

La planification urbaine au Maroc : acteurs formels et informels

l'expérience du Grand Casablanca



M. Romain Pasquier
Organisation politique, décentralisation urbaine et pouvoir local

Morgane Fruchart
Baptiste Gouzenne
Bertin Martial Rehote

Master ISUR, promotion Alep, IEP Rennes

Janvier 2005

Sommaire

Introduction	3
I . Etat des lieux	4
I.1. Une situation préoccupante	4
I.2. La reprise du secteur immobilier	5
I.2.1. Le marché de la vente	5
I.2.2. Le marché locatif	5
I.3. Le cadre juridique	6
I.3.1. L'héritage du protectorat.....	6
I.3.2. Depuis l'indépendance	7
II. Du pouvoir central à la décentralisation.....	8
II.1. Un ministère instable.....	8
II.2. Les pouvoirs locaux dans le Grand Casablanca	9
II.3. Les autorisations d'urbanisme	10
III. Les acteurs du foncier et de l'habitat à Casablanca	12
III.1. La médiation notabiliaire	12
III.1.1. les notables bienfaiteurs.....	12
III.1.2. le président-député.....	13
III.1.3. Intérêts et condition à la médiation notabiliaire	14
III.1.4. la pratique des illégalités	15
III.2. Société civile	16
III.2.1. La place de l'état dans ce mouvement.....	17
III.2.2. le cas des bidonvillois.....	17
III.2.3. les quartiers clandestins	19
IV. Le cas de Casablanca	20
IV.1. Capitale économique du Maroc	20
IV.2. Une gestion urbaine inefficace	21
IV.2.1. L'échec des plans d'aménagement	21
IV.2.2. Des dépenses non maîtrisées	22
IV.2.3. Le poids de la tutelle	23
IV.3. Les nouvelles donnes pour l'avenir de Casablanca	24
IV.3.1. L'unité de la ville.....	24
IV.3.2. La charte communale de 2002	24
BIBLIOGRAPHIE	26
WEBOGRAPHIE	26

Introduction

Avec la forte pression démographique et l'exode rural, le Maroc connaît une explosion urbaine aux problématiques multiples : habitat insalubre, enfants des rues, préservation du patrimoine architectural, ...

L'ensemble urbain marocain apparaît bien hiérarchisé : trois villes de plus d'un million d'habitants (Casablanca, Rabat-Salé et Fès) ; une douzaine de grandes villes de plus de 100 000 habitants dont les capitales régionales sont Marrakech (870 000), Meknès (500 000), Tanger (500 000), Agadir (500 000) et Oujda (260 000) ; des villes moyennes gravitant autour des grands centres ; une quarantaine de petites villes et de nombreux centres locaux.

Près de 7 millions d'habitants sont concentrés sur un axe s'étendant de Kénitra à Casablanca, soit près de 150 km de longueur et 10 à 30 km de profondeur, de la mer vers l'intérieur. Il s'agit d'une véritable conurbation littorale, fait très rare dans le Tiers-Monde ou dans les pays méditerranéens, conurbation dominée par la ville de Casablanca (2 800 000 habitants) mais où Rabat, capitale politique, atteint également un million d'habitants. Casablanca, cinquième agglomération d'Afrique, est de loin la capitale économique du Maroc : elle concentre, avec Mohammedia, 70% des emplois industriels, tous les sièges des établissements bancaires, la quasi-totalité des commerces de gros, la plus importante université du Maroc et aussi la mosquée Hassan II, l'une des plus grandes du monde musulman. Principal point routier du Maroc, son aéroport international assure la plus grande partie du trafic aérien. A elle seule, cette conurbation rassemble près de 20% de la population nationale et 39% de la population urbaine. On parle du Grand Casablanca pour la désigner.

L'ampleur prise par le phénomène urbain dans cette zone nous a poussé à nous interroger sur les modalités de partage du sol et d'accès au logement qui sont elles même directement liées aux politiques de planification urbaine.

Nous effectuerons dans un premier temps une présentation des acteurs formels de l'urbanisme au Maroc. Puis, au vu des dysfonctionnements de la structure étatique et décentralisée, nous présenterons les acteurs effectifs de la planification. Enfin, en s'appuyant sur le cas de Casablanca, nous illustrerons plus précisément nos propos sur les usages au Maroc en terme de planification foncière.

I . Etat des lieux

I.1. Une situation préoccupante

L'étude publiée en septembre 2001 par le Secrétariat d'Etat à l'Habitat permet de dresser le tableau suivant du parc immobilier marocain :

- Habitat non réglementaire : 398.000 logements
- Bidonvilles : 292.000 logements
- Habitat réglementaire : 2.3 millions de logements
- Maison marocaine¹ : 65.000 logements
- Résidences secondaires : 119.000 logements
- Logements inoccupés : 492.000
- Bureaux : 394.000

Les logements d'une insalubrité totale et nécessitant un réaménagement, voire une destruction, représentent 11.5% du parc, soit 348.000 unités.

Bien que jeune, 70% des constructions datent de moins de 30 ans, ce parc n'a pas été entretenu et présente de nombreuses insuffisances notamment au niveau des structures et de l'étanchéité.

On constate néanmoins au niveau national un taux élevé de branchements en eau potable (85%), assainissement (86,6%) et électricité (90,8%) mais très insuffisant pour les constructions rurales et les bidonvilles (dans lesquels l'équipement se limite à 21% pour l'eau ; 44,2% pour l'assainissement; et 40,8% pour l'électricité).

La croissance démographique, le taux élevé d'exode rural et en l'occurrence d'urbanisation dû à cinq années consécutives de sécheresse, la faiblesse du pouvoir d'achat, l'inadéquation entre l'offre et la demande, la complexité de la fiscalité et de la réglementation, l'épuisement des réserves foncières sont les caractéristiques principales d'un secteur qui traverse depuis plusieurs années une grave crise. Pour inverser cette situation et répondre à la demande, 2,2 millions de logements devront être construits d'ici 2010.

¹ habitation ne répondant pas aux critères d'un immeuble (au moins 3 logements sur 2 niveaux + rez-de-chaussée) ou d'une villa (2 logements sur 2 niveaux maximum + sous-sol et jardin).

I.2. La reprise du secteur immobilier

On constate cependant une légère reprise du secteur due, d'une part, à une demande en logements dynamisée par une distribution croissante des crédits immobiliers (+18,2% entre 2001 et 2002) et, d'autre part, à une offre en progression résultant de l'attentisme du monde des affaires face à la chute de la bourse de Casablanca et des places étrangères, et de la situation internationale incertaine.

