

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE
FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE
ÉCOLE DOCTORALE DE SCIENCES JURIDIQUES ET POLITIQUES

**LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL ET URBAIN DES MÉDINAS
MAROCAINES**

**Cas des médinas de Fès et de Marrakech,
Pour une approche juridique et culturelle**

Thèse pour l'obtention du grade de docteur en droit présentée et soutenue
Publiquement par Mr **Laid MASMOUDI**

Jury :

Monsieur Fouzi RHERROUSSE

Professeur de Droit privé, Faculté des Sciences juridiques, économiques et sociales, Université d'Oujda,
Rapporteur

Monsieur Ugo BELLAGAMBA

Maître de conférences, HDR, Université Nice Sophia Antipolis, Rapporteur

Madame Jahiel RUFFIER-MERAY

Maître de conférences, Université de Toulon

Monsieur Christian BRUSCHI

Professeur émérite, Université d'Aix-Marseille

Monsieur Norbert ROULAND

Professeur émérite, Université d'Aix-Marseille, Directeur de Recherche

Aix-en-Provence le 30 Avril 2018

AVERTISSEMENTS

L'Université d'Aix-Marseille n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

REMERCIEMENTS

Il me sera très difficile de remercier tout le monde, car c'est grâce à l'aide de nombreuses personnes que j'ai pu mener cette thèse à son terme. Je voudrais tout d'abord remercier grandement mon directeur de thèse, Norbert ROULAND, pour toute son aide. Je suis ravi d'avoir travaillé en sa compagnie car outre son appui scientifique, il a toujours été là pour me soutenir et me conseiller au cours de l'élaboration de cette thèse.

Je souhaite remercier également Madame Catherine BOUCHET pour sa patience et grande serviabilité.

Je remercie enfin les membres de ma famille qui ont toujours été à mes côtés pendant cette thèse et qui m'ont toujours encouragé, notamment ma petite famille, Siham, Hamza, Yassine.

DÉDICACE

Je dédie cette thèse à S.M. le Roi Mohammed VI, que dieu l'assiste.

LISTE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

A.D.E.R : l'agence de dédensification et de réhabilitation de la médina de Fès

A.U.D.F : l'agence urbaine et le sauvegarde de Fès

D.S.V.F : délégation à la sauvegarde de la ville de Fès

P.A : plan d'aménagement.

P.D.R.T : plan de développement régional de tourisme.

P.D.R.A : plan régional de développement de l'artisanat.

P.D.U : plan de déplacement urbain.

P.S.M.V : plan de sauvegarde et de mise en valeur

S.D : schéma directeur.

S.D.A : schéma directeur d'agglomération.

I.N.A.U : Institut national d'aménagement et d'urbanisme.

S.D.A.U : schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

S.D.A.U.F : schéma directeur d'urbanisme de la ville de Fès.

F.N.A.E.T : Fonds national d'achat et d'équipement de terrains

M.H.P.V : Ministère de l'habitat et de la Politique de la ville

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE

Les mutations fonctionnelles des médinas et contraintes juridiques à leurs réhabilitations

Chapitre 1 : processus de transformation urbanistique des médinas marocaines

Section 1 : incidences des pratiques urbaines du protectorat sur les médinas

Section 2 : La médina postcoloniale dysfonctionnements majeurs et genèse du projet de réhabilitation

Chapitre 2 : les contraintes de la réhabilitation en site occupé

Section 1 : les droits coutumiers, une entrave au droit foncier

Section 2 : la multiplicité des statuts fonciers et la dualité du régime foncier marocain

Conclusion de la première partie

DEUXIÈME PARTIE

Réinvestir l'ancienne médina en vue de renforcer son développement territorial

Chapitre 1 : la médina et l'importance d'une vision, prospective

Section 1 : intégration spatiale de la médina à la ville

Section 2 : redéfinition fonctionnelle des médinas

Chapitre 2 : le tourisme et l'artisanat : garants d'une continuité culturelle, mais aussi solution économique et sociale.

Section 1 : les médinas marocaines, un produit exotique à exposer aux touristes étrangers

Section 2 : l'artisanat support de l'économie locale des médinas

Conclusion générale

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Par sa position géographique privilégiée, variété des paysages et des sites, richesse et profondeur du champ historique le : le Maroc se prédestinait à être un espace pluriel. Mais qui dit pluralité ne dit pas ici, fragmentation, ni hétérogénéité, une forte identité venant en effet s'inscrire en synergie dans l'ordre culturel, historique et naturel.

Le **couple identité et pluralité** constitue ainsi un lieu d'interrogation où vont s'effectuer, à la fois, appropriation du passé et préfiguration de l'avenir. Cette dialectique du même et du multiple va, de son côté, se déployer dans l'espace géographique, dans la trame du temps et dans l'expression culturelle.

Nul doute que le Maroc bénéficie de grandes traditions séculaires en matière d'architecture et de patrimoine urbain. Traditions qui n'ont cessé de se diversifier et de s'enrichir en intégrant des apports différenciés à travers son histoire : depuis les phéniciens, jusqu'à l'indépendance du Royaume en 1956.¹

Un patrimoine² architectural riche et diversifié, fait de pratiques et de civilisation dont les effets se sont sédimentés tout au long de l'histoire du Maroc ont coexisté, en autonomie et interdépendance, durant de longues périodes et qui constituent aujourd'hui, malgré la dégradation (le cas de la médina de Fès), un témoignage, rare dans l'univers arabo-musulman, de coexistence de cultes ; de sources et de traditions architecturales diversifiées.³

En effet, depuis sa création, la ville historique de Fès a été le centre spirituel et religieux du pays, comme en témoigne les mosquées, médersas authentiques, bijoux dont elle peut s'enorgueillir. Elle a été à plusieurs reprises sa capitale, et de manière interrompue pendant deux siècles et demi avant le protectorat. Elle possède pour cela une grande quantité de palais et

¹TITA (M.), « revitalisation du patrimoine architectural et développement urbain au Maroc », *Actes du 6^e Colloque Marocco-Allemand*, organisé par L'UFR « développement et aménagement régional au Maroc », de la faculté des lettres et des sciences humaines de Rabat, le commissariat général du pavillon du Maroc à l'EXPO 2000 de Hanovre et l'université de Paderborn- 2000. P. 187.

²Le terme « patrimoine », dans le contexte de l'aménagement du territoire, désigne la totalité des biens hérités du passé (du plus lointain au plus proche) et auxquels on a attribué une valeur historique, esthétique ou nationale. Il y a aussi des biens que l'on peut assimiler aux monuments dits historiques ou ceux qu'on désigne sous les termes de patrimoines architectural, urbain, paysager ou rural. Le patrimoine soit d'ordre culturel (du tableau ou du livre au paysage organisé par l'homme, soit d'ordre naturel : ressources, sites ou monuments naturels). Lexique de l'aménagement du territoire, 2007, p. 26.

³ MADRAS (D) et MASLOW, « Fès capitale artistique de l'islam », éditions Paul BORY Casablanca, pp. 26-35.

d'hôtels particuliers des dignitaires, commis de l'État et hauts fonctionnaires. Les souverains, habitants ces lieux ont bien veillé à l'embellissement de leur capitale au long des siècles.

La ville de Fès fondée au 9^e siècle, capitale spirituelle jusqu'à aujourd'hui, elle est la cité musulmane par excellence, et ce de par son urbanisme, son organisation sociale, religieuse et même économique⁴. La médina de Fès, qui incarne la mémoire vivace de l'histoire de la ville, et le réceptacle de nombreux sites et monuments historiques séculaires, a été hissée au rang de patrimoine mondial, traduisant ainsi, l'intérêt exceptionnel que revêt cette cité.

Par conséquent, l'intérêt pour cette ville est hissé au rang de propriété nationale, voire cause nationale, au profit duquel des moyens nationaux et internationaux, doivent être mobilisés, non seulement pour permettre à cette cité de mériter ses lettres de noblesse et rayonner à l'échelle mondiale, depuis sa consécration « patrimoine universel » 1981, par l'Unesco⁵, mais encore pour rendre hommage à une ville dont les mérites ne peuvent être ramenés à la seule présence de vestiges historiques à préserver, mais surtout à un statut empreint de particularismes pluriels, dignes d'intérêt. Or l'intérêt pour Fès est différemment appréhendé selon que l'on se place sous l'un ou l'autre prisme :

D'aucuns imputent l'intérêt pour Fès au seul appel universel lancé par l'Unesco, au début des années 1980, approche qui trouve sa justification dans le fait que cette consécration universelle l'aura dont jouit cette ville depuis des siècles, n'auraient jamais franchi le seuil de la littérature et des slogans, beaucoup plus légendaires qu'opérationnels.

D'autres rétorquent que l'intérêt pour Fès n'est pas le produit d'une attention universelle incarnée par l'Unesco, et encore moins de mécènes « fassis », attaché à la cause de revaloriser un bercail en détresse, mais, estiment-ils, la place privilégiée de cette cité est profondément ancrée dans l'histoire nationale et internationale.

D'autre part si les problèmes de la ville de Marrakech ont été traités par le passé (protectorat) en tant qu'élément de la stratégie du pouvoir en place, et la ville s'est organisée et s'est développée en rapport avec cette stratégie, la période de protectorat a beaucoup compté sur les approches technicistes faisant de chaque problème urbain une question à part et nécessitant un traitement essentiellement technique. Aussi, cette période a-t-elle initié une politique urbaine où

⁴MEZZINE (M.), « pouvoir politique, réseau socio-économique à Fès, au 16^e siècle », revue *AL MISBAHIA*, série sciences humaines, volume n°2 1996, p. 227.

⁵ Source : site officiel de l'Unesco, consulté le 14/03/2014 : <https://fr.unesco.org/> .

les recettes techniques malgré leurs fondements politiques certains sont devenus prépondérantes et allantes d'elles-mêmes. Dans ce sens, la valorisation de la médina ne déroge aucunement à la politique de Lyautey ⁶qui a tenu au respect de l'urbanisme⁷ local pour ouvrir la voie au déploiement de l'urbanisme adapté au système économique capitaliste. La création de Guéliz (la nouvelle ville) qui n'a pas donné immédiatement, comme à Casablanca ou à Rabat, les résultats escomptés, a malgré tout lancé les bases d'une autre façon d'urbaniser. Celle-ci a même été expérimentée et adaptée à la médina. À proximité de Jamaa el F'na, de nouveaux quartiers ont vu le jour et ont mis en place des structures urbaines alternatives aux structures locales. Ce qui va de pair avec la politique de « laisser-aller » qui a été appliquée à la médina, et les différentes formes de dégradations auxquelles elle a donné lieu.

En effet, la médina souffre d'une dégradation avancée, et surtout d'une vision superficielle, qui perçoit la médina comme simple produit touristique et ne tient pas compte de la problématique de ses différentes composantes urbanistiques, économiques et sociales, qui va les condamner à poursuivre tranquillement sa dégradation et aboutir même à l'échec des actions entreprises en sa faveur.⁸

Dans l'état actuel, si la médina existe encore, c'est juste par miracle. Marginalisée, engloutie par un système urbain étendu, délaissé à elle-même, elle subsiste encore et essaie de s'adapter à son nouveau contexte, elle manifeste -peut-être ses dernières tentatives de tenir face aux violents changements qui l'on affecter. L'espace de la médina remplissait les quatre fonctions vitales de la vie quotidienne : résidentielle, productive, commerciale et religieuse. Toutes ces fonctions étaient structurées au sein de l'espace intra-muros : autour de la grande mosquée se trouvaient des souks et des galeries marchandes ; autour des galeries s'installaient des métiers nobles comme le travail de la soie, le travail des bijoux en or et en argent. Les métiers

⁶Hubert Lyautey (présent au Maroc de 1907 à 1925) fut le premier résident général du protectorat français au Maroc de 1912 à 1925.

⁷ En se référant à l'ouvrage de Françoise Choay « l'urbanisme, utopie et réalité », le mot « urbanisme » désigne ici : la Science de l'aménagement de la ville, comme étant, support et produit de l'activité humaine. Autre définition : Pour Le Corbusier, l'urbanisme est «ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à

L'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement. Études, opération, problèmes, projet, techniques d'urbanisme ; urbanisme banal, intelligent, moderne ; urbanisme national, régional. Les clefs de l'urbanisme sont dans les quatre fonctions : habiter, travailler, se récréer (dans les heures libres), circuler » (Charte Athènes., 1957, p. 100). Extrait de la définition du « Centre National de Ressources textuelles et lexicales », sur le site : www.cnrtl.fr, consulté le 06/09/2015.

⁸ EL LOUALI (A.), « problématique de la réhabilitation d'une médina marocaine : cas de Séfrou », Mémoire de 3^e cycle pour l'obtention du Diplôme des études supérieures en aménagement & Urbanisme, Institut national d'aménagement et d'urbanisme, Rabat, 10 juillet 2007, p. 8.

polluants, nuisibles ou encore encombrants (comme les huileries, les moulins ou les tanneries) se situaient près des portes et des cours d'eau.

Cette hiérarchisation spatiale avait fait de la médina musulmane en général, et de la médina marocaine en particulier, un modèle urbain. Mais ce dernier allait connaître des difficultés dès le début et tout au long du XX^e siècle où les médinas marocaines ont connu trois phases distinctes, de la marginalisation à l'enchantement, qui s'inscrivent dans le temps et dans l'espace :

La première est une phase de marginalisation : elle a commencé dès 1916 avec le Protectorat, où les villes européennes ont été créées à côté des médinas tout en les marginalisant. Ainsi le centre-ville s'est déplacé de la médina vers les villes nouvelles, siège de l'administration coloniale, comme Guéliz pour Marrakech, *Dar Dbibagh* pour Fès et la ville nouvelle pour Rabat.

La deuxième phase, est de paupérisation et la ruralisation des médinas qui a débuté dès la création des villes nouvelles, en particulier celles du littoral, symbole de la modernité. Cette population a été remplacée par une autre d'origine rurale et de surcroît pauvre. Ainsi la médina, jadis un espace socio-économique relativement équilibré, va se transformer en espace refuge pour une population démunie. Le cadre bâti a subi une dégradation, accompagnée d'un morcellement des maisons traditionnelles pour accueillir non pas une seule, mais plusieurs familles. L'indépendance a accentué le déséquilibre socio-économique des médinas avec, d'un côté, le départ massif de sa population aisée pour s'installer dans les villes nouvelles, dans les quartiers extra-muros (Fadlollah et Belfquih 1981).

D'autre part, il faut rappeler que la propriété privée immobilière est soumise à une dualité due à la coexistence d'un droit traditionnel et un droit moderne. Le secteur immobilier traditionnel est régi par les principes du droit coutumier.

Il ne faut pas perdre de vue que, les médinas (31 médinas en tout) qu'elles soient grandes ou petites doivent être d'abord perçues comme lieux de vie, et en tant que structures vivantes complexes où se déroule la vie quotidienne d'une bonne partie de la population urbaine dans des conditions difficiles, méritant de ce fait une attention particulière. Car toute vue partielle d'un problème conduit inévitablement à un moment ou à un autre, à en donner une image déformée. La médina est ainsi devenue la seconde peau de notre bâti, celle qui lui donne une âme. À quoi nous sert de préserver les murs au nom de l'identité culturelle, si nous détruisons, dans le même temps, le tissu social qui est l'unique vecteur de communication de cette même identité ?

En préservant le contenant, nous négligeons souvent le contenu et nous vidons nos villes de leurs personnes âgées, de leurs petits commerces, de leurs mosaïques sociales, qui sont pourtant les fondements de l'équilibre urbain. En marginalisant vieilles personnes, gens à faible revenu (mais portant une sagesse pouvant être considérée comme un vrai capital immatériel) ou ces si importants carrefours-soupapes de sécurité sociale que sont les commerces d'alimentation, nous déstructurons ce qui donne un sens à la vie citadine.

En fait, nous sommes passés d'un excès à l'autre. De l'époque où nous abandonnions cette superbe bâtie sans nous apercevoir de sa valeur, à celle où nous vénérons tant ce bâti, que nous le marginalisons. Pourtant, il peut et doit y avoir des solutions.

Il faut dire que dans une politique urbaine⁹ de revitalisation des villes et quartiers anciens, il faut clairement définir les priorités. Si l'on ne donne pas la priorité aux habitants, mais que l'on pousse une politique touristique ou culturelle, la fonction habitat diminuera jusqu'à parfois disparaître, certes elle est la plus fragile et celle qui rémunère le moins le capital immobilier à court terme, mais c'est la fonction la plus équilibrée et la plus pérenne. La réhabilitation, la sauvegarde des tissus anciens sont devenues depuis plusieurs années des axes porteurs du débat sur la ville. Lancée initialement dans les pays européens, elle a tout de suite fait l'objet d'intérêt d'autres pays, en particulier ceux aux fortes traditions urbaines :

- l'importance du lègue historique pour la mémoire collective n'est plus à démontrer. Mais souvent la réhabilitation du centre ou quartier historique est abordée sous l'optique de la sauvegarde et de la réhabilitation du patrimoine, et en particulier du patrimoine bâti, en omettant les autres dimensions de l'intervention, notamment sociale et économique, qui sont autant sinon plus importantes que celle physique qui ne constitue qu'un volet de la politique de

⁹ « Le terme 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 de l'État au niveau local ». Manuel Castells, La question urbaine, Librairie François Maspero, 1981 (1ère édition 1972), p. 309.

Selon Manuel Castells, idem, p.p., 309-325.

Selon le Dalloz, le pouvoir renvoie dans le cadre d'une société donnée aux « prérogatives permettant à des personnes de gouverner d'autres personnes publiques ou privées ou de gérer leurs biens ». Lexique des termes juridiques, 14e édition DALLOZ, 2003, p. 442. (Le verbe gouverner consiste à « prendre des décisions, résoudre des conflits, produire des biens publics, coordonner les comportements privés, réguler les marchés, organiser les élections, extraire des ressources, affecter des dépenses », comme notées par Jean Leca, dans Favre et coll. 2003, cité dans gouverner par les instruments, sous la direction de Pierre Lascoumes et Patrick la Galès, Presse de la fondation Nationale des sciences politiques, 2004, p. 22).

réhabilitation.¹⁰ Car lorsqu'il s'agit d'intervenir sur un patrimoine habité, l'opération est beaucoup plus délicate, elle engage des moyens financiers, demande du temps et de la patience (c'est un travail de longue haleine) d'où l'importance d'une forte volonté politique maintenue dans la durée. Ainsi que la concertation entre les différents acteurs engagés et surtout l'implication de la population (habitants, commerçants, usagers, etc.). Voilà bien le véritable danger de la réhabilitation, celui de couper le fil conducteur entre l'homme et la pierre, celui d'interrompre la transmission. Car nos villes suivant l'analyse de Claude Richard¹¹ ne se nourrissent et ne s'équilibrent qu'en préservant cet équilibre.

Aujourd'hui, la ville est conditionnée par le contexte mondial marqué par la montée des questions urbaines et environnementales, et l'exacerbation des phénomènes de concurrence. La ville qui se construit avec ses quartiers et ses solidarités est révélatrice de l'État qui se reconstruit¹².

Il va sans dire que, l'explosion urbaine à travers le monde, constitue le fait marquant du 20^e siècle. Dans les pays développés cette urbanisation amorcée par l'activité industrielle, a relativement engendré un développement économique et social ; au niveau des pays dits en voie de développement, le processus d'urbanisation¹³ obéissait à d'autres logiques totalement

¹⁰KHEROUATOU (M), « architectures stratifiées et compositions intelligentes, la mémoire vive : l'enjeu majeur d'un projet urbain de réhabilitation cas de la vieille ville de Constantine », éditions universitaires européennes 2012- p. 26-27.

¹¹RICHARD (C), « entre culture et économie, la réhabilitation comme langage social », in *2^e conférence régionale des villes du patrimoine mondial, « vieux quartiers, vie nouvelle : la réhabilitation en milieu historique »*, Actes du Colloque de Tunis, juin 1997, avec le soutien de la Fondation AGA KHAN, direction des villes historiques, p. 54.

¹² MASSIAH(G) et TRIBILON (J-F), « villes et développement », édition, la découverte, Paris, 1987, p. 126.

¹³ Société de plus en plus urbanisée » (Renaud Le Goix, Villes et mondialisation : le défi majeur du XXI^e siècle, p. 8).

En terme plus technique, le lexique d'aménagement du territoire (pp. 35-36), définit le mot « urbanisation » comme étant « une forme particulière d'occupation de l'espace par une population à savoir l'agglomération résultante d'une forte concentration et d'une densité relativement élevée de l'habitat avec comme corrélation une assez forte différenciation fonctionnelle et sociale », ainsi au Maroc, une agglomération est dite urbaine si primo, elle comportait au moins 1500 habitants et secundo, qu'elle remplissait quatre sur sept des conditions suivantes :

- l'existence d'un réseau d'électricité,
- l'existence d'un réseau d'eau potable,
- l'existence d'un réseau d'évacuation des eaux usées,
- l'existence d'un hôpital ou dispensaire,
- l'existence d'un lycée,
- l'existence d'un tribunal,
- la proportion de ceux qui travaillent dans des activités non agricoles est supérieure à 50%.

différentes et ne s'accompagnait d'aucun développement à citer, si non de dysfonctionnements majeurs qui ont affecté l'organisation et l'aménagement des structures urbaines à travers des transformations radicales de leur contenu spatial et socio-économique.

Dans ce sens, l'étude de la médina et de sa requalification constitue avant tout un intéressant sujet de recherche scientifique, d'autant plus qu'il soulève des questions étroitement liées à l'aménagement et à l'urbanisme, questions faisant en l'occurrence l'objet de recherche juridique. Par conséquent, Les médinas constituent des composantes fondamentales qui structurent l'armature urbaine nationale et représentent aussi un patrimoine historique et culturel indéniable qui oblige à leur préservation. Malheureusement, elles connaissent une dégradation préoccupante qui les met en péril et condamne leur avenir en l'absence d'une stratégie nationale de leur réhabilitation.

En réalité la réhabilitation de la médina de Fès à titre d'exemple, n'est pas une action facile, car il s'agit d'un patrimoine encore vivant et dynamique ou vivent plus de 160000 habitants et qui s'étend sur un espace clos de 300 ha environ d'où le haut niveau de densité de la population. En plus, la charge historique de la médina s'explique par les 10 000 bâtisses historiques, dont 100 palais, 500 demeures de grande valeur architecturale, 300 mosquées, 300 fondouks (caravansérails) et ateliers et 100 équipements socio-éducatifs. Sans oublier que la médina dispose d'une infrastructure hydraulique remontant à 7 siècles et représente le savoir-faire et le génie de nos ancêtres, qui mérite donc d'être conservée ; il s'agit d'un réseau de 70 km de long comprenant plus de 400 fontaines.

Dès lors, la médina de Fès, avec son histoire, sa morphologie et son évolution urbaine, représente le cœur de notre présente recherche, laquelle s'appuie sur une démarche comparative. Pour ce faire notre choix s'est porté sur la médina de Marrakech pour les considérations suivantes :

-Fès et Marrakech sont deux villes impériales¹⁴ avec un passé glorieux ;

¹⁴Les villes impériales du Maroc sont les villes désignées en tant que capitale (âsima), à différentes époques par différents monarques issus des dynasties marocaines (Idrissides, Almoravides, Almohades, Mérinides, Saadiens et alaouites), qui ont suivi l'adage d'Ibn Khaldoun, « À grand roi, grande ville ». Au nombre de quatre, ces villes sont :

-Fès, fondée par le sultan Idrisside Idris Ier entre 789 et 809, capitale des dynasties Idrisside, mérinide, wattasside et, périodiquement, alaouite, elle est aussi le siège du gouvernement idrisside entre 1465 et 1471 ainsi que du pouvoir dila'ite entre 1659 et 1663 ;

-Marrakech, fondée par le sultan almoravide Youssef Ibn Tachfin en 1062, capitale des dynasties almoravide, almohade et saadienne, elle fait également office de « seconde capitale » sous les mérinides et les alaouites ;

-Les deux médinas subissent un processus de dégradation du cadre bâti et du tissu socio-économique ;

-Les deux médinas classées patrimoine mondial de l'humanité (Fès 1981, Marrakech 1985¹⁵) ;

-Les deux médinas sont mises en tourisme, depuis les années 60 ; ce qui risque de les transformer vers une mono-fonctionnalité touristique-commerciale, au mieux avec quelques prétentions culturelles ;

-les deux villes historiques subissent, une « gentrification » non planifiée.-

- On peut imaginer ainsi aisément dans le cas des villes historiques, le déplacement de cette population pauvre, en direction des banlieues, générant ainsi des ghettos urbains et de futurs problèmes d'intégration et de cohabitations sociales ;

-Le phénomène de « gentrification » a pris plus d'ampleur à Marrakech, ce qui risque de détruire le tissu originel de la ville et transportera sa population ailleurs, coupant ainsi le cordon ombilical qui la reliait à son histoire.

Il y'a une particularité intéressante au Maroc, cette coexistence de deux tissus urbains différents par, la ville ancienne (médiina), et la ville nouvelle tel qu'elle est introduite, par la force du temps, cette coexistence est finalement acceptée avec ses dysfonctionnements. Aujourd'hui

-Rabat, fondée par le sultan almohade Abd al-Mumin en 1150 et agrandie sous Yaqub al-Mansur dans le but de devenir sa capitale, elle ne deviendra ville impériale que sous le sultan alaouite Mohammed III, avant de devenir la capitale du Maroc au XX^e siècle ;

-Meknès, fondée en 711 puis agrandie par le sultan alaouite Ismaël ibn Ali qui en fit la capitale du Maroc de 1672 à 1727. Cf. VERMEREN (P), « le Maroc », le cavalier bleu, coll. « idées reçues », Paris, 2007, p. 58.

¹⁵ Selon l'UNESCO, les critères de classification de la médiina de Marrakech en tant que patrimoine mondial, sont :

Critère 1 : Marrakech abrite un nombre impressionnant de chefs-d'œuvre de l'architecture et de l'art (remparts et portes monumentales, mosquée de la Koutoubia, tombeaux Saadiens, ruines du palais Badiâ, palais Bahia, bassin et pavillon de la Ménara) dont chacun pourrait justifier, à lui seul, une reconnaissance de la Valeur universelle exceptionnelle.

Critère 2 : La capitale des Almoravides et des Almohades a joué un rôle décisif dans le développement de l'urbanisme médiéval. La capitale des Mérinides, Fès Jdid (la Nouvelle), partie intégrante de la médiina de Fès, inscrite en 1981 sur la Liste du patrimoine mondial, est une adaptation du modèle urbain antérieur de Marrakech.

Critère 3 : Marrakech, qui a donné son nom à l'empire marocain, est l'exemple achevé d'une grande capitale islamique de l'Occident méditerranéen.

Critère 4 : Dans les 700 hectares de la médiina, l'habitat ancien, devenu vulnérable du fait de l'évolution démographique, représente, avec son lacs de ruelles, ses maisons, ses souks, ses fondouks, ses activités artisanales et commerciales traditionnelles, un exemple éminent de ville historique vivante. Consulté le 14/06/ 2015 : www.unesco.org > Culture > centre du patrimoine mondial >.

alors parmi les axes de recherches nécessaires au Maroc, il y en a un qui revêt un aspect crucial : la réconciliation de la médina avec le reste de la ville ? La faire participer et intervenir dans le développement urbain actuel. Et ce loin des visions nostalgiques qui réduisent la mise en valeur réelle de la médina au sein d'une concentration urbaine extrêmement dynamique et complexe, la ville de nos jours.

La liste de ces interrogations n'est pas exhaustive, mais aucune n'est véritablement nouvelle : le devenir des médinas est un thème récurrent que les architectes, les urbanistes et le vaste corps des chercheurs en sciences sociales et humaines soumettent régulièrement au débat. Cela signifie que la réflexion proposée dans cette présente étude s'appuie sur de très nombreuses études (académiques, bureaux d'études, documentations officielles.). Et la particularité de cette recherche, qui vise essentiellement l'intégration de cette nouvelle réalité de la médina qui est une conséquence obligatoire de l'essor économique du pays et du processus de mondialisation qui se trouve aujourd'hui inévitable. **Il s'agit donc penser global et d'agir local** notamment en ce qui concerne la revitalisation d'un centre historique dans une logique de ville contemporaine avec la mise en place de connexions entre la ville traditionnelle et celle contemporaine.

En effet, on ne peut jamais traiter de la question du patrimoine et des médinas si on ne les inscrit pas dans un contexte plus global, afin de mieux interpréter les évolutions urbaines, les mutations de la société, et pouvoir analyser les politiques urbaines, et comment on s'est comporté face aux différents phénomènes qu'a connus le milieu urbain. Mais, l'interprétation de telles attitudes mérite d'être ramenée au temps et à l'espace.

Il est utile de rappeler qu'à travers l'ensemble des études qui ont eu lieu sur le patrimoine architectural, habité et vivant, dans les médinas ou ailleurs, leur taux de réussite était conditionné par les procédures appliquées, et qu'une expérience n'est transposable en l'état.

Dans une démarche respectant les principes du nouvel urbanisme durable,¹⁶ la présente étude sur la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain de la médina, devrait établir un équilibre entre l'attractivité économique, la structure sociale et la composante patrimoniale, et de trouver des éléments de réponse pour remédier aux mutations résultantes de la dynamique globale et le positionnement de la ville à l'échelle internationale et qui ont contribué significativement à l'évolution de sa composition urbaine architecturale et socio-économique.

¹⁶cf. Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, « l'urbanisme durable, concevoir un éco quartier », éditions LE MONITEUR.

En sortant de ce cadre évaluatif, nous mettrons en évidence les définitions et les finalités plurielles et souvent contradictoires de la réhabilitation, ainsi que la complexité du système d'acteurs qui participent à ces dispositifs. Nous nous interrogerons sur les transformations de l'action publique induites par l'accompagnement social, de même que les enjeux de l'action des pouvoirs publics et le tissu associatif dans les projets de réhabilitation. Nous reviendrons sur le contexte de la création des différentes institutions chargées de la mise en œuvre des projets de réhabilitation (ADER/Fès), mais aussi sur les limites des actions engagées, marquées par le flou des objectifs assignés à ces opérations de réhabilitation des médinas de Fès et Marrakech, et un déficit d'appropriation des dispositifs au niveau local.

Il faut dire, que la situation de la médina actuellement c'est un déséquilibre qui existe entre les structures historiques, et les modes de leurs appropriations par les habitants actuels, ce déséquilibre provoque un processus de dégradation ou s'interpénètrent des problèmes liés au cadre bâti, aux activités, à la structure sociale, à l'intégration dans l'agglomération.

Réconcilier les habitants des villes marocaines avec leurs médinas, qui sont l'essence de la ville demeure une tâche fondamentale dans un projet global de mise à niveau urbaine, ceci passe par une étude d'amélioration d'échange et de communication entre médina et reste de la ville. En parallèle offrir des alternatives aux habitants et aux activités n'ayant d'autres possibilités que de profiter de segment du marché immobilier, rendu accessible justement par les conditions de dégradation auxquelles ces mêmes populations et activités contribuent, dans une spirale difficile à modifier. Dans cette perspective, notre approche consiste en la proposition d'un ensemble d'actions et de mesures pour la réhabilitation et la requalification des médinas de Fès et Marrakech sur la base de l'analyse diagnostique élaborée dans la première partie de ce travail et des dysfonctionnements et contraintes juridiques et institutionnelles relevées. Ces propositions concernent la réalisation physique de projets sur la mise à niveau urbaine, la promotion du développement et de l'intégration sociale, l'organisation des activités économiques ainsi que des mesures visant la mise en place de moyens et de dispositifs juridiques et institutionnels nécessaires à la garantie et la durabilité du processus de réhabilitation.

Mais avant d'aller plus en avant, il y aurait lieu de définir brièvement la signification de certains concepts utilisés dans notre étude.

MÉTHODOLOGIQUES

Le présent travail aborde la question d'utilisation des termes qui se recourent et s'interfèrent avec la réhabilitation urbaine des médinas. L'objectif étant de révéler la problématique de l'usage d'une terminologie ambivalente dans la recherche scientifique, dans les milieux professionnels comme dans l'enseignement universitaire.

Par conséquent, cette contribution est motivée par un constat manifeste, du fait des difficultés d'appréhension et d'utilisation des concepts liés aux questions d'aménagement et de rénovation des tissus urbains traditionnels. De même, les documents administratifs dans le domaine de la gestion spatiale reconduisent très souvent les mêmes termes et concepts, tant en français qu'en arabe, pour désigner des opérations totalement différentes, sachant que cette terminologie découle généralement d'une littérature étrangère.

Cette recherche se veut, en premier lieu, une délimitation conceptuelle et un éclairage sur la terminologie utilisée dans le domaine de la planification et de la gestion des tissus urbains anciens, avant de s'arrêter, en second lieu, sur les interprétations multiples des termes.

1. DÉFINITIONS DES CONCEPTS

▪ médina

De l'arabe « *Al-madina* », elle représente pour le monde arabo-musulman l'équivalent de la « ville » pour les pays occidentaux. *Al Madona* est la ville qui a offert au prophète de l'Islam, Mohammed (Mahomet), le refuge historique qui a marqué le début de l'Hégire (622 de l'ère chrétienne) et où il mourut 10 ans plus tard. Elle s'appelait Madina de Yathrib et raccourci désormais à *Al-Madina* « La Ville »¹⁷. Le dictionnaire *Le Petit-Robert*, définit la médina comme un mot arabe qui signifie « la partie musulmane d'une ville (opposée à ville européenne) en Afrique du Nord (spécialement au Maroc)¹⁸, « *c'est une définition étonnamment restrictive, singulièrement européocentriste, qui laisse supposer, de plus, que seul le Maghreb connaît la médina, laquelle ne trouvait son identité que par opposition à la ville européenne plaquée par la colonisation* »¹⁹. Cette définition tient compte de la réalité de transformation de la médina, selon

¹⁷ HENSENS (J), « présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep) », in *les cahiers d'URBAMA*, Fascicule n° 10-11, 1982, p. 93.

¹⁸ ROBERT(P), *le Petit-Robert*, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Éd. Dictionnaires le Robert, 1989, Paris, p. 1173.

¹⁹ BISSON (J) et TROIN (J-F). « Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep) », in *les cahiers d'URBAMA*, Fascicule N° 10-11, 1982, p. 1.

les objectifs du système colonial qui voulait la réduire à un simple lieu résiduel en quelque sorte²⁰. *Le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*²¹ définit le mot médina comme étant terme adopté par les sociétés occidentales pour désigner les villes arabes anciennes et la spécificité de leur structure spatiale. En fait, les définitions occidentales de la médina sont limitatives et véhiculent derrière elles d'autres objectifs ; la définition de la médina porte beaucoup plus de sens, de l'arabe *Al-Madina*, elle a avant tout une essence religieuse qui tire son fondement des principes de l'islam qui se manifeste à travers toute son organisation spatiale, économique, sociale, culturelle, etc.

▪ **réhabilitation**

Elle a un double sens, soit l'action de faire recouvrer l'estime ou la considération, soit la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré et ayant récemment fait l'objet d'une revalorisation. En urbanisme, c'est « *l'ensemble des travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui donnant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros-œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures du bâtiment* ». ²²

Le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (M.H.U.) considère que la réhabilitation est le concept le plus sélectif par rapport aux autres concepts utilisés (restauration et rénovation), puisqu'elle est conduite sur la base de programmes mieux ciblés, elle semble la plus respectueuse de la morphologie des tissus anciens, du tracé des rues, du parcellaire et des typologies existants.

Il faut dire que, la réhabilitation est une opération complexe, car elle est à buts multiples. Elle vise à remettre en état les bâtiments affectés par l'usure du temps pour les rapprocher autant que faire se peut de leur physionomie originelle tant dans leurs aspects extérieurs qu'intérieurs, mais aussi à les adapter dans leurs « Commodités » intérieures aux besoins des habitants d'aujourd'hui. Le mot même de réhabilitation signifie que le quartier (ou les bâtiments) avait subi une évolution négative sur le plan physique, mais aussi en quelque sorte psychologique, affective ou sociale. Il faut au sens étymologique redonner une réputation au quartier, lui rendre son

²⁰ABOUHANA (A), « in *cahiers marocains de recherche en sciences sociales "ABHAT"* », *op. cit.* p. 124.

²¹ MERLIN (P.) et CHOYAY (F.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presses universitaires de France, 1988. Paris. p. 399.

²² MERLIN(P.) et CHOYAY (F.), *op. cit.* p. 573.

« honneur », sa dignité... cette connotation inhérente au mot coïncide avec un contenu évidemment social. Les quartiers à réhabiliter sont assimilés aux secteurs dits défavorisés, paupérisés.²³

▪ **Sauvegarde**

Selon la définition issue de la recommandation de Varsovie-Nairobi (Unesco 1976), c'est l'« *identification, protection, conservation, réhabilitation, entretien et revitalisation des ensembles historiques ou traditionnels et de leur environnement* ».

Appliquée au patrimoine bâti, la notion de sauvegarde, plus large que celle de protection/conservation est d'un usage récent. Elle est liée aux concepts d'ensemble et à leur intégration dans la vie contemporaine.²⁴

Protection et garantie (de la personne, de la liberté, des droits...) accordées par une autorité ou assurée par une institution²⁵.

▪ **Requalification**

Composée de deux éléments :

▪ “*Re*” : qui exprime “le retour à un état antérieur et le renforcement”²⁶.

▪ “*Qualification*” : du verbe qualifier, elle signifie l'action ou la manière de qualifier²⁷ (donner qualité de faire).

▪ La requalification signifie donc à notre sens, rendre la qualité et qualifier de nouveau.

La requalification de la médina se veut de donner à ce tissu les qualités nécessaires pour qu'il puisse s'intégrer dans l'ensemble du système urbain de la ville et qu'il soit apte à jouer pleinement son rôle historique de “ville” lieu d'habitat, d'échanges, d'intégration sociale, de culture, etc.

▪ **Restauration**

²³ PELLIER (J), « réhabilitation et transformation du tissu social », in *le patrimoine a tout du développement*, sous la direction de Régis NEYRET, collection transversale II, centre Jacques-Cartier presses universitaires de Lyon, p. 89.

²⁴ MERLIN (P) et CHOYAY(F), *op. cit.* p. 601.

²⁵ ROBERT (P), *op. cit.* p. 1770.

²⁶ *Ibid.* p. 1616.

²⁷ ROBERT (P), *op. cit.* p. 1574.

▪ *“Opération consistant à rendre, au moyen de techniques appropriées, leur intégrité à toutes les parties l’ayant perdue, d’une œuvre d’art et, en particulier, d’un édifice ou d’un ensemble d’édifices”²⁸.*

▪ *“La remise en bon état (d’un bâtiment quelconque) ou la remise en bon état d’un monument historique, d’un bâtiment de style, endommagé ou vétuste”²⁹.*

▪ *“Toute intervention utilisant des matériaux originaux visant la préservation des œuvres ayant une importance historique, artistique et environnementale et leur transmission pour le futur dans le but de faciliter leur lecture historique”³⁰.*

▪ **réhabiliter ou restaurer**

Le mot restauration est défini en architecture comme étant la remise en bon état d’un bâtiment : réparation, amélioration, embellissement. Le concept moderne de restauration signifie donc « *la remise en bon état d’un monument historique, d’un bâtiment de style endommagé ou vétuste* ». Selon César Brandi la restauration constitue le moment méthodologique de la reconnaissance de l’œuvre de l’art dans sa consistance physique et dans sa double polarité esthétique en vue de sa transmission au futur. L’opération de restauration touche les bâtiments anciens dégradés ou en ruine, elle peut se présenter selon deux formes :

▪ La première étant la reconstitution la plus fidèle possible de l’état initial ou encore de l’état à une époque donnée.

