel et autre immobilisation)	10

Source : Bellal A., op. cit., p. 40.

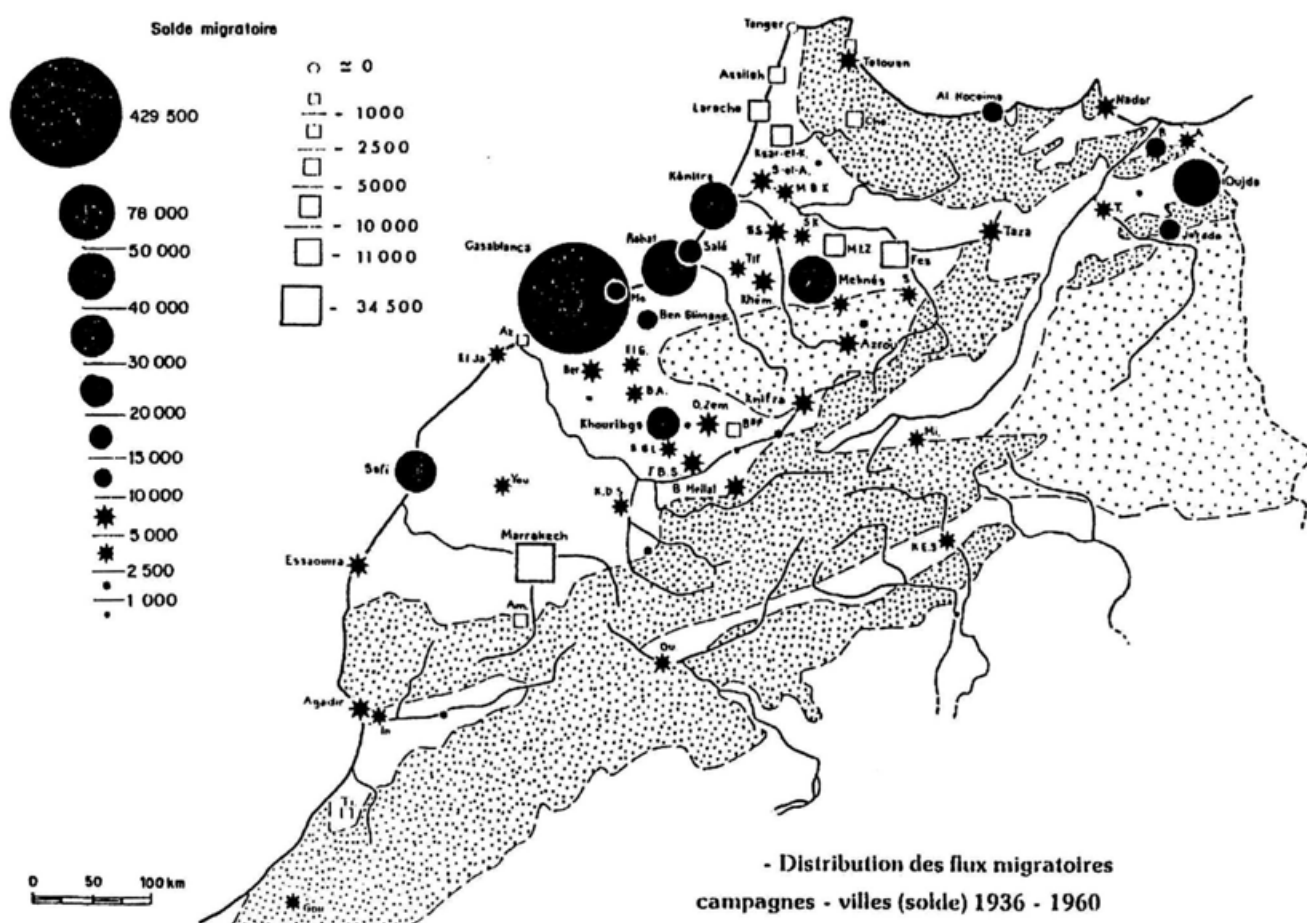
Cette reprise économique a profondément atteint les villes sur le plan foncier.

## 5.2. - LA CRISE DE LA CROISSANCE URBAINE ET LA SPÉCULATION FONCIÈRE

La guerre mondiale accéléra le rythme de l'exode rural au point qu'il devint hémorragique.

La poussée industrielle de l'après-guerre a orienté l'exode des ruraux vers les villes à intenses activités coloniales. Par conséquent se sont les lieux où l'industrie et le commerce exigeaient le plus de main d'œuvre qui

ont connu un surpeuplement, tels que les ports à Casablanca, Safi, Rabat-Salé, Kenitra et Agadir. La carte suivante nous montre la distribution de l'exode rural. A cet accroissement de la population urbaine ne correspond aucune structure d'accueil en matière de logement et d'équipements sociaux.



Source : Escallier R., op. cit., p. 174.

La majorité des citadins est tassée dans des bidonvilles, sans oublier la population logeant dans l'habitat taudifié des médinas ; situation dont souffraient des villes telles que Kénitra, Fedala, Berkane, Khouribga. Cette dégradation témoigne de l'absence d'une politique de logement et d'équipement, au moment où particulièrement les villes coloniales connaissaient des taux de croissance exponentiels.

La crise de l'habitat n'a épargné aucune couche sociale ou ethnique, ainsi les mellahs (quartiers de juif) et les quartiers européens ont eux aussi connu un peuplement explosif.

Ecochard<sup>113</sup> rapporte qu'à Casablanca, l'habitat européen s'est densifié, au *“Maârif<sup>114</sup> tout y est petit à la manière de la médina et la densité de la population y est presque semblable, composée en majorité d'ouvriers spécialisés ou d'agents de maîtrise Portugais et Espagnols<sup>115</sup> qui donnent à ce quartier épouvantablement quadrillé une vie que l'urbanisme lui a refusé”*.

Pour ce qui est de la population des bidonvilles, des quartiers tels que “Ben M'Sik ” et “les carrières centrales” à Casablanca entassaient entre 40 000 et 60 000 habitants constitués par *“ceux que l'industrie a attirés vers la côte, attendant là une amélioration de leur sort. Les baraques ne sont pas disposées en désordre, mais alignées, quadrillées dans le périmètre prévu et autorisé, car l'administration veille sur le bidonville, elle en poursuit le rassemblement et la gestion”*.<sup>116</sup>

---

113 Ecochard M. : “Casablanca, roman d'une ville”, éd. de Paris, 1955.

114 Le Maârif : Quartier européen à Casablanca.

115 Des masses européennes se sont réfugiées au Maroc après la guerre civile d'Espagne.

116 Ecochard, op. cit., p. 28.

La poussée économique et démographique des villes n'a pas manqué de créer une situation favorable au développement de la spéculation foncière et immobilière.

Le nombre de nouvelles sociétés immobilières et foncières a grimpé de façon vertigineuse.

Ecochard décrit cette fièvre spéculative en écrivant que *“Casablanca est devenue en quelque sorte un immense bureau de PMU où l'on joue et gagne sur les terrains. Ne perdra que celui qui l'achètera finalement pour construire !”*<sup>117</sup>

La pression foncière a eu des répercussions directes sur le tissu urbain, et la configuration de l'espace, au point que certains lots de terrains peuvent rester longtemps vides tellement ils subissent une forte spéculation.

Pour ce qui concerne Casablanca, Ecochard écrit : “Autour du noyau principal de la ville un anneau de terres vides interposé entre le centre construit et une seconde zone de développement. Ces terres vides ont tout simplement fait l'objet de spéculation et le prix s'en est tellement accru que les bourses modiques ont dû aller construire plus loin”.<sup>118</sup>

---

117 Idem, p. 110.

118 Idem, p. 55.

### 5.3. - L'URBANISME D'ECOCHARD : PRINCIPES ET RÉALISATIONS

La situation urbaine devenait très inquiétante pour certains responsables, qui ont constaté que les prévisions des plans de Prost sont largement dépassées depuis plus de vingt ans.

L'intervention des pouvoirs publics devint indispensable. Et c'est dans ces conditions de croissance urbaine incontrôlée, de désordre urbain que fut appelé l'architecte-urbaniste Ecochard, qui fut d'ailleurs à l'origine de l'introduction de "l'urbanisme moderne" ou "l'urbanisme progressiste".

L'urbanisme d'Ecochard est celui de la croissance urbaine, de la planification à long et à moyen terme. Il entend mettre fin à l'urbanisme d'alignement de Prost. Contrairement à ce dernier basé sur des soucis culturels et esthétiques, l'urbanisme d'Ecochard se veut social. Ecochard précise que l'élaboration de chaque plan exige une étude préalable sur les plans démographique, social, et économique.

En 1946, dès son arrivée, Ecochard prend la direction du "service des plans" qu'il réorganise et transforme en "service d'urbanisme". Il forme une équipe autour de lui et commence à doter les villes de plans d'aménagement. Les principes de cette nouvelle politique étaient tout nouveaux pour le Maroc et peuvent être résumés dans les points suivants :

#### **1) La déconcentration économique et démographique :**

Cette notion visait la nécessité de développer d'autres pôles face à la concentration industrielle que la ville de Casablanca connaissait (75 % en 1950).

Il s'agissait aussi de développer un certain nombre de petites villes telle que Beni-Mellal, Berkane, Sidi-Slimane..., et de construire un pôle au Sud à Agadir et Safi.

Mais, il est évident que cette notion, déjà proclamée par la résidence avant d'être reprise par Ecochard, n'a pas eu de succès puisque les premiers pôles de concentration industrielles continuaient à exercer leur attraction sur les investissements (Casablanca);

## **2) L'habitat du plus grand nombre :**

Désormais, l'administration décide de s'occuper aussi bien de l'habitat marocain que de l'habitat européen.

Révolté contre les conditions misérables de logement des marocains, Ecochard avait dit que "Pendant trente-cinq ans, on a oublié les Marocains". Il devint ainsi l'ardent défenseur d'une politique de l'habitat économique de masse.

Il remet en cause la ségrégation quartiers européens / quartiers indigènes, et l'urbanisme insalubre. Il réclame un urbanisme simple et économique.

Aussi, il introduit un langage urbanistique nouveau : "cité satellite" (30 à 40 milles habitants), "unité de voisinage" (7 à 9 mille habitants) "unité d'habitation", "cellule d'habitation"...

Ainsi, l'urbanisme progressiste parait au Maroc comme l'urbanisme de l'avenir, et de la croissance.



En recherchant “une solution financièrement réalisable et non une solution théoriquement séduisante”, Ecochard élabore “la trame sanitaire” dont la cellule de base est fixée à  $8 \times 8 = 64 \text{ m}^2$  comportent une pièce habitable, une cuisine et un W.-C., l'ensemble autour d'une petite cour.

Cette superficie de l'habitat économique a été adoptée même après l'indépendance, voire même réduite ces dernières années.

### **3) Le principe de l'urbanisme de zoning**

Cette notion consistait à un principe de séparation des fonctions urbaines. Chaque ville doit être dotée d'un plan qui la divise en un certain nombre de zones spécialisées.

Le plan de Casablanca illustre bien cette doctrine, puisqu'il a été prévu de doter la ville d'une cité financière constituée par des buildings de 25 étages dans le quartier de Sidi Belyout et des quartiers industriels au Nord-Est. Les différentes zones d'habitat sont clairement définies.

Les réalisations de cette politique progressiste se sont caractérisées par l'ampleur et la diversité.

D'une part, pour répondre à cette croissance démographique, le service de l'urbanisme sous la direction d'Ecochard, a entamé une politique de construction massive de logements avec une estimation de 35 000 logements par an pour les marocains contre 8 300 pour les européens.

Dans l'objectif de réaliser un tel projet, l'Etat devait intervenir sur plusieurs plans, notamment participer à la construction de logements auprès des sociétés, réaliser l'infrastructure pour l'encourager, et procéder à

l'achat de terrains pour les revendre aux particuliers à de petits prix et avec des facilités de paiement.

D'autre part, pour un certain nombre de plans d'aménagement de dahir et d'arrêtés visirielles ont été promulgués, à la faveur aussi bien des grandes villes que des petits centres.

Cependant, ces plans d'aménagement étaient parfois difficiles sinon impossible à réaliser face à la fièvre de la spéculation foncière, que l'Etat n'arrivait pas à contrôler.

Par conséquent, l'administration a autorisé le service des domaines publics et privés de l'Etat à acheter les terrains urbains.

Cette spéculation foncière vécue au Maroc a profondément marqué Ecochard, à tel point qu'il en dit *"Il est inutile de continuer à vouloir régir les villes et les organiser, tant que le terrain urbain est matière commerciale"*.<sup>119</sup>

Ainsi la législation qui gérait l'urbanisme depuis 1914 devenait très limitée, tels que les trois dahirs :

- Dahir du 16/04/1914 sur les plans d'aménagement et d'extensions des villes ;
- Dahir du 31/08/1917 sur l'expropriation ;
- Dahir du 10/11/1917 sur les associations syndicales de propriétaires urbains.

---

<sup>119</sup> Ecochard M., op. cit., p. 13.

Ces mêmes dahirs ont été modifiés à partir de 1950 pour prendre en considération la nouvelle situation et surtout remédier aux problèmes de la spéculation foncière et permettre l'extension du champs d'application.

Par conséquent de nouveaux lois et dahirs furent élaborés, abrogeant les premiers, à savoir notamment :

- Dahir du 3/04/1951 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et occupation temporaire, abroge et remplace le dahir du 31/08/1914 ;

- Dahir du 30/07/1952 relatif à l'urbanisme abroge et remplace le dahir du 16/04/1914 ;

- Dahir du 30/09/1953 relatif aux lotissements et morcellements, abroge et remplace le dahir du 14/06/1933 sur les lotissements en élargissant la définition du lotissement. Il devait permettre à l'Administration "*un contrôle efficace sur les lotissements*".

\* \*

\*

## CONCLUSION DU QUATRIÈME CHAPITRE

Au niveau de ce chapitre nous avons essayé d'analyser les premiers effets urbains dus à l'avènement de la colonisation au Maroc. Le renforcement du système capitaliste colonial a provoqué une nouvelle division du travail et de l'espace. La construction des villes nouvelles à proximité des médinas a donné naissance à un système urbain original dans lequel s'articulent des fonctions de deux villes différentes. Pendant cette première phase de la colonisation, la politique urbaine de l'état colonial consistait à la mise en place d'une minutieuse organisation spatiale et institutionnelle. Pour assurer l'articulation de deux systèmes sociaux, l'Etat colonial a mis en place un système politico-administratif complexe, directement inspiré du protectorat.

En même temps, il veille à une certaine sauvegarde de l'autonomie sociale de la médina, en réorganisant son système de contrôle et l'intégrant dans la gestion de l'ensemble du système urbain. Le rapport entre la médina et la ville nouvelle s'effectue surtout au niveau de la reproduction de la face de travail. Cette situation ne durera pas longtemps, le modèle de l'urbanisme favorisé à cette époque, notamment celui de Prost-Lyautey, n'a pu résister aux pressions d'un certain nombre de facteurs tels que la crise de 1931 et l'exode rural.

La période des années trente a été marquée par l'absence d'une politique étatique globale. Les rares opérations de lotissement, d'assainissement et desserte de bidonvilles ne s'inscrivaient pas dans un cadre d'orientation précis. La politique urbaine de l'Etat est partagée entre la

doctrine de Prost-Lyautey et les nécessités d'une nouvelle politique d'habitat et d'urbanisme. La politique de logement a été menée en particulier par le patronat lui-même (les entreprises), faiblement secondé par l'Etat dans une première phase. Cette politique visait à stabiliser la main d'œuvre, améliorer et aménager sa consommation afin de garantir et d'accroître sa productivité et de là, assurer sa reproduction.

La situation économique après la guerre nécessitait la restructuration de l'espace, ainsi qu'une nouvelle conception de l'habitat. A ces exigences, l'Etat colonial répond par une planification urbaine et une politique de logement dynamique, notamment la politique urbaine progressiste d'Ecochard. Cette dernière va être fortement critiquée d'une part par la communauté urbaine en particulier qui lui reproche le fait d'avoir donné trop d'importance aux marocains, et d'autre part par les spéculateurs fonciers qui n'ont pas cessé de manifester leur opposition aux plans d'aménagements.

Les villes créées par la colonisation vont être durant cinquante années le lieu de transformations de la société marocaine. Ce nouveau contenu social de la ville va remettre en cause tout le système colonial, à la suite de quoi l'indépendance politique a parvenu en 1956.

CONCLUSION  
DE LA PREMIÈRE PARTIE

En tant que pays arabe et musulman depuis bien plus de quatorze siècles, le Maroc a été profondément marqué par la civilisation arabo-musulmane.

Cette influence s'est manifestée de façon particulière au niveau de l'organisation urbaine des villes qui était faite selon l'éthique religieuse de l'Islam. Ces dernières étaient rares car elles étaient surtout créées par des décisions royales ou princières pour remplir le rôle de capitales.

Leur évolution obéissait à des critères d'ordre politique plus qu'économique de façon à garantir la perpétuité du pouvoir central et ne pas mettre en cause son assise.

Cette situation dura jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, où le Maroc s'est orienté vers l'extérieur, ce qui va constituer une modification profonde dans son équilibre territorial traditionnel, et ce grâce à ses façades maritimes.

Ainsi, les villes côtières ont enregistré un dynamisme considérable au détriment des villes intérieures. Ces dernières, ne disposant pas de ports propres, ne pouvaient réaliser leur autonomie et devenaient de plus en plus dépendantes des villes portuaires.

L'avènement du protectorat au début du XX<sup>e</sup> siècle a renforcé cette tendance en contribuant à la concentration des activités commerciales sur la côte atlantique, ce qui exerça une forte attraction de la population et accentua le déséquilibre régional en divisant le pays en "Maroc utile" et "non utile".

L'exode rural sera accéléré suite à la politique coloniale dans les campagnes ce qui a amplifié le phénomène de la croissance urbaine des villes.

La création des villes nouvelles coloniales n'a pu résoudre le problème de l'habitat urbain, puisqu'elles étaient créées d'une part pour rassembler les crédits nécessaires au processus du développement capitaliste et d'autre part, elles étaient destinées à la population française résidente.

Face à la croissance urbaine et aux différents problèmes qu'elle engendrait, les politiques urbaines coloniales trouvaient leurs limites.

L'avènement de l'indépendance en 1956, allait-il pouvoir faire face à cette situation ? Allait-il rompre avec les anciennes politiques urbaines ?



Deuxième partie :  
LA DYNAMIQUE URBAINE  
ENTRE 1950 ET 1994

## INTRODUCTION

Après avoir étudié au niveau de la première partie la structure et l'organisation de la ville marocaine précoloniale, son évolution et ses changements pendant la période coloniale, et la nature des politiques urbaines coloniales adoptées ainsi que leurs conséquences, nous consacrerons la deuxième partie à l'analyse de la dynamique urbaine après l'indépendance.

Au lendemain de cette dernière, le pays se trouve face à un héritage lourd : un déséquilibre régional important, une croissance urbaine de plus en plus accélérée, une situation économique plus difficile avec plus de chômage, et moins d'investissements, la prolifération des bidonvilles, la dégradation des médinas...

L'Etat ne prendra conscience de la complexité de cette situation, de la gravité des problèmes urbains et de la nécessité de repenser ses interventions sur ce plan qu'à la fin des années soixante.

En effet, c'est à partir de la décennie 70 que le Maroc va prendre un certain nombre de mesures et de décisions dans l'objectif de redresser les multiples déséquilibres dont il souffrait.

L'institutionnalisation de "la région", la division du pays en régions économiques et l'élaboration d'une nouvelle stratégie urbaine, qui traite en même temps des problèmes urbains et ceux du monde rural, constituent l'essentiel de ces mesures.

Il s'agit pour nous, dans cette partie, d'analyser la croissance urbaine des villes marocaines en la resituant dans son contexte économique et d'étudier les différentes politiques urbaines de l'Etat ainsi que leurs effets sur les villes et les régions.

Pour ceci, nous proposons trois chapitres :

- **L'économie marocaine face à l'héritage colonial.**
- **L'Etat indépendant face aux problèmes urbains pendant la décennie 60**
- **La dynamique urbaine et le rôle de l'Etat au Maroc de 1970 à 1995.**

## CHAPITRE I

# L'économie marocaine face à l'héritage colonial

## INTRODUCTION

Au lendemain de l'indépendance, la population urbaine marocaine a connu une croissance particulière. Son taux d'accroissement avait atteint à la fin des années soixante 5,4% par an. Certes, dans les pays développés, la croissance urbaine était une conséquence de l'industrialisation, ce qui n'était pas le cas au Maroc comme dans la plupart des pays sous-développés ou en voie de développement.

Cette croissance urbaine ne s'expliquait pas uniquement par la croissance démographique, elle résultait aussi et plus encore des mouvements migratoires ruraux et interurbains.

Les anciennes structures agraires et artisanales étaient vouées à disparaître et à se dissoudre, suite à l'introduction du mode de production capitaliste, sans oublier l'effet d'imitation du mode de vie urbain.

L'afflux de la population rurale vers les villes s'est opéré massivement en dehors de tout développement économique adéquat, chose dont on s'aperçoit à travers l'étude de la Production Intérieure Brute (PIB/H), que nous présenterons dans les prochains paragraphes, et qui n'a pratiquement pas changé sur une assez longue période allant de 1958 à 1972.

Le premier choc pétrolier aura des impacts directs et indirects sur l'économie mondiale et notamment au Maroc, c'est pourquoi nous arrêterons cette première analyse à cette période.

Aussi, il paraît évident que les problèmes posés par la croissance urbaine au Maroc diffèrent largement de ceux vécus par les pays industrialisés ou même ceux qui sont au début de leur industrialisation.

Il nous paraît donc essentiel pour préciser la nature du phénomène d'urbanisation au Maroc après son indépendance politique de le restituer dans son contexte économique national.

\* \*

\*

## I. - LA SITUATION ÉCONOMIQUE AU LENDEMAIN DE L'INDÉPENDANCE

Les premiers comptes économiques du pays furent élaborés deux ans après l'indépendance, notamment en 1958. Année où fut mis en œuvre un plan biennal transitoire dans l'attente du premier plan quinquennal 1960-1964.

Pendant ces premières années d'indépendance, le politique avait largement dominé l'économique. En effet, il fallait tout d'abord mettre sur pied un Etat capable de prendre en main la destinée du pays. En parallèle, la situation économique enregistrait une décroissance, puis une stagnation.

D'après l'analyse faite par Samir Amin<sup>120</sup>, les premiers comptes révélaient "une stagnation de la production et chute des investissements, progression rapide des dépenses publiques improductives, fuite des capitaux".

Quant à la part de la PIB affectée aux investissements, une baisse considérable de presque la moitié a été relevée, une année après l'indépendance (1957). Une stagnation allait s'installer les années suivantes, le tableau N° 1 en fait l'illustration :

---

<sup>120</sup> Amin S., "L'économie du Maghreb", édition de Minuit, Paris 1960, p. 334.

Tableau 1 : Part de la PIB affectée aux investissements par année

Année	PIB en %
1951	20
1952	22
1953	20
1957	11
1958	11
1959	10
1960	11

Source : Holard M., "La croissance urbaine au Maroc", Mémoire de DES en Sciences économiques - Université de Grenoble - 1970.

A partir de 1957, les investissements ont chuté de la moitié, ce qui s'explique par les départs massifs des européens après l'indépendance.<sup>121</sup>

### 1.1. - PRÉSENTATION SECTORIELLE DE L'ÉCONOMIE MAROCAINE SELON LE PREMIER PLAN QUINQUENNAL 1960-64

La lecture et l'analyse du plan quinquennal 1960-64 nous paraissent indispensables pour mieux évaluer la structure économique nationale. Nous tenterons d'en faire une présentation par secteur en respectant l'ordre du plan.

---

<sup>121</sup> Holard M., op. cit. idem.



### *1.1.1. - L'agriculture*

Ce secteur s'est caractérisé par la faiblesse de la productivité, le rendement de l'agriculture traditionnelle ne connaît aucune amélioration. La diversification de la production était très insuffisante puisque la production des céréales restait très dominante. Cette situation s'explique largement par la nature des structures agraires :

- d'une part les grandes propriétés cultivées traditionnellement connaissaient un grand morcellement. Les gérants et les travailleurs y ont des statuts divers et instables, tels que les "Métayers" qui sont payés soit au quart ou à la moitié de la récolte selon l'accord conclu avec le propriétaire, ces métayers eux-mêmes embauchent des "Khamés" qui sont à leur tour payés au cinquième de la récolte.

- d'autre part les petites propriétés en exploitation directe, elles aussi morcelées en petites parcelles. Elles ont un statut collectif ou public, exploitées parfois par la collectivité, mais accaparées généralement par de gros exploitants, qui n'entreprennent que des investissements à court terme.

### *1.1.2. - L'industrie*

Nous avons déjà constaté au niveau de la première partie que ce secteur a connu un développement rapide qui date de l'après-guerre. La production des industries de transformation a enregistré depuis 1948 une croissance annuelle de 9%, un ralentissement sera marqué dès 1952, et qui s'aggrave brusquement avec l'avènement de l'indépendance.

Trois caractéristiques essentielles seront relevées par le plan quinquennal 1960-64<sup>122</sup> :

1) Le secteur agricole malgré sa faiblesse domine l'économie du pays, la main-d'œuvre employée dans l'industrie manufacturée en 1960 était d'environ 100.000 travailleurs soit moins de 5% de la population active.

2) Les secteurs de l'industrie ont connu un développement inégal et anarchique, la croissance a affecté particulièrement le secteur minier, les industries chimiques, les cuirs et les textiles.

3) L'impulsion qu'a connu le développement industriel venait de l'étranger ou des étrangers résidants au Maroc.

Les investissements se décidaient, s'affectaient et s'orientaient non en fonction des besoins propres de la nation, mais surtout en fonction des besoins d'une fraction du pays ou des besoins de l'étranger.

### *1.1.3. - L'énergie*

Presque 40% de l'énergie consommée était importée. La consommation par habitant était très faible. En effet, en 1958 elle ne dépassait pas 0,22 tonnes d'équivalent charbon.

---

<sup>122</sup> Plan quinquennal 1960-64, pp. 141-399.

### *1.1.4. - L'infrastructure*

L'ancien découpage du Maroc en zones Nord et Sud gardait des répercussions directes même au niveau du réseau routier. Ce dernier, malgré ses 20.000 km en état de viabilité permanente, dont 15.000 km étaient déjà revêtus, enregistre plusieurs insuffisances et déséquilibres, notamment :

1) Insuffisance des liaisons entre les ex-zones Nord et Sud avec un grand retard au niveau des provinces situées auparavant dans la zone Nord.

2) Les régions peuplées et riches ont bénéficié en premier lieu d'une infrastructure routière acceptable dans son ensemble, alors que le réseau rural se caractérisait par l'insuffisance, la médiocrité sinon l'absence.

3) L'infrastructure ferroviaire n'était bénéfique et utilisée que pour les trafics de produits pondéreux tels que les miniers.

4) L'infrastructure portuaire repose essentiellement sur les ports les plus importants de Casablanca, Safi, Tanger, Kénitra et Mohammédia.

Pour ce qui est de l'aménagement rural et urbain, le plan relève un décalage important entre les nouveaux besoins sociaux d'une population intégrée de plus en plus à l'économie moderne et l'infrastructure sociale telle que l'habitat, l'équipement des agglomérations urbaines et rurales destinées à satisfaire ces besoins. Point sur lequel nous reviendrons avec plus de détails, quand nous aurons étudié dans le prochain chapitre la situation urbaine.

### *1.1.5. - Les services*

Pour ce qui est du tourisme la balance du paiement est bénéficiaire pour la première fois en 1959. Ceci était dû au grand nombre de touristes qui se sont rendus au Maroc à cette époque, particulièrement à la zone Nord, ce qui a permis un apport important de devises que le Maroc s'emploiera constamment à développer par la suite.

Sur le plan du commerce, un certain nombre de traits ont caractérisé l'appareil commercial en 1960, dont nous citerons :

- la pléthore de commerçants, leur nombre avait atteint 300.000, soit une moyenne d'un commerçant pour 30 habitants ;

- Casablanca et Rabat concentrent à elles seules 50% des entreprises commerciales imposées sur les bénéfices et près de 20% des commerçants patentés ;

- concentration des échanges commerciaux puisque 2% uniquement des commerçants réalisent jusqu'à 70% de l'ensemble des bénéfices de cette branche.

### *1.1.6. - Le commerce extérieur*

Deux constats fondamentaux sont à retenir :

- d'une part, les échanges extérieurs avec la France sont prédominants, ils représentent en 1958 51,5% des exportations et 46% des importations.

- d'autre part, le déséquilibre entre les exportations de produits bruts et celles des produits manufacturés le reste autant, ainsi l' "alimentation" et les "produits minéraux" représentaient 87,1% des exportations en 1949, 85% en 1955 et 88% en 1959.

### *1.1.7. - Le développement social*

Sur le plan de l'enseignement, le taux de scolarisation reste très faible, et varie de manière forte d'une région à l'autre, le monde rural a été presque ignoré.

Quant à la santé, la densité hospitalière au Maroc était de 18 lits pour 10.000 habitants très mal répartis, alors qu'elle atteignait déjà dans les pays européens 100 lits pour le même nombre d'habitants. Là aussi, le monde rural reste très défavorisé. Le principal handicap dans cette situation est constitué par le manque de personnel médical et paramédical.

## 1.2. - QUELQUES OBSERVATIONS

Nous avons signalé au niveau de la première partie que le protectorat avait privilégié certains secteurs d'investissement au détriment d'autres.

En effet, l'essentiel des capitaux était orienté d'une part vers l'infrastructure économique matérielle telle que les routes, les chemins de fer, les ports et les activités exportatrices surtout pour des produits tels que les phosphates, les différents minerais, les produits agricoles, les conserves de poissons, les cuirs d'autre part. La même importance a été donnée à certaines

## CHAPITRE I

# L'économie marocaine face à l'héritage colonial

## **II. - L'ÉVOLUTION DE L'ÉCONOMIE NATIONALE** **DEPUIS L'INDÉPENDANCE**

Nous aurons pour outils les différents plans économiques dont nous étudierons les orientations pour mieux comprendre et évaluer l'évolution de l'économie marocaine après l'indépendance.

### **2.1. - LE CHOIX DU LIBÉRALISME ÉCONOMIQUE**

Après le plan biennal 1958-59 qui était essentiellement un plan de transition et de reconversion, les plans suivants vont marquer un changement de conception. Ce changement correspond à l'orientation libérale très nette de la politique économique des différents gouvernements qui se sont succédés.

Nous ne reprendrons pas le diagnostic de la situation économique à travers les plans, chose que nous avons faite pour le plan quinquennal 1960-64, mais nous mettrons particulièrement l'accent sur leurs orientations.

### **2.2. - LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DES TROIS PREMIERS PLANS APRÈS L'INDÉPENDANCE.**

Nous avons pensé qu'un tableau récapitulatif des objectifs principaux de chacun des plans économiques quinquennal 1960-64, triennal 1965-67 et quinquennal 1968-72, permettrait de faire et de faciliter une comparaison et une analyse de l'évolution et de l'orientation de l'économie dans son ensemble.

Les Plans	Plan Quinquennal 1960-64	Plan Triennal 1965-67	Plan Quinquennal 1968-72
Principales orientations	<p>1) Formation des cadres et du personnel qualifié</p> <p>2) Mise en place des réformes préalables à l'expansion de l'agriculture</p> <p>3) Implantation d'une industrie de base et intervention de l'Etat dans le domaine industriel</p> <p>4) Réforme des structures et des techniques d'intervention de l'Etat, notamment au service d'une politique de l'emploi.</p> <p><u>EN PLUS</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le tiers des investissements était affecté à l'industrie dont les domaines les plus privilégiés étaient ceux de l'extraction et les industries chimiques,</li> <li>• pour ce qui est de l'agriculture, l'accent était mis sur son organisation, son encadrement et son animation,</li> <li>• la mobilisation de l'épargne-travail à des fins productives dans l'agriculture (travaux d'irrigation, de restauration des sols...), le bâtiment et les travaux publics (construction de logements, d'écoles, routes...) et dans la petite industrie productive de biens de consommation</li> </ul>	<p>1) Développement et modernisation de l'agriculture</p> <p>2) Développement du tourisme</p> <p>3) Industrialisation</p> <p>4) Formation des cadres</p> <p><u>EN PLUS</u> :</p> <p>• même si l'industrialisation était placée dans l'arrière plan des priorités, elle était toutefois considérée comme une "nécessité inéluctable et permanente de l'effort économique"* , mais déjà à cette époque, il paraissait évident que l'Etat ne peut à lui seul répondre à cet objectif et remplir ce rôle, il fallait donc prévoir que "cet effort suppose nécessairement une répartition des tâches... et si il est normal que l'Etat prenne à charge directement et complètement le soin des investissements dans certains domaines, <u>le secteur industriel</u> doit constituer l'illustration d'un effort concerté d'une participation active du secteur privé dans un cadre de quasi contrat définissant les obligations et les avantages réciproques"***</p> <p>* P.T. 1965-67 p. XI  ** P.T. 1965-67 p. 20.</p>	<p>1) La production agricole</p> <p>2) Le tourisme</p> <p>3) La formation des cadres</p> <p><u>EN PLUS</u> :</p> <p>D'autres objectifs d'ordre prioritaire sont adoptés par ce plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une politique démographique vise à : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) une politique de planification familiale</li> <li>b) créer des emplois dans les villes</li> <li>c) aménager les villes et lutter contre les bidonvilles</li> <li>d) favoriser l'émigration temporaire</li> </ol> </li> <li>• le développement industriel doit : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) valoriser la production locale et encourager l'exportation pour réaliser un gain en devises</li> <li>b) utiliser les débouchés possibles</li> <li>c) développer l'emploi</li> </ol> </li> <li>• stimuler l'épargne et acquérir l'aide extérieure dans l'objectif de : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) accroissement de l'épargne</li> <li>b) auto-financement des entreprises</li> <li>c) aménagement et développement des institutions d'épargne</li> <li>d) aménagement des modalités de l'aide extérieure</li> <li>e) l'encouragement de l'arrivée des capitaux étrangers.</li> </ol> </li> </ul>

Plan Quinquennal 1960-64 - Plan Triennal 1965-67 - Plan Quinquennal 1968-72

Tableau 2 : Les principales orientations des Plans :

Sources : Plan Quinquennal 1960-64 - Plan Triennal 1965-67 - Plan Quinquennal 1968-72



### 2.3. - COMPARAISON, ÉVALUATION ET OBSERVATIONS

D'après le tableau dressé ci-dessus nous constatons que l'orientation du premier plan quinquennal 60-64 reflétait nettement une volonté de réforme des structures et fixait des objectifs ambitieux à l'économie nationale.

Ceci s'est avéré difficilement réalisable si on ne veut pas dire presque impossible, ce qui entraîna les autorités à abandonner rapidement cette orientation, et dès la deuxième année de l'exécution du plan on renonce à ses objectifs.

Le plan triennal lui succédant (1965-67) s'inscrivit quant à lui, dans une vision beaucoup plus libérale de l'évolution économique du pays. Il s'est présenté plus comme un "programme" que comme un "plan", insistant sur la nécessité de *"disposer du répit permettant de fonder nos relations économiques extérieures sur des bases plus solides laissant moins d'influence aux hasards de la conjoncture"*<sup>123</sup>.

Ce plan a été considéré comme une période de réflexion, et constituait une période transitoire, ouvrant d'ores et déjà la voie pour le secteur privé afin qu'il puisse contribuer à l'effort du développement économique.

En s'orientant et s'investissant particulièrement dans le domaine de l'industrialisation, il *"permettra d'absorber progressivement une*

---

<sup>123</sup> Plan triennal 1965-67, p. 19.

*proportion croissante de la main-d'œuvre disponible et contribuera à une augmentation régulière du niveau de vie de la population*"<sup>124</sup>.

L'optique de ce plan triennal est donc clairement différente de celle du premier plan quinquennal qui visait à implanter une industrie de base pouvant constituer *"la base d'un effort cumulatif accélérant le processus de développement économique"*<sup>125</sup>.

Le plan quinquennal 68-72 reprend l'orientation du plan triennal 65-67, son analyse d'après Fathallan Oualalou, *"lui donne une attitude défensive. Il ne s'agit pas de planifier la croissance. Il s'agit de répondre à l'assaut du danger et du mal : l'accroissement de la population, le déficit alimentaire, la défaillance de l'épargne nationale et l'augmentation de l'endettement vis-à-vis de l'extérieur"*<sup>126</sup>.

Le plan insiste sur la nécessité de coordonner des projets directement productifs et les dépenses d'infrastructure qui doivent être rattachés sans *"jamais précéder la manifestation des besoins"*, ce qui implique que *"les calculs de rentabilité des projets productifs doivent tenir compte des dépenses nécessaires en infrastructure"*<sup>127</sup>.

Le choix est aussi orienté vers un mode de croissance basé sur une industrie peu capitalistique, utilisant la plus grande quantité de main-d'œuvre sans nécessiter une qualification et une formation préalables, et faisant appel aux capitaux privés nationaux et surtout étrangers.

---

<sup>124</sup> Idem, p. 20.

<sup>125</sup> Plan quinquennal 1960-64, p. 17.

<sup>126</sup> Oualalou Fathallan, "L'assistance étrangère face au développement économique du Maroc", édition Maghrébine, Casablanca 1969, p. 35.

<sup>127</sup> Plan quinquennal 68-72, pp. 37 et 38.

Cette orientation prend en considération la nécessité d'absorber en priorité le chômage de plus en plus croissant. Cependant ce choix s'oppose nettement à la stratégie du développement proposé par le premier plan quinquennal et qui accorde un rôle décisif à l'industrialisation du pays.

Au bout de ces trois premiers plans, on constate cette option de plus en plus nette vers le libéralisme donnant particulièrement à l'Etat "un rôle important d'incitation au développement des investissements privés"<sup>128</sup>, mais quels étaient les résultats de cette politique ?

\* \*

\*

---

<sup>128</sup> Idem, p. 39.

### III. - L'ÉCONOMIE MAROCAINE JUSQU'À 1972

La précédente présentation permet de donner une idée générale de l'évolution de l'économie marocaine, nécessaire pour définir le contexte dans lequel va s'effectuer la croissance urbaine.

Certes, il est significatif de constater que chacun des plans successifs dresse un diagnostic à peu près identique de la situation, ce qui montre l'immobilisme des structures économiques, la quasi-stagnation de la production des investissements en particulier.

#### 3.1. - LA CHUTE DE L'INVESTISSEMENT

*“Le fait le plus frappant de l'évolution de la situation économique au lendemain de l'indépendance du Maroc a été la diminution considérables des investissements en valeur absolue et relativement au produit national”*<sup>129</sup>. En effet, au Maroc comme dans tous les pays récemment indépendants, on assistera à un phénomène de fuite des capitaux, et l'arrêt systématique de tout investissement étranger. Ceci s'explique par les événements qui ont acheminé le Maroc à l'indépendance et qui avaient un caractère nationaliste assez violent dans les formes de lutte.

On se rend compte de cette situation et de sa gravité quand on observe la nature et l'importance des secteurs touchés par cette chute de l'investissement, et ce depuis 1952. Année qui coïncide avec la montée impressionnante des luttes pour l'indépendance.

---

<sup>129</sup> Belal A., op. cit.

Les secteurs qui en ont souffert étaient des secteurs productifs tels que le bâtiment, l'outillage et dans une moindre mesure les travaux publics, relevant principalement du domaine privé où les capitaux étrangers étaient les plus représentés.

Pour mieux illustrer cette baisse en volume de l'investissement, on élabore le tableau suivant :

Tableau 3 : Chute des investissements par année (1950-1962)  
(investissement brut - année de base 1952 - indice 100)

Année Branches	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1962
Outillage	89	110	100	83	85	76	55	45	62	41	60
Bâtiment	53	75	100	103	91	80	65	40	42	43	42
Travaux publics	73	83	100	93	77	65	68	62	62	67	80
La moyenne	72	89	100	93	84	74	63	49	55	50	60

Source :

- Service des comptes économiques, Ministère du Plan.
- Situation économique du Maroc en 1960.
- Situation économique du Maroc en 1963.

Cette chute aura des conséquences assez graves sur l'ensemble de l'économie.

En effet, le chômage sera davantage accentué, car non seulement une grande part des emplois industriels a disparu, mais encore le rythme de leur création devient très faible (3.700 par an) par rapport au très fort taux de croissance démographique qui représente 3% par an.

La population active inemployée sera presque de 40% pendant assez longtemps, sans oublier la baisse de la consommation qui sera considérable, surtout avec l'élargissement des besoins de la population.

Une population qui cherche, en s'engageant dans la lutte pour l'indépendance, à réaliser ses aspirations aussi bien matérielles que politiques. Cette situation économique assez stagnante va persister, chose dont on se rendra compte davantage en donnant les résultats de la production intérieure brute à partir de 1960.

Pour cela nous avons eu recours aux comptes de la nation pour les années 1960-1967, ainsi que les annuaires statistiques, notamment celui de 1973, qui retrace l'évolution de la PIB pour les années précédentes.

Le tableau suivant (tableau 4) nous permettra d'évaluer l'évolution de cette dernière depuis 1960 à 1967 par certaines branches d'activité.

Tableau 4 : Evolution de la PIB aux prix constants de l'année 1960  
(en dizaine de millions de DH)

Branches économiques	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972
Agriculture	265	226↘	287↗	306↗	299↘	315↗	276↘	307↗	398↗	365↘	372↗	395↗	409↗
Energie	18	18	22	23	25	26	28	28	31	33	35	37	43
Mine	54	57	54	53	59	59	58	58	58	62	62	63	76
Industrie et artisanat	110	115	121	129	133	132	137	144	149	158	170	178	184
Bâtiment et travaux publics	32	37	42	46	44	46	50	59	57	61	70	75	74
Transports et services	150	153	160	166	172	178	182	189	201	209	219	230	239
Commerce	191	188	206	218	215	213	214	229	244	255	273	284	295

Sources :

- Comptes de la Nation 1960-67
- Annuaire statistique 1973 et Comptes de la Nation de 1973.

Si on considère les données du tableau 4, nous constatons à première vue, la stagnation du PIB depuis 1960 à 1972. Son évolution par branches d'activités se caractérise par la faiblesse, excepté pour certaines branches telles que le bâtiment et les travaux publics qui ont plus que doublé (32 en 1960, 74 en 1972) sachant que le bâtiment croît moins vite que les travaux publics.

Le secteur de l'énergie a lui aussi enregistré une croissance considérable grâce à la production de l'électricité et du fuel, sa PIB est passée de 18 en 1960 à 43 en 1972.

Quant au PIB de l'agriculture, les variations à la hausse ou à la baisse de façon presque annuelle ne laissent aucun doute sur la nature faible et stagnante de ce secteur, malheureusement d'importance primordiale par rapport à la vocation même du pays.

Nous constatons donc que le même déséquilibre continue à se manifester dans l'économie en faveur de l'infrastructure.