I.2.1. Le marché de la vente

Le patrimoine foncier de l'Etat dans le périmètre urbain est évalué à 355.000 hectares, bien en deçà des besoins du secteur. Cette pénurie, notamment dans les grands centres urbains (à Casablanca tous les terrains à bâtir ont été achetés par un promoteur), pousse certains promoteurs à faire appel à des « chasseurs de terrains » qui disposent de pisteurs. Les gains liés à la spéculation foncière des propriétaires à l'origine des constructions sont donc amenuisés par les rémunérations de ces chasseurs qui, ajoutées aux droits et taxes très lourdes, encouragent donc indirectement l'utilisation de méthodes peu transparentes. Bien souvent, par exemple, le règlement d'un terrain peut s'effectuer en partie en valeur déclarée et en partie au noir. Il est aussi courant qu'un promoteur évalue le coût sans pouvoir prouver par facture tous les travaux exécutés. Toutes ces méthodes sont bien connues des pouvoirs publics qui essaient vainement depuis des années d'appliquer un redressement fiscal automatique. Cette pénurie du foncier freine la construction de tous les types de logements, y compris sociaux et on assiste à une forte hausse du prix des terrains.

I.2.2. Le marché locatif

Le secteur locatif est, lui, toujours en crise, principalement en raison de la non application des réglementations par un système judiciaire plutôt laxiste. Ainsi le taux propriété/location s'est-il inversé au fil des années pour atteindre 80/20 en 2002. Le faible taux de rentabilité, qui doit inclure les impayés, le foisonnement de textes souvent contradictoires et la difficulté de relever les loyers, a fait fuir les investisseurs et entraîné une augmentation d'un parc d'appartements vides non loués d'environ 400.000 unités sur l'ensemble du Maroc (80.000 à Casablanca). A cela s'ajoute l'inadaptation de l'offre à la demande.

Par diverses lois sur la location-accession et la réglementation du contrat de bail, le gouvernement tente de renverser cette tendance et d'attirer les petits investisseurs tels que les

Marocains résidant à l'étranger. Une autre pratique devra être combattue, le pas-de-porte¹, autorisée lors d'une location commerciale, mais interdite dans les autres cas et qui demeure pourtant une pratique courante.

I.3. Le cadre juridique

Alors que le rythme et les formes de l'urbanisation marocaine actuelle sont indubitablement à l'origine de nombreuses difficultés et dysfonctionnements s'aggravant avec le temps, la mise en place d'une gestion urbaine rationnelle est encore du domaine de l'hypothétique. La volonté politique pour y parvenir ne manque pas, mais les efforts fournis au cours de ces dernières années pour juguler les effets dévastateurs d'une urbanisation incontrôlée n'ont pas donné les résultats escomptés.

En ce sens, l'étude du droit de l'urbanisme permet de confronter le texte juridique à la pratique urbanistique afin de dégager l'impact réel de la loi et de déterminer si les objectifs fixés par les législateurs ont été atteints.

I.3.1. L'héritage du protectorat

La première loi en matière d'urbanisme au Maroc est le Dahir² du 16 avril 1914, ce qui a placé le Maroc parmi les tous premiers pays dotés d'un instrument législatif dans le domaine de l'urbanisme, cinq ans avant la France. Cette loi définit les modalités de mise en œuvre du plan de la ville, de création par les particuliers de groupes d'habitation, et définit la réglementation de l'acte de bâtir.

Plus tard, d'autres lois s'ajouteront à celle-ci pour notamment soumettre à autorisation toutes les constructions à l'intérieur des villes où des voies et places sont projetées (Dahir du 23 Novembre 1917) ; et pour définir le « périmètre urbain », ce qui permet à l'administration de contrôler les constructions isolées (Dahir du 27 Janvier 1931). Deux ans plus tard, un dahir relatif aux lotissements³ est voté, il a pour objectifs, d'une part de maîtriser la croissance de l'urbanisation en soumettant la création d'un lotissement, situé à l'intérieur du périmètre des villes, dans les banlieues, et dans les zones rurales, à une autorisation administrative et d'autre part de soumettre les villes nouvellement créées, aux normes d'un urbanisme moderne inspiré de la réglementation en vigueur en Europe et notamment en France.

¹ Pas-de-porte : Local théoriquement réservé à un usage commercial

² Dahir : Décret, loi

³ Lotissement : Toute division par vente, location partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation

Enfin, le Dahir du 30 Juillet 1952 complète celui de 1914 en élargissant son champ d'application aux banlieues, zones périphériques, centres délimités et groupements d'urbanisme.

Ainsi, du fait de la colonisation, une partie de la ville au Maroc présentait une certaine harmonie entre la législation qui la régissait à l'époque et les réalisations urbanistiques et architecturales auxquelles elle donnait lieu. À cette époque, l'urbanisme était maîtrisable du fait de la disponibilité du foncier et de la faible poussée démographique.

I.3.2. Depuis l'indépendance

Alors qu'on a assisté au cours du protectorat à une réglementation accélérée et régulière de l'urbanisation, ce rythme ne sera pas soutenu après l'indépendance et la loi de 1952 restera pour de longues années encore, jusqu'en 1992, la référence de base.

Après l'indépendance, l'urbanisme n'a pas suivi la législation qui le réglementait, et en l'absence d'un dispositif juridique opérationnel on a assisté progressivement à des déviations multiples ayant donné lieu à l'expansion de l'habitat insalubre, des bidonvilles et des structures anarchiques. L'urbain échappe de plus en plus au contrôle de l'Etat.

En 1992, trente-six ans après l'indépendance, le gouvernement adapte son arsenal juridique à l'évolution et aux problèmes de l'urbanisation (l'extension des bidonvilles, l'émergence de nouvelles entités urbaines issues du découpage territorial, de la création des agences urbaines et des inspections régionales de l'urbanisme...) en votant la loi du 17 Juin 1992, dont l'objet est de définir les différents documents d'urbanisme, les règlements de construction ainsi que d'instituer des sanctions pénales ; mais aussi de définir juridiquement les lotissements, morcellements et groupes d'habitation, ainsi que les régimes qui leur sont applicables.

II. Du pouvoir central à la décentralisation

Même si ce n'est qu'en 1992 que s'opèrera une réelle réforme, dès l'indépendance, divers organes de gestion sont créés.

II.1. Un ministère instable

En décembre 1955, au lendemain de l'indépendance, le premier gouvernement du Maroc indépendant comprend un ministère de l'habitat. Mais au deuxième gouvernement, constitué moins d'une année plus tard, c'est une « circonscription de l'Urbanisme et de l'Habitat », partie intégrante du ministère des travaux publics, qui sera en charge de l'urbanisme et de l'habitat. Ce n'est qu'en 1972 qu'elle sera érigée à nouveau en ministère. L'appellation changeante de ce ministère et de ses responsabilités fait ainsi longtemps errer l'urbanisme, jusqu'à ce qu'il soit rattaché au ministère de l'intérieur, sous forme de direction, en 1986 et reste ainsi jusqu'à l'arrivée du gouvernement d'alternance en 1998. Parallèlement, l'Agence Urbaine de Casablanca, instrument de gestion urbaine, est créée, suivie par d'autres villes.

Progressivement, dès 1976, un processus de décentralisation se met en place sous la férule du ministre de l'intérieur, mais la répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités décentralisées laisse apparaître l'existence de plusieurs organes qui interviennent de manière concomitante dans le domaine de la gestion urbaine. L'Etat monopolisant en théorie la production des normes et la planification urbaine, les collectivités locales s'occupant de l'opérationnel.