▪ La deuxième peut se limiter à une restauration des éléments en place et à l’intégration des éléments nouveaux servant pour la place et à l’intégration des éléments nouveaux servant pour la solidification de l’édifice.

La restauration c’est le fait de remettre à l’état premier, réhabiliter signifiera permettre l’usage à nouveau. Ces deux notions ne sont pas forcément antagonistes et peuvent concerner en même temps un seul et même projet. La notion de restauration paraît tout de même plus stricte, mais ne fait pas référence à la fonction ce qui implique qu’un projet de restauration peut être

²⁸ MERLIN (P) et CHOYAY (F), *op, cit.* p. 587.

²⁹ ROBERT (P) *op, cit.* p. 1692.

accompagné d'un nouveau programme ou dans le cas extrême ne pas en avoir de précis. La réhabilitation rend à nouveau l'espace habitable :

-Nous comprenons par habitabilité de l'espace sa faculté de recevoir un programme préconçu, ce biais est une ouverture à certaines modifications qui ne toucherait pas aux éléments susceptibles d'affecter l'architecture de l'œuvre. Selon La Charte de Venise, la restauration doit garder un caractère exceptionnel, elle a pour but de conserver et révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument, et se fonde sur le respect de la substance ancienne, et des documents authentiques. L'authenticité demeure une donnée essentielle, cependant, elle doit être considérée comme une base de réflexion et non pas comme outil.

Pour la civilisation arabo-musulmane, le mot restauration en Arabe (at-tarmîm) signifie la sauvegarde, l'entretien, la réparation régulière des édifices grâce aux dons et aux institutions créées par la communauté musulmane à l'exemple des fameux "*habous*", dont les revenus assuraient l'entretien des édifices. Et c'est grâce à cet entretien et cette protection que les bâtisses de la médina ont pu « survivre » jusqu'à maintenant.

▪ Patrimoine

« Le terme de « patrimoine » a été utilisé pour la première fois au XII^e siècle par le poète français B. De Sainte-Maure. Étymologiquement, il est emprunté au latin *patrimonium*, qui vient de *pater* (le père) et *monère* (avertir, conseiller). Longtemps considéré comme un objet culturel sous l'angle de simples monuments, le patrimoine a fini par être reconnu en tant que base d'activités génératrices de revenus, tout en gardant sa valeur culturelle et symbolique. De même, la notion de patrimoine souvent liée au patrimoine bâti a fini par être élargie à des aspects matériels et immatériels, bâti et naturel, ce qui explique la diversité des définitions, en fonction de l'objet et des disciplines. Le patrimoine est défini comme l'ensemble des biens hérités du père et par extension tout ce qui vient des prédécesseurs. Il est génétique, car répondant aux lois du sang et donc héréditaire. C'est ce qui a donné naissance à la définition juridique du legs par « substitution », permettant à un bien d'être transmis de père en fils et de génération en génération. Le patrimoine³¹ désigne non seulement ce dont les héritiers pourront jouir, mais avant

³¹L'article premier de la Convention de l'UNESCO concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, du 16 novembre 1972, dispose à cet égard que, par patrimoine culturel, on entend « *les monuments, œuvres architecturales, de sculpture ou de peinture monumentales, éléments ou structures, éléments ou structures de caractère archéologique, inscriptions, grottes et groupes d'éléments, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science, les ensembles : groupes de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle* »

cela, ce qui apparaît aux légataires eux-mêmes comme particulièrement importants, irréductible, parce qu'il les plonge au-delà de la mort, conditionne l'identité de leur lignée et prépare le cadre d'existence des nouvelles générations. Pour les institutions consacrées, « le patrimoine » – contenu et terminologie – est conçue comme une particularité française et plus généralement une invention occidentale. Le patrimoine est un concept vaste qui réunit aussi bien l'environnement naturel que culturel. Il englobe les notions de paysage, d'ensembles historiques, des sites naturels et bâtis aussi bien que les notions de biodiversité, de collections de pratiques culturelles traditionnelles ou présentes, de connaissance et d'expérimentation. Il rappelle et exprime le long cheminement du développement historique qui constitue l'essence des diverses identités nationales, régionales, indigène et locale, et fait partie intégrante de la vie moderne. C'est un point de référence dynamique et un instrument positif du développement et des échanges. Le patrimoine particulier et la mémoire collective de chaque lieu et de chaque communauté sont irremplaçables et représentent une base essentielle du développement, à la fois maintenant et pour l'avenir.³²Le patrimoine est mobilisé dans les politiques urbaines : il est une donnée matérielle construite par les acteurs locaux toujours en filigrane dans les politiques publiques en centre ancien. Son institutionnalisation passe par la mise en œuvre d'instruments territorialisés de protection du patrimoine, documents d'urbanisme qui doivent pouvoir gérer la spécificité patrimoniale d'une zone. ³³« *On aperçoit vite que la notion du patrimoine est élastique et facile à déplacer, sans devenir vague pour autant. Tout compte fait, on devrait arriver à une définition qui, en associant une certaine valeur de caractère traditionnel à son objet, invite à appréhender le patrimoine comme une catégorie de l'existant dépassant l'usage présent. Et au cours de cette catégorie apparaît la notion anthropologique de sacrifice. Au double sens du terme : d'abord ce dont la préservation suppose un effort, une dépense, une perte plus ou moins sensible, mais consentie comme nécessaire. En ce sens, les renoncements à la mode, les dépenses souvent importantes, la mobilisation des personnes, etc., qu'occasionne le « patrimoine » signifient pour nos civilisations l'équivalent des renoncements, holocaustes propitiatoires, morts ou mutilations destinées à « sauver » moralement ou matériellement un objet essentiel, phénomènes qui existent*

exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science, les sites : œuvres de l'homme ou œuvre conjuguées de l'homme et de la nature, ainsi que les zones y compris les sites archéologiques qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue historique, esthétique, ethnologique ou anthropologique ».

³² OUALI ALAMI (A), « essai de mise en valeur des médersas traditionnelles de la ville de Fès pour le développement du tourisme culturel », in *la médina de Fès, patrimoine culturel pour un développement durable*, colloque international, Rabat 1999. p. 245.

³³cf. CHOAY (F), « L'allégorie du patrimoine » éditions du Seuil, 2007.

partout. Car il s'agit de ce qui n'est jamais condamné à périr sans entraîner un sentiment d'accablement ou de déréliction. Le patrimoine est ce dont la préservation demande des sacrifices, ce dont la perte signifie un sacrifice. »³⁴

▪ Patrimonialisation

La patrimonialisation peut être définie comme le processus par lequel des éléments de la culture ou de la nature deviennent, à un moment donné de l'histoire des sociétés, investis de la qualité de bien patrimonial digne d'être sauvegardé, mis en valeur au profit des générations actuelles et transmis aux générations futures. Il s'agit d'un fait universel nouveau tant par son ampleur sans précédent que par les enjeux qui le sous-tendent. C'est aussi un fait contemporain propre aux sociétés d'aujourd'hui travaillées en profondeur par des changements inédits dans l'histoire de l'humanité.

▪ Monuments

▪ du latin « *monumentum* » (dérive de *monere* : avertir, conseiller, rappeler) étymologiquement et originellement, tout artefact (inscription, stèle, sculpture, édifice) qui est utilisé par une communauté (de la famille à la nation) pour se remémorer ou commémorer des personnes, des événements ou des comportements (rites). En tant que tel, le monument a traditionnellement fait partie de la vie de toutes les sociétés dont il contribue ou a contribué à conserver l'identité³⁵.

▪ « Ouvrage d'architecture ou de sculpture destiné à perpétuer le souvenir de quelqu'un ou de quelque chose » : aussi édifice remarquable par son intérêt archéologique, historique ou esthétique »³⁶.

▪ Monuments historiques

*"Arfact présentant une valeur pour l'histoire, et par extension pour l'histoire de l'art au nom desquelles il doit faire l'objet d'une protection, indissociable de son statut"*³⁷. L'expression *monument historique* n'est entrée dans les dictionnaires français que dans la deuxième moitié du XIX^e siècle. Mais son usage s'était répandu dès le début du siècle et avait été consacré par

³⁴ CHASTEL (A), « Encyclopédie Universalis, symposium les enjeux », éditeurs à Paris, p. 221.

³⁵ MERLIN (P) et CHOYAY (F), *op, cit.* p. 429.

³⁶ ROBERT (P), *op, cit.* p. 429.

³⁷ MERLIN (P) et CHOYAY (F), *op, cit.* p. 430.

Guizot, lorsqu'à peine nommé ministre de l'Intérieur, en 1830, il créait le poste d'inspecteur des Monuments historiques. L'expression apparaît dès 1790, sans doute pour la première fois, sous la plume de L.A. Millin, au moment où dans le contexte de la Révolution française sont élaborés le concept de monument historique et les instruments de préservation (musées, inventaires, classement) qui lui associés.³⁸

▪ Gentrification

Une traduction acceptable du terme anglais « gentrification », d'abord utilisé par Ruth Glass au début des années 1960, serait « gentilhommission » (plutôt qu'ennoblissement). Ce néologisme indique au lecteur francophone ce que sont les connotations du mot anglais. À l'origine, il s'agit de « *décrire le processus à travers lequel des ménages de classes moyennes [ont] peuplés d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller résider en banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales.* »³⁹.

Cet investissement de quartiers anciens s'inscrit dans une exaltation de la valeur d'ancienneté (associée à l'histoire, à l'authenticité) qui marque un moment de la culture occidentale et dont Baudrillard (1968) et Perec (1965) ont, chacun à leur manière, rendu compte. Des diplômés exerçant des métiers intellectuels ou tertiaires dans des positions « moyennes » développent un style de vie qui reprend certains éléments de celui de la « classe de loisirs ». En redonnant de la valeur à un habitat petit-bourgeois dégradé, ils se rapprochent géographiquement des lieux centraux de la consommation, en particulier celle des loisirs et de la culture, en même temps que des hauts lieux historiques de la distinction sociale : les quartiers aristocratiques de Londres. Des géographes néo-marxistes (Smith, Williams) se sont emparés du terme dans les années 1980 pour décrire tous les processus par lesquels, dans un quartier plutôt central, une population plus riche remplace une population plus pauvre, en produisant un renchérissement des valeurs immobilières ; définition très large, qui permet de rassembler beaucoup de monographies sous une étiquette assez floue.⁴⁰

³⁸ CHOAY (F), « L'allégorie du patrimoine ». Éd. du Seuil, 1992, 1996 et 1999, p23.

³⁹ KURSAC-SOUALI (A), « les médinas marocaines, un nouveau type de gentrification ? », in médina immuable ?, Publication du Centre Jacques-Berque, p. 83.

⁴⁰ BOURDIN (A), « Gentrification, « un « concept » à déconstruire », in *Revue Espaces et sociétés* 2008. Consulté le 13/3/2015. <http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-1-page-23>.

1. ÉNONCÉ DE LA PROBLÉMATIQUE

La gestion urbaine des villes est sans conteste l'une des disciplines les plus complexes et les plus passionnantes qui soient. Cette complexité tient à la relation très étroite entre la gestion spatiale et les besoins divers des humains auxquels celle-ci est appelée à répondre, mobilisant pour cette raison des experts de différents domaines – de la politique à l'urbanisme en passant par l'architecture, sans compter de nombreuses autres spécialités touchant aux domaines du social, de l'économique, du culturel, de l'environnemental... La gestion urbaine des villes est encore plus complexe lorsque l'on fait face à une ville dans la ville, ce qui est le cas des centres historiques du monde en général et du Maroc en particulier. Cela s'avère évident si l'on considère leur essence et leur symbolique tout comme les caractéristiques et les problématiques urbaines qui leur sont propres.

Ces tissus urbains exceptionnels nécessitent une attention toute particulière non seulement à travers une sauvegarde bien pensée et bien gérée dans un cadre réglementé et contrôlée, mais surtout à travers un développement durable, intégrant et intégré, bénéficiant à la population qui y réside et à la ville entière. La médina s'impose de plus en plus comme tissu urbain nécessitant un traitement spécial, voire innovant, dans l'approche et dans la gouvernance et ce, dans l'objectif de scruter toute bonne pratique susceptible de constituer une source d'inspiration pour apporter des réponses à certaines problématiques et améliorer les procédures, voire corriger certains dysfonctionnements dans les choix opérés pour la réhabilitation et la mise en valeur alors que pendant longtemps, la restauration des monuments historiques a constitué la préoccupation principale des intervenants publics, la médina, pour sa part, est restée en marge des Préoccupations. C'est assurément l'inscription par l'Unesco de quelques médinas au patrimoine mondial de l'humanité (Fès et Marrakech) qui a déclenché une prise de conscience de l'importance patrimoniale de ces entités urbaines et de l'intérêt qu'elles présentent non seulement pour la mémoire du pays, mais aussi pour l'ensemble de l'humanité.

En effet, la médina marocaine demeure un espace spécifique, le Royaume du Maroc compte 31 millions d'habitants, dont 56 % vivent en milieu urbain (17 millions d'urbains). 70% de cette population urbaine, soit 11,5 millions d'habitants, résident dans une ville qui a conservé sa médina. D'après le HCP⁴¹, les 31 médinas marocaines inventoriées réunissent

⁴¹ FARZANZE (A), « dépeuplement des anciennes médinas marocaines, rôle crucial du déficit migratoire » Haut-commissariat au plan (HCP), les cahiers du plan, médinas du Maroc, n° 20, septembre octobre 2008, pp55-57.

approximativement 700 000 habitants. Leur poids démographique et leur rôle dans la ville d'appartenance dévoilent une grande richesse : trois médinas réunissent à elles seules 80 % de la population de l'ensemble des 31 médinas : Marrakech, Fès et Meknès.

Toutefois, les médinas voient leurs populations baisser graduellement depuis une vingtaine d'années sous l'effet notamment de la détérioration rapide du bâti et des difficultés auxquelles le marché foncier et immobilier est confronté. Ainsi, la proportion de constructions considérées comme insalubres serait évaluée à 50 %.⁴² Les médinas regrouperaient, du même coup, la couche la plus pauvre de la population avec un taux de pauvreté estimé à près de 12 %.⁴³

La problématique de la médina résulte donc de la contradiction existante entre une ville au passé glorieux, caractérisé par un équilibre séculaire et une harmonisation dans son développement socio-économique et culturel et son incapacité d'adaptation aux conditions d'une vie moderne dont les fondements différents en totalité de ceux de l'ancienne cité, mais qui devenus l'aspiration de la quasi-totalité de la population. Ces problèmes ne font que s'accroître de jour en jour du fait, de la paupérisation de la population, de la rapidité dans l'évolution des mœurs, des structures sociales et des modèles culturels, de la dégradation du cadre immobilier, de la ruine des monuments historiques, du dépérissement des activités artisanales, déclin des activités culturelles. Il est primordial de concilier l'espace médinal avec son territoire et son arrière-pays. Autrement dit, faut-il insister sur la nécessité de renouer entre le territoire, le culturel et le naturel, dans une visée les intégrant dans la dynamique économique, sociale, culturelle et urbanistique.

En fait, la médina constitue un système complexe dont l'équilibre se fonde sur la complémentarité et l'interdépendance entre toutes ses composantes spatiales, économiques, sociales et culturelles, sachant que la rupture de la fonction d'un seul élément engendre automatiquement, en l'absence d'intervention précoce et adéquate, la perturbation de l'équilibre de toutes les autres structures, c'est ce qui fait l'originalité de ce système de valeurs.

De ce fait, la problématique de la médina est si interférente qu'elle ne peut être appréhendée uniquement sous l'angle d'un seul aspect. La médina est par sa nature un système complexe dont la problématique ne peut être conçue qu'à travers une connaissance approfondie

⁴² Ministère de l'habitat et la Politique de la ville, rapport de diagnostic, Rabat 2015 (site officiel de ministère de l'habitat : www.mhmv.gov.ma/)

⁴³ Le site web du Haut-commissariat au plan (HCP), statistiques consulté le 11/4/2016 : <http://www.hcp.ma>

des problématiques élémentaires de sous-systèmes qui le composent et du degré de leurs interactions. Ainsi, La préservation du patrimoine de la médina passe par la mise en place de modalités d'intervention dans les domaines socioculturel et économique. L'objectif étant de répondre aux problèmes liés aux infrastructures, aux habitations et à la compétitivité urbaines. Toutefois, force est de constater que la multitude d'intervenants dans la gestion de l'espace médinal sans qu'il ait une synergie suffisamment opérationnelle pour mener une action de grande envergure en matière de mise en valeur. Les principales limites renvoient à une faiblesse de la représentation de la société civile et à un manque de stratégie d'intervention, avec tous les mécanismes opérationnels, institutionnels et juridiques. Il est primordial de concilier l'espace médinal avec son territoire et son arrière-pays. Autrement dit, faut-il insister sur la nécessité de renouer entre le territoire, le culturel et le naturel, dans une visée les intégrant dans la dynamique économique, sociale, culturelle et urbanistique. D'un autre côté, vouloir réhabiliter et porter une grande fonction culturelle et commerciale dans la médina, à travers le projet de mise en valeur, demande l'ouverture de cette dernière vers toute l'agglomération. La médina et ses quartiers ne peuvent être aménagés et pensés de façon isolée du reste de la ville. C'est grâce à une approche globale que l'on peut aborder plus particulièrement la médina et ses quartiers. C'est ce que cette étude tentera de mettre en perspective.

Pour notre présente recherche, nous nous intéressons à une aire géographique plus précise quand on traite du patrimoine, il s'agit de l'espace des médinas, c'est-à-dire les villes traditionnelles arabo-musulmanes », avec tous leurs développements jusqu'à leurs image et contenu actuel, y compris le patrimoine et l'empreinte du protectorat. La question de la préservation du patrimoine est complexe aussi bien par son importance économique, que par ces complications historiques et culturelles. Il est convenu que la maîtrise du foncier est un outil capital en matière de planification urbaine. Il est également connu que le maroc vit, à l'échelle de tout son territoire,⁴⁴ une situation foncière complexe⁴⁵.

⁴⁴Le territoire : le lexique de l'aménagement du territoire (2007) définit le mot « territoire » comme étant « une notion riche de sens, chaque discipline lui prête un contenu spécifique. Cette notion associe simultanément : de l'espace géographique, des réalités économiques et sociales, des représentations culturelles et idéologiques, des positionnements d'acteurs sociaux. Le territoire est tout sauf figé, car il est produit par des rapports sociaux. Chaque territoire recèle par principe un ou plusieurs potentiels qui ont vocation à être mis en valeur. Les potentiels économiques dont il est question ici ne se limitent pas aux données naturelles, ils concernent plus encore les potentialités humaines, les savoir-faire, les équipements, etc. ». p. 34. Selon CL. Raffestin, « le territoire est généré à partir de l'espace, il est le résultat d'une action conduite par un acteur syntagmatique (acteur réalisant un programme) à quelque niveau que ce soit », pour une géographie du pouvoir, Litec, 1979, p. 129.

Il est important, de noter que le problème du foncier dans les médinas, constitue à lui seul une réalité très complexe, difficile à cerner. Pour l'agglomération de Fès, c'est son urbanisation rapide, ces quelques décennies, qui ont été un facteur de sollicitation d'un potentiel foncier considérable. Régi par divers systèmes juridiques, produits d'une longue évolution de droit foncier marocain. La problématique du foncier présente une particularité juridique caractérisée par de nombreux types de propriétés. Traditionnelles ou modernes, simples ou complexes, éparpillés ou regroupés en « code », les mesures appliquées au foncier sont souvent d'âge vénérable, parfois carrément obsolète, connu la plupart du temps que par les professionnels seulement. Ainsi pour s'informer d'une disposition, il faut savoir qu'elle existe et où la trouver. L'acquéreur d'un immeuble non immatriculé (NI) ⁴⁶ est appelé à se renseigner sur son statut, le droit applicable⁴⁷, la localisation du bien, ses références foncières, les droits et charges qui s'y exercent et leurs détenteurs. Ces informations ne sont pas disponibles officiellement ni accessibles facilement. Mais, si le bien est immatriculé, il suffit de s'adresser au service de la conservation foncière relevant le lieu de l'immeuble, muni des références (n° du titre foncier ou de la réquisition, pour demander au conservateur in certificat indiquant la situation juridique et

-Pierre Veltz le considère comme étant le « *fondement universel du droit et de l'état* », mondialisation, ville et territoire –L'économie d'archipel, 2000, op.cit, p. 245. Il le définit, également, comme étant un élément clé dans l'articulation des temporalités, une « *structure d'organisation, d'interactions sociales, et non plus comme réservoir de ressources sans passé ni futur* ».

⁴⁵ Dahir du 15 janvier 1925 pour la zone internationale de Tanger, -dahir du 12 août 1913 pour la zone centrale sous protectorat français, -dahir du 1er juin 1914 (dahir Khalifien) pour la zone nord sous protectorat espagnol, -dahir de délimitation des biens Makhzen et des collectivités ethniques du 2 juillet 1935 pour la zone nord sous protectorat espagnol, -Loi du 12 décembre 1949 pour la zone sud sous occupation espagnole. Au lendemain de l'indépendance, l'unification de la législation s'imposa.

⁴⁶ Sur ce sujet, ce référer à une étude intitulée « marchés fonciers pour la croissance économique au Maroc », volume II – la sécurisation foncière au Maroc, réalisée par la banque mondiale et apparue en octobre 2007

⁴⁷ La procédure d'immatriculation est régie par plusieurs textes juridiques dont les plus importants sont :

- Dahir (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles,
- Dahir 1er juin 1915- fixant diverses dispositions transitoires pour l'application du dahir organique sur l'immatriculation,
- Dahir (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés,
- Dahir 22 (29 décembre 1953) fixant le rôle et les attributions du conservateur général de la propriété foncière,
- Dahir n° 1-62-105 du (30 juin 1962) relatif au remembrement rural modifié et complété par le dahir n° 1-62-32 Du (25 juillet 1969),
- Dahir n° 1-69-174 du (25 juillet 1969) relatif à l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales,
- Dahir (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 14-07 (B.O. du 24 novembre 2011).

technique. En absence de références foncières, le certificat n'est délivré aux particuliers que sur ordonnance du juge (art.27 du décret n°2.13.18 du 14 juin 2014).

En effet, la rareté du foncier mobilisable émerge parmi les problématiques majeures qu'affronte le processus de développement urbain. Les dynamiques spatiales à l'œuvre se sont opérées sur des statuts fonciers assez complexes et contraignants. Les statuts fonciers dominants comme le collectif, les habous⁴⁸, ou encore le domanial, nécessitant un suivi rigoureux et le concours de diverses instances pour faire aboutir les efforts de clarification et d'assainissement et ouvrir la voie à une exploitation judicieuse et sans embûches du foncier urbain. Force est de constater que les difficultés et lenteurs de mobilisation du foncier, entrave la réalisation à temps de nombreux projets d'investissement, d'aménagement et de mise à niveau urbaine du territoire. Les « *titres khalifiens* »⁴⁹, actes « *odoulaire* » de « *melkia* »⁵⁰, deviennent, de nos jours, complètement désuets, voire inappropriés pour la promotion économique et urbanistique. L'émiettement et la réduction des parcelles avec une affluence des ayants droit lors des opérations d'expropriation et de dépossession réglementaires, de remembrement ou d'indemnisation, est un autre enjeu qui s'avère de plus en plus intenable et devient un facteur de blocage. Cette situation se complique et nécessite un grand effort de clarification et d'épuration. Il est donc impératif de réformer les procédures administratives visant à contrecarrer les transactions immobilières non réglementaires.

⁴⁸ Suivant l'explication donnée par LUCCIONI(J) *le habous est « un acte juridique par lequel une personne, en vue d'être, se dépouille d'un ou plusieurs de ses biens généralement immeubles et le met hors du commerce en affectant à une œuvre, à un but pieux, charitable ou social, soit d'une manière absolue, exclusive de toute restriction (habous public) soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou plusieurs personnes déterminées habous famille). À l'extinction des bénéficiaires intermédiaires du droit de jouissance, le habous de famille devient habous public »* LUCCIONI(J), « *le habous ou Wakf -rite malékite et hanafite* ». Imprimerie réunie-Casablanca, p. 15.

⁴⁹cf. étude portant sur l'analyse de la problématique foncière sous le régime du dahir khalifien de 1914, et son impact sur le développement urbain dans les provinces du nord, Royaume du Maroc, Ministère de l'habitat et urbanisme, direction générale de l'urbanisme et de l'architecture, direction de l'urbanisme, rapport final. Consulté le 21/4/ 2016. www.muat.gov.ma/doc/doc19.pdf.

-Un Décret royal (n° 114-66 du 24 Octobre 1966) fut publié (B .O n° 2817 du 26 Octobre 1966), instaurant une procédure spéciale pour les immeubles ayant fait l'objet de l'immatriculation selon le dahir Khalifien du 1er juin 1914. Le champ d'application du dahir 12 août 1913, relatif à l'immatriculation des immeubles, fut de ce fait étendu à la totalité du territoire national. Cette extension souleva de sérieuses difficultés pratiques dans la zone nord (ex protectorat espagnol) alors qu'elle s'effectua sereinement au niveau de la zone de Tanger (ex statut international). Un second dahir portant loi (n° 175301 du 19 septembre 1977) vint alors modifier le précédent, instaurant une procédure différente (B. O n° : 3188 du 5/10/1977). Les problèmes ayant tout de même persisté, un troisième dahir fut promulgué sous le n° 1-89-167, en date du 9 novembre 1992 (BO n° 4184 du 06.01.93).

⁵⁰ Propriété privée

Il n'est guère facile de donner dans cette étude la liste exhaustive applicable au foncier, tous statuts confondus. Cette situation sera abordée de manière sectorielle en raison de la pluralité des statuts fonciers, de la coexistence d'un patrimoine sécurisé par l'immatriculation foncière et d'un autre non immatriculé, ce qui nous met en présence d'un droit moderne et d'un droit traditionnel. La question foncière a un intérêt particulier, du fait que les décideurs justifient leur inertie à l'intervention pratique par deux facteurs : la complexité du régime foncier (la majorité des médinas), il y a une dominance du statut privé) et le non mobilisation de ressources financières. Par conséquent la question foncière prendra un part important de notre étude, car, nous assistons à l' « émiettement de la propriété foncière dans la médina ».

Par conséquent, la réhabilitation des médinas marocaines se heurte de plus en plus aux problèmes liés aux vides juridiques, qui entravent sérieusement les opérations de rénovation urbaines. Dans ce contexte, la loi n° 12-94 (27 avril 2016)⁵¹ relative aux constructions menaçant ruine et l'organisation des opérations de rénovation urbaine est venue pour combler le vide juridique dans ce domaine, et ce, par la mise en place d'outils juridiques, institutionnels et financiers d'intervention dont l'essentiel se résume en :

- La création d'une agence nationale de rénovation urbaine et de réhabilitation des bâtiments menaçant ruine (verra bientôt le jour). C'est justement ce que prévoit la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine. Le dispositif octroie à l'agence les prérogatives de la puissance publique afin de lui permettre de mener à bien les missions qui lui sont assignées en matière d'élaboration d'études, de stratégies, de programmes urbains et de projets relatifs à la rénovation urbaine et à la réhabilitation des tissus et des bâtiments menaçant ruine.

Il est vrai, que la promulgation de la loi La loi n° 12-94 n° 1-16-48 (27 avril 2016) relative aux constructions menaçant ruine et l'organisation des opérations de rénovation urbaine, permet relativement de faire face aux contraintes juridiques liées aux opérations de traitement des habitats menaçant ruinent, toutefois la législation relative à l'urbanisme au Maroc a traversé, depuis 1952 (date du dahir du 30 juillet 1952 relatif au texte sur l'urbanisme) jusqu'à 2016 (date de promulgation d'un nouveau texte sur l'urbanisme), une période de stagnation qui a été traduite par une léthargie de l'urbanisme prévisionnel dépassé par l'évolution réelle de la société et par la

⁵¹La loi n° 12-94 n° 1-16-48 (27 avril 2016) relative aux constructions menaçant ruine et l'organisation des opérations de rénovation urbaine, *bulletin officiel*, n° 6466 (19-05-2016).

nouvelle dimension des agglomérations urbaines et la dégradation des tissus historiques⁵². L'inadéquation de l'outillage juridique à une réalité socio-économique sans cesse mutante a eu pour conséquence, sur le plan spatial, l'apparition et le renforcement d'une crise multidimensionnelle.

Dès lors, il est devenu opportun d'œuvrer pour une compréhension extensive et de l'architecture et de l'urbanité dont les approches ne doivent plus être limitées à des seules variables techniques et matérielles, mais doivent nécessairement intégrer les dimensions humaines, les valeurs culturelles qui seules fondent l'espace de vie, la cité, l'urbanité. D'où une multiplication des actions entreprises sur le terrain pour capter, justement, « *l'esprit des lieux* ». D'où, également, le partenariat qui est de plus en plus pratiqué, sous forme de dialogues sur les villes, avec les groupements associatifs, représentants de la société civile...

D'où enfin, la recherche de projets intégrés qui permettent d'initier des opérations, en matière de revitalisation, d'amélioration et de valorisation de cadre de vie qui soient durables, en ce sens que la pérennité est assurée, dans les modes de financement, d'entretien et de développement, par ceux-là mêmes qui sont les premiers concernés.

Certes, il y a une prise de conscience de cette situation par les pouvoirs publics, mais elle ne suffit pas en l'absence d'une stratégie nationale claire de leur réhabilitation.

En réalité, l'ensemble des recherches et évaluations menées à l'occasion d'opérations de réhabilitation, dans les quartiers anciens comme dans les grands ensembles, ont bien mis en évidence l'interdépendance des aspects techniques, sociaux et politiques de la dévalorisation des

⁵²L'arrêté du directeur général de l'inspection publique, des beaux-arts et des antiquités du 03/10/1935, premier texte toujours en vigueur relatif à l'inspection des monuments historiques, des médinas et des sites classés.

Le dahir de l'urbanisme n°1-92-31(17 juin 1992) , portant promulgation de la loi n° 12.90, relative à l'urbanisme (BO n°4159 du 15 juillet 1992) et son décret d'application n° 2-92-832 datant du 14 octobre 1993.

Décret n° 2-81-25 du 22 octobre 1981, pris pour l'application de la loi n° 22.80, relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité promulguée par le dahir n°1-80-341 du 25 décembre 1980.

Dahir n°2-92-122 (10 septembre 1993), portant promulgation de la loi n° 016-89, relative à l'exercice de la profession d'architecte et à l'institution de l'ordre des architectes et son décret d'application n°2-93-66 datant du 01 octobre 1993.

Dahir n°1-06- du 15 juin 2006, portant promulgation de la loi n°19-05 modifiant et complétant la loi 22-80, relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

Arrêté du ministère des Affaires culturelles n°681-90 (3 janvier 1990) , portant création et organisation du centre de restauration et de réhabilitation du patrimoine architectural des zones atlantiques et subatlantiques (*bulletin officiel* n°4062).

territoires urbains⁵³. Le plus souvent, le mauvais état des immeubles dans certains quartiers ne constitue qu'un symptôme de problèmes beaucoup plus complexes. La dégradation du patrimoine bâti est en effet le résultat d'une histoire : c'est la combinaison en un même lieu de différentes erreurs de conception ou de gestion urbaine (déficit de qualité architecturale, mais aussi enclavement du quartier, insuffisance en équipements et services publics, absence d'entretien régulier des immeubles, politiques d'attribution des logements incohérentes...), et de l'évolution sociale de la population (appauvrissement, précarisation des familles, chômage, perte de repères culturels...), qui explique la dévalorisation de ces territoires. Lutter contre une telle dégradation implique de s'attaquer aux *causes* du phénomène, c'est-à-dire aux problèmes sociaux, économiques et urbains qui génèrent les dysfonctionnements. Comme l'ont souligné les évaluations, le véritable enjeu de la réhabilitation, au-delà de la remise en état des logements, consiste à inverser la perception négative attachée à certains quartiers, à « *rendre l'estime, la considération d'autrui* » aux populations qui s'y trouvent rassemblées. Or, l'expérience montre qu'un tel objectif ne peut être atteint qu'au prix d'un travail de longue haleine. La réhabilitation urbaine demande du temps (il n'est pas rare que les interventions s'étalent sur une dizaine d'années). Elle exige donc **une volonté politique forte maintenue dans la durée**.⁵⁴

Ainsi, ce travail entend se focaliser sur l'importance que revêt l'héritage urbain en tant que patrimoine, par ses différentes variétés, dans la construction de la ville de demain. Ainsi, il est nécessaire de chercher les raisons de la dégradation continue de cet espace afin d'éviter toute intervention partielle. Notre questionnement donc porte sur le rôle que peuvent jouer les médinas dans la revalorisation du patrimoine bâti pour en faire un lieu vivable ? Durable et apprécié. Quelle politique de réhabilitation faut-il engager ? Comment repenser les politiques de l'habitat en fonction de ce qu'il est possible de faire, des budgets dont on dispose et de ce que les habitants attendent ?

À la lumière de cette problématique, nous avons opté pour une question de recherche faisant appel à une double lecture de l'espace urbain des médinas de Fès et de Marrakech et se

⁵³ ABBRY (A), « habitat et intégration patrimoniale dans la médina de Fès : quelles politiques, quels enjeux ». *In habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécues*, sous la direction de Maria Gravari-BARBAS, presses universitaires de rennes PUR 2005. p. 233.

⁵⁴ République française Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, centre de documentation de l'urbanisme, « la réhabilitation urbaine, dossier documentaire », consulté le 12/4/2016 : <http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu>.

voulant la clé de deux problèmes d'ordre pratique (détérioration du centre historique) et empirique (manque de connaissance approfondie sur la médina).

Notre étude constitue une approche méthodologique qui essaie, à travers les cas des médinas de Fès et de Marrakech, de jeter la lumière sur la réalité de la médina marocaine et les conséquences de son évolution en l'absence d'une stratégie nationale claire de sa réhabilitation. Elle vise à cet effet de mieux connaître la problématique des médinas de Fès et de Marrakech et d'essayer à travers le diagnostic de l'état des lieux, de relever les causes et les mécanismes qui commandent sa dégradation et son évolution, tout en proposant les solutions adéquates capables d'assurer son intégration et de faire d'elle une entité urbaine productive et un levier pour le développement durable à l'instar des expériences réussies à travers le monde.

En réalité, la complexité et la diversité des régimes juridiques des bâtisses dans l'espace historique des médinas puisent ses principes des lois et règles islamiques qui régissent la propriété immobilière d'une part et des relations qu'engendre l'évolution des formes urbaines alentour qui imposent des mutations fonctionnelles à la médina et qui d'autre part affectent dans une large mesure son importance et sa composition socio-économique. Le cadre bâti à fonction d'habitat se trouve le plus touché par la transformation des fonctions et des statuts. Le morcellement des grandes demeures, le partage successoral, la location ou la vente à la pièce conduisant à une sur occupation des bâtisses qui contribuent à leur dégradation et à l'insalubrité des conditions d'habitat.⁵⁵

En outre, les statuts d'occupation habituellement retenus par les enquêtes habitat (propriétaire, locataire, logé gratuitement) sont insuffisants à rendre compte de la réalité : propriété ou copropriété du sol et des murs, ou des murs seules avec droit d'usage sur le sol, donnent naissance à des cas de figure extrêmement complexes.

À cela il faut ajouter, que les *habous* en raison de leur importance dans les médinas marocaines, il est indispensable, de donner quelques rapides indications sur les contrats de location perpétuelle, qui, dans tous les pays musulmans, affectent fréquemment les *habous*⁵⁶.

⁵⁵BENZAKOUR (S), « essai sur la politique urbaine au Maroc 1912-1975 sur le rôle de l'État ». Éd. Maghrébines, Casablanca 1975, P 125.

⁵⁶ Un dahir du 21 juillet 1913 réglementant les locations courantes, les locations à long terme, les échanges en argent, les ventes des fruits et récoltes pendantes, les affectations et les cessions.

Un dahir du 22 mai 1917 réglementant les locations d'immeubles *habous* de 3, 6 ou 9 ans.

L'inaliénabilité constitue, de l'avis unanime des juristes l'un des caractères principaux du *habous*⁵⁷. Ce principe a, néanmoins, subi avec le temps de profondes atteintes. Afin d'é luder cette inaliénabilité, dans tous les pays de l'islam, de nombreux immeubles *habous* font l'objet de tenures perpétuelles qui constituent de véritables démembrements du droit des fondations bénéficiaires. D'une manière générale ce droit est réduit à une sorte de nue-propriété se traduisant par la perception d'une redevance perpétuelle, tandis que la jouissance effective est concédée aux tenanciers⁵⁸. Ces graves dérogations aux principes ont, sans doute, été admises à l'origine dans l'intérêt même des fondations pieuses pour assurer leur pérennité. Mais elles ont ensuite permis beaucoup d'abus au détriment du patrimoine *habous*.

Actuellement, la complexité du régime juridique, foncier et immobilier, constitue une de ces résistances qu'offrent les structures héritées du passé et qui s'opposent à la réhabilitation des médinas. Car le régime juridique au Maroc n'est pas unique, mais se caractérise par une pluralité des statuts comme des sources de droit qui les régissent. En effet, à côté de la propriété privée comme aux régimes capitalistes libéraux, de la propriété étatique sous ses deux formes - publique et privée - existent des formes très particulières⁵⁹, catégories résiduelles représentées en milieu urbain par les biens *habous*, et propriété traditionnelle « *melk* ». Cette toile de fond permet de saisir la complexité du problème foncier au Maroc. Ainsi l'immatriculation foncière introduite très tôt au Maroc (textes de base 1913 et 1915) vient ajouter un autre facteur à la complexité des régimes juridiques en introduisant, parmi les biens immeubles, la distinction entre ceux qui sont immatriculés et ceux qui ne sont pas et de ce fait relèvent de régime juridique différent.

L'étude des mutations fonctionnelle des médinas de Fès et de Marrakech et les contraintes juridiques à leurs réhabilitations au cours de la première partie demeurent une étape primordiale, car elle dévoile les problèmes profonds qui empêchent une réelle intégration des médinas dans

Un dahir du 4 juillet et 1916 autorisant la location des terrains de *habous* pour une durée de deux années. Enfin pour le règlement de la question des droits de menfaà.

-Un dahir du 12 août 1913 supprimant définitivement les concessions des immeubles *habous* (tenfidas).

-Un dahir du 27 février 1914 portant règlement des droits de gza et autres.

⁵⁷Le *habous* est un acte juridique par lequel une personne, en vue d'être agréable à Dieu, se dépouille d'un ou plusieurs de ses biens, généralement immeubles, et les met hors du commerce, en les affectant à perpétuité à une œuvre pieuse, charitable ou sociale soit d'une manière absolue exclusive de toute restriction (*habous* public), soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou plusieurs personnes déterminées (*habous* de famille) ; à l'extinction des bénéficiaires, le *habous* de famille devient *habous* public. » (Luccioni J., 1945)

⁵⁸LUCCIONI(J), « le *habous* ou Wakf -rite malékite et hanafite ». Imprimerie réunie-Casablanca, p. 15. p. 87.