### 3.2. - LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Pour mieux évaluer la croissance démographique entre 1960 et 1971, ainsi que sa répartition entre les milieux urbain et rural, nous rassemblons les données nécessaires dans le tableau suivant :



Tableau 5 : Evolution de la population de 1960 à 1971

Population	1960	1971	71/60 en %	Moyenne annuelle (%)
Population totale	11.626.470	15.379.259	32,2	3
dont :	11.070.841	15.236.231	—	—
Marocains Musulmans				
Marocains Israélites	159.806	31.119	—	—
Etrangers	395.823	111.909	—	—
Population urbaine	3.389.613	5.409.725	59,6	5,4
Population rurale	8.236.857	9.969.534	21	2

Source : "Population légale du Maroc d'après le Recensement général de la population et de l'habitat 1971", Ministère du Plan. Direction de la statistique.

Le tableau ci-dessus nous permet de constater que la population marocaine en 1971 est encore à majorité rurale.

En effet, sur une population totale de 15.379.259 personnes, 64,82% soit 9.969.534 habitent dans le milieu rural alors que 35,18% soit 5.409.725 vivaient dans le milieu urbain. Quant à la population rurale et urbaine en 1960, elle comptait respectivement 70,85% soit 8.236.857 ruraux, et 29,15% soit 3.389.613 citadins, sur une population totale de 11.626.470 personnes. Ainsi la population totale du Maroc s'est accrue sur une période de 11 ans de quelques 32,3% soit 3.752.789, à un taux d'accroissement annuel qui atteint 3%. L'augmentation de la population urbaine a été de 59,6% soit 2.020.112 citadins, avec un taux annuel de croissance de 5,4%.

Cette population urbaine est loin d'être distribuée de façon uniforme sur l'ensemble du royaume. En effet la ville de Casablanca groupe à elle seule 27,8% de l'ensemble de la population urbaine dépassant aussi le seuil du million et demi (1.506.373), alors qu'elle ne comptait en 1960 que 965.277 habitants.<sup>130</sup>

Par ailleurs la ville de Rabat qui était au troisième rang en 1960 après Casablanca et Marrakech, est passée au deuxième rang en 1971. L'accroissement de cette ville est en effet faussé par le considérable développement de la ville de Salé. Cette dernière groupait en 1960 une population de quelques 75.799 habitants, en 1971 elle compte 155.557 ce qui porte l'effectif de l'ensemble de l'agglomération urbaine de Rabat-Salé à quelques 539.056 habitants (alors que Rabat seule compte 383.499 habitants)<sup>131</sup>.

\* \*  
\*

---

130 "Population légale du Maroc d'après le R.G.P.H. de 1971", Ministère du Plan. Direction de la statistique.

131 Idem.

## CONCLUSION DU PREMIER CHAPITRE

La présentation que nous venons de faire au niveau de ce chapitre nous montre que les difficultés qu'a rencontrées l'économie marocaine dans les premières années d'indépendance, sont d'autant plus graves qu'elles se produisent en parallèle à une croissance démographique assez accélérée.

L'examen de l'évolution de la production intérieure brute, des investissements et de la démographie du pays entre 1956 et 1960 selon le tableau suivant qui en fait le récapitulatif montre que la situation économique semblait stagner depuis plusieurs années.

Tableau 6 : L'évolution de la PIB, l'investissement et la population  
entre 1956 et 1960

Année	La PIB (en milliards de Francs 1958)	Investissement brut (année de base 1952- indice 100)	Population totale
1956	714	62	10.675
1957*	658	48	10.860
1958	739	55	11.095
1959*	719	49	11.350
1960	744	56	11.626

Sources :

- "La situation économique du Maroc", documents du Ministère du Plan, pour les années 1960, 1963.
- R.G.P.H. de 1960.

\* La variation particulièrement accusée (chute) en 1957 est due à la sécheresse, celle de 1959 revient aux problèmes et fluctuations monétaires. Cette stagnation du PIB, et la chute des investissements, se sont accompagnées d'une croissance démographique considérable.

Le recensement de la population en 1960 a montré à travers la comparaison des chiffres de population que le taux d'accroissement naturel de la population marocaine est presque de 3% alors que les estimations antérieures étaient comprises entre 2% et 2,5% par an. Ainsi chaque année des problèmes de logements, d'enseignement, d'emplois et de divers services s'ajoutaient à cause de cette explosion démographique qui contribue largement dans l'accroissement de la population urbaine, outre le facteur de l'exode rural.

Pour le maintien du niveau de vie qui n'avait pas baissé à cette époque malgré la stagnation du PIB (grâce à la marocanisation d'emplois tenus auparavant par les européens, sans oublier que ceci concernait inégalement les groupes socio-économiques), il était nécessaire d'investir plus, non seulement pour faire face à l'accroissement démographique, mais aussi pour renouveler de façon normale les équipements usagés, et empêcher l'augmentation du chômage et du sous-emploi, qui se faisait déjà sentir à cette première époque d'indépendance. Or les investissements stagnaient, ce qui aggravait davantage les problèmes.

Quant à l'analyse de la PIB au cours de la période allant de 1960 à 1971, tout d'abord, nous avons été confrontés à un problème de conversion, car aux années soixante, il s'agissait de la PIB et non du produit intérieur brut, les administrations publiques étaient considérées comme un secteur non productif. Le deuxième problème qui se pose concerne l'incohérence des données à travers le traitement des annuaires statistiques, qui eux donnent

généralement le PIB ou la PIB selon les prix courants et les prix de marchés, ceci rend l'analyse imprécise à cause de l'effet des prix.

Face à ces problèmes d'ordre technique, nous avons fait appel aux spécialistes et techniciens de la direction des statistiques du ministère du plans à Rabat, qui ont eu l'amabilité de répondre à toutes nos questions et satisfaire à notre demande, en nous aidant à recalculer le PIB.

Tableau 7 : Le PIB au prix constant de 1960 (en millions de DH)

Année	Indice d'évolution	Le PIB
1960	1	926,0
1961	0,97	931,2
1962	1,09	1.046,4
1963	1,15	1.104,0
1964	1,15	1.104,0
1965	1,18	1.131,0
1966	1,15	1.104,0
1967	1,23	1.181,0
1968	1,39	1.334,0
1969	1,39	1.334,0
1970	1,46	1.402,0
1971	1,54	1.417,0
1972	1,61	1.491,0

Source : Les comptes de la nation. Direction des Statistiques. Ministère du Plan - Rabat.

Certes, il a été difficile de donner des indicateurs précis surtout en ce qui concerne l'évolution démographique dans l'intervalle des recensements.

Toutefois certaines données<sup>132</sup> des enquêtes effectuées pendant la période précédant le deuxième recensement de 1971 paraissent les plus probables et se sont confirmées avec le recensement. Les taux de natalité et de mortalité restaient très élevés, par rapport aux efforts déployés dans ce domaine, puisqu'ils enregistrèrent respectivement 50‰ et 17‰. Le taux d'accroissement moyen de la population marocaine était de 3,2%.

Le recensement de 1971 a montré que la population marocaine (musulmane et israélite) était d'environ 15.379.259 habitants dont la caractéristique dominante est la jeunesse : 56% de la population a moins de 20 ans. La population urbaine représente 35%, la rurale 65% de la population totale.

Cependant la distribution de cette population urbaine dans le pays reste très inégale. La ville de Casablanca en accapare la majorité (29%), Rabat-Salé 10%, des villes telles que Kenitra, Fez, Marrakech, Meknès, Oujda ont presque chacune entre 6 et 7%.

Ces dernières villes ne souffraient pas d'une grande densité de population et ce grâce à leurs superficies. Elles ont respectivement des densités au kilomètre carré de 67,9%, 59,7%, 56%, 55,8%, 14,9%, quant à Casablanca et Rabat-Salé, leurs densités de 1432,8% et 1210% démontrent

---

<sup>132</sup> Les chiffres ont été recueillis et comparés en se basant sur les documents suivants :  
 - La situation économique du Maroc en 1968 et 1971 (Ministère du Plan).  
 - La population légale du Maroc d'après le recensement général de la population et l'habitat 1971.

l'ampleur des problèmes urbains et ruraux dont elles souffrent, puisqu'elles sont à dominante rurale<sup>132 bis</sup>.

Ces chiffres si différents et flagrants confirment le déséquilibre multiforme dont souffre le pays, et trahissent les inégalités non seulement au niveau de la distribution des populations mais aussi au niveau économique.

D'ailleurs cette inégale distribution de la population n'est-elle pas une conséquence du déséquilibre économique ? (une distribution déséquilibrée des revenus, des investissements...).

Le PIB que nous venons d'examiner renforce cette tendance déséquilibrée, entre l'évolution de la population assez accélérée et l'évolution du PIB qui se caractérise par la lenteur.

Nous ne pouvons dire à la lumière de ces quelques données et chiffres que la situation au Maroc, après quelques années d'indépendance, était rassurante Elle a surtout été très difficile, chargée de conflits politiques internes et de problèmes économiques assez graves, manquant de choix, et d'alternatives adéquats, et souffrant de l'absence presque totale de cadres marocains capables de prendre fermement la situation en main et de la redresser.

\* \*

\*

---

<sup>132 bis</sup> Idem.

CHAPITRE II  
L'état indépendant  
face aux problèmes urbains  
pendant la décennie 1960



## INTRODUCTION

Au niveau du premier chapitre de cette deuxième partie, nous avons essayé de décrire le contexte économique général du Maroc au lendemain de l'indépendance.

Les données que nous avons utilisées, à quelques exceptions près, ont démontré et confirmé l'état de stagnation générale dont souffrait l'économie marocaine.

Cette présentation était nécessaire, dans la mesure où l'étude de la politique urbaine ne peut se faire en dehors du contexte économique et politique.

Il s'agira donc d'interroger cette politique urbaine pendant la première décennie d'indépendance : s'agissait-il d'une vraie politique ou uniquement d'un seul de ses aspects à savoir la politique de logements ?

Pour répondre à cette question, il faudra d'abord apporter les éclaircissements nécessaires concernant les différents concepts que nous aurons à utiliser tels que la politique et la planification urbaines..., et ce afin d'éviter toute confusion d'une part, et de comprendre la nature des orientations marocaines sur ce plan d'autre part.

\* \*

\*

## I. - DE L'ANALYSE URBAINE À LA SITUATION URBAINE AU MAROC

Avec l'indépendance, le Maroc avait parmi son héritage colonial, une grave crise urbaine, qui se manifestait particulièrement au niveau du logement, et du manque crucial des équipements collectifs urbains.

Cette crise affectait de façon presque exclusive la population musulmane, qui n'avait pas profité des programmes de l'Etat colonial destinés beaucoup plus à la population européenne. Par conséquent, sa politique en matière d'habitat entendait et consistait en une politique du logement social.

La politique urbaine est un concept beaucoup plus complexe, qui ne se limite pas au logement, à l'équipement et à la seule intervention de l'Etat en ces domaines. C'est pourquoi, il nous paraît nécessaire, avant de définir et d'étudier la situation urbaine et la nature de l'intervention de l'Etat marocain sur ce plan, de présenter et de définir les différents concepts nécessaires.

### 1.1. - L'URBANISME : DÉFINITION ET HISTORIQUE

“L'urbanisme” est défini selon le Larousse comme la science d'aménagement des villes. C'est une science relativement récente puisque le terme lui-même ne remonte pas plus loin qu'à 1910<sup>133</sup>. C'est un ensemble de mesures techniques, administratives et sociales capables et permettre et

---

<sup>133</sup> Choay Françoise, “L'urbanisme : utopies et réalités”, édition du Seuil, Paris 1965, p. 8.

d'assurer une extension rationnelle et un aménagement ordonné des cités modernes, autrement dit des villes.

Par conséquent, il est une "science" qui traite des problèmes de synthèse en même temps des agglomérations urbaines et ceux de l'organisation de la vie collective.

Cette science occupe de plus en plus les esprits, préoccupe les chercheurs et donne naissance à une "littérature urbaine" riche et abondante<sup>134</sup> surtout face à une croissance urbaine accélérée. Elle s'élargit, évolue, s'enrichit de nouveaux principes et de nouvelles idées sans pour autant changer complètement son contenu d'origine.

Actuellement, on entend par *"urbanisme l'organisation de toutes les fonctions de la vie collective dans l'agglomération. Il embrasse aussi bien les villes que les groupements ruraux"*<sup>134bis</sup>.

C'est à partir du XVIIIe et au XIXe siècle, en plein accroissement de l'industrialisation, que s'est imposée davantage la nécessité d'une action d'aménager, d'ordonner et d'organiser et qu'on peut qualifier de "préurbaniste".

Cette époque était profondément marquée par la révolution industrielle, ceci s'est traduit par la concentration humaine, industrielle et commerciale des agglomérations.

Les moyens de production et de transport se transforment, de nouvelles fonctions émergent et contribuent à l'éclatement des anciens cadres

---

<sup>134bis</sup> Sougarev D.T., Cours d'architecture et d'urbanisme à l'Université Mohammed V, Ecole Mohammadia des Ingénieurs (EMI) Rabat 1966-67.

<sup>134</sup> Lacour C., "Notes de lecture des villes et de l'espace urbain", Le R.E.R.U. N° 3, 1981.

généralement dominés par une juxtaposition de villes nouvelles et de cités anciennes. Un nouvel ordre s'installe grâce à l'apparition de la société industrielle.

Cette dernière est urbaine et créatrice de "lieux urbains"<sup>135</sup>. Cependant, elle échoue à bien les aménager. En effet la ville est envahie par des ateliers, des usines, des manufactures qu'on construisait partout. Un désordre urbain enveloppe la ville et *"ce qui est ressenti comme désordre rappelle son antithèse, l'ordre"*<sup>135bis</sup>.

Plusieurs philosophies allaient donc voir le jour, espérant remédier à cette situation anarchique, en apportant des propositions d'ordonnements et d'organisations urbains. Ces derniers relevaient généralement de l'imaginaire, ce qui rendait leur réalisation presque impossible.

Ainsi, nous avons eu plusieurs courants pré-urbanistes<sup>136</sup> : d'une part le courant progressiste dont les plus renommés (à titre d'exemple), Fourier qui parle d'anarchie industrielle et scientifique, et de chaos architectural, V. Considérant, P.J. Prud'hon, E. Cabet, B.W. Richardson qui présentent les véritables utopies de projections spatiales, d'images de la ville future, la ville modèle, la maison type... *"L'espace du modèle progressiste est largement ouvert, troué de vides et de verdure. C'est là l'exigence de l'hygiène."*<sup>137</sup>

Outre cette exigence, la ville doit être ordonnée selon un classement rigoureux de lieux où doivent être installés *"l'habitat, le travail,*

---

135 Idem, p. 322.

135bis Choay F., op. cit., p. 15.

136 Idem.

137 Idem, p. 17.

*la culture et les loisirs*"<sup>138</sup>, tel que le soulignera bien plus tard la Charte d'Athènes.

L'espace urbain est ainsi découpé, conformément à une *"logique fonctionnelle qui doit se traduire dans une disposition simple, qui frappe immédiatement la vue et la satisfasse"*.

Pour cette école, beauté et logique doivent coïncider, sans faire de l'esthétique une priorité. Au contraire, *"la ville progressiste récuse tout l'héritage artistique du passé, pour se soumettre exclusivement aux lois d'une géométrie "naturelle". Des ordonnances nouvelles, simples et rationnelles, remplacent les dispositions et ornements traditionnels."*<sup>139</sup>

D'autre part, le pré-urbanisme culturaliste incarnera la critique de la ville industrielle et de la vie qui en découle.

J. Ruskin et W. Morris développèrent une conception de l'art marquée à la fois par une éducation esthétique exemplaire, et une connaissance des chefs-d'œuvre européens de la peinture et de l'architecture.

Ruskin pense que l'art exprima la vitalité d'une société, *"l'art d'un pays exprime ses vertus politiques et sociales."*

Contrairement au courant progressiste, celui des culturalistes se base sur un concept de culture et non de progrès. Dans leur modèle, *"la prééminence des besoins matériels s'efface devant celle des besoins*

---

<sup>138</sup> Idem, p. 17.

<sup>139</sup> Idem, p. 18.

*spirituels. Il est donc facile de prévoir que l'aménagement de l'espace urbain s'y fera selon des modalités moins rigoureusement déterminées.*"<sup>140</sup>

C'est aux alentours de 1900, que se constitue une véritable science de l'urbanisme. Ce dernier sera différent du pré-urbanisme à deux niveaux notamment théorique et pratique. Il sera davantage traité et pratiqué par des spécialistes tels que les architectes, au lieu d'être l'œuvre de généralistes tels que les historiens, les économistes, les sociologues...

*"En outre, ces idées vont être mises en application. Au lieu d'être cantonné dans l'utopie, l'urbanisme va assigner à ses techniciens une tâche pratique."*<sup>141</sup>

Ceci ne l'empêchera pas de garder une dimension de l'imaginaire. Aussi, les deux courants précédemment décrits au niveau du pré-urbanisme, auront de nouvelles versions. Le modèle progressiste aura son expression achevée à la fin de la première guerre mondiale, son idée-clé est la modernité.

La cité industrielle continue à exercer son influence sur les urbanistes, toutefois, ces derniers déplacent leur intérêt *"des structures économiques et sociales vers les structures techniques et esthétiques. ... , il faut pour obtenir l'"efficacité" moderne, annexer les méthodes de standardisation et de mécanisation de l'industrie"*<sup>142</sup>.

Les urbanismes progressistes vont joindre l'art à l'industrie pour mettre l'ordre dans la ville. Afin que cette dernière remplisse ses fonctions, ils vont la séparer en zones pour le travail, pour l'habitat, et les loisirs.

---

<sup>140</sup> Idem, p. 22.

<sup>141</sup> Idem, p. 30.

<sup>142</sup> Idem, p. 33.

Chacune de ces zones sera elle-même divisée, classée et ordonnée selon sa nature, et ses effets. Ils élaborent leurs principes autour de leur conception de l'homme type "*identique sous toutes les latitudes et au sein de toutes les cultures*"<sup>143</sup>. Ayant les mêmes organismes, et les mêmes fonctions, les hommes ont les mêmes besoins.

Cette image était à l'origine de l'élaboration de la Charte d'Athènes qui cherche à satisfaire les besoins de l'homme en les analysant et les rassemblant en quatre fonctions "*habiter, travailler, circuler et se cultiver le corps et l'esprit*"<sup>144</sup>.

Cette œuvre reste encore une des pièces essentielles pour tout urbaniste, une véritable doctrine de l'urbanisme contemporain.

Les grands urbanistes progressistes seront : Tony Garnier (1869-1948), Charles-Edouard Jeanneret dit "Le Corbusier" (1887-1965), qui associe l'architecture à l'urbanisme, et critique le désordre et l'insécurité des villes contemporaines. Parmi ses ouvrages : "Vers une architecture" (1923), "urbanisme" (1925), "La cité radieuse" (1935), "Manière de penser l'urbanisme" (1946).

Pour ce qui est de l'urbanisme culturaliste, dont les plus renommés sont Camillo Sitte (1843-1903), Ebenezer Howard (1850-1928), Raymond Unwin (1863-1940), la forme proprement urbanistique est apparue bien avant le modèle progressiste.

---

<sup>143</sup> Idem, p. 34.

<sup>144</sup> La Charte d'Athènes : manifeste d'urbanisme élaboré en 1933 durant la session des Congrès internationaux d'Architecture Moderne (CIAM) sous la direction de Le Corbusier qui la publiera en 1942.

Ses principes prolongent en quelque sorte ceux de l'ancien modèle. *“La totalité (l'agglomération urbaine) l'emporte sur les parties (les individus), et le concept culturel de cité sur la notion matérielle de ville.”*<sup>145</sup> Par cette différence fondamentale entre les deux modèles, l'aménagement de l'espace qui en découle s'oppose sur tous les points.

Cette opposition se voit réellement et concrètement dans les villes nouvelles au Maroc.

En effet, pendant la période coloniale, le Maroc connaîtra l'édification d'un certain nombre de villes nouvelles, selon des plans dressés dans un premier temps par l'un des grands urbanistes culturalistes H. Prost, et dans un second temps par M. Ecochard, l'un des progressistes les plus réputés. Ces villes témoignent encore des idées et principes de chacun d'eux et en démontrent l'opposition et les différences.

Nous aurons à développer les travaux de ces deux urbanistes au prochain chapitre, quand nous étudierons les villes nouvelles coloniales.

## 1.2. - POLITIQUE ET PLANIFICATION URBAINES

Il est nullement aisé de parler de tels concepts, les ambiguïtés et les confusions étant fort probables. La littérature concernant ces théories est très riche et abondante, nous nous contenterons d'en examiner quelques ouvrages pour en tirer quelques définitions.

---

<sup>145</sup> Choay F., op. cit., p. 42.



Nous aurons recours particulièrement à celles présentées par : D. Bleitrach et A. Chenu<sup>146</sup> d'une part et M. Castells<sup>147</sup> d'autre part.

B. Bleitrach et A. Chenu<sup>148</sup> distinguent trois types de fonctions sociologiques de la planification en écartant la possibilité de la distinguer *a priori* ou la confondre avec l'aménagement. Elle peut donc être définie comme :

- Une préparation rationnelle de la croissance "urbaine", un mécanisme de régulation étatique dans l'objectif de maîtriser les problèmes techniques d'aménagement urbain. D'une telle distinction on déduit facilement une certaine neutralité sociale de l'Etat et de sa politique qu'il prétend mener en dehors des luttes des classes. Ceci cadre bien avec son principe qui masque toute liaison entre sa politique et la ou les classes qui en bénéficie(nt).

- La deuxième définition confirme en quelque sorte la première puisqu'elle fait de la planification "*une forme de régulation de certaines contradictions sociales et non, comme le donneraient à penser les praticiens de l'aménagement, la seule régulation de déséquilibre à caractère non contradictoire. La planification en général, et la "planification urbaine" en particulier, sont donc définies par leur finalité qui consiste en une sauvegarde des rapports de classe existants."*<sup>149</sup> Cette définition persiste à faire de l'Etat un appareil de régulation toujours en dehors des classes.

---

<sup>146</sup> Bleitrach Danièle et Chenu Alain, "L'aménagement : Régulation ou élargissement des contradictions sociales", intervention dans le colloque "Pour un urbanisme" tenu à Grenoble, la revue de "La nouvelle critique", Spécial 78bis, Grenoble 1974.

<sup>147</sup> Castells M., "La question urbaine", édition Maspéro, Paris 1981.

<sup>148</sup> Bleitrach D. et Chenu A., op. cit., pp. 188-197.

<sup>149</sup> Idem, p. 196.

• La troisième distinction rompt avec les deux précédentes et remet en cause le discours technocratique, sachant que la politique reflète activement les luttes des classes, et ne peut se faire en dehors et au-dessus des classes, sinon *“comment une instance politique qui échappe aux contradictions sur lesquelles elle intervient, peut-elle les contenir, les régler et les dépasser ?”*<sup>150</sup>. Il ne s’agit donc pas d’une *“régulation d’un appareil au-dessus des classes”*.

Nous sommes intéressés particulièrement par cette troisième définition qui cadre le mieux avec la réalité puisque nous savons que le politique n’est jamais assez neutre et se situe toujours dans et non en dehors des classes sociales.

L’Etat ne peut se soustraire complètement à la domination d’une classe sur d’autres, elle ne peut exercer en toute neutralité son pouvoir de contrôle, de régulation ou encore de répression d’un certain nombre de contradictions sociales. L’expression de domination se manifeste par et avec les appareils de l’Etat.

Quant à M. Castells, *“le thème de la politique urbaine est étroitement imbriqué avec celui du Pouvoir local, compris à la fois comme processus politique au sein d’une communauté et comme expression de l’appareil d’Etat au niveau local”*<sup>151</sup>. Il la situe en la décomposant *“en deux champs analytiques indissolublement liés dans la réalité sociale : la planification urbaine sous les différentes formes et les mouvements sociaux urbains”*.

---

<sup>150</sup> Idem (mais arrangé sous une forme interrogative).

<sup>151</sup> Castells M., op. cit., p. 309.

Par conséquent il y a d'une part "*l'étude de l'intervention des appareils d'Etat dans toutes ses variantes sur l'organisation de l'espace et sur les conditions sociales de reproduction de la force de travail ; de l'autre, l'étude de l'articulation de la lutte de classes y compris de la lutte politique, au champ des rapports sociaux ainsi défini.*"<sup>152</sup>

La planification urbaine consiste à "*la gestion des problèmes urbains par le système institutionnel (national ou local, général ou spécifique)*". Elle n'est possible que "*dans la mesure où il y a prévision et volonté d'aboutir à certains objectifs*"<sup>153</sup>. Or cette prévision n'est possible que lorsque d'un côté s'accorde l'utilisation des moyens institutionnels à la base de la planification avec les fondements mêmes du système et, d'un autre côté s'accordent les différents acteurs sur l'ensemble des objectifs et des moyens adéquats. Dans ce sens, "*l'analyse de la planification urbaine devient ainsi l'étude du processus décisionnel engagé à propos d'un problème urbain (par exemple le logement) à l'occasion d'une initiative de l'administration*".

Cette définition se rapproche sensiblement de la troisième définition énoncée par Bleitrach, dans la mesure où elle aussi met l'accent sur le rôle de l'Etat à travers son intervention dans les problèmes urbains afin de les réguler ou d'y mettre de l'ordre grâce à la "*planification urbaine*".

Cette dernière se fait à travers les plans ou les documents d'urbanisme, qui en constituent "*la plus grande masse d'intervention en la matière*"<sup>154</sup>.

---

152 Idem, p. 327.

153 Idem, pp. 313-314.

154 Idem, p. 344.

A travers ces délimitations du concept de la politique urbaine réalisées par les auteurs précités, il nous paraît que cette approche est plutôt claire et satisfaisante, mais aurons-nous cette même satisfaction dès que nous sommes confrontés à des réalités sociales de formations économiques et sociales multiples ?

On se doute bien fort que ce soit le cas, car ni la nature ni les motivations de l'intervention de l'Etat à travers la planification urbaine ne sont identiques !

En effet, si la planification urbaine, comme on l'a précédemment vu, selon M. Castells, consiste en une intervention du "*Politique*" sur l'"*Economique*", sur le "*politique lui-même*" et sur les différentes instances au sein d'une unité collective dans le but de lui assurer et d'organiser "*la reproduction de la force de travail*", de régler les contradictions, et donc de permettre la réorganisation du système urbain de façon à assurer et perpétuer la reproduction du mode de production dominant, ceci est loin d'être approprié au cas du Maroc.

L'intervention de l'Etat ne vise pas de manière directe à socialiser les conditions de la reproduction de la force de travail.

Ceci est-il dû à la nature même de la société ou à une politique volontaire de se décharger de certains frais et responsabilités ? En effet les exigences du capital se réduisent à la reconstitution physiologique simple de la force de travail, en rejetant le coût de cette reproduction-reconstitution sur les modes de production précapitalistes, autrement dit en se basant par exemple sur la solidité des groupes.

Au Maroc, comme dans la majorité des pays sous-développés ou en voie de développement, l'existence d'une armée industrielle de réserve répond aux besoins du capital en force de travail.

Ainsi les objectifs visés par la planification urbaine de l'Etat sont particuliers et spécifiques, sur ce plan M. Castells confirme qu'il *“est très douteux que la problématique urbaine connote les mêmes dimensions de la structure sociale dans des sociétés placées dans une situation différente et même opposée, dans la chaîne articulée de formations sociales qui constituent le système impérialiste mondial”*<sup>155</sup>.

Quant au deuxième champ analytique de la politique urbaine à savoir les mouvements sociaux urbains, il faut signaler que *“la distinction entre planification urbaine et mouvements sociaux n'a pas grand sens, car la planification est aussi une certaine forme de pratique politique de classe et les mouvements sociaux ou revendicatifs affectent directement le contenu et le processus de toute opération d'urbanisme.”*<sup>156</sup>

Un mouvement social est une réaction naturelle suite à un certain cumul de contradictions, il provoque par conséquent un contre-mouvement manifesté par l'intervention de l'Etat à travers ses appareils afin de maintenir l'ordre soit par une intégration ou une répression des contractions qui sont à l'origine de ces mouvements.

Ces mouvements sont apparus et se sont amplifiés avec le développement du Mode de Production Capitaliste, peut-être davantage avec celui de sa crise.

---

<sup>155</sup> Idem, p. 395.

<sup>156</sup> Idem, p. 345.

Nous constatons que ces mouvements émergent et se développent dans tous les domaines qui touchent à l'existence des travailleurs dans les pays capitalistes développés, que ce soit au niveau du cadre de la vie urbaine tel que les domaines du logement, du transport, des espaces verts, des équipements culturels..., ou au niveau de l'environnement tel que la pollution, le bruit...

Il est plus difficile de parler de ce genre de mouvements sociaux urbains dans les pays sous-développés. Par ailleurs, de tels mouvements au Maroc n'ont pas formellement existé, sinon ils ne peuvent être qualifiés de "mouvements". Par conséquent, ces derniers ne feront pas l'objet de notre analyse dans le cas marocain.

Nous aurons donc à analyser la politique urbaine au Maroc, en nous basant sur un certain nombre de termes dont nous venons de faire la présentation, ou du moins nous en avons fait l'essai (planification urbaine).

Nous tâcherons d'être très prudents quant à cette utilisation, surtout que ces concepts ont été développés dans le cadre de recherches spécifiques aux formations économiques basées sur un MPC.

Au niveau de la première partie de ce travail, notre recherche sur la politique urbaine au Maroc a couvert toute la période coloniale (1912-1956).

Cette démarche nous semblait nécessaire dans la mesure où la structure de l'espace, l'organisation urbaine, les problèmes urbains, ont émergé et se sont transformés et renforcés avec le développement du capitalisme et ceci dès la pénétration coloniale.

Nous essaierons donc d'étaler notre analyse jusqu'aux années de l'indépendance et particulièrement la première décennie, au niveau de ce chapitre.

Le premier chapitre de cette deuxième partie a été plus ou moins la présentation générale de la situation économique du pays au lendemain de l'indépendance, afin de pouvoir y situer la politique urbaine le plus correctement possible. Qu'en est-il donc de cette politique urbaine ? Qui opérait ? et comment ? Quel urbanisme allait-on adopter ? Les villes allaient-elles changer ? et dans quel sens ?

\* \*

\*

## II. - DE L'HÉRITAGE URBAIN COLONIAL AUX AMBITIONS SPÉCIFIQUEMENT MAROCAINES

### 2.1. - CONSOLIDATION DE L'ETAT NATIONAL

Dès son accession à l'indépendance, le Maroc s'est consacré à la formation de l'Etat national.

Cette étape de son histoire était loin d'être aisée et facile : elle s'est caractérisée par l'échec de la bourgeoisie nationale de guider l'économie, l'affaiblissement du mouvement national et une économie stagnante voire même faible.

C'est dans un tel climat chargé d'ambiguïtés politiques que se sont formées les alliances de classes et donc les assises sociales de l'Etat.

Et comme l'Etat pendant cette période devient un agent fondamental dans l'économie nationale, il sera également l'acteur principal de la politique urbaine.

Nous verrons aussi que cette dernière se dilue à LA POLITIQUE : elle deviendra elle aussi un moyen au service de la consolidation de l'Etat et surtout des rapports politiques entre classes sociales.

Contrairement à la planification urbaine coloniale qui s'est caractérisée par une activité intense pour servir de cadre au développement du capitalisme, celle du Maroc indépendant n'avait ni la même importance, ni les mêmes objectifs. Ce dernier a concentré ses efforts sur le logement qui était



au centre des problèmes urbains : l'Etat en a fait son principal champ d'intervention.

C'est pourquoi nous nous contenterons d'étudier pour cette période des années soixante cet aspect de la politique urbaine, à savoir la politique de logement.

## 2.2. - LA SITUATION URBAINE APRÈS L'INDÉPENDANCE

Au fur et à mesure que les Européens quittaient le Maroc, des Marocains s'installaient dans la ville européenne, en particulier ceux de la classe bourgeoise.

Cette dernière connaissait en même temps un élargissement de ses activités économiques mais d'une manière très limitée.

Lentement cette bourgeoisie se détachait de la médina, pour de nouveaux quartiers d'activités et aussi de résidence. S'ajoute à cette modification de l'ancienne structure urbaine coloniale un accroissement démographique de 3,2% et un taux de croissance de la population urbaine de 5,4% en moyenne, la différence entre ces deux taux étant la part de l'exode rural.

Le pays connaît une nouvelle vague d'exode rural, qui contribuera à augmenter la masse de chômeurs déjà importante dans les villes. Cet exode dont l'intensité et l'accélération ne s'expliquaient plus uniquement par la recherche d'un emploi mais aussi, tel que le décrit Paul Pascon dans "Type d'habitat et problème d'aménagement du Territoire au Maroc", par une forte aspiration à une vie meilleure et surtout plus confortable. "*Dans le village, il*

*y a des rues, des maisons en dur, de la lumière électrique, des commerçants permanents, des écoles, une infirmerie, un hammam, des étrangers.*

*Au contraire dans le douar tout le monde est agriculteur et se connaît, les chemins sont bordés d'épines, les gens sont ignorants, il n'y a aucun bien de civilisation... le rural aujourd'hui ne rêve que de la ville, non point pour en finir avec le travail des champs et sa condition d'agriculteur, mais pour accéder aux lumières de la civilisation, à la dignité de l'urbain échappant à la tutelle du propriétaire et aux agressions du climat."*

De tels facteurs ont créé un afflux vers les villes impossible à contrôler ni à limiter, ainsi les médinas et nouvelles médinas continuaient à se surpeupler.

Les bidonvilles s'agrandissaient et apparaissaient un peu partout. La situation de logement devenait difficile, elle est estimée par 500.000 habitants dans les bidonvilles et 490.000 habitants dans les locaux surpeuplés et insalubres.

Les besoins nouveaux jusqu'en 1970 étaient évalués à 700.000, ce qui donne en terme de prévision de l'accueil de 1.690.000 mal logés dont la majorité ne présente aucune solvabilité, à cause de la faiblesse de leurs revenus sinon de leur absence. (Ces chiffres ont été rassemblés dans différents plans de développement).

Certes cette situation avait provoqué une prise de position chez les planificateurs marocains, qui ont pensé que *"le freinage de l'exode rural doit donc constituer un souci permanent des pouvoirs publics et toutes mesures susceptibles d'agir en ce sens doivent être prises, sous peine d'aggraver dans*

*des proportions difficilement tolérables le chômage urbain et d'alourdir par trop l'effort d'urbanisation dans les années à venir.*<sup>157</sup>

Certes aussi, que cette prise de conscience est un pas très positif, mais les pouvoirs publics étaient beaucoup plus préoccupés par stabiliser et redresser la situation dans les villes, que celle dans les campagnes même s'ils n'ont jamais oublié ce "souci", car déjà en 1962, a été créé un organisme chargé de concevoir les plans et les méthodes d'aménagement, notamment le Bureau Central des Etudes Rurales (BCER).

Ces études n'ont jamais bénéficié d'une réelle mise en application, faute de financement mais surtout de formation même la plus élémentaire. Nous pensons qu'une combinaison et une complémentarité entre politiques urbaine et rurale auraient pu donner des résultats plus satisfaisants.

Face à cette situation, quel comportement adopté par l'Administration marocaine ? Nous savons déjà que le Maroc a hérité d'un service d'urbanisme rénové au niveau doctrinal par le séjour assez bénéfique du grand architecte Eccocharad (voir première partie). Les responsables en ont acquis la notion de l'habitat économique. Outre un certain nombre d'expérience, ils disposaient aussi d'une nouvelle législation d'urbanisme décrétée en 1952 et 1953 (première partie).

La doctrine urbanistique elle-même, mise en place par Eccocharad, ne subit aucun changement sensible après l'indépendance. Cet urbaniste a su faire profiter les classes défavorisées d'opérations considérables d'équipement et d'habitat, malgré la modestie des moyens. Son opposition farouche qu'il ne dissimula guère au libéralisme des industriels qui ne se

---

<sup>157</sup> "La situation économique du Maroc en 1968", Division des statistiques, Ministre du plan.

souciaient guère des intérêts des masses populaires, lui vaudra la suspension de ses fonctions en 1953. Il laissa d'une part une équipe rodée à ses doctrines urbanistiques, avec à sa tête jusqu'à 1966, Pierre Mas, d'autre part, *“une situation clarifiée :*

— *des options de décentralisation,*

— *une politique active d'habitat économique,*

— *des réserves foncières considérables,*

— *une législation rajeunie et complétée,*

— *des notions nouvelles d'urbanisme,*

— *une série impressionnante de plans généraux ou de détail pour une multitude d'agglomérations, et particulièrement pour Casablanca.”*<sup>158</sup>

Cependant tout cet “héritage” intensivement riche sur le plan doctrinal et aussi des expériences, n'a servi pour la suite qu'en tant que document de référence. Certes l'expérience de l'équipe des urbanistes et architectes marocains et assistants français a été très bénéfique, mais les plans développés sont restés suspendus à jamais.

La planification urbaine a enregistré son premier recul dès l'indépendance. Pour ce qui est du logement, il est rentré dans les traditions de l'Etat, surtout quand il s'agit des logements économiques.

---

<sup>158</sup> Dethier J., “soixante ans d'urbanisme au Maroc”, BESM, n° 118-119, p. 37.

### 2.3. - INTERVENTIONS DE L'ETAT EN MATIÈRE DE LOGEMENT PENDANT LES ANNÉES 60 SELON LES DIFFÉRENTS PLANS

Faute de documents statistiques suffisants, excepté les plans de développement économiques et certaines enquêtes, il est difficile de cerner et d'évaluer l'apport de l'Etat dans sa politique de logement, et ce jusqu'en 1969, année à partir de laquelle il opte pour une nouvelle orientation, notamment celle de se décharger financièrement de la construction de logements et de créer les conditions favorables pour relancer l'économie. Nous reviendrons sur l'analyse de cette période dans un prochain paragraphe.

L'enquête à objectifs multiples de 1961-1963 réalisée par les services de "la Direction de l'urbanisme et de l'habitat", a démontré que 76% de la population urbaine habite en "médi-na", 18,5% en bidonville, et 5,5% en ville moderne<sup>159</sup>.

D'autres enquêtes analogues ont été à l'origine de la formulation des prévisions en matière d'habitat pour l'élaboration des plans de développement, en se basant principalement sur les résultats des recensements et études de la population. Déjà le plan biennal 1957-1959 démontre que l'Etat se soucie de façon particulière de la crise de logements. Il essaie à travers les services de l'urbanisme de cerner et de contrôler cette crise qui risque à court terme de devenir insolvable.

---

<sup>159</sup> "Enquêtes à objectifs multiples de 1961-1963", direction de la statistique. Ministère du Plan, Rabat.

En fonction des besoins dégagés l'Etat prévoyait de construire et de financer 30.000 logements par an dans l'objectif de loger approximativement quelques 100.000 personnes mal logées jusqu'alors.

## LE PLAN QUINQUENNAL 1960-1964

Ce plan avait pour objectif, en ce qui concerne sa politique d'habitat, de résorber le déficit du logement en y intégrant de façon directe le secteur privé. Ainsi sur une prévision en investissement total de 88,95 milliards de centimes pour tout le quinquennat, le crédit budgétaire ne représente que 28% soit 24,95 milliards dont 17,5 milliards étaient réservés aux constructions publiques, 25.500 logements, l'amélioration des bidonvilles, et la construction de trames sanitaires<sup>160</sup>. Le reste du financement des constructions est reporté sur le secteur privé.

Cependant, comme nous l'avons vu au chapitre précédent, la situation économique n'était pas encourageante, surtout qu'un net recul de la production et l'investissement a été enregistré dès les premières années d'indépendance. Non seulement le secteur privé était incapable de remplir un tel rôle, mais le plan lui-même souffrait de certaines incohérences au niveau du financement, car il comptait trop sur l'apport de l'investissement privé pour le logement, et voulait en même temps donner la priorité au secteur industriel. Ce plan qui voulait remédier à cette situation critique, n'avait cependant prévu de loger définitivement que les personnes solvables.

---

<sup>160</sup> Plan quinquennal 1960-64, p. 268.

Il proposait de *“loger en dur la totalité des besoins solvables aussi bien dans les municipalités que dans les centres”* <sup>161</sup>.

Des solutions provisoires ont été adoptées quant aux insolvables, soit en *“améliorant”* leurs conditions de vie, et ce en équipant les bidonvilles de quelques bornes fontaines et quelques travaux d’édilité, soit en construisant des trames sanitaires améliorées (qui ne sont en fait qu’une sorte de bidonville en dur). Cet effort considérable expliquait et justifiait la faiblesse de l’intervention de l’Etat quant aux logements surpeuplés et insalubres en médina. Ses efforts sont concentrés sur 40% des besoins en bidonvilles contre 15% en médina.

Pour ce qui est des réalisations, il est difficile d’en parler quand on apprend que le plan a été définitivement abandonné en 1962, autrement dit deux ans après sa mise en œuvre, étant trop ambitieux et trop incohérent. Il n’est pas étonnant que les prévisions ne se soient pas réalisées.

Néanmoins, nous savons que l’Etat *“a édifié entre 1956 à 1965 “12.300 lotissements” et plus de 32.000 logements dits “économiques”, qu’il louait à un tarif représentant 6% du prix coûtant... Plus de 160.000 citadins sont abrités.”* <sup>162</sup>

## LE PLAN TRIENNAL 1965-1967

La tendance libérale est largement dénoncée au niveau de ce plan. Ce dernier concentre ses efforts sur l’agriculture, le tourisme et la formation qui doivent assurer le décollage économique du pays. *“L’Etat doit promouvoir*

---

<sup>161</sup> Idem, p. 265.

<sup>162</sup> Dethier J., op. cit., p. 39.

*et harmoniser les initiatives individuelles au lieu d'enserrer dans un système trop rigide de planification et d'administration économiques, l'ensemble des activités économiques du pays.*"<sup>163</sup>

Pour ce qui est du logement, la résorption de l'habitat insalubre ne manque pas d'intérêt et l'Etat compte se charger lui-même du financement. Il est sûr que quand on observe les prévisions du Plan en matière d'habitat, on est frappé par leur modestie, et leur faiblesse. Le tableau suivant le démontre bien, surtout quand on y ajoute les réalisations qui sont aussi faibles. Ces dernières sont extraites du plan suivant, à savoir le plan quinquennal 1968-72.

Tableau 1 : Evolution de l'intervention de l'Etat en matière de logement pour la période 1965-67

Nature d'opération	Prévisions* 1965-67	Dotations budgétaires en DH	Réalisations
Lotissement	8.800	22.100.000	7.000
Trame sanitaire	4.500	13.500.000	3.000
Logement locatif	540	5.400.000	1.160
Frais engagés pour les études et le personnel		9.000.000	
(1) et (2) - (3)		50.000.000	

Sources : P.T. 65-67 ; P.Q. 68-72.

<sup>163</sup> Plan triennal 1965-67, p. 20.



\* Ces prévisions concernent le plan triennal 65-67, celles du plan précédant n'étaient pas complètement abandonnées, c'est ce qui explique l'importance des réalisations pour ce qui est du logement locatif et qui dépassent les prévisions, voire même les doublent.

## LE PLAN QUINQUENNAL 1968-1972

Ce plan avait changé d'orientation, il ne compte plus concentrer ses efforts sur la résorption du logement urbain insalubre.