À partir de 1998 avec le gouvernement dit d'«alternance », la vision intégrée des nouveaux responsables politiques fera de l'urbanisme, l'habitat, l'environnement et l'aménagement du territoire un seul et même département. Ces différents rattachements reflètent l'évolution des multiples visions qui sous-tendent la politique de l'urbanisme. Ainsi, d'une vision technique on est passé à une optique sécuritaire pour aboutir enfin à une vision intégrée.

Mais en 2001 la création du conseil Supérieur de l'Aménagement du territoire, puis celle du ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Eau et de l'Environnement, séparé du ministère chargé de Logement et de l'Urbanisme, contribuent encore à troubler la hiérarchie des responsables de l'urbanisation.

Cette approche nouvelle de gestion de l'urbanisme coïncide avec l'arrivée de l'ancienne opposition à la gestion des affaires publiques et est conçue selon une démarche pragmatique : étudier au mieux la situation actuelle pour arrêter un plan d'action pour les 20 années à venir.

Ce diagnostic dégage les problèmes et les dysfonctionnements à partir desquels les pouvoirs publics expriment leur volonté de rapprocher, autant que possible, la vision de l'administration centrale du terrain, tout en évaluant l'ampleur des besoins. Ce qui dénote une volonté d'ouverture, de décentralisation, de concertation, de participation et surtout de communication avec l'ensemble des acteurs qui interviennent dans les domaines concernés.

II.2. Les pouvoirs locaux dans le Grand Casablanca

Jusqu'en 2002, le Grand Casablanca comptait Vingt-sept communes urbaines, plusieurs communes rurales, une communauté urbaine, huit assemblées préfectorales et une région. Ce qui mobilisait près de 1200 élus locaux ! Parmi les autorités locales, il y avait un wali de région, huit gouverneurs¹, sans compter les chefs de cercles appelés *pachas* ou *caïds*². Trop divisé, avec des responsabilités mal définies, le paysage politique était très flou, autour de Casablanca.

Mais le retour à l'unité de la ville, avec la création de la charte communale de 2002, a considérablement simplifié la répartition des rôles, particulièrement pour ce qui est des institutions élues. Ainsi, les vingt-sept communes urbaines ont été supprimées et remplacées par une municipalité unique, aidée dans sa mission par 16 arrondissements communaux, regroupant les anciennes communes, et dépourvus de la personnalité juridique. Par ailleurs, la communauté urbaine est supprimée et une seule assemblée préfectorale est maintenue, ainsi que la région.

Dorénavant, les responsabilités de chaque entité sont sensées être éclaircies mais de nombreux flous subsistent :

- La commune n'assure que la gestion des affaires de proximité, les compétences théoriques du conseil communal (mairie) sont limitées aux services publics mais en pratique, il regroupe la plupart des responsabilités.
- Les provinces et préfectures de leur côté peinent à trouver leur place entre la commune et la région et sont de plus en plus marginalisées, étant donné leur tutelle pesante (c'est le gouverneur qui constitue l'exécutif de cette collectivité locale et qui en est ordonnateur) et les faibles moyens financiers dont elles disposent. Au point que les maigres ressources financières de ces assemblées sont absorbées par les dépenses de fonctionnement, parfois à hauteur de 90% ! Sans moyens, inefficace, inutile, sans réalisations d'envergure, inconnue du grand public

¹ Les gouverneurs ont essentiellement une mission d'encadrement administratif et de maintien de l'ordre public et les walis une mission d'animation économique (renforcée par les délégations de pouvoirs des ministres) et de coordination de l'action des gouverneurs

² Caïd et pacha : chefs de tribu ayant des attributions militaires, fiscales et judiciaires

et gênée par une tutelle paralysante, cette collectivité locale semble déjà désuète. Parmi ses attributions figure pourtant l'action sociale, la promotion de l'emploi et le développement rural.

- La région ambitionne d'assumer une mission d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et d'animation économique. De toutes les collectivités locales, la région est celle qui offre un cadre territorial suffisamment large pour rendre possible la conception de projets de développement ayant une taille viable. En outre, « la région est un relais entre l'Etat et les autres collectivités territoriales. C'est le futur principal agent de développement. Car ce dernier se fera à l'avenir selon un schéma régional, d'autant plus que la loi régissant la région prévoit la contractualisation des rapports entre l'Etat et la région » (dixit Ahmed Bouachik, professeur à la faculté de Rabat). La région est donc la collectivité locale qui a le plus grand potentiel d'évolution. Mais, pour le moment, ses réalisations sont rares et fort modestes. Collectivité locale jeune, les décrets d'application de la loi régionale ne sont entrés en vigueur que le 13 septembre 2000, son bilan est donc encore modeste. Malheureusement, ce qui risque de constituer un handicap majeur à la concrétisation des promesses de la région, ce sont ses ressources financières, négligeables devant l'étendue de ses besoins. Les attributions essentielles du conseil régional, découlant de son vaste territoire qui offre un cadre approprié à la planification et aux projets d'envergure, touchent essentiellement à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement et à la promotion de l'investissement.

La commune domine finalement le paysage des collectivités territoriales décentralisées. Mais son talon d'Achille a été jusqu'à maintenant une élite locale pour laquelle le service de l'intérêt de la cité et de l'intérêt général n'était pas les préoccupations majeures.

II.3. Les autorisations d'urbanisme

De nombreux règlements, mis en place avec la loi de 1992, comme ceux de construction ou d'urbanisme, fixent les règles à respecter en matière d'urbanisme : la forme et les conditions de délivrance des autorisations et de tout autre document exigible en application de la loi, mais aussi les règles de sécurité, les normes...

Ainsi, le permis de construire est obligatoire pour tout type de construction, dans les communes urbaines notamment, et pour toute modification de construction existante. Il est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaisante aux dispositions législatives et réglementaires par le président du conseil communal. Dans le cas de silence du président du conseil communal, le permis de

construction est accordé à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date du dépôt de la demande. Il est périmé si les travaux de fondations ne sont pas entrepris après un an de sa délivrance.

Le permis d'habiter et le certificat de conformité (lorsqu'il s'agit d'immeuble à usage autre que d'habitation) imposent d'attendre la fin des travaux pour utiliser la construction, et sont délivrés par le conseil communal.

De même, le fait de lotir est soumis à une autorisation, délivrée par le conseil communal, comme les ventes, locations et partages.

Le non respect de ces règlements peut entraîner des sanctions pénales de 10.000 à 100.000 Dirhams, et les autorités marocaines veillent plus ou moins vainement à les faire appliquer dans le but de contrôler autant que possible l'urbanisation de la ville

Malgré ces efforts, l'urbanisation massive du pays n'a pas rencontré les structures institutionnelles capables de la maîtriser. La décentralisation amorcée par la charte communale de 1976, qui délègue aux élus des communes urbaines la charge de la gestion urbaine, se trouve dans les faits limitée par le centralisme excessif des appareils de l'Etat et par le poids de la tutelle. Il faut aussi mentionner le fait que l'absence d'une formation des élus aux techniques de la gestion urbaine explique en grande partie leur incapacité à maîtriser l'évolution urbaine, et par voie de conséquence, l'espace urbain est confisqué par les spéculateurs et les lobbies. De même le découpage communal observé ces dernières années, d'abord à Casablanca puis étendu aux autres villes du Maroc, et la création d'agences urbaines sur lesquelles les élus n'ont aucune prise, vont dans le sens d'une réduction des prérogatives des élus locaux. Ainsi, petit à petit, l'urbanisation échappe totalement aux élus locaux, et d'autres acteurs semblent prendre le contrôle de la situation.