⁵⁹ Autre catégorie : les terres collectives, mais elles sont fondamentalement rurales et ne risquent d'intéresser le milieu urbain qu'en cas d'extension du périmètre urbain ou d'urbanisation de banlieue.

l'espace urbain. Les deux chapitres de cette première partie constituent le pivot de notre recherche, c'est également, sur les résultats dégagés par cette analyse que se baseront les critiques ultérieures susceptibles d'être formulées des projets de réhabilitation des médinas de Fès et de Marrakech. Il serait ainsi souhaitable de mettre en place des mécanismes juridicité- institutionnels permettant de remédier à cet état de choses et de freiner le processus de dégradation des médinas (**chapitre 1**), et d'introduire une véritable cohérence dans le tissu historique des médinas, par une refonte du système juridico-institutionnel (**chapitre 2**).

En fin, la réhabilitation doit avoir comme objectif la promotion de la vitalité et l'autonomie économique de la zone d'intervention, en promouvant la diversité des fonctions et des activités, non seulement des activités touristiques ou récréatives, mais aussi en investissant dans la connaissance et l'innovation, en les rendant compatibles avec la résidence et les formes traditionnelles de production (artisanat, agriculture, etc.). La réhabilitation doit faire le pari de la mise à profit des valeurs traditionnelles intrinsèques, en mobilisant son potentiel patrimonial et naturel, comme garantie d'intégration de la zone dans le territoire à plus grande échelle (en développant l'attractivité et la polarité, en augmentant l'échange de ressources et d'information, etc.). Un attrait touristique géré de manière optimale entraîne l'investissement dans de nouvelles activités et l'emploi, et en conséquence, le renforcement de l'identité et de l'estime de soi, des personnes qui habitent le territoire. la deuxième partie de cette étude constituera une vision prospective pour unerequalification dynamique des médinas, et cela, d'une part en termes de continuité dans le renouvellement, et de l'autre en termes d'insertion dans les circuits Économiques de toute l'agglomération.

2. Méthodologie de recherche

Avant de présenter l'ensemble des politiques de sauvegarde de la vieille cité, il faut souligner que la série d'opérations envisagées devrait se faire par la réhabilitation, la restauration, la réanimation et le réaménagement, ceci dans le respect des structures traditionnelles. L'utilisation de ces dernières est fonction de leur faculté d'adaptation. Alors que les problèmes rencontrés par les médinas, en particulier, et les centres historiques, en général, se révèlent de plus en plus complexes. Dans ce cadre, nous n'avons pas la prétention de cerner l'ensemble des angles de vues et de perception de la question de la réhabilitation des médinas marocaines, car ils sont combien nombreux et complexes, mais nous avons ciblé les aspects juridiques et culturels.

Toutefois, la complexité de la problématique de réhabilitation du tissu historique (médiinas), il s'avère aussi convenable que nécessaire à diversifier l'approche selon les différentes phases de ce travail, et mettre l'accent lors de la synthèse sur des problèmes particuliers (institutionnels, juridiques, foncier et culturel,) et donc privilégier l'approche qui s'y attache. Pour ce faire, notre démarche oscillait entre deux approches, l'une empirique et l'autre pratique, entre le théorique et l'opérationnel ; en privilégiant l'approche systémique et l'analyse comparative. Et combien c'est nécessaire de faire le va et viens entre l'hypothèse de travail méthodologique et la vérification empirique, entre l'accumulation des résultats obtenus par des expériences sur le terrain et l'évocation qui se déduit de la partie théorique. Il y a là comme un cycle, un échange continu entre le normatif et le symptomatique et l'indomptable même.

Tout en veillant à éviter les rapprochements et comparaisons trop hâtives, qui constituent un danger pour la science. Et l'idéal que nous espérons atteindre c'est certainement comment trouver la corrélation entre la réflexion méthodologique, la scientifique, et l'expérimentation locale. L'approche par la méthode interdisciplinaire peut apparaître également comme absolument nécessaire pour la concrétisation d'une telle tâche.

Dans l'approche théorique qui réunit entre la philosophie et l'histoire au sens classique du terme, nous avons traité de la question du patrimoine, car la problématique des médiinas devrait s'inscrire dans ce contexte. C'est une partie du patrimoine mondial, donc combien même nous traitons les médiinas marocaines, mais désormais leur appartenance est du domaine de l'universel, ainsi que les textes qui les régissent. C'est donc dans cette trilogie formée d'une interdisciplinarité de l'approche entre le juridique, l'étude socioculturel et l'étude urbaine et architecturale, avec ses différentes composantes qui donnent toute la valeur à la recherche que nous avons entrepris. Loin d'être purement descriptive, l'étude des formes de dégradation des médiinas est aussi explicative. La dimension spatiale du phénomène n'étant en fait que la manifestation physique d'autres, plus complexes, ayant trait à la société dans son ensemble et en rapport avec le système socio-économique. Cette approche présente un autre avantage, celui de nous fournir le moyen de souligner la spécificité de la médina. Par ailleurs une analyse rétrospective nous permettra de suivre l'évolution de l'attitude envers les médiinas et le patrimoine, à savoir la notion de réhabilitation de la médina, et de tracer la genèse du projet pour l'amener à son état actuel.

L'opération de sauvegarde sera examinée sous ses différents aspects (technique, financier, institutionnel, juridique) et les orientations, en fonction de leur impact par rapport aux problèmes de la médina, précédemment identifiés. L'observation des projets de réhabilitation des médinas de Fès et de Marrakech qui ne sont pas encore achevés permettra de déterminer les blocages, mais surtout d'enregistrer un certain nombre de carences dans la forme et de contradictions dans le fonds souligné par un bilan facteurs positif/négatif. C'est à partir de celles-ci d'ailleurs que nous essaierons d'esquisser quelques orientations visant la mise en place des conditions d'une véritable réhabilitation de la médina.

C'est pourquoi, la réhabilitation du bâti historique doit dépasser l'approche archéologique réduite à la conservation du cadre physique, pour l'intégrer dans une perspective globale de développement durable. Il s'agit de déclencher un processus de revalorisation et de revitalisation des tissus anciens en prenant en considération les mutations socioculturelles en cours. En incorporant le patrimoine historique comme politique de développement, nous proposons un cadre d'intervention plus englobant de la dynamique de l'urbanisation des villes marocaines et une conception d'une gestion mettant l'accent sur une politique de conservation et e restauration.

Dans ce cadre, nous essayons dans d'évoquer l'attachement des citoyens à leur patrimoine afin de se le réapproprier, puisque l'identité culturelle est une dimension capitale dans tout développement. Pour étudier ces questions, notre étude repose essentiellement sur deux types d'approches. Dans un premier temps sur l'analyse des différents projets de sauvegarde qui ont été formulés depuis le classement de la médina de Fès comme « patrimoine mondial de l'humanité ». Cela nous permettra de cerner l'évolution de l'analyse qui a été faite des centres historiques avec l'objectif d'établir un bilan de ces différents documents. Cela permettra aussi de mettre en relatif les nombreuses difficultés auxquelles cet espace est confronté ainsi que les critiques concernant ces différentes politiques dans un second temps, et à partir d'une enquête qualitative effectuée auprès des différents acteurs institutionnels et des habitants, nous nous interrogerons sur les enjeux qui orientent ces politiques. Même si la formulation des enjeux liés aux différents projets qui ont été établis est différente en fonction des catégories d'acteurs.

3. Outils de recherche :

À travers les observations sur le terrain, nous avons compris que la réhabilitation, assurément, un sujet d'actualité et que les sources d'informations existantes sont très diversifiées. Néanmoins, la matière première de notre travail risquait d'être confuse, voire contradictoire et

d'un point de vue scientifique, difficilement vérifiable. À cet effet, nous avons opté, dans la phase d'enquête⁶⁰, pour la réalisation des entretiens. Cela nous semblait être une approche adaptée pour franchir un terrain aussi vaste que complexe⁶¹. Dans ce cadre, nous avons identifié les personnes à interviewer sur la base des observations faites (acteurs publics, acteurs privés, personnel administratif, acteurs associatifs élus, promoteurs immobiliers, intermédiaires et agents immobiliers, architectes, topographes, juristes, journalistes, universitaires, etc.). Nous avons établi des guides d'entretien en fonction de la nature et des motivations des interviewés. Dans ces guides, nous essayons tout d'abord de connaître le profil, la trajectoire des profils choisis, l'intérêt qu'ils portent à notre sujet et d'une manière générale, leur environnement matériel et social, le cadre contractuel de leurs communications et les interventions de chacun d'entre eux. Au moment de ces rencontres, nous avons essayé de gérer le débat, sous forme de question directe et semi-directe, d'abord, d'ordre général, autour du contexte actuel de la ville de Fès sur le plan social, économique, institutionnel et politique, de l'extension urbaine qu'elle connaît, des projets qui ont vu le jour par la réhabilitation et de leurs impacts sur la ville.

Ensuite, nous abordions des questions autour des logiques d'action (compétences, stratégies, motivations, champs d'intervention, contraintes et marges de manœuvre dont disposent nos interviewés eux-mêmes, ou tout autre acteur potentiel évoqués dans la discussion).

Par ailleurs, en fonction du déroulement de l'entretien, et afin de mieux le cadrer et l'alimenter, nous faisons référence, à un certain nombre de supports médiatiques, versant au cœur de notre problématique. Ces apports ont permis d'enrichir notre recherche par de nouvelles données empiriques, nous aidant à rendre compte des convergences observées au niveau des discours. En effet, la particularité de l'entretien c'est qu'il permet de « *mettre en lumière les aspects du phénomène auxquels le chercheur ne peut penser spontanément* ». C'est ce qui nous a amenés, après avoir effectué les premiers entretiens, à réaliser une nouvelle enquête pour pouvoir vérifier les principales idées exprimées, notamment concernant les rôles assurés indirectement

⁶⁰Les enquêtes « visent la connaissance d'un système pratique (les pratiques elles-mêmes et ce qui les relie : idéologies, symboles, etc.)Nécessitent la production de discours modaux et référentiels, obtenue à partir d'entretiens centrés d'une part sur les conceptions des acteurs et d'autre part sur les descriptions des pratiques. Les pavillonnaires (Raymond, Haumont, 2001)». Alain Blanchet, Anne Gotman, l'enquête et ses méthodes, l'entretien, 2^e édition, Armand Colin, 2007, p. 30.

⁶¹ Ce propos, A. Blanchet et A. Gotman notent que l'entretien est utilisé, dans deux cas : « que l'on ignore le monde de référence, ou que l'on ne veut pas décider a priori du système de cohérence interne des informations recherchées ». Contrairement à l'utilisation du questionnaire qui est utilisé « que l'on connaisse le monde de référence d'avance ou bien qu'il n'y ait aucun doute sur le système interne de cohérence des informations recherchées », ce qui n'est pas forcément notre cas. Alain blanchet, Anne Gotman, idem, p.p. 37-38.

par certains acteurs. Nous avons procédé, également, auprès d'établissements publics à l'échelle nationale et locale au recueil de données, concernant : les documents d'urbanisme et les outils de la planification urbaine, les circulaires et les rapports d'évaluation de la réhabilitation (à l'échelle nationale et locale), les bilans d'investissement, la configuration foncière des villes historiques (Fès et Marrakech), ainsi que, des données sur les projets autorisés. À noter qu'au fur et à mesure de l'avancement de notre travail, nous avons essayé de cibler nos lectures en fonction des différentes entrées abordées au niveau de notre terrain. Dans un autre prisme d'analyse, nous avons constaté que les ouvrages traitant de la réhabilitation des médinas, sur le plan administratif et technique a fait couler beaucoup d'encre, à la fois à l'échelle nationale et internationale.⁶² Or, la réhabilitation, depuis qu'elle a été officiellement pratiquée au Maroc en 1999, et en dehors des rapports administratifs, n'a été abordée que par un nombre réduit des travaux de recherche. Ces travaux⁶³ traitent surtout ses aspects techniques et administratifs. Mais, étant donné : i) L'importance et l'ampleur que revêtent actuellement les problèmes urbains et ii) le grand débat que suscite actuellement la réhabilitation du tissu historique, comme étant un véritable sujet d'actualité dans notre pays, nous visons à travers le présent travail la participation à l'enrichissement de ces travaux, et ce :

- en étudiant le fondement de cette pratique, sa portée juridique et ses effets urbains,
- et, en analysant le poids d'une telle décision, au sein du système de la gestion urbaine au Maroc.

⁶²ABOUHANI (A), « l'ancienne médina entre la réalité de la dégradation et les projets de sauvegarde : observations sur l'ouvrage « présent et avenir des médinas », in *cahiers marocains de recherche en sciences sociales ABHATH* (en langue arabe), n° 6, 1984.

PREMIÈRE PARTIE

Les mutations fonctionnelles des médinas et contraintes juridiques à leurs réhabilitations

Jusqu'à la fin du 19^e siècle, notre pays a pu conserver une organisation territoriale homogène. Malgré son faible taux d'urbanisation, sa structure urbaine était composée d'une trentaine de médinas et de plusieurs autres groupements humains (*ksour, casbah*) articulés autour de différents pôles régionaux.

Ces combinaisons, spatiales, spécifiques aux principes organisationnels de la civilisation arabo-musulmane, constituent une pratique architecturale de référence. Leurs valeurs résident dans leur adaptation aux contextes locaux et régionaux, dans le développement de leurs systèmes de gestion, dans la qualité de leurs composantes. En effet, l'armature urbaine nationale dispose d'un réseau d'anciennes médinas comptées parmi les plus importantes et les plus préservées du monde arabe. Ces médinas ont joué à travers l'histoire un rôle primordial dans la structuration de l'espace, l'organisation sociale et la production économique, elles fondaient une civilisation urbaine dont le rayonnement dépassait les limites du territoire national.⁶⁴

Actuellement, le défi majeur consiste à préserver la dimension patrimoniale de la médina tout en assurant son développement harmonieux et durable, à travers sa requalification urbaine et sociale et son intégration à l'ensemble de la ville. Il s'agit, dans un premier temps, d'assurer un fonctionnement plus ou moins aisé d'une médina conçue « dans autre âge », pour la réadapter aux nécessités d'une vie plus ou moins moderne. Dans la seconde phase, il s'agit de sauver, « in extremis », un patrimoine architectural et urbanistique exceptionnel, que l'humanité a fait sien. Or, dresser un diagnostic de la médina de Fès, dans ses composantes précitées, suppose une étude de l'existant, à savoir une approche sous-tendue notamment par :

- Une identification des aspects problématiques ;
- Le rôle joué par les intervenants face aux enjeux de sauvegarde du patrimoine architectural et urbain des médinas ;

⁶⁴SIGNOLE (P), « la centralité des médinas maghrébines : quel enjeu pour les politiques d'aménagement urbain ? » *revue algérienne d'anthropologie et des sciences sociales*, n° 13/2001, p. 33.

- Les interventions et représentations faites par les décideurs locaux, nationales et même internationales (Unesco, PNUD, Banque Mondiale...)

Les recherches approfondies sur la population actuelle, ses conditions, ses revenus, ses dépenses en logement, son emploi, etc.), et sur le bâti historique (sa typologie architecturale et structurelle, son état et son rythme de dégradation, etc.) nous ont conduit à un certain nombre de remarques fondamentales :

- Il est impossible de rendre Fès telle qu'elle était si elle pouvait un jour en être l'ambition, car d'une part elle n'était pas toujours dans un état statique parfait et d'autres parts les facteurs qui ont été à l'origine de sa situation actuelle ne sont pas de l'ordre du programmable de façon absolue (conditions climatiques par exemple) ou à moyen terme (taux d'exode, et d'accroissement naturel de la population). D'autres facteurs le sont très difficilement : modes d'appropriation de l'espace, statuts juridiques, etc.

- Fès va changer et doit changer, quel que soit le programme de conservation adopté.

- La seule issue réside en la recherche d'un nouvel équilibre qui vise à conserver l'essentiel et le plus important et donnerait lieu à la réalisation d'œuvres essentielles, de grande importance et de grande valeur :

Ce nouvel équilibre est seulement envisageable, mais toutefois réalisable. Fès contient en elle-même ses propres possibilités de sauvegarde.

Partant de la problématique, nous allons essayer dans cette partie de procéder à un diagnostic et une analyse fine du contenu spatial, socio-économique, juridique, culturel des médinas de Fès et de Marrakech, d'approcher le degré d'imbrication de ces éléments et la nature des mécanismes qui régissent leurs dynamiques internes et leur évolution dans l'objectif d'identifier les dysfonctionnements majeurs dont souffrent les médinas et qui sont à l'origine de sa dégradation et sa dévalorisation.

Dans un autre volet, l'image actuelle de la médina reflète la réalité d'une dynamique interne très active due à l'interaction incessante entre ses composantes vitales qui sont en mutation permanente. La médina vit de ce fait une situation très instable dont la sauvegarde reste tributaire de la compréhension des mécanismes qui régissent son évolution et la connaissance approfondie de l'enjeu que présente chacune de ses composantes, ainsi que la nature de leurs relations avec l'ensemble de la ville.

Il faut dire que les médinas marocaines ne sont pas des « espaces-musées », elles ne sont pas non plus des espaces urbains en voie d'abandon et de paupérisation inéluctable comme on l'avait imaginé, il y a encore deux décennies. Les médinas sont en réalité des espaces sociaux, résidentiels, économiques qui s'adaptent aux changements.

C'est pourquoi la médina, centre démographique et économique de première importance, devrait pouvoir trouver moyen de reconstituer une nouvelle symbolique en harmonie avec son espace. Dans ce cadre le bâti historique devrait pouvoir être considéré comme un bien à « refunctionaliser » et pas comme un fardeau à subir. Les objectifs découlent de la volonté de sauvegarder et de promouvoir la médina en tant que ville vivante. La nature de cette démarche se résume en trois options interdépendantes :

- maintenir, développer, équilibrer la ville ancienne dans ses fonctions de centre principal ;
- conserver et améliorer le cadre physique de la ville ancienne en respectant ses fondements culturels et ses traditions architecturales ;
- permettre l'évolution et l'amélioration des conditions de vie en les rendant plus conformes aux besoins de la population.

Toutefois, la complexité, l'interdépendance et l'enracinement des problèmes, l'insuffisance des moyens financiers, ainsi que la réticence de certaines composantes de la population de la médina à adhérer à certains projets, sont autant de goulots d'étranglement qui entravent un aboutissement favorable des actions de sauvegarde. Ces contraintes nous amènent à poser les hypothèses suivantes :

H 1 : si les médinas de Fès et de Marrakech, ont bénéficié de plusieurs projets de réhabilitation de leur patrimoine architectural et urbain, et ce dans le cadre d'un processus de patrimonialisation qui n'est pas encore achevé, les médinas ont-elles vraiment retrouvé le dynamisme et la centralité urbaine, tout en tenant compte des exigences du XXI^e siècle, tant sur le plan économique, démographique que culturel ?

H 2 : « À Fès et Marrakech les espaces centraux constituent des lieux pertinents pour des actions de politique urbaine territorialisée. », l'action sur les espaces centraux, qui concerne à l'heure actuelle le mode de déploiement des politiques urbaines territorialisées, dominant de surcroît, pouvant servir à une restructuration par le haut de son cadre urbain dégradé, en partant du postulat que la rénovation urbaine et la requalification des espaces contribuent fortement à la

promotion de la ville et au renforcement de son attractivité, dont la réalisation est la source d'importants enjeux économiques.

H3 : les projets de développement des médinas marocaines se heurtent à un certain nombre de contraintes inhérentes aux problèmes juridiques et au système socioculturelles, ces contraintes se rapportent essentiellement au faible niveau d'intégration entre l'action des services déconcentrés et celles des services décentralisés. Il s'agit également de l'absence ou l'inadéquation d'un cadre juridique qui peut renforcer et valoriser le projet de réhabilitation.

H4 : les contraintes diverses auxquelles le projet de réhabilitation de la médina est confronté actuellement rend plus que jamais, nécessaire l'élaboration d'une stratégie de mobilisation des énergies et de mise à contribution des agents économiques et sociaux.

En dépit des grands projets structurants (programme quinquennal de la réhabilitation de la médina de Fès, et le projet Marrakech cité du renouveau), la réhabilitation de la médina est d'abord une action quotidienne d'où l'intérêt d'encadrer et d'encourager les initiatives individuelles et collectives.

Sachant que, la quasi-totalité des projets a un caractère vertical, ils proviennent de l'administration centrale. Et le défi demeure comment dynamiser le rôle de la société civile pour contribuer aux efforts des pouvoirs publics ?

Par ailleurs, afin de vérifier ces hypothèses, nous avons mené notre recherche, que nous inscrivons principalement dans le domaine de l'urbanisme⁶⁵.

Par l'observation d'un ensemble de situations et de contextes à l'échelle locale, nous permettant de finaliser et de tester la faisabilité et l'intérêt de la problématique posée. L'étude des médinas marocaines peut être analysée globalement selon trois périodes importantes de l'histoire :

Période du protectorat : un tissu urbain d'une configuration originale

La configuration du tissu urbain de Fès post-protectorat , telle qu'elle a pu être préservée au long des siècles et nous parvenir sous les traits de ce que nous appelons aujourd'hui la médina est

⁶⁵ Notre recherche s'inscrit, principalement, dans le domaine de l'urbanisme. Cela dit, on fait appel, dans certains passages, à des éléments de la sociologie des organisations. Cette discipline s'intéresse à l'analyse des profils des acteurs, de la manière dont ils construisent et coordonnent leurs activités, des relations de pouvoir eux et des règles qui gouvernent leurs actions et interactions.

le résultat d'une évolution lente qui n'est pas le produit d'une planification,⁶⁶ c'est-à-dire d'une politique urbaine qui s'est opérée principalement par le biais de l'action d'acteurs privés qui ont pu agir sans contraintes urbanistiques majeures.⁶⁷

Contrairement au discours des orientalistes qui ont voulu voir dans l'absence de sa régularité géométrique un signe de fragmentation et d'anarchie (un non-urbanisme musulman), la ville de Fès, possédant le tissu urbain le plus abouti, paraît témoigner de l'existence d'un système urbain cohérent, dont la logique, qui pourrait d'ailleurs expliquer sa pérennité, repose, au niveau spatial et fonctionnel, sur la forte séparation qui s'y révèle entre deux zones fortement différenciées et reconnues. Il s'agit en fait de la zone centrale dans laquelle se développent les principales activités économiques, religieuses et culturelles de la ville.

Comme dans les villes arabo-musulmanes, au Maroc la médina⁶⁸ espace urbain traditionnel, présente une organisation urbaine qui paraît en désordre, mais dans la réalité elle est un espace idéalisé dans une société homogène qui ignore la ségrégation urbaine. C'est un espace ayant une image culturelle, architecturale et sociale spécifique.

L'installation au fil des temps d'un système de production et de structuration de l'espace a permis à la médina d'assurer à la fois son rôle résidentiel, culturel, social et économique.

En effet, il existait dans la ville une harmonie sociale entretenue à toutes les échelles, du niveau supérieur qui est la médina, au niveau le plus élémentaire qui est la ruelle ou « *derb* », le quartier ou « *Houma* » formant le niveau intermédiaire.⁶⁹

Période du protectorat : l'élaboration d'une législation régissant le secteur de l'urbanisme

Le Maroc est, souvent présenté comme un pays « d'avant-garde » en matière de législation urbaine et d'outils d'aménagement urbain appliqués. Ses lois et règles étaient, souvent,

⁶⁶ Hormis l'épisode de sa primo-fondation, qui est le fait du prince et qui a pu donner lieu à des choix « d'aménagement urbain » et le cas particulier de Fès- El Jadida.

⁶⁷ AUBIN (E), « FEZ le dernier centre de la civilisation maure. », in *revue de Paris*, 15 février. 1^{er} mars, 15 mars 1904 ; pp. 72-58.

⁶⁸ Pendant la période coloniale, ce concept désignait l'opposition, ou le lieu de concurrence musulmane, de la ville des colons. En étymologie la médina signifie ville.

⁶⁹ BERTUZZI (B), *Marrakech derrière les portes antiques, un parcours insolite dans la ville de Riad*, éd. La Croisée des chemins- POLARIS, pp. 1417.

« expérimentées » au Maroc avant leur « application corrigée » dans la métropole. « C'est par l'urbanisme du Protectorat que l'urbanisme a pénétré en France », note J. Royer⁷⁰.

En effet, Prost⁷¹ veilla, tout d'abord, avec son équipe sur l'élaboration du « dahir sur l'urbanisme »⁷² approuvé le 15 avril 1914. L'objet de cette première loi d'urbanisme est d'établir des plans d'aménagement et des règles strictes de constructions imposées aux administrations et aux tiers, ainsi que l'autorisation préalable nécessaire à l'ouverture de tout chantier de construction ou de lotissement. Ces moyens d'action de l'administration du protectorat sont complétés par le dahir du 31 août 1914 sur l'expropriation qui édicta une procédure semblable à celle prévue par la loi française du 21 avril 1914.⁷³ En complément à ces textes législatifs, est édicté, également, un « dahir sur les associations syndicales de propriétaires urbains » en date du 10 novembre 1917 dont le but est de faciliter les remembrements rationnels des terrains appartenant à divers propriétaires dans le périmètre de certains secteurs concernés par des opérations d'aménagement (voirie par exemple). Toutefois, ces techniques « d'avant-garde », élaborées par l'équipe Lyautey-Prost, se révéleront par la suite impuissantes face la multiplication des problèmes d'urbanisation et à la mutation brusque de la société marocaine et des tissus urbains des agglomérations. Car, la majorité des efforts d'amélioration du cadre de vie était destinée aux villes européennes.⁷⁴

La période post-protectorat : genèse de la crise urbaine actuelle

La période post-protectorat correspond aux premières années de l'indépendance politique du Maroc, c'est-à-dire de l'année 1956 jusqu'à la fin des années 60. Le départ des coloniaux et le transfert immédiat des grands capitaux à la métropole, ainsi que le départ des cadres supérieures administratives et techniciens français disposant d'une haute maîtrise ont sérieusement ébranlé le système économique national, qui s'est replié sur lui-même, pour une longue période de

⁷⁰ ROYER (J), « *l'urbanisme aux colonies*-Paris », (cité par S. BENZAKOUR).

⁷¹ PROST (H) est cofondateur en 1911 du mouvement des urbanistes modernes avec les architectes Donat, Jacques, André, Eugène, Léon, A. Parenty, l'ingénieur Jean, le paysagiste Édouard Redont. Il est membre de la Société centrale des architectes en 1930. À partir de 1932, il coanime avec Jean la revue *urbanisme*. Il est élu membre de l'Académie des beaux-arts en 1933, puis directeur de l'école spéciale d'architecture de 1929 à 1959.

⁷² Dahir : loi en droit musulman.

⁷³ BARROU (B), « Fès, de la gestion urbaine normative à la gouvernance », Institut National d'aménagement et d'urbanisme. P. 59.

⁷⁴ JELIDI (C), « patrimonialisation de la médina de Fès et création architecturale », sous le protectorat français (1912-1956) : à la quête d'une couleur locale », in *architectes au Maghreb (XIX-XX siècles) réinvention du patrimoine*, collection « villes et territoires », Presses universitaires François-Rabelais, 2011, p 52.

réadaptation. Situation ayant encore une fois favorisé les grandes métropoles du littoral Casablanca et Rabat au détriment des villes continentales, dont Fès et Marrakech subissant par là leur deuxième choc économique.⁷⁵

Durant cette période, les priorités des pouvoirs publics se focalisaient sur l'unification du pays et l'amorce d'une politique de modernisation basée sur un ensemble de décisions se rapportant essentiellement à la construction de superstructures économiques de base. La planification urbaine ne révélait en général que très peu d'intérêt, et on se contentait simplement d'appliquer, sinon de retoucher, la réglementation héritée du protectorat, la situation a été encore pire pour la médina qui semblait représenter le dernier souci pour les décideurs publics en matière d'urbanisme.⁷⁶ La crise économique nationale de la période post-protectorat a été généralisée et concernait pratiquement tous les secteurs d'activités économiques. Cependant et malgré cette crise généralisée, le taux d'urbanisation n'a pas cessé de croître, passant de 19,20% vers les années 40 à 35,20%, au début des années 70.⁷⁷

Quant au mode de gestion des villes postcoloniales marocaines, il n'a pas connu des changements conséquents. Le rôle de l'État et de ses entités déconcentrées n'a pas reculé et l'urbanisme restait, encore, l'apanage des pouvoirs publics. De même, les textes juridiques régissant les domaines d'urbanisme hérités du protectorat restaient toujours en vigueur et il en va de même pour les institutions chargées de l'urbanisme.

D'autre part, il faut dire que les mutations socio-économiques, qu'a connues la médina depuis l'ère du protectorat, ont toujours continué à manifester leurs effets pervers même après l'indépendance (**chapitre I**). Ces transformations ont accentué la crise des tissus anciens, par conséquent la disparition de plusieurs activités artisanales et culturelles et la prolifération des activités non structurées exercées par une main-d'œuvre non qualifiée en provenance, notamment, du milieu rural et de la périphérie de la ville. Cette population qui souffre d'un alphabétisation, et d'un niveau de vie très faible, trouve dans la médina un refuge par excellence. Malheureusement, cette tranche de population n'est pas en mesure de participer ni à la protection de notre patrimoine, ni de participer financièrement à l'opération de réhabilitation.

⁷⁵JELIDI(C), l'administration du protectorat et la création de Fès-Nouvelle (1912-1956), ENS éditions, p. 256.

⁷⁶Berque (J), « 1962- Fès entre les deux guerres », in *le Maghreb entre les deux guerres*. Éditions du Seuil, Paris, PP .126-166.

⁷⁷ BARROU (B), Fès, de la gestion urbaine normative à la gouvernance, publication de l'Institut National d'aménagement et d'urbanisme (INAU), Rabat, 2005, p 81.

Dans ce cadre, on se demande où sont les véritables obstacles ? S'agit-il de dérapages dans le choix de stratégies et procédures conséquentes ? Où de la non-disponibilité de moyens financiers ? Où bien la contrainte fondamentale se situe au niveau de la pluralité des statuts juridiques, et de l'état foncier des constructions ?

Actuellement, tous les chercheurs s'accordent à dire que, la complexité du régime juridique, foncier et immobilier, constitue une de ces résistances qu'offrent les structures héritées du passé et qui s'opposent à la réhabilitation des médinas. Car le régime juridique au Maroc n'est pas unique, mais se caractérise par une pluralité des statuts comme des sources de droit qui les régissent. En effet, à côté de la propriété privée comme aux régimes capitalistes libéraux, de la propriété étatique sous ses deux formes publiques et privée-existent des formes très particulières⁷⁸, catégories résiduelles représentées en milieu urbain par les biens *habous*, et propriété traditionnelle « *melk* ». Cette toile de fond permet de saisir la complexité du problème, foncier au Maroc.

En effet, l'immatriculation foncière introduite très tôt au Maroc (textes de base 1913 et 1915) vient ajouter un autre facteur à la complexité des régimes juridiques en introduisant, parmi les biens immeubles, la distinction entre ceux qui sont immatriculés et ceux qui ne sont pas et de ce fait relèvent de régime juridique différent (**chapitre II**).

⁷⁸ Autre catégorie : les terres collectives, mais elles sont fondamentalement rurales et ne risquent d'intéresser le milieu urbain qu'en cas d'extension du périmètre urbain ou d'urbanisation de banlieue.

Chapitre 1 :

Processus de transformation urbanistique des médinas marocaines

Avec l'installation du protectorat, le modèle islamique de la médina se trouva confronté à un modèle fonctionnaliste occidental. Quelques dizaines suffisaient à remettre en cause plusieurs siècles de lente urbanisation passée à transformer sa structure, d'après l'analyse de KURZAC-SOUALI : « aucune mesure réelle et efficace n'a été prise pour installer dans des bonnes conditions le surplus de la population musulmane qui résulte pourtant des différentes actions menées ou suscitées par les colonisateurs. Cette lacune majeure constitue un facteur primordial expliquant les différentes perturbations et les nombreux désordres urbains. L'introduction coloniale et les différents comportements, en contradiction avec le mode de vie local, devraient avoir nécessairement des conséquences sur l'organisation de l'univers traditionnel lui-même. Pendant que le colonisateur se préoccupe avant tout de l'édification de Gueliz (nouvelle ville de Marrakech) et ses annexes immédiates, la médina est laissée à son destin.⁷⁹ ».

Dans le même sens d'idée, Saïd Mouline note que « le Bulldozer n'est pas le seul moyen de détruire ; l'absence d'entretien donne des résultats équivalents et il y a des modes de destructions qui portent non pas sur la réalité matérielle des choses, mais en quelque sorte sur leur essence, sur les valeurs collectives qu'elles incorporent. Tel est le cas par exemple, au Maroc, des villes nouvelles conçues par Prost et son équipe suivant les directives de Lyautey, résident général, et notamment de son souci particulier et manifeste du respect du passé. »⁸⁰

Il faut dire que pendant la période du protectorat la médina fut est protégée dans son ensemble par un arrêté viziriel du 22 avril 1923 qui fut complété par le dahir de 21 juillet 1945 relatif à « la « conservation des monuments historiques et des sites ». Selon ses ordonnances toujours en vigueur aucun élément architectural étranger au style traditionnel de l'ancienne ville ne doit y être introduit et rien ne doit être changé dans la physionomie architecturale de la médina

⁷⁹KURZAC-SOUALI (A.C), « Les nouvelles représentations de la ville ancienne », in *gens de Marrakech, géo démographie de la ville rouge*, institut National d'études démographiques, les cahiers de L'INED, p. 213.

⁸⁰ MOULINE (S), « traditions en perdition et contemporanéités sans identité », in *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, actes du Colloque de l'association de liaison entre les centres de recherches et documentations sur le monde arabe (ALMA), Casablanca, 30 novembre- 2 décembre 1994, publication de la Fondation du Roi Abdul-Aziz Al Saoud pour les études islamiques et les sciences humaines, Casablanca 1997, p. 225.

sans l'autorisation du service l'éducation publique, car le résident général Louis-Hubert Lyautey⁸¹ considérait que les aménagements urbains ont non seulement une raison d'être d'ordre pragmatique, mais aussi de multiples valeurs sociales, économiques, sanitaires et politiques. Autrement dit, à travers leurs réalisations, les colons voulaient gagner la confiance des populations colonisées, et évidemment, constituer la vitrine de la France à destination des puissances étrangères rivales. Dans ce cadre, les principales orientations de l'urbanisme colonial et précisément de celui de la ville de Fès, peuvent être synthétisées dans :

-La mise en place des services spécifiques chargés de l'urbanisme, à savoir : le service.

Des plans, le service des beaux-arts et monuments historiques et le service de l'urbanisme.

-Le choix du site de la ville nouvelle de Fès, qui n'a été définitivement arrêté qu'à l'époque d'Henri Prost, le 23 décembre 1914. Ce choix était fait pour répondre, non seulement, aux normes sanitaires et politiques, mais aussi au statut des terrains. Ce dernier était un élément déterminant, permettant aux autorités de ne pas se confronter aux marchands de ces terrains.

Sur le plan conceptuel, cet urbanisme est orienté vers :

- La séparation de la médina et de la ville nouvelle par une servitude non-aedificandi ;
- La mise en scène de l'espace transitoire entre la médina et la ville nouvelle ;
- La création d'une voie de contournement de la ville ;
- La création et le maintien des panoramas sur la ville ancienne ;
- La primatie du fonctionnalisme sur les aspects esthétiques.

En effet, vu le contexte politique de l'époque, les plans d'aménagement des villes nouvelles ont été souvent élaborés dans la précipitation, dans un pays où les données techniques sur l'hydrographie et la géologie ou même les statistiques socio-économiques étaient lacunaires.

Donc, ces documents ont été souvent revus et actualisés en fonction des circonstances, sans

Que cette révision modifie totalement les principes concepts de ces plans. »

⁸¹ Selon lui « la mise en valeur d'un territoire soumis constitue (...) un frein au désœuvrement qui gagne les militaires, une fois la pacification acquise. (...) les routes qui s'ouvrent à travers tout le pays, les villes européennes qui se construisent et se développent, les travaux d'édilité publique, hôpitaux, écoles, aménagements d'eau, qui se poursuivent sans relâche (...) arrachent (...) les populations à leur oisiveté et leur donnent (...) une impression de sécurité, de protection et de solidarité financière ». Lettre adressée le 22 juin 1915, par Lyautey au ministre des Affaires étrangères, M. Delcassé, au sujet des emprunts et budgets annuels du Maroc, dans L.-H. Lyautey, Lyautey L'Africain, t.2, 1913-1915, Charlotte Jelidi, *op.cit.*, p. 138.

Lyautey a voulu que les villes marocaines soient ordonnées par des outils législatifs⁸² contraignants, tout en mettant en place un système administratif qui laisse place à l'initiative des fonctionnaires, qui se faisait par l'introduction d'une certaine souplesse dans l'interprétation des textes législatifs. Alors, contrairement au choix de l'emplacement de la ville nouvelle de Fès et à la nature du lien qu'elle entretenait avec la médina, le plan d'aménagement et d'extension de la ville, dont la première version était dressée par Henri Prost, n'a cessé d'être modifié tout au long du protectorat. Il a été caractérisé par un zoning souple et évolutif selon les circonstances, soit au gré des ressources budgétaires de la ville et des nouveaux impératifs économiques, soit pour des considérations purement politiques et sécuritaires dans un contexte local fluctuant, marqué par les événements sanglants de 1912.

Ainsi, quelque part obligés, les services centraux du protectorat, chargés de la planification, voulaient démontrer qu'ils définissaient les grandes orientations d'aménagement, sans pour autant exercer un pouvoir discrétionnaire au niveau local, en permettant à l'autorité municipale et à la population d'intervenir dans le processus de fabrication des villes nouvelles, par l'intermédiaire des organes administratifs locaux que sont *les commissions municipales*. Cependant, la question qui se pose concerne la raison principale de l'introduction de ces possibilités d'adaptations. Est-ce qu'il s'agit réellement d'une volonté des services centraux.

De ne pas instaurer un engrenage autoritaire et dogmatique autour de la planification urbaine des villes ? Où tout simplement du fait, qu'à l'ère du protectorat, les villes marocaines étaient considérées comme étant les cobayes des théories occidentales, et donc, il a fallu laisser le

Champ ouvert à toutes les expériences, notamment en matière d'urbanisme. Une solution

Permettraient à la fois de tester les théories des urbanistes européens et en cas de besoins, de pouvoir calmer les tensions de la population locale ? (**section 1**).

Après l'indépendance, malheureusement, le processus de dégradation des médinas ce poursuivra durant la période post-protectorat et, le Maroc s'urbanise à un rythme artificiel et anormalement accéléré, et la destruction des bases économiques des communautés paysannes du fait d'une spoliation terrienne de grande envergure devrait provoquer un exode rural massif. En plus, d'une croissance économique insignifiante conjuguée à une forte démographie ont imposé une urbanisation excessive et déséquilibrée. Les bidonvilles font leur apparition et les médinas

⁸² Propos de Lyautey cités notamment dans Léandre Vaillat, le périple marocain. Cité par Charlotte Jelidi, *op, cit*, p. 54.

commencent à s'appauvrir. L'espace urbain reproduit ainsi, au niveau de sa trame, de son occupation et de son habitat, toutes les transformations structurelles profondes propulsées dans le sillage de la société et de l'économie du protectorat. Les villes se démembrant, se fissurent et se dédoublent littéralement. Ajouter à cela le départ de la population solvable aggrave encore l'essor de la médina.