Il entend axer ses interventions à remédier le "mal à la source", en déployant le maximum d'efforts à maintenir la population rurale dans son lieu de travail et de vie, surtout que l'Etat a pris conscience que *"les problèmes graves qui se posent dans les villes proviennent notamment de l'importance quantitative de l'exode rural"*<sup>164</sup> et que sans ce dernier, *"la population rurale serait aujourd'hui de 11,3 millions et la population urbaine de 4,1 million.*

*L'exode a concerné 1,2 million de personnes, c'est-à-dire qu'il a une part prépondérante dans l'accroissement des villes, puisque cet apport externe est plus important que l'accroissement naturel."*<sup>165</sup> Nous comprendrons mieux cette analyse de J. Dethier en nous reportant au tableau 2 qui donne, selon les recensements effectués en 1960 et 1971, l'évolution de la population marocaine totale, rurale et urbaine.

---

<sup>164</sup> Dethier J., op. cit., P. 50.

<sup>165</sup> Idem, p. 58.

Tableau 2 : Evolution de la population entre 1960 et 1971

Population (en millions)	1960	1971	Rythme de croissance an/moyen
Totale	11,6	15,3	2,9%
Rurale	8,2	10,0	1,9%
Urbaine	3,4	5,3	5,0%
% urbain/Total	29,3%	34,6%	

Source :

R.G.P.H. 1960

R.G.P.H. 1971

Comme le montre le tableau 3, ci-dessous, 90.000 interventions ont concerné le milieu rural sur 110.000 programmées en total.

Tableau 3 : Evolution des interventions de l'Etat pendant le quinquennat 1968-72

Opérations	Prévisions 1968-72 (1)	Réalisations (2)
Logements neufs en milieu rural	60.000	20.000
Rénovation en milieu rural	30.000	3.000
Lotissements en milieu urbain	20.000	7.100
	110.000	

Source :

1. Plan quinquennal 1968-72.

2. Plan quinquennal 1973-77.

#### 1.4. - ESSAI D'ÉVALUATION : PRAGMATISME ET ABSENCE DE PLANIFICATION

En essayant de résorber l'habitat insalubre qui est devenu un phénomène général et presque "naturel" surtout dans les grandes villes, l'Etat cherchait surtout des solutions financières et techniques abordables. C'est ainsi qu'à partir de 1962, un certain nombre d'opérations et d'expériences a été entrepris et adopté. Nous en citerons les plus importantes<sup>165bis</sup> :

— Cités d'habitat économique : ce sont de grands quartiers édifiés à la périphérie urbaine. Ils regroupent de nombreuses formules d'habitat telles que des immeubles, des maisons de types variés, et rassemblant une clientèle de différentes couches sociales et à ressources différentes et ce pour éviter toute ségrégation sociale. Nous citons à titre d'exemple les cités Youssoufia, et Yacoub et Mainsour à Rabat, et Tabriquet à Salé.

Parmi les différentes solutions qui ont été tentées il y a aussi :

— Les trames sanitaires améliorées (TSA) : c'est un type de constructions légères (conçues par la BIRD pour la résorption des bidonvilles). Ce sont des trames de baraques, une autre forme de bidonvilles "améliorée" avec un minimum d'équipements collectifs soignés, tels que l'eau, l'aménagement des voies et parkings, la construction parfois même d'écoles, de bain public, de mosquée...

— Le logement économique : cela consiste à accorder des prêts aux personnes solvables avec des conditions avantageuses dans l'objectif de construire un logement économique selon la formule énoncée par la Banque Centrale Populaire en 1964.

---

<sup>165bis</sup> Dethie J., op. cit.

Cet habitat économique revient dans sa mise en application et même au niveau de son choix à Eccochard qui, après avoir réalisé un certain nombre d'enquêtes, pensait qu'il fallait *“mettre sur le marché une quantité telle de logements qu'on puisse enfin “espérer” résorber les bidonvilles et dé-densifier les quartiers surpeuplés”*. Ceci consistait à réaliser *“un modèle standard”* pour un *“home type”* quel que soit le milieu urbain ou rural, et l'emplacement géographique partout dans le pays.

La *“Trame Eccochard”* appelée ainsi par reconnaissance, fut adoptée et généralisée : il s'agit d'un *“système de lot de 8 mètres sur 8 mètres (8 x 8) permettant l'organisation optimale de “2 pièces habitables”, obligatoirement orientées vers le Sud et à l'Est et une cuisine, le tout disposé autour d'une cour”*.

Cette organisation est faite de manière à prévoir dans l'avenir de nouvelles constructions, rénovation, réaménagement et particulièrement pour *“faire place commodément à l'implantation d'immeubles de logements verticaux”* <sup>166</sup>.

— L'auto-construction : cette action consistait à remédier à cet aspect paternaliste de l'Etat qui, par son choix d'être presque le seul responsable des problèmes de l'habitat et des constructions, a fini par rendre passives l'initiative privée dans ce domaine et la population qui manifestait sa volonté de construire que ce soit dans le milieu rural ou urbain, pourvu qu'on l'y encourage et aide. Ainsi les habitants pouvaient construire leurs propres logements avec l'aide et l'encadrement de l'Etat, en leur fournissant des moyens techniques, et des rations alimentaires, dans le cadre du Programme d'Alimentation Mondiale (Le PAM).

---

<sup>166</sup> Idem, pp. 35 et 36.

En outre “la promotion nationale” a été instituée dans l’objectif de permettre la résorption du chômage, en utilisant le travail essentiellement dans le domaine des constructions et rénovation des logements. Cependant malgré tous ces efforts et leur densité, le problème de l’habitat insalubre n’a pu être dominé et résolu, il y manquait une réelle politique d’envergure. En effet, si on essaie de récapituler les différents axes d’intervention des différents plans qu’on vient de présenter, nous nous rendons compte de l’absence d’une véritable politique. Le tableau 4 récapitulatif nous en facilite la compréhension.

Tableau 4 : Récapitulatif des interventions de l’Etat en matière d’habitat dans les différents plans entre 1960 et 1972

Plans	Axe et nature d’intervention en matière d’habitat
Plan quinquennal (60/64)	Prévoir la disparition totale de l’habitat insalubre en créant des lotissements et en responsabilisant le secteur privé.
Plan triennal (65/67)	L’Etat doit obligatoirement intervenir et se substituer au secteur privé pour répondre aux besoins des classes modestes. <i>“L’objectif principal est de lutter contre le développement des bidonvilles et contre la congestion des médinas.”</i> <sup>167</sup>
Plan quinquennal (68/72)	Change complètement de direction, et dirige son intervention vers le milieu rural en arrêtant tout crédit à l’habitat urbain. Son objectif est d’arrêter l’exode rural en fixant les ruraux sur leurs terres et lieux de travail.

Source :

Plan quinquennal 60-64.

Plan triennal 65-67.

Plan quinquennal 68-72.

<sup>167</sup> Plan triennal 65-67, p. 589.

Il serait plus facile d'évaluer les efforts déployés par l'Etat en matière de logement pendant la première période d'indépendance allant de 1956 à 1972, si on essaie là aussi d'en faire un tableau récapitulatif, regroupant le nombre des réalisations par période et par type de logement. Les données de la première colonne sont tirées de l'ouvrage de Jean Dethier "Soixante ans d'urbanisme au Maroc" pages 38 à 41. Les autres sont rassemblées des différents plans jusqu'au Plan quinquennal 1973-1977 ; ainsi que d'autres documents spécialisés du ministère de l'Habitat.

Tableau 5 : Type d'intervention de l'Etat en matière de logement

Type de log <sup>t</sup>	Période	1956-64	1965-67	1968-72	Total	Moyenne annuelle
Lotissements		12.300	7.000	7.100	26.400	1.553
Logements locatifs		32.000	1.160	199	33.359	1.962
Trames sanitaires		9.000	3.000	1.266	13.266	780
Moyenne par période		5.922	3.720	1.713	73.025	4.295

Source :

DETHIER J., op. cit., pp. 38-41  
Les Plans 65-67, 68-72 et 73-77.

A travers l'analyse des moyennes annuelles des interventions de l'Etat en milieu urbain, nous nous rendons compte que cette moyenne n'a pas cessé de baisser depuis l'indépendance, avec une moyenne annuelle ne dépassant pas les quelques 4.300.

Cette chute s'est accompagnée d'une forte baisse des dotations budgétaires réservées à l'habitat, ainsi elles sont passées de 45 millions de DH par an<sup>168</sup> entre 1956 et 1964 à 16,7 millions de DH par an<sup>169</sup> entre 1965 et 1967 et à 18,6 millions DH par an<sup>170</sup> pour la période allant de 1968 à 1972.

Certes il est évident, parallèlement à cette diminution des constructions et des budgets alloués, que les problèmes de l'habitat insalubre s'aggravent davantage et que le nombre d'habitants des bidonvilles est de plus en plus grand, passant de 450.000 en 1960 à 1.200.000 habitants en 1972, dont la ville de Casablanca à elle seule concentrait déjà en 1950, 100.000, 160.000 en 1960 et 250.000 en 1970<sup>171</sup>.

D'après cette présentation de la politique de logement adoptée par l'Etat pendant les années soixante, nous pouvons constater qu'elle s'est caractérisée par le pragmatisme et l'absence d'une réelle planification des besoins à long terme.

Nous avons essayé de donner une présentation qui met en évidence de manière particulière la situation urbaine du pays après l'indépendance d'une part, en s'appuyant sur des données statistiques, et d'autre part démontre qu'il ne s'est agi que d'une politique de logement entamée par l'Etat, sans se soucier d'adopter et de pratiquer une "politique urbaine" au vrai sens du terme, car ce dernier concept ne se limite pas au logement et à l'équipement ou à la seule intervention de l'Etat.

L'Etat entendait par sa "politique en matière d'habitat", une "politique de logement social", il serait intéressant donc d'en interroger les

---

<sup>168</sup> Dethier, op. cit., p. 38.

<sup>169</sup> Plan quinquennal 68-72.

<sup>170</sup> Plan quinquennal 73-77 (ce montant n'inclut pas le budget réservé à l'habitat rural).

<sup>171</sup> Dethier J., op. cit., p. 24.

motivations profondes, et d'en faire l'analyse avant de passer à l'étude de la deuxième période qui marquera le changement presque radical dans la politique de l'Etat, et ce à partir de 1969.

\* \*

\*



### **III. - ANALYSE DE LA STRATÉGIE URBAINE DE L'ETAT**

Nous avons pu constater que l'intervention de l'Etat dans ce domaine ne répondait pas aux besoins réels en logement.

Cette modestie ne caractérisait pas uniquement sa propre initiative, mais aussi l'ensemble des mesures qu'il avait mis en place pour encourager le secteur privé comme la libération des crédits, et la création d'emplois.

Il faut cependant prendre en considération la structure stagnante de l'économie à cette période, ce qui rendait moins évidents les enjeux urbains.

#### **3.1. - LA CROISSANCE DU SECTEUR DU BÂTIMENT**

Nous avons déjà enregistré au niveau du chapitre précédent que le BTP et particulièrement le bâtiment se caractérisait par une Production intérieure brute (PIB) croissante.

Ce secteur était-il privilégié par l'Etat ? Cette hypothèse paraît assez fragile quand on analyse certains faits réels notamment :

- d'une part, les réalisations de l'Etat aussi bien sur le plan du logement que celui de l'équipement étaient trop faibles pour expliquer la croissance qu'a connu ce secteur ;

- d'autre part, la majorité des capitaux nationaux au lendemain de l'indépendance s'est lancée à investir dans des secteurs improductifs tels que

l'achat des immeubles quittés par les colons, l'achat de terrains urbains et ruraux (ce qui renforçait la spéculation foncière), et la construction d'immeubles pour une clientèle solvable.

Ajoutons à ceci, qu'un nombre important d'entrepreneurs et surtout de main-d'œuvre étaient partis à l'étranger pour travailler dans le domaine des constructions, mais certainement dans de meilleures conditions.

Certes, le discours adopté après l'indépendance concernant l'urgence du problème du logement laissait entendre une ferme volonté d'y remédier.

Cependant, l'intervention de l'Etat ne pouvait s'expliquer par une quelconque pression sociale, car les revendications de la population tournaient autour du travail : trouver un emploi paraissait plus urgent et plus prioritaire qu'avoir un logement. Sans vouloir diminuer du poids de ce dernier problème, nous pensons que les gens se souciaient d'abord de leur subsistance qui ne pourrait se faire qu'à travers un emploi.

Ce n'est pas le fait qu'on doit "se sentir à l'aise" dans un bidonville, mais c'est probablement parce que la majorité des bidonvillois était d'origine rurale, et qui ne devaient pas ressentir une dégradation au niveau de leurs habitats. En effet, la majorité des migrants n'étaient pas mieux logés dans la campagne, ce qu'ils recherchent en ville, c'est d'abord un revenu stable, une école pour les enfants, les hôpitaux, etc. Pour mieux résoudre le problème du logement, il fallait peut-être commencer par celui de l'emploi.

Cependant, ce dernier ne paraissait pas aussi préoccupant qu'il le fallait, et ce non par manque de volonté mais pour une toute autre raison. En

effet, en cette première période d'indépendance, le Maroc a souffert du manque de capitaux nationaux ou étrangers, privés ou publics qui pouvaient s'investir dans les domaines les plus productifs et donc les plus créateurs d'emplois. Rappelons à ce propos la chute des investissements qui a eu lieu au lendemain de l'indépendance.

Face au nombre de chômeurs et de migrants de plus en plus grand, la croissance du secteur du bâtiment perd toute signification positive. Les interventions de l'Etat sur ce plan, malgré leur multiplication, n'avaient pas de grands effets.

### 3.2. - LA NATURE DES INTERVENTIONS ÉTATIQUES ET LEURS MOTIVATIONS

Après avoir accédé à l'indépendance, les Marocains aspiraient, entre autres, à améliorer les conditions et le niveau de leur vie.

De nouveaux besoins, de nouvelles exigences s'imposaient après l'indépendance. L'Etat avait le devoir d'y satisfaire. Sur ce plan, le logement en représentait une part assez importante. Nous savons que l'Etat colonial s'est occupé de façon particulière, presque exclusive de l'habitat européen. Ce n'est que tardivement qu'il s'intéressa à l'habitat pour les marocains, sans oublier de souligner que cet intérêt s'est manifesté avec l'arrivée de l'architecte et l'urbaniste français Eccocharde.

L'Etat marocain après, voulait non seulement continuer et adopter les programmes antérieurs, mais aussi en accélérer le processus et le généraliser, dans l'objectif de satisfaire une demande de plus en plus grande. Ceci justifiant peut-être l'importance des crédits destinés aux services de

l'urbanisme dès 1956 (45 millions de DH par an entre 1956 et 1964). Le chômage, le sous-emploi, le logement insalubre et les bidonvilles devenaient une caractéristique de toutes les grandes villes et même les villes moyennes.

L'Etat adoptait une politique sociale en s'intéressant au problème de logement, et en intervenant dans les quartiers les plus pauvres, chose ignorée par la colonisation. Cette politique visait essentiellement d'alléger la crise de logement qui pourra à long terme constituer un vrai danger et devenir une base fortement revendicative, que l'Etat ne pourrait contenir ou arrêter facilement, s'il ne réalise pas des interventions spectaculaires. C'est d'ailleurs ce qui explique ses actions dans les bidonvilles, surtout après le transfert du service de l'urbanisme et de l'habitat dès 1967 au ministère de l'Intérieur. Avant, ce service relevait du ministère des Travaux publics et bénéficiait de l'expérience de ses cadres et techniciens.

Après ce transfert techniquement injustifiable, la volonté de prise en main de la politique de logement par le pouvoir politique laissait entendre que les efforts dans ce domaine seront multipliés, et que le problème de logement devenait un souci prioritaire pour les responsables politiques.

Le deuxième objectif concernait le problème de l'emploi, pour l'alléger un nouvel organisme de l'Etat notamment : "la promotion nationale" fut lancée dès 1961. Cependant, *"il ne s'agit pas tellement d'une administration, mais plutôt d'une philosophie pratique du développement adaptée aux particularismes du Tiers-Monde. La plupart des PSD sont caractérisés par l'existence simultanée d'un sous-emploi considérable de l'énergie humaine et d'un sous-équipement généralisé... La promotion nationale fut chargée de relever ce défi.*

*L'originalité de la méthode mise au point est de consacrer à des travaux utiles et rentables une main-d'œuvre flottante - a priori non qualifiée - mais qui reçoit une éducation de base et une formation professionnelle durant les chantiers. En contrepartie d'une modeste rétribution... Il ne s'agit là que pour une faible part de travaux d'habitat ou d'aménagement des agglomérations.”<sup>172</sup>*

Cette politique sociale ne parviendra tout de même pas à redresser la situation vu l'ampleur du problème de l'emploi.

Le sous-emploi persiste, le chômage déguisé se renforce davantage même après l'intervention de la promotion nationale qui, faute de budget, ne réussira pas à les maîtriser.

Nous pouvons donc constater que *“l'action de l'Etat dans ce domaine a masqué les véritables problèmes. Il faut aujourd'hui reconnaître que les efforts de l'Etat pour “faire du social” ne bénéficient qu'à une petite classe de privilégiés qui disposent d'un emploi stable quand ce n'est pas d'une fonction administrative.”<sup>173</sup>* Cette pratique politique qui se voulait “sociale” avait réussi à provoquer des effets assez importants. En effet, l'Etat intervenait de manière “ponctuelle” mais aussi “spectaculaire” surtout après le transfert du service de l'urbanisme au ministère de l'Intérieur, en utilisant tous les médias et particulièrement la Télévision. Des films, des documentaires et des reportages sont réalisés à toutes les occasions, reflétant l'importance des interventions de l'Etat en matière d'habitat, surtout pour les bidonvilles.

---

<sup>172</sup> Idem, p. 43.

<sup>173</sup> Idem, p. 40.

Les mesures prises par l'Etat pour améliorer la vie de la population non solvable a enclenché toute une idéologie d'accompagnement. Les deux formules spectaculaires adoptées, à savoir les TSA (les trames sanitaires améliorées) et la politique de recasement des bidonvilles, n'ont pas manqué de donner leurs fruits notamment "calmer" les esprits et alimenter les espoirs des bidonvillois d'une prochaine amélioration

Pour ce qui est des TSA que nous avons précédemment décrites, les bidonvillois avaient l'impression d'avoir changé de monde, surtout que ces trames sont construites sur des terrains intégrés d'entrée à la cité urbaine. Elles sont pourvues d'écoles, de dispensaires tels que de véritables quartiers de "ville". Elles disposent "d'équipements" qui rendent la vie plus "confortable".

Chaque TSA était construite sur un lot de terrain de 40 à 50m<sup>2</sup> constitué d'une pièce de 12m<sup>2</sup>, un WC et un poste d'eau courante, l'habitant aura toujours la possibilité de construire lui-même une deuxième pièce et doit obligatoirement garder un patio. Cette situation est souvent mieux acceptée, sur le plan idéologique, elle joue un rôle important car pour les gens qui ont "bénéficié" de cette "opportunité", l'Etat s'intéresse à leur sort, en améliorant leur "habitat" et par là leur "niveau de vie".

Au lieu de vivre dans des "logements précaires" ils ont des logements en "dur", ils ont la sécurité au lieu de l'insécurité et la "légalité" à l'opposé de "l'illégalité" du passé.

La deuxième formule consiste au "recasement des bidonvilles" au lieu de la "tentative" de les "résorber".

Cette fois-ci il s'agit de "trames sanitaires" tout court. L'Etat aménage sur un terrain vierge des blocs de WC publics, des fontaines, des lavoirs, des pylônes d'éclairage général au niveau des voies principales, et une voirie rudimentaire.

Les "anciennes baraques" sont recasées sur des lots de 35m<sup>2</sup> (le sol étant géométriquement réparti selon cette dimension). Au fond c'est une nouvelle restructuration matérielle des bidonvilles. Ainsi l'Etat aura réalisé un certain nombre d'actions en même temps :

- libérer un terrain ou un sol public dont l'utilisation sera opérationnelle à court terme ou libérer un terrain privé à des fins spéculatives ;

- pouvoir contrôler l'évolution des bidonvilles, recenser le nombre des bidonvillois et des nouveaux arrivants ;

- ce recasement permet aussi de mieux maîtriser les problèmes des bidonvilles et de maintenir l'ordre public.

### 3.3. - L'ÉCHEC DE LA POLITIQUE DES ANNÉES 60

Quelle a été la situation après tant d'interventions et d'efforts étatiques ? Il est évident que "des changements" et des restructurations ont été opérés par l'Etat depuis l'indépendance en matière de logement. Ceci devait être à l'avantage d'un Etat nouvellement indépendant, et qui passait par une phase assez difficile de reconstitution.

Mais, si l'Etat a réussi à évacuer les problèmes de logement et d'équipement à travers des actions ponctuelles, il a complètement échoué à y remédier réellement. Ce fait était si flagrant, que les pouvoirs politiques ne pouvaient continuer à l'ignorer. Au contraire, il fallait l'"admettre", et opter pour un changement radical. En effet, le ministère de l'Intérieur, après trois ans de prise en mains des affaires d'urbanisme, déclarait officiellement l'échec de sa politique.

Ainsi *"tous les efforts n'ont pu empêcher les médinas de se surpeupler... l'anarchie urbaine de s'installer. En ce sens, la politique suivie jusqu'ici a échoué"*<sup>174</sup> ou encore *"celle (toujours la politique suivie en matière d'habitat) qui fut la nôtre jusqu'ici est caduque, faute de moyen"*. On reconnaîtra aussi que pour résoudre le problème de "logement" il faudrait passer d'abord par la résolution à long terme de celui de "l'emploi". En effet ce dernier problème reste le plus préoccupant et le plus grave.

La situation économique étant stagnante jusqu'au début des années 70, ne pouvait qu'aggraver davantage le sous-emploi, et renforcer le chômage, face à la faible création d'emplois, la médiocrité des investissements, et la rigidité et le maintien des structures agraires archaïques.

En outre la structure de la propriété empêchait toute tentative de développement des forces productives et cause l'exode rural vers la ville, de manière massive.

Le chômage, le sous-emploi ne pouvaient arranger le problème du logement, on ne peut qu'enregistrer la forte prolifération du sous-habitat.

---

<sup>174</sup> Discours de Mr Mohammed Oufkir, ex-ministre de l'Intérieur, de l'Urbanisme et de l'Habitat, 1970. Le texte intégral sera joint en annexe.



Car, sur une population de 15 millions en 1971, plus d'un million de personnes vivaient dans les divers bidonvilles "*urbains ou semi-urbains*"<sup>175</sup>, autrement dit sur une population urbaine de plus de 5 millions (5.409.725 citadins), presque le quart sont des bidonvillois. Il était plus facile d'acquérir une "baraque" qu'une maison, le prix des panneaux qui servaient à la construction d'une baraque étant abordable. Le prix mensuel de location n'était pas cher puisqu'il était de 10 à 30 DH.

Les lotissements clandestins apparaissaient alors, sous forme de lots au hasard, sans autorisations légales parce que sur des terrains non équipés et sans infrastructure, la loi interdit à l'Etat de vendre des terrains nus. Elle stipulait l'équipement des lots avant leur vente, et donc avant d'y entamer toute construction, sinon ils tombent automatiquement dans l'illégalité. "*Or 50% de la population ne peut acquérir faute de moyens, un terrain totalement équipé.*"<sup>175bis</sup> Généralement, ces lotissements sont à la périphérie des agglomérations. Ils s'auto-équipent parfois d'une école coranique, de petits commerces et d'un bain maure.

Quant aux médinas, la situation n'est pas plus brillante ! Elles se paupérisent de plus en plus, souffrent du surpeuplement et du manque d'équipement et tombent dans la médiocrité ! Les besoins étant multipliés par dix, la spéculation jouant au point que l'on construise anarchiquement même dans les patios, et sur les terrasses. Aucune restriction, aucune interdiction, le monde des médinas s'asphyxie, perd ses valeurs, et s'enlaidit !!

---

<sup>175</sup> Dethier J., op. cit., p. 42.

<sup>175bis</sup> Oufkir M., op. cit.

Dans la médina de Fez, l'Etat voulant préserver le caractère historique pour des raisons touristiques, avait recouvert en béton une rivière qui la traversait, au fil des années cette dernière devenait dangereuse sur le plan hygiénique, provoquant des épidémies vers 1967.

Plusieurs maisons avaient des ouvertures directes sur ce Oued par lesquelles elles évacuaient leurs déchets.

\* \*

\*

## CONCLUSION DU DEUXIÈME CHAPITRE

Les premières années d'indépendance s'annonçaient difficiles. avec sur le plan politique un Etat national qui cherche par tous les moyens à renforcer son assise, à se consolider et à protéger son autonomie et sa souveraineté, et sur le plan économique, une situation chargée de contradictions et de crises.

Une population jeune, avide de liberté et d'ambitions, croyait que l'indépendance politique serait automatiquement accompagnée par l'élévation du niveau de vie, garantirait à chacun les meilleures conditions pour s'épanouir, permettrait à tous d'avoir un emploi, un logement, ... une vie décente et digne.

La situation dévoilait une crise économique profonde sur tous les plans et notamment sur le plan urbain.

Dès 1956, l'Etat marocain entama une planification urbaine visant à résoudre la crise de logement.

Cependant, malgré que les services de l'urbanisme fussent dotés d'importants crédits budgétaires, ils ne purent relever le défi.

En effet, à travers la présentation de la politique de logement étatique selon les différents plans, nous avons constaté que l'Etat ne cessait d'enregistrer des reculs successifs, ses interventions s'essoufflaient, et ses actions trouvaient leur limite.

Il est difficile, sinon impossible à l'Etat de réaliser une résorption complète de l'habitat insalubre dont il s'est fixé l'objectif, tant que perduraient des structures agraires archaïques, une distribution de la propriété rurale qui n'a pas été révisée et corrigée.

N'ayant pas, d'une part pratiqué une réforme agraire de façon à permettre de fixer les populations rurales sur leurs lieux de travail, d'autre part multiplié les investissements et de les orienter vers les secteurs les plus productifs, l'Etat ne pouvait créer de nouveaux emplois, résorber, même partiellement le chômage, et enfin stabiliser le marché foncier et donc arrêter la spéculation foncière.

Face à une situation aussi délicate, la politique de logement adoptée par l'Etat pendant les années soixante ne pouvait qu'échouer. En résumé, ceci s'explique par un certain nombre de contradictions dont :

1) l'engagement de l'Etat à financer totalement les constructions condamnant ainsi toute initiative privée ;

2) les réalisations étaient insignifiantes par leurs nombres et leurs natures face aux besoins ;

3) l'incapacité des responsables à réaliser les programmes prévus par les différents plans.

Cet "échec" admis officiellement par les pouvoirs politiques rendra d'une part la situation encore plus grave et renforcera la crise du logement et du chômage, d'autre part mènera l'Etat à réaliser que seul un changement radical et positif de sa politique, peut réguler les contradictions et amorcer le développement particulièrement sur le plan urbain.

Ainsi, au début des années 70, les autorités vont opter pour une nouvelle stratégie en matière d'habitat et d'urbanisme, peut-être une vraie politique urbaine.

Cette fois-ci, cette dernière doit viser *“à résoudre globalement les problèmes, en renonçant aux actions ponctuelles du budget sans signification réelle, ni économique, ni sociale, ni politique”*.<sup>176</sup>

N'est-ce pas là, le début d'une volonté profonde de changement, si tout de même on réussit à mettre en œuvre ce nouveau choix ? *“Une loi-cadre portant sur l'aménagement urbain et rural consacrera les grandes options retenues et précisera la nature et la portée de cette révision.”*<sup>177</sup>

\* \*

\*

---

176 Discours de Mr Mohammed Oufkir, op. cit.

177 Idem.

## CHAPITRE III

La dynamique urbaine et le rôle de  
l'Etat de 1970 à 1994

## INTRODUCTION

Les années 70 ont constitué une période assez mouvementée. Dès le début, des choix ont été volontairement adoptés, d'autres imposés suite à une situation alourdie d'incidents et d'événements d'une grande importance sur le plan politique, économique et social au niveau national et international.

Dès la fin de la décennie 60, le Maroc se trouvait dans une situation cruciale, bon nombre de ses expériences politiques et économiques a été vouée à l'échec.

Les problèmes déjà assez difficiles auxquels l'Etat voulait remédier, se sont davantage aggravés : le chômage, le sous-emploi, l'habitat insalubre, les revenus trop bas, en résumé le niveau de vie s'est dégradé de plus en plus. Ceci a donné naissance aux premières remises en cause et autocritiques par l'Etat lui-même.

Ainsi en matière d'urbanisme et d'habitat qui constitue notre souci dans ce travail, l'Etat après avoir avoué et admis son échec, comptait changer de procédés et démontrait une forte volonté de s'engager dans une nouvelle politique urbaine. Cette fois-ci, il fallait remettre en cause l'ancienne planification, repenser et mettre en œuvre une planification de l'ensemble du territoire.

Il devint évident que pour résoudre le problème de la croissance urbaine et par conséquent la crise du logement, il fallait opérer avec les moyens les plus appropriés.

De nouveaux instruments seront étudiés pour s'adapter à tous les échelons, à savoir notamment les schémas d'armature rurale, les plans d'utilisation des sols, et les schémas directeurs des villes.

Dans cet objectif un projet de loi-cadre<sup>178</sup> fut établi, rassemblant un certain nombre de textes sur le droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'imposition des terrains non bâtis, et mettant certaines règles d'aides à la construction.

Pour ce qui est du logement, la décision de l'Etat de rompre avec son ancienne politique qui en faisait le seul responsable était irrévocable. Son désengagement budgétaire était prévu au niveau du plan quinquennal 73-77<sup>179</sup>, néanmoins le financement des crédits à la construction pour les couches solvables de la population était toujours envisageable, voire même, dans de larges proportions !

Mais ces nouveaux choix et décisions vont-ils donner de meilleurs résultats ? Cette nouvelle politique, que nous essayerons d'analyser, remplira-t-elle une vraie fonction de régulation des multiples contradictions urbaines ?

Les problèmes de sécheresse de la décennie 80 ne seront certainement pas favorables à l'application des orientations prévues par les différents Plans. Ces derniers seront eux aussi remis en cause à plusieurs reprises, surtout face à une crise qui s'installe et ne paraît pas simple à dépasser.

---

<sup>178</sup> Nous ferons joindre le texte intégral en Annexe 2.

<sup>179</sup> Le Plan sera étudié minutieusement dans la suite du chapitre.



Le recours à la Politique d'Ajustement structurel sera nécessaire, et aura des répercussions multiples et diversifiées sur tous les plans économique et social. Le secteur de l'habitat et du logement ne sera pas épargné.

Nous essaierons à la fin de ce chapitre de faire une évaluation de la situation urbaine en se basant sur les quelques données fournies par le dernier recensement de septembre 1994.

\* \*

\*

## I. - CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'URBANISATION ET DE LA CROISSANCE URBAINE AU MAROC

L'échec de la politique de l'Etat en matière de logement au cours des années soixante ne se mesure pas seulement par ses limites opérationnelles, mais surtout par la "crise urbaine" qui en a résulté.

Cependant il faut reconnaître que le contexte économique international en général rendait la tâche encore plus difficile. En effet, la fin des années soixante et pendant la décennie 69-79, l'économie internationale a été dominée par un certain nombre d'événements cruciaux qui avaient provoqué et entraîné des mutations profondes et des perturbations importantes : d'une part dans les rapports économiques entre les Etats et d'autre part dans le processus du développement interne de chaque pays.

### 1.1. - LA SITUATION ÉCONOMIQUE INTERNATIONALE

Au début de cette décennie, l'effondrement de l'ordre monétaire international en 1971 (de Breton Woods), suite à la suraccumulation du capital dans les pays capitalistes, allait provoquer une crise ouverte du système capitaliste international. Ceci va se répercuter sur un certain nombre de pays sous-développés, notamment au niveau des prix des matières premières et des biens d'équipements importés.

Cette crise ne manquera pas aussi de créer une situation très inflationniste, dont les biens de consommation étaient les plus durement touchés.<sup>179bis</sup>

---

<sup>179bis</sup> Documents de "la situation économique au Maroc" pour les années 1970 jusqu'à 1979.

Le pouvoir d'achat était largement amputé devant un taux d'inflation de presque 14%, par conséquent le niveau de consommation déjà assez bas pour la majeure partie de la population, le sera davantage. La situation inflationniste mondiale pendant les années 1971, 1974 et 1975 semble avoir atteint son point culminant.

En 1971 le ralentissement de l'expansion industrielle semble être général, le taux de croissance de la production industrielle n'a pu dépasser 2,6% pour l'ensemble de la CEE et de 2,3% pour l'ensemble des pays de l'OCDE.

Une petite reprise a été enregistrée pendant les années 1972 et 1973, puisque le rythme de développement de la production industrielle s'est nettement accéléré (6% pour l'OCDE et 8,5% pour la CEE).

Cette situation florissante n'avait duré que l'âge d'une rose, la crise s'annonçait de nouveau dès la fin de l'année 1973. En effet cette année a été profondément marquée par les problèmes énergétiques. Ceux-ci avaient un impact néfaste sur le contexte économique général, ils ont été à l'origine de la récession économique industrielle en 1974, et 1975.

Ce n'est que vers 1976 et jusqu'à 1979 qu'une nouvelle reprise s'est annoncée, le rythme de l'expansion était différent d'un pays à l'autre, qu'il s'agisse de la production industrielle dans l'ensemble des pays de la CEE ou dans ceux de l'OCDE.

Si on analyse la situation en terme du Produit Intérieur Brut, nous noterons que pendant la période allant de 1974 à 1979, les taux de croissance ont été de 2,4% pour les pays de l'OCDE et de 2,2% pour la CEE, sachant que l'évolution du PIB par pays restait très diversifiée.

Au cours de cette même période, le Japon était le pays qui avait réalisé le plus fort taux (4,0%), l'Irlande le suivait avec ses 3,4%, suivi de la France (2,7%) et les Etats-Unis avec 2,4%. Cette situation de crise, de récession et surtout de forte inflation constituait une entrave à l'expansion de l'épargne intérieure qui est nécessaire pour maintenir l'investissement et la croissance.

Le chômage a continué de progresser de façon inquiétante depuis 1975. Les problèmes de l'énergie ne rendaient pas les choses faciles, les difficultés de redressement des prix des matières premières et d'approvisionnement ont apparu depuis la guerre israëlo-arabe (1973) et n'ont cessé de s'aggraver.

Nous pouvons donc dire que le comportement de l'économie mondiale pendant toute cette période n'était pas favorable à la création d'emploi et la résorption des demandes. L'inflation ne faisait que compliquer la tâche des responsables chargés d'élaborer les politiques économiques.

L'accroissement de l'endettement des pays en voie de développement en plus des détériorations des échanges internationaux mettent en relief le problème de l'organisation des marchés et des relations entre nations d'une part, et impose la nécessité et l'urgence de chercher des solutions capables d'atténuer les déséquilibres, d'autre part.

Face à une telle situation, comment était et se comportait un pays tel que le Maroc, qui avait été à peine quelques dizaines d'années auparavant, intégré au système capitaliste ?

## 1.2. - LA SITUATION ÉCONOMIQUE NATIONALE

La crise ouverte du capitalisme ne laissera pas le Maroc indifférent, ce dernier étant largement dépendant des économies étrangères, allait souffrir des mêmes maux, vivre les mêmes handicaps sinon de plus profonds et plus durs, vu sa situation déjà assez fragile sur presque tous les plans.

La politique de l'Etat se caractérisait par un essoufflement total, les besoins étant de plus en plus croissants et les moyens de plus en plus rares. On peut dire que le Maroc n'échappait pas aux multiples fluctuations que vivait l'économie mondiale, ses relations avec l'extérieur ont subi les mêmes perturbations. Elles ont été les meilleures entre 1972 et 1974, particulièrement cette dernière année et ceci malgré la mauvaise conjoncture que connaissait le monde au début des années 70. Cette situation privilégiée ne durera pas longtemps puisque ces relations ont commencé à se détériorer fortement, bien avant la fin de la décennie 70.

Face à cette situation préoccupante les responsables ont pensé que ceci nécessite une intervention particulière afin de rétablir les équilibres globaux de l'économie, chose sur laquelle ils ont insisté au niveau des objectifs du plan triennal 1978-1980.

Cependant la persistance d'un contexte économique mondial assez défavorable, n'a pas aidé à améliorer le bilan des relations économiques du pays avec le monde extérieur, et ce malgré tous les efforts déployés dans ce sens.

Essayons d'évaluer la situation économique nationale à la veille du plan 73-77.

Nous avons déjà constaté que la politique économique des années 60 avait engendré des inégalités trop choquantes.

Le débat des années 70 s'est caractérisé par une prise de conscience de ces difficultés et une forte volonté de changer de politique et de redresser la situation. (Rappelons à cette occasion le discours du Premier ministre).

Malgré les signes d'une croissance moyenne observée en 1971 et 1972, qui paraissait supérieure aux prévisions du plan 68-72, elle restait *"insuffisante dans son contenu qualitatif pour pouvoir dissiper les signes du malaise économique et les prémisses d'une certaine instabilité"*<sup>180</sup>.

Les autorités se trouvent face à un certain nombre d'exigences contradictoires auxquelles il fallait répondre en adoptant des choix précis et clairs tels que :

- Le maintien de certains choix économiques déjà adoptés par les plans précédents, à savoir la priorité donnée aux secteurs de l'agriculture, du tourisme, à l'encouragement de l'initiative privée...

- La correction de certaines inégalités causées par la politique des années 60, en opérant une nouvelle distribution des terres de colonisation, en instituant un impôt sur le revenu, et en attaquant sévèrement les délits de corruption.

- Le changement de certaines orientations économiques globales, en s'adaptant d'une part au nouveau contexte international, en prenant en considération la croissance économique algérienne, et le changement des formes de relations avec les pays industrialisés, d'autre part en s'intéressant

---

<sup>180</sup> Oulalou F., "Chronique économique", Annuaire de l'Afrique du Nord, 1972, pp. 490-507.

davantage à créer et encourager une industrie nationale et surtout en s'investissant mieux dans la première richesse du pays, à savoir sa jeunesse, par l'éducation et la formation des cadres.

Le choix le plus difficile restait à faire : comment rompre avec les vieilles pratiques en matière économique et par conséquent ouvrir la voie devant les initiatives, l'administration et le secteur privé ?

Jusqu'à la fin de 1974, *"l'année exceptionnelle où le Maroc bénéficiait à la fois d'une bonne récolte et du quadruplement du cours des phosphates"*<sup>181</sup>, on ne soupçonnait pas l'ampleur de la crise qui allait s'abattre sur le pays, notamment dans le secteur du tourisme.

Toutes les années qui suivront seront marquées par l'alternance des bonnes et des mauvaises récoltes qui aggraveront davantage les problèmes.

*"Le déficit commercial s'accroissait dans des proportions inquiétantes : le taux de couverture des importations, qui était de 80% en 1973, tombait à moins de 41% en 1977. Fait plus grave, depuis 1975 le Maroc s'endettait de façon dangereuse : 320 millions de DH en 1973, 614 l'année suivante, 2.120,6 en 1975, 8.175 en 1977."*<sup>182</sup>

Les objectifs du plan 1973-77<sup>183</sup> paraissaient trop ambitieux, et donc n'étaient pas réalisés. Le taux de croissance était de 4,7% alors qu'il était estimé à 7,5% en moyenne par an.

---

181 Gariage J., "Histoire contemporaine du Maghreb de 1830 à nos jours", édition Fayard, 1994.

182 Idem.

183 Les objectifs seront présentés dans les prochains paragraphes.

Il ne s'agissait plus de décollage économique et d'expansion, mais plutôt d'équilibre financier, ce qui fera la priorité au niveau des objectifs du plan de stabilisation qui sera lancé en 1978.

### 1.3. - LA RELATION ENTRE LE NIVEAU DE DÉVELOPPEMENT ET L'URBANISATION

On parle d'urbanisation quand on passe d'un monde rural à un monde urbanisé, quand on constate également que la population urbaine croît plus rapidement par rapport à la population rurale : les urbains ne croissent pas uniquement et naturellement par procréation, mais aussi par le phénomène migratoire, faisant diminuer par conséquent le nombre des ruraux.

Ceci dit, il ne faut pas confondre urbanisation et croissance urbaine, sachant que la dernière exprime la croissance en "nombre" de la population des villes.

Les relations entre les deux restent tout de même enchevêtrées : on ne parle pas de l'une sans évoquer l'autre. Cependant même si elles vont souvent de pair, la croissance urbaine, autrement dit l'augmentation du nombre des citadins n'implique pas ou ne provoque pas nécessairement la hausse du taux de l'urbanisation. Ce dernier exprime le rapport entre la population urbaine et la population totale et par conséquent peut mesurer le niveau d'urbanisation d'un pays à un moment donné. Il a été largement démontré que l'urbanisation est une conséquence du développement économique. Il suffit de constater que les pays les plus urbanisés sont généralement les plus avancés et développés, à quelques exceptions près.



Il est certainement difficile de parler de “développement économique” en unité de mesure, tellement ce phénomène est complexe, mais l’utilisation de certains indicateurs quantitatifs peut aider à en faire une certaine évaluation ou en décrire l’évolution.

Le Produit Intérieur Brut étant relativement le plus simple mais très révélateur. *“Le développement économique sera défini comme une hausse soutenue et irréversible de son revenu réel par habitant... Le concept de revenus ou de produit national est voisin de celui de Produit National Brut.”*<sup>184</sup> Et donc comme *“l’urbanisation est une conséquence incontournable du développement économique... et que les hausses soutenues du produit ou revenu par habitant font monter son niveau”*<sup>185</sup> nous allons d’une part examiner le PIB par habitant dans le cas marocain pendant la décennie 70 (en dollars) pour avoir l’homogénéité nécessaire afin de réaliser une comparaison et une analyse en terme universel utilisé par la Banque Mondiale.

D’autre part, nous analyserons l’évolution de ce même indicateur en terme monétaire réel national, autrement dit, notre PIB sera exprimé en DH constant pour tenir compte de l’inflation.

Les données du tableau 1 nous aideront à mieux déceler cette si complexe relation niveau de développement / urbanisation.

---

184 Polese M., “L’économie urbaine et régionale : logique spatiale des mutations économiques”, édition Economica, Paris 1994, p. 12.

185 Idem, p. 16.

Tableau 1 : Evolution de la population urbaine et du PIB de 1970 à 1980

Indicateur	Unité	1970	1975	1980
Taux d'urbanisation	%	32,34	38,24	42,11
Population : densité	hab/km <sup>2</sup>	34,0	38,5	44,6
Population : croissance annuelle	%	2,5 (1970/75)	3,0 (1975/80)	2,0 (1980/85)
PIB : taux de croissance	%	4,6	6,0	2,7
PIB/per capita	\$	260	500	930
Taux d'inflation	%	1,3	7,9	9,4

Sources :

Camille et Yves LACOSTE, "L'Etat du Maghreb", édition La Découverte, Paris 1911, p. 445.  
L'annuaire statistique 1986, Direction du Plan, Rabat.

D'après l'analyse réalisée par Mario Polèse<sup>186</sup>, la moyenne de PNB par habitant des pays les moins urbanisés est de 553 dollars, quant aux pays massivement ruraux, elle ne dépasse pas 320 dollars.