III. Les acteurs du foncier et de l'habitat à Casablanca

L'aménagement de l'espace, sa socialisation, son homogénéisation, la centralisation des décisions, la création d'un corps bureaucratique de gestion de l'espace urbain sont devenus autant de référents de légitimation d'un état national et moderne en quête d'une conscience collective à construire au détriment des fondements anthropologiques de structuration de l'espace et des formes de territorialisation des relations sociales. L'état fait de son déploiement territorial et de la maîtrise de l'aménagement du territoire, un des enjeux de sa légitimation. L'espace urbain est éminemment politique, terrain de forts enjeux qui n'est pas sans lien avec la problématique de la citoyenneté.

III.1. La médiation notabiliaire

L'action des notables se situe à l'intersection du système bureaucratique local et de la société urbaine. Elle permet à la bureaucratie sous développée de fonctionner et de communiquer avec son milieu.

Le notable tente d'opérer une remontée vers le politique avec le seul élément sur lequel il peut avoir une influence : le foncier. La défaillance de l'état laisse de larges marges de manœuvre et donc une action directe sur la population ; le sol devient alors un des principaux enjeux des affrontements locaux.

III.1.1. Les notables bienfaiteurs

Le principe pour les notables est d'entreprendre de vastes programmes de lotissements populaires conçus et mis en œuvre en dehors des normes officielles et qui se réalisent selon des modalités de paiement adaptées aux couches sociales à revenus faibles ou irréguliers. Permettant à ces populations d'accéder à la propriété d'un lot, le notable apparaît alors comme un bienfaiteur et se fait souvent désigner comme *Cheikh*¹. Pour les politiques il devient alors un protagoniste parasite. Sa position vis-à-vis de la population lui permet alors d'accroître ses pressions sur l'administration afin d'obtenir davantage d'équipements, ce qui valorise ses terrains et augmente son poids économique et son influence politique. En renforçant sa base sociale, ce dernier s'ouvre des horizons de la politique nationale. Il peut alors accéder à des domaines qui lui étaient alors interdits et faire bénéficier d'avantages spécifiques à sa commune...

¹ Cheikh, ou cheik : titre donné à certains personnages vénérables, à des cadis ou à des chefs de tribu.

III.1.2. Le Président député

On parle de président député lorsque le président du conseil municipal devient député. Tous les autres élus disparaissent alors du champ d'action foncière : il devient le premier citoyen de la commune. Ceci est renforcé par la charte de 1976 qui a transféré l'essentiel des pouvoirs du conseil municipal au président.

Le président député à des connaissances au niveau national, il a alors énormément de possibilités de pression sur les fonctionnaires de l'état pour obtenir ce qu'un autre n'aurait pas obtenu. On peut parler de marchandage, qui est en fait issu d'un réel harcèlement des techniciens locaux. Ceux-ci sont tenus pour responsables de tous les maux de la ville (habitat clandestins, sous-équipements...) par les conseils municipaux tant qu'il ne lui donne pas ce qu'il désire (souvent compromis et exception aux règles juridiques réduisant les exigences normatives des techniciens locaux).

Mais ce sont les rapports entre le président député et le gouverneur de la province (symbole de l'état et représentant du gouvernement central dans sa totalité) qui apparaissent comme les plus importants en terme de gestion foncière. En effet, le gouverneur de province se trouve dans une situation complexe entre pouvoir central et pouvoirs locaux. Bien souvent pour remplir sa mission il se trouve dans l'obligation de rechercher des consensus extra-réglementaires. La dichotomie habituellement observée entre autorités déconcentrées, censées défendre les intérêts du centre, et les élus défenseurs des intérêts locaux ne devient alors qu'une construction théorique. Plutôt que des luttes et des tiraillements, des rapports de complémentarité et de complicité apparaissent entre ces pôles majeurs de la vie politique locale. Le gouverneur se trouve alors dans une constante rhétorique du « bien commun » local qui tend à réduire la représentation du pouvoir de la représentation des populations.

Le pouvoir local connaît une certaine unité qui est parfois renforcée par la localisation des institutions qui peuvent se trouver dans le même bâtiment.

Le gouverneur désire réellement le bon déroulement des projets communaux, cela lui évite tout conflit avec le conseil municipal. Mais surtout, la collaboration entre le gouverneur et un président député se concrétise par une réelle aubaine pour la mise en place du réseau de notables. Le gouverneur voit alors une partie de sa mission en terme d'intégration de l'action locale aux projets centraux et de synthèse de la multitude d'initiatives locales, assumée par le président député.

A priori, le gouverneur devrait être une simple autorité exécutive et surtout incarner « l'esprit des lois », tâche qu'il accomplit en sachant à quel moment une règle centrale ne doit pas s'appliquer. Cependant, ses responsabilités officielles l'obligent à une certaine retenue contrairement au président du conseil qui est, lui, la personnification de l'irréductibilité des intérêts locaux ; et si à l'échelon central, il n'existe que des lois générales, à l'échelon local, il n'y a que des spécificités locales.

L'inertie des autorités provinciales, jointe à l'hostilité des élus, a créé une sorte de consensus local qui a neutralisé les effets des directives centrales. Ce consensus local a permis le développement des illégalités urbaines intimement liées au concept de « réseau ».

III.1.3. Intérêts et condition à la médiation notabiliaire

Après avoir assumé la satisfaction d'une large partie des besoins en logements, les notables demandent le lancement de la procédure de régularisation du quartier qui n'est en fait qu'un processus de négociation des conditions de son alignement sur les règles d'urbanisme.

La médiation notabiliaire conduit à un double résultat :

- d'une part, la satisfaction des besoins en logements d'une partie de la population grâce à la vente de lots « à prix réduits ». Ceci a comblé la défaillance de l'état (fonction de substitution) ;
- d'autre part, la réintégration de l'espace urbain ainsi créé dans le processus de la décision administrative (fonction d'intégration).

Il convient de préciser que la médiation notabiliaire n'est pas exercée par procuration, elle n'est pas le fait d'un acte intentionnel. C'est le mouvement incessant des rapports de forces qui traversent la société urbaine, qui développent des points d'articulation, qui parviennent à s'imposer à l'administration et à devenir des points d'appui de l'action bureaucratique.

Dans ce cadre, l'enracinement sociologique des relais notabliaires est une condition sine qua non à leur bon fonctionnement. Le patrimoine foncier, par son étendue et son ancienneté, confère à son possesseur les moyens de marquer durablement et de façon décisive les rapports sociaux avec son entourage ; ces attributs sont d'autant plus efficaces en milieu urbain, car ils ne tardent pas à se transformer en véritable mainmise sur une partie de la ville.