Le manque d'entretien de la médina par ses habitants fait d'elle des lieux délabrés à faibles valeurs locatives, attractives des populations déshéritées et constituant ainsi une zone où le statut d'occupation commence à être dominé par les locataires. Ce phénomène induit une perte de motivation, un relâchement de la cohésion sociale et une insalubrité de l'espace en question. Cette insalubrité et marginalisation ne sont pas avantageuses et vont contre l'intérêt du développement socio-économique local et par conséquent ne favorisent guère la compétitivité de la ville. En effet, la conjugaison de tous ces paramètres à travers le temps a conduit à l'apparition de quartiers qui souffrent de plusieurs dysfonctionnements et de sous-équipements, faisant de la médina une entité marginalisée⁸³.

Suite à l'état de dégradation alarmante à tous les niveaux des médinas, une volonté de réhabilitation et de sauvegarde du patrimoine s'est imposée. Plusieurs écrits ont montré que la dégradation de l'environnement des médinas est l'un des facteurs fondamentaux du départ d'une part importante de la population, aisée, autochtone et son remplacement par une autre population déshéritée.⁸⁴ Cette dernière, insouciuse de son environnement et ayant un mode de vie différent de celui où elle se trouve, a accentué le phénomène de dégradation et par conséquent l'accumulation de problèmes générant d'énormes difficultés aux gestionnaires de la ville. C'est pourquoi s'impose l'urgence d'aménager ces tissus par une nouvelle gestion de l'espace à partir d'une vision prospective et l'établissement d'« *une nouvelle politique de reconstruction urbaine et sociale pour éviter la dégradation des formes d'habitat, de l'architecture, des cadres de vie, la prolifération des bidonvilles et des quartiers insalubres [...], l'urbanisation anarchique et incontrôlée* »⁸⁵. Ce n'est qu'au milieu des années 1970 et début des années 1980 que l'attention

⁸³ STAMBOULI (F), « Système urbain et développement », in *système urbain et développement au Maghreb*, travaux du séminaire international de Hammamet organisé par : le « *Social Research Council* » et le centre « Centre culturel International de Hammamet » 22-30 juin 1976, Cérès Productions, pp. 60-61.

⁸⁴ BERQUE (J) 1972, NACIRI (M) 1982, BIANCA (S) 1983, MEZZINE (M) 1992, BOUAAZA (N) 1994, ABRY (A) 2004, AMMOR (M-F) 2003, BARROU (B) 2006.

⁸⁵ SEDJARI (A), « Le renouveau de l'aménagement du territoire et les enjeux du débat actuel au Maroc », in *aménagement du territoire et développement durable quelles intermédiaires ?* Édit. L'Harmattan-GRET, Rabat, 1999, p. 25.

des pouvoirs publics a été tournée vers les médinas alors qu'elles connaissaient une situation alarmante.

Les évolutions des quartiers historiques sont marquées par les évolutions sociodémographiques et les évolutions urbaines qui font pression sur les marchés immobiliers et les structures urbaines ; la place et la fonction des quartiers se sont déplacées dans l'histoire et très rares sont les centres anciens dont la morphologie et la structure ne doivent pas être modifiées pour s'adapter aux nouveaux usages de la ville moderne. Les structures immobilières peuvent donc évoluer rapidement, évolution accélérée avec le développement de la mobilité résidentielle, de l'attractivité touristique et de la tertiarisation de l'emploi. Ces évolutions rendent le maintien de la diversité sociale et fonctionnelle traditionnelle de ces quartiers plus délicats, notamment quand les nécessités de la réhabilitation urbaine, imposant la restauration immobilière et la valorisation des quartiers, risquent de favoriser l'exclusion des familles et des populations modestes. L'augmentation des valeurs foncières et des valeurs immobilières devra donc être maîtrisée par des politiques d'actions foncières et d'appui à la production délogements social. À l'inverse, certains quartiers anciens historiques se dégradent du fait de la perte progressive de leur place historique dans le réseau urbain, du déplacement de fonctions administratives, marchandes, économiques ou politiques vers d'autres villes ou d'autres quartiers. Ce processus de dévalorisation conduira parfois au développement de l'insalubrité et de la perte d'attractivité économique des territoires, processus qui cantonne les quartiers dans des rôles d'accueil de populations défavorisées (**Section II**).

Section 1 : incidences des pratiques urbaines du protectorat sur les médinas

Fès a été l'une des rares villes qui échappé, pendant près d'un millénaire aux destructions qu'ont connues les autres villes du monde musulman à la suite des changements de dynastie ou lors d'occupations étrangères. Aussi offre-t-elle la trame la plus achevée de l'urbanisme islamique, encore observable et toujours habitée en ce début du XX^e siècle, bien que les assauts de l'urbanisation moderne, les mutations sociales fassent apparaître la vieille cité comme un lieu inadapté à la vie urbaine d'aujourd'hui⁸⁶

Toutefois, on assistait durant la période du protectorat à l'édification d'un modèle exogène de ville par opposition à la médina de par leur conception, leur architecture et leurs fonctions, et qui répondait avant tout aux besoins spécifiques du protectorat. Cette pénétration va constituer le point de départ d'un tournant qui va sérieusement affecter les cités traditionnelles et à partir des années 1930 enclencher la crise des médinas⁸⁷.

En effet, au Maroc comme au Maghreb, les colons par l'installation de villes nouvelles ont conduit à un dualisme sur le plan urbanistique, architectural, fonctionnel et social, entre deux espaces du système urbain⁸⁸(ville nouvelle et médina).

La séparation physique entre les médinas et les nouvelles villes européennes constitue une préoccupation dominante dans la politique urbaine imposée par Lyautey. Elle devrait être à une distance, suffisante, allant jusqu'à 2 à 3 km, pour des raisons « de conservation du patrimoine architectural marocain et de sauvegarde de l'esthétique traditionnelle ».

En revanche, la transition de la ville traditionnelle à la ville moderne a provoqué la dénaturation de la morphologie traditionnelle de la médina, sa marginalisation et une dislocation de ses fonctions socioculturelles, qui à travers lesquelles une ville retrace son histoire et s'identifie. Cependant, cela n'empêche pas de dire que ces colons ont parfois investi à l'intérieur des murailles de la médina, puis l'ont ensuite entourée et engloutie dans la nouvelle ville contemporaine engendrant ainsi, par des mécanismes complexes, une crise des espaces traditionnels (**paragraphe I**).

⁸⁶NACIRI (M), « la médina de Fès : trame urbaine en impasses et impasse de la planification urbaine », in *présent et avenir des médinas* (de Marrakech à Alep), Fascicule de recherche n°10-11, 1982, p. 56.

⁸⁷ TROIN (J.F.) et collaborateurs, « le Maghreb hommes et espaces », édit. Armand Colin, Paris, 1985, p. 259.

⁸⁸ CHALINE(C.), « *les villes du monde arabe* », édit. Armand Colin/Masson, Paris, 1989, p.117.

En effet, le bouleversement du protectorat de la situation préexistante et l'installation de nouveaux systèmes urbains ont déstabilisé le système traditionnel ; et la crise des médinas s'est manifestée par la perte de ces fonctions résidentielles, engendrant déclin des fonctions sociales, dégradation du cadre bâti, et passage progressif du mode d'occupation du propriétaire au locataire, et la rupture consommée avec le reste de la ville à travers une expression architecturale individuelle, monumentale et extravertie, une ségrégation fonctionnelle et sociale enfermant les médinas dans leurs limites primitives. Une situation d'exclusion s'est manifestée et a duré plusieurs décennies.

En fait, la ville nouvelle synonyme de la culture et de la supériorité du colonisateur se planifiait selon les lois de l'urbanisme occidental dont le territoire national servait de champs d'expérimentation. S'élargissant au détriment des terrains agricoles préalablement dénudés à leurs propriétaires et protégés par le nouveau régime d'immatriculation, la ville nouvelle bénéficiait de tout l'investissement nécessaire et prenait de plus en plus d'importance. Parallèlement, la médina isolée et marginalisée ne bénéficiait d'aucune attention d'aménagement. Progressivement les habitants de souche les plus aisés, qui trouvaient en ville nouvelle plus de confort et de distinction, allaient massivement quitter la médina en laissant place à une population pauvre et déracinée représentée en majorité par les nouveaux immigrants ruraux dépossédés de leurs terres. En contrepartie, Lyautey imposa à Prost d'appliquer aux cités européennes, créées « ex nihilo », loin des médinas, les principes « les plus modernes et les plus raffinés de l'urbanisme ». Pour répondre à cette exigence, Prost élaborait des plans directeurs pour l'ensemble des nouvelles villes émergentes, dont, en premier lieu, Rabat et Casablanca, suivies par Meknès, Fès, Marrakech, port-Lyautey (Mohamedia) et enfin, d'autres villes.

Le résident général Louis- Hubert Lyautey, pour assurer la protection de ces cités, décide d'installer les Européens hors des médinas (dans des villes nouvelles) et crée un service des beaux- arts chargé de leur conservation. Lyautey et son équipe adoptèrent alors deux principes de base fondamentaux :⁸⁹

- la préservation –conservation intégrale de la ville traditionnelle ;

⁸⁹Les principes énoncés par Lyautey et son équipe. Ils portent sur une séparation stricte de la ville européenne et de « la ville indigène » grâce à des zones non aedificandi, un regroupement des services administratifs, le long d'un axe de communication, l'élaboration d'un cadre paysagé, la mise en place d'un réseau de voirie adopté à l'essor de l'automobile, la création de réserves foncières pour les extensions urbaines et/ ou des typologies architecturales.

-la séparation complète des agglomérations européennes et indigènes et la création d'une dizaine de villes nouvelles à proximité des villes traditionnelles ou le long d'une armature côtière aux dépens des villes de l'intérieur.⁹⁰À cela il faut ajouter que, Lyautey et son équipe ont défini un cadre institutionnel dessiné à valoriser et promouvoir le patrimoine architectural et urbain des médinas marocaines (**paragraphe II**).

De même, la ville de Marrakech fut occupée en 1912. Le noyau de la nouvelle ville européenne est apparu dès 1913, sur un vaste terrain relevant du domaine de l'état.

La nouvelle ville à laquelle on a donné le nom qui la domine : Guéliz n'a pas pu s'imposer facilement face à la médina qui a attiré même les Européens. En 10 ans, elle n'a séduit que quelque 15000 habitants⁹¹. Elle a surtout attiré les édifices administratifs et militaires. Trois grandes phases sont à distinguer dans l'évolution de la ville :

-1913-1925 : période de lancement marquée par une urbanisation plus publique que privée : services administratifs, centrale électrique, abattoirs, terrains de sport, chapelle, camp militaires...

-1926-1945 : période d'une évolution lente. Cette phase a vu naître le quartier industriel, la gare ferroviaire, le quartier Hivernage. Les premiers colons s'installent autour de la place Jamaa F'NA, et le long des axes structurants : *Bâb Doukhala, Mouassine, Riad Zitoun Kdim*. Ce qui donne lieu au développement d'un important secteur européen au sein de la médina s'étendant entre Jamaa el F'na, *Bâb Robb et Arsat El maach*.

Les premiers aménagements de grande envergure au sein de la médina commencent à partir de 1929, et se sont traduits, entre 1930 et 1950, par de profonds changements : modernisation des infrastructures, disparition de nombreux espaces libres, empiétement sur les espaces verts, densification des secteurs bâtis : *Arset lhir, Bâb Taghazout, Assouel, Arset El Mesfioui, Bâb Ailen*, la casbah, le *mellah*, occupation des fondouks...

-1945-1955 : période d'une timide relance, avec l'intérêt accordé par la bourgeoisie marocaine à la nouvelle ville et au mode de vie qu'elle représentait.

⁹⁰Plusieurs explications ont été avancées concernant les raisons de ce choix ; elles diffèrent selon l'angle de vision. Que ce soit pour des raisons économiques, sanitaires, éditoriales et esthétiques ou pour éviter les erreurs commises dans les autres colonies (notamment au Maghreb, en Algérie et en Tunisie).

⁹¹ MANDLEUR(A), « croissance et urbanisation de Marrakech », *revue de géographie*, du Maroc, n° 22,1972, pp. 31-60.

Parallèlement à cette évolution, la médina n'a pas perdu de son dynamique :

En effet, les premiers colons s'installent autour de la place *Jamaa f'na*, et le long des axes structurants :

Bâb Doukhala, Mouassine, riad Zitoun Kdim. Ce qui donne lieu au développement d'un important secteur européen au sein de la médina s'étendant entre *Jamaa f'na, Bâb Rob et Arset El Arset El Maach*. Les premiers aménagements de grande envergure au sein de la médina commencent à partir de 1929, et se sont traduits, entre 1930 et 1950, par de profonds changements : modernisation des infrastructures, disparition de nombreux espaces libres, empiétement sur les espaces verts, densification des secteurs bâtis : *Arset Ihir, Bâb Taghzout, Assouel, Arest El Houfa, Arset Mesfioui, Bâb Alien, la casbah, le mellah*, occupation des fondouks...

Ces mutations qui se sont adossées au dynamisme de la médina se sont traduites, par un certain nombre de dysfonctionnements :

- Difficultés accrues de la circulation et de stationnements ;
- Prolifération de l'insalubrité urbaine ;
- Amplification des problèmes d'assainissement ;
- Aggravation de la crise de logement et transformation des *fondouks* en part de logement ;
- Régression des espaces verts, notamment les vergers ;

-La saturation de la médina a favorisé un développement considérable de douars périurbains, aux abords des routes de Casablanca, d'Essaouira et Ouarzazate. Les plus réputés sont *Douar Askar* et *Sidi Youssef Ben Ali*.

Toutefois, Marrakech a hérité de cette époque de nombreux édifices à l'intérieur de la médina (hôtel de ville, le tribunal de Bâb Doukhala, banque du Maroc, hôtel Maimouna, poste de Jamaa El Fna, siège de l'actuelle BMCE, Hôtel Charles FOUCAULD).

Paragraphe I : cadre institutionnel de l'urbanisme du protectorat français

Jusqu'à l'avènement du protectorat, la médina est constituée en un tout complexe et hétérogène au sein de la médina selon une organisation typique des villes musulmanes. Les différentes classes sociales sont réunies à l'intérieur des remparts, même si elles sont localisées dans des quartiers différents et surtout, dans des maisons d'un confort très inégal. Mais cette population *intramuros* est loin d'être un groupe clos. La médina était divisée en quartiers, autonome et indépendante offrant tous les services utiles à une quotidienneté satisfaisante, qui répond aux besoins spirituels et matériels de la vie. L'ensemble des habitants se connaissent entre eux, et s'identifient à leur quartier, car il était conçu en fonction de leur échelle (A).

Cette évolution avec ses hauts et ses bas s'étend sur plus de huit siècles. En moins de cinquante ans, le protectorat va modifier radicalement ce modèle d'organisation et imprimer une marque que l'indépendance n'effacera à aucun moment. Il crée ainsi les conditions d'une croissance démographique irréversible, qui se substitue aux oscillations du passé. Le Protectorat introduit par ailleurs **un système urbain dual (médina- ville nouvelle)**,⁹² qui fait sortir la médina de ses murs, en créant des quartiers réservés aux Européens et transforme le rempart en un instrument de ségrégation raciale et sociale⁹³.

En fait, la ville nouvelle synonyme de la culture et de la supériorité du colonisateur se planifiait selon les lois de l'urbanisme occidental dont le territoire national servait de champs d'expérimentation. S'élargissant au détriment des terrains agricoles préalablement dénudés à leurs propriétaires et protégés par le nouveau régime d'immatriculation, la ville nouvelle bénéficiait de tout l'investissement nécessaire et prend de plus en plus de l'importance. Parallèlement, la médina isolée et marginalisée ne bénéficiait d'aucune attention d'aménagement. Donc, la médina subit progressivement les conséquences du nouveau contexte économique et social qui, avec le temps, va induire de profondes mutations dans ses fonctions principales, des bouleversements de ses structures sociales et une dégradation de son cadre bâti, qui annonce le début de la rupture de l'équilibre qui la sous-tendait (B).

⁹² JELIDI Charlotte, La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912-1956) : Fès nouvelle, une thèse de doctorat en histoire, Tours, septembre 2007.

⁹³ BERQUE (J), « 1962- Fès entre les deux guerres », *op. cit.*, PP 152-161.

En effet, quand, en 1911, les Français firent irruption à Fès, 40% des terrains à l'intérieur des remparts étaient encore voués à des usages agricoles. De même Marrakech n'était urbanisé qu'à environ 55% de sa superficie alors que le reste était des vergers ou jardins.⁹⁴

Toutefois les directives et les règles d'urbanisme imposées par Lyautey, le nouvel ordre moderne bipolaire composé d'une capitale administrative (Rabat), et d'une capitale économique (Casablanca) a relégué les anciennes villes impériales notamment Fès et Marrakech à une simple ville régionale plus ou moins marginalisée et dont les conséquences se sont vite fait sentir sur la structure de la médina. Ce qui a entraîné à l'émigration des populations rurales vers Fès est devenu important dès 1926. À cette époque une centaine de colons se sont installés sur 23.000 hectares dans la région de Fès. C'est dire que dès cette époque, l'on assista à un exode rural d'une ampleur considérable vers Fès concomitant à l'amorce de l'installation d'une importante colonie française dans Casablanca, qui était au début de son expansion. Force est de constater que dès 1933, les immigrants vers la ville de Fès entreprirent d'installer de nouveaux quartiers autour des murailles de la ville ancienne et leur grand nombre ne tardera pas à justifier la création de la nouvelle médina vers 1950.⁹⁵ Depuis cette période, l'exode rural vers Fès n'a cessé de s'intensifier et a entraîné des mutations fondamentales qui altèrent de façon décisive la physionomie de la société française et notamment son mode de vie.⁹⁶ De ce fait, la perte du statut privilégié de Fès est concomitante à l'installation du protectorat. « *De 1916 à 1948, de nouveaux fronts d'urbanisation s'ouvrirent à l'extérieur des remparts de la médina, sur les collines des mérinides où apparurent les premiers noyaux d'habitat non réglementaire [...], la périphérie nord fut choisie pour accueillir une « nouvelle médina » et un programme d'habitat social fut arrêté sans que les autorités du protectorat aient le temps de le réaliser .* »⁹⁷

La période de protectorat était caractérisée par une rupture dans le processus d'organisation et d'aménagement du territoire au niveau national et en particulier au niveau des villes historiques.

⁹⁴ BOUYON (M), « la fondation et l'évolution et l'évolution de la ville nouvelle de Fès », in *les chantiers nord-africains, Fév.1930 ; pp. 153-165.*

⁹⁵ BOUYON (M), « Fès, ses classes, ses groupes sociaux et leurs hiérarchies », in *l'écho d'Oran*, 11 juin 1954. p. 6.

⁹⁶ BADDOU (T), « Aspirations et besoins des néo-citadins, le cas de Fès », in *système urbain et développement au Maghreb*, Travaux du séminaire international de Hammamet organisé par : le « Social Science Research Council » et le « centre Culturel international de Hammamet 22-30 juin 1976, Cérés productions, pp. 232-233.

⁹⁷ KANDOZ (M), MATOUNI (F), *projet urbain : élément de faisabilité & intégration*, projet fin d'études, école Nationale d'Architecture (ENA) 1994-1995, p. 45.

Durant cette période, la politique de rénovation et de mise en évidence des monuments tels que la Koutoubia, l'édifice Ben Youssef a été annoncé. Les quartiers modernes délimités d'espaces verts par une enceinte détruite cédèrent la place à de larges avenues reliant le Guéliz et la médina avec le développement d'un nouveau système d'irrigation pour l'agriculture moderne. L'aménagement territorial avait aussi un impact sur la médina de Marrakech. Les ateliers des proto-industries étaient progressivement abandonnés au profit du quartier industriel regroupant des usines et des entreprises agroalimentaires. Les routes commerciales qui passaient par la médina étaient abandonnées laissant sa partie ouest sans sève marchande.

La médina se retourna commercialement vers l'est, la partie moderne, la place Jamaa El Fna et le Guéliz.⁹⁸S'appuyant sur un plan de 1875, les quartiers Guéliz et l'hivernage (Marrakech) ont été construits à partir de 1925 avec de large et de grandes avenues qui avaient pour axe principal la Koutoubia. Seuls les Européens résidaient dans ces quartiers jusqu'à l'indépendance. Les mutations démographiques, économiques, sociales et culturelles induites par le protectorat allaient insuffler une dynamique toute nouvelle à la production de l'espace urbain⁹⁹. Il y eut, d'abord, la construction sur le plateau, à l'ouest de la médina de Marrakech, d'une ville nouvelle pour accueillir la communauté européenne. Le projet de Prost prévoit aussi :

- le développement de la ville européenne, en améliorant le tracé d'origine (militaire) ;
- assurer le lien avec la médina ;
- réaménager la place Jamaa El Fna en sauvant son caractère et en mettant en évidence la mosquée Koutoubia
- conserver l'admirable ensemble de l'Hôtel la Mamounia et la Ménara. Si la "spectacularisation"¹⁰⁰ était à la base du projet urbain de Marrakech-Guéliz, celle-ci trouva sa plus grande expression dans la construction du quartier d'hivernage, à travers

⁹⁸SIDI HIDA (B), « processus d'urbanisation d'un territoire Marrakech entre histoires et défi du futur ». *In la ville Marocaine, Regards croisés*, Collections « sans frontières » éditions L'Harmattan, 2015, pp. 45-46.

⁹⁹La zone de protection le long des remparts ouest de Marrakech et le long de la nouvelle avenue de la Koutoubia au Guéliz à l'intérieur des murs de la ville de Marrakech (dahir du 1er février 1922, BO n° 486 du 14 février 1922.P.268) (Déclassement de deux parcelles sis à l'intérieur du Parc-Lyautey à Marrakech (décret n° 2-58- 416 du 13 mai 1958, BO n° 2379 du 30 mai 1958. P.848) • La zone de protection le long de la grande enceinte de la ville et de l'enceinte de l'Agdal à Marrakech à l'intérieur et à l'extérieur des remparts (dahir du 19 novembre 1920 portant classement de divers sites, BO n° 423 du 30 novembre 1920, P.2017).

¹⁰⁰ BORGUI (R), « *le fait colonial au Maghreb ruptures et continuités* » CEFRESS (Centre d'études, de Formation et recherche en Sciences sociales, Université de Picardie-Jules Verne, Amiens), édition L'harmattan, 2011. pp. 340-341.

l'exaltation des espaces verts et l'ouverture de l'Hôtel la Mamounia, destiné à devenir le joyau de la ville. « grâce à son climat repéré en hiver, Marrakech possédait toutes les caractéristiques nécessaires pour la création d'un des plus beaux paradis touristiques et climatiques de la France d'outre-mer »¹⁰¹

▪ un dahir du 14 avril 1913 autorisa la lotisation et la vente aux particuliers des terrains qui auraient formé la ville nouvelle de Marrakech. La lotisation répondait à la nécessité d'enraciner la présence de la population française.

A / le cadre institutionnel des médinas

Lyautey fait venir au Maroc des urbanistes pour concevoir l'aménagement des villes où seraient localisées les implantations des populations européennes. Pour ce faire, il fait appel à H. Prost, prix de Rome qui restera dix ans au Maroc (1913-1923) et auquel il confie un travail considérable, Prost milite pour **un urbanisme contrôlé**, nécessitant la totale adéquation des services administratifs et législatifs. Au Maroc, il va pouvoir appliquer ses théories : dès 1913, un service d'urbanisme est créé, instituant des plans d'aménagement, des règlements urbains, un système d'impôt foncier, alors qu'en France la notion même d'urbanisme commence à peine à faire surface. À noter que le C.I.A.M (Congrès International d'Architecture Moderne) n'avait édité les principes du nouvel urbanisme qu'en 1927 / 1928 et que la planification urbaine ne voit le jour en France qu'en 1932. ¹⁰²« Parce que Lyautey et son équipe ont fait, avec force, la promotion de leur politique patrimoniale, on a pu croire qu'elle avait permis aux médinas de rester intactes sous le protectorat. »¹⁰³.

1) Création du service des Antiquités, beaux-arts et monuments historiques

L'administration du protectorat porte d'abord son effort sur la préservation des enceintes urbaines. Le premier texte législatif portant protection, promulguée le 1er novembre 1912, classe

¹⁰¹*Ibid.*, p.342.

¹⁰²MIKOU (K), « l'héritage urbanistique du protectorat français au Maroc : expérimentation, assimilation et évolution d'un modèle urbain » in *le fait colonial au Maghreb, ruptures et continuités*, sous la direction de Nadir Marouf CEFRESS (centre d'études, de formation et de recherche en sciences sociales) Université de Picardie- Jules Verne, Amiens. Éditions L'Harmattan, 2007, p. 359.

¹⁰³JELIDI (C), « patrimonialisation de la médina de Fès et création architecturale sous le protectorat français (1912-1956) : à la quête d'une couleur locale », in *architectes au Maghreb (XIX-XX siècles) réinvention du patrimoine*, sous la direction de Myriam Bacha, collection « villes et territoires », presse universitaires François-Rabelais 2011, p. 161.

les villes fortifiées et les ouvrages militaires.¹⁰⁴ Sept mois plus tard, une zone de servitudes de deux cent cinquante mètres de large est prescrite autour de la médina de Fès¹⁰⁵.

En premier lieu Lyautey crée par arrêté, dès 1912, le service des antiquités, des beaux — arts et des monuments historiques¹⁰⁶ destiné à conserver « les richesses artistiques du passé ». ¹⁰⁷ Le service des beaux-arts considère que c'est d'abord en tant qu'ensemble urbain déterminé par ses remparts que la médina doit être valorisée. Ménagement de vues, contrôle esthétique, zones de protection le long des remparts, restauration des édifices remarquables sont autant de moyens utilisés pour défendre ses caractéristiques et la mettre en valeur.¹⁰⁸

Le troisième aspect de l'action du service des beaux — arts et des monuments historiques concerne la sauvegarde, le maintien et la promotion de l'art « indigène »¹⁰⁹ — défini étroitement comme art décoratif — et du savoir — faire des artisans et ouvriers du bâtiment. L'objectif est d'investir ce savoir — faire dans les opérations de restauration des monuments. Ce volet de l'action de sauvegarde des métiers d'art dits « *indigènes* » atteste aussi l'ambiguïté et le paradoxe qui caractérise la construction du protectorat. Car au moment même où ces métiers d'art sont mis à rude épreuve et soumis à la concurrence des produits manufacturés européens, où les bases

¹⁰⁴« Firman chérifien en date du 1er novembre 1912, relatif aux villes fortifiées et ouvrages militaires », BO n° 2, 8 novembre 1912, P. 9.

« Dahir chérifien du 26 novembre 1912 », « dahir du 13 février 1914 relatif à la conservation des monuments historiques, des inscriptions et des objets d'art et d'antiquité de l'empire chérifien, à la protection des lieux entourant, les sites et monuments naturels », BO n° 70, 27 février 1914, P. 126-129

¹⁰⁵« Arrêté Viziriel du 15 juin 1913 », B .O n° 37, p. 234.

¹⁰⁶Un intérêt particulier est porté sur le terrain oriental et à la civilisation musulmane, jugée « méconnue et calomniée en France ». Les doctrines de Frédéric le play « école de la paix sociale (1806-1882) influenceront plusieurs figurent du mouvement colonial, notamment Lyautey lui-même, fervent partisan de « l'union loyale » entre la « France et l'islam »

¹⁰⁷Créé le 28 novembre 1912 par arrêté du Commissaire Résident Général, ce service est chargé en premier lieu de délivrer les autorisations de bâtir des bâtiments publics ou à usage public, il prépare aussi les projets d'aménagements des voies et des places publiques. En troisième lieu il est responsable de l'inspection des médinas et des zones classées des médinas et les contrôlés.

¹⁰⁸Dans ce cadre il important de signalé que l'arrêté de 1912, évoluera jusqu'aux années 1940 enregistrant l'élargissement de son champ d'application, l'échelle territoriale concernée est variable, allant du monument (mosquée, medersa, bastion, pont, porte ...) aux murailles, bois sacré lié à la présence d'un marabout, à la médina intra-muros et jusqu'au site naturel.

JELIDI(C), *op. cit.*, p. 198.

¹⁰⁹Dans cette politique de rénovation de l'artisanat Prosper Richard (1874-1952) chef du service des Arts indigènes (1920- 1935), puis directeur honoraire, est le maître d'œuvre : il se présente comme un sauveteur majeur d'un art traditionnel marocain qu'il contribue lui-même à « définir » et « recréer ». Cf. une étude détaillée sur ce sujet de MURIEL (G), « invention de la tradition et authenticité sous le protectorat au Maroc, , socio anthropologie (en ligne) ,19 / 2006, mis en ligne le 31 octobre 2007, consulté le 14 février 2015. In : [http:// socio-anthropologie.revues.org](http://socio-anthropologie.revues.org).

sociales d'encadrement et d'organisation professionnels des artisans (les corporations) sont en voie de disparition, les autorités coloniales invoquent l'urgence de la préservation, de la régénération et de la promotion de la tradition au nom de sa « vitalité millénaire »¹¹⁰.

Le souhait de maintien et de promotion des métiers d'art est intimement lié à la sauvegarde de la médina et de son style architectural. D'ailleurs, l'arrêté du 8 mai 1923 dispose que les : « *mesures tendant à la protection des médinas doivent avoir pour conséquence directe la protection des métiers de tous ceux qui fabriquent ou emploient des éléments de construction redevables de leur caractère à des techniques locales qu'ainsi elles concourront à assurer à un grand nombre d'artisans et d'ouvriers par leurs moyens accoutumés.* »

2) Création de l'inspection des monuments historiques des médinas et des sites classés

Créée par arrêté, le 3 octobre 1935, cette inspection devait alors :

-établir l'inventaire des monuments historiques et sites classés au Maroc ; proposer au classement ceux qu'elle juge aptes à être classés ;

-proposer les travaux d'entretien ou de restauration des monuments historiques et des zones classées des médinas et les contrôler.

-donner son avis sur les projets intéressant généralement les médinas dans leur ensemble et particulièrement les monuments et sites d'intérêt historique ou artistique même s'ils n'ont pas été classés. D'ailleurs, ces missions sont restées pratiquement les mêmes jusqu'à nos jours, mis à part le fait qu'il n'y a plus une seule inspection, mais plusieurs. Cependant, dès lors il a été question de désigner plusieurs inspecteurs des beaux-arts et des monuments historiques, mais le manque de cadres compétents en la matière allait en décider autrement.

-en ce qui concerne les monuments historiques les inspecteurs régionaux de l'urbanisme¹¹¹ étaient tenus d'assurer une surveillance pérennante des monuments ayant fait l'objet d'un classement. Ainsi que l'exécution des relevés et la colléte de tous les documents nécessaires pour l'établissement des projets de travaux intéressant les monuments historiques.

Aussi, ils étaient tenus de contrôler l'exécution des travaux prescrits par l'inspecteur des Monuments historiques classement et restauration des monuments historiques

¹¹⁰ARIF (A), « le paradoxe de la construction du fait patrimonial en situation coloniale ». Le cas du Maroc, in *revue du monde musulman et de la méditerranée*, n° 73-74. 1994. PP. 153-166.

¹¹¹Le 29 février 1936, un arrêté du directeur général de l'instruction publique des beaux-arts et des antiquités a été publié dans le but de définir les missions des inspecteurs régionaux de l'urbanisme.

- l'inscription est une mesure de protection du patrimoine. Elle s'inspire sur l'inventaire supplémentaire envisagée par **la loi française de 1913**, comme une simple formalité de recensement des biens culturels. Il s'agit d'une mesure dont la procédure simplifiée instaurée par arrêté (les premiers édifices classés monuments historiques sont liés au culte musulman.¹¹²Il s'agit des médersas Attarine, Bouinaniya, Charratine, Mesbahiya et Seffarine classées par dahir, le 20 février 1915).

-En 1945, la législation est renforcée par le dahir du juillet 1945 ¹¹³ qui développe la notion de protection des sites à caractères artistiques, historiques, légendaires ou pittoresques, et des architectures régionales. Le classement d'une zone est accompagné de servitude diverse de nature esthétique ou/ et architecturale définissant, par exemple, un espace non aedificandi (30 mètres à l'intérieur des remparts, 250 mètres à l'extérieur et 150 à 280 mètres à proximité d'un monument) ; c'est le cas de la mosquée Koutoubia à Marrakech), la hauteur du bâti à proximité de la zone classée(hauteur ne devant pas dépasser celle des remparts, afin de protéger le paysage urbain), et formulant différentes interdictions (relatives à l'introduction d'enseignes, de panneaux et d'affiches dans les médinas, ou « d'essence étrangère » au site naturel classé). Ces réglementations ne s'appliquent pas seulement à l'intérieur de zone classée et protégée, mais, également, et ce, dès 1924, à certaines constructions des villes nouvelles.

Ces arrêtés donnent au service des beaux –arts et des monuments historiques un droit de regard sur toute opération de transformation des constructions situées à l'intérieur de la médina. L'autorisation de ce service est obligatoire, et la procédure consiste à lui soumettre le plan établi par l'architecte figurant les différentes modifications proposées. Les actions de classement et de protection présentent un triple intérêt lié à la fois à l'échelle territoriale de classement, à la définition du style architectural à sauvegarder et à reproduire et au savoir — faire lié aux métiers d'art et de bâtiment. À partir 1925 le comité pour la restauration des monuments historiques, dirigé par le directeur de l'instruction publique, qui se réunit deux fois par an pour dresser le programme des restaurations à entreprendre.¹¹⁴

¹¹²Ce classement est réglementé par le « dahir du 26 novembre 1912 ».

¹¹³B .O n° 1713, 24 août 1945, P 571.

¹¹⁴« Arrêté du directeur de l'instruction publique, des beaux-arts et des monuments historiques instituant un comité pour la restauration des monuments historiques au Maroc », 1916.

Pour restaurer les édifices, il impose l'emploi de matériaux et techniques de construction locales¹¹⁵. La restauration des édifices anciens n'exclut pas leur adaptation aux nouveaux besoins « des Fassis ». Les pouvoirs publics n'ont pas pour ambition de cristalliser le cadre architectural pré-protectorat Ils désirent avant tout conserver sa « *couleur locale* ». Ils ne sont pas opposés à l'évolution de certains éléments de la médina si elle ne dénature pas l'aspect général du décor.¹¹⁶ C'est le cas à ce titre du complexe *Seffarine*, qui mêle rénovation et constructions neuves réalisées au cours des années 1930 et 1940 par Jacques Marmey¹¹⁷, autour de la place auquel elle emprunte son nom.

B/ la politique de Lyautey une expérimentation d'un nouveau concept de planification

Lyautey fait venir au Maroc des urbanistes pour concevoir l'aménagement des villes où seraient localisées les implantations des populations européennes. Pour ce faire, il fait appel à H. Prost (1913-1923) et auquel il confie un travail considérable : l'élaboration de dix « nouvelles villes ». « Technicien des idées générales » « passionné d'urbanisme », qui au départ, pose trois principes :

- Séparation des médinas et des villes européennes ;
- Respect de l'intégrité artistique et sociale des villes anciennes ;
- Appliquer aux villes nouvelles des principes les plus modernes et les plus raffinés de l'urbanisme.¹¹⁸

Dessinées, voulues, les principes villes nouvelles instaurées par le Protectorat le seront donc en vertu « d'un urbanisme « importé » qui sera la figue moderne de l'urbanisme marocain. Ce dernier va évoluer selon un mode de structuration fondée sur la rationalité normative reposant sur un arsenal juridique imposant, et ce pour un développement orienté pour chaque cité.

Les lois concernant la protection des biens culturels et les biens inscrits se succèdent de nos jours presque sans rien à changer et font la grande partie des politiques actuelles de la médina. Mais le moment où le surpeuplement de la médina est apparu ne date que la dernière phase du

¹¹⁵M. Tranchant de Lunel, directeur de l'instruction publique, des beaux-arts et monuments historiques, « Les restaurations de monuments historiques au Marco », 1916.

¹¹⁶ JELIDI (C), *op. cit.* p 205.

¹¹⁷Jacques Marmey : Architecte des habous du nord de 1930 à 1933.

¹¹⁸BENCHAKROUN (N), « *la reconquête des centres anciens, les conditions de la réhabilitation des médinas –cas de Fès* ». Mémoire de 3^e cycle pour l'obtention du diplôme des études supérieures en aménagement et urbanisme, juillet 1985, 197.

protectorat. À cette époque, l'objectif était plus simple. Il ne concernait que la conservation des monuments historiques eux-mêmes. On n'avait pas encore une compréhension de la médina comme lieu à vivre, ou d'un point de vue d'aménagement du milieu de l'habitat, comme L'UNESCO allait le proposer par la suite. La cible de protection était toujours l'édifice fondamental ou le monument.¹¹⁹

Le Maréchal Lyautey était persuadé que la grandeur des hommes au pouvoir se mesure à la qualité de leurs réalisations architecturales. Hubert Lyautey premier Résident-Général et chef de l'armée réalisa ses intuitions urbanistiques selon les termes de Sandra Petermann¹²⁰ et prit trois décisions concernant l'organisation du pays et des villes :

- transfert de la capitale politique de Fès à Rabat, qui selon le critique Michel Ragon est, hélas, « *le seul exemple heureux de planification urbaine de la troisième république* », fut la plus grande réalisation de l'époque et du style coloniaux.¹²¹

-établissement de Casablanca comme métropole économique et du port Lyautey (Kenitra) comme ville militaire. Les conséquences de cette politique ont relégué la médina de Fès à une simple ville régionale plus ou moins marginalisée et dont les conséquences se sont vite fait sentir sur la structure de la médina.

En effet d'après Belafkih et. Fadloullah « *avec le protectorat et le choix de Rabat comme capitale, la situation se renverse, en donnant de la valeur à la rive gauche par la création de la ville européenne qui devient un pôle dominant, ce qui ne tarde pas à porter un coup dur à l'activité économique des médinas. Cependant cette crise fut inégalement ressentie [...], le second cap de l'évolution des médinas coïncide avec l'indépendance politique du pays qui confirme Rabat dans sa fonction de capital administratif et politique, tout en en faisant le premier centre universitaire du Maroc. Ceci entraînera, d'une part, un afflux massif de la population et le gonflement de la catégorie des salariés, d'autre part, une explosion urbaine sans*

¹¹⁹MATSUBARA (K), « conservation et modernisation de la ville historique de Fès », Tokyo : institut de recherches sur les langues et les cultures d'Asie et d'Afrique, 2014, p. 34.

¹²⁰PERMANN (S), « impact du protectorat sur la sauvegarde et la valorisation touristique des médinas du Maroc » in *l'héritage colonial du Maroc*, Actes du 8 colloques Maroc-Allemand, Bayreuth 2011. Institut Royal de la culture amazighe, Rabat 2013, p. 157.

¹²¹RAGON (M), « le livre de l'architecture moderne », Paris. Laffont, 1958, pp. 303-4.

précédent se caractérisant entre autres par le sous-équipement flagrant des nouveaux quartiers. »¹²²

Lyautey imposa à Prost¹²³ d'appliquer aux cités Européens, créées « ex nihilo », loin des médinas, les principes « les plus modernes et les plus raffinés de l'urbanisme ». Pour répondre à cette exigence, Prost élaborait des plans directeurs pour l'ensemble des nouvelles villes émergentes, dont, en premier lieu, Rabat et Casablanca, suivies par Meknès, Fès, Marrakech, port-Lyautey et enfin, d'autres villes.