Certes les pays exportateurs de pétrole font exception, puisque leur PNB/habitant varie entre 1000 dollars et 5000 dollars en étant toujours faiblement urbanisés, le pourcentage de leur population urbaine par rapport à la population totale varie entre 9% et 22%, avec une moyenne de 27%.

---

<sup>186</sup> Idem.

Par contre les pays les plus urbanisés ayant un niveau moyen d'urbanisation voisin de 81% (le pourcentage de la population urbaine/population totale des 25 pays les plus urbanisés varie entre 69% et 97%), disposent d'un PNB/habitant de 11.336 dollars, autrement dit vingt fois supérieur à celui des pays les moins urbanisés. La force de la relation entre le développement et l'urbanisation ne fait que se confirmer.

Quant au Maroc, dont nous disposons, faute de données que du produit intérieur brut (et non du produit national), selon le tableau précédemment préparé nous constatons que son PIB/habitant a été de 260 dollars uniquement en 1970, 500 en 1975 avec tout de même un niveau d'urbanisation variant entre, respectivement pour les mêmes années, 32% et 38%.

En 1980, son PIB per capita est voisin de 1000 dollars avec un niveau d'urbanisation qui dépasse largement les 48%. Nous ne pouvons constater face à l'urbanisation croissante du Maroc que son PIB ne croît pas au même rythme. Par conséquent, il ne s'agit pas d'une exception, cette situation qui fait du Maroc un pays un peu plus urbanisé que "les 25 pays les moins urbanisés" avec un revenu en moyenne supérieur aux leurs, ne peut que dévoiler la faiblesse du niveau de vie, et la médiocrité des conditions d'habitat.

Ainsi l'accélération de l'urbanisation qui se fait parallèlement à la croissance urbaine s'accompagne d'un renforcement des bidonvilles, d'un habitat précaire et d'un chômage de plus en plus croissant.

Pendant la décennie 70, la croissance urbaine qui était assez sou<sup>u</sup>venue avec un taux d'urbanisation aussi croissant, comme nous le constatons d'après les données du tableau ci-dessous, était provoquée et accompagnée par un certain nombre de phénomènes.

Tableau 2 : Evolution de la population du Maroc et du taux d'urbanisation  
(Population en milliers)

Année	Population totale	Population rurale	Population urbaine	Taux d'urbanisation en %
1971	15.321	9.953	5.368	35,03%
1972	15.704	10.104	5.600	35,65%
1973	16.309	10.314	5.995	36,75%
1974	16.800	10.501	6.299	37,49%
1975	17.305	10.686	6.619	38,24%
1976	17.826	10.869	6.957	39,02%
1977	18.359	11.049	7.310	39,81%
1978	18.906	11.236	7.670	40,56%
1979	19.470	11.421	8.049	41,34%
1980	20.050	11.606	8.444	42,11%

Source : Annuaire statistique 1986, p. 12.

Il est facile, d'après ces chiffres, de se rendre compte que *“population urbaine et population rurale sont sur le point de s'équilibrer”*<sup>187</sup> alors qu'il y a trente ans la population urbaine ne représentait que le quart de la population totale. Autrement dit, cette croissance était tellement rapide en un temps record que J. Dethier avait décrit comme *“une urbanisation foudroyante que la France avait lentement accomplie en 150 ans”*<sup>188</sup>.

<sup>187</sup> Rousset M., “Le droit de l'urbanisme et la croissance urbaine au Maroc”, études offertes à J.M. Auby, édition Dalloz, Paris 1992, p. 637.

<sup>188</sup> Dethiere J., “Soixante ans d'urbanisme au Maroc”, B.E.S.M., N° 118-119, p. 11.

Deux phénomènes sont à l'origine de cette explosion urbaine à savoir : la croissance démographique et l'exode rural. En effet *“aux années où la mort est omniprésente, ordinaire ou accidentelle, succéda une période exceptionnelle d'accroissement”*<sup>189</sup>. Ceci s'explique par la révolution sanitaire qui avait eu pour conséquence une chute de la mortalité, grâce à la diffusion *“massive quoique tardive”*, de médicaments, de produits chimiques efficaces, et aussi de campagne de vaccination de masse. Les données suivantes démontrent bien la baisse enregistrée sur ce plan.

Tableau 3 : Evolution du taux brut de mortalité (pour mille) et du taux de croissance (en pourcentage annuel moyen)

Période	Taux brut de mortalité (en ‰)	Taux de croissance (en ‰)
1950-55	25,7	2,5
1955-60	22,7	2,8
1960-65	19,6	2,7
1965-70	17,4	2,8
1970-75	15,7	2,5
1975-80	13,6	2,9

Source : Camille et Yves LACOSTE, op. cit., pp. 81-82

On ne peut que constater l'ampleur de la croissance qui *“a infirmé la plupart des hypothèses d'évolution des variables démographiques*

<sup>189</sup> Lacoste Camille et Yves, *“L'Etat du Maghreb”*, édition La Découverte, Paris 1991, p. 80.

*retenues dans les années cinquante et soixante, balayé les estimations, même les plus hautes, jugées alors "peu vraisemblables" et incompatibles avec le "maintien de l'unité politique et de l'ordre public"*<sup>190</sup>, situation qui était par ailleurs, commune pour tous les pays du Maghreb.

Quant à l'évolution du PIB, elle était loin de suivre le rythme de la croissance, c'est ce qui renforçait les déséquilibres aggravés des problèmes d'habitat, et accentuait la pauvreté et l'incapacité de trouver de bonnes issues. Le tableau suivant montre l'évolution du PIB au Maroc pendant la décennie 70 et confirme cette réalité.

Tableau 4 : L'évolution du PIB au prix constant de 1969 (en millions de DH)

Année	PIB (en M. DH)	Population totale	PIB/Hab.	Taux d'évolution du PIB
1971	20.431	15.320.000	1.334	
1972	20.921	15.704.000	1.332	- 0,14
1973	21.654	16.309.000	1.328	0,30
1974	22.866	16.800.000	1.361	2,48
1975	24.581	17.305.000	1.420	4,33
1976	27.236	17.826.000	1.528	7,60
1977	28.870	18.359.000	1.573	2,94
1978	29.505	18.906.000	1.561	- 0,76
1979	30.921	19.470.000	1.588	1,72
1980	32.141	20.050.000	1.603	0,94

Source : Divers annuaires statistiques et documents de la direction des statistiques "La situation économique du Maroc".

<sup>190</sup> Idem, p. 81.

Quant au monde rural, l'exode du surplus de population des campagnes s'est davantage renforcé : les moyens dont ils disposent sont faibles et précaires, les conditions climatiques sont difficiles et irrégulières, la modernisation de l'agriculture pour certaines régions condamnent les petits agriculteurs traditionnels, tous ces facteurs font que la possibilité de l'emploi en milieu rural devient très limitée.

Par conséquent les ruraux pensent que leur unique chance d'améliorer leur vie n'existe qu'en ville. Cependant "*toutes les villes n'étaient pas affectées également par ce transfert de population*"<sup>191</sup>. D'abord le nombre des grandes villes (+ 100.000 habitants) qui se sont naturellement développées, est passé de 8 en 1960 à 11 en 1971 et à 14 en 1982.

Alors que les villes moyennes (20.000 à 100.000 habitants) sont passées rapidement pour la même période de 24 à 46, les petites villes (10.000 à 19.999) de 25 à 36.

Dans un contexte tel qu'on a essayé de décrire qu'avaient prévu les autorités et les responsables de l'époque surtout que nous avons déjà annoncé leur prise de conscience à la fin du chapitre précédent. Comment ceci s'est-il manifesté déjà au début de cette décennie qui s'est avérée chargée de difficultés ?

\* \*  
\*

---

<sup>191</sup> ROUSSET M., op. cit., p. 637.

## II. - UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE L'ETAT EN URBANISME ET HABITAT

Les autorités ne pouvaient plus ignorer la crise qui s'installait à la fin des années 60.

C'est donc bien avant la fin du plan quinquennal 68-72 que le ministre de l'Intérieur, de l'Urbanisme et de l'Habitat décide de réviser la politique en matière d'urbanisme et d'habitat et d'opter pour une nouvelle orientation.

### 2.1. - LA NOUVELLE ORIENTATION SELON LES DÉCLARATIONS OFFICIELLES

D'abord, il fallait prendre conscience de l'échec flagrant de la politique suivie jusqu'alors, et en faire le bilan, chose dont nous avons parlé au chapitre précédent, en se référant au discours même du ministre.

Quant à la nouvelle orientation, elle devait redonner au secteur de l'urbanisation et de l'habitat sa vraie valeur sur les différents plans, notamment :

*“1. Economique : parce qu'il a pour objectif majeur d'aménager l'espace de manière à placer les hommes dans les meilleures conditions de production. En cela l'habitat se présente comme une action d'accompagnement des différentes actions de développement décidées par le plan. Il entraîne la création d'activité et d'emplois nouveaux que les*



*techniques utilisées ont une influence directe sur l'industrialisation et la balance commerciale.*

*2. Social : parce que chaque famille doit, en fin de compte, pouvoir accéder à un logement décent et profiter des équilibres modernes qui en constituent le prolongement. La santé physique et morale de chacun ainsi que son éducation en dépendent.*

*3. Politique : parce que sans la sécurité matérielle des personnes, il est vain d'espérer en leur adhésion à l'effort commun de développement.”<sup>192</sup>*

Cependant l'Etat à lui seul, ne peut assurer la disponibilité des moyens requis pour la concrétisation de ces objectifs.

*“Par ailleurs cette contradiction dans les buts ne peut se résoudre que par l'intervention massive, systématique, de l'initiative privée, de l'épargne privée, des énergies individuelles. Il n'y a pas ici d'alternative.”<sup>193</sup>*

L'Etat par son vieux paternalisme inhibait cette initiative, désormais il doit changer son rôle et son comportement. Il aura deux types d'actions : *“action de concertation de synthèse et de coordination”, “Maître du jeu et responsable de la vie de chacun, l'Etat doit guider les individus dans l'établissement de leur foyer.”*

Les questions que se posait l'Etat, laissent apparaître une profonde conscience des problèmes urbains et des complications dus à la croissance

---

<sup>192</sup> OUFKIR M., discours sur “la position du ministre de l'Intérieur à l'égard des problèmes de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement régional”, texte intégral en Annexe 1.

<sup>193</sup> Idem pour toutes les citations qui vont suivre.

urbaine : *“Va-t-on par exemple, laisser se constituer spontanément et sans plan d'ensemble une agglomération allant de Casablanca à Kénitra.*

*Laisserons-nous les usines s'implanter dans cette zone au gré des opportunités de terrain ou des facilités locales d'établissement, au risque de compromettre le schéma d'urbanisation que nous serons un jour ou l'autre appelés à étudier ?*

*Ne doit-on pas réserver les zones touristiques et de détente indispensable ?*

*Ne doit-on pas envisager, de sang-froid, et avant que la poussée urbaine devienne irrésistible et incontrôlable, la création des villes nouvelles ?*

*Au rythme d'un doublement de population tous les douze ans, les phénomènes sont explosifs.”*

## 2.2. - LES NOUVEAUX ENGAGEMENTS DE L'ETAT

Afin de permettre l'aboutissement d'une telle politique une priorité s'imposait notamment la maîtrise de la spéculation foncière.

Ce qui n'était pas facile pour l'Etat qui *“pourrait souhaiter se rendre maître du sol”*. Faute de moyens financiers, ceci ne se ferait pas par *“des mesures autoritaires de municipalisation”*.

La solution serait donc de *“favoriser l'accession à la propriété afin d'apporter à chacun un sentiment de sécurité dans l'avenir et d'assurer*

*dans l'immédiat une stabilisation des hommes*". En effet, il serait illusoire d'envisager une croissance économique en dehors de telles conditions de stabilités et d'épanouissement.

La maîtrise du marché foncier doit donc permettre à l'Etat *"de décider des implantations, et pour éviter dans les secteurs d'habitat économique, une spéculation qui interdirait, même à terme, l'achat d'une parcelle de taille suffisante par les catégories les plus défavorisées"*.

L'Etat, afin de décongestionner le marché foncier, va apporter la modification la plus importante à la réglementation en vigueur. En effet, comme *"la loi interdit à l'Etat de vendre des terrains nus"*, et que *"50% de la population ne peut acquérir faute de moyens, un terrain totalement équipé. Il est donc essentiel d'admettre l'équipement différé et progressif du sol urbanisé et permettre ainsi à l'Etat d'agir en marchand de biens"*.

Outre cette mesure prioritaire, l'Etat s'engage à intervenir sur d'autres plans à savoir :

— En matière d'équipement :

Dans l'objectif de baisser les charges pour les municipalités et les particuliers et de les adapter aux revenus de chacun, l'Etat entend *"favoriser la densification des logements et la copropriété du sol"*, et *"assurer la participation des particuliers au financement préalable des équipements"*. A cet effet, il conviendra de créer des Fonds Municipaux d'Equipement (FME) *"alimentés par les versements des particuliers et destinés à réaliser à terme l'équipement des lotissements"*.

— En matière de logement et de promotion immobilière :

L'Etat doit encourager *“les particuliers à constituer une épargne-logement”*. La municipalité qui aura un contrat avec chaque famille doit assurer *“l'équipement progressif et différé du lot selon un échéancier déterminé”* et *“par des règlements mensuels dont le taux sera compatible avec la situation de l'intéressé”*. C'est une forme d'épargne forcée dont les conditions de remboursement seront différentes et variables selon les cas.

Il s'agirait aussi *“d'encourager le groupement des particuliers pour l'obtention de prêt à la construction en utilisant tout le répertoire possible des associations, syndicats, promoteurs publics ou privés...”*, *“informer la profession des conditions du marché, niveau des revenus, ampleur des besoins...”*, encourager *“l'auto-construction au profit des plus défavorisés...”*, admettre *“des secteurs d'habitats évolutifs”* dont le rythme des constructions dépendrait des *“possibilités propres”* à chacun.

L'Etat favoriserait aussi *“l'industrialisation du bâtiment”* et *“le recours à des techniques traditionnelles améliorées, augmentant l'offre d'emploi et évitant la sortie de devises”*.

A la fin de ce discours, le ministre confirme *“la ferme volonté”* de son ministère *“de participer activement à l'effort de développement, en donnant à tous les hommes la possibilité de se loger et de bénéficier des équipements appropriés là où leur avenir est le mieux assuré”*. Il annonce par la même occasion la prochaine sortie d'une *“loi-cadre portant sur l'aménagement rural et urbain”*.

Nous constatons à la fin de la présentation de ces déclarations officielles qu'il y a en effet une bonne volonté d'appliquer une nouvelle

stratégie en matière d'habitat et d'urbanisme. Certes la période du plan quinquennal était sans réalisations notables, mais elle prévoyait la préparation théorique et juridique de cette nouvelle orientation.

Pour mettre au point cette stratégie, ont été créés le Centre d'expérimentation de Recherche et de Formation (CERF) le 8 août 1967, le Groupe d'Etude de la Régionalisation (GER) le 17 juillet 1970, ainsi que le Comité Interministériel pour l'Aménagement du Territoire (CIAT).

La concrétisation de la nouvelle orientation s'est faite d'une part par le projet de la loi-cadre d'aménagement urbain et rural qui a été rédigée entre 1967 et 1971, et par les options en matière d'habitat et d'urbanisme décidées par le plan 1973-1977 d'autre part.

Les prochains paragraphes porteront sur l'analyse de ces deux aspects de la nouvelle stratégie notamment juridique et opérationnel.

### 2.3. - PRÉSENTATION DU PROJET DE LOI-CADRE D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET RURAL

Pour la première fois, les principes annoncés par le ministre de l'Intérieur ont donné naissance à un projet de loi-cadre qui concernait non seulement un seul aspect de l'urbanisme, à savoir le logement, mais aussi l'aménagement du territoire et la construction.

Cette nouvelle législation va prendre en considération et les changements des rythmes de la croissance et ceux de la société. Par conséquent, elle répond à un certain nombre d'objectifs, notamment :

*“1°- inscrire l’urbanisme dans une politique volontaire d’aménagement de territoire afin de prévoir suffisamment tôt les modifications qui, en fonction des exigences du développement, affecteront le peuplement et afin d’assigner à chaque agglomération le rôle qu’elle doit jouer en faveur du développement économique et social ;*

*2°- remplacer un urbanisme de contrainte par un urbanisme d’incitation et de concertation fondé sur des analyses socio-économiques, et des études prospectives ; urbanisme qui se traduise par une charte d’action réaliste et programmée liant décideurs, collectivités locales et agents économiques ;*

*3°- promouvoir l’habitat du grand nombre, exigence sociale qui s’affirme également comme une nécessité politique. Corrélativement de mettre fin à une spéculation foncière qui fait échec aux opérations d’urbanisme, qui rend impossible le logement des déshérités et constitue donc une source de désordre et d’anarchie.*

*Cette action doit permettre d’utiliser les énergies vacantes, de réduire le taux de chômage et de relancer une économie qui manque de tonus. Il doit être fait appel au secteur privé à chaque fois que les structures de celui-ci sont mieux adaptées que celles de l’Etat aux actions projetées.”<sup>194</sup>*

Pour satisfaire à ces objectifs, le projet de loi-cadre ressort trois grandes lignes que nous retrouverons dans ses trois titres, à savoir :

- Titre 1 - Des prévisions et règles d’aménagement
- Titre 2 - De la mobilisation foncière
- Titre 3 - De la construction

---

<sup>194</sup> Masson A., “Urbanisation et habitat du grand nombre : l’approche marocaine”, *Annuaire de l’Afrique du Nord* 1972, pp. 105-143.

### ***2.3.1. - L'aménagement***

Tous les plans d'aménagement précédents traitaient les agglomérations de manière isolée, indépendamment de la région dans laquelle elles se situent et de l'ensemble du pays.

On n'y trouve pas non plus ni une priorité ou une hiérarchie des urgences, ni le mode de financement des projets, ni les délais et les échéances pour ce qui est de la réalisation des opérations.

A ces handicaps, la nouvelle planification essaiera d'apporter le maximum de réponses et de remèdes. Elle se ressource auprès de "la charte d'aménagement du territoire", dont les articles furent distraits du texte primitif de la loi-cadre, et ce après la première et seule réunion du CIAT, en 1971 et qui devait prendre les premières mesures de la régionalisation.

*"L'originalité principale du projet de charte, qui définit par ailleurs les principes généraux d'une politique d'aménagement du territoire, de protection du patrimoine national et d'amélioration de l'environnement, réside dans un instrument spécifique d'aménagement régional appelé "schéma de structure et d'orientation (SSO)"."* <sup>195</sup>

Le SSO a une portée plus grande, il "fixerait en somme à grands traits les options fondamentales du développement et de l'aménagement d'une zone homogène suffisamment vaste. Il délimiterait "les zones à protéger"... Il préciserait les grands équipements régionaux devant

---

<sup>195</sup> Idem.

*accompagner les actions de développement. Il définirait la localisation, la hiérarchie et la vocation des cités ainsi que leur articulation.”*<sup>196</sup>

En effet le SSO s'effectue en trois étapes. Il s'agit de mettre sur pied un plan de développement à long terme basé sur une étude minutieuse d'une zone précise afin de déterminer les options de développement adéquates.

Ensuite il faudra à travers un plan d'aménagement à long terme fixer le devenir et la hiérarchie des agglomérations en précisant les structures d'accueil à mettre en place.

Quant à la troisième étape, elle consiste à préparer un programme d'action intégré prioritaire, et mobiliser les crédits nécessaires à son application. Mais si le SSO trace les grandes options de développement et précise les directives à suivre, ces dernières sont approfondies et mieux cernées grâce aux Plans de Développement Rural (PDR) en ce qui concerne le monde rural et aux Schémas Directeurs (SD) ainsi que les Plans d'Utilisations du SOL (PUS) pour ce qui est du monde urbain.

Le schéma directeur (SD) définit d'une part les grandes options d'urbanisme à promouvoir afin de répondre aux besoins de la croissance urbaine à long terme, les grands équipements d'infrastructure urbaine, la vocation des sols, la hiérarchie des centres, et les zones à urbaniser en priorité d'autre part. En fait, il *“remplirait un office analogue à celui du SSO sur un élément de territoire réduit à celui d'une agglomération.*

---

<sup>196</sup> Projet de loi-cadre d'aménagement urbain et rural (P.L.C.A.U.R.) Annexe II.



*Bien que plus axé sur l'urbanisation il suppose, lui aussi, une démarche d'aménagiste et doit intégrer non seulement les données démographiques mais aussi les données sociales et économiques*"<sup>197</sup>.

En outre, il ne délimite pas uniquement la zone visée mais élabore un programme opérationnel à court terme respectant les priorités et prenant en considération les moyens engagés par les différents organismes et départements publics et privés dont un meilleur aménagement constitue l'objectif commun.

L'élaboration du plan d'utilisation du sol (PUS) était indispensable : d'une part pour remédier aux imprécisions des localisations qui caractérisaient le SSO et SD, et d'autre part pour définir "*les règles d'utilisation du sol, les garanties, les servitudes et les obligations des propriétaires*"<sup>198</sup>.

Les PUS sont établis au fur et à mesure pour divers quartiers des villes selon leurs besoins. Leur validité est de dix ans au maximum, ce qui démontre leur caractère opérationnel. Ils sont aussi bien valables pour des quartiers prévus à urbaniser que pour ceux qu'il convient de rénover, ou de réglementer. Des coefficients sont prévus pour les zones non couvertes par les PUS.

Le projet de L-C d'AUR ne néglige pas le problème des parties du territoire national situées en dehors des agglomérations proprement urbaines, ainsi la création de "zones à protéger" a été prévue. Ces dernières peuvent être désignées aussi bien par un SSO que par un SD ou encore par les PUS, sinon un arrêté conjoint du ministère chargé de l'Urbanisme et du ou des ministres

---

<sup>197</sup> Annexe II.

<sup>198</sup> Annexe II.

intéressés sera élaboré et mis en œuvre. Aussi les différents instruments proposés par ces plans permettront d'étudier des villes nouvelles, des complexes touristiques, industriels, voire même des zones agricoles, des parcs nationaux et de sauvegarder des sites.

La lutte contre les bidonvilles, et la rationalisation des constructions seront également prévues par les textes de ce projet. Cette nouvelle conception de l'aménagement du territoire aura des impacts directs sur la dynamique de l'emploi. Elle pourra l'orienter géographiquement afin de réaliser deux objectifs simultanés et interdépendants à savoir : une meilleure répartition des activités sur l'ensemble du territoire et l'encouragement du développement régional. Loin de nous l'idée de confondre ces deux objectifs, mais nous ne pouvons qu'admettre et confirmer les liens étroits et convergents qu'ils entretiennent.

Certes la croissance ne veut pas dire nécessairement le développement, car il faut d'abord savoir de quelle croissance il s'agit. Quelle est sa nature et son ampleur ?

La croissance de l'emploi ne contribue que partiellement au développement économique ; car si cette croissance est fondée sur des activités sans grande importance, sans intensité capitaliste, dépendantes et à de faible qualification, elle ne peut que compromettre les conditions de la croissance économique à long terme.

En conséquence, nous pouvons dire que la contribution de la croissance au développement est d'autant plus importante qu'elle porte sur des activités de haut niveau, employant une main-d'œuvre qualifiée et se basant sur une technologie complexe et bénéficiant d'une large indépendance décisionnelle.

Nous essaierons de voir par la suite comment la nouvelle planification va restructurer la division spatiale du travail selon les régions, et quel en sera l'impact sur la dynamique de l'emploi et par là sur la dynamique urbaine et le développement régional.

### *2.3.2. - La mobilisation foncière*

Face à la spéculation foncière qui aggravait davantage la crise urbaine, l'Etat devait intervenir pour mieux maîtriser le marché foncier et lutter contre ce phénomène en essayant d'assurer un juste équilibre entre les intérêts de la collectivité et ceux des particuliers.

Dans ce sens, le texte de projet de LCAUR avait prévu dans le deuxième titre un certain nombre de mesures sur les plans de l'acquisition des sols, leur revente et le règlement de leurs prix. D'une part l'acquisition des sols se fera par plusieurs moyens notamment :

#### 1°) L'expropriation pour cause d'utilité publique

Cette procédure était gérée par le Dahir du 3 avril 1951, mais sa lenteur rendait son intention inefficace, ce qui explique le recours fréquent en cas d'urgence à une autre procédure, celle de "l'occupation temporaire". Ainsi le texte de loi-cadre prévoyait une réforme de ce Dahir, dont la promulgation doit se faire en même temps que celle du projet de loi-cadre. Condition indispensable pour la réussite de la politique proposée.

Le nouveau Dahir doit prendre en considération de manière particulière le PUS, ce qui permettra de déterminer les modalités de fixation

de l'indemnité. En effet le prix du sol sera fixé en fonction de son usage à la date de sa mise à l'étude par un arrêté d'un PUS.

Cette démarche évitera toute spéculation, et imposera à l'acquéreur-l'administration le règlement du prix des terrains dans les meilleurs délais.

### 2°) Le droit de préemption

Cette procédure devrait être un complément à l'expropriation pour cause d'utilité. Outre cette dernière mesure, l'Etat, les collectivités et leurs mandataires peuvent bénéficier du droit de préemption.

Il sera appliqué à tous les périmètres urbains faisant l'objet d'un PUS pendant 5 ans, et pendant 8 ans pour les zones à équipement progressif (ZEP).

En cas de différends concernant le prix fixé par le propriétaire, l'Etat peut trancher en fixant celui-ci selon les règles de l'expropriation.

### 3°) La taxe foncière

Pour empêcher la rétention des sols à urbaniser, le projet de loi-cadre prévoyait une taxe foncière qui incitera à la construction selon les plans présents et les coefficients des PUS, sans tomber dans un processus d'urbanisation sauvage, et hâtive. A travers ces trois mesures, et outre la cession amiable, le projet entend maîtriser le marché foncier, et par là, tout le processus d'urbanisation.

D'autre part, et sur le plan de la rétrocession des terrains, la loi souhaite diversifier ses procédés en fonction de la situation des sols et la possibilité financière des acheteurs.

Ainsi, elle prévoyait : une revente de gré à gré par l'Etat, à travers une valorisation systématique effectuée par le secteur privé, qui pourra encourager des opérations d'aménagement d'envergure ;

\* *une concession d'usage* pour permettre l'utilisation provisoire des terrains dont la destination urbaine pourra changer dans l'avenir. Cette procédure évitera de faire des réserves abusives et assurera des bénéfices pour la collectivité et le concessionnaire ;

\* *une rétrocession rapide et immédiate* dès qu'il s'agit de terrains d'habitat économique dont le prix sera payé au comptant et ayant droit au crédit consenti par les Banques Populaires pour la promotion de l'Habitat Bon Marché (HBM).

Cette procédure serait plus lente pour ce qui est des Zones à Equipement Différé ou Progressif (ZED/ZEP) réservées aux faibles revenus et aux bidonvillois.

Le règlement du prix du sol et de son équipement sommaire sera réparti en plusieurs mensualités.

Le préfinancement du complément sera effectué en tranches programmées, et ce pour une durée allant de 10 à 15 ans. Ce dernier constitue une sorte d'épargne forcée.

Cette mesure permettra d'une part aux bidonvillois et à une importante couche de la population ayant de faibles revenus de s'assurer la propriété du sol et de se mobiliser au profit d'une autoconstruction en dur.

D'autre part, pour s'assurer une grande souplesse au niveau du financement des opérations entamées par l'Etat, surtout pour ce qui est de l'équipement sommaire des ZED, il a été prévu de créer un "Fonds National pour l'Achat et l'Equipement de Terrains" (FNAET).

Quant aux ressources de ce Fonds, le revenu des locations et le produit des ventes des immeubles construits par les services de l'habitat lui sont automatiquement transférés.

Des Agences Techniques et Foncières (ATF) dont la création était prévue par le projet de loi-cadre, devaient apporter une aide importante à l'Etat et aux collectivités locales afin d'exécuter les mesures prises vis-à-vis du problème foncier et celui de la construction.

### *2.3.3. - La construction*

La construction reste un secteur méritant des efforts colossaux et nécessitant la mise en œuvre d'un certain nombre de dispositions.

En effet, l'Etat devait combler le vide qui allait se créer par son désengagement budgétaire, en substituant à son intervention, celle du secteur privé, et en continuant à conserver son rôle de guide et de gérant des initiatives particulières.

Pour rationaliser et favoriser la construction, le troisième titre du projet de loi-cadre fixait certains objectifs et prenait des mesures précises :

— d'une part,

- favoriser l'instauration d'un certificat d'urbanisme, afin d'éviter toute forme d'anarchie dans laquelle tombait un grand nombre de propriétaires ;
- faire respecter les règles et imposer un choix précis de forme de construction préétabli par un architecte ;
- encourager la création de coopératives d'habitat et d'amicales de propriétaires ;
- institutionnaliser la profession des promoteurs immobiliers et des établissements de crédits.

Pour encourager et encadrer l'initiative privée à l'exécution de vastes programmes, il a été prévu de créer des Etablissements publics Régionaux d'Aménagement et de Construction (ERAC). Ce dernier *“est avant tout un instrument de la politique de l'Etat en matière d'habitat... Il jouerait un rôle particulier en matière de logements collectifs.*

*L'ERAC serait alors le promoteur de l'Etat pour assurer la réalisation de logements vendus en copropriété”*<sup>199</sup>.

— d'autre part, il s'agit de mobiliser *“l'épargne travail”*, et utiliser les méthodes du *“développement communautaire”* et *“la promotion nationale”*, afin d'encourager et d'assister l'auto-construction pour les classes à faibles revenus. Cette dernière disposition accompagne une des mesures prises par la LCAUR pour ce qui est de la création de ZED et où la construction est autorisée sans que l'équipement ne soit complet. Ce dernier se fait au fur et à mesure que l'acheteur paie le prix du lot. Faute de moyens, l'équipement peut être étalé sur une période de 5 ou 15 ans.

---

<sup>199</sup> Masson A., op. cit., p. 123.

Ceci constitue une dérogation aux mesures stipulées par le Dahir du 30 septembre 1953 qui n'autorise la construction que sur des terrains entièrement équipés.

#### 2.4. - QU'EST-DEVENU LE PROJET DE LOI-CADRE ?

Le projet de loi-cadre dont nous venons de tracer les grandes orientations n'a jamais été adopté en tant que tel puisqu'il n'a jamais été voté au Parlement, ce dernier étant dissous à cette époque. Face à cette situation, l'administration a opté pour une autre forme d'exécution de ce projet.

L'essentiel de cette loi-cadre est sorti sous forme de plusieurs textes faisant l'objet de plusieurs Dahir, décrets et arrêtés, et ce dès 1973.

Ainsi ont vu le jour :

— Un Dahir portant loi le 8 janvier 1973 concernant l'aide de l'Etat et son intervention auprès de la FNAET (créée par le décret du 11 janvier 1973) pour l'achat et l'équipement des terrains destinés à l'habitat économique

— Un Dahir du 21 mai 1974 portant loi, relatif à la création d'Etablissements Régionaux d'Aménagement et de Construction (ERAC).

Quatre établissements sont donc créés par quatre décrets du 12 juin 1974 pour quatre régions :

- ERAC région Sud (Agadir),
- ERAC région Centre Sud (Meknès),



- ERAC région Centre (Casablanca),
- ERAC région Nord-Ouest (Rabat).

— Cinq schémas directeurs (SD) feront l'objet d'un appel d'offres lancé le 10 janvier 1974 pour les villes suivantes : Nador, Tanger, Al-Houcéna, Safi, Beni-Mellal.

— Un arrêté ministériel du 27 novembre 1974 relatif au crédit à la construction et à l'hôtellerie (modifiant un décret royal du 17 décembre 1968).

Ces Dahirs allaient être renforcés par une nouvelle série que va prévoir le plan quinquennal 1973-1977.

Après avoir présenté l'aspect juridique de cette nouvelle stratégie, nous présenterons et analyserons l'aspect opérationnel à travers les orientations du plan 73-77 dans le domaine urbain.

\* \*

\*

### III. - LE PLAN QUINQUENNAL 1973-1977 : UN OUTIL D'APPLICATION DE LA NOUVELLE POLITIQUE DE LOGEMENT

Le plan quinquennal 73-77 était élaboré de manière à exprimer la volonté du changement réel et nécessaire. Les autorités voulaient en faire un plan de rupture, tout en restant dans la continuité, par rapport aux plans précédents.

En procédant à l'étude de ce plan, nous voulons surtout savoir dans quelles mesures il a été réellement un plan de changement. A-t-il permis de résoudre la crise urbaine et de relancer l'économie tel qu'il a été prévu ?

#### 3.1. - LES GRANDES LIGNES

Les problèmes urbains se manifestaient surtout par la crise de l'habitat. Cependant en voulant remédier à cette dernière, le plan ne prévoyait pas uniquement de le faire à travers la résolution des problèmes des bidonvilles. Il s'agissait essentiellement de s'inquiéter pour le logement des classes moyennes.

*“Il serait illusoire d'espérer satisfaire les couches les plus pauvres tant que les classes moyennes n'ont pas obtenu leur logement”<sup>200</sup>.*

---

<sup>200</sup> Toutes les citations suivantes non annotées sont tirées du plan quinquennal 1973-77, pp. 452-456.

Le plan démontre une profonde conscience du fait que le problème ne concerne plus une seule classe, mais qu'il est général et qu'il ne faut surtout pas intervenir au profit d'une couche au détriment de l'autre.

*“Il s'agit aujourd'hui d'abandonner les opérations ponctuelles même spectaculaires au profit d'une action globale qui intéresse la totalité des besoins de toutes les couches de population”.*

Le plan visait trois grands objectifs dont le premier est de concentrer les efforts sur les agglomérations urbaines sans négliger le monde rural, le second est de faire une sélection des couches de populations qui seront choisies prioritairement, et enfin le troisième limite les efforts non remboursables de l'Etat.

L'expérience a permis au plan de dégager quelques principes de base sur lesquels il peut s'appuyer afin de réaliser ses objectifs, il s'agit de :

*“1° la mise en œuvre d'une stratégie globale à plus ou moins long terme se développant à travers des solutions diversifiées adaptées aux moyens de chaque couche de la population ;*

*2° la nécessité d'éviter “les cadeaux” qui ne pourraient être étendus à tous les ayants-droit et perturberaient la stratégie ;*

*3° la généralisation de l'auto-construction, autre manière de mobiliser les ressources des populations en faveur du logement et la généralisation de l'accession à la propriété aux couches pauvres dans le but de les sécuriser.”<sup>201</sup>*

---

<sup>201</sup> Masson A., op. cit., p. 127.

Il est prévu un fond de roulement alimenté initialement par le budget de l'Etat, grâce auquel ce dernier pourra se désengager et se désintéresser du problème de logement dès que le processus sera mis en marche.

*“Le tout est de mettre en œuvre un processus irréversible grâce auquel le problème de logement finira par se régler de lui-même”.*

Le secteur privé sera appelé à s'y investir sous l'œil vigilant de l'Etat.

Le tableau suivant (Tableau 5) “Orientations du Plan Quinquennal 1973-77”, récapitule mieux les options générales et particulières. Ces dernières seront présentées avec détail à l'aide de données statistiques avec une évaluation des résultats.

OPTIONS GENERALES	OPTIONS PARTICULIERES	
	Aménagements urbains	Aménagements ruraux
<p>1) Sur un plan global : le plan propose un modèle volontariste en se basant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une réorientation du comportement de l'Etat ainsi que celui des autres agents économiques ;</li> <li>- et une mobilisation populaire de toutes les potentialités internes.</li> </ul> <p>2) Sur le plan sectoriel : le plan maintient et élargit les priorités traditionnelles (agriculture, tourisme, formation des cadres), néanmoins le financement sera régi par des mécanismes de marché, autrement dit le mode d'affectation sera incitatif.</p> <p>3) Une attention particulière sera réservée aux études générales concernant l'urbanisme et le ruralisme (chapitre 3 du Plan).</p>	<p>Deux actions sont prioritaires :</p> <p>1) <u>L'habitat</u> : que ce soit dans les grandes, moyennes ou petites villes, la crise de logement est flagrante. Il fallait procéder à une <u>évaluation des besoins</u> et les <u>ventiler entre classes de revenus</u> afin d'y <u>correspondre les types d'action adéquates</u>. Ces évaluations permettront à l'Etat de décider de sa propre stratégie et d'orienter ses interventions (dans le respect de sa nouvelle politique précédemment décrite).</p> <p>2) <u>Environnement</u> : la nouvelle stratégie en habitat exige une grande collaboration des municipalités et régies pour réaliser les travaux d'infrastructure et des différents offices tels que l'ONEP et l'ONE. <u>Les efforts en matière d'assainissements généraux</u> (égouts, eaux usées...) <u>restent très insuffisants</u>. Une intéressante dotation y sera prévue pour combler cette lacune et aider à mettre en œuvre les différents SD des agglomérations.</p>	<p>3 types d'action sont prévus pour le monde rural :</p> <p>1) L'habitat : en mettant en œuvre un grand programme de lotissements pour les différents territoires surtout dans les zones de MVA (mise en valeur agricole) partant d'une évaluation des besoins et d'un choix de stratégies correspondantes.</p> <p>2) Un programme d'environnement qui consiste à équiper les centres communaux dans les régions "bour".</p> <p>3) Concentrer les efforts sur la rénovation des ksours dans les régions présahariennes.</p>

Tableau n° 5 : Orientations du Plan Quinquennal 1973-1977

Source : Résumé et récapitulatif du Plan Quinquennal 1973-77.

## 3.2. - LES AMÉNAGEMENTS URBAINS

sur ce plan, il s'agissait de mener deux actions en parallèle, la première concerne le problème d'habitat, et la deuxième a trait aux problèmes d'environnement qui sont systématiquement liés au premier.

### *3.2.1. - Evaluation des besoins et types d'actions*

Hormis les plus aisées, toutes les couches de population et les classes de revenus sont touchées par la crise de logement.

Déjà en 1971, le passif en matière de logement est évalué et composé comme suit :

- 200.000 "logements" de type bidonvillois,
- 110.000 logements vétustes ou insalubres dans les médinas,
- le renouvellement du parc existant : 750.000 logements en 50 ans,
- sans oublier que les nouveaux besoins apparaissaient avec un rythme annuel de croissance de la population urbaine de 4,5%.

Une ventilation des besoins selon les classes de revenus a été effectuée, permettant d'attribuer à chacune d'elles le type d'action adéquat, le tableau n° 6 en fait la présentation.

Tableau 6 : Type d'action selon les classes de revenus

Classes de revenus mensuels en DH	0-80	80-175	175-350	350-1000	1000-1500
Type d'action	T.A.	Z.E.P. 15	Z.E.P. 5	H.B.M.	Semi-standing

Source : Enquête sur "la consommation et les dépenses des ménages au Maroc", Avril 1971. Division des statistiques, Rabat.

T.A. : Trames d'accueil

Z.E.P. 15 : Zones à Equipement Progressif pour une durée de 15 ans

Z.E.P.5 : id. pour une durée de 5 ans

H.B.M. : Habitat Bon Marché

Notons que 175 DH/mois est considéré comme le revenu minimum garanti (RMG).

Prévoir pour le long terme la nécessité d'une répartition des revenus des ménages par périodes quinquennales successives avec une estimation du taux d'évolution selon les prévisions des services du plan.

Tableau 7 : Répartition des ménages selon des classes de Revenu < 1.500 DHG avec le taux d'évolution prévu pour les trois quinquennats

Revenus mensuels en DH	0-175	175-350	350-1000	1000-1500	Total 0-1500	Taux de croissance prévu
	%	%	%	%	%	%
Moyenne 1973-77	14	23	37	12	86	3,5
Moyenne 1977-82	11	19	38	13	81	4,5
Moyenne 1982-87	7	15	39	13	74	5,5

Source : Plan quinquennal 1973-77, vol. II, p. 455.

D'autre part, au niveau de l'emploi, et dans l'objectif d'améliorer le niveau de vie et le revenu de la population, le Plan prévoit la création de 800.000 emplois sur la base d'une population active de 5 millions, dont 1,9 million dans l'urbain.

Outre les 550.000 chômeurs, le sous-emploi et le chômage déguisé dominaient aussi bien dans le monde rural qu'urbain. La promotion nationale s'engage à créer 100.000 emplois, qui sont plus une "occupation" des chômeurs qu'un vrai emploi stable, le taux d'emploi varierait dans le cadre de cette opération entre 150 et 200 jours de travail par an. Le niveau des besoins cumulés en logement par classes de revenus jusqu'en 1987 est présenté par le tableau 8.

Tableau 8 : Besoins cumulés en logements

Nombre de logements nécessaires	Classes de revenus			Totaux
	350-1500	175-350	0-175	
Dès 1973	95.600	92.000	204.000	391.600
D'ici 1977	223.100	142.600	234.800	600.500
D'ici 1982	426.500	207.200	272.200	905.900
D'ici 1987	694.500	273.200	303.000	1.270.700

Source : Plan quinquennal 1973-77, vol. II, p. 456.

D'après le tableau ci-dessous, nous constatons que le plan donne la priorité à résorber les besoins des populations solvables, autrement dit celles ayant un revenu supérieur à 175 DH.



Pour ce qui est des besoins des revenus inférieurs, leur résorption devra se faire en trois plans quinquennaux de 1973 à 1987.

Quant aux perspectives des réalisations par quinquennat, le plan 1973-77 les présente de la manière suivante (Tableau 9) :

Tableau 9 : Evolution des réalisations prévues par Quinquennats

Revenus en DH	350 - 1500		175 - 350			0 - 175
	Locatif (Secteur privé)	Accession à la propriété (Etat) H.B.M.	Lots	Surélévations	Total des logements	Z.E.P. 15 - T.A.
Types d'actions						
Quinquennats						
Q 1973/77	75 000	120 000	70 000	50 000	120 000	72 000
Q 1978/82	100 000	125 000	30 000	50 000	80 000	120 000
Q 1983/87	125 000	130 000	35 000	35 000	70 000	100 000

Source : Plan Quinquennal 1973-77, Vol. II, p. 457.

Une comparaison s'impose entre les deux précédents tableaux, celui des besoins et celui des perspectives des réalisations, afin d'en tirer certaines observations fondamentales.

Contentons-nous de le faire pour le premier quinquennat 73-77 et pour les trois catégories de revenus :

*a) Pour la classe de revenus compris entre 350 et 1500 DH/mois :*

La différence entre les besoins cumulés jusqu'en 1977 (223.100) et les prévisions de réalisation (195.000) est de 28.100 logements qui resteront à fournir.

D'une part, il est facile de constater la faiblesse des prévisions des réalisations du secteur privé : cette évaluation s'est basée sur le rythme enregistré en 1971 qui était de 15.000 logements par an, alors que le secteur public à cette époque était pratiquement inactif.

Il est donc probable que ce rythme risque de diminuer dans l'avenir. Les réalisations dont se chargerait le secteur privé auraient dû augmenter au même rythme que celles du secteur public. Sinon, face à un passif non résorbé, l'Etat devrait renforcer davantage ses interventions pour les quinquennats suivants. Le secteur privé n'aurait toujours pas rempli le rôle souhaité.