Par leurs actions de « bienfaisance », les notables ont tissé autour d'eux tout un faisceau de rapports d'assujettissement qui a renforcé leur enracinement dans le milieu et leur pouvoir mobilisateur.

D'ailleurs, les premiers noyaux d'habitations se sont formés autour de grandes demeures de notables du quartier. Aujourd'hui encore, leurs héritiers résident toujours dans le quartier et continuent comme par le passé à le structurer, à faire converger vers eux toutes les revendications des petits acquéreurs et à les défendre auprès de l'administration.

La représentativité des relais notabilaires est également un élément fort de leur réussite. Cette représentativité est directement liée à l'enracinement sociologique.

La forte implantation des notables parmi la population a fonctionné comme une barrière à la pénétration des partis politiques dans les quartiers clandestins. C'est pour cette raison, que l'administration engage des négociations directement avec les notables pour ramener les quartiers à la légalité.

Le pouvoir notabiliaire ne vient pas « d'en haut », il n'est pas une pure création administrative. Disposant d'un solide enracinement sociologique et d'une réelle représentativité, le relais notabiliaire émerge « d'en bas » pour défendre à la fois ses intérêts propres et de ceux qu'il représente. Cette fonction de relais implique toujours une marge d'autonomie et c'est cette autonomie qui rend possible la négociation avec l'administration. De plus, au-delà du double résultat de la médiation notabiliaire, les notables ne réintègrent pas la légalité dans n'importe quelles conditions : ils exigent la consécration des structures actuelles des quartiers et la prise en considération de leurs intérêts dans les projets d'urbanisme futurs.

La médiation notabiliaire recouvre donc des processus de négociation ponctués par le marchandage, les pressions, les ruptures et les menaces. Elle n'amplifie pas les stratégies du Centre, mais exprime plutôt et cristallisent toutes les irréductibilités périphériques.

III.1.4. La pratique des illégalités

La pratique des illégalités ne semble épargner aucun groupe social, chaque groupe, catégorie ayant sa zone de déploiement tolérée.

La construction clandestine permet de résoudre les besoins en logement des catégories inférieures des classes moyennes. Depuis longtemps, d'immenses périphéries urbaines en marge du droit (zones de *siba*) se sont ainsi formées au sein des grandes agglomérations.

Cependant, cet illégalisme nécessaire aux couches populaires semble n'être que la contrepartie de l'illégalisme de certaines grandes familles appartenant à l'élite politico-économique et qui, soit disposent de franchises fiscales, soit se livrent à la promotion foncière clandestine.

Toute une convergence d'intérêts crée alors des rapports de complicité et d'alliance entre les différentes couches de populations. Dans le domaine de l'urbanisme, ces interpénétrations sont d'autant plus fortes que c'est au sein des catégories inférieures des classes moyennes que les grands propriétaires fonciers ont trouvé les clients ; puis par la suite, c'est en organisant les petits acquéreurs en amicales qu'ils sont parvenus à équiper ces terrains et à protéger ces quartiers contre les menaces de destruction.

La volonté d'éviter les sanctions conduit souvent les acteurs illégaux à s'inscrire dans des réseaux de soutien, de couverture, d'allégeance, de complicité et d'alliance.

Mais si les réseaux sociaux sont une condition nécessaire à la mise en œuvre de ces pratiques illégales, ils ne peuvent jamais se constituer et encore moins perdurer, s'ils ne prennent pas appui sur l'appareil d'état. C'est bien cela qui explique l'acharnement manifesté par les notables à concentrer entre leurs mains tous les postes de la représentation locale.

L'illégalisme semble être une condition de fonctionnement du système politico-administratif local. Le caractère extrêmement rigide des règles centrales implique l'existence de réseaux de médiation qui adaptent l'uniformité de la norme du centre à l'hétérogénéité des contextes périphériques. Ainsi c'est dans le projet centralisateur que prend naissance le pouvoir notabiliaire.

III.2. Société civile

Bien que de longue tradition associative, la question de la citoyenneté de la société marocaine est récente et s'inscrit dans le cadre d'un débat politique institutionnel. Cette même question articulée à la ville et à l'habitat est encore plus marginale.

Dans les villes anciennes, les formes de régulation sociale originelle ont succombé sous la pression du nombre et de la perturbation de l'ordre urbain séculaire ; quant aux villes récentes et aux extensions périphériques, la forte mobilité intra-urbaine et le dynamisme exceptionnel des marchés fonciers et immobiliers n'ont pas été favorables à l'émergence d'initiatives revendicatives émanant de la base de la société, compte tenu de l'instabilité que ces processus génèrent.

Cependant, on assiste depuis une dizaine d'années à un regain du mouvement associatif au Maroc, et ceci principalement à l'échelle du quartier.

Il reste à noter que, quand certains groupes sociaux s'organisent, revendiquent et obtiennent, d'autres éprouvent de réelles difficultés à se constituer en « structures autonomes de mobilisation » face à l'état qui désamorce toute forme de structuration et de mobilisation dans leur espace public.

III.2.1. La place de l'état dans ce mouvement

L'évolution du contexte politique et les avancées réalisées en matière de décentralisation et de démocratisation ont rendu les pouvoirs publics plus sensibles à l'égard de la participation des habitants et face à l'ampleur des problèmes urbains, les pouvoirs publics ont été contraints de rechercher les moyens par lesquels ils pouvaient susciter la participation des habitants à la gestion de la ville.

Mais cette prise de conscience n'a pas eu d'effet sur leur pratique gestionnaire. Le comportement des pouvoirs publics à l'égard des associations de quartier n'est en effet pas exempt de contradictions et d'ambiguïtés. Le mouvement associatif est perçu par les pouvoirs publics comme un moyen de compenser leur désengagement financier, mais sa place dans le système de pouvoir n'est pas reconnue et son autonomie n'est pas admise.

En soulageant les pouvoirs publics du fardeau financier de la construction de logements et de l'équipement des nouveaux quartiers, ou encore du coût de fonctionnement d'un certain nombre de services urbains, les associations assurent pourtant un rôle de régulation sociale incontestable.

En effet, rares sont les promoteurs, privés comme publics, qui respectent le cahier des charges des lotissements, mais plus rares encore sont les interventions des responsables de la cité pour les y contraindre.

III.2.2. Le cas des bidonvillois

Les bidonvilles marocains sont issus de la crise de la société marocaine liée à la présence coloniale et aussi par l'expansion du modèle capitaliste lié à cette même présence. La taudification de la médina, la poussée de l'exode rural, les possibilités d'emploi dans les villes se traduisent par une croissance urbaine et une pression démographique inédites. De nombreuses personnes transitent par la ville, mais il existe aussi des migrations définitives qui requièrent des dispositifs liés au logement, à la santé, à l'éducation... Ces dernières seront occultées du champ opérationnel urbain. Le bidonville est une des réponses pour faire face aux problèmes de logement, réponse qui va cristalliser la précarité de la situation de ces néo citadins.