En effet, Lyautey, pour assurer la protection de ces cités, ils décident d'installer les Européens hors des médinas (dans des villes nouvelles) et créent un service des Beaux — arts chargé de leur conservation. Lyautey et son équipe adoptent deux principes de base fondamentaux :¹²⁴

- Celui de la préservation –conservation intégrale de la ville traditionnelle ;

-la séparation complète des agglomérations européennes et indigènes et la création d'une dizaine de villes nouvelles à proximité des villes traditionnelles ou le long d'une armature côtière aux dépens des villes de l'intérieur.¹²⁵ Un arsenal juridique sophistiqué a été mis en place pour permettre l'accès des colons aux terres agricoles¹²⁶.

Dans ce sens, la valorisation de la médina ne déroge aucunement à la politique de Lyautey qui a tenu à mettre à l'écart l'urbanisme local pour ouvrir la voie au déploiement de l'urbanisme adapté au système économique auquel s'adosse l'aventure du protectorat .¹²⁷

¹²² BELAFKIH et. FADOULLAH, (A) « réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat-Salé », in *présent et avenir des médinas* (de Marrakech à Alep) fascicule de recherche n° 10-11 E.R.A. 706 institut de géographie Tours- France 1982, p. 196.

¹²³ L'architecte et urbaniste Henri. Prost (1874- 1959). Appelé comme chef de la planification urbaine, c'est l'un des urbanistes progressistes de l'époque, prix de Rome, mais surtout lauréat du concours international d'urbanisme pour la ville d'Anvers en 1913

¹²⁴ Les principes énoncés par Lyautey et son équipe. Ils portent sur une séparation stricte de la ville européenne et de « la ville indigène » grâce à des zones non aedificandi, un regroupement des services administratifs, le long d'un axe de communication, l'élaboration d'un cadre paysagé, la mise en place d'un réseau de voirie adopté à l'essor de l'automobile, la création de réserves foncières pour les extensions urbaines et/ ou des typologies architecturales.

¹²⁵ Plusieurs explications ont été avancées concernant les raisons de ce choix ; elles diffèrent selon l'angle de vision. Que ce soit pour des raisons économiques, sanitaires, éditoriales et esthétiques ou pour éviter les erreurs commises dans les autres colonies (notamment au Maghreb, en Algérie et en Tunisie),

¹²⁶ Il s'agit des dahirs de 1913 et du dahir du 1^{er} juillet 1914 ; du 3 janvier 1916 sur la délimitation du domaine de l'état ; de 1917 sur la conservation et l'exploitation des forêts et de 1925 sur le régime des eaux, et la promulgation de plusieurs plans d'aménagements.

¹²⁷ MANDLEUR (A.), « croissance et urbanisation de Marrakech », op, cit, PP 31-66.

Paragraphe 2 : le cadre juridique de l'urbanisme du protectorat

À partir de 1914, pas moins de huit lois sont promulguées pour protéger l'intégrité des remparts, les portes de la ville et les ouvrages fortifiés. La loi de 1914 instaure la notion de « *zone de protection artistique* » anticipant la législation française ; puisque dans l'Hexagone, si la notion de protection des sites apparaît en 1930¹²⁸ ce n'est qu'en 1943 que la législation introduit un périmètre de protection de cinq cents mètres autour des objets classés¹²⁹, et seulement en 1962, avec la « loi Malraux », que sont créés « **les secteurs sauvegardés** »¹³⁰, qui s'apparentent aux zones de protection introduites au Maroc en 1914. Ces zones sont destinées à préserver les remparts, mais aussi le paysage architectural qui les entoure. En 1920, le service des beaux — arts classe une zone intérieure de protection de trente mètres de large le long de l'enceinte de Fès, ainsi qu'une zone de protection extérieure.¹³¹ Dans ces espaces, aucune modification ne peut être entreprise sans l'accord du service des beaux -arts. Cette posture fait des émules puisqu'en 1931, la conférence d'Athènes (1931) recommande que « certains ensembles, particulièrement pittoresques » soient préservés¹³²(**A**).

C'est pour cette raison, la France opte, dès le départ, pour l'implantation d'un ordre juridique nouveau largement claqué sur le modèle français et principalement destiné aux étrangers, qui vient se juxtaposer à l'ordre juridique ancien, maintenue en place aux prix de quelques réformes et destiné aux nationaux. Et entre ces deux ordres, des rapports de concurrence et de rivalité s'établissent qui ne tarde pas à tourner à l'avantage de l'ordre nouveau qui devient ainsi l'ordre dominant (**B**).

À partir de 1912, le régime du protectorat français introduit au Maroc un urbanisme, fondé sur l'organisation et sur les normes. C'est ainsi que la planification et la réglementation de la construction sont contraintes de respecter les normes imposées¹³³. La première loi en matière

¹²⁸« Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractères artistiques, historiques, scientifiques, légendaires ou pittoresques », *journal officiel de la République française*, 4 mai 1930.

¹²⁹« La loi n° 43- 92 du 25 février 1943 », *journal officiel de la République française*, 4 mars 1943

¹³⁰« La loi n° 62- 903 du 4 août t 1962 complétant la législation du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant la restauration immobilière », *journal officiel de la République française*, n° 185, 6-7 août 1962, p. 7813-7815.

¹³¹Articles 4 et 5 du « dahir 19 novembre 1920 portant classement de diverses zones et sites par application du dahir du 13 février 1914 relatif à la conservation des monuments historiques, etc., », BO n° 423, 30 novembre 1920, p. 2017.

¹³²JELIDI (C), *op. cit.* P 201.

¹³³ Il s'agit d'un important texte de loi : arrêté viziriel du 15 juin 1913 », BO n° 37, p. 234.

d'urbanisme est apparue au Maroc en 1914, en plaçant, à l'époque du protectorat. Plus tard, d'autres textes ont été introduits, dans l'objectif de cadrer et de réglementer¹³⁴ ce domaine.

En réalité, cette période était porteuse d'une nouvelle vision d'aménagement et de l'apparition de plusieurs textes juridiques, notamment :

-la première loi en matière d'urbanisme au Maroc, le dahir (16 avril 1914) relatif à l'urbanisme, traitant les alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voirie;

-le dahir (31 août 1914) sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire ;

-la circulaire résidentielle du 3 juillet 1916, portant règlement de voirie type et précisant notamment la forme des dossiers en autorisation de construire, les règles relatives à la structure du bâtiment, aux clôtures de terrains et aux façades, aux dispositions intérieures du logement et à l'hygiène ;

-Le dahir (10 novembre 1917) sur les associations syndicales ; de propriétaires urbains (BO, 19 novembre 1917) ; ce dahir a permis à l'autorité municipale, au moyen du syndicat qui est présidé par elle, d'associer les propriétaires urbains à la politique urbaine de l'administration qui sera couverte par une commission syndicale des propriétaires pour autoriser, rectifier, racheter les constructions;

-La loi du 27 janvier 1931, autorisant l'établissement de plans d'aménagement pour les centres et les banlieues des villes. Cette loi définit « le périmètre urbain » par l'établissement de plans d'aménagement pour les centres et les banlieues des villes, ce qui a permis à l'administration de contrôler les constructions isolées et les groupes de constructions bâtis dans les environs des villes;

« Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractères artistiques, historiques, scientifiques, légendaires ou pittoresques », *Journal officiel de la République française*, 4 mai 1930.

« La loi n° 43- 92 du 25 février 1943 », *Journal officiel de la République française*, 4 mars 1943.

Articles 4 et 5 du « dahir 19 novembre 1920 portant classement de diverses zones et sites par application du dahir du 13 février 1914 relatif à la conservation des monuments historiques, etc. », *BO n° 423*, 30 novembre 1920, p. 2017.

¹³⁴ Dans son analyse du contexte urbain à l'époque coloniale, A. Abouhane note que : « la réglementation urbaine a été introduite par une puissance étrangère pour créer dans un pays conquis des colonies de peuplement et pour résoudre les besoins en espace d'une population exogène importante », la planification urbaine au Maroc : rigueur normative et espace éclaté, communication faite au colloque international : les villes entre fragmentarité et citoyenneté : URBAMA, Tours, juin 1998, p.p.4-5.

-Le dahir du (14 juin 1933), relatif aux lotissements qui seront, soumis à une autorisation administrative à l'intérieur du périmètre des villes comme dans les banlieues et dans les zones rurales. Ce dahir soumet les villes nouvellement créées à des normes inspirées de la réglementation en vigueur en Europe ;

-Le dahir du (31 mai 1938) sur les associations syndicales de propriétaires de lotissements (BO, 26 août 1938). Ce dahir tend, d'une part, à régler des conditions dans lesquelles les lotissements seront entretenus et à offrir aux intéressés la possibilité de constituer volontairement des associations syndicales à cette fin ; et d'autre part, il vise à fixer les conditions dans lesquelles pourront être redressés les lotissements défectueux, conformément aux dispositions prévues au :

-Dahir du 14 juin 1933. À cet effet, il a donné à l'administration le pouvoir de faire exécuter d'office tous travaux nécessaires pour assurer l'assainissement et la viabilité des lotissements et a posé le principe d'associations syndicales créées en vue de pourvoir, le cas échéant, à l'exécution desdits travaux ;

-Le dahir du (8 juillet 1938) relatif à l'assainissement des villes et des centres urbains (BO, 15 juillet 1938). Ce texte rend indispensable la destruction des quartiers insalubres et des « bidonvilles », dépourvus de toute viabilité et, d'une façon générale, de tous aménagements reconnus indispensables à l'hygiène. Il prévoit également d'éviter la création de nouvelles agglomérations de ce type, d'empêcher l'extension de celles déjà existantes et de réglementer la construction ainsi que l'aménagement des groupes d'habitations en matériaux légers.

A/ promulgation plusieurs lois relatives à la conservation de la médina

Dès la conclusion du traité de Fès en mars 1912, la même année, Lyautey s'est empressé de mener « une politique d'enregistrement et de conservation de l'architecture historique », dans chaque ville¹³⁵. Le dahir (décret) complétant celui du 26 novembre promulguait les modalités de conservation des monuments, des sites et des sites naturels.

C'est vers le début de l'année 1914 que furent prises les premières mesures juridiques complétées par d'autres dans les années 40. D'après ces mesures, aucun élément architectural

¹³⁵Pendant les années 1914- 1915-1916, le Maroc connaît une intense activité de protection d'équipements importants de la période historique précédente, c'est ainsi que cette période va voir surtout opérée la protection des murailles, des portes, des casbahs, les médersas et des mosquées. À partir de 1920, jusque vers 1937, l'activité de protection qui ne visait dans la première période que des monuments, mais elle va aussi s'étendre aux zones entourant les monuments et à certains sites urbains (quartiers). À partir de 1947, la protection va prendre en charge des sites entiers de médinas (médina de Fès, de Meknès...)

étranger au style traditionnel de l'ancienne ville ne doit y être introduit et rien ne doit être changé dans la physionomie de la ville sans autorisation formelle des autorités concernées. À ces mesures d'ordre général s'ajoutait le classement comme monument historique de quelques sanctuaires et medersas représentatives.

1) Le dahir du 13 février 1914 toujours en vigueur

Ce dahir est encore en vigueur aujourd'hui, malgré la révision par celui de 1980. De plus, le service a mis des bureaux dans les grandes villes, y compris Fès et a fait examiner et reconstruire des biens culturels. Ce programme visait non seulement ces biens culturels, mais fixait aussi des « **zones non aedificandi** » autour d'eux. Les édifices historiques caractéristiques du Maroc comme la tour Hassan à Rabat (le 22 mai 1914), la Koutoubia de Marrakech et son minaret (le 14 août 1914) ont été classés à ce titre, zone de protection et ses alentours. La plupart d'entre-deux sont encore aujourd'hui des symboles de la culture marocaine.¹³⁶ Les bâtiments inscrits comme biens culturels étaient selon les nécessités réparés ou reconstruits par des travaux de réfection, de consolidation, de restauration, de décoration ou d'enlèvement des parties dangereuses. La tâche pour ce type de travaux était confiée à des artisans locaux. Le service des beaux-arts considère que c'est d'abord en tant « **qu'ensemble urbain** » déterminé par ses remparts que la médina doit être valorisée. Ménagement de vues, contrôle esthétique, zones de protection le long des remparts, restauration des édifices remarquables sont autant de moyens utilisés pour défendre ses caractéristiques et la mettre en valeur.¹³⁷

Cette politique de conservation par gel, est composée de deux pôles : la conservation des monuments ou des établissements fondamentaux et la fixation de la zone non aedificandi.¹³⁸ Il est important de signaler que ces moyens juridiques ont minimisé les dégâts que Fès et Marrakech, ainsi que d'autres médinas, auraient inévitablement subis tout au long de ce siècle de mutations et de changements. Par contre, ces dispositions se sont avérées insuffisantes autant par leur

¹³⁶Créé le 28 novembre 1912 par arrêté du Commissaire Résident Général, ce service est chargé en premier lieu de délivrer les autorisations de bâtir des bâtiments publics ou à usage public, il prépare aussi les projets d'aménagements des voies et des places publiques. En troisième lieu il est responsable de l'inspection des médinas et des zones classées des médinas et les contrôler.

¹³⁷Dans ce cadre il est important de signaler que l'arrêté de 1912, évoluera jusqu'aux années 1940 enregistrant l'élargissement de son champ d'application, l'échelle territoriale concernée est variable, allant du monument (mosquée, medersa, bastion, pont, porte ...) aux murailles, bois sacré lié à la présence d'un marabout, à la médina intra-muros et jusqu'au site naturel.

JELIDI (C), *op. cit.* p. 198.

¹³⁸*Ibid.* P, 37.

caractère figé que par leur ignorance des traits essentiels de l'urbanisme et de la culture marocaine. Aussi, la principale remarque sur les textes concernant les médinas, c'est qu'ils ne visent qu'à sauvegarder l'aspect. Ils vont y réussir, jusqu'au moment où les phénomènes socio-économiques nouveaux bouleversent toutes les données du problème. Une nouvelle conception des choses devra voir le jour juste après l'indépendance. Une politique nouvelle de conservation et de préservation s'est imposée. Le protectorat français affirmait, de la sorte, son rôle de protecteur de la tradition et les termes utilisés renvoient tous au thème de la régénération : revivifier, réanimer, réapprendre, rénover, faire évoluer, ressusciter ... une médina, une architecture, des métiers d'art qui sont au point de rupture avec une tradition, une mémoire et un patrimoine ancestraux et soumis aux influences européennes. Ce rôle revendiqué par le Protectorat n'est pas dénué de visée politique. Le lien entre protection, protectorat et pacification est explicite. Tranchant de Lunel, chef du service des Antiquités, des beaux-arts et des monuments historiques du Maroc, en exprime l'imbrication : *« et puisque la tradition est la base solide sur laquelle repose l'art marocain nous nous ferons, écrit-il, nous serviteurs de l'art, les fidèles gardiens de la tradition. Mais au maintien de la tradition, celui du prix est nécessaire. [Et il écrit, plus loin] que confiant dans la vaillance des troupes qui gardent le front marocain, marquons les efforts de la lutte en détournant les regards des tribus pacifiées vers les splendeurs de leur passé national. »*¹³⁹.

2) Le dahir du 21 juillet 1945 :

Il est relatif à la conservation des monuments et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité et à la protection de villes anciennes et des architectures régionales. Ce dahir a objet très large reprend l'ensemble des protections établies par celui de 1914, étend explicitement ses protections aux médinas et stipule :

- qu'il peut être édicté des règlements de protection destinés à préserver le caractère des « villes anciennes » ;

- dans toutes les villes et zones dotées de règlements de protection, l'autorisation de bâtir ne peut être accordée que par l'autorité municipale ou locale de contrôle, qu'après avis conforme du directeur de l'instruction publique, des beaux-arts et des monuments historiques ;

¹³⁹ ARRIF (A), *op. cit.* p. 25.

-Et au sujet du classement, l'immeuble classé ne peut être démoli même partiellement, sans autorisation donnée par arrêté du Premier ministre sur proposition du ministre d'État chargé des affaires culturelles ;

-Il ne peut être restauré ou modifié qu'après autorisation de la même autorité les travaux s'effectuent, dans tous les cas, sous contrôle de l'inspecteur des monuments historiques (art. 12. al. 2). Si les effets du classement constituent une protection juridique efficace, nous retiendrons que le texte de 1945 tout en proposant explicitement de protéger les médinas offre en fait une protection ayant pour objet le caractère extérieur de l'espace physique des villes anciennes.

3) Les arrêtés de protection de monuments, de sites, de zones, des médinas.

Avant de parler des textes particuliers aux médinas, une description des formes qu'a prises l'activité de protection s'impose. Cette activité étant passée par plusieurs périodes.

Pendant les années 1914-1915-1916, le Maroc connaît une intense activité de protection d'équipements importants de la période historique précédente, c'est ainsi que cette période va voir surtout opérée la protection des murailles, des portes, des casbahs, des médersas et des mosquées. Depuis 1920 jusque vers 1937, l'activité de protection ne visait dans la première période que des monuments, mais elle finira par s'étendre aux zones entourant les monuments et à certains sites urbains (quartiers). À partir de 1947, la protection va prendre en charge des sites entiers de médinas (médina de Fès, de Meknès....)

En effet, quelques années seulement après l'indépendance du Maroc (au début des années 1960), il y a eu un important mouvement des grands commerçants fassis vers Casablanca. Ces derniers partaient à la recherche de plus d'opportunités économiques, vu qu'ils voyaient dans la ville de Fès, un lieu peu propice pour le développement de leurs affaires. Dans ce cadre, M. Benhaddou considère que « *la mobilité spatiale interurbaine est donc l'indicateur de la mobilité sociale, car, aussitôt qu'on s'élève dans la hiérarchie sociale, la tendance est de vouloir changer de résidence, de quartier et de mode de vie. C'est donc le passage du commerce à l'industrie et de celle-ci aux finances et à la bureaucratie qui accélère ce processus, en faisant de l'espace une stratégie de pouvoir économique et politique* »¹⁴⁰.

¹⁴⁰ Il continue d'expliquer que cette migration bourgeoise fassie « s'accorde avec le mode de production économique et social dominant en allant dans le sens d'un processus d'adaptation et d'intégration. Les flux migratoires se dirigent toujours vers les pôles d'attraction économiques stratégiques qui constituent, dans le système de production marchande, le cadre d'extension économique de la capitale traditionnelle. D'où il résulte l'établissement d'un système de finalisation commerciale : c'est la structure du réseau interurbain qui commande les processus

Ainsi, les mouvements sociaux locaux, initiés depuis la période du protectorat, continuaient d'exister, en constituant, en quelque sorte un contrepouvoir, qui diffère d'une région à l'autre selon la nature du lien établi entre les populations de ces régions et le sommet de la hiérarchie centrale (aliénation/opposition).

B/ les limites du cadre juridique

En fin, il est important de signaler, que tous les experts, tant nationaux qu'étrangers, qui se sont penchés sur le cas de Fès cette vingt dernière années, ont tous reconnus que ces moyens juridiques ont minimisé les dégâts que Fès et Marrakech, ainsi que d'autres médinas, auraient inévitablement subis tout au long de ce siècle de mutations et de changements. Par contre, ces dispositions se sont avérées insuffisantes autant par leur caractère figé que par leur ignorance des traits essentiels de l'urbanisme et de la culture marocaine.

En effet, Khalid MIKOU note que la période du protectorat été « à l'origine d'une rupture irréversible entre les deux modèles d'urbanisme, traditionnel et moderne. À la ville ancienne, « préservée » en tant que territoire construit cohérent qu'il convient de soustraire aux dynamiques de construction contemporaine, fera systématiquement face, à l'extérieur des murs, un ensemble colonial frappé du sceau de la modernité urbanistique prônée, domaine de résidence prévu pour les Européens et, surtout espace du pouvoir colonial[...], malgré des textes réglementaires censés constituer une barrière solide, les villes avaient commencé à céder sous la pression de la spéculation et des opportunités foncières. Le plan des agglomérations, dès lors, prit une orientation de plus en plus structurelle se résumant en une addiction des lotissements et des étendues de terrains maintenus en réserves. Les médinas surpeuplées, la spéculation les rendant inaccessibles aux paysans déracinés en quête d'emploi, ne pouvaient plus accueillir les flots de l'exode rural. ¹⁴¹ »

D'après Vanessa Rousseaux « la colonisation a provoqué une très forte montée en puissance de l'urbanisation. Les villes ont grossi, et se sont multipliées. Par ailleurs, elle a

migratoires ». Mohamed Benhaddou, « migration et réussite sociale. Étude sur la formation des élites dirigeantes marocaines : le cas de la bourgeoisie de Fès ». Thèse de Doctorat en sociologie, université Marseille- Aix, Faculté des lettres et des sciences humaines, 1990. p. 319. , p. 316.

¹⁴¹ MIKOU (K), « l'héritage urbanistique du protectorat français au Maroc : expérimentation, assimilation et évolution d'un modèle urbain », in *le fait colonial au Maghreb, ruptures et continuités*, édit. L'Harmattan, 2007, 362.

modifié la répartition spatiale. Elle a contribué à répartir le fait urbain à l'intérieur du territoire, mais également a favorisé la concentration littorale. »¹⁴²

Ce qui a entraîné sans doute une décomposition des réseaux de solidarité sécurisants, aussi bien au niveau vertical (administration (*habous*) citoyenne), qu'au niveau horizontal (entre couches sociales), avec un relâchement sans précédent des relations de corporation, de voisinage, ethniques et éthiques et même religieuses, et l'instauration, progressive d'un clivage entre les différentes couches sociales traditionnelles et modernes et le renforcement de la société de classes.¹⁴³

Mohamed Naciri écrit dans ce sens que : « *les centres historiques n'ont plus ce pouvoir intégrateur d'essence social et culturel qui permettait, dans le passé, l'accès à une véritable citadinité, au bout d'une ou de deux générations. La contiguïté de l'habitat, des lieux d'activité, de culte et de savoir, constituait, dans le passé, un complexe absorbant particulièrement fort, comme à Fès par exemple. »¹⁴⁴*

En somme, la principale remarque sur les textes concernant les médinas, c'est qu'ils ne visent qu'à sauvegarder l'aspect. Ils vont y réussir, jusqu'au moment où les phénomènes socio-économiques nouveaux bouleversent toutes les données du problème. Une nouvelle conception des choses devrait voir le jour juste après l'indépendance. Une politique nouvelle de conservation et de préservation s'est imposée.

Il faut dire enfin, qu'en se combinant, arrivée massive de ruraux, départ des citadins de souche, densification et paupérisation, crise économique produisent ainsi une dévalorisation des quartiers historiques et une dissolution des modes traditionnels d'occupation de l'espace. La prise en compte des effets cumulatifs de ces événements a permis à certains auteurs d'annoncer la crise de la médina et sa "prolétarisation"¹⁴⁵, ainsi que sa fin comme espace de centralité majeure¹⁴⁶

¹⁴²ROUSSEAU (V), « l'urbanisation au Maghreb le langage des cartes », publications de l'Université de Provence 2004, pp. 28-29.

¹⁴³*Ibid.*, p. 55.

¹⁴⁴ NACIRI (M), « les préalables à la réhabilitation des centres historiques dans les pays arabes : une personnalité, une structure, une volonté. » In la réhabilitation des cités anciennes, Actes du colloque international tenu à salé les 6, 7,8 et 9 octobre 1988, édition WALLADA, Casablanca. 16.

¹⁴⁵ ADAM (A), « l'occidentalisation de l'habitat dans les villes marocaines », in *les influences occidentales dans les villes Maghrébines à l'époque contemporaine, l'urbanisation au Maghreb, systèmes culturels et systèmes urbains*, Actes du Colloque d'Aix-en-Provence, mai 1970, études méditerranéennes 2, centre de recherches et d'études sur les sociétés méditerranéennes, Éditions de l'Université d'Aix-en-Provence 1974, 180.

Arguant du fait que de villes complètes est fonctionnelle, lieu du « tout urbain » elle est devenue, au fur et à mesure que l'agglomération s'est étendue et diversifiée, un simple quartier parmi d'autres, un espace en voie d'abandon et de paupérisation inéluctable qui a progressivement perdu ce qui donnait sa cohésion et établissait sa cohérence. **(Section 2)**

Après l'indépendance, les médinas comme système de gestion urbaine vont se trouver bloquées et subir différentes pressions, par un autre système de production de l'espace régi par des principes autres. « *La médina et la ville européenne forment aujourd'hui un tout scellé par l'histoire. La dualité n'est plus entre elles, mais elle est à rechercher entre cet ensemble urbain ancien et toutes les extensions de ces dernières décennies consacrant la vacuité de l'espace urbain, fruit à la fois de concentration d'opérations inachevées, de discontinuités et d'incohérences.* »¹⁴⁷.

¹⁴⁶ Il s'agit notamment d'A. Adam et J.F. Troin qui insistent dans leurs travaux sur le déclin de la médina qu'ils jugent irréversible à tel point d'en faire un sous-habitat urbain, cités par P. SIGNOLES. 1988, « éléments sur les centres-villes dans le monde arabe », fascicule bilingue de recherche n° 19, centre d'étude URBAMA, Tours, page 238.

¹⁴⁷ MIKOU (K), *op. cit.* 365.

Section 2 : La médina postcoloniale des dysfonctionnements majeurs et genèse du projet de réhabilitation

Avec l'avènement de l'indépendance, les bourgeoisies abandonnaient leurs habitats traditionnels et étaient remplacées par des populations rurales migrantes, avec pour conséquence la « *taudification* » de l'habitat. Ainsi, les vastes demeures se sont trouvées partagées entre plusieurs familles qui pour des raisons complexes (économiques, socioculturelles...) se sont vues contraintes de redéfinir l'affectation des pièces et du patio. « *L'oukalisation* » ou la « *fondouquisation* » progressent avec l'installation de migrants célibataires, le cadre bâti se dégrade de plus en plus, car les propriétaires refusent de l'entretenir et les locataires n'en ont pas les moyens. Les médinas deviennent ainsi de véritables refuges pour les couches sociales à bas revenus en quête d'abris et d'emploi :

- la très forte densification de l'habitat, aboutissant parfois à un véritable surpeuplement et s'accompagnant toujours d'une sensible dégradation du cadre de vie ;

- l'affaiblissement généralisé des activités économiques, correspondant à la dégradation de plusieurs d'entre elles et à la ruine de certaines autres.

- la croissance urbaine produisant, selon des modes d'urbanisation différents, un espace urbain contrasté composé de plusieurs sous-ensembles urbains à forts différentiels morphologiques. Cette dynamique s'accompagne parallèlement d'une *différentiation* et une évolution de la centralité dont la diversité des contenus, des lieux et des échelles d'expression ainsi que les dynamiques révèlent, à coup sûr, une organisation interne de la ville assez spécifique et relativement complexe. Plus précisément, prenant appui sur un travail d'identification des espaces de centralité à Fès, à travers l'exploitation des guides d'entretiens semi-directifs produits à cet effet et de caractérisation des schémas morphologiques, organisationnels et fonctionnels qui leurs sont associés, le constat qui est fait est celui d'une forte bipolarisation de l'espace intra-muros par le tandem centre-ville/médina, historiquement le cœur dédoublé de la ville.

Toutefois, cette configuration bipolaire, qui agit dans un cadre hérité assez figé, semble de plus en plus remise en cause par l'émergence de sous-ensembles urbains polyfonctionnels à forte attractivité sur les hommes et les activités, moteurs d'un processus de recomposition des centralités à l'échelle intra-urbaine qui compose de porter l'attention sur le sens des mutations de la forme urbaine.

Actuellement, l'ascension sociale épouse un mouvement exactement inverse. La réussite sociale se mesure en fonction de l'éloignement du centre de la médina, de la Quaraouiyine, pour se diriger vers les abords, près des voies carrossables, puis en ville nouvelle. Certes, la voiture n'est pas l'unique élément d'arbitrage entre résider dans la médina ou en ville nouvelle. Les couches sociales solvables, en quittant la médina, ont bien souvent reproduit dans leurs demeures en ville nouvelle certains éléments d'architecture et de décoration évoquant leur cadre de vie antérieure (la médina). L'accroissement du « standing social » des quartiers de la médina est à la fois une condition et un moyen de sa réhabilitation. Seuls des ménages aisés peuvent réhabiliter et entretenir des demeures assez vastes. En effet, tous les logements spacieux ne peuvent être transformés en bazars, restaurants et autres usages de commerce ou de services, au risque de rompre l'équilibre entre les différentes fonctions de la ville ¹⁴⁸(paragraphe I).

La médina de Marrakech n'est pas en reste de ce processus de dégradation :

La volonté de sortir de la médina pour les habitants témoigne de la position disqualifiante du centre ancien face aux nouveaux quartiers extra-muros. Depuis plusieurs décennies, les classes moyennes comme les plus pauvres cherchent des stratégies de sortie pour ne plus habiter la médina ou pour ne plus avoir en charge un bien initialisé ou laissé en usufruit et qui se dégrade. D'abord, les propriétaires résidant en ville nouvelle voient cet engouement comme un moyen de vendre leur bien familial, rarement utilisé et souvent partagé entre les héritiers, sans qu'aucun d'eux n'y vive, ne l'entretienne ou ne finance les travaux nécessaires pour enrayer la dégradation.

À Marrakech, la vente est d'autant plus importante que le lien physique à la médina s'est estompé, notamment chez les Marrakchie partis vivre dans les villes de la côte atlantique. À l'inverse, les grandes familles fassies de Casablanca et de Rabat restent globalement plus attachées à leurs demeures familiales, piliers d'une culture citadine identitaire, même si leurs membres ne se réunissent qu'à de rares occasions. Nombreux sont les héritiers d'une maison en médina de Marrakech et d'Essaouira qui décident de vendre, alors qu'à Fès, l'attachement est resté plus fort.

Toutefois, après un long processus de dégradation du tissu historique à Fès, l'intervention de multiples instances locales (autorités et collectivités locales), nationales (ministères, fondations, etc.) et internationales (PNUD, UNESCO, 1985, et Banque Mondiale) a relancé la sauvegarde et la réhabilitation de la médina de Fès depuis la fin du précédent siècle. Les efforts

¹⁴⁸ LAHBIL TAJAMOUDI (N), « dialogue en médina », éd. Le Fennec, p. 151.

de valorisation du patrimoine ont été multipliés par de nombreux acteurs, mais les approches et la nature des actions diffèrent. La première étape (1980-1990) fut essentiellement consacrée aux études diagnostiques, avec la participation d'organismes internationaux (PNUD, UNESCO, 1987, et Banque Mondiale) et nationaux (autorités locales et préfectorales, départements ministériels concernés comme les ministères de l'Intérieur, de l'Habitat et de l'urbanisme, de l'équipement et de l'Artisanat, les organismes publics et semi-publics comme l'agence de dédensification et de réhabilitation de la médina de Fès et l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès) le schéma directeur d'urbanisme (S.D.U) établi en 1980 fut le premier document réglementaire planifiant l'aménagement dans la médina de Fès. La deuxième étape s'étendait entre 1990 et 2000 et fut l'étape du lancement des premiers grands projets de sauvegarde et de réhabilitation du patrimoine bâti. Les réflexions sur la réhabilitation du bâti historique ont amené les responsables à constater la nécessité du « rétablissement de l'équilibre entre les habitants, les activités et le bâti. », par un cadre institutionnel, juridique, et financier. **(Paragraphe II)**

Paragraphe I : dégradation de la médina et analyse des blocages à la réhabilitation

Sur le plan démographique, le Maroc connaît depuis plusieurs décennies une croissance continue, alors que la réglementation en matière d'urbanisme n'a pas pu suivre le rythme de cette évolution. Dans ce cadre, une étude réalisée en 2009¹⁴⁹, par la direction de l'urbanisme de Rabat, a démontré que, d'un côté, il y a eu l'expansion de l'habitat insalubre, des bidonvilles et des structures anarchiques ; et d'un autre côté, l'aspect rigide des dispositions d'urbanisme a constitué un motif de leur rejet par la population. À cet effet, diverses infractions ont été constatées dans la production de l'espace urbain. En réalité, l'inadaptation du contenu des documents d'urbanisme aux réalités vécues pourra être traduite, au moins, par deux points :

- le déphasage entre le rythme élevé de la croissance urbaine et le rythme lent de production de ces documents d'urbanisme. Cet état de fait risque de transformer une action de planification en une opération de rattrapage urbain ;

-la problématique de logement, étant donné l'incapacité d'une grande tranche de la population, à pouvoir d'achat limité voire faible, à accéder aux produits de logement proposés. Enfin, l'analyse du tissu urbain qui, selon A. Abouhani : « (...) forme un système et le

¹⁴⁹Royaume du Maroc, Ministère de l'habitat et politique de la ville, direction de l'urbanisme, étude de l'impact de la dérogation sur le processus de planification et gestion urbaine, 2005.

Changement intervenu dans le comportement d'un acteur oblige les autres éléments à redéfinir leurs objectifs et leurs moyens d'action.»¹⁵⁰

Il faut rappeler que dès le lendemain de l'indépendance, le phénomène de l'urbanisation, embryonnaire à cette époque, ou le taux de croissance urbaine frôlait à peine les 7%, a commencé à prendre des proportions importantes jusqu'à atteindre les 45% durant les années 90 et près de 57% à nos jours. En plus des dysfonctionnements urbains s'en sont suivis dont notamment :

- l'extension galopante des villes au détriment de l'espace rural ;
- l'exode rural effréné ;
- l'accentuation du déficit en habitat régulier ;
- la prolifération de l'habitat insalubre, non réglementaire et clandestin ;
- la taudification de certains quartiers, voire de certaines villes ;
- la « douarcification » de certaines villes historiques, tant au niveau de la périphérie, qu'au niveau de la médina ;
- le sous-équipement des quartiers périphériques et l'absence de conditions élémentaires, à une descente des habitants ;
- la dégradation de l'environnement dans toutes ses composantes.

Ce panorama, pour le moins pessimiste est doublé d'un autre dysfonctionnement et non des moindres, à savoir la désarticulation des relations villes/ campagnes, qui s'exprime dans les déséquilibres régionaux, se traduisant par l'émergence de :

- régions développées ;
- régions moyennement développées ;
- régions pratiquement sous-développées.

Cette situation, pour le moins inquiétante, pour ne pas dire alarmante, a interpellé les pouvoirs publics, dès le début des années 80, où plusieurs mesures officielles ont commencé à prendre forme. L'arrêt du processus de dégradation du patrimoine bâti, passe obligatoirement par :

- L'amélioration du niveau d'équipement du bâti historique ;

¹⁵⁰ABOUHANI (A), « pouvoirs, villes et notabilités locales », URBAMA, 2004, p. 90.

- la réhabilitation et la restauration des équipements existants ;
- l'encadrement juridique des opérations de sauvegarde ;

Cette dégradation a des causes multiples(A) :

- le vieillissement des matériaux et l'absence d'entretien ;
- la perte de fonction ou la reconversion à une fonction incompatible avec la structure ;
- la surexploitation des espaces ;
- la protection par les lois existantes est illusoire et inefficace : les textes ne protègent que les parties extérieures et souvent sans intérêt.

Ceci permet de montrer que l'urbanisation au Maroc, en l'occurrence au niveau de la ville de Fès (notre terrain d'étude), se fait à deux (considérer la ville comme *fait politique*¹⁵¹ sous-entend la présence de personnes, dont les pouvoirs¹⁵² leur permettent de réaliser leurs intérêts, suivant des stratégies d'actions qui peuvent leurs êtres propres ou communs. Ces personnes s'insèrent à l'intérieur d'un ensemble d'éléments où les uns influencent les autres, en formant ce que nous convenons d'appeler un champ d'action. En fait, depuis la fin des années 90, les stratégies de développement au Maroc tentent d'aller vers le changement à la fois sur le plan social, économique et politique. Ceci s'est traduit, principalement, par des mutations institutionnelles, visant non seulement la déconcentration administrative de ses appareils, mais aussi le renforcement de la décentralisation territoriale de l'action publique. À cet effet, il y a eu la production d'acteurs locaux proches des problématiques qui pèsent sur leurs territoires. De façon à ce que cette proximité, les rendes plus impliqués dans les actions entreprises, et par conséquent, en fasse les premiers à assumer¹⁵³ les résultats de leurs décisions. D'une manière générale, le mode de développement de l'espace urbain est le résultat d'une *politique urbaine*¹⁵⁴ (ou des

¹⁵¹RONCAYOLO (M), « la ville et ses territoires », folio essais, 1997, p.145.

¹⁵²M. Foucault définit le pouvoir comme étant « *l'ensemble d'institutions et d'appareils qui garantissent la sujétion des citoyens à un État donné* ». Michel Foucault, histoire de la sexualité, 1. La volonté de savoir, Gallimard, Paris 1976, p. 121.

¹⁵³« *C'est donc l'homme lui-même qui doit porter la responsabilité première du changement* ». Michel Crozier et Erhard Freiberg, l'acteur et le système, essai du Seuil, 1977, p.488.

¹⁵⁴« *Le terme 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 de l'État au niveau local* ». Manuel Castells, la question urbaine, Librairie François Maspero, 1981 (1ère édition 1972), p. 309.

politiques urbaines) adoptée par ses gestionnaires, sachant que cette notion regroupe, au moins, quatre concepts clés ¹⁵⁵:

- *la politique*, qui renvoie au pouvoir¹⁵⁶, à son organisation et à la manière de l'exercer dans

Un état donné. Il désigne selon M. Castels : « *l'instance par laquelle une société traite les contradictions et décalages des différentes instances qui la composent, et reproduit, en les élargissant, des lois structurales, assurant ainsi la réalisation des intérêts de la classe sociale dominante* »¹⁵⁷.

- *la politique*, qui signifie la manière de gouverner un État et la stratégie par laquelle se gèrent les affaires publiques. Elle renvoie, dans ce sens, à la pratique des relations de pouvoir¹⁵⁸ dans une société donnée. Ces relations sont définies, par M. Castells comme étant « *des rapports entre les classes sociales et les classes sociales, comme des combinaisons de places contradictoires définies dans l'ensemble des instances de la structure sociale, le pouvoir étant alors la capacité d'une classe ou fraction de classe à réaliser ses intérêts objectifs aux dépens des classes ou ensembles de classes contradictoires* »¹⁵⁹.

- *la planification urbaine*, qui a trait à l'ensemble des actions planifiées dans l'objectif

D'assurer la satisfaction des besoins actuels et futurs d'un territoire donné¹⁶⁰.

- *et, l'urbain, par opposition au rural*, ce terme renvoie à tout ce qui est en rapport à la ville et à « *l'articulation spécifique des instances d'une structure sociale à l'intérieur*

D'une unité spatiale de reproduction de la force de travail »¹⁶¹.

¹⁵⁵Selon Manuel Castells, idem, p.p., 309-325.