*b) Pour la classe des revenus compris entre 175 et 350 DH/mois :*

La différence entre besoins (142.600) et prévisions (120.000) est de 22.600. Il en découle que les surélévations prennent à elles seules la moitié des réalisations, ceci explique la faiblesse des investissements nécessaires à

ces opérations, contrairement à ceux exigés pour l'achat d'un lot équipé et la construction d'un rez-de-chaussée.

Il est fort probable que les étages construits feront l'objet de location au profit de familles encore plus pauvres, ce qui serait un habitat décent pour ces dernières et formerait un revenu (même faible) de plus pour le propriétaire.

Cette situation aurait pour conséquences d'avancer la résorption du passif au niveau de la classe des ZEP 15 et retarder celle de la classe des ZEP 5 (pour ce qui est des lots).

*c) Pour la catégorie aux revenus inférieurs à 175 DH/mois :*

La comparaison entre besoins (234.800) et prévisions (72.000) donne une différence de 162.800. Le chiffre indique la profondeur de la crise du logement et la difficulté de la surpasser.

Cependant cette crise devrait s'atténuer un peu plus rapidement d'une part grâce à la remarque précédente, autrement dit à la location des surélévations, et d'autre part à la possibilité d'habiter dans les logements libérés par les classes de revenus supérieurs. Le programme de construction de logements urbains pour le quinquennat 1973-77 est évalué donc à 312.000 logements, qui seront soutenus par l'Etat. Ceci explique que le plan compte réaliser 52% des besoins.

Si on y ajoute les 40.000 logements prévus pour le milieu rural on aura 352.000 logements et ce pourcentage passe à 59%.

Le secteur privé s'emploie à réaliser ses 75.000 logements, nous obtiendrons 427.000 logements en réalisations et donc le programme sera exécuté à 71%. Ceci n'est-il pas trop optimiste et trop ambitieux ?

### ***3.2.2. - Modalité de solvabilité et de financement***

On a vu précédemment que pour chaque tranche de revenu on a fait correspondre un type d'action (voir tableau 6).

Parallèlement à cette première classification, des formules de crédit ont été élaborées dépendamment des moyens et des disponibilités de chaque classe de revenus.

Sur ce plan, le rôle de l'Etat consistait essentiellement à mettre sur le marché des terrains prêts à bâtir, équipés complètement ou partiellement.

Pour les classes des revenus stables et réguliers des prêts seront consentis pour la construction des logements.

Pour les revenus inférieurs à 175 DH/mois une aide spécifique est prévue sans remboursement.

Nous avons pensé que la présentation de ces modalités de solvabilité sous forme de tableau permettrait mieux de comprendre les mesures prises à ce niveau.

Tranche de revenu R en DH/mois	Dispositions et formules de paiement
1000 ≤ R ≤ 1500	Ces actions sont réservées au secteur privé (semi-standing). Les intéressés peuvent aussi, grâce à un prêt auprès du CIH au taux 6%, acheter ou construire leur logement.
350 ≤ R ≤ 1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour ces actions dites Habitat Bon Marché (HBM), aucun crédit budgétaire n'est dégagé.</li> <li>• L'acquéreur préfinance l'équipement de son terrain avant sa livraison par la FNAET.</li> <li>• Des crédits à la construction seront donnés par la Banque Populaire à un taux de 4%.</li> <li>• Le groupement en "Amicales" ou "syndicats" permettrait de choisir les bonnes solutions techniques telles que le choix de plans ou la construction de logements collectifs par des établissements.</li> <li>• Le plan prévoit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la construction de 40% des logements en immeubles collectifs cela constituerait une économie au niveau de l'équipement de terrain,</li> <li>- un investissement total de 516,9 millions DH remboursables dont 429,7 millions DH pour l'achat et l'équipement des sols et 24,2 millions DH de crédits budgétaires <u>non remboursables</u> pour les études architecturales, subventions aux ERAC, contrôle, surveillance et suivi.</li> </ul> </li> </ul>
170 ≤ R ≤ 350	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces actions concernent les Z.E.P 5 dont l'équipement ne sera complet qu'au bout de 5 ans. L'attributaire bénéficie d'un prêt de 3000, 5000 ou 7000 DH qu'il choisit selon son revenu et qu'il s'engage à rembourser sur 20 ans, avec un taux d'intérêt de 3% avec un différé de 6 ans de telle façon que le remboursement du prix du lot ne s'additionne pas avec celui du prêt à la construction.</li> <li>• Un crédit est débloqué par l'Etat de 475 millions durant tout le Quinquennat.</li> </ul>

Tableau 10 : Modalités de solvabilité et de financement des différentes actions selon les classes de revenu.

80 R ≤ 75	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ceci concoure les Z.E.P. 15 dont l'équipement sommaire au début ne sera complet qu'après 15 ans. Son prix sera remboursé le long de cette période avec des mensualités de 15 DH par mois les cinq premières années, 20 DH pour les secondes et 25 DH pour les cinq dernières années.</li> <li>• Une aide non remboursable sera accordée pour la construction en plus de 200 jours de travail (5 DH/jour) qui seront accordés par la promotion nationale, avec des rations alimentaires (Programme d'Alimentation Mondiale).</li> <li>• 77 millions de DH du budget devront être débloqués pour cette opérations.</li> <li>• Les attributaires sont appelés à collaborer en travaillant ensemble à la construction de leurs propres lots et à l'achat collectif de matériaux nécessaires.</li> </ul>
R ≤ 80	<p>Les T.A. sont prévues pour cette catégorie <i>"moins pour satisfaire une catégorie spéciale particulièrement démunie de la population que pour constituer un volant de lots sommairement équipés et utilisables transitoirement"</i>. Elles pourront être placées ultérieurement dans le stock des Z.E.P. 15.</p>

Source: P.Q. 1973-77

Pour ce qui est du financement de ces programmes, le plan distingue trois principales sources :

1°- Le ministère de l'Urbanisation et de l'Habitat et de l'Environnement (M.U.H.E.) dont le budget à investir sera de 1.386,6 millions DH pour l'achat et l'équipement des terrains, les subventions aux différents organismes (ERAC, FNAET...)... et pour les études générales.

2°- La promotion nationale et les régies municipales dont les interventions concerneront les ZEP 15 et les TA et dont les budgets à investir seront respectivement 9,7 millions (non remboursables) et 30,2 millions DH qui seront préfinancées *“grâce au rendement d'une taxe qui frappera les fortes consommations particulières en eau et électricité ou seulement l'électricité. Le secteur industriel ne sera pas touché par cette taxe.”*<sup>202</sup>

3°- Le secteur bancaire dont le crédit s'élèvera à 1.861 millions DH pour réaliser l'habitat du type HBM (1.386 M DH) et ZEP5 (475 millions DH). L'importance de cet investissement démontre l'ampleur des espoirs qui reposent sur le secteur. Ainsi la Caisse Nationale du Crédit Agricole (CNCA) assurera le financement et la gestion de 30.000 dossiers en milieu rural, la Banque Populaire devra gérer, quant à elle, 230.000 dossiers urbains. Pour résoudre le problème de trésorerie, le plan fait appel à l'apport de certains organismes :

— La Caisse de Dépôt et de Gestion (CDG).

---

<sup>202</sup> Plan quinquennal 73-77, p. 483 (V. II).

— Le marché financier : à travers le lancement d'un emprunt auprès des banques, des compagnies d'assurance et du crédit immobilier et hôtelier (CIH).

— Révision du régime des prêts : élévation du taux d'intérêt appliqué au régime général et sa baisse pour des petits emprunteurs.

— Elévation du pourcentage des effets publics imposé aux réserves des banques.

— Instauration d'un régime épargne-logement. Et enfin l'appel à des capitaux extérieurs.

Sur ce dernier plan, la BIRD manifeste son grand intérêt à ces programmes.

Elle *“semble être prête pour financer, tout ou en partie, l'équipement d'environ 2.000 hectares de terrains”*, ce qui représente presque la totalité des besoins nécessaires pour les actions ZEP5 et ZEP15 réunies (2.170 hectares).

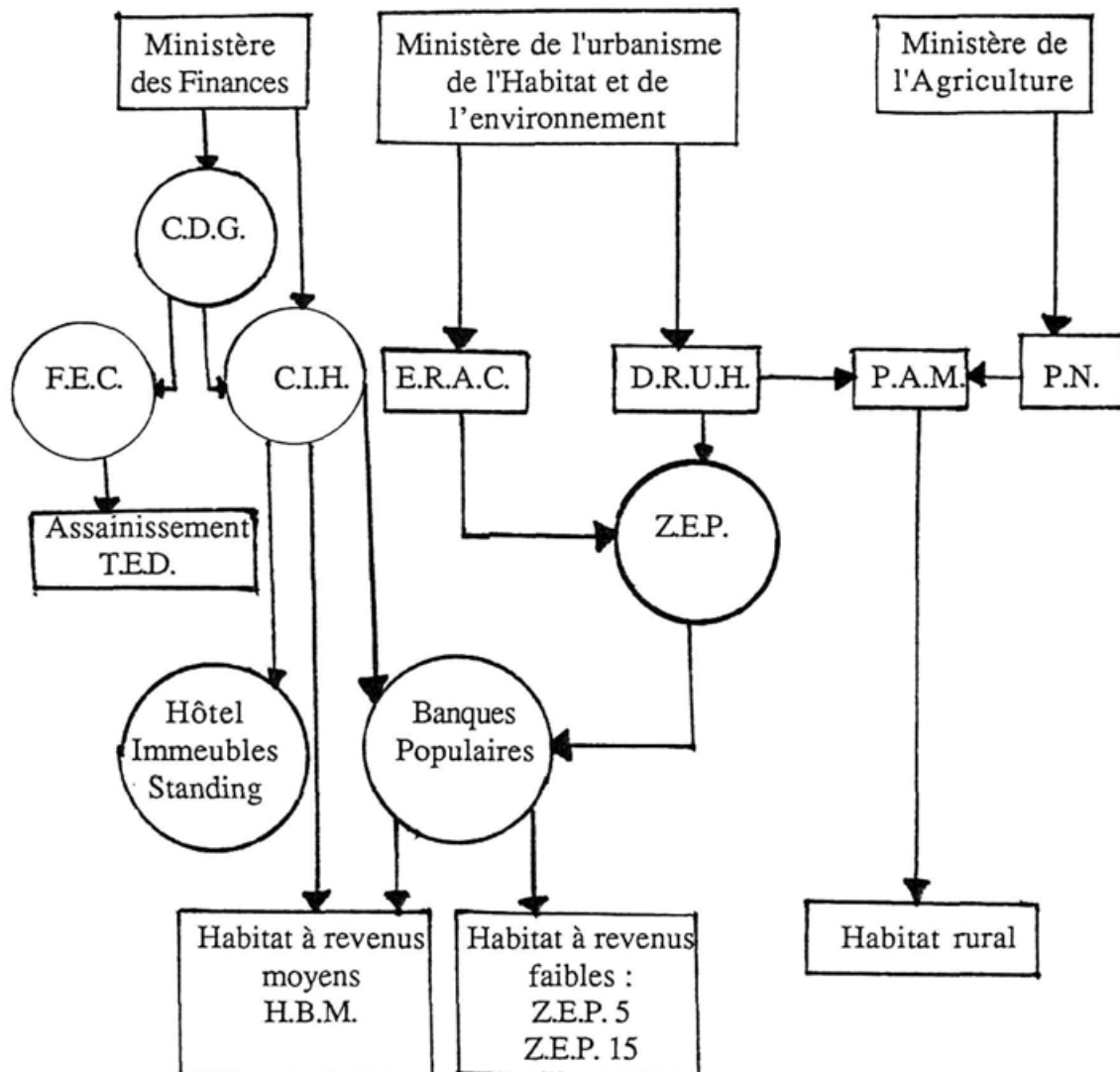
Le plan précise aussi qu'elle pourra être sollicitée pour les prêts HBM en renforçant ses dotations à la CIH.

L'AID est prête à garantir un prêt de 10 millions de dollars au profit de la catégorie ZEP5, en équipement et construction.

Pour mieux voir les multiples sources et modes de financement selon les actions visées, nous présentons ci-dessous un organigramme ou un schéma récapitulatif.



## Organigramme des organismes intervenant dans l'habitat et son financement



- CDG : Caisse de Dépôt et de Gestion.  
 FEC : Fonds d'Équipement Communal.  
 TED : Terrain à Équipement Différé.  
 ERAC : Établissements Régionaux d'Aménagement et de Construction.  
 DRUH : Délégation Régionale d'Urbanisme et d'Habitat.  
 PAM : Programme d'Alimentation Mondial.  
 PN : Promotion Nationale.  
 CIH : Crédit Immobilier et Hôtelier.

Le plan 73-77 récapitule ces investissements dans le tableau n° 11.

Tableau 11 : Récapitulatif des investissements (en millions de DH)

Sources	Non remboursables	Remboursables			Dotations budgétaires	Investissements totaux
		Investissements 73-77	Remboursements 73-77	Différence		
Budget du M.U.H.E.						
- Aménag'urbain	117,0	1.007,8	649,8	358,0	475,0	1.124,8
- Aménag' rural	21,3	187,3	88,4	98,9	120,2	208,6
- Etudes générales (urbanisme/ruralisme)	44,7	-	-	-	44,7	44,6
- Formation prof.	8,5	-	-	-	8,5	8,5
<b>Totaux M.U.H.E.</b>	<b>191,5</b>	<b>1.195,1</b>	<b>738,2</b>	<b>456,9</b>	<b>648,4 (1)</b>	<b>1.286,6</b>
Budget d'autres départements						
- Aménag' urbain-Régies municipales (Intérieur)	-	30,2	30,2	-	-	30,2
- Promotion nationale	9,7	-	-	-	9,7	9,7
<b>Totaux autres départements</b>	<b>9,7</b>	<b>30,2</b>	<b>30,2</b>	<b>-</b>	<b>9,7</b>	<b>39,9</b>
Prêt H.B.M. (Bq. Pop.)	-	1.861,0	287,2	1.573,8	-	1.861,0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>201,2</b>	<b>3.086,3</b>	<b>1.055,6</b>	<b>2.030,7</b>	<b>658,1</b>	<b>2.287,5</b>

(1) Les crédits à ouvrir sont de 500,3 car il faut déduire la valeur des terrains pris sur stock de 148,1 M. DH.

Source : Plan quinquennal 1973-77, p. 54.

Si la première grande action sur le plan d'aménagement urbain concerne les problèmes de l'habitat (ce que nous venons de voir), la deuxième, aussi importante que la première, concerne l'environnement bâti. A ce niveau, des problèmes d'assainissement généraux se posaient au fur et à mesure que les interventions en matière d'habitat s'accéléraient. Les investissements prévus par l'ONE et l'ONEP (Office National d'Electricité et celui de l'Eau Potable) sont adéquats aux besoins de l'urbanisation ainsi que ceux prévus par les municipalités pour les dépenses des grandes voiries et de l'éclairage public. Une dotation budgétaire de 87 millions de DH est prévue au budget du MUHE pour réaliser ces grands travaux d'assainissement : réseaux d'égout, traitement des eaux usées et traitement des ordures ménagères.

Cependant les disponibilités seront insuffisantes, non seulement pour suivre l'évaluation des besoins de l'urbanisation, mais aussi pour en résorber le passif existant.

### 3.3. - LES AMÉNAGEMENTS RURAUX

Une telle politique au profit du milieu urbain ne pourrait rapporter ses fruits en dehors d'interventions positives dans le milieu rural. L'exode constituerait un handicap majeur à cette nouvelle stratégie, sans oublier l'effet de stabilisateur des migrations interurbaines. Ainsi pour fixer les ruraux sur leurs milieux de travail (les terres), il fallait faire une redistribution des terres, améliorer leurs conditions de vie en s'intéressant à leurs problèmes d'habitat et d'environnement.

### *3.3.1. - L'habitat dans le milieu rural : besoins et mesures*

Vu l'ampleur et la gravité de ce problème dans le monde rural, il ne pouvait être question de s'employer à remplacer, ou à renouveler de manière significative cet habitat, qui était insalubre et précaire à près de 60%<sup>203</sup>. Il faut dire que si le plan arriverait tout juste à répondre aux besoins nouveaux, ceci serait un pas de géant, et positif envers le monde rural. Il apparaît déjà difficile et trop ambitieux de réaliser au cours du prochain Plan 220.000 logements.

Par conséquent le peu d'effort qu'on pouvait y investir, il fallait le concentrer et non l'éparpiller sur tout le territoire, là aussi il fallait éviter les "interventions ponctuelles et spectaculaires".

Le problème de solvabilité se posait à nouveau. Il fallait donc aller vers les zones les plus dynamiques, en pleine mutation économique, où ce genre d'intervention donnerait des fruits immédiats, et aurait des effets d'entraînement dont les charges ne seront pas entièrement sur le compte de l'Etat. Apparemment les "zones de mises en valeur" réunissaient ces conditions. En effet, dans ces zones, le niveau de vie qui progressait permettait aux familles de consacrer une part importante de leur revenu au logement. Ces régions réunissaient plusieurs facteurs de développement qui nécessitaient l'apparition de pôles d'attraction et de modernité capables de renforcer cette tendance au développement. Pour poursuivre la politique de l'habitat rural déjà entamée par le plan quinquennal 68-72, dont le programme prévoyait l'auto-construction de 60.000 logements avec l'aide du PAM (le programme n'a été mis en œuvre qu'après 2 ans à cause de son retard,

---

<sup>203</sup> Masson A., op. cit., p. 134.

environ 18.000 logements uniquement ont été construits), le programme du plan quinquennal 73-77 porte sur 40.000 logements.

L'ensemble des actions de ce dernier plan, plus celle du précédent, ne toucheraient que 12,5% des familles vivant dans les zones de mise en valeur agricole. Comme la notion de revenu perd son contenu dans les campagnes et comme on ne peut y assimiler la consommation, l'Etat élabore une répartition des ménages selon le niveau de consommation et ne s'intéresse qu'aux populations dont le "revenu" se limite à 800 DH/mois.

Les plus pauvres ne se soucient guère de leurs conditions d'habitat et préfèrent investir leurs disponibilités dans le bétail au lieu de les consacrer au logement. Ainsi, trois tranches de revenu furent élaborées, en faisant correspondre à chacune un type d'action.

Une ventilation des actions devait être proportionnelle aux différentes classes de revenu, comme le montre le tableau n° 12.

Tableau 12 : Répartition des types d'action par tranche de Revenu

Consommation mensuelle en DH	100 - 200	200 - 400	400 - 800
Proportion par rapport à la population rurale totale (%)	24,7	31,9	17,4
Type d'action	“Lotissements progressifs” assimilables aux ZEP 15	“Lotissements économiques” assimilables aux ZEP 5	“Lotissements complets” assimilables aux H.B.M.
Nombre d'actions ou de lotissements	12.000	18.000	10.000
Intervention de l'Etat	<p>Equipement progressif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° année : borne fontaine, éclairage public</li> <li>- 5° année : électricité à domicile</li> <li>- 10° année : eau et voirie complète</li> </ul>	<p>Equipement de lot de 200m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° : eau, électricité et une partie de la voirie</li> <li>- 2° : voirie complète à la 5ème année</li> </ul>	<p>Equipement de grands lots de taille 250 à 280m<sup>2</sup> selon les besoins de la vie rurale</p>
Modalité de solvabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remboursement de l'équipement progressif se fera sur 15 ans à raison de 10 DH/mois couvrant uniquement les 2/3 des dépenses</li> <li>- Pour autres constructions aucun prêt n'est accordé sauf les 600 rations du PAM</li> </ul>	<p>Un prêt pour la construction sera accordé (2000 DH) remboursé en 12 ans avec un taux d'intérêt de 3 %</p>	<p>Un prêt de 5000 DH, remboursé sur 5 ans, avec un taux d'intérêt de 4%</p>

Source : Plan quinquennal 1973-77

Un grand rapprochement peut se faire avec le programme retenu pour l'habitat urbain : dans ce sens, parmi les options du programme de l'habitat rural, on retrouve l'encouragement de l'auto-construction, le préfinancement des dépenses d'équipements et les aides particulières non remboursables au profit des plus défavorisés.

Des crédits budgétaires seront accordés auprès des Caisses du Crédit Agricole (CA) pour servir de prêts à la construction, les remboursements seront effectués dans les Caisses Locales du Crédit Agricole qui forment un réseau assez dense et ont des rapports constants avec le monde rural.

### ***3.3.2. - L'environnement rural***

Compte tenu de l'immensité des besoins et de l'incapacité d'y satisfaire, il a été prévu de créer des centres d'équipements dans les différentes communes rurales pour servir de pôles de croissance.

Des actions concernant l'hygiène et la santé publique sont également prévues afin d'améliorer l'environnement très dégradé dans les zones bourg (qui ne font pas partie des zones de mise en valeur. Le financement de cette dernière action n'est pas du ressort du MUHE, contrairement à la sauvegarde du patrimoine architectural des zones présahariennes qui sera entretenu à sa charge. Il a donc été décidé un centre par commune rurale et comme leur nombre était de 600, il serait souhaitable de réaliser cette opération sur dix ans, c'est-à-dire en deux plans quinquennaux.

Le programme d'équipement consiste "*à réaliser des adductions d'eau et d'électricité dans les centres choisis, à créer un réseau principal de*

*voirie et un réseau d'assainissement, à aménager des zones de décharges contrôlées pour les ordures ménagères, et à assurer l'implantation, dans les centres retenus, de tous les équipements prévus par les autres départements ministériels en fonction de leur propre politique : écoles, dispensaires, centre de travaux, coopération, maisons communales, agences postales, administrations communales, foyers féminins, ensembles sportifs, etc.”<sup>204</sup>*

Pour ce qui est des vallées présahariennes, les efforts seront concentrés sur les Ksours. En effet pour la sauvegarde de leur patrimoine, des opérations d'entretien des remparts et des maisons de reconstruction sont à prévoir.

Il fallait assurer la pérennité des ksours en les dotant de services socioculturels et économiques, et améliorer leur environnement sur le plan de l'hygiène.

### 3.4. - EVALUATION DU PLAN

Avant d'entamer cette évaluation, il serait plus intéressant de souligner les points les plus positifs de ce plan.

D'une part, nous constatons qu'en même temps que le plan se désengage et se décharge de la construction des logements, il en prévoyait un volume cinq fois plus grand. Nous avons dû remarquer à travers les tableaux précédents concernant les investissements, l'ampleur des moyens financiers prévus, alors que le budget de l'Etat n'en représentait que le onzième :

---

<sup>204</sup> Idem, p. 138.



Dotations budgétaires (1) / Investissement total pour le quinquennat 73-77 (2)  
 = 500 MDH/5.700 MDH  
 = 1/11

(1)- *Les dotations budgétaires sont de presque 500 M.DH (après avoir déduit la valeur des terrains).*

(2) *Chiffres arrondis à partir du total des investissements : 3.287,5 M.DH, ceux des particuliers dans le cadre du programme de l'Etat qui est de 555 M.DH et ceux du privé et du particulier en dehors de ce programme : 1.875 M.DH, ce qui nous donne un total de : 5.717,5 M.DH<sup>205</sup>.*

Cependant cet investissement a servi essentiellement à la création de fonds pour des organismes en rapport avec la construction (le FNAET, l'ERAC, ...) ou pour des études d'urbanisme (SD, PUS, ...).

En effet, si nous comparons les dotations budgétaires annuelles réservées à l'habitat et à l'urbanisme depuis la première année de l'indépendance, nous remarquons que le désengagement de l'Etat s'est accompagné d'un accroissement de sa dotation qui atteint 100 M.DH par an pour le quinquennat 73-77 alors qu'elle n'était que de 18,6 M.DH pour le quinquennat précédent (68-72), de 16,5 M.DH pour le triennat 65-67 et de 45 M.DH pour la période de 1956 à 1964 (déjà vu aux précédents chapitres).

D'autre part, l'originalité du plan ne réside pas uniquement dans l'effort en dotation budgétaire et dans le rôle que remplit l'Etat dans le préfinancement de toutes les opérations nécessaires à la mise en œuvre de la nouvelle orientation en matière de logement, mais aussi parce qu'elle manifeste clairement cette prise de conscience de la gravité des problèmes

---

<sup>205</sup> Ces données (1) et (2) sont tirées du tableau et de la section intitulée "équipements urbains et ruraux", Plan quinquennal 73-77.

d'habitat et de logement que vivait le pays, démontre les limites du paternalisme de l'Etat et sa ferme volonté d'utiliser toutes les potentialités disponibles pour atténuer la crise et la résoudre ensuite.

La volonté est là, les décisions sont prises, mais dans quelles mesures ce plan a-t-il été exécuté ? Cette nouvelle stratégie s'est-elle avérée concluante ?

Le plan est mal parti. Sa mise en exécution en 1973 a coïncidé avec une conjoncture économique difficile : un déficit céréalier, une flambée de prix interne due en partie aux retombées inflationnistes de la conjoncture internationale, baisse du produit intérieur brut et de son taux de croissance, sans oublier le poids de la dette extérieure publique. En effet, pour ce qui est de la PIB, son taux moyen annuel de croissance en 1973 était de 4,7% (en DH constant 1989), le taux prévu pour 1977 devait être de 7,5%<sup>206</sup>.

La consommation publique devrait baisser contrairement à la consommation privée et surtout à l'épargne qui devait s'accroître de quelque 20%<sup>207</sup> à la fin du quinquennat. Les choses ne se déroulèrent pas comme prévu. Une révision des objectifs du plan fut réalisée en 1975, sans pour autant changer sa philosophie générale. Cette révision dans le sens de la hausse fixait le taux de croissance du PIB à 9,1% soit une augmentation de 1,6% par rapport à la première prévision, pour combler le retard emprunté en 1973 et 1974 où le taux n'avait guère dépassé 5,2%<sup>208</sup>. Ce taux n'a été finalement que de 6,8%<sup>209</sup>.

---

206 El Malik H, "Trente ans d'économie marocaine 1960-1990", édition CNRS, Paris 1989, p. 23.

207 Idem.

208 Idem, p. 134.

209 Idem, p. 141.

Quant aux taux de croissance économique par secteur d'activité que nous montre le tableau 13 ci-dessous, ils manifestent le prolongement du déséquilibre entre les différents secteurs.

Tableau 13 : Taux de croissance annuel moyen %

Secteurs d'activités	Prévisions initiales 1973-77	Prévisions nouvelles 1975-77	Réalisations 1973-77
Activités primaires	3,6	4,6	0,7
Activités secondaires	11	12,4	8,2
Activités tertiaires	6,9	9,5	6,5
TOTAL	7,5	9,1	5,2

Source : EL MALIK Habib, "Trente ans d'économie marocaine (1960-1990) édition CNRS, p. 138.

Le tableau suivant nous permet de voir la structure de la PIB par secteurs.

Tableau 14 : Evolution de la PIB par secteur d'activités  
(en % et en DH constant 1969)

Secteurs d'activités	1972 (en %)	1977 (en %)	Différence (solde)
Secteur primaire	21,5	12,6	- 8,9
Secteur secondaire	35	38	+ 3
secteur tertiaire	43,5	49,4	+ 5,8

Source : EL MALIK Habib, "Trente ans d'économie marocaine (1960-1990) édition CNRS, p. 141.

Nous en déduisons que cette structure reste toujours celle d'une économie sous-développée. En effet les activités primaires au lieu de s'accroître ont connu un fort déclin de 8,9%, contrairement aux activités secondaires qui ont légèrement augmenté de 3%, et surtout aux activités tertiaires, qui sont devenues prépondérantes avec une croissance de 5,8 points.

Nous constatons que ce mauvais départ ne s'est pas dissipé, pendant les années suivantes. Même la croissance qui a marqué deux années du quinquennat, à savoir 1974 et 1976, n'a pu provoquer une véritable dynamique interne pouvant favoriser la progression des forces productives. Cette situation peut bien s'expliquer par la double dépendance vis-à-vis de l'extérieur et de la nature.

Le plan quinquennal qui devait suivre 1978-1982 fut abandonné, un plan triennal de transition fut hâtivement élaboré. Ceci ne peut que confirmer que la crise économique se renforce et s'installe, et que l'économie marocaine n'est pas prête à redémarrer.

Cependant, certains secteurs tels que celui de l'industrie du bâtiment ou le BTP ont largement bénéficié de l'engagement de l'Etat dans le processus de développement et ont donc enregistré une croissance notable et encourageante. En effet "*la construction est devenue un facteur essentiel conditionnant, par son rendement et la qualité de ses produits, la réussite de cet engagement*"<sup>210</sup> même si elle n'a pu réaliser une croissance continue, étant fortement corrélée avec les orientations industrielles et économiques globales, et bien particulièrement avec les engagements de l'Etat en matière d'habitat ou de construction.

---

<sup>210</sup> Abdelmalki L., "L'industrie du bâtiment au Maroc", article dans "Habitat-Etat-Société au Maghreb", sous la direction de Pierre-Robert Baduel, édition CNRS, Paris 1988, p. 93.

Néanmoins, les statistiques montrent que pendant le quinquennat 1973-1977, le BTP a joué un rôle moteur comme secteur producteur de valeur. En effet la progression était très importante puisque la contribution au PIB est passée de 3,76% en 1973 à 7,68% en 1977.

La crise financière qui affecte le Maroc en 1977, suivie du choix des pouvoirs publics d'élaborer un plan triennal ou un plan de pause pour 1978-80, explique la régression sensible qu'a connue ce secteur puisque sa part dans le PIB se réduisit de 6,5% en 1978 à 4,6% en 1980, et à 4,5% en 1983, part qui restait stable même pendant le quinquennat 1981-1985.

Quant à la production de logements urbains, elle a été évaluée pendant la décennie 70 à 25.000 logements, ce qui amène le déficit de son parc, compte tenu de la dynamique démographique et de l'exode rural à 34%, portant le nombre de logements nécessaires pour le combler, à presque 1 million, soit l'équivalent du parc existant en 1980.

Pour résorber les déficits ultérieurs, il vaudrait mieux construire 3.254.000 unités logements entre 1980 et l'an 2000, à un rythme annuel de 162.700. Comparé au rythme antérieur de 27.740, on peut se rendre compte de *“l'ampleur de l'effort qu'il reste à consentir et l'importance du champ ouvert pour une transformation technique et organisationnelle significative de l'appareil de production.”*<sup>211</sup>

\* \*  
\*

---

211 Idem, p. 96.

#### **IV. - LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET LA DYNAMIQUE URBAINE AUX ANNÉES 80 ET 90**

Au bout de ce troisième chapitre, nous pensons que nous disposons d'un certain nombre d'éléments pour pouvoir étudier l'impact de la politique urbaine sur la dynamique des villes.

Nous avons essayé, en présentant le projet de loi-cadre d'aménagement urbain et rural et le plan 1973-77, de marquer la rupture et la continuité dans la politique de l'Etat, et montrer la conscience et la responsabilité des pouvoirs publics face à la crise urbaine, autrement dit, face au devenir des villes !

La rupture avec les anciennes habitudes étatiques, à savoir les interventions ponctuelles, les décisions prises séparément pour une ville, un quartier, un douar... démontre une rupture avec tout un état d'esprit qui dominait la politique de l'Etat en matière de logement et d'habitat.

La continuité dans sa politique interventionniste même en se désengageant de la prise en charge financière de ce secteur, l'Etat ait éveillé, devenait le garant en subventionnant, et en encourageant l'initiative privée. Il continuait aussi à intervenir en mettant les piliers pour une politique globale afin d'atténuer les déséquilibres régionaux, et en optant pour un aménagement urbain pour l'ensemble de la nation.

Mais avant de procéder à cette étude, il vaut mieux commencer par la présentation d'un bilan général de l'économie, et particulièrement du phénomène d'urbanisation d'une part et de problème du logement urbain d'autre part, et ce pour les années 80 et le début des années 90.

#### 4.1. - LES ANNÉES 80 : DE L'IMPASSE À LA RELANCE OU À L'AJUSTEMENT

L'analyse du tableau n° 15 ci-dessous, sur "l'évolution du produit intérieur brut par branche d'activités" peut nous renseigner sur l'état général de l'économie du pays.

D'une part, le déséquilibre sectoriel persiste et la prépondérance des secteurs secondaires et tertiaires se confirme.

D'autre part cette décennie sera "*dominée par l'accumulation des problèmes financiers. La dette marocaine est estimée à 17,3 milliards de dollars en 1987, soit l'équivalent du PIB pour la même année.*"<sup>212</sup> D'où un nouveau discours qui véhicule de nouvelles notions telles que l'ajustement, l'équilibre, le désengagement de l'Etat, une nouvelle vision qui considère que la solution de cette crise ne peut se faire que par le marché, et réside dans les fonctions économiques de la production et de la consommation.

---

<sup>212</sup> El Malki H., op. cit., p. 161.

Tableau 15 : Evolution du PIB par secteur en million de DH  
(prix constant 1980)

Année	PIB Secteur I	Tx de var° en %	Part du S.I. dans le PIB	PIB Secteur II	Tx de var° en %	Part du S II dans le PIB	PIB Secteur III	Tx de var° en %	Part du S III dans le PIB	PIB Total	Tx de Var°
1980	17 064	-	23	19 515	-	26	37 511	-	51	74 090	-
1981	13 215	-22,5	18	20 048	2,7	28	38 778	3,3	54	72 041	-2,7
1982	16 447	24,4	21	20 888	4,1	26	41 636	7,3	53	78 971	9,6
1983	15 212	-7,5	19	21 081	0,9	27	42 238	1,4	54	78 531	-0,5
1984	15 868	4,3	19	21 204	0,5	26	44 864	6,2	55	81 936	4,3
1985	18 105	14	21	22 656	6,8	26	46 358	3,3	53	87 119	6,3
1986	23 454	29,5	25	22 954	1,3	24	48 501	4,6	51	94 909	8,9
1987	18 589	-20,7	20	23 534	2,5	26	50 056	3,2	54	92 179	-2,8



Le plan 73-77, comme nous l'avons vu, s'est avéré très ambitieux à sa fin. Les résultats étaient peu encourageants à partir comme prévu sur un deuxième plan quinquennal.

Le plan triennal 78-80 qui fut rapidement adopté, fut un plan de transition et de stagnation sinon de régression économique et sociale. Pour remédier à la faiblesse des résultats des années 70, et après une "pause de réflexion", le plan quinquennal 1981-85 se veut un plan de relance économique. Cette relance devait se réaliser d'une part à travers l'investissement, autrement dit par la création d'emploi et la stabilisation de la consommation globale, et d'autre part en favorisant une stratégie d'exportation.

Dès le démarrage du Plan, la relance qui devait débloquer l'impasse s'avérera impossible à réaliser.

Bien au contraire, les effets de ce plan seront néfastes pour l'économie.

Le plan sera définitivement abandonné à l'été 1983 au profit d'une Politique d'Ajustement Structurel (le PAS) dictée par le FMI et la BIRD. On ne parlera plus de "relance" mais uniquement "d'ajustement".

Quant aux moyens et bases prévus pour la relance, ils paraissaient peu fiables et très fragiles surtout dans une période de crise nationale et internationale. En effet l'investissement privé ne pouvait pas remplir le rôle moteur qu'on attendait de lui, à cause de sa nature réservée et méfiante, surtout quand on peut évaluer les risques à courir.

Les exportations ne pouvaient pas, non plus, provoquer la relance, le climat international ne le favorisait guère, puisqu'il se caractérisait par un repli général et un fort protectionnisme douanier. Dans un tel contexte, les performances économiques ne seront que médiocres.

Pour la première fois depuis 1969, le PIB enregistre un taux négatif en 1981 (voir tableau précédent), un autre en 1983 et des taux moyens en 1984, 1985 et 1986 avec une nouvelle chute en 1987.

Il apparaît que la politique d'ajustement mise en œuvre et qui prétendait rétablir les équilibres même au prix d'une régression socio-économique, n'a pu réussir ! Son objectif essentiel était l'accroissement de la capacité du remboursement de la dette marocaine, ce cercle vicieux qui ne paraissait pas prêt à la rupture.

Une nouvelle remise en cause s'impose du rôle de l'Etat, du secteur public et du plan. Le PAS continue à marquer l'économie nationale pendant la deuxième moitié des années 80 et même le début des années 90. En fait, depuis l'abandon du plan quinquennal 1981-85 en 1983, au profit du PAS, on ne parle plus de plan, les années 1986 et 87 furent blanches.

Le plan 1988-92 sera un plan d'orientation, autrement dit, un plan itinéraire "*sans effet sur la décision économique et financière*". Cette nouvelle forme de planification trouve ses justifications dans "*le poids grandissant de la contrainte extérieure, incertitudes du monde actuel et aléas de la nature*"<sup>213</sup>.

---

<sup>213</sup> Idem, p. 179.

En 1993, le PIB n'a enregistré qu'une faible variation de 0,2% dont le secteur primaire baisse de plus de 3 points (- 3,1), le secondaire de presque 1 point (- 0,7), le tertiaire, quant à lui, évolue faiblement de 1%. Ceci est illustré par les données suivantes, au tableau n° 16.

Parallèlement à cette situation économique difficile, surtout avec une politique d'ajustement qui n'arrive pas à "l'ajuster", nous constatons que le phénomène d'urbanisation ne suit pas la faiblesse économique (voir tableau n° 17). Il devient presque indépendant, puisqu'il est toujours en croissance.

Le taux de la croissance urbaine confirme cette tendance. (Quant aux données des années 1992, 1993 et 1994, nous tenons à enregistrer notre réserve, pour les deux premières années, les chiffres diffèrent d'un document à un autre. Pour 1994, les résultats du recensement sont encore provisoires et suscitent beaucoup d'interrogations).

Il faut signaler aussi que le taux des ménages urbains propriétaires de leur logement a enregistré un bon accroissement puisqu'il est passé de 40,9% en 1982 à 48,7% en 1991<sup>214</sup>, le nombre des ménages bidonvillois a fortement baissé de 12,8% en 1982 à 6,7% en 1992<sup>215</sup>.

---

<sup>214</sup> Lehzam A., "La question du logement urbain au Maroc", in Bilan de la décennie 80 et perspectives de l'économie marocaine", Revue de l'AEM, Actes du colloque international de l'AEM des 1, 2, 3 octobre 1993, Rabat, p. 357.

<sup>215</sup> Idem.

Tableau 16 : Evolution de la population, de l'urbanisation et de la croissance urbaine au Maroc 1982-1994

Année	Population totale (en milliers)	Population urbaine (en milliers)	Taux d'urbanisation (%)	Taux de croissance urbaine (%)
1982	20.419	8.730	42,7	-
1983	20.892	9.004	43	3,1
1984	21.465	9.352	43,5	3,8
1985	22.068	9.724	44	3,9
1986	22.703	10.122	44,5	4
1987	23.376	10.544	45,1	4,1
1988	23.958	10.920	45,5	3,5
1989	24.567	11.318	46	3,6
1990	25.208	11.734	46,5	3,7
1991	25.876	12.181	47	3,8
1992	26.583	12.648	47,5	3,83
1993	25.547	12.725	49,8	0,6
1994	26.074	13.415	51	5,4

Sources :

- Recensement de 1982. Résultats définitifs. Direction des statistiques Rabat.
- Recensement de 1994. Résultats provisoires. Direction des statistiques Rabat.
- De 1983 à 1987 : estimations effectuées par les soins de la Direction des statistiques à Rabat et recueillies dans les annuaires statistiques annuels élaborés par cette dernière.
- Les données depuis 1988 à 1992 recueillies du "profil démographique du Maroc 1988-1992", centre d'études et de recherches démographiques, direction de la statistique, Ministère du plan, Rabat, Maroc.
- Pour 1993 : "agrégats", documents à la Direction de la statistique, Rabat.

Quant à la production du logement, elle reste non seulement inférieure aux besoins, mais elle baisse dès 1991, contrairement au coût du mètre carré de terre, qui lui augmente de 2,5%/an (en DH constant) de 1970 à 1990 ; surtout par le fait de la charge foncière (3,6%), le coût de la construction est de 1,9%<sup>216</sup>.

Pourquoi donc cette baisse dans la production du logement ? Est-elle due aux fluctuations au niveau du secteur de l'industrie du Bâtiment ? Ou s'agit-il d'une situation conjoncturelle et comment l'expliquer ?

#### 4.2. - LE LOGEMENT ET LA POLITIQUE D'AJUSTEMENT STRUCTUREL (P.A.S. ): QUEL IMPACT ?

Pour mieux nous rendre compte de la baisse ressentie au niveau de l'habitat et des problèmes qui en sont à l'origine, on fait recours aux données du tableau n° 18 ci-dessous.

---

216 Idem.

Tableau 17 : Evolution de la construction de logements au cours de la décennie 1983-1992 (indice base 100 : 1000)

Année	Autorisations de constructions (habitations)	(a) Indice autorisations (indice base 100)	Nombre de logements	(b) Indice logements (indice base 100)
1983	21.887	100	51.319	100
1984	22.430	102	49.950	97
1985	23.356	107	47.416	92
1986	26.390	121	51.911	101
1987	30.483	139	59.699	116
1988	28.919	132	58.788	115
1989	29.384	134	59.672	116
1990	29.911	137	62.611	122
1991	24.280	111	52.314	102
1992	25.748	118	50.299	92
TOTAL	262.788		543.979	

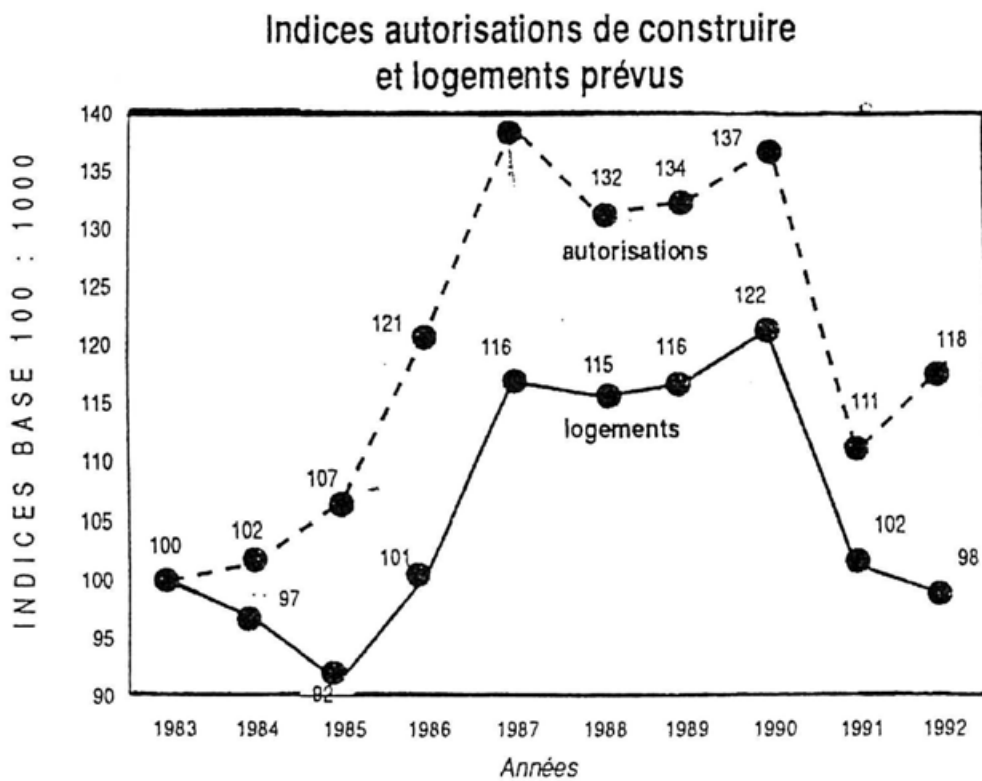
(a) et (b) : ces deux colonnes ont été calculées par nous selon la méthode suivante :  $(t_i - t_{83}) / t_{83} \times 100 + \text{indice de base (100)}$ , avec i allant de 1984 à 1992 (I = 1 à 10)

Source : LEHZAN Abdellah, "La question du logement urbain", p. 358.  
Acte colloque à Rabat les 1, 2, 3 octobre 1993. Revue de l'A.E.M.