Précarité directement liée au foncier et à l'habitat :

- aucun droit légal de propriété ou de location ;
- emplacement sur des terrains souvent impropres à la construction ;
- médiocrité des matériaux de construction ;
- insuffisance voir absence d'équipements ;

L'espace étale alors le manque dans tous ses aspects et la non reconnaissance institutionnelle de ces populations, témoignant de l'abandon dans lequel elles sont laissées. Un des moyens de contrôle et de subordination de l'espace bidonvillois, c'est d'abord de lui dénier toute valeur d'urbanité et de le confiner dans la pseudo clandestinité ainsi que de le frapper de l'illégalité. La précarité du bidonville est donc institutionnellement construite.

Les compétences citadines des bidonvilles s'exercent alors dans un contexte urbain marqué par une tension permanente entre des dispositifs (contraintes exercées par les différents pouvoirs de la ville sur l'espace stratégique qu'est le bidonville ; notamment des contraintes sur la capacité d'insertion résidentielle et d'intégration urbaine) et des dispositions (compétences sociales et symboliques de maîtrise de l'espace occupé, négociation et détournement des règles principalement).

Malgré la forte cohésion sociale, l'ancienneté en milieu urbain, la précarité de l'habitat et l'indigence des équipements de base qui les caractérisent, les bidonvilles sont demeurés des quartiers calmes et n'ont pas donné lieu à des mouvements revendicatifs dynamiques et structurés.

La situation d'attente dans laquelle se trouvent les bidonvillois crée un climat d'instabilité permanente qui empêche les habitants de s'organiser autour d'intérêts concrets et de revendications communes. Ainsi, le statut provisoire maintient-il les habitants dans une dépendance totale à l'égard des pouvoirs publics.

Le bidonville est souvent défini en terme de marginalité, de sous intégration, de pauvreté... pour restituer un monde « à part » opposé à la ville et en relation de conflit avec elle. On présente souvent les bidonvilles comme spontanés, ils correspondent à une intrusion anarchique dans le tissu urbain. Ces différents éléments font du bidonvillois un non acteur, ce dernier ne se sent pas d'appartenance à la ville, aucune place ne lui est donnée pour s'exprimer, il n'est pas compris dans le processus décisionnel et n'a que peu de chance de s'y intégrer, il vit une citoyenneté non accomplie.

De plus, concernant le monde associatif, le fonctionnement normal implique la contribution des ménages pour réaliser les actions programmées et assurer sa gestion interne et son fonctionnement

régulier. Or aujourd'hui, la plupart des bidonvillois éprouvent des difficultés à verser régulièrement leurs cotisations.

III.2.3. Les quartiers clandestins

Les quartiers clandestins, principalement occupés par les catégories inférieures de la couche moyenne, ne connaissent que peu ces problèmes liés à la solvabilité des populations.

L'essor du mouvement associatif est issu de ces quartiers et ceci dans le cadre d'un mouvement revendicatif pour l'obtention des équipements, la reconnaissance et l'intégration à la ville de ces quartiers. Comme nous l'avons vu précédemment, c'est soutenues par les notables que ces associations ou amicales ont pu voir le jour et obtenir certaines de leurs revendications. Mais dans d'autres cas, ce sont aussi les pouvoirs publics qui ont joué un rôle actif dans la constitution d'un tissu associatif.

Au delà des démarches incitatrices, ce mouvement, malgré sa fragilité, témoigne d'un fait social réel : les couches moyennes se structurent pour mieux se défendre et s'engagent dans un processus de formation d'une identité collective.

Autrefois habitat sauvage appelé à disparaître, le clandestin est désormais considéré par les pouvoirs publics comme une forme d'habitat qui nécessite d'être réhabilitée et reconnue, compte tenu de la place qu'il occupe pour la satisfaction des besoins en logements des couches à bas revenus.

IV. Le cas de Casablanca

IV.1. Capitale économique du Maroc

Position stratégique, pouvoir de commandement, nœud privilégié de communications nationales et internationales, lieu de concentration des activités, des populations, de l'appareil productif font de Casablanca une véritable métropole.

La ville doit sa croissance à son port autour duquel elle se déploie en éventail. Lorsque la France décide de faire de Casablanca le port du Protectorat, la localité n'est qu'une petite médina d'une vingtaine de milliers d'habitants, sans références historiques prestigieuses, à l'inverse des villes impériales.

Ville coloniale au plan radioconcentrique, elle est régie par de nouvelles logiques (larges places, Tour de l'horloge, cathédrale,...) de nouvelles règles d'urbanisme (hygiénisme) selon des modèles importés (Prost puis Ecochard), et devient actuellement un centre d'affaires à l'américaine.

Casablanca garde encore son noyau originel (la médina) et ses caractéristiques de ville musulmane. Tout s'organise autour de la mosquée, élément central. Au centre, les métiers, les corporations, les habitations les plus "nobles" et les souks. Près des portes, on trouve les métiers liés à la campagne, les demeures des ruraux nouvellement arrivés. Les habitations privées, maisons à patio, s'organisent en *derb* et en *houma* ou quartier. Des jardins bordent la ville, elle-même fermée par des remparts au-delà desquels s'étendent les cimetières.

C'est le souci de Lyautey, au début du protectorat, de vouloir séparer les communautés musulmane et européenne qui a conduit à la création de "villes nouvelles" bien séparées des médinas.

Dès l'époque de la colonisation, des constructions rudimentaires, des gourbis, des bidonvilles se créent en bordure des villes nouvelles pour accueillir les ruraux dépossédés de leurs terres.

Après l'indépendance, tandis que les médinas se ruralisent et qu'une partie de leur population passe en ville nouvelle, de nouveaux quartiers naissent en périphérie : quartiers de villas, immeubles modernes pour cadres et fonctionnaires, mais aussi lotissements clandestins dépourvus, au départ, d'eau, d'électricité, de réseau routier et d'assainissement.

Tandis que le *derb* regroupait toutes les couches de la société, le nouveau visage de la ville accentue les différences sociales.

IV.2. Une gestion urbaine inefficace

Dès l'origine, la spéculation foncière est très importante, puisque Prost constate déjà dans les années 1930, que « la mobilisation de l'espace devient valeur d'échanges et plus encore d'investissement spéculatif ».

Depuis l'indépendance en 1956, la ville coloniale s'enrichit de grands buildings, comme la Tour Habous, symbole de la finance et du commerce. Limité au nord par le boulevard Zizaoui, à l'est et sud-est par ceux de la résistance et de Zerktoni, le centre de Casablanca est devenu le lieu de concentration maximale des activités de gestion, services et commerces supérieurs (4200 sièges de négoce, agences, organismes diplomatiques, commerces culturels et de luxe...). En parallèle, les quartiers informels et précaires se développent et accueillent plus du quart de la population dans un habitat insalubre. Et le chômage y touche environ le quart de la population active.

La gestion municipale est la clé de voûte de tout développement local. Elle n'est qu'une composante de la gestion de la ville cependant, « l'appareil municipal est incontournable, c'est un acteur de la société civile ; il est plus apte à se charger de la gestion de la ville qui devient, dans ce contexte, un nouveau territoire de mission. » (ZOUITEN M., 2003). D'où la réforme du texte communal ayant consacré le retour à l'unité de la ville qui constitue aujourd'hui l'essentiel de la gestion municipale.