¹⁵⁶Selon le Dalloz, le pouvoir renvoie dans le cadre d'une société donnée aux « prérogatives permettant à des personnes de gouverner d'autres personnes publiques ou privées ou de gérer leurs biens ». Lexique des termes juridiques, 14e édition DALLOZ, 2003, p. 442. (Le verbe gouverner consiste à « prendre des décisions, résoudre des conflits, produire des biens publics, coordonner les comportements privés, réguler les marchés, organiser les élections, extraire des ressources, affecter des dépenses », comme notées par Jean Leca, dans Favre et coll. 2003, cité dans gouverner par les instruments, sous la direction de Pierre Lascombes et Patrick la Galès, presse de la fondation Nationale des sciences politiques, 2004, p. 22).

¹⁵⁷ CASTELLS (M), La question urbaine, la question urbaine, Librairie François Maspero, Paris, 1981 (1^{ère} édition 1972). p. 327.

¹⁵⁸ La politique selon M. Castells : « *le système de rapports de pouvoir... on entend par pouvoir la capacité d'une classe sociale à réaliser ses intérêts objectifs spécifiques aux dépens des autres* ». Idem p. 327.

¹⁵⁹CASTELLS (M), op.cit, p. 307.

¹⁶⁰ Dans le sens où il y aurait une utilisation optimale de ses ressources afin d'établir un équilibre entre la population, les activités et les équipements.

À partir de cette décomposition, nous pouvons avancer que « *la ville n'est pas un simple*

Agglomération d'hommes et d'équipements »¹⁶², comme notés par R. Park. Elle n'est pas, non plus, uniquement un lieu de pouvoir. Elle est plutôt une organisation sociale, politique, économique et culturelle, « *un monde artificiel au meilleur sens du terme : fait d'art, modelé.*

« *En vue d'objectifs humains* »¹⁶³, tel qu'il a été inspiré par l'urbaniste K. Lynch.

Ce monde artificiel, semble-t-il, a besoin pour sa fabrication d'une profonde *connaissance de l'organisme urbain*¹⁶⁴, dans lequel s'accumule, de manière directe ou indirecte, une panoplie

D'éléments d'ordre géographique, historique, social, économique, mais également, de façon quelque peu moins évidente, politique. Cette connaissance renvoie ce qui est convenu.

D'appeler « l'urbanisme ». Une discipline qui relève à la fois de la science et de l'art et qui, de par sa mission, raccommode entre diagnostics et projections, pour l'*étude du passé et l'imagination du futur*¹⁶⁵. Par conséquent, il est plus qu'indispensable dans cette perspective de considérer les actions des acteurs locaux sur lesquels pèse le poids de la mise en marche des actions qui perceptibles comme action *politique* dans l'urbain. Nous convions dans ce cadre la théorie de Crozier et Freiberg, relative à la construction de nouvelles formes d'actions collectives, qui considère que le changement représente « *la capacité à tolérer une diversité, une ouverture plus grande, une incohérence et à gérer les tensions inévitables et qui permet aux hommes de conquérir des capacités plus grandes* ». Cette capacité peut être observée à travers l'analyse des comportements des acteurs et de la manière avec laquelle ils changent en fonction de leurs intérêts. Autrement dit : « *les acteurs ne sont pas attachés à leurs routines et sont prêts à changer rapidement s'ils sont capables de trouver un intérêt dans les jeux qu'on leur propose* »,¹⁶⁶ comme noté par les mêmes auteurs. Ces réflexions nous conduisent à nous interroger, dans notre contexte, sur l'articulation des acteurs, leur pluralisme, leur relativisme et leurs mécanismes d'actions quant à la fabrication urbaine de leurs espaces de vie.

¹⁶¹ LE GOIX (R), « villes et mondialisation : le défi majeur du XXIe siècle ». Éditions Ellipses (collection CQFD), 2005, p. 299.

¹⁶² PARK (R), « l'école de Chicago », aubier, 1990 (1ère édition : les éditions du champ urbain 1979), p.17

¹⁶³ Kevin Lynch, l'urbanisme : utopies et réalités, op.cité, p.394.

¹⁶⁴ POETE (M), l'urbanisme : utopies et réalités, op.cité, p.355.

¹⁶⁵ SECCHI (M), première leçon d'urbanisme, parenthèses, 2006, p. 144.

¹⁶⁶ Michel Crozier et Erhard Freiberg, l'acteur et le système, essai du Seuil, 1977, p.488.

Ainsi, à partir de nos premiers constats et de ce bref énoncé théorique autour du développement urbain, nous choisissons d'étudier la question de la réhabilitation et l'ampleur du phénomène des habitats menaçant ruine telle qu'il est parfois difficile d'en qualifier l'ensemble de ses manifestations : bidonville, douar urbain, habitat clandestin, spontané, précaire, vétuste, menaçant ruine, marginal, etc. Cette difficulté de définition n'est pas uniquement due au degré de fiabilité des outils et techniques utilisées pour mesurer le seuil d'insalubrité, mais elle tient surtout de la diversité des contextes économiques, sociaux et culturels, entre plusieurs pays, mais également au sein d'un même pays. La différence de définition s'explique également par le fait que les perceptions du phénomène sont souvent différentes, par ceux qui la vivent et ceux qui l'évaluent de l'extérieur **(B)**.

A/ les causes de dégradation du cadre bâti des médinas

Dès qu'est abordée la question d'insalubrité, on se heurte à la difficulté d'appréhender ce concept et d'en définir ses limites. L'ampleur du phénomène est telle qu'il est parfois difficile d'en qualifier l'ensemble de ses manifestations : bidonville, douar urbain, habitat clandestin, spontané, précaire, vétuste, menaçant ruine, marginal, etc. Cette difficulté de définition n'est pas uniquement due au degré de fiabilité des outils et techniques utilisées pour mesurer le seuil d'insalubrité, mais elle tient surtout de la diversité des contextes économiques, sociaux et culturels, entre plusieurs pays, mais également au sein d'un même pays. La différence de définition s'explique également par le fait que les perceptions du phénomène sont souvent différentes, par ceux qui la vivent et ceux qui l'évaluent de l'extérieur.

L'habitat menaçant ruine est un problème très complexe. Sa résorption requiert la mise en place d'une stratégie qui prend en compte à la fois les volets financier, juridique, social et technique. Dans le domaine financier, c'est un dossier qui demande de mobiliser des moyens colossaux notamment pour reloger les populations sinistrées ou à déplacer. En matière juridique, deux principaux problèmes sont rencontrés, en l'occurrence le statut foncier et le statut d'occupation qui constituent des entraves aux interventions, mais également l'absence de jurisprudence sur les types de construction concernée. Au niveau social, on remarque que la population nourrit une grande émotion au lendemain d'un sinistre et que les décisions d'évacuation sont souvent considérées comme une injustice et un déracinement. Enfin, au niveau technique, excepté le L.P.E.E¹⁶⁷, notamment son Centre expérimental des sols (C.E.S/L.P.E.E) et

¹⁶⁷ Laboratoire public d'essai et expertise (LPEE)

son centre scientifique et technique des constructions (C.S.T.C/LP.E.E), les difficultés rencontrées résident très souvent dans l'absence de profils spécialisés dans le confortement et la réhabilitation de constructions de type bâti traditionnel ; le recensement effectué en a identifié 43.697 bâtisses menaçant ruine. En effet, le processus de dégradation de l'habitat en médina s'est accéléré durant les 25 dernières années. L'A.D.E.R/Fès¹⁶⁸ estime que :

- 40 % du parc logement en médina est en très mauvais état ;
- Le nombre de ménages cohabitant dans le même logement atteint 3 en moyenne à Fès (Foundouquisation).

Le niveau d'équipement des médinas en structures socio-collectives est inférieur à celui des autres quartiers et contribue au départ de la population. Les facteurs directs de cette dégradation sont de plusieurs ordres :

- L'arrivée de nouveaux usages étrangers à ce mode d'organisation spatiale, après l'abandon de l'élite et des couches solvables et leur remplacement par des populations à faibles revenus, généralement d'origine rurale.

Photo n°1

Monuments historiques dans un état très dégradé



Source A.D.E.R/Fès 2014

Après l'indépendance, la médina va compenser la dépopulation par un afflux de la population rurale. Ainsi, la médina commença à jouer un rôle de fixateur de l'exode rural, même

¹⁶⁸ Le rapport d'évaluation du projet de sauvegarde de la ville de Fès (projet PNUD/UNESCO/MOR 83/004) dans lequel on affirme la nécessité de mettre en place dès que possible un organisme de sauvegarde qui soit doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière avec des prérogatives adaptées au cas d'espèce.

si le pourcentage des chefs de ménages nés en milieu rural et résident en médina a évolué à la baisse : 63 % en 1960, 56 % en 1971, 44 % en 1982, 30 % en 1994 et 22 % en 2014¹⁶⁹.

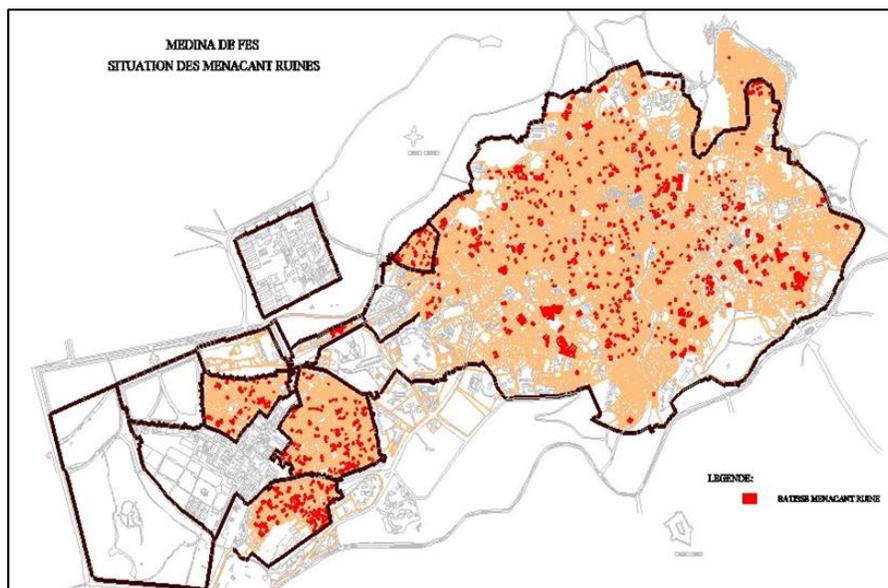
Néanmoins, le processus de paupérisation de la médina par changement de la population, continue.

▪ La sur occupation par des ménages locataires : la conjugaison de la pression émanant des immigrés à faibles revenus, et de l'offre limitée par l'impossibilité d'extension du parc, conduit inévitablement à une forte augmentation de densification. Ainsi, les 160.000 habitants de la médina de Fès dont 50 % des locataires, se partagent 250 ha ; soit une moyenne de 640 habitants/ha.¹⁷⁰

▪ Le tableau n° 1 permet de mettre en perspective les particularités et l'ampleur du phénomène de l'habitat menaçant ruine.

Carte n°1 :

Situation des habitats menaçant ruine, médina de Fès



Source A.D.E.R/Fès 2014

¹⁶⁹Selon le dernier recensement de la population (2014). La médina commença à jouer un rôle de fixateur de l'exode rural, même si le pourcentage des chefs de ménages nés en milieu rural et résident en médina a évolué à la baisse : 63 % en 1960, 56 % en 1971, 44 % en 1982, 30 % en 1994 et 22 % en 2014.

¹⁷⁰ Étude du haut commissariat au plan (HCP) 2014.

Tableau n°1 : habitat menaçant ruine, médina de Fès

	Programme		état d'avancement au 15 mars 2016	Programme d'action Mars 2016-mars2018
	Intervention	Nb de Bâtisses		
Bâtisses du 1^{er} degré	Aide au confortement	1586	1138 op. lancés (927 achevées)	450 op.
	Opérations de démolition	143	62 op. lancés (47 achevées)	81 op.
Bâtisses du 2^e et 3^e degré	Études, suivi et contrôle, interventions d'urgence, accompagnement social et juridique	1937	- Lancement des concertations pour définir l'approche technique d'intervention. - Suivi et contrôle continus de la C.V.G.R(*) - 187 op. d'urgence réalisées	- Mise en œuvre des recommandations et conclusions des concertations - Continuation des travaux de la C.V.G.R - Continuation des travaux de la C.V.G.R
Total		3666		

Source A.D.E.R/Fès

Trois phases marquant cette évolution, à savoir :

• **1^{re} phase : avant 1965**

La dégradation dans le tissu traditionnel s'opère à un rythme normal, les causes de dégradation se limitent aux actions naturelles (pluies, vent, etc.).

• **2^e phase : entre 1965 et 1975**

À partir de 1965 la dégradation du bâti traditionnel commence à prendre une ampleur de plus en plus importante et cela est dû en grande partie à l'émigration accélérée et soudaine d'une masse importante des habitants vers l'extérieur de la médina en laissant leurs maisons soit abandonnées aux épreuves du temps ou partagées entre plusieurs locataires n'ayant aucun souci d'entretien : manque d'entretien, abandon, et fortes sollicitations sont alors les principales causes techniques de dégradation.

• **3^e phase : de 1975 à 1987**

En plus des différents facteurs déjà mentionnés, de nouveaux facteurs sont venus accélérer la dégradation du bâti, et par la suite le ramener à un stade de délabrement irréversible : mauvaise

restauration, affectation inadéquate, location et vente de la pièce, forte sollicitation en représente les facteurs principaux. De plus, l'espace médinois s'est retrouvé propice pour l'installation des activités polluantes utilisant des procédés semi-industriels, voire même industriels ; son infrastructure n'a pu supporter cette « taudification » due à la surexploitation. Ce qui engendrait de graves répercussions sur les conditions de vie de la population et sur la qualité du cadre du bâti. De mauvaises conditions d'habitabilité conduisent impérieusement à des situations de risques dont l'effondrement des bâtisses. Ainsi, l'état de dégradation est rentré dans une phase critique qui a dépassé les actions d'urgence ponctuelle étatiques devant une attitude revendicatrice des ménages insolubles. L'obsession des risques et des nouvelles pertes en vies humaines a poussé l'État à adopter la stratégie d'étayage des bâtisses menaçant ruine. Le bâti menaçant ruine constitue, parmi les manifestations de l'insalubrité, la plus grave et la plus extrême. Il présente un double danger :

- La menace de vie de plusieurs milliers d'habitants et d'usagers : l'enquête a énuméré 3816 ménages (médiina de Fès) exposés au danger d'effondrement des habitations où ils résident.

- La perte d'un bâti présentant souvent une grande valeur architecturale : 1890 bâtisses (705 traditionnelles et 185 néo-traditionnelles) historiques menaçant ruine sachant bien que 510 de ces bâtisses ont une grande valeur architecturale ou historique. Le processus d'effondrement et de démolition de ce type de bâtis ne cesse de s'amplifier et les dernières catastrophes qu'ont connues les médinas de Fès et Marrakech en représentent de malheureux exemples (effondrement de la mosquée *Ain-Khail*, située au secteur *lamteyine*). Les chiffres énoncés ci-dessus doivent être appréhendés selon une vision qui prend en considération l'évolution de la dégradation au sein du bâti traditionnel. En effet le processus de dégradation est, par nature, continu et, en l'absence d'intervention de consolidation, les bâtis dont l'état de dégradation est moyen risquent de basculer dans la classe menaçant ruine.

La médiina de Marrakech n'est pas épargnée du phénomène de l'habitat menaçant ruine. Ainsi les 2/3 des 100.000 ménages que compte aujourd'hui Marrakech logent à l'intérieur des remparts. D'année en année, ils contribuent à rendre la densité de la vieille ville inacceptable. L'espace dense historique est saturé. La seule échappatoire consiste dans la « *Foundouquisition* » ou « taudification » des maisons à patio et donc leur morcèlement et bientôt leur surélévation. En effet, la capacité d'accueil de la médiina est tellement dépassée qu'elle est entrée dans l'heure du « remodelage » spontané de ses volumes d'origine. La dégradation est largement entamée. On en tient pour preuve supplémentaire la « *souquisition* »

(de souk) excessive des voies principales, le long des flux passagers, qui n'auront plus les moyens d'entretenir les structures des bâtisses.¹⁷¹

Parmi les causes qui amplifient ce phénomène on peut citer notamment ce qui suit :

1) Sortie des populations d'origine et forte densité de celles d'origine rurale

Cette sortie des populations les moins défavorisées de la médina s'est traduite par une dégradation du parc logement et des conditions de vie. Selon l'enquête logement réalisée en 2001 par le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. 50 % des constructions du parc historique sont dégradées et près de 10 % menaçant ruine. Cette dégradation s'explique par le fait que les résidents sont principalement des locataires de leurs logements et appartiennent en général aux classes les plus défavorisées de la population marocaine. Les loyers modiques perçus par les propriétaires sont peu incitatifs pour entreprendre des opérations de réhabilitation des demeures. Une intervention de l'État par des mécanismes incitatifs au profit des ménages les plus défavorisés reste nécessaire. Le logement des pauvres en médinas est marqué par le délabrement et l'exiguïté. C'est souvent une pièce dans une bâtisse partagée avec d'autres familles. Parfois, le dénuement rejette les ménages vers les terrasses, les cages d'escaliers, les couloirs entourant les coursives ou tout autre lieu où s'improvise une chambre. Autant que l'exiguïté, sinon davantage, la cohabitation, source de tensions sourdes et de conflits ouverts, est une violation continue de l'intimité. Certaines maisons conçues, il est vrai, pour abriter une famille patriarcale, ont été fragmentées, puis louées ou vendues pièce par pièce. La division de l'espace s'opère horizontalement en érigeant des cloisons de fortune, élémentaires comme les draps, ou plus durables, par des planches de contreplaqué, voire des murs de briques. La densification s'opère aussi verticalement en construisant des mezzanines, de sorte qu'en fait certaines maisons abritent, trente, voire quarante familles. La densité et la dégradation du logement sont liées à une inflexible mécanique de surenchère. Dégradée, une maison est dépréciée aussi bien pour la vente que pour la location. Pour en tirer quelques bénéfices, le propriétaire sera enclin à la morceler au-delà du raisonnable, bien que soit rationnelle question profit. Le vide sous les cages d'escalier, les anciennes écuries..., rien n'échappe à cet emballement.¹⁷²

¹⁷¹PEGURIER (J), « la médina de Marrakech entre son passé et son avenir », in *présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)* fascicule de recherche n° 10-11 équipe de recherches associées au CNRS. N° 706 « urbanisation au Maghreb ». p. 256.

¹⁷²LAHBIL TAJEMOUTI (N), *dialogue en médina, op, cit.* p. 85.

En médina, le logement est de 1,7 pièce par ménage en moyenne ; mais il est de 1,2 pièce pour les pauvres, soit, étant donné la taille moyenne de la famille, 4 à 5 personnes par pièce. La superficie de la pièce varie de 4 à 12 m², en général, les grandes pièces d'origine sont divisées. (Tableau n°2)

Tableau n° 2

Densité dans la médina de Fès

Pièces habitées	Ménages	Taux occupation %
1 pièce	5697	28,4%
2 pièces	6342	31,6%
3 pièces	4196	20,9%
4 pièces	1954	9,7%
5 pièces et plus	1899	9,5%
Total des ménages	20088	100,0%

Source : H.C.P 2014

La densité moyenne des quartiers comme Marrakech-Ménara et Sidi Youssef ben Ali est respectivement de 300 et 165 habitants par hectare. Mais la densité des parties à trame construite dense, entourant la médina, est de l'ordre de 600 à 700 habitants/hectare, dans le secteur de Sidi Youssef ben Ali, le long d'Oued Issil, face au quartier des tanneurs. Les anciens fondouks et certains Riad sont occupés avec promiscuité très élevée. Cela concerne les ménages occupant des logements d'une pièce partagée au moins par cinq personnes (direction des statistiques, 1999, p. 16). Le débordement urbain avait pour conséquence le déplacement d'un premier mouvement de notabilités marocaines, de fonctionnaires, d'élite moderniste vers le quartier Guéliz. D'autres ont préféré quitter la médina vers de nouveaux quartiers, *Daoudiate*, cité Mohammedi et douar *Al-Askar*. D'autres ménages ont quitté les murailles de la médina, vers le sud-ouest, nord-est de la médina, à la palmeraie, espace découpé en milliers de jardins de résidences secondaires où se trouvent toutes les grandes et anciennes familles de Marrakech, et ce, grâce à l'institution *habous* : 90 % des terres de mainmorte sont situées dans ce secteur et perpétuent le souvenir des grandeurs révolues. D'autres familles marrakchies se sont déplacées vers la banlieue, vers des lotissements vivriers sorte de riad, comme *Askjour ou Jnanat* et plus loin encore vers des fermes de la Targa.¹⁷³Cette situation d'entassement de la population trouve son explication dans les contingents d'immigrés qui ont opté pour les médinas au lieu d'élire résidence dans d'autres

¹⁷³SIDI HIDA (B), « processus d'urbanisation d'un territoire Marrakech entre histoire et défis du futur », in *la ville marocaine regards croisés*, Éditions L'Harmattan, 2015, pp. 50-51.

quartiers. Dépeuplement qui a commencé à s'opérer, l'on assiste au déclenchement du phénomène des espaces intra-muros. La densification et l'entassement dans les médinas sont mesurés non seulement par l'importance de l'occupation des pièces, mais aussi par l'ampleur du phénomène de cohabitation, dit aussi « densité par logement ».

Les murailles limitent l'extension spatiale des médinas et par conséquent, une forte croissance démographique joue inéluctablement en faveur d'un renforcement de ce type de densification qui a été observé d'ailleurs dans presque toutes les médinas du Maghreb.

Comme on le sait bien, le patrimoine résidentiel des médinas a représenté souvent la seule alternative possible à la demande de logement pour les familles démunies (voir tableau n°3). Ceci a entraîné une édification illégale, une forte densification du bâti, des situations diffuses des cohabitations avec la dégradation du patrimoine architectural et un fonctionnement très précaire des activités économiques. L'exode rural participe, avec la croissance démographique de la population de la médina, à sa densification : certaines zones comptent plus de 2000 habitants à l'hectare,¹⁷⁴ ce qui conduit à un sous-équipement évident, que ce soit en termes d'équipements sociaux ou d'infrastructures.

Tableau n° 3

Indicateurs de la carte pauvreté Ar. Fès-médina

	2004	2007	TAAM 2004/2007 (%)
Population	91289	96391	1,83%
Population pauvre	7325	4260	-16,53%
Population vulnérable	13962	14919	2,23%
Taux de pauvreté (en %)	8,024	4,419	
Taux de vulnérabilité (en %)	15,295	15,478	
Indice volumétrique	1,828	0,696	
Taux de sévérité (en %)	0,645	0,167	
Indice d'inégalité (en %)	35,756	31,116	
Indice du développement humain	0,673		
Indice du développement social	-		

Source H.C.P 2014

¹⁷⁴El KOHEN (A. L.), « Fès : les mutations culturelles », in revue *Lamalif*, n° 79, avril 1976, p. 19.

1) La propriété du logement extrêmement fractionnée

Ce phénomène n'est pas particulier à la médina de Fès et Marrakech. En effet les statuts d'occupation habituellement retenus par les enquêtes habitat (propriétaire, locataire, logé gratuitement) sont insuffisants à rendre compte de la réalité : propriété ou copropriété du sol et des murs, ou des murs seules avec droit d'usage sur le sol, donnent naissance à des cas de figure extrêmement complexes.

De même, à côté de locataires « classiques », on rencontre de nombreuses formes de sous-location, patentes ou déguisées, ainsi que de location ou sous-location de simples droits d'usage. Par exemple, un habitant, apparenté au bénéficiaire d'un bien habous, et sous-locataire principal de la maison, mais sous-loue lui-même des pièces à d'autres habitants ; autres exemples : une grande maison occupée par des colocataires au départ sur un même pied d'égalité, mais l'un d'entre eux (le plus ancien, le plus « sensible » aux problèmes de l'entretien) finit, avec le temps, par jouer un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et autre locataire ce qui lui confère un rapport de gestionnaire à l'espace tout à fait original. Les mêmes logés à titre gratuit le sont à des titres extrêmement variés qui vont de l'ordre familial à l'ordre professionnel. Par exemple, l'hébergement gratuit d'un chauffeur de camion dans une écurie donnée jouissance *habous* à son patron ; vieillards sans ressources ou femmes seules et démunies hébergées à titre de bonne action dans des espaces plus au moins marginaux.¹⁷⁵

Aussi, à la suite du partage des héritages, la maison ne constitue plus une unité de propriété. 70 % des maisons enquêtées par le schéma directeur d'urbanisme de Fès ont plusieurs propriétaires, souvent sans aucun lien familial entre eux, possédant une partie de la maison (souvent une seule pièce) acquise ou héritée. Suivant l'étude menée par Françoise Navez-Bouchanine : « *en raison de l'importance des statuts d'héritiers ou d'acheteurs pour la matérialité de l'appropriation ultérieure, il importe de les détailler davantage. Les “ héritiers ” ont rarement hérité seuls et, malgré sa taille parfois gigantesque, la maison médiciale est difficilement fragmentable. Les contraintes à l'appropriation en sont d'autant plus aisées qu'elles se rencontrent dans les cas où partage ou compensation ont laissé l'occupant seul maître d'un espace cohérent.* »¹⁷⁶

¹⁷⁵BOUCHANINE (F.N.), « habiter la ville marocaine », édition L'Harmattan, p. 178.

¹⁷⁶*Ibid.*, pp. 179-180.

D'après l'enquête du H.C.P en 2014, 49 % des ménages enquêtés dans la médina de Fès occupent leur logement à titre locataire, et la multiplication du nombre des locataires reflète aussi le même fractionnement : on loue de plus en plus des logements à la pièce, et même la pièce est fractionnée et louée en nombre de places disponibles.

Cette évolution du nombre de ménages qui occupent leurs logements à titre de locataires s'explique par le fait que d'une part, certains chefs de ménages qui louent des pièces de leur logement ou de leur maison le font pour des besoins matériels (financiers), d'autres, pour des liens de parenté, de camaraderie, de voisinage, d'autre part ; comme nous le montre le résultat de notre enquête sur le terrain avec un échantillon de 400 (questionnaires)¹⁷⁷ :

- 53, % l'ont fait afin d'affronter les difficultés de la vie : revenus insuffisants, femmes veuves avec beaucoup d'enfants à charge ...

- 17 % : pour aider les autres à résoudre la crise du logement

- 19% : relations familiales

- 11% : ancienne camaraderie des parents.

3) déficit en matière de logement :

D'après nadir Boumaza « *la ségrégation hier observé dans la seule opposition entre la ville indigène dominée et la ville coloniale et dominante, se confirme dans un cadre national. Elle s'est complexifiée dans l'étalement ajoutant aux deux villes traditionnelles et aux bidonvilles en bonne partie régularisés, celle des lotissements de classes supérieures, de classes moyennes, de l'habitat économique* »¹⁷⁸. Le résultat de cette crise urbaine est le déficit en matière de logement.

En effet, le déficit lié à la croissance démographique et le rythme de formation des nouveaux ménages sont estimés, à l'horizon de 2020, à 65312 unités⁷⁴¹, soit l'équivalent de 5937 logements par an.

¹⁷⁷ Enquête au niveau du quartier Ain Azliten 2015.

¹⁷⁸BOUMAZA (N), « mutations urbaines dans les pays du Maghreb et transformations des approches et des métiers de la ville », *in les métiers de la ville, des métiers pour une gestion urbaine renouvelée*, institut National d'aménagement et d'urbanisme (INAU), éditions l'Harmattan-INAU-Rabat 2003, p. 75.

- le déficit lié à la résorption de l'habitat insalubre est estimé à 42755 unités,¹⁷⁹ à l'horizon de 2020. Ainsi, les besoins en logement liés à l'absorption de l'habitat insalubre sont estimés 744 en termes de :

- besoins liés à la décohabitation, qui sont très prononcés notamment en médina, estimée à 15 335 unités

- besoins liés à l'absorption des bidonvilles, qui comptaient en 2010, 49 poches de taille variable s'étendant sur 63 ha et totalisant 7420 ménages⁷⁴⁵ (ou baraques).

En fait, la ville de Fès avait bénéficié depuis 2005 du programme ville sans bidonville, dont la mise en œuvre se trouve à mi-chemin avec un taux de réalisation de 58%¹⁸⁰.

-Besoins liés à l'absorption des constructions menaçant ruine, estimés à 8000 constructions, abritant 40 000 ménages, soit une moyenne de 5 ménages par construction. Dans ce cadre, la ville de Fès est également l'objet d'une stratégie d'intervention fondée sur des opérations de confortement et de consolidation des constructions, des aménagements extérieurs et de relogement des ménages dans les cas extrêmes.¹⁸¹ Ces opérations déjà entamées portent le déficit lié à l'absorption des menaçants-ruines à environ 4000 unités soit l'équivalent de 20 000 ménages. Donc, au total l'estimation des besoins en logements, qu'ils soient liés à la croissance urbaine, à la décohabitation, à la résorption des bidons-villes ou à la résorption de l'habitat menaçant ruine, dans la période 2009-2020 pour la ville de Fès s'élève à 108 141 unités¹⁸², soit une moyenne annuelle de 10 000 logements. En guise de synthèse, le tableau n°4, ci-après, reprend le déficit réel relatif à l'habitat :

¹⁷⁹ Les études faites dans le cadre du nouveau plan d'aménagement de la ville ont considéré la période entre 2009 et 2010. Source : rapport de synthèse de l'analyse diagnostic, plan d'aménagement de Fès, janvier 2010, p.p. 15-16.

¹⁸⁰ Dans ce cadre, 4345 baraques sont déjà traitées, dont 3464 dans le cadre de relogement ou de lotissement de ressassement et 841 dans le cadre d'opérations de restructuration. Ce résultat, en deçà de ce qui était prévu, est expliqué, par les services chargés (notamment l'inspection régionale de l'habitat de l'urbanisme de Fès) de ce programme, par les difficultés foncières, financières et sociales, rencontrées dans la mise en œuvre des opérations de résorption.

¹⁸¹ L'état d'avancement du programme d'intervention dans les constructions menaçant ruine enregistre un retard considérable dans sa mise en œuvre. Étant donné que, sur les 8000 unités identifiées moins de la moitié a été expertisée : 2843 unités dans les tissus anciens contre 1626 unités dans les tissus d'habitat non réglementaire

¹⁸² Ce chiffre a été arrondi dans le rapport de synthèse et de définition des orientations stratégiques du développement et d'aménagement (mission 3), PA de Fès janvier 2012, à 110000 unités à l'horizon du PA, p.20.

Tableau4: Les besoins en logements à l'horizon 2020

Les besoins en logements	2009-2020
Liés à la croissance urbaine	65 386
Lies à la décohabitation	15 335
Liés à la résorption des bidonvilles	7420
Liés à la résorption des menaçants-ruines	20 000
Total	108 141

Source HCP 2014

En termes de répartition spatiale de cette croissance, il y a eu une très forte polarisation exercée sur deux arrondissements : Sais et zouagha, avec respectivement 45,0% et 43,0% de l'arrondissement Fès - médina ont enregistré des quotas négatifs (respectivement -5,0% et -

10%). Cela explique l'abandon des tissus urbains traditionnels, au profit des nouveaux.

Quartiers de la ville, en l'occurrence zouagha et Sais.

Par ailleurs, le parc logement au niveau de cette ville est dominé par quatre formes d'habitat¹⁸³ :

-la maison traditionnelle et l'habitat économique, regroupé selon le RGPH735 dans le type Maison marocain, représentant 71,2%, suivi de l'appartement, représentant 18,3%,

- l'habitat sommaire, comme l'habitat rural, qui est de l'ordre de 3,9% et la villa à hauteur de 3,3% dans des proportions variables selon les arrondissements de la ville.

-En termes de propriété¹⁸⁴, presque deux ménages sur trois, à l'échelle de la ville, sont propriétaires de leur logement, alors que la location représente moins d'un ménage sur quatre.

-Il a été recensé, également, 12,8% des ménages qui sont logés sous forme d'autres statuts, dont essentiellement : des logés gratuitement à 8,6% et des logements de fonction à 1,4%.¹⁸⁵

¹⁸³ Selon les études du nouveau PA de Fès : rapport de synthèse de l'analyse diagnostic, plan d'aménagement de Fès, janvier 2010, p. 13.

¹⁸⁴ Selon les études du nouveau PA de Fès : rapport de synthèse de l'analyse diagnostic, plan d'aménagement de Fès, janvier 2010, p. 13.

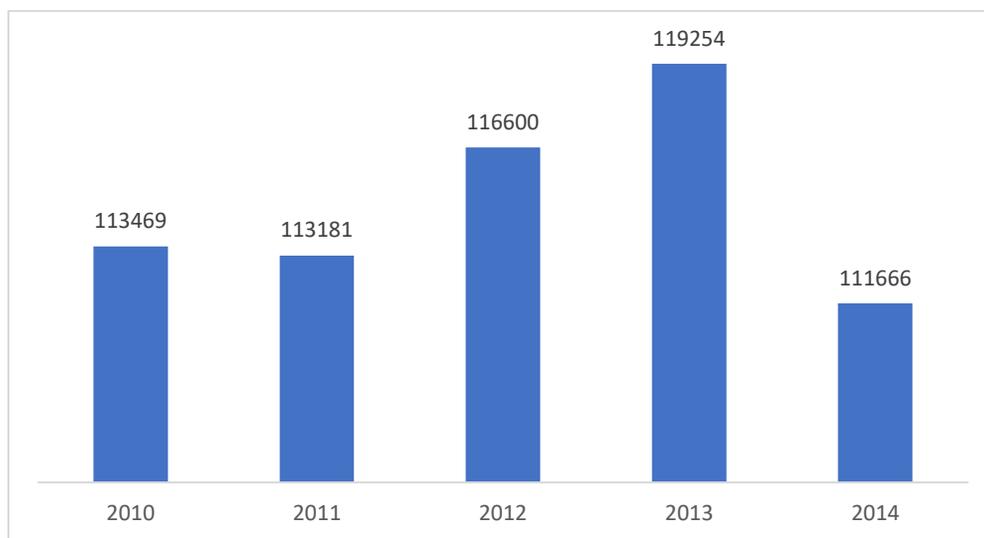
¹⁸⁵ Ces pourcentages sont variables selon les arrondissements ; à titre d'exemple, le poids des locataires dans la médina est à la hauteur de 44,8%, en comparaison avec la proportion relativement faible de la même catégorie dans les arrondissements *de Zouagha et Jnane El Ward* (respectivement 19% et 18,3%). Selon les études du nouveau PA de Fès : rapport de synthèse de l'analyse diagnostic, plan d'aménagement de Fès, janvier 2010, p. 13.

D'un autre côté, et en termes de taux d'occupation, les statistiques résultantes du recensement général de 2004, montrent que, d'une manière générale, le parc logement existant en 2004738 s'élevait à 232 144 unités, dont 180 511 unités occupées et 32 709 logements vides (soit un taux de 14,2% de logement vide)¹⁸⁶.

Ce taux, très significatif, est variable selon les arrondissements : il est de 10% à la médina, représentant, à la fois, les maisons non occupées et celles en ruine, alors qu'il atteint à Saïss, y compris sa zone périphérique, 19,6%, traduisant ainsi le pourcentage des logements non occupés. En somme le nombre de logements a enregistré une baisse marquée d'environ 8 000 unités en 2014 par rapport à l'année précédente (soit respectivement 111.666 contre 119.254 nouveaux logements) (cf. graphique n°1).

Graphique n°1 :

Évolution du nombre des logements prévus (2010-2014)



Source, direction de la statistique HCP 2014

4) l'indivision des immeubles

Un droit réel est dit en indivision lorsqu'il appartient à deux ou plusieurs personnes sur le même immeuble. Plusieurs droits réels peuvent être indivis, tels le droit de propriété, l'usufruit ou l'emphytéose. L'indivision résulte soit d'une acquisition commune, d'un legs, d'une donation ou d'une succession. En principe, il n'y a pas de seuil légal maximum au nombre d'indivisaires

¹⁸⁶ Selon les études du nouveau PA de Fès : rapport de synthèse de l'analyse diagnostique, plan d'aménagement de Fès, janvier 2010. Lors des enquêtes effectuées, il a été recensé 27 371 logements vides, répartis, de point de vue typologique, entre 14000 unités de type maison marocaines modernes, suivi de l'appartement (10841), de la maison traditionnelle (1771) et de la villa (759 unités).

sur un même bien. Aussi, n'est-il pas rare de trouver un droit réel détenu par plus de cent titulaires se prévalant chacun d'une part indivise plus aux moins déterminées théoriquement par rapport à l'ensemble des titulaires, mais indéterminée physiquement sur l'immeuble.

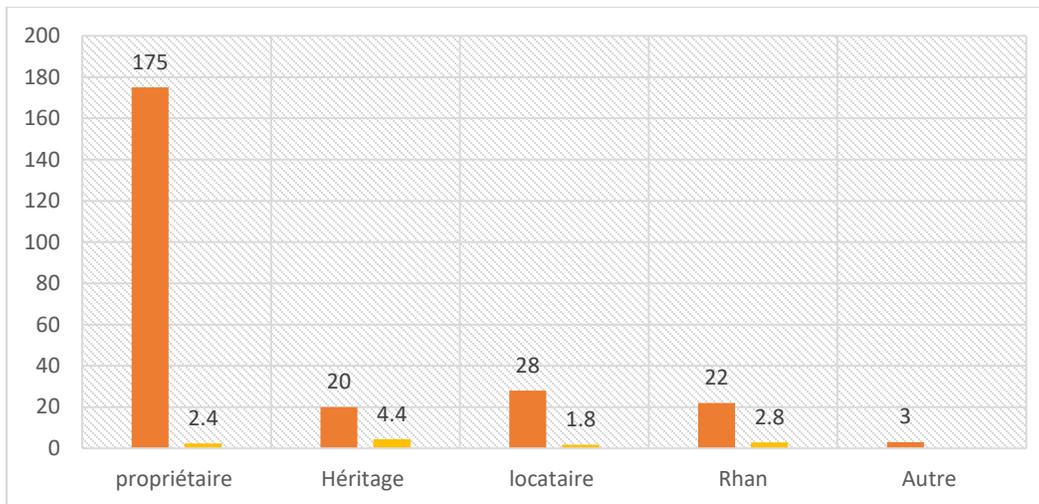
En effet, à la suite du partage des héritages, la maison ne constitue plus une unité de propriété. 70% des maisons enquêtées par le schéma directeur d'urbanisme de Fès (1985), ont plusieurs propriétaires, souvent sans aucun lien familial entre eux, possédant une partie de la maison (souvent une seule pièce) acquise ou héritée.

En raison de l'importance des statuts d'héritiers ou d'acheteur pour la matérialité de l'appropriation ultérieure, il importe de les détailler davantage. Les « héritiers » ont rarement hérité seuls et, malgré sa taille parfois gigantesque, la maison est difficilement fragmentable. Les contraintes à l'appropriation en sont d'autant plus aisées se rencontrent dans les cas où partage ou compensation ont laissé l'occupant seul maître d'un espace cohérent. À l'inverse, l'usager, occupant seule une propriété restée en indivision, rencontre des problèmes sérieux. Les cohéritiers sont en effet peu concernés par les améliorations et réparations. Or, ces dernières sont lourdes à prendre en charge pour le seul usager ; de plus, elles risquent de constituer un investissement perdu si une vente intervient, faute d'autres arrangements ou en dépit de ces derniers si des besoins subits de liquidité assaillent les autres héritiers. De même, un partage spatial trop émietté entre héritiers pose des problèmes de dilution de la responsabilité sur l'ensemble, mais fait aussi obstacle à l'appropriation physique et matérielle du fragment hérité en raison d'un fractionnement parfois incohérent. Cet émiettement allant souvent de pair avec l'introduction de location, les problèmes d'ensemble s'en trouvent encore accentués »¹⁸⁷

D'après l'enquête du HCP en 2014, 49% des ménages enquêtés dans la médina de Fès occupent leur logement à titre locataire, et la multiplication du nombre des locataires reflète aussi le même fractionnement : on loue de plus en plus des logements à la pièce, et même la pièce est fractionnée et loué en nombre de place disponible (graphique n°2).