Nous avons ajouté les deux colonnes (a) et (b) pour faciliter la compréhension du graphique suivant et pour mieux voir l'évolution de ces

deux indicateurs et la relation entre les deux. Les indices sont plus facilement manipulables que les chiffres eux-mêmes.

Graphique



L'évolution des autorisations de construire ainsi que celle du nombre de logements ont connu un accroissement parallèle jusqu'en 1987.

Une baisse et une reprise légère furent constatées entre 1987 et 1990, et depuis la chute fut assez forte jusqu'en 1992.

Ainsi on constate que le nombre de logements en 1992 est inférieur à celui de 1983.

Le début de la décennie 90 a connu une nouvelle période de sécheresse (qui continue par ailleurs jusqu'à nos jours en 1995, cette année aussi les pouvoirs politiques l'ont officiellement déclaré).

Outre ce facteur endogène naturel, l'adoption de la politique d'ajustement structurel (PAS) a eu un grand effet sur le secteur du Bâtiment et des Travaux Publics, secteur qui dépend largement de la demande publique. En effet depuis 1984, les restrictions des dépenses publiques dictées par la PAS ont eu un effet réducteur sur les travaux publics, le bâtiment étant moins lié au budget de l'Etat ne sera pas autant influé, et jouera donc un rôle régulateur atténuant la récession du BTP entre 1987 et 1990, année où le bâtiment commencera à son tour à régresser.

Malgré les efforts déployés par l'Etat dans la production du logement, la production du bâtiment restera réduite et les déséquilibres entre besoins et production ne feront que s'accroître et ceci à cause des efforts conjugués entre l'absence d'une politique de logement cohérente d'une part et la PAS d'autre part.

Il faut admettre que malgré les nouvelles orientations de l'Etat sur ce plan, sa libéralisation du marché et son encouragement de l'initiative privée, son intervention directe ou indirecte est à l'origine de la réalisation des constructions de plus que le tiers du parc logement depuis 1960 à 1990. Les logements construits par l'intervention de l'Etat directement ou indirectement sont évalués pour les périodes suivantes, selon le tableau n° 19.



Tableau 18 : Distribution des ménages selon les types de logements et le type de producteur

Périodes	1960-72	1973-77	1978-80	1981-87	1988-90
Logements construits avec une intervention directe ou indirecte de l'Etat	35,7%	21%	30%	44%	45,3%
Logements privés réglementaires	27%	46%	37%	43%	48,4%
Ajustement sur stocks (densification) Habitat non réglementaires (bidonvilles)	37,3%	33%	33%	13%	6,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Lehzan Abdellah, "La question du logement urbain", p. 360.  
Acte colloque à Rabat les 1, 2, 3 octobre 1993. Revue de l'A.E.M.

Certes, l'abondance des réserves foncières de l'Etat a contribué largement dans l'accroissement de l'offre publique de terrains servant à la construction de logements, aux équipements collectifs et à la création de zones industrielles. Cette réserve revient en grande partie à la récupération des terres de la colonisation et ceux appartenant à des étrangers de différentes origines. Avec une extension des périmètres urbains, une grande partie de ces terres s'y est retrouvée.

Avec le rythme croissant de l'affectation des terres à l'urbanisation, surtout celles qui ne représentent pas de difficultés sur ce plan, les réserves domaniales des moyennes et grandes villes sont épuisées.

Les seules réserves foncières qui sont actuellement l'objet d'une grande convoitise sont les terrains occupés par les bidonvilles.

L'épuisement des réserves foncières s'explique par l'ampleur des opérations réalisées par l'Etat, surtout après la création de l'agence nationale de la lutte contre 'habitat insalubre (ANHI) en 1984, la société nationale d'équipement et de construction (SNEC) en 1987, en plus de la société Attacharouk et les sept établissements régionaux d'aménagement et de construction (ERAC). Ainsi la production de l'Etat des lots de terrains passe de 30,6% avant 1985 à 69,4% entre 1985 et 1990<sup>217</sup>, chiffre record jamais atteint auparavant.

Toute cette étude nous renseigne sur l'état général du pays, mais ceci est-il suffisant pour parler de l'évolution des villes ?

Ces efforts sont-ils équitablement répartis sur l'ensemble de la nation, sont-ils influencés ou influencent-ils la dynamique urbaine des régions, voire même des villes ? C'est ce que nous tâcherons de développer dans ce prochain paragraphe.

#### 4.3. - L'URBANISATION PAR RÉGIONS ÉCONOMIQUES

*“La ville est un véritable tissu vivant, un organisme biologique, qui naît, croît et souvent meurt.”*<sup>218</sup>

---

<sup>217</sup> Idem, p. 361.

<sup>218</sup> Maisonneul (de), “L'habitat dans un urbanisme évolutif” in *Habitat. Etat. Société au Maghreb*, op. cit., p. 141.

Mais, comme aucune agglomération n'a d'existence autonome, ses transformations dans le sens de la croissance ou du déclin dépendent largement de facteurs exogènes autant qu'endogènes et des ensembles dans lesquels elle se situe tels l'espace, la région, et les réseaux...

La ville vit au rythme de toutes ces interdépendances, et ces ensembles de critères, en particulier les tendances démographiques, la conjoncture économique ou encore les comportements collectifs. En effet, il serait souhaitable d'étudier et de combiner pour évaluer la dynamique urbaine d'une agglomération, son degré d'occupation et d'affectation du sol, son aspect morphologique de l'environnement urbain, sa pratique changeante (par la création d'une rue, d'un quartier, et/ou par le changement de son centre), les fluctuations du contenu fonctionnel (sur le plan de l'emploi...), les densités résidentielles et les différentes données relatives aux ménages, les mouvements migratoires, le renouvellement des habitants, et les changements de caractères des quartiers<sup>219</sup>.

Cependant l'étude de cet ensemble d'éléments n'est toujours pas facile à réaliser, nous avons pu le faire pour quelques critères dans les chapitres précédents, mais faute de données et de temps, nous ne pouvons le faire pour tous ces aspects. Aussi, nous tâcherons, grâce aux données disponibles concernant l'aspect démographique, d'évaluer cette dynamique urbaine.

Nous partirons d'une analyse régionale à une analyse globale. Même si le taux d'urbanisation de l'ensemble de la nation nous renseigne sur la nature et la tendance générales du pays sur ce plan, il ne peut nous renseigner sur l'état réel de ses régions, et de ses villes, sur leur part dans le

---

<sup>219</sup> Chaline C., op. cit.

processus d'urbanisation, sur le renforcement ou l'atténuation des déséquilibres régionaux, et moins encore sur les raisons de ce changement.

L'indicateur sur lequel nous nous basons de façon particulière est l'évolution démographique.

Le tableau n° 19, "Evolution de la population urbaine et du taux d'urbanisation par région économique", va nous permettre de réaliser cette analyse grâce au récapitulatif des données.

Les régions au Maroc sont au nombre de sept<sup>220</sup> :

- 1 - Sud
- 2 - Tensift
- 3 - Centre
- 4 - Nord-Ouest
- 5 - Centre Nord
- 6 - Orientale
- 7 - Centre Sud

La carte jointe en Annexe V nous montre le découpage administratif du pays par région économique.

---

<sup>220</sup> Dahir N° 1-71-77 du 16-06-1971 portant création des régions. Annexe III.

Tableau 19 : Evolution de la population urbaine et du taux d'urbanisation  
régions économiques (en millier et en pourcentage)

Régions	En 1982 (1)					En 1994 (2)					TAUX ANNUEL de croissance urbaine
	Population totale	%	Population urbaine	Taux d'urbanisation %		Popul. totale	%	Popul. urbaine	Taux d'urbanisation %		
				/à égion (b)	/à nation (c)				/à égion (b)	/à nation (c)	
SUD	2 433	12	610	25	3	3 234	12	1 314	41	5	9,6
TENSIFT	2 900	14	868	30	4	3 547	14	1 328	37	5	4,4
CENTRE	5 569	27	3 121	56	15	6 931	27	4 224	61	16	2,9
NORD-OUEST	4 117	20	2 125	52	10	5 647	21	3 322	59	13	4,6
CENTRE-NORD	2 405	12	750	31	4	3 042	12	1 285	42	5	5,9
ORIENTAL	1 479	7	630	43	3	1 769	7	976	55	4	4,5
CENTRE SUD	1 516	8	626	41	3	1 904	7	966	51	4	4,5
TOTAL REGIONS	20 419	100	8 730	42,7	42	26 074	100	13 415	51,4	52	4,4

Sources :

(1) Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1982. Résultats définitifs.

(2) R.G.P.H. de 1994 : Résultats provisoires (surtout pour les deux premières colonnes (1994), les autres sont calculées par nous).

Le tableau suscite un certain nombre de constats qu'il faut faire avec beaucoup de réserve et de prudence. D'abord, l'évolution de la population par régions a presque gardé ses mêmes proportions (colonnes a). Ceci s'expliquerait plus facilement par un accroissement naturel (l'excédent naturel) propre à chaque région, probablement plus par un faible flux de l'exode rural (puisque ce dernier même s'il était affaibli, ne s'est jamais complètement arrêté), que par une migration interurbaine. Cette dernière se faisait si faiblement qu'elle n'a pu contrebalancer le poids d'une région en faveur ou au détriment d'une autre.

L'axe Casablanca-Kenitra garde son poids avec une légère augmentation vers le Nord (région du Nord-Ouest : Kenitra, Rabat, Salé, Tanger, Tetouan).

Le code de l'investissement qui avait accompagné la politique de régionalisation, de décentralisation et de déconcentration, n'a-t-il pu infléchir cette tendance de concentration dans les régions et notamment dans les villes qui connaissaient déjà des problèmes de haute densité populaire et industrielle ? Il est certainement difficile de parler d'équilibre régional !

Quant au phénomène d'urbanisation, les choses ne se sont pas déroulées de la même manière. Si nous procédons par petits découpages (les colonnes b), nous obtenons pour 1982, trois petits groupes selon l'importance et le niveau de leur urbanisation :

- 1°- plus de la moitié est urbanisée pour les régions Centre et Nord-Ouest ;
- 2°- au moins le tiers est urbanisé pour les régions du Centre Nord, Orientale, du Centre Sud et de Tensift ;
- 3°- seulement le quart est urbanisé pour la région du Sud.

En 1994, nous n'avons plus que deux groupes :

1°- le Centre Sud et l'Orientale rejoignent le premier groupe étant donné que leurs taux d'urbanisation ont dépassé la moitié (respectivement 51% et 55%) ;

2°- le Sud rejoint le deuxième groupe puisque son taux d'urbanisation dépasse largement le tiers (41%).

Que peut-on en déduire ? : Le Maroc devient de plus en plus urbanisé, son taux d'urbanisation passe de 42,7% en 1982 à 51,4% en 1994.

Cependant, même si ces régions se sont davantage urbanisées, elles gardent leur même hiérarchie, puisque les régions du Centre et du Nord-Ouest restent les régions les plus urbanisées et les plus peuplées du pays (les colonnes c), les écarts restent assez forts par rapport au reste du pays.

Cette prépondérance des deux régions du Centre et du Nord-Ouest se retrouve également au niveau de l'absorption des investissements publics. En effet, malgré les efforts entrepris au travers de la réorientation des dotations budgétaires de l'Etat dans le cadre de la politique de régionalisation, ces deux régions accaparaient pratiquement 47%<sup>221</sup> des crédits régionalisés durant la période 1978-80, 42% au cours de la période 1981-85 et 40,9% au cours de la période 1988-92.

Certes le monde rural a été doté d'une attention particulière au cours du plan d'orientation 1988-92 puisque 60,6% des investissements publics lui ont été accordés contre 33,4%<sup>222</sup> pour le milieu urbain.

---

<sup>221</sup> Chiffres calculés sur la base du tableau des dotations budgétaires ou la répartition des investissements publics. Plan d'orientation 1988-92, p. 257.

<sup>222</sup> Idem.

#### 4.4. - VILLES/RÉGIONS : QUELS RAPPORTS ET QUELLE POLITIQUE D'HABITAT ?

Quant à la politique d'habitat, il suffit d'observer le tableau n° 20 en page suivante : "Les réalisations du ministère de l'Habitat par régions économiques de 1988 à 1992", effectuées par les établissements sous sa tutelle.

Les deux régions du Nord-Ouest et du Centre continuent à exercer leur attraction sur l'ensemble des opérations. Au cours de la période 1985-89, elles détiennent à elles seules 48% des opérations du secteur public en matière de constructions et de logements, et 45% au cours de la période 1988-92.

D'autres régions n'ont enregistré aucune modification, sinon une légère baisse telle que pour le Centre-sud, le Centre-Nord, l'Orientale et même le Tensift. Ceci ne veut pas dire que la situation est restée égale à elle-même, cette stagnation face à la croissance urbaine enregistrée dans ces régions ne peut démontrer que la détérioration du niveau d'habitat et qui accompagne certainement une détérioration du niveau de vie.

Seule la région du Sud enregistre une hausse notable de 8% dans la première période à 12%, ce qui suit, même si c'est à un rythme modéré, son taux d'urbanisation.



Tableau 20 : Les réalisations du Ministère de l'Habitat par régions économiques de 1985 à 1992

Périodes	1985-1989			1988-1992		
	Régions	Total unités réalisées*	%	Etablissements	Total unités réalisées	%
CENTRE-SUD	14 033	10 %	ERAC : 70 % Autre : 30 %	16 148	10 %	ERAC : 74 % SNEC : 3 % Autre : 23 %
CENTRE-NORD	19 878	14 %	ERAC : 16 % ANHI : 31 % Autre : 53 %	21 122	12 %	ERAC : 47 % ANHI : 34 % SNEC : 3 % Autre : 16 %
ORIENTAL	8 521	6 %	ERAC : 55 % Autre : 45 %	10 055	6 %	ERAC : 70 % Autre : 30 %
NORD - OUEST	34 917	25 %	ERAC : 49 % ANHI : 7 % Autre : 44 %	30 110	18 %	ERAC : 52 % ANHI : 21 % SNEC : 14 % Autre : 13 %
CENTRE	31 917	23 %	ERAC : 53 % ANHI : 15 % SNEC : 5 % Autre : 27 %	46 436	27 %	ERAC : 56 % ANHI : 17 % ATTACHAROUK : 8 % Autre : 19 %
TENSIFT	18 739	14 %	ERAC : 75 % Autre : 25 %	25 194	15 %	ERAC : 83 % Autre : 17 %
SUD	10 572	8 %	ERAC : 74 % Autre : 26 %	20 238	12 %	ERAC : 72 % SNEC : 12 % Autre : 16 %
TOTAL	138 577	100 %		169 303	100 %	

Source : Les données de ce tableau ont été rassemblées des documents suivants : "L'Habitat en chiffres" 1989 ; 1990 ; 1991 ; 1992. Direction de la planification et de la programmation. Ministère de l'Habitat - Maroc - Rabat.

Les pourcentages ont été calculés par nos soins.

\* Total unités : Total logements (programme général de logements, programme spécifique, programme de construction) + Total lots (programme général de lots, lots de relogement, lots de restructuration).

Il est noté que les entreprises publiques accaparaient le marché de constructions, et que l'initiative privée fait toujours défaut à ce domaine.

Quant à l'organisation administrative locale, elle ne peut rester figée face à cette croissance urbaine, les grandes villes sont de plus en plus grandes, autant pour les petites et moyennes villes, seules quelques-unes rejoignent le rang supérieur et autant pour les centres urbains qui sont de plus en plus nombreux. Les cinq Wilayas<sup>223</sup> en 1989 deviennent neuf en 1994, et le nombre de préfectures et provinces passe de 49 à 65.

Quant aux municipalités nous savons qu'elles sont passées de 59 en 1988 à 165 en 1991 <sup>224</sup>. (Nous ne pouvons nous prononcer quant à l'évolution de ces dernières en 1994, faute de données statistiques).

Pour ce qui est de la part de la population des villes dans la population urbaine du pays, nous avons élaboré un échantillon de villes par régions économiques, en retraçant leur évolution de 1982 à 1994.

Le tableau n° 21 suivant représente l'“Evolution de parts de certaines villes dans la population urbaine”, ce qui permet de faire l'analyse suivante.

La carte jointe en Annexe VI, réalisée par le service de topographie (direction de la conservation foncière à Rabat), selon les données provisoires du R.G.P.H. de 1994, nous permet de mieux estimer l'évolution de la population par province et par rapport aux différentes régions.

---

<sup>223</sup> Revue marocaine de “Finances publiques et d'économie”, N° 8, 1992, pp. 150-151.

<sup>224</sup> Idem.

Tableau 21 : Evolution des parts de certaines villes dans la population urbaine

Régions	Villes	P.U. en % (1982) (1)	P.U. en % (1994) (2)
SUD	Agadir	2,8	4,1
	Laayoune	1,1	1,2
	Ouarzazate	0,5	1,1
	Taroudannt	0,6	1,0
TENSIF	Marrakech	5,5	5,5
	Safi	3,0	2,8
CENTRE	Grand Casablanca	25,9	21,9
	Beni Mellal	2,9	2,8
	El Jadida	1,7	1,7
	Seitat	1,6	1,7
NORD-OUEST	Rabat	6,0	4,6
	Salé	3,5	4,3
	Skhriate Temara	0,6	1,3
	Tanger	3,5	3,9
CENTRE NORD	Fez Médina	2,5	1,9
	Fez V. Modème	1,4	1,0
	Al Hoceima	0,6	0,8
	Taza	1,2	1,5
ORIENTAL	Oujda	3,0	2,7
	Nador	1,3	1,8
CENTRE SUD	Meknès	4,4	3,9
	Errachidia	0,7	1,1
	Khenifra	1,4	1,6

Sources : (1) R.G.P.H. de 1982.

(2) Résultats provisoires du R.G.P.H. de 1994.

Nous avons déjà constaté que toutes les régions du pays se sont de plus en plus urbanisées, mais nous nous sommes posés la question suivante : quelles sont les villes qui ont le plus contribué à cette urbanisation,

autrement dit : quelles sont les villes qui sont les plus dynamiques sur le plan urbain ? Le tableau que nous avons élaboré ci-dessus est loin de répondre avec satisfaction et exactitude à cette question, mais nous ne disposons que de peu de données à ce niveau, nous pouvons déjà avancer quelques idées qui resteront certainement à approfondir grâce à des données plus précises dans des recherches à venir.

Nous avons choisi des villes qui constituaient des pôles de croissance urbaine en 1982, dans l'objectif de voir si elles le sont toujours en 1994. Nous aboutissons aux remarques suivantes :

1°- Ce n'est probablement pas la croissance urbaine de ces mêmes villes qui a amplifié l'urbanisation de la région. Le cas est flagrant pour les deux fameuses régions du Centre et du Nord-Ouest, qui, comme nous l'avons vu, restent prépondérantes sur ce plan. C'est aussi le cas pour le Centre Nord, l'Orientale et le Centre Sud.

Seule la région du Sud fit l'exception. Mais comment alors expliquer ce phénomène ? A ce niveau nous pouvons d'ores et déjà avancer l'hypothèse des centres urbains et des petites agglomérations urbaines. En effet ceci doit s'expliquer par leur nombre grandissant depuis 1982.

Pendant ce dernier recensement, il s'est avéré que si la part des agglomérations — appelées à cette époque “autres centres” — dans la population urbaine à l'échelon national, reste encore relativement faible (13,3%)<sup>225</sup>, la situation régionale, quant à elle, relève de grandes disparités.

---

<sup>225</sup> “Petites villes et villes moyennes dans le monde arabe”, tome I, Fascicule de Recherche N° 16. Tours 1986, p. 54.

En effet “dans 17 provinces, plus du quart de la population est le fait des “autres centres”.” Cette part atteint 50 à 75% dans quatre provinces, 25 à 50% dans six autres et représente l’intégralité dans sept provinces<sup>226</sup>. Comme nous ne disposons pas de données plus fines concernant ces niveaux d’analyses, et en se basant uniquement sur les données du tableau précédent, nous pensons que cette tendance déjà observée en 1982 s’est davantage renforcée en 1994 ! Face à cette forte urbanisation, que devient la politique d’habitat ?

Une répartition des efforts du secteur public sur ce plan a été faite selon la taille des villes et la nature de l’intervention. Le tableau n° 22 illustre le mieux la nature de cette politique.

Tableau 23 : Production du ministère de l’Habitat de 1985 à 1990  
selon la taille de la ville

	Villes de plus de 100.000 habitants		Villes de moins de 100.000 habitants		TOTAL	
Logements	14.437	15,8%	9.906	13,7%	24.343	14,9%
Restructuration et recasement	42.384	46,4%	14.414	20%	56.762	34,7%
Lotissements économiques	34.500	37,8%	47.744	66,3%	82.244	50,4%
TOTAL	91.285	100%	72.064	100%	163.349	100%

Source : Ministère de l’Habitat, “L’habitat en chiffre”, 1985 et 1990.

226 Idem.

A partir d'une simple observation, nous constatons que l'opération la plus importante pour les villes de plus de 100.000 habitants concerne le recasement et la restructuration : 46,4% de l'ensemble des interventions. Ces villes concentrent 74,6% de l'ensemble des opérations de recasement ; sachant qu'elles représentent 63% de la population urbaine à cette période.

Quant aux lotissements économiques, ils ne concentrent que 42%, taux qui paraît faible quand on sait que Marrakech et Oujda à elles seules accaparent le tiers de la population des villes de plus de 100.000 habitants.

La faiblesse de ce dernier taux et l'importance du premier ne peuvent s'expliquer que par l'épuisement des réserves foncières au niveau des grandes villes, comme nous l'avons déjà précisé. En effet la localisation des opérations publiques suit de plus en plus la localisation des réserves foncières.

Ce n'est donc pas par hasard que dans les grandes villes, se concentrent surtout les opérations de résorption des bidonvilles.

Outre le fait que ces opérations servent à libérer des terrains bien situés, ce sont des projets porteurs d'une part pour l'Etat, puisqu'il leur a accordé un budget assez important en 1992, et d'autre part pour des organismes internationaux tels que la Banque Mondiale, la CEE... qui voient que cette action contre les bidonvilles pourra alléger les effets de la politique d'ajustement structurel pour les couches sociales les plus pauvres.

Dans ce sens, 80 millions de dollars ont été accordés au ministère de l'Habitat et aux organismes sous sa tutelle (selon la revue de "L'économiste", du 9 septembre 1993).

## CONCLUSION DU TROISIÈME CHAPITRE

Etant donné que le niveau d'urbanisation de tout pays est intimement lié à son niveau économique, nous avons étudié ce dernier avant d'évaluer le premier. Au Maroc, le début des années 70 fut particulièrement difficile. Son économie souffrait de maux internes renforcés par une conjoncture économique internationale peu favorable.

Face à cette crise qui touchait et perturbait le pays sur les plans économique, politique et social, et qui se manifestait essentiellement dans la détérioration du niveau de vie et d'habitat pour la majorité de la population, les autorités responsables prirent conscience de la nécessité de mettre en œuvre une nouvelle politique en urbanisme et habitat. Cette dernière devait s'inscrire dans la politique d'aménagement du territoire.

L'essentiel des mesures apportées par la nouvelle orientation à travers le projet de loi-cadre en matière d'habitat et d'urbanisme peut se résumer en trois principes :

1°- la levée de l'obstacle foncier ;

2°- l'organisation de la demande de logement et de la solvabilité des couches sociales défavorisées ;

3°- l'institutionnalisation de la promotion immobilière, par l'organisation juridique et le soutien financier.

Ces mesures permettent de relancer l'économie nationale au niveau de l'emploi et de l'accumulation du capital, et ce grâce d'une part à l'élargissement considérable de la demande solvable en logement et à la croissance du secteur de la construction d'autre part. Ce dernier s'avère comme la principale conséquence des mesures entreprises par l'Etat qui, tout en se désengageant de la charge financière dans ce domaine, continue à intervenir indirectement, par l'encouragement de l'initiative privée et les subventions des entreprises publiques.

Comme le projet de loi-cadre de l'aménagement urbain et rural n'a jamais été adopté en tant que tel, un certain nombre de textes juridiques furent promulgués. Le plan 1973-77 fut le moyen opérationnel de l'application de cette nouvelle planification. En effet, il donna beaucoup d'importance à l'étude et l'élaboration des quatre documents d'urbanisme prévus par le projet de loi-cadre à savoir le SSO, le PDR, les SD, et les PUS.

Il permit aussi l'élaboration de onze schémas directeurs pour Rabat-Salé (dont la réalisation a commencé immédiatement en 1972), Casablanca, Marrakech, Meknès, Tanger, Kénitra, Nador, Khouribga, Safi, Agadir, et Beni-Mallal.

Cependant la croissance économique telle qu'elle a été prévue et espérée de la mise en œuvre de ce plan ne sera pas réalisée. Avec une croissance démographique et urbaine plus grande, la crise continue et s'installe davantage jusqu'à la décennie 80. Pour la résoudre, la Politique d'Ajustement Structurel fut adoptée. Cette dernière, n'ayant pas eu les conditions économiques nationales et internationales favorables, ne pourra réaliser ses fins.



Dans le cadre de cette politique de libération du marché et notamment du secteur bancaire, le CIH (le crédit immobilier et hôtelier) depuis 1991, fut privé d'exonérations fiscales et de ressources publiques. Ceci le fera passer du statut d'un important instrument financier de la politique d'Etat en matière d'habitat, à celui d'une banque commerciale soumise aux mêmes règles que les autres banques. Il augmentera ses taux d'intérêt et deviendra sélectif dans sa clientèle. Un tel changement porte un coup dur aussi bien aux promoteurs publics qu'à la promotion privée, habitués à des coûts faibles et aux réserves foncières de l'Etat.

L'épuisement de cette dernière fera baisser la production publique, et si aucune action immédiate n'est prise, la pénurie du logement et la dégradation du milieu urbain seront inévitables.

A la fin de ce chapitre, nous avons essayé d'évaluer la dynamique urbaine jusqu'à nos jours, et ce à travers une étude par régions économiques et par villes, en se basant sur des données statistiques, notamment le dernier recensement de septembre 1994, dont les résultats sont toujours provisoires et incomplets.

En analysant la politique d'habitat adoptée face à une croissance urbaine aussi importante, nous constatons qu'elle reste en deçà des besoins (anciens et nouveaux) et loin de satisfaire la demande.

\* \*

\*

CONCLUSION  
DE LA DEUXIÈME PARTIE

Le taux d'urbanisation au Maroc aujourd'hui de l'ordre de 52% exprime l'importance et surtout la rapidité avec laquelle se transforme la société.

Cependant, l'étude que nous avons faite par villes et par régions nous montre que cette urbanisation est due essentiellement à la croissance et la concentration que connaissent uniquement certaines villes. Les inégalités persistent voire même se renforcent sur le plan foncier, celui de l'équipement et de celui de l'emploi.

Les rythmes de la croissance urbaine ne sont pas facile à maîtriser, ni à stabiliser, ni à orienter, ceci explique l'anarchie dans laquelle vit la majorité des villes marocaines aujourd'hui.

Ces dernières s'étendent de plus en plus dans tous les sens à travers des bidonvilles, des quartiers clandestins, et des habitats précaires. (Voir Annexes VII, VIII qui montrent respectivement l'extension de la ville de Fès et celle de Rabat-Salé selon deux photos aériennes en 1991 pour Fès et 1987 pour Rabat).

La prise de conscience des pouvoirs publics de la profondeur de la crise urbaine va donner naissance à un certain nombre de documents d'urbanisme à travers le "projet de loi-cadre d'aménagement urbain et rural", dès 1970. Faute de moyens financiers, à cause d'une situation économique cruciale et persistante, ces nouveaux instruments et cette nouvelle stratégie urbaine connaissent de grandes difficultés d'adoption et de mise en œuvre.

Les efforts déployés par l'Etat afin de résorber les différents problèmes urbains qui s'accumulent sont limités d'une part par la crise

économique et les effets du PAS et par l'incapacité du secteur privé à prendre la relève d'autre part.

Le sort des médinas doit être repensé, une politique d'ensemble est nécessaire intégrant mieux la médina à la ville moderne, afin de lui permettre d'une part d'évoluer et d'améliorer son niveau de vie, et, d'autre part, de contribuer au processus du développement régional et national.

Les problèmes d'habitat et d'emplois s'accumulent chaque jour davantage, la croissance urbaine s'accroît de façon continue indépendamment du niveau du développement et la politique d'habitat est incapable de répondre à la demande.

\* \*

\*

## CONCLUSION GÉNÉRALE

Au terme de cette étude, on constate que la notion de croissance urbaine des villes ne se réduit pas à une expression spatiale, elle recouvre la croissance démographique, économique et spatiale.

Elle est aussi le produit d'un certain nombre de processus interdépendants et intimement liés, notamment des processus économiques, politiques, sociaux et culturels. Ceci exprime l'ampleur de la complexité et la diversité que revêtent les problèmes urbains.

Les problèmes d'urbanisation sont globaux, et leur contrôle et leur maîtrise ne peuvent se réduire à des interventions ponctuelles ou de simples actions au niveau des effets engendrés par l'urbanisation. Ces derniers ne se limitent pas à des conséquences telles que le chômage, la prolifération des bidonvilles, et la dégradation du niveau de vie des citoyens, ils s'étendent à des problèmes beaucoup plus compliqués tels que l'aggravation des déséquilibres interurbains et intra-urbains d'une part, et entre les milieux urbains et les milieux ruraux d'autre part.

Outre ces complexités au niveau de la notion même de l'urbanisation et de la croissance urbaine marocaine, on se rend compte d'une autre complexité et ambiguïté au niveau des liens entre l'urbanisation et le niveau du développement.

Ce lien perd de plus en plus sa signification dans les pays en voie de développement. En effet à partir d'un certain seuil, situé entre 60% et 70%, les taux d'urbanisation ont de moins en moins de signification comme indicateur de progrès économiques<sup>227</sup>.

---

<sup>227</sup> Polese M., op. cit.

Le taux d'urbanisation au Maroc n'est pas très loin de cette fourchette, puisqu'il est de presque 52% en 1994<sup>228</sup>.

L'exemple des pays de l'Amérique Latine<sup>229</sup> tels que l'Argentine, le Chili et l'Uruguay, illustre bien le caractère fragile de la relation urbanisation-développement. Ces pays ont des taux d'urbanisation comparables à ceux des pays les plus développés (respectivement 86% et 85%), et parfois même, on a des agglomérations urbaines plus peuplées que les plus grandes villes de l'Europe, telles que Mexico et Sao Paulo. Cependant, le PNB/habitant de l'Amérique Latine n'est que le huitième de celui des pays de l'OCDE dont le niveau moyen d'urbanisation est comparable (73% en 1988).

Il a été pendant longtemps tenu que l'urbanisation est une conséquence normale du développement économique, ce qui est certainement valable pour les pays développés, ceux qui ont connu et partagé la révolution industrielle. Aujourd'hui, on constate que l'urbanisation et surtout son accélération peuvent être en même temps une conséquence et un facteur du sous-développement. C'est peut-être ce qui explique le mieux le cas des PSD et des PVD.

L'anarchie urbaine, l'extension des bidonvilles, la concentration spatiale des populations, le chômage de plus en plus général, la dégradation et le surpeuplement du parc existant de logements... autant de caractéristiques qui confirment cette idée. D'une telle fièvre urbaine au Maroc, ressort une ville qui accumule plusieurs systèmes urbains, plusieurs aspects contradictoires, et ne se limite plus à ce grand dualisme entre la médina et la ville moderne.

---

<sup>228</sup> Les résultats provisoires du RGPH de 1994.

<sup>229</sup> Polese M., op. cit.

Nous pouvons essayer d'esquisser l'image de la ville actuelle selon les points suivants :

1°) La médina, ou la ville arabo-musulmane au Maroc.

- Sous les multiples pressions démographique sociale et économique, la médina connaît une détérioration profonde et continue, ce qui risque de lui faire perdre son caractère original. Les problèmes d'adduction d'eau, des voiries et des égouts sont d'autant plus grands que les moyens financiers de l'Etat sont faibles pour permettre une intervention correcte sur ce plan.

Cependant, le bien-être de l'homme prime sur tout, mais il n'est certainement pas garanti dans de telles conditions. Ceci pousse à poser un certain nombre de questions :

- la médina s'est-elle réduite à un quartier pauvre marginalisé et dégradé qu'il faut démolir et rebâtir ?
- serait-il mieux d'en faire des points forts de tourisme en les rendant uniquement d'immenses monuments historiques inhabités ?

Il est difficile d'envisager de telles solutions, car malgré la dégradation du niveau des médinas, elles restent non seulement des édifices historiques auxquels tout le monde a droit, mais aussi et surtout, un témoin de l'histoire qu'il ne faut pas oublier, ni ignorer pour tout ce qu'il pourra apporter comme enseignements.



Il serait souhaitable de protéger et conserver les médinas tout en leur allouant tous les moyens nécessaires pour qu'elles se développent et pour que leurs habitants vivent dans des conditions dignes.

C'est un patrimoine culturel dont il faudrait sauvegarder l'identité arabo-musulmane.

Cette identité qui se manifestait par les trois fonctions de la ville traditionnelle, notamment religieuse, économique et politique, n'est plus la même avec l'essor urbain qu'ont connu les agglomérations et l'accélération de ce fait.

Toutes ces fonctions se réduisent de nos jours essentiellement aux activités marchandes. Le commerce y prend de plus en plus de l'espace et de l'importance, ce qui lui donne un poids particulier dans le fonctionnement de la ville. Les exemples ne manquent pas pour confirmer cette nouvelle réalité :

- A Rabat, la vieille médina se reconnaît par sa "Souika" (souk) qui concentre l'activité commerciale de presque toute la ville. On y trouve toutes sortes de produits, artisanaux, manufacturés ou importés.

En outre, elle constitue une bonne ressource de revenus sur le plan touristique.

- A Marrakech, l'exemple est encore plus flagrant, la médina (Jamaa Lefna) concentre la majorité du commerce et de l'artisanat de l'ensemble de l'agglomération.

- Fès l'ancien ou l'ancienne médina de Fès se caractérise elle aussi par la prédominance de ces fonctions marchandes, mais dans de meilleures

conditions puisqu'elle bénéficie d'un intérêt international particulièrement important (UNESCO).

Il serait souhaitable de se pencher plus sérieusement sur les problèmes des médinas et intervenir massivement pour mieux y organiser la vie, atténuer le poids de cette fonction marchande qui se fait au détriment des autres fonctions, au lieu de se contenter de l'entretien des murailles et de quelques édifices...

Il serait aussi très utile et pour la médina et pour la ville moderne, de créer de vraies percées dans la première, et d'y aménager un vrai réseau routier pour mieux la relier à la deuxième, ceci renforcera certainement l'idée précitée.

2°) Quant à la ville moderne, elle souffre de la concentration des problèmes urbains sous le poids de la concentration des populations.

La dynamique urbaine de cette ville laisse apparaître de multiples situations contradictoires, dont les plus essentielles :

- l'espace est consommé à un rythme bien plus grand que celui de la croissance de la population ;

- l'espace urbanisé croît moins vite que la population.

Il ressort de ces deux contradictions, un certain nombre de conséquences : La ville s'étend dans tous les sens, à travers de nouveaux quartiers, qui ne sont pas toujours légaux. Ce sont soit :

- des lotissements constitués de constructions édifiées sur de petites parcelles de terrain allant généralement de 60 à 110 m<sup>2</sup>. Ces maisons

qualifiées d’“habitat néo-traditionnel” qui avaient déjà existé à Casablanca entre les deux guerres<sup>230</sup>, expriment un retour vers l’ancienne maison marocaine, mais aménagée de façon plus évolutive pour être plus pratique, et édifiée sur plusieurs étages pour sauvegarder les liens familiaux encore assez forts.

- les bidonvilles qui reproduisent généralement la forme d’habitat des campagnes, puisque ses habitants sont d’anciens ruraux.

- les “nouveaux bidonvilles en dur” ou les quartiers de recasement de bidonvillois dont l’équipement n’est pas encore fini et n’est pas complet...

Cette situation complexe s’explique certainement par la rapidité de la croissance urbaine, la crise de logement, la forte spéculation foncière, et l’insuffisance des moyens utilisés par l’Etat pour résorber les bidonvilles, et résoudre les problèmes de l’habitat. Ce fait s’accompagne de l’accentuation des problèmes de chômage, de délinquance, et de pauvreté.

A ce niveau il serait souhaitable qu’il y ait une nouvelle remise en cause de la politique urbaine (qui se réduit à une politique d’habitat puisque c’est ce dernier qui manifeste le plus la crise de la croissance urbaine), car le désengagement financier de l’Etat s’est paradoxalement accompagné d’une amplification de la production publique en matière de logement, sans pour autant parvenir à résoudre le problème.

Cependant, l’importance de cette production ne provient pas, comme on peut le penser, de l’efficacité des organismes publics mais plutôt de la défaillance du secteur privé et de l’absence d’aménagement foncier et de la

---

<sup>230</sup> Adam A., “Casablanca, essai sur la transformation de la société marocaine au contact de l’Occident”, CNRS, Paris 1968.

faiblesse de l'offre foncière. Il faut dire que le logement ne doit surtout pas être considéré comme n'importe quel bien ou produit. Sa satisfaction ne doit certainement pas être confiée de manière exclusive à l'initiative privée.

L'intervention de l'Etat sur ce plan est nécessaire et doit être omniprésente, à travers des politiques foncière, financière et sociale adéquates. Les interventions ponctuelles n'ont pas donné satisfaction, elles conduisent à de multiples recasements sans grands effets sur le problème. La création de nouvelles villes, "cette fois-ci marocaines", serait un moyen efficace pour redresser la situation et peut-être même, pour créer de nouveaux équilibres entre les villes et les régions de tout le pays. En effet, un projet de "200.000 logements" a été élaboré, et dont la réalisation par tranche devrait commencer cette année. Ce projet consiste à créer un certain nombre de villes entièrement équipées au niveau de toutes les villes qui connaissent une forte explosion urbaine.

Cependant, "*la catastrophe nationale*"<sup>231</sup> que connaît le Maroc cette année, permettra-t-elle de faire aboutir ce projet ? En effet, cette année, la sécheresse a été particulièrement graves, les dommages qui en découleront seront néfastes pour l'économie nationale. Le monde rural en est actuellement "sinistré", ce qui augmentera les risques d'une nouvelle vague d'exode rural, et aggravera davantage la crise urbaine dans le monde urbain.

Prévenant les problèmes et les retombées sur les deux milieux rural et urbain, un certain nombre de décisions et de mesures sont prises :

- un nouveau code de travail ;
- un nouveau code des investissements ;
- une nouvelle loi sur le commerce et les sociétés.

---

<sup>231</sup> Le roi Hassan II, discours du 16 mai 1995, dont de larges extraits seront joints en annexe.

Ces instruments doivent être élaborés dans les meilleurs délais afin de permettre d'instaurer *“une économie diversifiée, englobant l'agriculture et d'autres secteurs”*.

Un autre changement d'ordre institutionnel, dont le référendum vient d'avoir lieu au mois de septembre 1995, permettra dorénavant d'élaborer la loi de finances et de la soumettre au parlement au mois de mai, autrement dit dès qu'il sera possible d'évaluer l'année agricole, conformément à la réalité marocaine.

Un programme immense d'emploi en milieu rural sera mis en œuvre afin de bloquer l'exode rural qui sera une conséquence normale si les mesures nécessaires ne sont pas réellement mises en application.

Nous pensons effectivement que la solution des problèmes de logement passe d'abord par l'arrêt de l'exode rural, et par l'amélioration des conditions économiques et sociales des ruraux.

La planification urbaine et la politique d'aménagement du territoire ne peuvent réussir que si elles se font conjointement avec une réelle politique de développement rural.

\* \*

\*

# BIBLIOGRAPHIE

## OUVRAGES

- ABDELMALKI L., "Le logement au Maroc", édition Toubkal Casablanca 1987.
- AMIN S., "L'économie du Maghreb", édition de Minuit, Paris 1960.
- ARSENE-HENRY Xavier, "Notre ville", édition Mamre 1969.
- BADUEL P.R., "Habitat, Etat, Société au Maghreb", édition CNRS, Paris 1988.
- BAIROCH P., "Le tiers monde dans l'impasse", édition Gallimard, 1992.
- BAIROCH P., "Mythes et paradoxes de l'histoire économique", édition La découverte, Paris 1994.
- BAIROCH P., "Révolution industrielle et sous-développement", édition de l'Ecole des hautes études en sciences sociales, Nemours 1984.
- BELAL A. et POPOV Y., "La formation du sous-développement : passé, présent, futur", édition du Progrès, Moscou 1987.
- BELAL A., "L'investissement au Maroc : 1912-1964", Les éditions maghrébines, Casablanca, 1980.
- BEN ALI D., "Le Maroc précapitaliste", édition SMER, Rabat 1983.
- BENTAHAR M., "Villes et campagnes au Maroc", Editel, Rabat 1987.
- BHAGWATI J., "L'économie des PSD", édition Hachette, Paris 1965.
- BISON J., BRULÉ, ESCALLIER R., MAURER G., MIOSSEC J.M., MUTIN G., SIGNOLS P., TROIN J.F., "Le Maghreb : hommes et espaces", édition Armand Colin, Paris 1985.
- CASTELLS A., "La question urbaine", Maspéro, Paris 1972.
- CHALINE C., "La dynamique urbaine", édition PUF, Paris 1980.
- CHALINE C., "Les villes du monde arabe", édition Masson, Paris 1990.
- CHERIFI Rachida, "Le Mabrhen politique au Maroc : hier et aujourd'hui", édition Afrique Orient, Casablanca, 1988.
- CHOAY F., "Urbanisme, utopies et réalité", édition Seuil, Paris 1965.
- COQUERY-VIDROVITCH C., "Le processus d'urbanisation en Afrique", T. II, édition l'Hamattan, Paris 1988.
- DERYCKE P.H., "Economie et planification urbaine", édition PUF, Paris 1979.