Casablanca, ville la plus riche du Maroc, détentrice de moyens humains, financiers et décisionnels n'a pourtant pas su mettre en place une culture du municipalisme fondé autour des valeurs de partage, de cohésion sociale et de solidarité et ceci à cause d'une gestion municipale anarchique et débordée

IV.2.1. L'échec des plans d'aménagement

Casablanca est la seule ville marocaine qui a bénéficié depuis le début du siècle d'un traitement particulier de la part des décideurs, tant au niveau de l'administration de son territoire que celui de la planification de son espace. Elle a connu deux plans d'urbanisme (plan Prost et plan Ecochard) qui ont fortement marqué de leur empreinte la configuration actuelle de la ville (radiocentricité du plan, zonage...).

Lors des deux décennies qui ont suivi l'indépendance, la ville n'a pas été gérée sur la base d'une planification urbaine ; les plans d'urbanisme qui ont été établis étaient spatialement trop limités, incohérents et peu suivis en pratique, ce qui a favorisé une croissance urbaine marquée par la spontanéité.

Pour faire face aux problèmes divers et complexes de la ville qui ont eu pour conséquence l'apparition d'un écart considérable de niveau de vie comprenant une population vivant dans des quartiers insalubres, sous équipés, en 1990, la Wilaya de Casablanca (nouvelle structure de gestion issue de la refonte des structures administrative et communale) est créée. Quinze ans se sont écoulés depuis l'approbation des 25 plans d'aménagement de la Wilaya, et 15% seulement des équipements publics prévus ont été réalisés d'après une enquête de l'agence urbaine de la ville.

Toutes les administrations concernées par un équipement étaient appelées à établir les arrêtés de cessibilité des terrains afin de sauvegarder les réserves foncières et programmer leur réalisation, sinon, conformément à la loi, les propriétaires des terrains pouvaient en reprendre la libre disposition, ce qui remet en cause les prévisions des plans d'aménagement. Le comité de suivi, sous la responsabilité de la commune, prévu pour coordonner la réalisation de ces derniers ne s'est pas acquitté de sa mission. En somme, l'application des documents d'urbanisme se heurte à des problèmes fonciers, financiers et humains :

- Le foncier constitue le problème majeur pour la mobilisation des terrains urbains ou devenus urbains (tels que les terrains collectifs, les terres agricoles) qui se sont trouvés à l'intérieur des périmètres urbains à la suite du découpage territorial ;
- Le problème financier concerne le coût élevé des terrains privés, l'insuffisance des crédits budgétaires et l'épuisement des réserves foncières de l'Etat et des collectivités locales empêchant l'administration de réaliser les équipements à sa charge dans les délais ;
- Sur le plan humain, l'application des plans d'urbanisme se heurte au manque de personnel qualifié pour assurer l'exécution des prévisions des plans.

Comme nous venons de le voir, la prise en compte d'un espace spatialement réduit n'a pas permis la bonne application des plans d'urbanisme, de plus, de lourds problèmes budgétaires ont empêché leur bon déroulement.

IV.2.2. Des dépenses non maîtrisées

L'hétérogénéité des budgets des collectivités locales est un des premiers freins à une bonne gestion de l'agglomération : en 2003, le budget du Grand Casablanca se situait entre 60 et 80 millions de dirhams, alors que la mairie de Casablanca disposait de plus d'un milliard de dirhams. On constate

un paradoxe important entre la création d'un nouveau territoire à l'échelle de la métropole et le manque de moyens.

La conurbation casablancaise est un pôle de concentration des dysfonctionnements. Elle est livrée à l'incurie des élus et à l'indifférence des autorités locales et des gouvernants.

Ces dysfonctionnements, causés par une mauvaise gestion, sont le résultat d'actions qui ne sont que prétextes pour créer des occasions de dépenses et d'enrichissement. Par exemple, de nombreux projets se voient avortés comme celui de la construction du siège de la commune urbaine de Ain Sebaa qui avait déboursé 9 millions de dirhams pour la réalisation de travaux qui n'ont jamais vu le jour ou encore celui du complexe immobilier Ouled Ziane à vocation sociale, détourné à des fins spéculatives.

De manière générale, les investissements pour l'aménagement de la ville ont plus souvent vocation à faire de celle-ci la vitrine du Maroc que de promouvoir une qualité de vie décente pour le plus grand nombre.

Par ailleurs, l'agglomération connaît un sureffectif important en terme de personnel : selon les statistiques du ministère de l'intérieur, le personnel des collectivités locales est passé de 30 000 en 1970 à 143 000 en 2002. La contrainte majeure de Casablanca est sa masse salariale en ce sens où 7 000 personnes font partie des fonctionnaires « fantômes », payés pour ne rien faire.

Face à une gestion municipale anarchique et sans consistance réelle, la population n'arrive pas à trouver un interlocuteur fiable et efficace à même de satisfaire ses besoins de base. Pour y faire face, la gestion des services est de plus en plus souvent déléguée au privé afin d'assurer de meilleures prestations et les associations se mobilisent.

IV.2.3. Le poids de la tutelle

La pratique perpétue le centralisme et la tutelle de l'Etat, au lieu de céder la place aux techniques modernes de contrôle à posteriori. De plus, l'Etat maintient la confusion et rend le projet inintelligible ce qui finit par engendrer méfiance et lenteur.

Ainsi, l'absence d'autonomie financière effective est de nature à priver ces nouvelles structures unifiées de jouir de la personnalité morale dont elles sont dépositaires et de mettre en place des projets de développement économique, social et culturel capables d'améliorer les conditions de vie et d'existence de la population.

Une bonne gestion municipale suppose, outre l'actualisation de son dispositif juridique et institutionnel, l'utilisation efficiente des règles du management public.

IV.3. Les nouvelles donnes pour l'avenir de Casablanca

IV.3.1. L'unité de la ville

Pour endiguer les dysfonctionnements, il a été question de proposer une formule susceptible d'établir un cadre institutionnel et juridique favorable à l'unification décisionnelle et porteur d'une gestion municipale de proximité.

L'unité de la ville témoigne d'une volonté des pouvoirs publics et des forces politiques du pays d'atteindre l'efficacité des institutions locales et d'optimiser leur rôle en matière de développement.

A Casablanca, le système de l'unité de la ville, largement inspiré du système français où l'on est passé d'un modèle multi-communal à l'unité de la ville, est doublé d'instances de proximité, les arrondissements.

Ces modifications ont un caractère technique et sont sans substance politique, puisqu'elles ne changent pas la nature de la décentralisation communale. Cependant elles peuvent donner naissance à des divergences politiques des élus inégalement représentés au conseil de la ville et aux conseils d'arrondissements.

IV.3.2. La charte communale de 2002

La nouvelle charte communale du 02 octobre 2002 élargit les attributions des conseils élus et allège la tutelle de l'Etat. Ainsi, à Casablanca, le conseil décide des mesures à prendre pour assurer le développement économique, social et culturel de la commune, examine et vote le budget et les comptes administratifs, fixe les taux des taxes et des tarifs des redevances et des divers droits et veille sur la gestion, la conservation et l'entretien des biens communaux.