¹⁸⁷*Ibid.*, p. 179-180.

Graphique n°2 : statut d'occupation médina de Fès



Source:ADER/Fès 2014

Il faut noter, qu'une part importante, de la propriété immobilière dans la médina de Fès et Marrakech sont des propriétés familiales, qui sont dans l'indivision et compte tenu des règles de l'héritage, le nombre des ayants droit ne cesse d'augmenter. Cela signifie qu'une propriété immobilière dont la valeur sur le marché s'effrite en raison même de l'indivision peut demeurer en l'état pendant toute la durée de la mésentente des membres de la fratrie. Il faut sortir de l'indivision, donc pour récupérer une part de la plus-value, si elle existe. Sortir de l'indivision est toutefois une épreuve : parmi l'ayant droit certains choisissent un partage de fait au risque d'un conflit permanent avec ceux qui ne l'ont pas approuvé ou en sont évincés ; d'autres engagent une procédure en justice toujours longue et éprouvante, qui suppose des moyens financiers pour couvrir les frais d'avocat.

Dès lors, le déverrouillage du marché foncier et le déblocage des transactions immobilières conditionnent l'avenir des médinas. Car, en l'absence de solutions juridiques, le bien immobilier se dégrade, menace ruine, ce qui pénalise à la fois les propriétaires indivis, les locataires de fait et la collectivité publique confrontée à la taudification de l'habitat dégradé.

L'indivision est régie par les dispositions du DOC (dahir formant code des obligations et contrats du 12 août 1913) et celles édictées par le code des droits réels (loi n°39.08 du 22 novembre 2011). Lorsque les parts indivises ne sont pas précisées dans le titre foncier ou dans les autres documents justifiant le droit, la loi met les prétendants sur le même pied d'égalité, estimant que « dans le doute, les parts sont supposées égales » (article 961 du DOC).

L'indivision constitue un réel obstacle à la mise en valeur et à la circulation des immeubles. Toutefois l'indivision est un état dont on peut sortir par accord amiable entre les intéressés, ou à défaut, par décision judiciaire en se prévalant de l'article 978 du DOC.

Aux termes duquel « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision... toute clause contraire est sans effet* ». Cette règle générale énoncée par le code des obligations et contrats du 12 août 1913 est reprise textuellement près d'un siècle plus tard par l'article 27 du code des droits réels en 2011. Malgré sa pérennité, ce n'est pas une règle absolue, elle comporte de nombreuses exceptions :

En effet, la division d'une propriété peut être interdite par la loi comme elle peut être irréalisable en raison de la nature même de l'immeuble qui ne s'y prête pas. Par exemple, dans des zones spécifiques, la liberté de morceler ou de lotir connaît des limites imposées par des textes particuliers qui interdisent ou soumettent à autorisation administrative préalable toute division d'une parcelle de terrain.

La succession n'en demeure pas moins le principal pourvoyeur de l'indivision qui, à son tour, ouvre ipso facto, la voie au morcèlement des immeubles. L'émiettement des parcelles est aussi préjudiciable à leur exploitation rationnelle que l'indivision.

En effet, pendant longtemps, l'absence de mesure légale fixant un seuil minimum en dessous duquel la division d'une propriété serait interdite, l'émiettement du patrimoine national s'est poursuivi sous l'ombre bienveillante de l'article 978 du DOC précité. Cette pratique a réagi négativement sur les structures foncières.

Par conséquent, le patrimoine urbain n'est pas mieux préservé en raison de l'urbanisation galopante, la multiplication des lotissements et la création d'ensembles immobiliers destinés à la résorption des déficits en logements, au ressassement des habitats des bidonvilles et autres acquéreurs à revenu modeste ou irrégulier.

Depuis le milieu du 20^e siècle, la division d'une propriété portant création d'une parcelle rurale non viable ou d'un lot non constructible au sens des lois relatives aux lotissements, morcèlements et urbanisme, est soumise à autorisation administrative préalable. Pour échapper aux démarches administratives, certains indivisaires, préfèrent s'entendre sur un partage en exploitation, dit partage en jouissance, permettant à chacun d'exploiter individuellement une partie de l'immeuble équivalente à sa part dans l'indivision. Le partage en exploitation d'une propriété indivise n'est pas une sortie d'indivision au sens légal du terme. Il ne peut être reporté

sur les livres fonciers. La cession de la parcelle individualisée pour raison d'exploitation est nulle pour erreur sur l'objet. Est également cessible la part indivise, tant que le partage légal n'est pas régulièrement effectué. La vente d'une part indivise à l'un des copropriétaires ou à un tiers ouvre la voie à l'exercice du droit de préemption, communément appelé droit de « *chefaa* », exercé par un ou plusieurs indivisaires. L'éventualité de la préemption n'encourage pas les acquéreurs de parts susceptibles de leur échapper.

À défaut d'accord amiable, la vente totale forcée du bien impartageable immatriculé (IF) ou non immatriculé (NI), est faite par voie judiciaire aux enchères publiques, le cas de la vente « *Safqa* »¹⁸⁸ excepté. Le prix obtenu est réparti entre les indivisaires, chacun au prorata de ses droits dans l'immeuble. De toute manière, la sortie d'indivision par voie de partage alimente directement le morcèlement des propriétés.¹⁸⁹

Vu l'importance de la question foncière dans le cadre de notre étude, le deuxième chapitre traitera uniquement cette problématique.

4) problématiques des rapports locataires-propriétaires

Il est évident que tant que les possibilités d'accès à la propriété étaient aisées, la location n'était qu'un moment dans l'itinéraire urbain d'un ménage. De par la mobilité résidentielle, le problème de dévalorisation des loyers ne concernait que des gros propriétaires tels que l'institution religieuse des *habous* et les domaines¹⁹⁰ qui possédaient un parc locatif très important. Depuis la seconde moitié des années soixante-dix, le marché locatif se caractérise par :

- une hausse des loyers à un taux supérieur à celui de l'inflation ;
- Un affaiblissement de l'offre de logements locatifs ;

La classe moyenne montante a été directement atteinte par ce phénomène. Ainsi la location, qui avait toujours été considérée comme le problème des populations défavorisées, devient une source de préoccupation pour l'État. Si au niveau de la détermination du loyer, la liberté est totale, par contre une fois installé, le locataire peut refuser toute demande de révision de loyer ou

¹⁸⁸ Vente de la totalité de la propriété par les individus (voir après les droits réels traditionnels).

¹⁸⁹ Rappelons qu'en vertu du dahir du 7 février 1953, le lot agricole constitué en bien de famille était inaliénable et impartageable. La mesure est abrogée par loi n°21.95 promulguée par dahir du 18 juillet 1995 (BO 4320 du 16 août 1995).

¹⁹⁰ L'État a produit au cours des années 1950 et 1960 un parc locatif important destiné pour l'essentiel à la résorption des bidonvilles.

de résiliation de bail. Ceci aboutit à faire de la voie contentieuse le procédé courant de révision des loyers et de résiliation des baux. Or, en plus des aléas d'une justice de plus en plus contestée par les propriétaires, la décision de celle-ci n'est rendue que plusieurs années après l'introduction de la demande. La nouvelle loi votée le 30 avril 1980¹⁹¹ ne bouleverse pas le statut juridique antérieur du locataire, mais confirme la liberté contractuelle en déterminant les conditions de révision des loyers et la reprise du local par le propriétaire¹⁹².

En octobre 1991, une commission ministérielle a été constituée pour approfondir l'examen d'un texte de loi présenté par le ministre de l'habitat et qui va dans le sens " de promouvoir les constructions destinées à la location en protégeant les propriétaires contre les "abus des locataires". La loi s'articule autour de quatre axes principaux :

- Accélération des procédures en cas de litige ;
- Résolution du problème de la sous-location ;
- Résolution du problème de paiement ;
- Instauration d'une augmentation automatique des loyers, en plus d'une extension des critères de la valeur locative d'un immeuble.

Il faut noter, que l'arrondissement Marrakech médina et *machouar -el casbah* représente 18,1% du parc logement au niveau de la ville de Marrakech. L'arrondissement Marrakech-médina occupe la troisième place après celui de Ménara qui représente 36% du parc logement de la ville et Guéliz qui en représente 27,2%

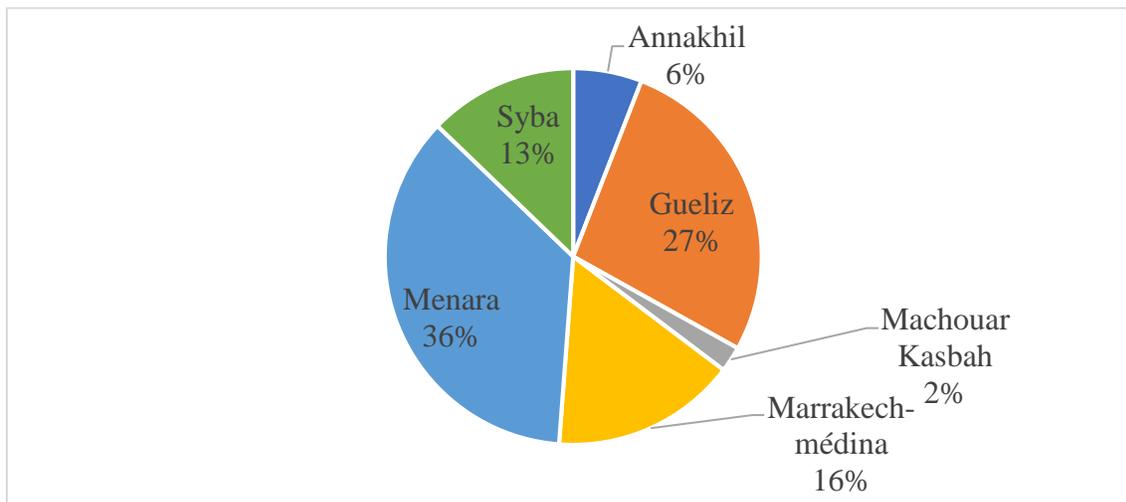
L'évolution la plus importante du parc logement concerne les arrondissements de *Guéliz, Ménara et Sidi Youssef ben Ali*. Les arrondissements Marrakech médina et *machouar el Casbah* intra-muros occupent le dernier rang. Malgré un parc logement initial important, la médina connaît une stagnation de son parc logement. La contribution des arrondissements à l'accroissement global diffère, comme l'illustre le graphique suivant les arrondissements Marrakech médina et *machouar-casbah* participe à hauteur de 2,2% dans l'accroissement global du parc logement au niveau de la ville de Marrakech. La médina est classée en dernière position en ce qui l'accroissement global du parc logement au niveau de la ville de Marrakech.

¹⁹¹ Dahir du 25 décembre 1980.

¹⁹² LEHZAM(A), « le logement urbain au Maroc, les ménages et l'état à l'accès à la propriété et à la location » édition TOUMI-RABAT 94, p. 146-147.

Graphique n° 3

Parc logement de la ville Marrakech

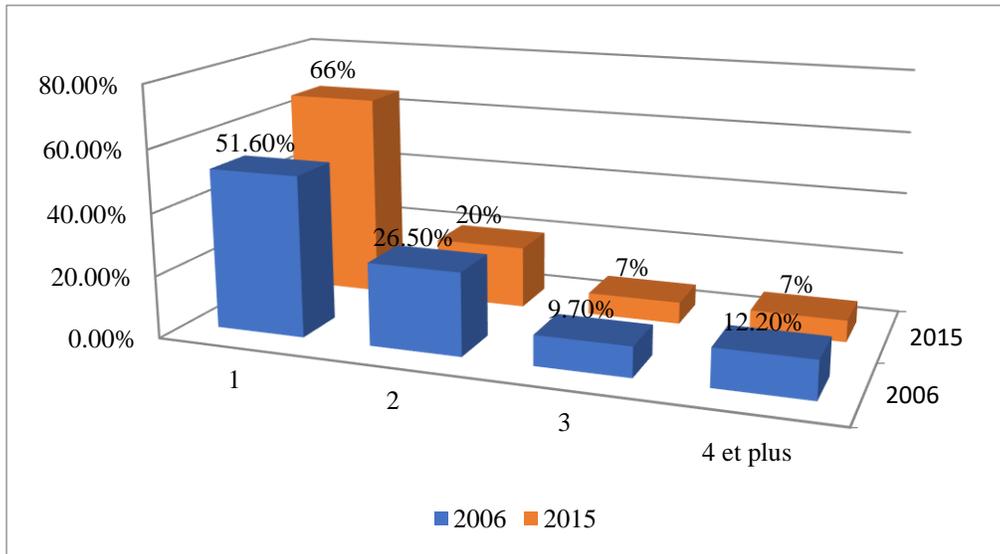


Source : Enquête logement 2008

Il est à souligner que presque les trois quarts (73%) des logements construits, depuis 2004, sont localisés dans les arrondissements de Guéliz et Ménara. Vient ensuite arrondissement SYBA, qui participe à hauteur de 22.2% dans l'accroissement global du parc logement au niveau de la ville. Aussi, le tissu de la médina est dominé par les maisons marocaines traditionnelles qui représentent plus de 88% des logements disponibles. Confirmant le statut de zone d'habitat traditionnel. Selon l'enquête logement de 2008, les logements à un ménage représentent la moitié du parc logement de la médina, avec 51.6%. Les logements à plusieurs ménages plus traditionnellement présents dans la médina représentent 26,5% pour 2 ménages par logement, 9,7% pour 3 ménages par logements et 10,3% pour les logements abritant plus de 5 ménages (Graphique n° 4).

Graphique n° 4 :

Densité logement médina Marrakech



Source : Enquête logements (2008-2015)

B/ Analyse des blocages

Nous vivons aujourd'hui dans cette tension entre l'explosion des formes, des références, des espaces et des produits culturels et une volonté de réappropriation de l'espace et des biens culturels et d'affirmation de soi dans cette dimension. Les villes doivent faire face à ce dilemme, et s'interroger sur les réponses politiques, sociales, culturelles qu'elles peuvent fournir face à cette transformation. Il est vrai qu'une véritable problématique de gestion urbaine¹⁹³ ou toutes les composantes de la vie urbaine interagissent¹⁹⁴. La mise en valeur des arrondissements historiques n'est surtout pas le seul fait des experts en restauration historique. Elle devient le champ d'action de tous les gestionnaires et de tous les experts qui doivent dans leur action quotidienne intégrer

¹⁹³ La gestion urbaine renvoie à « toutes les mesures administratives, techniques et normatives prises ou à entreprendre par les pouvoirs publics et les autres acteurs urbains habilités, en vue d'assurer l'encadrement, l'ordonnement et le contrôle du développement d'un espace urbain, afin d'asseoir les conditions de réalisation de son développement durable et intégré », comme noté par Brahim Barrou, « Fès, de la gestion urbaine normative à la gouvernance », publication de l'INAU, 2005, p. 13.

¹⁹⁴ Dans son analyse de la population fassie, en particulier les jeunes, et leur relation avec le champ politique local, M. Janati Idrissi note que : « avec l'augmentation du chômage et l'aggravation de la pauvreté, conjugués à une certaine « confusion » et désarroi de nature idéologique, à une fluctuation et indéfinition des valeurs traditionnelles et, donc, à la manifestation d'indifférence à l'égard de la chose publique, on assiste à l'émergence d'une représentation négative du champ et du jeu politique. Cela apparaît assez clairement chez les masses populaires, et notamment chez les jeunes. Dans une telle représentation qui réduit la politique à une « affaire » privée, les Institutions du pouvoir communal sont de fait délégitimées et l'élu n'est, alors, considéré que comme parvenu ». M'hammed Idrissi Janati en collaboration avec Rafaèle Cattedra, pouvoirs locaux et systèmes municipaux dans le monde arabe, sous la direction de A.Abouhani, INAU, 2006, p. 108.

avec la flexibilité et discernement cette dimension de la conservation historique. C'est la culture de la gestion qui doit changer. Parce que, de fait, il s'agit d'intervenir sur la globalité du cadre de vie, c'est la priorité du citoyen et de la citoyenne. La préservation du cadre historique est objective très louable en soi, nécessaire, mais qui ne saurait être suffisant. Il doit être subordonné à l'objectif suffisant. Il doit être subordonné à l'objectif primordial de revitalisation, celle-ci devant cependant être réalisée dans le respect du caractère historique. Cela suggère donc un ordre de priorité des concepts qui doit avoir comme conséquence d'induire des programmes d'intervention, et forcément des programmes de contribution internes comme externes, qui soient adaptés en conséquence. Voilà la grande différence avec la restauration de monuments. L'approche et la méthode ne sont principalement pas les mêmes. Dans beaucoup de cas, les premières interventions toucheront, non pas les aspects historiques du cadre physique, mais les éléments de base du système urbain qui sont essentiels pour le fonctionnement d'une société organisée et moderne : Infrastructures d'assainissement par exemple, protection contre les cataclysmes, interventions sociales, programmes de relogement, appuis à la « coopérativisation », assistance à la formation de comités de citoyens ou d'associations de gens d'affaires, insertion de services quotidiens, etc.

On peut donc, de par leur nature, distinguer trois sortes de blocages, selon qu'ils sont :

- insuffisances de la planification urbaine ;
- absence de consensus entre acteurs ;
- complexité juridique du patrimoine immobilier (tableau n°5 récapitulatif)

Tableau n° 5: Typologie des contraintes à la réhabilitation des médinas

Contrainte économique	Contrainte juridique	Contrainte sociale	Contrainte institutionnelle
-défaillance des mécanismes du marché lié principalement à une dégradation du parc immobilier -faiblesse des budgets alloués aux projets de réhabilitation	- faiblesse des loyers n'incitant pas la prise en charge et l'entretien des habitations - la nature juridique des biens immobiliers et fonciers souvent morcelés et bradés	-pauvreté de la population résidente depuis le départ des élites vers les centres européens -densification des logements, corolaire à la paupérisation de la population et d'une dévalorisation de la fonction résidentielle	-complexité des programmes de sauvegarde généralement centralisée et dont les objectifs à atteindre sont parfois irréalistes

Source : UNESCO 2004

a. Insuffisances dues à la planification urbaine

Après l'indépendance, l'État marocain, démuné en termes de capacités de gestion, apparaissait convaincu du fonctionnement et des effets du modèle installé par le protectorat¹⁹⁵, en particulier, dans le domaine de l'urbanisme. Il reconduit à l'identique son système de gestion urbaine, et garde le personnel européen qui travaillait avant dans ce domaine. En effet, ce modèle qui se veut prévisionnel et structuré a fait preuve, après des années de mise en application, d'un caractère excessivement normatif et peu évolutif sur le plan socio-économique. Ce caractère est dû, en grande partie, à la complexité et à la lenteur de la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme et de leurs aspects très juridiques et techniques. Il y a aussi le fait, toujours d'actualité, que ces documents sont appliqués impérativement sur de longues durées, excédant parfois les 10 ans et qu'ils proposent un champ réduit de solutions d'accompagnement des changements futurs, imprévus lors des études. Toutefois, cet héritage était la première source d'inspiration du législateur marocain lors de l'élaboration de nouveaux textes juridiques postérieurs¹⁹⁶. Il s'agit principalement :

a - du dahir n° 1-60-063 du 30 (25 juin 1960), relatif au développement des agglomérations rurales (BO, 8 juillet 1960). Ce texte est le premier de son genre au Maroc qui s'applique à toutes les agglomérations rurales, situées en dehors:

- des communes urbaines et leurs zones périphériques ;
- des centres délimités et leurs zones périphériques ;
- des groupements d'urbanisme ;
- des zones à vocation spécifique.

¹⁹⁵ Le 1er article de ce dahir précise que : « *les habitations, îlots, quartiers et " bidonvilles " existant à la date de la promulgation du présent dahir et déclarés insalubres par les commissions ou services d'hygiène compétents, peuvent à tout moment faire l'objet d'un arrêté de nos pachas et caïds ordonnant, avec ou sans délai, leur démolition ou leur arasement, au besoin par les services administratifs qualifiés, et dans tous les cas aux frais des propriétaires. En outre, ceux-ci seront tenus de détruire ou d'enlever les matériaux dans un délai de quatre jours, à peine de destruction ou enlèvement par les soins de l'autorité compétente, à moins que celle-ci n'y procède d'office sans délai*».

¹⁹⁶ Application du dahir du 13/2/1914 relatif à la conservation des monuments historiques n° 423 du 10/11/1920

- L'arrêté du 20/7/1922 concernant la protection artistique de Marrakech
- L'arrêté du 2/10/1928 relatif au règlement d'urbanisme pour la médina de Marrakech
- L'arrêté du 12/7/1935 portant règlement général d'urbanisme pour la médina de Marrakech
- L'arrêté du 8/5/1936 concernant la protection et l'entretien des monuments historiques et sites présentant un intérêt particulier pour le tourisme.

Il institue, d'une part, le plan de développement des agglomérations rurales (article n°36), qui est à la fois un document graphique et juridique, rendant obligatoire le permis de construire ou de lotir ; et d'autre part, les moyens de contrôle de l'évolution de la construction dans ces petites agglomérations. Ces dispositions visent, d'un côté, la création, l'organisation des noyaux attractifs ruraux et l'orientation de leurs extensions ; et d'un autre côté, le contrôle de l'urbanisation de ces agglomérations rurales par l'instauration de l'obligation des autorisations de

Construire et de lotir.

b- du dahir portant loi n° 1-84-17 du 21 (25 janvier 1984), relatif au schéma directeur d'aménagement urbain du Grand Casablanca (BO, 1er février 1984) et du dahir portant loi n° 1-84-188(9 octobre 1984), relative à l'agence urbaine de Casablanca (BO, 5 décembre 1984). En fait, il semble que l'apparition de ces textes vient suite aux mutations politiques et organisationnelles qu'a connues le Maroc dans les années 1970¹⁹⁷. Cette conjoncture avait poussé l'État à changer sa stratégie dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat et à faire appel au secteur privé dans la production et la réalisation des programmes de logements, pour contrer les pressions exercées par les couches pauvres et moyennes et leurs luttes contre la précarité de leurs conditions de vie.

c- du dahir n°1-92-31 du 15(17 juin 1992), portant loi n°12-90, relative à l'urbanisme (BO, 15 juillet 1992). En effet, quarante ans après la loi de 1952, cette loi tente de revitaliser le domaine de l'urbanisme, en se basant principalement sur :

- la définition des différents documents d'urbanisme en les hiérarchisant (Schéma directeur d'aménagement urbain), d'aménagement (PA), arrêtés d'alignement, permis de construire), des règlements de construction ainsi que des sanctions pénales,

- l'amélioration et l'accélération des procédures d'instruction, de consultation et d'approbation des documents d'urbanisme pour qu'ils deviennent opposables et davantage opérationnels. En effet, malgré qu'elle conserve l'aspect normatif, centralisé et tournant le dos

¹⁹⁷ L'apparition d'une nouvelle charte communale par le dahir portant loi n° 1-76-583 (30 septembre 1976) (relatif à l'organisation communale (BO, 1er octobre 1976). Ce dahir vient confirmer la déconcentration et apporte de nouveaux rôles et responsabilités pour les présidents des communes. Il précise dans son 1er article que : « *les communes sont des collectivités territoriales de droit public, dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elles sont divisées en communes urbaines et en communes rurales. Les communes urbaines comprennent les municipalités et les centres dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Les communes peuvent être autorisées à se constituer en syndicat. Les affaires de la commune sont gérées par un conseil communal* ».

aux secteurs privés et aux opérateurs économiques, cette approche apporte de nouvelles dispositions dans la législation marocaine. Elle introduit:

La notion de hiérarchisation des documents d'urbanisme, dans le sens où le plan de zonage et le plan d'aménagement respectent les dispositions du Schéma directeur d'aménagement urbain (S.D.A.U.), relatives aux zones nouvelles d'urbanisation et à la destination générale du sol ;

-La possibilité pour les plans d'aménagement de prévoir l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension selon un échéancier déterminé (court, moyen et long terme) ainsi que la désignation des périmètres des secteurs à restructurer ou à rénover ;

-La possibilité pour les S.D.A.U. et les plans d'aménagement de prévoir des zones qui obéiront à un régime juridique particulier. Par cette disposition, le législateur vise de grandes opérations d'aménagement et d'urbanisme qui fera l'objet, à titre d'exemple, d'un aménagement concerté ;

-La réduction de la durée de validité des effets des plans d'aménagement, dans un souci de réalisme, de 20 à 10 ans non prorogeable pour la voirie, les espaces verts et les équipements¹⁹⁸ publics ;

-Quant au décret d'application de la loi, il prévoit de manière précise, les procédures d'élaboration, d'étude, de consultation, d'approbation et de mise en œuvre des différents documents d'urbanisme. Il introduit, par ailleurs, la notion de suivi de ces documents.

Concomitamment à cette loi, la loi n° 25-90 a été adoptée. Relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcèlements (B.O. du 15 juillet 1992), elle fut promulguée par le dahir n° 1-92-7 du (17 juin 1992).¹⁹⁹

d- Du dahir portant loi n° 1-93-51 du 22(10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (BO, 15 septembre 1993). De fait, et après la création des inspections régionales de l'urbanisme (IRU) en 1993¹⁹⁹, est venue la création de trois Agences Urbaines sur le territoire²⁰⁰ marocain

¹⁹⁸ Les inspections régionales de l'urbanisme, de l'architecture de l'aménagement du territoire prévue par l'arrêté du ministre de l'Intérieur n°491-93 du (16 février 1993).

¹⁹⁹ ESSALAK (N), « dérogations en urbanisme et rapports de pouvoirs au Maroc -Cas de la ville de Fès », Mémoire de fin d'études, INAU, Rabat 2011, PP 246-27.

²⁰⁰Le territoire : Le lexique de l'aménagement du territoire (2007) définit le mot « territoire » comme étant « *une notion riche de sens, chaque discipline lui prête un contenu spécifique. Cette notion associe simultanément : de l'espace géographique, des réalités économiques et sociales, des représentations culturelles et idéologiques, des positionnements d'acteurs sociaux. Le territoire est tout sauf figé, car il est produit par des rapports sociaux. Chaque territoire recèle par principe un ou plusieurs potentiels qui ont vocation à être mis en valeur. Les potentiels*

(celles de Casablanca, de Fès et d'Agadir). Ce texte juridique a été promulgué afin de réglementer l'ensemble des Agences urbaines qui seront créées ultérieurement pour accompagner et encadrer la dynamique urbanistique que connaissait le Maroc. Il détermine les attributions, le mode de gestion et le mode de fonctionnement des agences urbaines et les définit en tant qu'établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elles sont, désormais, chargées de la réalisation des études nécessaires à l'établissement des projets des

Documents d'urbanisme réglementaires et des opérations d'aménagement urbain.²⁰¹ Comme déjà mentionné en introduction de cette partie, il y a eu récemment l'introduction du décret n°2-13-424 du (24 mai 2013) apparu dans le bulletin officiel n°6172 (1er août 2013). Ce dernier approuve le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation¹⁰² relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement.

Enfin, nous voulons signaler que cette volonté de réglementer et ce besoin de tout contrôler ne sont pas exclusifs au Maroc. Ils traduisent, dans toutes les législations, la détermination des pouvoirs publics tel que souligné par Pierre Lascoumes et Patrick la Galès : « *d'avaliser une dangerosité potentielle qui mérite attention et il en découle en général l'attribution de Compétences à des services administratifs spécifiques* »²⁰².

1) Les contraintes liées à la mise en œuvre des documents d'urbanisme :

économiques dont il est question ici ne se limitent pas aux données naturelles, ils concernent plus encore les potentialités humaines, les savoir-faire, les équipements, etc. ». p. 34.

Selon CL. Raffestin, « *le territoire est généré à partir de l'espace, il est le résultat d'une action conduite par un acteur syntagmatique (acteur réalisant un programme) à quelque niveau que ce soit* », pour une géographie du pouvoir, Litec, 1979, p. 129.

-Pierre Veltz le considère comme étant le « *fondement universel du droit et de l'état* », mondialisation, ville et Territoire –L'économie d'archipel, 2000, op.cit, p. 245. Il le définit, également, comme étant comme élément clé dans l'articulation des temporalités, une « *structure d'organisation, d'interactions sociales, et non plus comme réservoir de ressources sans passé ni futur* ». Idem, p. 13.

²⁰¹ Autrement dit, « *à la lecture des prérogatives et missions assignées aux agences urbaines, il paraît clairement que celles-ci constituent un acteur de premier choix dans l'acte d'aménager et de bâtir* », H. Chtouki, la planification urbaine au Maroc : état des lieux et perspectives, Maroc FIG Working Week 2011, Bridging the Gap Between Cultures, Marrakech, Maroc, op.cit, p.4.

²⁰² Gouverner par les instruments, sous la direction de Pierre Lascoumes et Patrick le Galès, 2004, op.cit, p. 32

Comme l'explique Max Weber, « *les villes ne sont pas nées des guildes*²⁰³, *comme On l'a souvent cru. Au contraire, en règle générale, ce fut l'inverse : les guildes sont nées. Dans les villes* »²⁰⁴. Ceci laisse entendre que la ville est née et continue d'exister, non.

Seulement parce qu'il y a des pouvoirs d'alliance entre ses fondateurs, mais parce qu'elle est habitée par des personnes qui réussissent à imposer des règles et des dispositifs pour étendre.

Leur domination, le plus largement et le plus longtemps possibles. À partir de là, l'évolution du cadre urbain dépend du fonctionnement de ses acteurs, en étant avant tout, un lieu de vie et d'interaction d'un ensemble de systèmes : institutionnel, administratif, politique et social. Par ailleurs, au niveau national, le processus de déconcentration, qui viserait l'optimisation de l'action publique, englobe l'ensemble de ces systèmes et évoque le choix des instruments mobilisant les services publics à l'échelle locale ainsi que leurs modes de fonctionnement. Ce choix est souvent présenté, par les services centraux, d'une manière fonctionnaliste, comme relevant de simples choix techniques. Or, l'instrumentalisation de l'action publique, ne concerne pas uniquement le choix ou l'invention d'instruments techniques, mais relève plutôt d'une panoplie d'instruments (mis en place au niveau central puis décentralisés moyennant des procédures administratives, visant la gestion de la chose publique locale), qu'ils soient d'ordre législatif et réglementaire, économique et fiscal, conventionnel et incitatif, informatif et communicationnel (P. Lascoumes et P. le Galès, 2004)²⁰⁵.

L'instrumentalisation de l'action publique renvoie, selon A. Desrosiers, à « *l'ensemble des Problèmes posés par le choix et l'usage des outils (des techniques, des moyens d'opérer, des dispositifs) qui permettent de matérialiser et d'opérationnaliser l'action gouvernementale* »²⁰⁶. Cela fait d'elle une conception multi-instrumentale, dont il ne s'agit pas uniquement de justifier le choix des instruments retenu, mais également d'envisager les effets qu'ils peuvent produire. Dans ce sens, la planification constitue justement l'action de base, indispensable et préalable à toute action d'aménagement urbain ou d'occupation des sols. Planifier signifiant

²⁰³ Une assemblée de personnes pratiquant une activité commune, et dotée de règles et de privilèges précis. Synthèse de la définition recueillie du dictionnaire en ligne du centre de ressources textuelles et lexicales : www.cnrtl.fr.

²⁰⁴ WEBER (M), *La ville*, Aubier / Res, 1982, p.77.

²⁰⁵ LASCOUMES (P) et GALES (P), « gouverner par les instruments », sous la direction de pierre Lascoumes et Patrick le Galès, *Presse de la fondation nationale des sciences politiques*, 2004, p.p. 11-12.

²⁰⁶ DESROSIERS (A), (1993, p. 401), *idem*, p. 12.

organiser suivant une démarche logique, concrétisée par des documents à caractère prospectif, et dont l'effet est généralement étendu dans le temps. Étant donné que l'établissement des documents d'urbanisme nécessite des moyens financiers considérables, le Ministère chargé de l'urbanisme a adopté, en 1995, une approche participative en termes de charges, frais et responsabilités entre communes. État et agences urbaines, afin d'encourager la production de ces documents, en allégeant les charges financières supportées par les divers intervenants. Par conséquent, il a été recommandé au « *fonds d'équipement communal d'autoriser les communes à recourir à cette institution pour le financement des études de plans d'aménagement et de développement* »²⁰⁷.

Toutefois, et d'après les services centraux chargés de l'urbanisme²⁰⁸, malgré cette approche, l'insuffisance des moyens financiers de l'État et des collectivités territoriales et l'absence des mécanismes de financement demeurent les principaux éléments qui empêchent la couverture intégrale du territoire national en documents d'urbanisme. En réalité, ce problème de financement pourrait même pousser l'administration centrale à appliquer sur des petites villes ou des centres émergents des règlements d'urbanisme établis pour des grandes villes²⁰⁹.

Enfin, face à la faiblesse des capacités financières des collectivités territoriales et aux différents problèmes fonciers, la concrétisation des options d'aménagement projetées s'avère irréalisable.

À cet effet, il aurait fallu penser à un moyen d'adaptation de ces documents aux spécificités locales, d'où l'idée d'assouplissement des procédures, permettant de rattraper une éventuelle élaboration improvisée des documents d'urbanisme où, le cas échéant, des problèmes de diagnostic ou d'interprétation des études préliminaires les précédents.

²⁰⁷ Circulaire n°302/DGUAAT du 29/09/1995 relative au financement par le FEC des plans d'aménagement et des plans de développement.

²⁰⁸ Rapport de la Direction générale de l'Urbanisme et de l'Architecture, illustrant son intervention autour du projet du Code l'Urbanisme, le

9 mai 2007 au siège du MHU, dans le cadre du « cycle de conférences initié par le MHU » avec la participation des corps professionnels, des départements ministériels partenaires et des universitaires. consulté le 06/06/2016 : Rapport publié sur <http://www.marocurba.gov.ma/codeurbanisme>, , p.p. 5-6.

²⁰⁹ Au point même d'appliquer les règlements des grandes villes comme Rabat et Casablanca aux centres émergents et petites villes, comme Taza, Taounate et Al Hoceima. Un fait soulevé par un ancien responsable de l'agence urbaine de Taza, qui explique que, d'après son expérience professionnelle, de telles situations étaient justifiées, par les bureaux d'études ayant élaboré ces documents, à travers « *la nécessité de rehausser le niveau urbanistique et présenter des conceptions convaincantes* ». H.S. Ancien responsable de l'agence urbaine de Taza. Entretien effectué le 13/11/2016.

En effet, le droit de l'urbanisme au Maroc conforte la position de l'État et concentre les pouvoirs de décision entre les mains de ses appareils, ce qui accentue la rigidité du fonctionnement de ce dispositif. En effet, dans le cadre de production des documents d'urbanisme, il s'avère que la participation des communes, notamment en présence des agences urbaines, reste limitée à l'émission d'avis ou à l'élaboration du plan d'alignement et que l'implication de la population demeure faible, malgré l'existence d'enquêtes publiques, vu les difficultés que rencontrent la majorité des habitants à comprendre les documents d'urbanisme et à décortiquer la technicité de leurs composants (plans et règlements). En réalité, au-delà de la faiblesse de l'esprit de concertation²¹⁰ dans l'élaboration des documents d'urbanisme, le rallongement de la durée des études de ces derniers, la complexité de leurs procédures d'élaboration et le retard de leur homologation traduisent à la fois la lenteur administrative et le degré de bureaucratisation dans le domaine de l'urbanisme. Ces éléments sont d'autant plus pesants que, dans ce genre d'activités, le facteur temps est décisif ; parce que, si les délais impartis ne sont pas respectés, il y a risque que les études effectuées pour définir les options d'aménagement soient dépassées, à cause du temps écoulé entre leur établissement et l'approbation finale du document d'urbanisme qui, dans ce cas de figure, se trouve quasiment obsolète dès son homologation.

En effet, l'intérêt accordé à la médina de Fès par l'état marocain a commencé avec le plan de développement économique et social (1973-1977) qui préconise la réalisation des études nécessaires pour sa sauvegarde, il a été suivi par l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Fès S.D.A.U (1991). D'une manière générale, le diagnostic réalisé dans le cadre des études du nouveau PA fait ressortir un écart important entre les secteurs de la ville, en montrant que les quartiers périphériques, ceux au nord de la ville et la médina sont les moins dotés en termes d'équipements, comparés au centre-ville. Il signale une insuffisance de transport collectif, notamment dans un contexte de faible motorisation et d'étalement de l'urbanisation, ce qui aggrave les difficultés de déplacement. Il révèle également des risques d'inondations et de pollution des eaux traversant des zones d'habitat et d'activités. Il souligne le déficit en espaces verts, particulièrement perceptible au nord et à l'est de la ville, dans les quartiers non règlementaires et au Sud dans les nouveaux lotissements autorisés par dérogation.

²¹⁰ Les informations et pratiques présentées dans ce passage sont recueillies du rapport : « réflexions sur les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'aménagement », à l'occasion des ateliers tenus les 7, 8 et 9 juin 2002 à Benslimane, organisé par la direction de l'urbanisme.

À cet effet, il note que « les projets réservés par le S.D.A.U à des espaces verts, sont actuellement détournés de leur affectation d'origine pour l'accueil de grands projets immobiliers et touristiques (l'hippodrome, oued Fès, la vallée d'Ouïslane et ceinture verte, etc.) réduisant ainsi la superficie des terrains susceptibles d'accueillir à l'avenir de grands espaces verts »²¹¹ et que « la ceinture verte préconisée par le S.D.A.U a été abandonnée et les deux coulées vertes (le long de l'oued Fès et de la vallée d'Ouïslane) ont été entamées par des projets immobiliers ou touristiques »²¹².

Dans ce contexte, et en guise de développement de l'ensemble de ces points, cette section sera consacrée à l'observation et à l'analyse de notre périmètre d'étude, comprenant la ville de Fès et sa périphérie immédiate. Nous commencerons par l'analyse de la couverture par les documents d'urbanisme de l'espace urbain de Fès. Ensuite, nous aborderons la problématique urbaine et environnementale de Fès à travers l'analyse de ses dynamiques de développement, en termes de structure urbaine, du niveau des infrastructures²¹³ et des équipements et de composition environnementale et ce qu'elle subit suite à l'actuelle expansion urbaine.

2) Le Schéma directeur Urbain de Fès (le S .D.U.F) de 1983 :

De prime abord, il y a lieu de signaler qu'en 1980, il y a eu un projet de schéma directeur d'aménagement urbain (le S.D.A.U de 1980), qui n'a pas vu le jour. Ses concepteurs avaient opté pour l'option de l'urbanisation du secteur est²¹⁴ et ont dressé une carte de synthèse pour déterminer le potentiel physique des extensions futures de la ville, en définissant trois catégories de sols. Il s'agit des sols à conditions favorables à l'urbanisation, des sols à conditions moyennes et des sols à conditions défavorables, en tenant compte en particulier des contraintes suivantes²¹⁵ : hydrologiques, physiques, topographiques et agricoles. Ces options ont été reprises par le S.D.U.F en 1983, mais n'ont pas été appliquées. Au contraire, il y a eu :

²¹¹ Rapport de synthèse et de définition des orientations stratégiques du développement et d'aménagement, PA de Fès janvier 2012, p. 11

²¹² Rapport de synthèse et de définition des orientations stratégiques du développement et d'aménagement, PA de Fès janvier 2012, idem, p. 23.