- ECOCHARD M., "Casablanca : roman d'une ville", édition de Paris 1955.
- EL MALKI H., "30 ans d'économie marocaine 1960-1990", édition CNRS, Paris 1989.
- ESCALLIER R., "Citadins et espace urbain au Maroc", ERA N° 706, Fascicules N° 8 et 9, Tours 1981.
- FERNAND B., "L'empire de Fez - Le Maroc du Nord", édition La revue française, Paris 1931.
- FOUGEROUSE M., "Le Maroc : vocation et réalités", Fondation Singer, Polignac 1987.
- GANIAGE J., "Histoire contemporaine du Maghreb de 1830 à nos jours", édition Fayard, 1994.
- GAUTIER E.F., "Le passé de l'Afrique du Nord : les siècles obscurs", édition Payot, Paris 1937.
- GORG O., "La ville, nécessité coloniale ?", in "Processus d'urbanisation en Afrique", sous la direction de Coquery-Vodrovith, T. II, l'Harmattan, Paris 1988.
- IBN KHALDOUN, "Les prolégomènes" ou "Discours sur l'histoire universelle", traduction de Slane, Alger, 1938.
- JULIEN CH.A., "Histoire de l'Afrique du Nord : Tunisie, Algérie Maroc. Des origines à la conquête arabe", 2e édition, T. I, édition Payot, Paris 1951.
- LACOUR C., "Croissance urbaine", édition CNRS, Paris 1981.
- LAJUGIE J., DELFAUD P., LACOUR C., "Espace régional et aménagement du territoire", Dalloz, Paris 1979.
- LAROUI A., "Histoire du Maghreb", édition Maspéro, Paris 1976.
- LE CORBUSIER, "Manière de penser l'urbanisme", édition Gonthier Paris 1946.
- LE CORBUSIER, "Urbanisme", les éditions Arthaud, Paris 1980.
- LE TOURNEAU R., "Fès avant le protectorat : étude économique et sociale d'une ville de l'occident musulman", édition La Porte, Rabat 1987.
- LE TOURNEAU R., "La vie quotidienne à Fès en 1900", Hachette 1965.
- LYAUTEY, "Paroles d'action", (Madagascar, Sud-Manois, Oran, Maroc 1990-1926), Librairie Armand Colin, Paris 1944.



- MASLOW B., "Les mosquées de Fès et du Nord du Maroc", Les éditions d'arts et d'histoire, Tome XXX, Paris 1937.
- MEZZINE M., "Fès médiévale : entre légende et histoire, un carrefour de l'Orient à l'apogée d'un rêve", édition Autrement, série Mémoire N° 13, Paris 1992.
- MIEGE J.L., "Le Maroc et l'Europe", édition PUF, Paris 1961.
- MIEGE J.L., "Le Maroc", Que sais-je ? édition PUF, 1986.
- MORICONI-EBARRD F., "L'urbanisation du monde depuis 1950", édition Economica, Paris 1993.
- MUSTAPHA M., "Muqqaddimat el-Allâma Ibn Khaldoun", édition Le Caire sd.
- OGRIZEK D., "L'Afrique du Nord, Algérie, Tunisie, Maroc espagnol et français, Sahara, Lybie", édition ODE, 1952.
- OUALALOU F., "L'assistance étrangère face au développement économique du Maroc", édition Maghrébine, Casablanca 1969.
- PELLETIER J. et DELFANTE CH., "Villes et urbanisme dans le monde", édition Masson, Paris 1989.
- PICARD G.C., "La civilisation de l'Afrique romaine", Librairie Plon, 1959
- POLESE M., "Economie urbaine et régionale : logique spatiale des mutations économiques", édition Economica, Paris 1994.
- ROUSSET M., "Le droit de l'urbanisme et la croissance urbaine au Maroc", édition Dalloz, Paris 1992.
- SANTOS M., "L'espace partagé", édition M.Th. Guenin, Paris 1975.
- SANTOS M., "Les villes du Tiers monde", édition M.Th. Guenin, Paris 1971.
- SEDJAVI Ali, "Etat, espace et pouvoir local : réflexions sur le Maroc et les PVD", édition Guessous, 1991.
- SURDON G. et BERCHERS L. "Recueil de textes de sociologie et de droit public musulman contenus dans les prolégomènes d'Ibn Khaldoun", imprimerie officielle Alger 1951.
- ZRIOULI M., "La région économique au Maroc : quel avenir ?", édition Okad, Rabat 1990.

### REVUES ET ARTICLES

- ABDELIMAL K.L., "L'industrie du bâtiment au Maroc", dans "Habitat. Etat. Société au Maghreb", édition CNRS, Paris 1988.
- AMEUR M. et NACIR M., "L'urbanisation clandestine au Maroc : un champ d'action pour les classes moyennes", Revue du Tiers monde N° 101, Paris 1985.
- CALMETTE M.F. et LE POTTIER J., "Structure des activités et dynamisme urbain", RERU N° 1, 1993.
- DE MAISONSEUL J., "L'habitat dans un urbanisme évolutif", dans "Habitat. Etat. Société au Maghreb", édition CNRS, Paris 1988.
- DETHIER J., "60 ans d'urbanisme au Maroc", BESM N° 118-119, Rabat 1970.
- DUCHAC R., "Les urbanisations au Maghreb", Annuaire de l'Afrique du Nord, 1972.
- ESCALLIER R., "La croissance urbaine au Maroc", Annuaire de l'Afrique du Nord, 1972.
- NACIRI M., NAVEZ-BOUCHANINE F., GOSSE M., "Espace et sociétés", Revue scientifique internationale, N° 65, "Succès de la ville", "Crise de l'urbanité". édition l'Hamattan, Paris 1991.
- KAIOUA A., "L'espace industriel marocain de Kénitra à Casablanca", Fascicule de recherche N° 13, Tours, 1984.
- "L'habitat dans les PVD", "Habitation"**, mars 1967, Lausanne  
 - "La croissance des villes", contribution de l'OMS dan sla journée mondiale de la santé le 7/04/1966.  
 - Pfister F., "Habitat et sous-développement", architecte à Lausanne.
- LACOSTE Yves et Camille, "L'Etat du Maghreb", édition La découverte, Paris 1991.
- LEHZEM A., "La question du logement urbain au Maroc : bilan de la décennie 1983-1992 et perspectives", Revue de l'Association des économistes marocains (AEM). Bilan décennal du programme d'ajustement structurel et perspectives de l'économie marocaine, Actes du colloque international de l'AEM des 1/2/3 octobre, Rabat 1993.
- MASSON A., "Urbanisation et Habitat du grand nombre : l'approche marocaine", Annuaire de l'Afrique du Nord 1972.

- MASSON A., "Urbanisation et habitat du grand nombre : l'approche marocaine",  
Annuaire de l'Afrique du Nord, 1972.
- OUALALOU F. "Chronique économique", Annuaire de l'Afrique du Nord, 1970-72.
- OUALALOU F., "Quel bilan du PAS", Revue de l'AEM, N° spécial, Rabat 1993.
- "Petites villes et villes moyennes dans le monde arabe", T. 1, Fascicule de recherche  
n° 16, Tours 1986.
- PINSON D., "Maroc : un habitat 'occidentalisé subverté par la tradition'", in la  
revue "Monde arabe : Maghreb-Machnek", N° spécial, 1er trimestre 1994.
- Revue Marocaine de finances publiques et d'économie N° 8, 1992.
- SANTOS M., "La ville et l'organisation de l'espace dans les PVD", T. 12, R.T.M.,  
édition PUF, Paris 1971.
- SOUGAREV D.T., Cours d'urbanisme à l'école Mohamadia des ingénieurs (EMI)  
1966-67, Rabat.
- VALEYRE Antoine, "Dynamique régionale de l'emploi et division spatiale du  
travail", RERU, N° 3, 1982.
- LACOUR C., "Sur l'autonomie du Royaume urbain", RERU n° 4, 1978.
- LACOUR C., "Des villes et de l'espace", RERU n° 3, 1981.
- FORICHON R. et MAS P., "Les problèmes de la répartition du peuplement au  
Maroc", BESM, n° 76, 4e trimestre 1967.
- AWAD H., "Géographie appliquée et urbanisme au Maroc", intervention dans  
"Géographie et urbanisme", le 3/6/1962. Revue de géographie du Maroc. Rabat,  
n° 1 et 2, 1962.
- PERRIN J.C., "Urbanisation et développement à base régionale", RTM, n° 45,  
1971.
- SILVANY A., "Aspects théoriques de l'urbanisation", RTM, Tome XII, 1971.

### THESES ET MEMOIRES

- AZENZOUL A., "Croissance et planification urbaines au Maroc", thèse de 3e cycle, Université de Bordeaux I, 1986.
- BENZAKOUR S., "Essai sur la politique urbaine au Maroc 1912-1975 sur le rôle de l'Etat", thèse de 3e cycle, Grenoble 1976.
- DECROUX F., "La vie municipale au Maroc", thèse de droit, Université de Lyon, 1931.
- DRYEF M., "Urbanisation et droit de l'urbanisme du Maroc", thèse de doctorat en droit public, Grenoble 1992.
- EL GHAZOUANI KH., "Espace, ville et aménagement : analyse et réalité marocaines", thèse de 3e cycle, Université de Bordeaux, 1986.
- GUEDDRAA, "Lutte contre les bidonvilles et intégration urbaine au Maroc", mémoire de l'école d'architecture de Rabat, 1983.
- HOLLARD M., "La croissance urbaine au Maroc", thèse de DES en sciences économiques, Université de Grenoble 1970.
- JBARA M., "Habitat urbain et environnement au Maroc", thèse de doctorat, Université de Bordeaux I, 1986.
- LAHBABI A., "Villes et politiques urbaines dans la croissance économique du Maroc", thèse de 3e cycle, Grenoble 1976.
- LEHZAM A., "Structuration et dynamique de l'espace urbain au Maroc", thèse de doctorat de 3e cycle, Université de St Etienne, 1982.
- MAHE Y., "Extension des villes indigènes", thèse de doctorat à Bordeaux, 1936.
- MANTES J.C., "Urbanisation et développement économique", Thèse de doctorat d'Etat es-sciences économiques. Montpellier I, 1985.
- SOUALHI B., "Les problèmes d'urbanisation au Maroc", mémoire de fin de stage, ENPA, Rabat 1976.
- ZAID M., "Marrakech, ville impériale, pôle de développement régional et de rééquilibrage du territoire marocain" thèse de doctorat, Université de Bordeaux I, 1991.

## DIVERS

Annuaire statistiques. Ministère du Plan. Direction de la statistique. Rabat (pour les années 80/90).

COHEN Albert, "Rapport d'expertise sur l'habitat dans les médinas et dans les quartiers marocains à Casablanca, Marrakech, Meknès, et Fès", circonscription d'urbanisme et de l'habitat. Ministère des travaux publics, Rabat 1961.

Commissariat général du Plan, "Mutations économiques et urbanisation", cinq ans de recherche et d'expérimentation, la documentation française, décembre Paris 1993.

Comptes de la Nation. Ministère du Plan. Direction de la statistique. Pour les années 60 et 70. Rabat. Maroc.

Extraits du discours royal du 8 mai 1995. (en annexes).

"L'habitat en chiffres", document du Ministère de l'habitat, pour les années 1989, 1990, 1991, 1992.

"La situation économique du Maroc", documents du Ministère du Plan, Direction de la statistique pour les années : 1960 - 1964 - 1968., 1969, 1970 jusqu'à 1979.

Plan Quinquennal 1960-64

Plan Triennal 1965-67

Plan Quinquennal 1968-72

Plan Quinquennal 1973-77

Plan Triennal 1978-80

Plan Quinquennal 1981-85

Plan d'orientation 1988-92

"Population légale au Maroc en 1982", Direction des statistiques, Ministère du Plan, Rabat.

Les différents recensements :

R.G.P.H. 1960.

R.G.P.H. 1971.

R.G.P.H. 1982.

R.G.P.H. 1994 (résultats provisoires et incomplets).

Rapport d'activité, BNDE, Rabat 1973.

Texte du projet de loi-cadre d'aménagement urbain. (en annexes).

Texte intégral du discours du Ministre de l'Intérieur Oufkir M. en 1969. (en annexes).

URSULET, "Villes et institutions", intervention à l'école d'architecture de Bordeaux, 1993.

Différentes cartes du Maroc et photos aériennes (en annexes).

# ANNEXES

## ANNEXE I

### **La position du ministre de l'Intérieur à l'égard des problèmes d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement régional**

Afin de réagir contre "l'explosion urbaine" qui caractérise notre époque, l'Etat s'est attaché depuis l'indépendance à doter les villes d'équipements appropriés et de plans d'aménagement aptes à éviter l'anarchie du développement urbain, et à assurer le curetage des zones congestionnées. Il a, en outre, constitué une importante réserve foncière gérée par le Fonds de Réemploi Domanial.

Afin de lutter contre "la grave crise du logement" et de "pallier la défaillance d'une initiative privée mal informée des conditions du marché et jusqu'à présent peu apte à satisfaire une demande faiblement solvable", l'Etat a dû construire lui-même des logements économiques. Y consacrant jusqu'à la fin du Plan Triennal des crédits considérables, il a effectué plus de 60.000 interventions pour un total de 500 millions de dirhams.

Tous ces efforts n'ont pu empêcher les médinas de se surpeupler, les bidonvilles et les douars clandestins de proliférer, l'anarchie urbaine de s'installer. En ce sens, la politique suivie jusqu'ici a échoué. Sa poursuite ne porterait de fruit qu'au prix d'un effort financier annuel 20 fois supérieur à celui qu'il a été jusqu'à présent. Le pays s'est, dans le même temps, résolument orienté vers une politique d'investissements productifs qui est d'ailleurs la seule voie de nature à résoudre à long terme le problème de l'emploi donc du logement.

Il ne peut donc être question de définir notre action future en tablant sur l'obtention de crédits importants. Le Plan Quinquennal réduit d'ailleurs le secteur de l'habitat à la portion congrue, exception faite toutefois du monde rural jusqu'ici pratiquement oublié et pour lequel un effort particulier doit être entrepris, pour, à la fois, lutter contre l'exode et accompagner les actions de mise en valeur agricole.

Pourtant, nous devons souligner que le secteur de l'urbanisme et de l'habitat reste d'une importance politique, sociale et économique fondamentale.

#### **1. Economique :**

parce qu'il a pour objectif majeur d'aménager l'espace de manière à placer les hommes dans les meilleures conditions de production. En cela l'habitat se présente comme une action d'accompagnement des actions de développement décidées par le Plan. Notons qu'il entraîne la création d'activités et d'emplois nouveaux et que les techniques utilisées ont une influence directe sur l'industrialisation et la balance commerciale.



## 2. Sociale :

parce que chaque famille doit, en fin de compte, pouvoir accéder à un logement décent et profiter des équipements modernes qui en constituent le prolongement. La santé physique et morale de chacun ainsi que son éducation en dépendent.

## 3. Politique :

parce que sans la sécurité matérielle des personnes, il est vain d'espérer en leur adhésion à l'effort commun de développement. Parce que l'insécurité qui caractérise l'existence d'un bidonvillois, par exemple, peut être la source de gestes désespérés.

Compte tenu de ces diverses implications, il est fondamental pour l'Etat de définir une politique cohérente en la matière. Celle qui fut la nôtre jusqu'ici est caduque, faute de moyens. Il faut en bâtir une autre, de nature à répondre à la montée des besoins, sans pour autant engager financièrement l'Etat au-delà du minimum imposé par l'exécution d'études générales qui resteront toujours son apanage.

Cette contradiction dans les buts ne peut se résoudre que par l'intervention massive, systématique, de l'initiative privée, de l'épargne privée, des énergies individuelles. Il n'y a pas ici d'alternative.

Quel sera le rôle de l'Etat dans cette optique politique nouvelle ?

Deux types d'actions le caractériseront : actions de concertation de synthèse et de coordination, actions d'incitation et d'encadrement.

Maître de jeu et responsable de la vie de chacun, l'Etat doit guider les individus dans l'établissement de leur foyer. Or, chaque action de mise en valeur se traduit automatiquement par une nécessaire et optimale répartition des hommes sur un élément de territoire. C'est dire que mon département ne peut valablement travailler qu'en étroite concertation avec tous les autres, de manière à synthétiser dans des plans d'aménagements régionaux, les options du plan et la répartition des groupements humains chargés de les mettre en œuvre.

Ce rôle était concrétisé jusqu'ici par des plans d'aménagement en milieu urbain, par des plans de développement en milieu rural. Il est indispensable désormais de sortir du cadre étroit des villes et des villages et d'appréhender des zones de plus en plus vastes, de plus en plus complexes pour étudier les conflits que les divers programmes y entretiennent et pour harmoniser les actions décidées par chaque département.

Va-t-on, par exemple, laisser se constituer spontanément et sans plan d'ensemble, une agglomération urbaine allant de Casablanca à Kénitra ? Laisserons-nous les usines s'implanter dans cette zone au gré des opportunités de terrain ou des facilités locales d'établissement, au risque de compromettre le schéma d'urbanisation que nous serons un jour ou l'autre appelés à étudier ? Ne doit-on pas envisager, de sang froid, et avant que la poussée urbaine devienne irrésistible et incontrôlable, la création de villes nouvelles ? Au rythme d'un doublement de population tous les 12 ans, les phénomènes sont explosifs.

Il est urgent de mettre en chantier ces études synthétiques particulièrement longues et complexes, et ceci en étroite collaboration avec tous les Ministères intéressés.

Cet effort de concertation et de synthèse sur les objectifs et les stratégies doit se prolonger au niveau de l'exécution des programmes par des actions de coordination tendant à éviter le gaspillage des moyens, harmoniser les priorités. Les ressources des collectivités locales peuvent jouer à ce niveau un rôle essentiel, en venant compléter l'effort de l'Etat, afin d'assurer un rendement maximal à celui-ci.

Responsable de l'implantation des hommes sur le territoire, l'Etat aura en outre pour rôle essentiel, d'inciter ceux-ci à construire là où il le juge nécessaire et d'encadrer l'initiative individuelle.

Ces actions prendront, de manière très souple, de multiples aspects adaptés aux possibilités financières de chacun. Avant de les passer en revue, il convient d'insister sur un préalable essentiel qui conditionne la réussite d'une telle politique, c'est celui de la propriété du terrain, dans un souci d'efficacité technique, l'Etat pourrait souhaiter se rendre maître du sol, définitivement, par des mesures autoritaires de municipalisation. Outre les graves problèmes politiques qu'une telle mesure soulèverait, il faut bien dire que nous n'avons pas les moyens financiers indispensables à son application; en dehors d'une pure et simple spoliation des intérêts privés. De plus, il semble de beaucoup préférable, tant sur le plan économique que politique, de favoriser l'accession à la propriété afin d'apporter à chacun un sentiment de sécurité dans l'avenir, et d'assurer dans l'immédiat une stabilisation des hommes. Si, dans l'avenir, leur mobilité s'avérait nécessaire, le jeu économique normal pourrait y pourvoir. Il n'en demeure pas moins que la formule adoptée doit assurer à l'Etat la maîtrise du marché foncier, à la fois pour lui permettre de décider des implantations, et pour éviter dans les secteurs d'habitat économique, une spéculation qui interdirait, même à terme, l'achat d'une parcelle de taille suffisante par les catégories les plus défavorisées.

Pour satisfaire l'ensemble des besoins, l'Etat doit utiliser en totalité ses réserves foncières et les reconstituer au rythme des remboursements. Il conviendra que chaque municipalité fasse un effort, complémentaire à celui de l'Etat, pour suivre la montée des besoins.

Actuellement, la loi interdit à l'Etat de vendre des terrains nus. Or, 50% de la population ne peut acquérir faute de moyens, un terrain totalement équipé. Il est donc essentiel d'admettre l'équipement différé et progressif du sol urbanisé et permettre ainsi à l'Etat d'agir comme un marchand de biens. C'est sans doute la modification la plus importante qui sera apportée aux règlements en vigueur.

L'hypothèque du terrain étant levée, les mesures d'incitation et d'encadrement seront schématiquement les suivantes :

EN MATIERE D'EQUIPEMENT, il convient de :

— Favoriser la densification des logements et la copropriété du sol. Ceci pour diminuer les charges, aussi bien des municipalités qui supportent le poids des grands réseaux collectifs, que des particuliers qui règlent le prix du terrain équipé.

— Admettre une exécution progressive des équipements, afin d'adapter les charges aux revenus de chacun.

— Assurer la participation des particuliers au financement préalable des équipements.

— Créer des Fonds Municipaux d'Équipements alimentés par les versements des particuliers, et destinés à réaliser à terme l'équipement des lotissements.

EN MATIERE DE LOGEMENT, nous sommes conduits à :

— Inviter les particuliers à constituer une épargne-logement.

— Favoriser la diminution des coûts de la construction, notamment :

- en informant la profession des conditions du marché - niveau des revenus - ampleur des besoins,
- en favorisant la préfabrication 'éléments de construction et l'industrialisation du bâtiment à l'échelle locale,
- en favorisant le recours à des techniques traditionnelles améliorées augmentant l'offre d'emplois et évitant les sorties de devises,
- en étudiant des procédés et méthodes nouvelles spécifiques des besoins de chaque couche de population,
- en établissant des catalogues de logements économiques chiffrés.

Il convient également :

— d'encourager le groupement des particuliers pour l'obtention de prêts à la construction, en utilisant tout le répertoire possible des associations, syndicats, promoteurs publics ou privés...

— d'utiliser les techniques du développement communautaire et de l'auto-construction au profit des plus défavorisés,

— d'admettre des secteurs d'habitat évolutif, ou chacun construit au rythme de ses possibilités propres.

Ces diverses mesures conduisent, en gros, à deux schémas différents selon que l'on s'adresse à une population ayant ou non un revenu supérieur à 200 DH par mois.

Les familles disposant de moins de 200 DH par mois peuplent les bidonvilles, ou sont en surnombre dans les médinas. Elles représentent 50% de la population urbaine. Pour elles, la politique proposée se concrétisera de la manière suivante :

Un contrat liera chaque famille à la municipalité, au terme duquel celle-ci :

— accordera la jouissance immédiate d'une parcelle de terrain de dimensions suffisantes et convenablement placée,

— accordera la propriété à terme de cette parcelle,

— acceptera la construction provisoire d'une baraque ou d'un habitat sommaire,

— assurera l'équipement progressif et différé du lot selon un échéancier déterminé.

Le particulier règlera la totalité des sommes engagées par l'Etat ou la municipalité, au titre du sol et de son équipement, par des règlements mensuels dont le taux sera compatible avec sa situation.

Il s'agira en quelque sorte d'une épargne forcée. Les termes de remboursement pouvant varier d'un lotissement à l'autre, le rythme de réalisation de l'équipement variera également.

L'équipement complet pourra être obtenu en 5, 10, voire 15 années pour les plus pauvres.

Le particulier construira lui-même sa maison, au rythme de ses possibilités. Des techniques traditionnelles améliorées, ou des techniques facilement imitables seront introduites dans le milieu. De plus, la méthode du développement communautaire permettra de hâter la réalisation de logements plus confortables et plus hygiéniques. La profession sera invitée à vendre des éléments de construction préfabriqués dans les commerces locaux.

Cette proposition peut paraître dérisoire. Elle le serait en effet si l'on désespérait du génie de notre peuple pour la construction. En fait, nous sommes prêts à faire le pari qu'un changement radical dans la situation psychologique du "bidonvillois" doit entraîner une mobilisation, elle aussi radicale, de l'énergie et des ressources individuelles. Le phénomène "bidonville" est lié au sentiment d'insécurité de ces populations.

Accordons la sécurité en accordant la propriété du sol et l'espoir renaîtra.

Pour les familles pouvant accéder à un prêt des banques populaires, la situation est toute différente. Elles jouiront immédiatement d'un terrain équipé et d'un logement. Il ne sera plus fait obligation au "promoteur" de réaliser l'équipement avant obtention du permis de construire.

Il suffit que logement et équipement s'achèvent en même temps. La profession doit faire un effort exceptionnel sur les prix, afin de faire accéder le plus grand nombre possible de familles à cette formule, quitte à utiliser des procédés non classiques de construction.

Le "promoteur" vend, sur plan, les logements ou les appartements. L'apport initial exigé des particuliers finance le terrain et partie de l'équipement. Les banques populaires accordent le crédit au projet global du promoteur et débloquent les fonds en fonction de l'avancement des travaux. Ceux-ci achevés, le "promoteur" disparaît, et des contrats de copropriété lient chaque particulier avec la Caisse de prêts.

Des formules particulières permettront de favoriser les investissements privés au profit du secteur locatif.

En résumé, la nouvelle politique proposée consacre le désengagement de l'Etat dans le domaine de la construction. Elle lui assure, par contre, un rôle renforcé dans celui de l'aménagement urbain et rural ainsi que la maîtrise du marché foncier. Elle lui dévolue, en outre, un rôle nouveau de mobilisation et d'encadrement des énergies individuelles.

Il lui faudra amener une fraction de la population, qui attend tout de l'Etat, à transformer son attitude passive en une participation active et volontaire à l'effort commun. Pour cela, des actions d'entraînement, des réalisations-pilotes devront être entreprises. Elles permettront de roder les méthodes. Nous pourrions obtenir l'aide des organismes internationaux pour réaliser ces actions, et ceci d'autant plus facilement que les grandes lignes de la stratégie proposée s'accordent en tout point avec les recommandations des Nations Unies à cet égard.

L'exécution du programme d'habitat rural appuyé par le P.A.M. dans les zones de mise en valeur, peut fournir un premier exemple d'application de cette nouvelle politique.

En effet, la phase d'études a permis l'élaboration d'une série de plans d'aménagements régionaux constituant un cadre pour les interventions de chacune des administrations concernées, pour la réalisation du programme P.A.M., et aussi pour les opérations spécifiques qui peuvent être décidées au gré des opportunités budgétaires.

Elle a entraîné la création d'une "Commission Interministérielle de Définition des Normes et de Coordination des Actions", ainsi que de nombreux contacts bilatéraux avec les Ministères de l'Agriculture, de la Santé Publique, de l'Education Nationale, etc.

Ce programme emploie les techniques de l'auto-construction, du développement communautaire, de la préfabrication d'éléments de construction.

Enfin, le particulier achète à tempérament son terrain équipé, construit lui-même sa maison, et rembourse intégralement à la commune les sommes avancées par l'Etat. Ainsi se trouve mis en place, au sein des collectivités locales touchées par le programme, un processus d'auto-satisfaction des besoins futurs, permettant ensuite un désengagement de l'Etat.

Ajoutons, qu'en dotant ces régions d'une infrastructure appropriée, ce programme permettra, dans une certaine mesure, de fixer les populations dans les campagnes, de freiner l'exode vers les villes.

La nouvelle politique qui vous est proposée, traduit la ferme volonté du Ministère de l'Intérieur, de participer activement à l'effort national de développement, en donnant à tous les hommes la possibilité de se loger et de bénéficier des équipements appropriés là où leur avenir est le mieux assuré.

Elle vise à "résoudre globalement les problèmes, en renonçant aux actions ponctuelles, sans signification réelle, ni économique, ni sociale, ni politique."

De manière réaliste, elle vise enfin, à long terme, à supprimer tout engagement financier du budget général au profit de la construction.

Pour la cohérence et l'efficacité de cette stratégie, il est nécessaire qu'elle soit appliquée dans tous ses éléments et qu'une révision des textes régissant notre intervention vienne la concrétiser.

Une Loi-Cadre portant sur l'aménagement urbain et rural consacrera les grandes options retenues et précisera la nature et la portée de cette révision.

Mohammed OUFKIR  
Ministre de l'Intérieur,  
de l'Urbanisme  
et de l'Habitat

Source : in "Urbanisme habitat et aménagement régional : une nouvelle stratégie", publication du CERF, 1970, Ministère de l'Intérieur, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat.

## ANNEXE II

### **Projet de Loi-Cadre d'Aménagement Urbain et Rural**

Le projet de Dahir portant Loi-Cadre de l'Aménagement Urbain et Rural présent épar le Ministère de l'Intérieur s'inspire directement des motifs que nous venons d'évoquer et essaye d'apporter les remèdes appropriés aux maux dénoncés.

Il regroupe en trois titres : Des Prévisions et Règles d'Aménagement - De la Mobilisation Foncière - De la Construction - les solutions proposées par lui au profit d'une stratégie apte à résoudre globalement les problèmes qui sont les siens.

#### 1 - TITRE I - DES PREVISIONS ET REGLES D'AMENAGEMENT

Jusqu'à présent la réglementation et la pratique de l'urbanisme ont fait une part plus importante aux mesures de sauvegarde qu'aux mesures d'orientation, d'incitation et d'exécution. Le texte rompt avec cette habitude et propose une série de trois plans adaptés chacun à une fonction particulière en vue d'assurer à la fois souplesse à la programmation, rapidité et cohérence aux interventions.

Il s'agit :

a) du "Schéma de Structures et d'Orientation" (S.S.O.) qui appréhende l'environnement régional ;

b) du "Schéma Directeur" (S.D.) qui s'intéresse au développement d'une agglomération compte tenu des implications définies par le S.S.O.

c) du "Plan d'Utilisation des Sols" (P.U.S.) qui règle l'affectation des sols dans une zone restreinte, à urbaniser prioritairement.

Nous examinerons d'abord la consistance des plans, ensuite les procédures d'approbation et les structures nouvelles à mettre en place.

#### A - Consistance des plans

##### a) Le "Schéma de Structures et d'Orientation" (S.S.O.) :

L'établissement d'un S.S.O. comprend plusieurs phases :

— Etude monographique succincte d'une "région" dont les limites précises seraient fixées en cours d'étude.

— Etude des potentialités pouvant, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en valeur.

— Etablissement d'un "diagnostic" propre à faciliter les prises de décision en considération des options nationales de développement.

— Propositions de mise en valeur compte tenu des options adoptées et définition des priorités.

— Etablissement d'un plan d'aménagement cohérent avec les options de mise en valeur.

— Etablissement, à l'orée de chaque tranche quinquennale du Plan National, d'un plan d'action, opérationnel à court terme, assurant l'utilisation cohérente des crédits pouvant effectivement être affectés au bénéfice des réalisations prioritaires retenues. Ce document financier prendrait en compte les crédits des départements ministériels, ceux des collectivités locales et des établissements publics.

Le Schéma de Structures et d'Orientation fixerait en somme à grands traits les options fondamentales du développement et de l'aménagement d'une zone homogène suffisamment vaste. Il délimiterait les "zones à protéger" (zones touristiques, parcs nationaux, sites, etc.). Il préciserait les grands équipements régionaux devant accompagner les actions de développement. Il définirait la localisation, la hiérarchie et la vocation des cités ainsi que leur articulation.

*b) Le "Schéma Directeur" (S.D.)*

Le Schéma Directeur remplirait un office analogue à celui du S.S.O. sur un élément de territoire réduit à celui d'une agglomération. Bien que plus axé sur l'urbanisation il suppose, lui aussi, une démarche d'aménagiste et doit intégrer non seulement les données démographiques mais aussi les données sociales et économiques. Il définirait un zonage ainsi que les grands équipements d'infrastructure urbaine.

A l'orée de chaque période quinquennale, serait décidé, comme au niveau régional, de l'urbanisation prioritaire d'une ou plusieurs zones avec leurs équipements, compte tenu des crédits pouvant être effectivement ouverts par les établissements publics, les collectivités et les départements ministériels.

*c) Le "Plan d'Utilisation des Sols" (P.U.S.)*

Les documents précédents, S.S.O. et S.D., prévoient des localisations trop imprécises pour être opposables aux tiers. Ils constituent seulement des cadres d'action s'imposant à la puissance publique et définissant les grandes lignes du "parti" d'aménagement, qu'il soit régional ou local.

Il est donc indispensable que l'administration dispose d'un document précis définissant les règles d'utilisation du sol, les garanties, les servitudes et obligations des propriétaires. Ce document, le Plan d'Utilisation des Sols (P.U.S.) affecterait au fur et à mesure des besoins, les seuls quartiers à urbaniser prioritairement et prévus comme tels par le Schéma Directeur, ou encore ceux déjà urbanisés qu'il convient soit de rénover, soit de réglementer.

Le P.U.S. s'apparente dans sa forme au "plan d'aménagement de secteur actuel".

## B - Procédures d'approbation et structures nouvelles

Les S.S.O. et les S.D., cadres d'action pour l'ensemble des départements, doivent être sanctionnés à un niveau élevé, de nature interministérielle, celui du Premier Ministre.

L'un et l'autre sont, en cours d'élaboration, soumis aux délibérations des élus locaux, en raison :

- des contraintes qu'ils feront peser sur les budgets des collectivités ;
- de la nécessité d'obtenir une adhésion aussi large que possible sur les options fondamentales qu'ils contiennent.

### a) Le Schéma de Structures et d'Orientation

Le Schéma de Structures et d'Orientation serait établi, sous l'autorité du "Comité Interministériel de l'Aménagement du Territoire" (C.I.A.T.). Un "groupe d'Etude de la Régionalisation" (G.E.R.) serait créé au niveau central pour définir les priorités d'étude et les options générales, pour contrôler les schémas et les présenter à l'approbation du C.I.A.T.

Au niveau local le répondant du G.E.R. serait constitué par une "Commission Régionale" présidée par un Gouverneur et groupant services techniques, autorités locales et représentants élus. L'avis de cette Commission serait requis avant approbation du S.S.O. par décret.

### b) Le Schéma Directeur

Document de portée interministérielle également, le Schéma Directeur serait établi par les services de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat en collaboration avec les autorités locales et les départements ministériels concernés.

Des "Conseils d'Aménagement" groupant les élus locaux des Communes intéressées par le Schéma et les représentants des assemblées provinciales délibèrent sur les Schémas Directeurs.

Un accord entraîne l'approbation du Schéma Directeur par décret. Un désaccord oblige à la présentation du document au C.I.A.T.

### c) Le Plan d'Utilisation des Sols

La procédure est ici très simple, surtout si on la compare à celle qui préside actuellement à l'approbation des plans d'aménagement. Ces derniers sont promulgués par Dahir après consultation de tous les ministères. Le P.U.S. serait homologué par le Gouverneur et approuvé par simple arrêté du Ministère de l'Intérieur.

L'application des dispositions du Titre I de la Loi est tributaire de textes d'application.

C'est dire que bien des questions importantes restent à résoudre. Qui exercera sa tutelle sur le "Groupe d'Etude de la Régionalisation" ? Quel sera son rôle exact et quels seront ses moyens ? Qui élaborera les S.S.O. ? Comment fonctionneront les Commissions Régionales ?



Des mesures transitoires sont également nécessaires afin 'éviter tout vide juridique entre la législation existante et celle proposée et, aussi, afin 'autoriser à court terme l'établissement d'un Plan d'Utilisation des Sols avant celui d'un Schéma Directeur, ou d'un Schéma Directeur avant celui d'un Schéma de Structures et d'Orientation.

## 2 - TITRE II - DE LA MOBILISATION FONCIERE

Le texte propose une série de mesures au niveau de l'acquisition des sols, de leur rétrocession, de l'organisation du financement et de l'exécution. Le but recherché est d'assurer à l'Etat la maîtrise du marché foncier tout en garantissant sa fluidité, de lutter contre la spéculation sans pour autant spolier les intérêts privés. Le texte cherche à assurer une juste balance entre les intérêts de la collectivité et ceux des particuliers.

### A - Acquisition des sols

Outre la cession amiable, procédé normal d'acquisition, la législation actuelle prévoit déjà, au profit des collectivités publiques, deux procédures contraignantes : l'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit de préemption.

La première de ces procédures, telle qu'elle est actuellement conçue, est à la fois trop longue et trop lourde pour constituer un instrument d'intervention efficace au profit de la collectivité publique.

La preuve en est l'utilisation abusive de la procédure d'occupation temporaire, à laquelle *recourt trop fréquemment la puissance publique, pour contrebalancer la lenteur de la procédure et répondre à des impératifs d'urgence.*

Autrement dit, conçue pour une époque et valable pour cette époque, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique telle qu'elle est organisée par le Dahir du 3 avril 1951, s'est progressivement dénaturée jusqu'à en devenir anachronique.

Quant au droit de préemption, le caractère limité de son utilisation en défigure la signification et en restreint considérablement la portée. Tel qu'il est actuellement envisagé, il n'apparaît pas comme le complément naturel de l'expropriation, ce qu'il devrait être.

Le projet entend favoriser une réforme générale de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de lui redonner son véritable sens. Il entend par ailleurs généraliser 'usage du droit de préemption. Enfin, il entend, sans recourir à ces deux procédures, inciter les particuliers soit à utiliser leurs terrains conformément à leur constructibilité, soit à s'en dessaisir au profit d'utilisateurs publics ou privés. A cet effet, est prévue une taxe foncière.

#### a) L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le projet dressé par le Ministère de l'Intérieur prévoyait une réforme du Dahir de 1951, au bénéfice des actions qui lui sont propres.

Le Ministère des Finances, qui, par l'entremise de son Service des Domaines, gère le patrimoine de l'ensemble des départements ministériels, souffre plus que tout autre

département de l'inadaptation du texte de 1951 et a préféré prendre l'initiative d'une proposition de réforme en la matière. Un nouveau texte, qui devra d'ailleurs être soumis à l'examen de tous les départements, vous a été proposé par lui.

*Le Ministère de l'Intérieur considère pour sa part que la réforme du Dahir de 1951, conditionne en grande partie la réussite de la politique qu'il propose. C'est pourquoi la réforme de l'expropriation devrait être promulguée en même temps que la Loi Cadre.*

Dans ces conditions ne seraient maintenues dans le texte du Ministère de l'Intérieur, que les dérogations à prévoir au texte général sur l'expropriation pour tenir compte des documents particuliers créés par la Loi-Cadre au profit de l'urbanisation - Plan d'Utilisation des Sols, notamment.

Ces dérogations portent essentiellement sur les modalités de fixation de l'indemnité. Elles ont pour but de figer le prix des terrains en fonction de leur usage effectif à la date de parution de l'arrêté de mise à l'étude d'un Plan d'Utilisation des Sols, et d'éviter ainsi toute spéculation. Par ailleurs, elles imposent à l'administration le paiement du prix dans des délais stricts, afin d'éviter toute spoliation déguisée.

*b) Le droit de préemption*

permet à la collectivité publique d'acquérir des sols sans recourir à l'expropriation. Il constitue une garantie pour un acquéreur éventuel qui ne serait pas au courant des servitudes qui risquent de frapper un terrain inclus dans une zone à l'étude.

*c) La taxe foncière*

est envisagée comme un instrument technique de nature à éviter la rétention des sols à urbaniser. Elle constitue une incitation à bâtir conformément aux plans et selon les coefficients d'utilisation du sol prescrits. Son application doit être nuancée pour interdire et non favoriser une urbanisation "sauvage".

B - Rétrocession des sols

La loi entend diversifier les modes de rétrocession en fonction, d'une part de la situation des terrains, d'autre part des possibilités financières des divers acquéreurs.

*a) La revente de gré à gré par l'Etat*

permet à celui-ci de faire systématiquement valoriser, par le secteur privé, les terrains qu'il a acquis. *La fonction qui est ainsi dévolue à l'administration est de remembrer des sols constructibles afin de promouvoir des opérations d'aménagement d'envergure qui ne soient plus tributaires d'un découpage hasardeux ou fortuit.*

*b) La concession d'usage*

est destinée à être utilisée, dans des zones particulièrement sensibles et dont la destination urbaine risque de se modifier radicalement dans les décades à venir. Elle permet d'éviter des réserves abusives, sans pourtant aliéner des terrains qui devraient être de nouveau expropriés dans l'avenir. Elle assure une utilisation provisoire du sol qui est source de profit et pour la collectivité et pour le concessionnaire.

*c) Rétrocession dans les zones d'habitat économique (H.B.M.)*

La rétrocession des sols serait rapide, voire immédiate à chaque fois que les futurs utilisateurs sont susceptibles d'en régler le prix comptant. Ceci serait la règle pour toutes les opérations d'habitat économique faisant appel au crédit H.B.M. consenti par les Banques Populaires.

*d) Les Zones à Equipement Différé (Z.E.D.)*

Par contre dans les zones réservées aux faibles revenus, bidonvillois notamment, la rétrocession se ferait à tempérament sur dix ou quinze années. Le projet de Loi institue à cet effet des *Zones à Equipement Différé et progressif (Z.E.D.)* dans lesquelles seul un équipement très sommaire serait initialement réalisé. Le montant des mensualités intégrerait, d'une part le prix du sol et de son équipement sommaire et d'autre part le préfinancement du complément d'équipement, qui serait réalisé par tranches programmées.

De cette manière les Zones à Equipement Différé seraient normalement et définitivement équipées au bout de dix ou quinze années.

Le préfinancement constitue une sorte d'épargne forcée. Compte tenu de l'étendue des besoins il se veut un mode réaliste d'intervention.

Le procédé diminue la charge de la collectivité, évite tout don de l'Etat, et permet d'agir immédiatement sans attendre le déblocage de crédits, d'ailleurs *hypothétiques*. Son principal avantage, d'après le Ministère de l'Intérieur, *serait, en procurant la sécurité d'occupation du sol à des populations qui souffrent actuellement d'insécurité, d'assurer la mobilisation des énergies au profit d'une auto-construction en dur.*

Le bidonvillois, assuré de voir son environnement s'améliorer progressivement, voudrait affirmer sa propriété sur le sol, même si celui-ci est hypothéqué, en construisant conformément aux plans qui lui seraient délivrés. Tel est en tout cas le "pari" proposé par la Loi.

C - Financement : le F.N.A.E.T.

L'accélération des procédures et l'obligation qui sera faite à l'Etat de régler à des dates précises le prix des sols acquis par lui, exige une grande souplesse au niveau du financement. Les à-coups du financement budgétisé ne sont pas compatibles avec la rapidité d'intervention souhaitée pour éviter les spéculations foncières.

La Loi prévoit la création d'un *Fonds National pour l'Achat et l'Equipement de Terrains (F.N.A.E.T.)*. Actuellement, le produit de la vente des lots équipés reçoit une affectation spéciale au profit de l'habitat. Ces fonds seraient virés au F.N.A.E.T. (Section I).

Le F.N.A.E.T. aurait la faculté de financer directement l'équipement sommaire des Zones à Equipement Différé. Il est en effet indispensable qu'un équilibre s'établisse automatiquement entre le volume des terrains acquis en faveur des Z.E.D. et leur

équipement sommaire, sans quoi l'Etat serait amené à geler des sols et à favoriser, ce qui est actuellement le cas, spéculation foncière et anarchie urbaine.

L'intervention du Fonds en matière d'équipement n'a pas semblé indispensable aux auteurs du projet quand il s'agit de régler les problèmes de l'habitat de standing moyen financé par des prêts à la construction.

Le projet de Loi ne laisse plus de place aux lotisseurs, l'acte de lotir étant lié à celui de bâtir et l'ensemble des travaux étant normalement financé par le prêt.

Il était initialement prévu que les Collectivités Locales, Municipalités notamment, auraient la faculté de créer leur propre Fonds. Cette disposition a disparu du projet rectifié en date du 1-2-1970, l'ensemble des Fonds locaux étant géré au niveau central dans le cadre d'une section spéciale du F.N.A.E.T. (Section II). L'erratum joint au projet la rétablit au profit de certaines municipalités importantes qui pourraient ainsi être autorisées à créer un Fonds autonome.

En définitive, la Loi diversifie les procédés pour assurer le maximum de souplesse au système. C'est également dans cette optique qu'il est prévu des transferts de fonds entre la Section I réservée aux opérations d'Etat et la Section II réservée aux opérations des Collectivités. Cette disposition permet des péréquations.

Précisons que la Section II permet également d'intervenir dans les Communes Rurales.