La tendance actuelle est favorable à la consécration de la proximité qui se traduit par un redéploiement du pouvoir par le bas d'une part, et une redéfinition du rôle de l'Etat et des autres acteurs, publics et privés, d'autre part. En effet l'institution municipale est tenue d'être la courroie de transmission entre le citoyen et l'Etat et de servir d'intermédiation régulatrice de leurs rapports.

A ce titre ont été créées à Casablanca des structures de proximité d'information, de débat, d'échanges et de suivi sur les projets concernant les habitants. La municipalité reconnaît le rôle institutionnel des instances participatives des habitants pour leur permettre de mieux s'investir dans la vie locale.

Conclusion

Dès 1914, le Maroc s'est doté d'un système juridique dans le domaine de l'urbanisme, longtemps avant la plupart des pays européens, soulignant ainsi sa volonté de contrôler l'urbanisation croissante et anarchique du pays. De plus, la réforme de 1992 complète ce système en lui permettant plus de contrôle, notamment en ce qui concerne les autorisations d'urbanisme.

Casablanca, sans conteste la capitale économique du Maroc, jouit d'une position géographique privilégiée, au cœur d'une conurbation de plus de sept millions d'habitants : son port et son aéroport font partie des principaux axes d'ouverture de l'Afrique sur l'Europe, et elle constitue un nœud privilégié des communications nationales et internationales. De plus, son prestige est accru par son université et ses bâtiments fastueux parmi les plus réputés d'Afrique. Son parc immobilier, bien que récent, est mal entretenu mais relativement bien équipé dans les zones urbaines.

Cependant, les prestigieux buildings de Casablanca côtoient de nombreux bidonvilles, précaires et informels, maintenus par l'administration dans l'illégalité et exclus de toute réflexion sur la ville. Ce déséquilibre et l'absence de contrôle des autorités qu'il traduit sont directement issus d'un système judiciaire laxiste, du sureffectif et de l'incompétence du personnel des ministères (eux-mêmes soumis à de fréquentes mutations), mais surtout d'une culture de corruption, et d'une pratique coutumière et tolérée des illégalités, résultantes de l'empiètement d'intérêts privés sur l'intérêt public.

Malgré la bonne volonté des pouvoirs publics, ces dysfonctionnements ont provoqué l'échec des plans urbains à l'origine du tracé de la ville.

Mais la nouvelle charte communale, adoptée en 2002, a pour objectif d'éclaircir les rôles et responsabilités des différents acteurs, ce qui devrait résoudre les conflits entre pouvoir central et pouvoirs locaux, et entre différents pouvoirs locaux. Le cadre institutionnel ainsi constitué devrait faciliter la prise de décision dans la gestion municipale de proximité. De plus, la formation spontanée de mouvements associatifs et le recours à la médiation notabiliaire permettent de faire le lien entre population et administration. Ainsi, même si ces pratiques sont illégitimes (elles mènent à la formation de réseaux et participent essentiellement à l'enrichissement personnel et politique des notables), les carences de l'état en matière de logements et d'équipements sont partiellement comblées, et, même si la croissance démographique est encore plus importante que les possibilités d'aménagement, cette charte et cette coopération avec la population, par semblent pouvoir mener Casablanca vers une solution foncière acceptable, ou permettront au moins le contrôle d'une croissance jusque là désorganisée et anarchique.

BIBLIOGRAPHIE

SIGNOLES P. (dir.), *L'Urbain dans le monde arabe : politiques, instruments et acteurs*, CNRS Editions,.

FREROT AM. (dir.), *Les grandes villes d'AFRIQUE*, Les dossiers du Bac Géographie Edition ELLIPSES.

SEDJARI A.(dir.), (1999), *Le devenir de la ville*, l'harmattan/gret, paris, 295p.

ABDELGHANI A., (1988), *Politiques foncière urbaine et classes moyennes*, Cahiers marocains de recherche en sciences de sociales n°2-3, pp17-31.

WEBOGRAPHIE

- Service de coopération et d'action culturelle, Dossier espaces urbains, mars 2004, ambassade de France au Maroc, <http://www.ambafrance-ma.org/articles/04041300cs.cfm>, Décembre 2004
- Ambassade de France au Maroc, <http://www.ambafrance-ma.org>
- Nombreux documents du centre de documentation Archipress, <http://www.archipress.org/>, Décembre-Janvier 2004-2005
- Aujourd'hui le Maroc, supplément immobilier, <http://www.aujourd'hui.ma/immobilier/>, Décembre 2004
- <http://www.bladi.net/modules/newbb/sujet-8688-1-les-bidonvilles-casablanca>
- Site de la ville de Casablanca, <http://www.casablanca.ma/Detail.aspx?folder=14&id=275>
- Professeur Ali SEDJARI de l'Université Mohamed V de Rabat, Présentation du droit de l'urbanisme au Maroc, 2002, Gret-Gridauh, <http://gridauh.univ-paris1.fr/sites/fr/fichier/3f4e364409786.pdf>, Décembre 2004
- Professeur Ali SEDJARI de l'Université Mohamed V de Rabat, Le renouveau municipal au Maroc, 2004, <http://gridauh.univ-paris1.fr/sites/fr/fichier/41d6ddf999f36.pdf>, Gridauh, Janvier 2005
- Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme du Maroc, <http://www.inau.ac.ma/siteinau/index.asp> , Décembre 2004

- Chafik LAABI, Wali, maire, président de région... qui fait quoi ?,
<http://www.mafhoum.com/press6/169P52.htm>, la vie éco, Décembre 2004
- Charte communale de 2002,
http://www.mincom.gov.ma/Elections/communales2003/charte_communale.pdf,
Décembre 2004
- Ministère Marocain de l'Intérieur, Analyses de la charte de 2002,
http://www.mincom.gov.ma/Elections/communales2003/echos/autresanalyses/autres_analyses.htm, Janvier 2004
- Fouzia Imansar, Gouverneur, directrice de l'Agence urbaine, Les chantiers prioritaires de Casablanca, <http://www.lematin.ma/dossier/article.asp?id=12&ida=333>, le matin, Avril 2004
- Chriqtiane PORTELI, Habitat et logement social au Maroc, 2003, Mission Economique,
<http://www.missioneco.org/maroc/documents.asp?Rub=7&F=PDF&Num=56538>,
Décembre 2004
- -Ministère délégué auprès du Premier Ministre Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme :
<http://www.seh.gov.ma/>, Janvier 2005
- Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, Programme Villes sans bidonvilles, Septembre 2004,
http://www.seh.gov.ma/Habitat%20Insalubre/vsb/VSB_Strat%C3%A9gie.pdf,
gouvernement Marocain, Janvier 2005
- Michel CHARASSE, Sénateur, Observations sur le Maroc, 2001, Sénat,
<http://www.senat.fr/rap/r00-083/r00-0833.html>, Décembre 2004
- Site de discussion sur le Maroc, http://www.telquel-online.com/123/economie_123.shtml
- Site des Nations Unies pour l'habitat,
http://www.unhabitat.org/whd/2004/documents/casablanca_declaration.pdf