Les ressources du F.N.A.E.T. comprendraient le revenu des locations et le produit des ventes des immeubles construits autrefois par le service de l'Habitat. Cette disposition, qui affecte automatiquement des ressources à l'achat de terrains, n'est pas, pour des questions de principe, admise sans réticence par le Ministère des Finances.

#### D - Exécution : les Agences Techniques et Foncières

Dans le but général d'aider l'Etat, et surtout les Collectivités Locales, à assumer leurs charges au niveau du problème foncier et de la promotion de la construction, la Loi propose la création d'Agences Techniques et Foncières (A.T.F.).

Les A.T.F., établissements publics à caractère industriel et commercial possédant personnalité morale et autonomie financière, seraient créés par décret dans chaque région et préfecture.

Composées d'un nombre réduit de techniciens de haut niveau, alliant compétence et dynamisme, elles éviteraient le renforcement systématique des Municipalités et joueraient simplement le rôle d'agents d'affaires.

Elles interviendraient, pour le compte de l'Etat et des Collectivités, soit pour des opérations limitées : - exercice du droit de préemption - achat à l'amiable de terrains - paiement du prix après expropriation - équipement de Z.E.D. - passation de convention avec un promoteur, soit pour des opérations intégrées qu'elles mèneraient de bout en bout dans un secteur strictement limité, comme un véritable promoteur.

Dans tous les cas elles agiraient sur ordre. Elles auraient la faculté de promouvoir la création de sociétés d'économie mixte.

Elles constituent un élément de concurrence à l'administration classique (Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat notamment).

Après dotation constitutive de l'Etat, l'Agence devrait fonctionner grâce à la rétribution de ses services. Le concours du F.N.A.E.T. lui serait acquis pour son rôle d'intermédiaire foncier.

Signalons que dans l'erratum joint au projet, et sur proposition du Ministre des Finances, l'appellation A.T.F. a été remplacée par celle d'Offices Fonciers et Techniques (O.F.T.). Celle de Centrale Foncière et Technique ou encore toute autre appellation agréée par le Secrétariat Général du Gouvernement pourrait être utilisée.

### 3 - TITRE III - DE LA CONSTRUCTION

Le préalable foncier étant réglé par les dispositions précédentes le projet définit les nouvelles règles applicables en matière de construction.

On ne peut escompter un engagement financier suffisant permettant à l'Etat de résoudre l'ensemble des problèmes d'habitat. *La nouvelle politique proposa de combler le vide créé par le désengagement budgétaire de l'Etat en substituant à son intervention, celle des particuliers.*

*La puissance publique conserverait cependant un rôle primordial, celui d'être le garant et le guide des initiatives individuelles incitées par lui à se déployer.*

#### A - Mesures propres à rationaliser l'initiative privée

C'est le but de la création du *certificat d'urbanisme* qui indique à chaque propriétaire les possibilités exactes d'utilisation de son terrain au regard des règles d'urbanisme en vigueur.

C'est également le but de règles diverses relatives au permis de construire, au recours à l'architecte, et à la protection de zones réservées.

#### B - Encadrement des initiatives privées

L'essentiel du Titre est consacré à ouvrir aux particuliers de nouvelles voies d'intervention.

Dans les Z.E.D. il s'agit de mobiliser, conformément aux prescriptions du plan, "l'épargne travail" en aidant les bénéficiaires dans leur effort d'auto-construction. Les méthodes du "développement communautaire" ou de la "Promotion Nationale" pourraient être systématiquement utilisées.

Au profit des catégories plus aisées, pouvant escompter le bénéfice de prêts à la construction, *la Loi entend systématiser le groupement des particuliers.*

L'ensemble de cette nouvelle politique peut évidemment être appliqué dès maintenant, dans la mesure des disponibilités financières ouvertes aux organismes de prêt. Il n'en demeure pas moins que la mise sur le marché foncier et en vue de leu

valorisation, des terrains appartenant à l'Etat, exigerait une augmentation importante du volume de prêts consentis. Les dispositions projetées n'auront leur plein effet que dans cette stricte mesure.

\* \*  
\*

En résumé, tout au long des trois Titres, le projet du Ministère de l'Intérieur se présente comme un ensemble relativement complexe de mesures très diverses, imbriquées intimement et se voulant cohérentes. Il donne des moyens nouveaux à la puissance publique pour assurer la primauté de l'intérêt général, et dans le même temps, dans un souci d'équilibre, il assure la protection de l'intérêt et de l'initiative des particuliers.

Bien que certaines mesures soient relativement indépendantes, il semble difficile de toucher à un article de cet édifice sans en compromettre l'équilibre. C'est tout au moins l'observation liminaire faite par le Ministère de l'Intérieur qui présente le projet de Loi-Cadre comme un tout.

Il convient maintenant d'examiner les limites du projet et les questions qu'il soulève, près son examen par les différents départements.

## ANNEXE III

### **Aménagement du territoire**

Dahir n° 1-71-77 du 22 rebia II 1391 (16 juin 1971) portant création des régions. B.O.R.M. (3060), 23/6/71 : 685.

Notre Majesté Chérifienne,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER.- Il est créé des régions dont le nombre, la dénomination et le ressort territorial sont indiqués au tableau annexé au présent dahir.

ART. 2.- On entend par région, au sens de l'article premier ci-dessus, un ensemble de provinces qui, sur le plan tant géographique qu'économique et social, entretiennent ou sont susceptibles d'entretenir des relations de nature à stimuler leur développement et, de ce fait, justifient un aménagement d'ensemble.

La région constitue un cadre d'action économique dans lequel des études seront entreprises et des programmes réalisés en vue d'un développement harmonieux et équilibré des différentes parties du Royaume.

ART. 3.- En vue de promouvoir et de coordonner les travaux, études et actions concernant les régions, et, d'une manière plus générale, d'œuvrer à l'expansion des économies régionales, il est créé auprès du Premier ministre une direction du développement régional.

ART. 4.- Il est institué dans chaque région une assemblée régionale consultative composée ainsi qu'il suit :

- les présidents des assemblées des préfectures et provinces comprises dans le ressort de la région ;
- les représentants des chambres d'agriculture, d'artisanat et de commerce et d'industrie au sein des assemblées des préfectures et provinces précitées ;
- 5 membres élus par chacune de ces assemblées en son sein.

Les gouverneurs des préfectures et provinces comprises dans le ressort de la région, leurs collaborateurs et les chefs des services extérieurs des départements ministériels assistent aux séances de commission.

ART. 5.- L'assemblée régionale consultative donne son avis sur tous les programmes de développement économique et social et d'aménagement du territoire

intéressant la région. Elle est tenue au courant de l'état d'avancement de leur exécution et peut demander aux autorités compétentes de lui fournir tous renseignements sur le déroulement des travaux et les difficultés qui gênent ou retardent leur réalisation. Elle peut, en outre, présenter toutes suggestions concernant la réalisation de projets économiques et sociaux qui contribueront à l'essor économique et social de la région.

ART. 6.- Les présidents des assemblées des préfectures et provinces comprises dans le ressort de la région assurent, chacun pendant un an, la présidence de l'assemblée régionale consultative.

L'assemblée se réunit sur convocation de son président agissant soit de son propre chef, soit à la demande de l'un des gouverneurs intéressés.

Les réunions ont lieu au siège de l'assemblée préfectorale ou provinciale à laquelle appartient le président en exercice.

ART. 7.- Les gouverneurs des préfectures et provinces comprises dans le ressort de la région assurent, chacun pendant un an, le secrétariat général de l'assemblée régionale consultative ainsi que la liaison entre cet organisme et les autorités centrales et locales.

Ils seront assistés pour l'accomplissement de ces tâches par un secrétariat régional permanent.

ART. 8.- Les modalités d'application du présent dahir, notamment celles relatives à la détermination du siège, de la composition et des attributions du secrétariat régional permanent sont fixées par le Premier ministre.

ART. 9.- Le présent dahir sera publié au *Bulletin officiel*.

*Fait à Rabat, le 22 rebia II 1391 (16 juin 1971).*

Pour contreseing :  
*Le Premier ministre,*  
Dr AHMED LARAKI.



## REGIONS

	DÉNOMINATION	RESSORT TERRITORIAL
1	Région du Sud.	Province d'Agadir. Province de Tarfaya. Province de Ouarzazate.
2	Région du Tensift.	Province de Marrakech. Province de Safi.
3	Région du centre.	Province d'El-Jadida. Province de Settat. Province de Khouribga. Province de Beni-Mellal. Préfecture de Casablanca.
4	Région du Nord-Ouest.	Province de Tanger. Province de Tétouan. Province de Kenitra. Préfecture de Rabat-Salé.
5	Région du centre Nord.	Province de Fès. Province de Taza. Province d'Al Hoceima.
6	Région orientale.	Province de Nador. Province d'Oujda.
7	Région du centre Sud.	Province de Meknès. Province de Ksar-es-Souk.

## ANNEXE IV

### Discours royal : quelques extraits

Voici, à présent, de larges extraits du Discours Royal.

"Notre production agricole pour cette année doit être considérée comme une catastrophe nationale en ce sens qu'elle ne dépasserait guère le chiffre de seize millions de quintaux.

"Oui, une catastrophe nationale. Car ce chiffre représente le quart de la moyenne obtenue lors des années agricoles normales.

"C'est aussi une catastrophe nationale parce que, si l'on excepte l'an passé, cette année a été précédée de trois ou quatre autres années de sécheresse." [...]

"Quels sont les dommages que nous allons subir du fait de cette sécheresse ? Les dommages seront multiples, dont une partie est apparente et l'autre invisible. Durant une bonne année agricole en effet, la masse monétaire en circulation se situe entre six et sept mille milliards de centimes. Or, cette année, nous n'atteindrons même pas le cinquième ou le sixième de cette somme.

"Il nous est imparti d'assurer d'abord le pain quotidien - grâce à Dieu, c'est chose acquise, puisque le Maroc a des réserves de devises fortes qui lui permettent d'importer des céréales de l'étranger.

"Toutefois, les céréales ne constituent pas l'essentiel. Nous avons également à résoudre la question de l'emploi et particulièrement en milieu rural.

"Quand le monde rural est prospère, il n'est pas seul à jouir de cette prospérité. Il en jouit et en fait bénéficier notre industrie légère, nos marchés ainsi que nos grandes et moyennes cités.

"Or, le monde rural est pour l'heure sinistré. A nous tous, incombe l'obligation de lui porter assistance. Il nous appartient donc de nous acquitter d'un devoir de solidarité agissante, un devoir de mobilisation pour que le citoyen des campagnes, qui vit loin de l'électricité, de l'eau potable, de l'école, des soins médicaux nécessaires à toute personne, ne se sente pas oublié, délaissé par ses concitoyens." [...]

"A cette fin, un programme d'emploi en milieu rural a été mis au point. Sa mise en œuvre requiert au moins 370 milliards de centimes à répartir comme suit : 44 milliards pour le cheptel, environ 24 milliards à la recherche de l'eau, le forage des puits, l'aménagement des "khettarates" et de la petite irrigation. Les collectivités locales y participeront pour un montant de 50 milliards. Quant aux chantiers générateurs d'emploi, nous leur allouons 97 milliards, non au titre de la résorption du chômage mais au titre de fonds d'équipement. Tout cela ne sera pas suffisant. Il nous manquera un reliquat à hauteur de 170 milliards de centimes soit près de 200 millions de dollars. Un déficit dont Je t'expliquerai à la fin de Mon discours comment J'envisage le combler." [...]

"L'agriculture continuera à être la base de la richesse marocaine, mais il faudra pour que le choc de la sécheresse soit supportable que tout ce qui se rattache à l'agriculture soit solide et prospère.

"Je ne pense pas, ce faisant, que nous allons subir sans réagir le choc de la sécheresse. Aussi, nous incombe-t-il de créer dès à présent les moyens générateurs d'une richesse parallèle à la richesse agricole, en drainant des investissements, en élaborant les textes nécessaires et en incitant les individus et les groupes, et surtout l'administration à aller de l'avant afin de nous libérer de ces entraves qui se dressent chaque jour, ne laissant aucune marge de manœuvre à notre liberté d'action et à notre génie créateur.

"Des solutions nécessaires s'imposent donc par l'élaboration et la révision de textes de lois. Un code de travail adéquat doit être établi dans les meilleurs délais possibles, de même qu'un code des investissements et une loi sur le commerce et les sociétés. Ces trois codes sont nécessaires à tout investisseur, qu'il soit marocain ou étranger.

"Tels sont les instruments primordiaux qui concourent à l'instauration d'une économie diversifiée, englobant l'agriculture et d'autres secteurs.

"Les codes du travail, des investissements, du commerce et des sociétés, constitueront en effet le fondement de toute initiative créatrice de richesses. Un texte sur l'utilisation rationnelle des eaux viendra en corollaire à l'ensemble de ces codes." [...]

"Nous devons également établir un texte régissant le Conseil économique et social et envisager une action plus soutenue." [...]

"L'ensemble de ces textes, cher peuple, sont déjà élaborés et seront soumis au Parlement avant l'expiration de la présente session, peut-être dans les deux semaines à venir.

"Je suis convaincu que l'étude desdits projets et leur adoption serviront les intérêts du pays, et que chaque investisseur — marocain ou étranger — se sentira protégé par un cadre juridique adéquat et assuré de l'engagement de l'Etat quant à ses droits et aux bénéfices attendus.

"Il est également sérieusement envisagé de réduire les dépenses de fonctionnement de l'Etat et des établissements publics. Dans une première phase, ce sera à hauteur de 5 %, ce qui nous procurera une économie d'au moins un milliard de dirhams. Mais reconnaissons que ces 5 % ne sont pas suffisants et qu'il nous est possible de réaliser une réduction plus substantielle. Les sommes épargnées pourront alors être transférées au budget d'équipement.

"Une autre étape, cher peuple, est à franchir. Je la considère comme étant primordiale pour le pays et pour les appareils législatif et exécutif. Il s'agit de procéder à un amendement de la constitution, portant sur l'élaboration de la loi de finances.

"Le Parlement, selon les dispositions de la Constitution, doit adopter le budget avant le 31 décembre. Il s'est avéré que l'établissement du budget à une telle date, la fin de chaque année, n'est ni raisonnable ni conforme à la réalité marocaine.

"Le gouvernement élabore une loi de finances que la Chambre adopte après amendement, alors que nous ignorons comment se présenterait l'année agricole, ce que personne n'est en mesure de prévoir. Je pense qu'il est impératif, qu'il est logique et plus conforme à la réalité marocaine que le projet de budget soit soumis au parlement le 1er mai et ce, dès l'année prochaine. La Chambre disposera d'un délai de deux mois. Auparavant, la Chambre disposait pour l'examen du budget des mois de novembre et

décembre. Désormais elle aura pour se prononcer les mois de mai et juin. Bien entendu, cette révision constitutionnelle fera l'objet d'un référendum. Le peuple sera donc consulté au moment opportun. Nous désirons apporter une solution à ce problème dans les plus brefs délais. Après quoi, nous envisagerons l'examen lors de la session parlementaire d'octobre du projet gouvernemental de loi de finances rectificative en attendant l'élaboration de la loi de finances proprement dite qui sera soumise au Parlement à la date du 1er mai. Toutes ces actions, cher peuple, impliquent des mesures d'ordre matériel. Mais quelle que soit la nature de ces mesures, elles seront sans effet si elles adviennent dans un environnement défavorable.

"Il faut que nous nous penchions avec un soin particulier sur la situation sociale. Plus que jamais, il faut ouvrir un dialogue social :

"J'y veillerai personnellement.

"L'année de la catastrophe nationale de la sécheresse passera, mais le dialogue social constitue un élément fondamental pour éviter la sécheresse politique, sociale, industrielle ou agricole.

"Je veillerai personnellement aux étapes de cette action.

"En premier lieu, il s'agira de programmer les problèmes selon leur ordre de priorité, bien évidemment, nous ferons tout ce qu'il conviendra de faire. L'essentiel est de tenir compte des priorités.

"En second lieu, nous devons adopter une règle de travail et donc arrêter un calendrier pour la mise en œuvre progressive des actions planifiées. Il nous appartient également d'établir un agenda précis des réformes à entreprendre en fonction des moyens disponibles.

"Ce dialogue devra être permanent quitte à se rencontrer pour constater qu'il n'y a rien de particulier à proposer et à se dire "au revoir". Il faut maintenir le dialogue. Je t'ai dit, cher peuple, que je veillerai personnellement sur la poursuite du dialogue entre tous les partenaires sociaux : ouvriers et employeurs.

"Je précise qu'il y a un élément d'importance qui nous manque dans ce dialogue, à savoir la Confédération Générale Economique Marocaine, Je m'adresse à ses membres pour leur dire : votre Confédération n'est pas suffisante, n'est pas représentative et ne remplit pas les conditions devant la hisser au niveau de l'engagement. Je les invite à constituer dans un délai d'un mois, en tout cas le plus tôt possible, un "syndicat des employeurs" où il n'y aura pas que les détenteurs de gros capitaux ou les grandes entreprises mais aussi ceux qui constituent le véritable tissu économique national tel que nous le concevons : autrement dit les petites et moyennes entreprises. Si ce nouveau syndicat désire assumer son rôle dans le dialogue social — et il a effectivement un rôle — il devra se mettre au niveau de ses interlocuteurs, comme il doit être habilité à souscrire à des engagements.

"Pourquoi faut-il toujours que le dialogue s'engage entre le gouvernement et la classe laborieuse ou entre le gouvernement et un groupe d'employeurs ? Non. La solution réside plutôt dans un dialogue efficient et équilibré entre travailleurs et employeurs.

"Ce dialogue ne peut être mené parallèlement aux autres concertations et ne peut être équilibré que si la Confédération Générale Economique Marocaine jouit de la dimension nécessaire et dispose d'une plate-forme pour prendre des engagements.

"Je leur demande donc officiellement et solennellement de se pencher sur l'examen de cette question, car l'absence d'un interlocuteur de ce niveau, constitue une grande lacune d'autant plus que le texte organisant le Conseil économique et social sera soumis, au cours de ce mois, à la Chambre des représentants. La Confédération a son rôle à jouer au sein de ce Conseil et J'y accorde une importance particulière. Je compte beaucoup sur elle au même titre que sur les centrales syndicales pour que le Maroc soit au diapason de la fin de ce siècle ou du siècle prochain."

"Gouvernement et syndicats ouvriers doivent avoir un autre interlocuteur : un syndicat patronal fondé sur des assises juridiques solides comparables aux organismes similaires existant dans plusieurs pays européens voisins. C'est ainsi que le pays disposera d'un instrument approprié pour la concertation féconde et l'examen des problèmes sociaux." [...]

"Je ne te cache pas, cher peuple, que ce que tu entends — et que J'entends et vois moi aussi — dans les joutes oratoires, entre pouvoir exécutif et législatif est loin de nous procurer satisfaction. Il n'est pas à la hauteur des aspirations des citoyens. Je demande donc aux pouvoirs exécutif et législatif d'élever le niveau de leurs interventions." [...]

"Quand survint la guerre, le Maroc était dans le besoin. J'avais demandé alors à tous les citoyens de contribuer, chacun selon ses moyens, à l'effort et, pour ma part, J'avais renoncé à percevoir Mes émoluments durant plusieurs mois. Aujourd'hui, Je considère que la catastrophe nationale exige de nous le même geste. Je renonce à Mes émoluments à partir du mois de juin. J'ai donné l'ordre au ministre des finances de suspendre le versement de mon traitement mensuel jusqu'à ce que, par la grâce de Dieu, ce déficit soit comblé." [...]

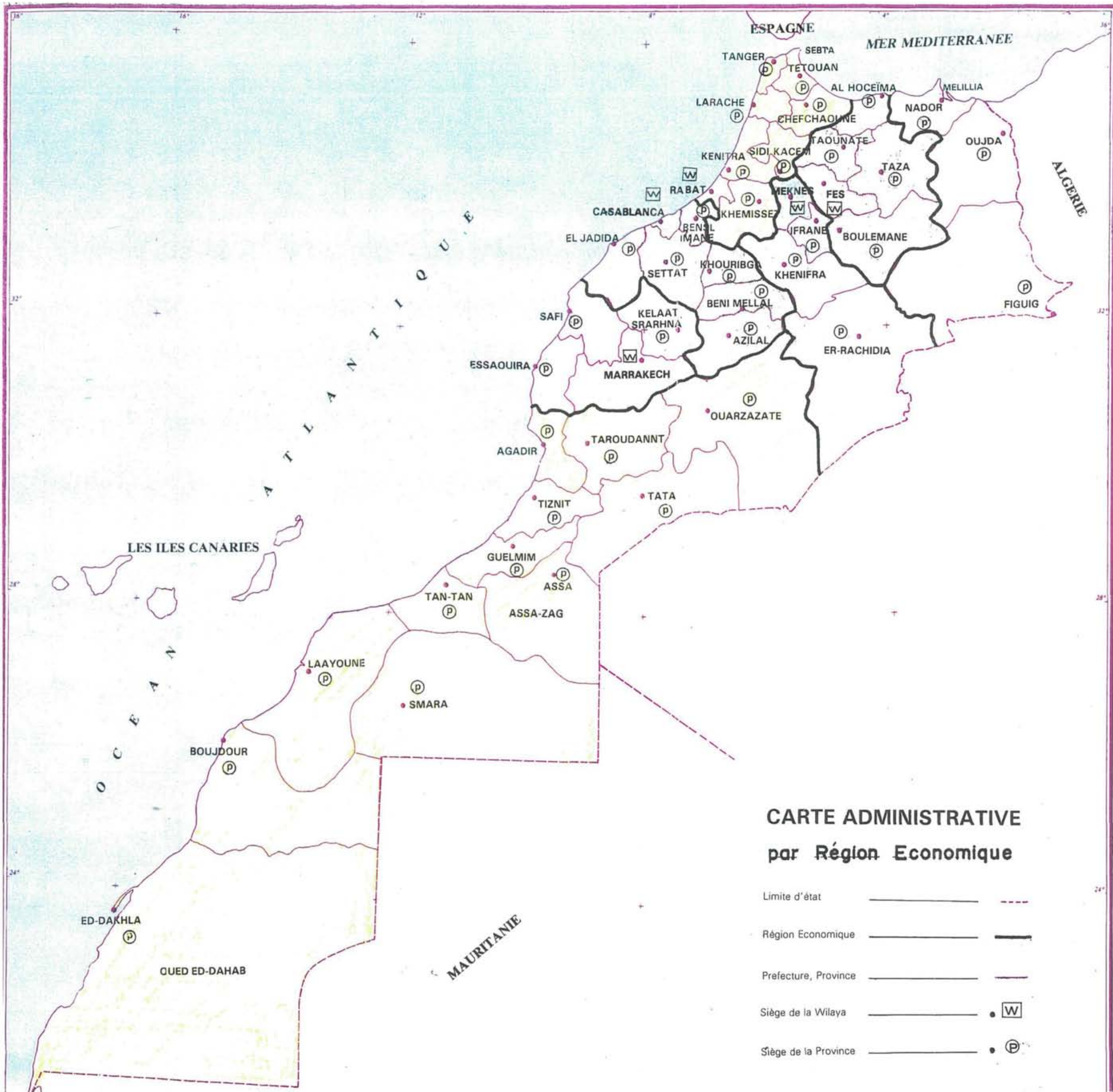
"Dès demain, un compte spécial sera ouvert à la banque centrale dont le numéro sera diffusé par la télévision et communiqué à la presse écrite. Que chacun y contribue selon ses possibilités : Dieu l'en récompensera."

16 Mai 1995

## ANNEXE V

### Carte administrative par région économique

Source : Division de la cartographie, Direction de la conservation foncière. Rabat. Maroc.



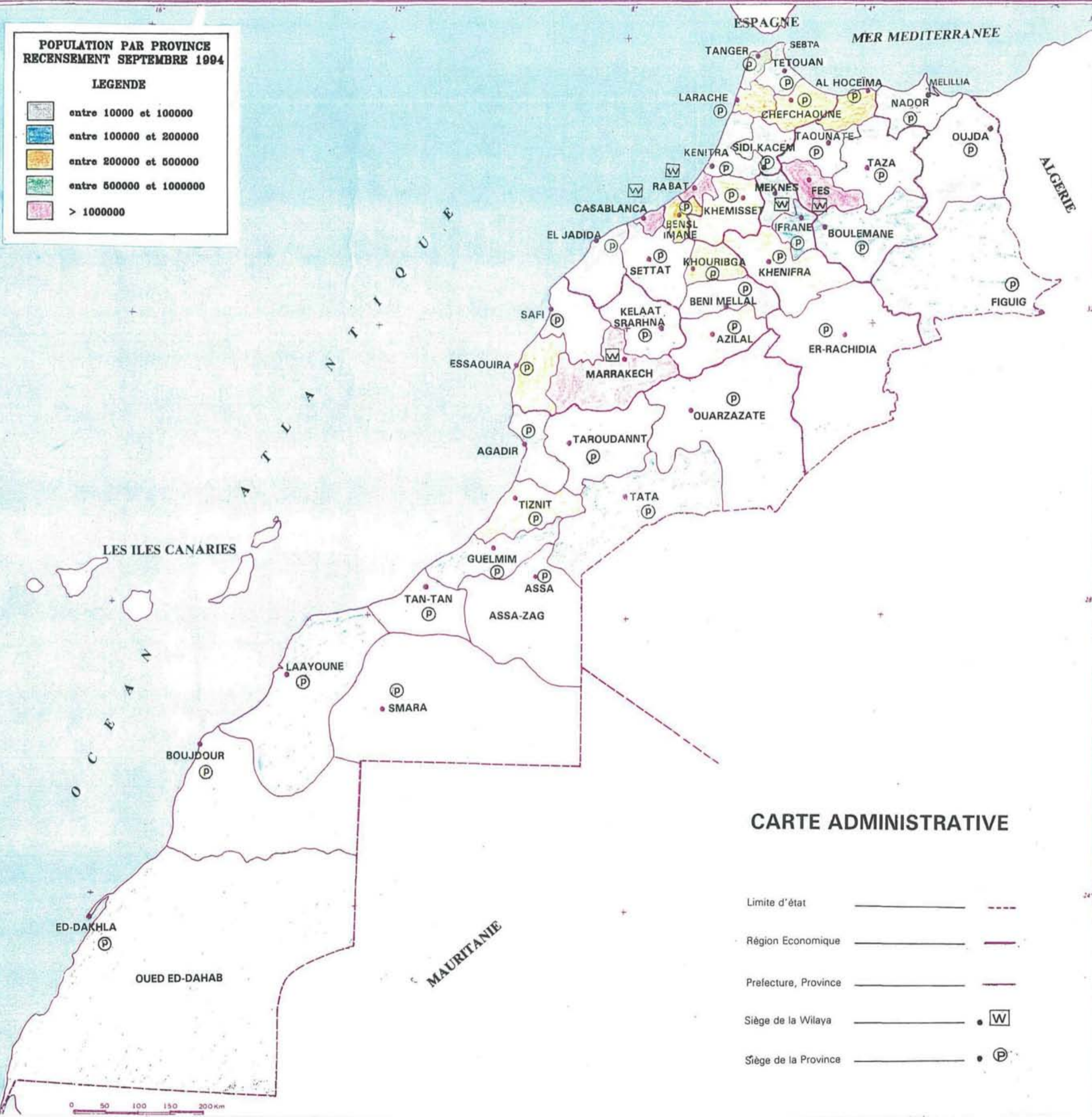
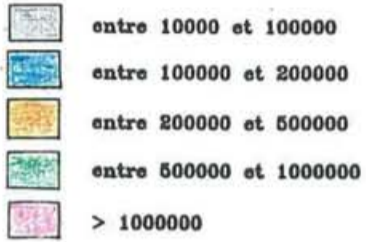
**Carte de la population par province selon les résultats provisoires  
du R.G.P.H. de 1994.**

Source : Division de la cartographie, Direction de la conservation foncière. Rabat. Maroc.



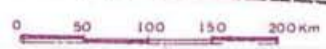
**POPULATION PAR PROVINCE  
RECENSEMENT SEPTEMBRE 1994**

**LEGENDE**



**CARTE ADMINISTRATIVE**

- Limite d'état ———— - - - - -
- Région Economique ———— ————
- Prefecture, Province ———— ————
- Siège de la Wilaya ———— ● W
- Siège de la Province ———— ● P



## Photo aérienne de la ville de Fès

Source : Division de la cartographie, Direction de la conservation foncière. Rabat. Maroc.



## ANNEXE VIII

### Photo aérienne de la ville de Rabat-Salé

Source : Division de la cartographie, Direction de la conservation foncière. Rabat. Maroc.

A/URB - FES

FES

1/40.000<sup>e</sup>

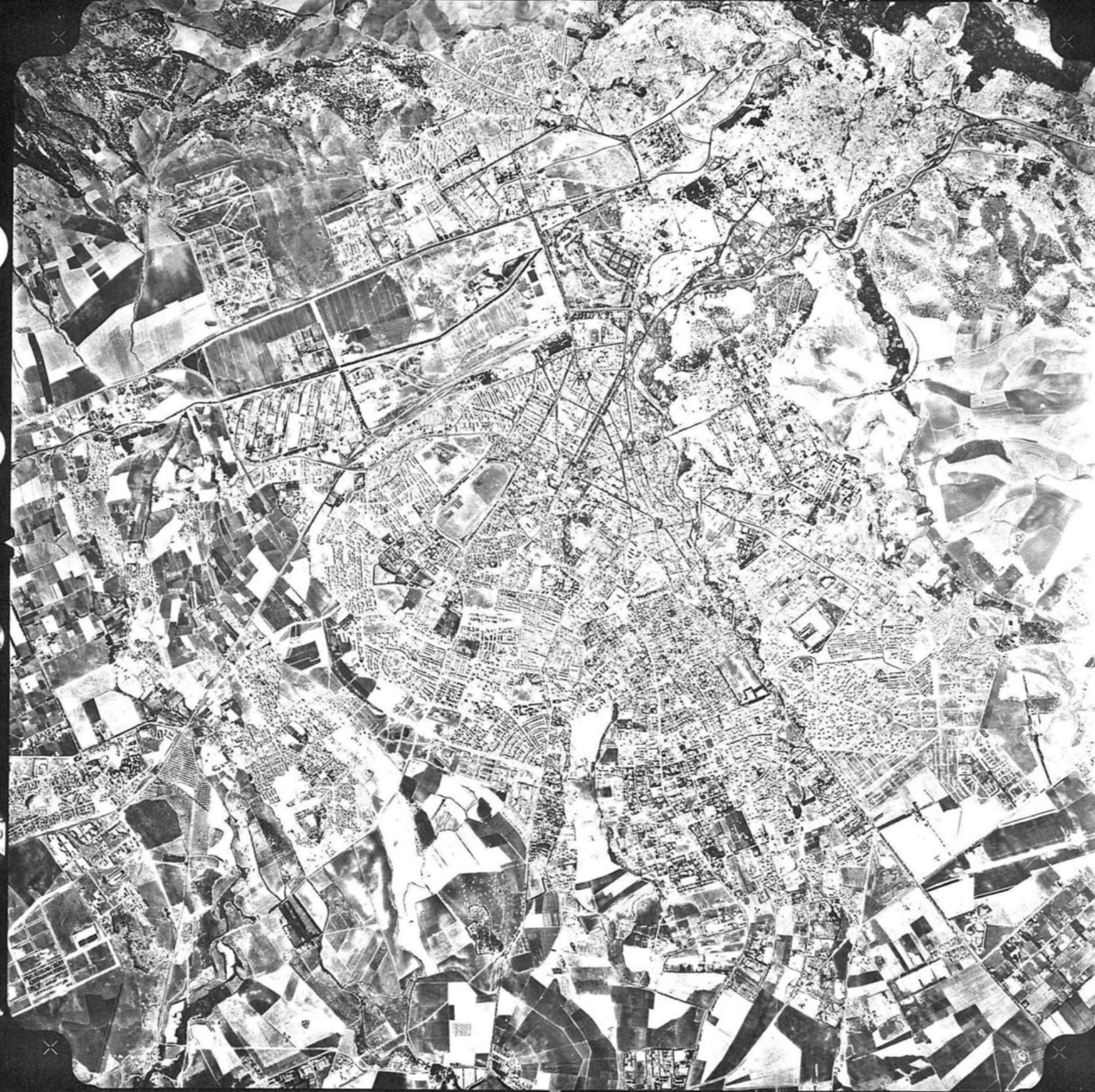
Sept. 91

05-09

Ca 67  
SAG  
F=88,4

1-0000

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20



# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE.....</b>	<b>1</b>
-----------------------------------	----------

## PREMIÈRE PARTIE : LA VILLE MAROCAINE : IDENTITÉ ET ÉVOLUTION

<b>Introduction .....</b>	<b>31</b>
---------------------------	-----------

<b>CHAPITRE I : La ville arabo-musulmane : Définition et évolution à travers le temps et l'espace.....</b>	<b>35</b>
--	-----------

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>36</b>
--------------------------	-----------

<b>I. - ESSAI DE DÉFINITION DE LA VILLE ARABO-MUSULMANE .....</b>	<b>40</b>
1.1. - Comment peut-on définir une ville ?.....	40
1.2. - A l'aube de l'Islam .....	43
1.3. - L'Islam, quel rôle ?.....	45
1.4. - Existe-t-il une ville arabo-musulmane ?.....	46
<b>II. - LA VILLE ARABO-MUSULMANE CHEZ IBN KHALDOUN .....</b>	<b>49</b>
2.1. - Ibn Khaldoun accuse les arabes.....	50
2.2. - "Arabe" et "A-arabe" : quelles différences ?.....	53

III. - LES COMPOSANTS URBANISTIQUES DE LA VILLE ARABO-MUSULMANE ET LEURS ARTICULATIONS .....	56
3.1. - La muraille : limite urbaine de la cité .....	60
3.2. - Le centre de la ville : la mosquée ou le mausolée.....	63
3.3. - La Casbah : centre de décision politique et militaire .....	68
3.4. - Le quartier ou la houma.....	69
3.5. - Les souqs : rôle, situation et organisation .....	70
IV. - UNE DYNAMIQUE LENTE DE LA VILLE ARABO-MUSULMANE.	77
4.1. - Les premières créations urbaines arabo-musulmanes.....	77
4.2. - Un code social et un mode de vie : quelles significations ?.	79
4.3. - Conditions des premières ruptures urbaines et motivations des réformes .....	84
CONCLUSION .....	89
<b>CHAPITRE II : Le système urbain marocain avant la XIXe siècle .....</b>	<b>92</b>
INTRODUCTION.....	93
I. - L'ORGANISATION URBAINE DE LA VILLE MAROCAINE .....	94
1.1. - La ville marocaine : définitions et fonctions.....	94
1.2. - Particularité de la vieille ville au Maroc .....	97
1.3. - L'organisation sociale de la ville et son pouvoir de dominance.....	99
II. - CARACTÉRISTIQUES DE LA VIE ÉCONOMIQUE ET DE L'ÉCHANGE DANS L'ORGANISATION URBAINE.....	103
2.1. - Organisation de l'échange .....	103
2.2. - Méthode de l'échange .....	104
2.3. - Les instruments de l'échange.....	105

III. - L'ÉCHANGE ENTRE LE MONDE URBAIN ET LE MONDE RURAL .....	107
3.1. - Les souqs et leurs fonctions économique et sociale dans le monde rural .....	107
3.2. - Position des souqs par rapport aux villes.....	109
CONCLUSION .....	111

<b>CHAPITRE III : L'évolution des villes côtières au détriment des villes intérieures.....</b>	<b>112</b>
--	------------

INTRODUCTION.....	113
-------------------	-----

I. - LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET SON IMPACT SUR LE NIVEAU ÉCONOMIQUE DU MAROC AU XIXE SIÈCLE.....	115
1.1. - Intérêt de la situation géographique .....	116
1.2. - Les échanges et les ports marocains.....	117

II. - LES VILLES CÔTIÈRES ET LE RÔLE DES PORTS DANS LEUR CROISSANCE.....	119
2.1. - Larache - Mogador - Tétouan : des ports en stagnation... 119	
2.1.1. - La ville et le port de Tétouan .....	120
2.1.2. - La ville de Larache et son port.....	121
2.1.3. - La ville et le port de Mogador .....	122
2.2. - Rabat - Tanger : des ports en faible progrès .....	123
2.2.1. - L'évolution des activités du port tangérois .....	123
2.2.2. - Le port de Rabat .....	126
2.3. - Safi, Mazagan et Casablanca : un développement rapide.....	128
2.3.1. - Casablanca : une ville qui promet .....	128
2.3.2. - Mazagan (El Jadida) : un développement très rapide.....	131
2.3.3. - Safi : un port de première importance .....	132



III. - LES VILLES INTÉRIEURES : DÉVELOPPEMENT OU DÉCLIN ?	136
3.1. - Le commerce oriental et la crise du Maroc et de l'Algérie.....	136
3.2. - Le commerce transaharien Marocain.....	138
CONCLUSION.....	142
<b>CHAPITRE IV : Les villes nouvelles coloniales entre l'urbanisme                   culturaliste et l'urbanisme progressiste .....</b>	<b>145</b>
INTRODUCTION.....	146
I. - L'AVÈNEMENT DE LA COLONISATION ET SES PREMIERS EFFETS URBAINS .....	147
1.1. - L'infrastructure : une orientation coloniale prioritaire.....	148
1.2. - La désintégration des structures artisanales en ville .....	149
1.3. - La déstructuration des structures agraires dans la campagne.....	151
1.4. - La nouvelle organisation coloniale de l'espace urbain .....	152
II. - L'URBANISME PROST-LYAUTEY : INSTRUMENT DE DOMINATION.....	160
2.1. - L'urbanisme culturaliste.....	161
2.2. - La gestion des villes .....	164
2.3. - La gestion des contradictions des villes.....	166
III. - LA VILLE NOUVELLE DE LA COLONISATION.....	169
3.1. - Les principes économique et social des villes nouvelles ....	170
3.2. - Nécessité des villes nouvelles à la création des conditions de la production capitaliste.....	171
3.3. - Ville nouvelle - Médina : quel rapport ?.....	173

IV. - LES CONSÉQUENCES OU L'IMPACT DE LA CRISE DES ANNÉES TRENTE SUR LA POLITIQUE URBAINE.....	176
4.1. - La rareté et l'instabilité de la main d'œuvre.....	177
4.2. - La faiblesse du rendement des travailleurs marocains .....	179
4.3. - L'apparition des bidonvilles et des nouvelles médinas.....	180
V. - L'URBANISME PROGRESSISTE D'ECOCHARD .....	185
5.1. - L'expansion industrielle de l'après-guerre .....	185
5.2. - La crise de la croissance urbaine et la spéculation foncière.....	187
5.3. - L'urbanisme d'Ecochard : principes et réalisations .....	191
CONCLUSION.....	196
<b>CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE .....</b>	<b>199</b>

<b>DEUXIÈME PARTIE :</b> <b>LA DYNAMIQUE URBAINE ENTRE 1950 ET 1994</b>
--

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>202</b>
<b>CHAPITRE I : L'économie marocaine face à l'héritage colonial .....</b>	<b>204</b>
INTRODUCTION.....	205
I. - LA SITUATION ÉCONOMIQUE AU LENDEMAIN DE L'INDÉPENDANCE.....	207
1.1. - Présentation sectorielle de l'économie marocaine selon le première Plan Quinquennal 60-64 .....	208
1.2. - Observations .....	213

II. - L'ÉVOLUTION DE L'ÉCONOMIE NATIONALE DEPUIS L'INDÉPENDANCE .....	215
2.1. - Le choix du libéralisme économique .....	215
2.2. - Les principales orientations des trois premiers plans après l'indépendance .....	215
2.3. - Comparaison, évaluation et observations .....	217
III. - L'ÉCONOMIE MAROCAINE JUSQU'À 1972 .....	220
3.1. - La chute de l'investissement et évolution de la production intérieure brute.....	220
3.2. - La croissance démographique .....	224
CONCLUSION .....	227
<b>CHAPITRE II : L'Etat indépendant face aux problèmes urbains pendant la décennie 1960 .....</b>	<b>232</b>
INTRODUCTION .....	233
I. - DE L'ANALYSE URBAINE À LA SITUATION URBAINE AU MAROC .....	234
1.1. - L'urbanisme : définition et historique .....	234
1.2. - Politique et planification urbaines .....	240
II. - DE L'HÉRITAGE URBAIN COLONIAL AUX AMBITIONS SPÉCIFIQUEMENT MAROCAINS .....	248
2.1. - Consolidation de l'Etat national.....	248
2.2. - La situation urbaine après l'indépendance .....	249
2.3. - Interventions de l'Etat en matière de logement pendant les années 60 selon les différents plans.....	253
2.4. - Essai d'évaluation : pragmatisme et absence de planification .....	259

III. - ANALYSE DE LA STRATÉGIE URBAINE DE L'ETAT .....	265
3.1. - La croissance du secteur du bâtiment.....	265
3.2. - La nature des interventions de l'Etat et leurs motivations .....	267
3.3. - L'échec de la politique des années 60.....	271
 CONCLUSION.....	 275
 <b>CHAPITRE III : La dynamique urbaine et le rôle de l'Etat de 1970 à 1994 .....</b>	 <b>278</b>
 INTRODUCTION.....	 279
 I. - CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'URBANISATION ET DE LA CROISSANCE URBAINE AU MAROC.....	 282
1.1. - La situation économique internationale.....	282
1.2. - La situation économique nationale.....	285
1.3. - La relation entre le niveau du développement et l'urbanisation.....	288
 II. - UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE L'ETAT EN URBANISME ET HABITAT .....	 296
2.1. - La nouvelle orientation selon les déclarations officielles ...	296
2.2. - Les nouveaux engagements de l'Etat.....	298
2.3. - Présentation du projet de loi-cadre d'aménagement urbain et rural .....	301
2.3.1. - L'aménagement.....	303
2.3.2. - La mobilisation foncière .....	307
2.3.3. - La construction .....	310
2.4. - Qu'est devenu le projet de loi-cadre ? .....	312

III. - LE PLAN QUINQUENNAL 1973-77 : UN OUTIL D'APPLICATION DE LA NOUVELLE POLITIQUE DE LOGEMENT.....	314
3.1. - Les grandes lignes.....	314
3.2. - Les aménagements urbains .....	318
3.2.1. - Evaluation des besoins et types d'actions.....	318
3.2.2. - Modalité de solvabilité et de financement .....	324
3.3. - Les aménagements ruraux .....	331
3.3.1. - L'habitat dans le milieu rural : besoins et mesures ..	332
3.3.2. - L'environnement rural.....	335
3.4. - Evaluation du Plan 73-77.....	336
 IV. - LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET URBAINE AUX ANNÉES 80 ET 90 .....	 342
4.1. - Les années 80 : de l'impasse à la relance ou à l'ajustement ?.....	 343
4.2. - Le logement et la politique d'ajustement structurel : quel impact ? .....	 349
4.3. - L'urbanisation par régions économiques : quelle évolution ?.....	 354
4.4. - Villes / régions : quels rapports et quelle politique d'habitat ? .....	 360
 CONCLUSION.....	 367
 <b>CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE.....</b>	 <b>371</b>
 <b>CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>	 <b>374</b>
 BIBLIOGRAPHIE .....	 383
 ANNEXES.....	 392