²¹³ Infrastructure : ensemble des installations réalisées au sol ou en sous-terrain permettant l'exercice des activités humaines à travers l'espace. Elles comportent notamment : les infrastructures de transport, les aménagements hydrauliques, énergétiques, de Communication, les réseaux divers (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone), les espaces collectifs aménagés (parcs, jardins, cimetières, terrains de sport...). Lexique de l'aménagement du territoire, 2007, *op, cit*, p. 21.

²¹⁴ Dossier technique du SDAU de Fès de 1980, p.p. 3 et 4.

²¹⁵ Selon la même étude, ces trois contraintes sont fortement corrélées. À titre d'exemple : un mauvais sol de fondation constitue une contrainte d'autant plus forte que lorsque le sol est en pente. : Contraintes relevées par le SDAU de Fès de 1980.

- L'ouverture à l'urbanisation de zones non retenues par le S.D.U.F, sous l'effet principalement de tendances de l'habitat spontané et de l'urbanisation non réglementaire,

- le gel des zones retenues par le S.D.U.F, en tant que zones prioritaires d'urbanisation au profit d'autres, mettant en cause la programmation arrêtée ;

- La transformation de la nature d'urbanisation arrêtée pour certaines zones urbanisables, à cause principalement d'affectations non compatibles²¹⁶.

Il est à préciser enfin que peu de propositions du SDUF, relatives aux équipements structurants et aux équipements, ont été réalisées.

3) Le Schéma directeur d'Aménagement urbain de 1991:

La ville de Fès a deux documents de référence : le S.D.A.U de 1980²¹⁷ et le S.D.A.U de 1991²¹⁸. Ces deux documents traitent la même problématique, celle du développement urbain de la ville. Cependant, les résultats des deux documents ne sont pas les mêmes. Ils relèvent le même Diagnostic, mais sont opposés dans leurs projets d'aménagement, surtout en ce qui concerne le

Sens de l'extension urbaine. Pour le S.D.A.U de 1980, l'extension devait se faire vers l'est

(Vers les villes de *Taza et Taounate*), alors que le S.D.A.U de 1991²¹⁹ l'orienté vers le sud et le sud/ouest.

Le S.D.A.U a placé la médina au centre de sa problématique aussi les orientations générales au niveau des propositions spatiales, des programmes d'intervention, comme des projets ponctuels visent à sa réhabilitation. Son objectif premier est la sauvegarde de toutes les manifestations de cette réalité historique qu'il présente comme le cachet local, l'identité de la personnalité et le patrimoine précieux. Son deuxième objectif est de dégager ce qui est structurant dans cette représentation spatiale et de s'en inspirer peut jeter les bases d'un développement

²¹⁶Aucune autre indication n'a été donnée pour expliquer ce point. On suppose que cela concerne la zone d'Équipements qui n'a pas été réalisée (administrative, hospitalier, etc.).

²¹⁷ SDAU de Fès de 1980, rapport technique n°3 .

²¹⁸ SDAU de Fès de 1980, pour le compte du Ministère de l'habitat et de l'aménagement du territoire, la délégation régionale de Fès. Atelier du schéma directeur, avec la collaboration du programme des Nations Unies pour le développement (IPNUO) de l'Organisation des Nations unie pour l'éducation, la science et la Culture (UNESCO) et des Nations Unies, Département de la coopération technique pour le développement publié par l'Organisation

Des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture, Paris en 1980.

²¹⁹ SDAU de Fès, aout 1991, Michel PINCEAU.

authentique de la ville. Dès lors, pour atteindre ces objectifs il est impératif de résoudre les contraintes suivantes :

- le déblocage des loyers à l'intérieur de la médina, en vue d'y mettre fin aux avantages comparatifs dont bénéficient, sur ce plan, les locataires dans la médina et accélérer le mouvement de dédensification spontanée.

-La réalisation des équipements d'infrastructures et des opérations de réhabilitation à la charge de l'administration et ses démembrements : une telle opération est susceptible, grâce à la plus-value créée par l'action des pouvoirs publics, de déclencher un processus de revalorisation des espaces environnants, d'avoir des effets inducteurs sur le parc immobilier privé et d'inverser, de la sorte, les mécanismes de la taudification.

-L'aménagement de voies pénétrantes, ouvertes à la circulation automobile, à l'intérieur du tissu ancien : la réalisation de nouvelles percées indispensable pour attirer le capital foncier et immobilier dans la médina ; sans lequel il ne pourrait nullement y avoir d'auto-réhabilitation.

Le dernier S.D.A.U. de 1991 a mis l'accent sur six options majeures :

▪ Maitriser et réorienter la croissance urbaine : les développements spontanés autour de la médina au Nord et à l'Est, sur des sites impropres à l'urbanisation, doivent être stoppés, les futures zones d'extension étant programmes dans les secteurs sud-ouest²²⁰ :

▪ Maitriser les flux d'exode rural vers Fès en général, et vers la médina : en particulier par la mise en œuvre d'une politique de développement régional et la création de nouveaux pôles urbains permettant la fixation de la population rurale :

▪ Mettre en valeur la médina et le patrimoine culturel à travers le maintien d'une dynamique économique mesurée ne portant pas atteinte au patrimoine architectural et urbanistique de la médina ;

▪ Favoriser le développement intégré de la médina en permettant l'intégration homogène de la médina dans le tissu urbain du grand Fès, tout en conservant sa fonction de repère urbanistique occupant une position centrale rayonnante ;

▪ Sauvegarder l'environnement de la médina, notamment par la délocalisation des activités polluantes vers le secteur d'Ain Nokbi, situé à l'extérieur de la médina ;

²²⁰SAADI (A), « planification urbaine et stratégie de sauvegarde de la médina de Fès » -colloque international sur la réhabilitation et la sauvegarde de la casbah d'Alger du 26 au 28 mai 1998-Algérie.

- Désenclaver la médina, par la proposition d'une nouvelle structure viaire visant à décongestionner les entrées de la médina et à faciliter la circulation intra et extra-muros ;

- La sauvegarde de la médina de Fès s'impose pour des raisons historico-culturelles, économiques, sociales et politiques. Toutefois, il faut définitivement abandonner l'idée d'une résurrection de la cité telle qu'elle était avant les bouleversements contemporains. Sa remise en valeur doit résulter de la prise en compte que tout ne doit pas être conservé, car cela est financièrement hors de portée. Il convient au contraire de savoir repérer l'essentiel à conserver et le superflu à sacrifier, dans l'optique du plus de fonctionnalité possible.

- Pour être viable, la sauvegarde doit être économiquement rentable. Aussi la stratégie à poursuivre en matière de logement doit viser à réaliser les conditions propres à y intéresser le capital foncier et immobilier par des mesures d'incitation financière et réglementaire.

- Pour éviter les retards et les situations de blocage dues aux carences juridiques, la stratégie de sauvegarde doit être définie dans le cadre du support réglementaire disponible et faire, au niveau de la mise en œuvre, un large usage de l'urbanisme de concertation. En même temps, la médina doit être pourvue d'un plan de réhabilitation fixant les partis d'aménagement, les zones, les monuments et le style à protéger et les secteurs à restructurer. Ce document doit avoir force de la loi au même titre qu'un plan d'aménagement. Il importe, enfin, d'instituer un système de crédit et de subventions à la réhabilitation.

- L'aménagement d'une zone d'accueil à proximité de la médina qui consisterait en lotissements d'habitat économique et de logements d'habitat social à vendre ou à donner en location exclusivement aux populations qui manifesteraient la volonté de quitter la médina ou qui seraient touchés par les opérations de restructuration ou de dédensification.

4) le plan d'aménagement de Fès

À peine deux ans après l'homologation du premier S.D.A.U de Fès, un rapport du Ministère de l'habitat et de l'Aménagement du territoire, évoquait déjà sa non-adaptation à l'évolution réelle du tissu urbain de Fès et suggérait la nécessité de sa révision. D'où le gel de la quasi-totalité des orientations majeures, y compris celles inhérentes à la sauvegarde de la médina.

Actuellement la médina est régie par deux plans d'aménagements : le plan d'aménagement de la médina extra-muros, homologué le 12 novembre 1997 et le plan d'aménagement intra-muros qui est homologué en date du 08 janvier 2001.

Il est considéré plus comme un plan de sauvegarde qu'un plan d'aménagement classique.²²¹

Ses options majeures, en matière de sauvegarde, qui s'inscrivent dans le cadre des orientations du dernier S.D.A.U.F définissent cinq axes :

- Il s'agit de la confirmation, sur le plan juridique ;
- De la volonté de protection et de réhabilitation du patrimoine historique et architectural ;
- De la mise en place des structures modernes en matière d'accessibilité ;
- D'équipements publics et d'infrastructure. Il s'agit également d'opérer une sélection des activités à implanter à l'intérieur de la médina en symbiose avec les tissus urbains traditionnels ;
- de réintégrer la médina dans l'organisation et le fonctionnement général de l'agglomération de Fès, et enfin, de protéger l'environnement périphérique naturel.

Ce document met en évidence l'existence, à Fès, d'une centralité éclatée, faite de trois centres hiérarchisés :

- les « centres » *de dar dbibagh* (ex-ville européenne),
- Fès Jdid, la médina et même *Bâb Ftouh*. Le renforcement de cet axe pourrait diminuer les inégalités entre ces différents centres (vol. 1, p. 14).

Il en déduit que médina et agglomération ne peuvent être considérée séparément et que (à partir) de la problématique de la médina, compte tenu de l'importance économique, sociale et culturelle de celle-ci, l'étude met par ailleurs, en évidence la nécessité de renforcer le rôle de la médina en tant que centre principal de l'agglomération, en présentant plusieurs propositions, dans ce sens pour réanimer la médina :

- Organiser d'abord la fonction commerciale de la médina, puis réorganiser le secteur de la production en favorisant la reconversion d'une partie de l'artisanat à l'intérieur de la ville historique ;
- Développer les fonctions culturelles.

Il s'est avéré que le problème de l'absence de cadre juridique restait posé avec acuité. Un intérêt particulier devrait être accordé pour concevoir un cadrage des conditions et des modes d'organisation, d'aménagement et de développement de l'urbanisation pour les dix années à venir

²²¹BARROU (A), *op. cit.* p. 414.

en veillant à structurer l'utilisation de l'espace de manière à satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités, d'équipements collectifs et de services urbains et à inscrire le territoire dans un processus de développement durable²²². Face à cette situation, la direction de l'Architecture a poussé l'évolution de ces études vers une troisième génération portant le nom de « **plan d'aménagement** » pour leur permettre de bénéficier d'une opposabilité aux tiers en attendant la mise en place d'un cadre juridique spécifique aux plans de sauvegarde et de réhabilitation. Le plan d'aménagement a pour objectif selon l'article 19 de la loi 12-90²²³, de définir l'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit être exercées tel que zone d'habitat, zone touristique, zone commerciale ...

Il détermine, également, les zones dans lesquelles toute construction est interdite, les limites de la voirie, à conserver, à modifier. Ceci s'est fait par le biais d'une révision des termes de référence, en étroite concertation avec les décideurs centraux et locaux, publics et privés, qui ont acquis une notoriété et une expérience dans le domaine de la sauvegarde et de la réhabilitation du patrimoine architectural national. Cette troisième génération d'études (ou plans d'aménagement) a concerné les médinas de Tanger, Tétouan, Tiznit, Taroudannt, Moulay Idriss Zerhoun, Taza, Rabat et Salé.²²⁴ Les objectifs de ces études, tels qu'ils sont définis dans les termes de références, peuvent être résumés comme suit :

- Recensement de l'état et de la valeur architecturale du cadre bâti ;
- Définition des grandes options d'aménagement ;
- Coordination de l'action étatique et municipale ;
- Contrôle et gestion des interventions architecturales à l'intérieur de la médina ;
- Encadrement des initiatives publiques et privées ;
- Restauration et aménagement des accès et du réseau de voirie ;

²²²À ce propos, A. Abouhane soulève que « les agents de l'État détiennent au niveau local, le monopole de la rationalité et de la compétence technique. L'État est le producteur exclusif du projet urbain ; il définit les normes et gère les documents d'urbanisme. Dans ce modèle, les élus sont marginalisés et la population est considérée comme une catégorie mineure à éduquer ou irrationnelle à réduire. Dans tous les cas, la population est objet de réglementation et non de participation. Quant au secteur privé, il est souvent qualifié de prédateur et il doit se plier aux normes de l'État ». ABOUHANI (A) (dir.), enjeux et acteurs de la gestion urbaine : redistribution des pouvoirs dans les villes marocaines, CODESRIA, Sénégal, 2000. 2000, op, cit, p.54.

²²³ La loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulgués par le dahir n° 1-92-7 (17 juin 1992).

²²⁴SEDJARI(A) « Nouvelle stratégie d'intervention dans les tissus anciens », Journée d'étude organisée à Ouazzane sous le thème : « pour une sauvegarde de la médina de Ouazzane », 16 juillet 2002.

- Restructuration et restauration des réseaux d'infrastructure ;
- Insertion des équipements socio-éducatifs, sanitaires et culturels ;
- Restauration des monuments historiques inscrits, classés ou sociologiquement investis ;
- Réorganisation des activités économiques ;
- Identification de projets intégrés d'importance stratégique visant le développement et la revitalisation de la médina ;
- Étude, prise en compte et revalorisation de la médina dans ses relations avec les autres Centres urbains de la région²²⁵.

Pour l'État, le plan d'aménagement constitue le tableau de bord pour les interventions des différentes administrations déconcentrées, pour les collectivités territoriales, c'est un élément majeur dont l'importance se vérifie, comme pour les administrations publiques, au vu de la localisation des équipements socio collective relevant de leurs compétences. Mais il leur offre encore un avantage beaucoup plus pertinent, car il confère aux organes de la commune la possibilité de disposer d'une lecture aisée de leur territoire et d'une vision prospective de son développement futur. Pour les notaires, mus par un souci de sécurité et de stabilité juridiques, le plan d'aménagement représente une garantie pour les transactions foncières et immobilières qu'ils sont appelés à authentifier.

Dans ce sens, il faut rappeler que les actes réglementaires²²⁶ (décret d'approbation d'un S.D.A.U ou d'un plan d'aménagement ou de l'arrêté d'approbation d'un plan de développement) et les recours contre les décisions des autorités administratives dont le champ d'application s'étend au-delà du ressort territorial d'un tribunal administratif demeurent, selon l'article 9 de la loi instituant les tribunaux administratifs, de la compétence de la Cour suprême qui en statue en premier et dernier ressort. Cette règle est rappelée par la cour dans l'affaire ayant opposé *Ahmed Jdaa Benmoussa* contre le président de la commune de « *Larnaat Aounat* ». *La Cour de cassation estime que «considérant qu'il apparait clairement que le recours vise à mettre fin aux effets du*

²²⁵Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, étude architecturale de la médina de Meknès, termes de références, 1998.

²²⁶ Dans le droit marocain, les règlements sont des actes à portée générale, qui « émanent exclusivement du pouvoir exécutif, des autorités administratives. Il s'agit de dispositions variées et d'importance inégale : - Au premier rang : le dahir du Souverain ; - À un échelon intermédiaire : les décrets du Premier ministre. Ces actes réglementaires sont parfois qualifiés par l'expression : décrets gouvernementaux ; - à un échelon inférieur, on rencontre les arrêtés ministériels. Il s'agit des textes réglementaires pris par les membres du gouvernement ». M. J. Essaid, Introduction à l'étude du droit, 2010, p.p. 194-195.

décret d'approbation du plan d'aménagement de la commune rurale. Considérant que pour statuer sur cette demande, il y a lieu au préalable un recours contre le décret mentionné, ce qui ne relève pas de compétence du tribunal administratif, puisque ce recours doit être présenté directement devant la chambre administrative de la Cour suprême en vertu des dispositions de l'article 9 de la loi 41/90, ce qui conduit à annuler l'acte attaqué en appel. Pour ces raisons, la Cour suprême décide d'annuler le jugement attaqué et déclare le tribunal administratif incompétent à statuer sur la demande »²²⁷.

La Cour confirme cette position quelques années après en déclarant le tribunal administratif de Casablanca incompétent de statuer sur le recours en annulation du décret d'approbation du plan d'aménagement. La Cour soutient, dans l'un des ses considérants, que « ... *en examinant les pièces du dossier, il apparait que le recours n'est pas dirigé contre le décret d'approbation du plan d'aménagement, mais contre les effets en découlant juridiquement et réclame plutôt l'annulation de ces effets et leurs conséquences après écoulement de la durée fixée par la loi d'urbanisme ; le requérant s'est fondé sur les dispositions de l'article 28 de la loi relative à l'urbanisme »*²²⁸. Les tribunaux administratifs ont suivi cette position de la Cour suprême sans pour autant exclure la possibilité d'examiner les recours en annulation portant sur les aspects pratiques du plan d'aménagement qui se traduisent par des décisions émanant des autorités administratives devant être en cohérence avec le plan d'aménagement. Ce genre de décisions font, bien entendu, partie des décisions attaquables.

5) Le plan d'aménagement de la médina de Marrakech

Marrakech fut parmi les premières villes marocaines qui ont bénéficié d'un S.D.A.U élaboré en 1981, et jugé dépassé très vite pour être réactualisé en 1988, et révisé en 1995. Le document qui en est résulté associe 11 communes rurales à la ville de Marrakech, et se veut ainsi porteur d'une vision intégrée. Ce qui est bénéfique pour Marrakech et pertinent comme mode de gestion des problèmes de la ville. Cependant, son tiraillement entre la maîtrise de la croissance urbaine, la question du logement, le développement économique, et la valorisation du patrimoine, n'a pas permis la concrétisation de ses recommandations dans un contexte de fièvre immobilière.

²²⁷ CSA n° 706 du 17 mai 2001, Ahmed Jdaa Benmoussa contre le président de la commune de *Laarbat Aounat*.

²²⁸ CS n° 605 du 11 juillet 2007, recours en appel intenté par l'agence urbaine de Casablanca contre le jugement du tribunal administratif 15 juillet 2007, cité par BOUDALI (A), les problématiques du plan d'aménagement à la lumière de l'action administrative et la pratique judiciaire au Maroc, Mémoire pour l'obtention du diplôme des études supérieures, faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Rabat, 2011, pp.58 et 58.

Mohamed El Faiz dressait un bilan très négatif de cette période : « *un demi-siècle plus tard, le constat est amer : non seulement la « réserve foncière « » est épuisée, mais l'on s'aperçoit tardivement que les programmes de l'état, constituent un enjeu spéculatif colossal et se transforment, à l'arrivée, en fabriques de marginalité ! Ce fut la première grave erreur commise par les urbanistes au lendemain de l'indépendance. La seconde erreur est intervenue lors de l'élaboration du Schéma directeur de 1982, où les promoteurs immobiliseront réussi à orienter l'urbanisation en direction du nord et de l'ouest, autrement dit vers des sites à haute valeur écologique et agricole. La troisième erreur fut l'urbanisation de la palmeraie, protégée par un dahir remontant à 1929. »²²⁹*

Ainsi, la ville s'est accrue aux dépens de son périmètre irrigué, les extensions urbaines, la création de la ville nouvelle de Tamansourt non prévue par le S.D.A.U, l'affectation des réserves foncières à d'autres fins, le non-respect des espaces verts entourant la ville.

L'ancien S.D.A.U s'est fixé parmi ses objectifs de recentrer Marrakech autour de la ville nouvelle (Guéliz). Cependant l'étalement excessif engendré par l'immensité des zones ouvertes à l'urbanisation, s'est traduit par l'éclatement de l'espace urbain et le dépouillement du centre moderne de nombreuses de ses fonctions, et de ses avantages en matière de centralité urbaine. Et la centralité recherchée s'est trouvée largement compromise, ou du moins diluée.

Ces études ont ensuite évolué pour aboutir à des plans de sauvegarde fixant les grandes orientations de réaménagement urbain des tissus anciens, avec la définition des actions à mener et leur hiérarchisation dans le temps et dans l'espace en se basant sur des études approfondies sur le terrain. Elles ont également abouti à un « *cahier des prescriptions architecturales* », résultats de l'analyse des dispositifs architecturaux et architectoniques qui, dans leurs répétitions, donnent lieu à des ambiances architecturales spécifiques à chaque tissu urbain ancien. Ce qui est nouveau dans cette deuxième génération d'études, c'est l'identification d'un certain nombre de projets intégrés d'importance stratégique qui, par leur nature, leur emplacement et leur consistance, sont susceptibles de redonner à ces médinas la place et le rayonnement dont elles jouissaient autrefois. Cette deuxième génération d'études s'est intéressée dans un premier temps aux médinas de *Bejjaad et Azemmour* pour s'étendre ensuite aux médinas de Safi, Essaouira, Marrakech, Séfrou, El Bhalil et El Menzel, Marrakech. Cependant, son tiraillement entre la maîtrise de la croissance urbaine, la question du logement, le développement économique, et la valorisation du patrimoine,

²²⁹ EL FAIZ (M), « Marrakech patrimoine en péril » édition Actes/SUD, 2001 p 34.

n'a pas permis la concrétisation de ses recommandations dans un contexte de fièvre immobilière. Ainsi, la ville s'est accrue aux dépens de son périmètre irrigué, les extensions urbaines, la création de la ville nouvelle de Tamansourt non prévue par le S.D.A.U, l'affectation des réserves foncières à d'autres fins, le non-respect des espaces verts entourant la ville.

L'émigration des structures touristiques vers le sud (avenue Mohammed VI), l'étalement des services vers la médina le long du boulevard Mohamed V, et le long de la route de Casablanca vers Marjane, a réduit l'animation de Guéliz qui voit son centre émigrer du rond-point de la reconnaissance vers la place du 16 Novembre, pour être plus connecté à la médina, et à un croisement viaire des plus importants de l'agglomération. Le tout se traduit par la dilution de la centralité de la nouvelle ville à l'abord de la médina qui renforce sa centralité en attirant vers elle celle de Guéliz. En raison de l'évolution engendrée par ce choix, la médina continue à s'imposer comme pôle urbain structurant pour l'ensemble de l'agglomération. Ainsi, au moment où la ville moderne ne cesse de consacrer sa supériorité en matière de commandement, de concentration du tertiaire supérieur, des structures d'accueil touristique et industriel, la médina se maintient en tant que pôle d'animation, d'artisanat, de commerce (gros et détail), et de services, les plus divers, ce partage de la centralité joue jusqu'ici en faveur de la médina. Ce qui revient à soutenir qu'en matière de planification urbaine, on a oublié que Marrakech est une ville où les fonctions relevant du secteur tertiaire (le tourisme, commerce, Services...) sont fortement polarisées par la médina, ce qui est de nature à perpétuer la vie et la dynamique du cœur historique de la ville. Cependant, la centralité de la ville de Marrakech dans sa globalité est ainsi toujours soumise à des mutations, aussi nombreuses que pesantes sur le devenir de l'agglomération. Il faut dire, en fin de compte, en termes de mise en œuvre des documents d'urbanisme au Maroc, notre enquête de terrain²³⁰ révèle la présence d'un certain nombre de problèmes, dont principalement (et non pas seulement) :

- l'incohérence constatée, entre les prévisions des documents d'urbanisme en matière
- D'équipement collectif et le réalisé est étroitement liée aux possibilités économiques des
- Collectivités territoriales. En fait, les évaluations établies ces dernières années au niveau

²³⁰Entretiens réalisés avec des urbanistes, administrateurs et acteurs locaux.

National montrent que dans les meilleurs des cas 20%²³¹ d'équipements et de voirie projetés par les PA ont été réalisés. Cette situation porte préjudice, à la fois :

- Aux propriétaires des terrains support de ces équipements qui restent gelés à cause de l'insuffisance des moyens financiers des administrations concernées ne pouvant pas procéder à leur acquisition. Quant aux documents d'urbanisme, dont les terrains réservés aux équipements publics seront repris par leurs propriétaires après expiration des effets de déclaration de l'utilité publique, comme prévu par la loi en vigueur²³². Ces terrains bénéficient alors de l'affectation de la zone dans laquelle ils sont situés, ce qui ne répond pas aux buts initialement fixés par ces documents.

-L'incompatibilité entre le planifié et l'existant : Sur le plan démographique, le Maroc connaît depuis plusieurs décennies une croissance continue, alors que la réglementation en matière d'urbanisme n'a pas pu suivre le rythme de cette évolution. Dans ce cadre, une étude réalisée en 2009²³³, par la direction de l'Urbanisme de Rabat, a démontré que, d'un côté, il y a eu l'expansion de l'habitat insalubre, des bidonvilles et des structures anarchiques ; et d'un autre côté, l'aspect rigide des dispositions d'urbanisme a constitué un motif de leur rejet par la population. À cet effet, diverses infractions ont été constatées dans la production de l'espace urbain. En réalité, l'inadaptation du contenu des documents d'urbanisme²³⁴ aux réalités vécues pourra être traduite, au moins, par deux points :

-le déphasage entre le rythme élevé de la croissance urbaine et le rythme lent de production de ces documents d'urbanisme. Cet état de fait risque de transformer une action de planification en une opération de rattrapage urbain²³⁵ ;

²³¹ Pour le cas de la ville de Fès, la mise en œuvre des plans d'aménagement sectoriels de 1998 a atteint, à peine 9,2%, selon une étude réalisée par l'AUSF en 2007-2008.

²³² Notamment l'article 28 de la loi 12-90

²³³ Direction de l'urbanisme, étude de l'impact de la dérogation sur le processus de planification et gestion urbaine, mai 2009, p. 6.

²³⁴Après l'indépendance, tous les documents ont été récupérés (textes de lois, études et cartes) au sujet de la médina de Marrakech, la ville a donc connu une période d'environ 20 années sans évolution de la réglementation sur l'urbanisme et la restauration. La loi 22-80 du 25 décembre 1980 définit des servitudes relatives à la conservation des monuments historiques, des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquités. Les servitudes sont intégrées dans les projets d'urbanisme (SDAU, plan d'aménagement ou plan de développement) en application des dispositions des articles 4, 5 et 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, « documents d'urbanisme réglementaires qui définissent le droit d'utilisation du sol » ne sont pas appropriés pour réglementer les tissus anciens objet de sauvegarde.

²³⁵ Dans ce cadre, nous soulignons que: -l'urbanisme en Grande-Bretagne et aux pays des Galles se caractérise par l'importance des pouvoirs discrétionnaires formellement accordés aux décideurs, des possibilités illimitées de négociation avec les promoteurs et le caractère indicatif des plans d'urbanisme. Dans ce cadre, la loi d'urbanisme

-La problématique de logement, étant donné l'incapacité d'une grande tranche de la population, à pouvoir d'achat limité voire faible, à accéder aux produits de logement proposés.

Enfin, l'analyse du tissu urbain qui, selon A. Abouhani : « (...) *forme un système et le changement intervenu dans le comportement d'un acteur oblige les autres éléments à redéfinir leurs objectifs et leurs moyens d'action* »²³⁶, permet de montrer que l'urbanisation au Maroc, en l'occurrence au niveau de la médina de Fès (notre terrain d'étude), se fait à deux vitesses : celle du centre-ville et ses quartiers réglementaires, occupés par des couches moyennes et aisées et bénéficiant d'un taux d'équipement raisonnable et celle des quartiers d'habitat populaire, de la médina sur densifiée et des extensions dites périphériques et non réglementaires, souffrant des problèmes de fiabilisation et d'équipements. Et état reflète les traits d'une démarcation urbaine, ce qui pourrait être à l'origine d'une menace réelle pour la cohésion sociale des villes voire du pays.

sortie en 2004, appelée « *planning and Compulsory Purchase Act* » remplace la loi-cadre pour l'urbanisme en Angleterre de 1990, appelée « *Town and Country Planning Act* » 1990. Cette récente loi simplifie davantage le contenu de la réglementation en urbanisme, « *surtout en évitant des détails pointilleux là où il n'était pas nécessaire. (...) le gouvernement voulait, d'une part éviter que les projets soient bloqués par les objections des propriétaires et des associations de voisinage dont l'objet était tout simplement de protéger leurs espaces privilégiés, et d'autre part de faire participer les « communautés » d'une manière réelle dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques en matière d'utilisation de l'espace* », comme noté par P. Booth. Par ailleurs, étant donné la difficulté pour les collectivités d'établir les limites de la négociation possible avec les promoteurs, cette loi prévoit « d'instaurer une sorte de tarification où le taux des bénéfices serait établi au préalable et intégré dans les documents d'urbanisme », selon le même auteur. Philip Booth, « L'évolution du droit de l'urbanisme en Grande-Bretagne en 2004. L'entrée en vigueur du Planning and Compulsory Purchase Act », Le GRIDAUH, 2005. (GRIDAUH : Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, créé en France par arrêté interministériel du 28 mai 1996).

-L'urbanisme des États-Unis se base sur des principes fortement décentralisés (par opposition au Maroc ou à la France de tradition centralisatrice) et économiques. Ces caractéristiques tiennent au degré d'autonomie beaucoup plus grand des collectivités territoriales dans ce pays. Dans ce cadre, C. Rhein note que cette autonomie des collectivités territoriales américaines « *s'affirme jusque dans le processus proprement dit de leur constitution, notamment par cette procédure de l'incorporation, qui doit émaner d'une « communauté », ou plus précisément d'un ensemble de résidents soucieux de se constituer en communauté, afin de générer-mêmes le territoire sur lequel ils résident (...). La planification urbaine américaine (...) sert davantage à protéger les collectivités les plus aisées (...)* ». Catherine Rhein (1993), Planification urbaine et régionale : leçons et perspectives des expériences étrangères. In Strates (en ligne), mis en ligne le 20/12/2005, sur : <http://strates.revues.org/1150> ; Consulté 1/3/2016.

²³⁶ ABOUHANI (A), « pouvoirs, villes et notabilités locales, » 2004, op.cit, p. 90.

a) Absence de consensus dans le comportement des acteurs

Assurer la cohérence entre les différents intervenants, d'une part et entre ces derniers et la population, d'une autre part, constitue une nécessité préjudicielle pour la réussite du projet et sa visibilité. Ainsi, les contacts effectués auprès des administrations (Marrakech Holding AL-OMRAN et Fès A.D.E.R/Fès) montrent que le système d'acteurs impliqués directement ou indirectement dans le projet de réhabilitation n'est en général pas celui souhaité lors des réunions de concertation. En effet, nous avons remarqué le manque de respect minutieux d'une communication assurant une collaboration efficace et une cohérence des opérations d'interventions. Nous avons constaté aussi la non-continuité du suivi des chantiers et des réunions par les mêmes équipes concernées. Car le devenir de la médina dépend de la volonté de chacun des acteurs de remplir sa mission, et de travailler dans le sens d'une coopération partenariale afin de faire disparaître toutes sortes de frontières entre eux et de faire du domaine de partenariat public/privé et société civile une approche novatrice.

Dans ce cadre, il est important de souligner la faiblesse du cadre partenarial et de communication entre les différents acteurs chargés de la réhabilitation.

1) la faiblesse du cadre partenarial

Il faut souligner prime d'abord la faiblesse du cadre partenarial et la communication entre les différents acteurs chargés de la réhabilitation. La recherche des actions partenariales de nature culturelle et scientifique, partira de la constitution d'un réseau de contacts nationaux et internationaux (collaborations avec les Universités, les instituts de recherches, des laboratoires, des institutions, etc.) dont le but est d'échanger les expériences et les savoirs faire. Les partenaires se sont engagés à travailler sur la formalisation d'un cadre de travail qui permettrait le bon déroulement des opérations de réhabilitation ainsi que la participation de chacun des membres du groupe constitué par tous les partenaires de projet. Cette mise à disposition permettra de poursuivre le travail engagé et de construire un espace de travail et de capitalisation des actions. En effet, les responsables au lieu de procéder au raisonnement synoptique par le modèle de la rationalité omnisciente, ils interviennent par raisonnement séquentiel. Ainsi la rationalité humaine est limitée par deux grandes contraintes : l'information du décideur est toujours incomplète, et aucun décideur n'est capable d'optimiser ses solutions²³⁷.

²³⁷ FRIEDERG(E), « le pouvoir et la règle- dynamique de l'action organisée », édition du Seuil, Paris, février 1997, p. 55.

Par conséquent, la sauvegarde du patrimoine nécessite la mise en place d'un cadre juridique et institutionnel comprenant un système de crédit à la réhabilitation, permettant d'intervenir positivement dans de tel processus. Une telle action demande une rapidité d'exécution et des moyens financiers dont elle dispose sont de diverses sources (prêts bancaires, subventions étatiques, dons, rémunérations des études réalisées, paiement pour services rendus, et bénéfices réalisés sur des opérations de lotissement de péréquation). Cette méthode de financement diffère beaucoup de celle entamée à Marrakech. En effet, si la médina de Fès grâce à son intelligentsia²³⁸ a pu mobiliser des fonds nationaux et étrangers, la médina de Marrakech a pris beaucoup de retard, ce qui a impacté négativement l'avancement des programmes de réhabilitation.

À cela il faut ajouter que l'administration territoriale a connu au Maroc un long processus d'édification qui a permis à l'État d'établir un large réseau de services extérieurs. Or, les mécanismes de fonctionnement ne permettent pas de mettre en œuvre un véritable partenariat en matière de développement local, ni même de fournir les prestations qui répondent aux besoins des populations locales. La consécration du principe de la déconcentration administrative se heurte, au stade de l'application, à de nombreux obstacles alors que l'administration centrale continue de monopoliser des tâches de gestion des ressources humaines et financières. C'est ainsi que la déconcentration des missions de gestion se rapportant aux affaires locales, à la délégation des crédits et à l'objectif de rationalisation des structures et des méthodes ne cessent de se heurter à la réticence des services centraux malgré l'existence d'un arsenal juridique important. À cela s'ajoutent d'autres facteurs liés à la diversité des modes d'organisation des services extérieurs et à l'exercice de la coordination entre eux²³⁹. La création des services extérieurs des ministères ne se réalise pas toujours en adéquation avec les fréquents découpages administratifs territoriaux puisque l'on observe que certains ministères ne disposent pas de ces entités à l'échelle de certaines provinces et préfectures alors que les besoins justifiant leur présence se sont exprimés à

²³⁸La réalisation, au niveau local, de différents projets avec la coopération d'organisation internationaux (Banque Mondiale, PNUD, UNESCO ...)

²³⁹Pour Michel Crozier et Erhard Freiberg : « *il n'y a pas de systèmes sociaux entièrement réglés ou contrôlés. Les acteurs individuels ou collectifs qui les composent ne peuvent jamais être réduits à des fonctions abstraites et désincarnées. Ce sont des acteurs à part entière qui, à l'intérieur des contraintes souvent très lourdes que leur impose « le système », disposent d'une marge de liberté qu'ils utilisent de façon stratégique dans leurs interactions avec les autres. La persistance de cette liberté défait les réglages les plus savants, faisant du pouvoir en tant que médiation commune de stratégies divergentes le mécanisme central et inéluctable de régulation de l'ensemble* ». Michel Crozier et Erhard Freiberg, *L'acteur et le système*, op.cit, p.p. 29-30.

divers niveaux. À l'exception du département de l'Intérieur,²⁴⁰ de nombreux ministères ne disposent pas de services extérieurs couvrant le territoire National d'une manière adéquate. Il est à signaler aussi que les sièges des services extérieurs sont généralement localisés au niveau du chef-lieu de la préfecture ou de la province et ne disposent guère, dans la majorité des cas, d'annexes couvrant les autres parties de l'espace territorial provincial ou préfectoral considéré. Cela a pour conséquence de pénaliser des usagers ne se trouvant pas dans les mêmes localités que ces services.

En effet, la redistribution des rôles et l'enchevêtrement des missions entre acteurs de la fabrique urbaine ne vont pas sans poser des problèmes de concurrence et légitimité entre niveaux déconcentrés et décentralisés. Elle ne semble en tout cas guère atténuer les conflits classiques entre agence urbaine et commune, qui demeurent récurrents, les premières prônant une application stricte de la législation et des règlements d'urbanisme, la seconde sa faisant les porte-paroles des intérêts locaux. En effet les élus locaux étant accusés de privilégier compromissions locales et clientélismes aux dépens d'un intérêt plus général défendu par les professionnels de l'agence (quant à ces instances techniques conçues pour être au service des collectivités territoriales, elles sont pour leur part souvent perçues comme les relais d'un pouvoir central resté tout-puissant malgré l'affichage des réformes de décentralisation.

De même, au Maroc, la législation en vigueur²⁴¹ ayant fait preuve à travers le constat, de ses carences, de son inefficacité, appelle certaines innovations plus que jamais indispensable.

²⁴⁰ « Ébranlées par de violentes émeutes survenues en décembre 1990 en marge d'une grève générale, se voient à leur tour divisées (les villes) en plusieurs préfectures et dotée d'une structure supra-préfectorale, chargée de la coordination, la wilaya », terrains et échelons de la gouvernance : expérience en France et au Maghreb, sous la direction de Jean-Marie Miossec, L'Harmattan, 2009. Rafaèle Cattedra, Myriam Catusse, Mohammed Idrissi Janati, « Changer d'échelle de gouvernance ? Réflexions autour de la promulgation de la charte communale de 2002 au Maroc », p. 162

²⁴¹Dahir n°1-80-341(25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

Dahir n° 1 - 99 - 266(3 mai 2000) portant création de la commission marocaine d'histoire militaire.

Dahir n° 1 - 06 - 102 (8 juin 2006) portant promulgation de la loi numéro 19 - 05 modifiant et complétant la loi n° 22 - 80 relatives à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions des objets d'arts et d'antiquité.

-Décret n° 2-81-25 de (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

-Décret n° 2-83-705 (31 janvier 1985) relatif à la création et l'organisation de l'institut national des sciences de l'archéologie et du patrimoine.

-Décret n° 2-94-619 du (31 janvier 1995) portant création et organisation des musées relevant du ministère des Affaires culturelles.

Pareillement l'intervention dans ce domaine par la mise en place de moyens juridiques plus adéquats permettant d'intervenir, soit par ajustement, soit par modification ou par création, permettra d'améliorer la qualité des interventions. Les thèmes autour desquels s'articule ce cadre juridique concernent :

- les opérations de réhabilitation avec des instruments souples à créer réglant les procédures et les rapports entre les différents intervenants éventuels, comme les contributions d'aides aux propriétaires et aux associations ;

- la maîtrise des éléments fonciers par la puissance publique ;

- la conception d'un document d'urbanisme spécifique à la trame de la médina, en concertation avec les acteurs urbains, sera un outil juridique, de cadrage et d'orientation pour les décideurs ;

- la réglementation des conditions d'habitation, essentiellement, de location et de vente à l'intérieur de la médina.

Il faut dire en fin que la complexité du projet de réhabilitation qui se fait sur un terrain qui ne l'est pas moins, exige la collaboration entre les différents services et acteurs et la nécessité d'un acteur apte à maîtriser et à piloter le projet. La coordination entre les différents intervenants et les différentes actions, et surtout une culture d'écoute, notamment, des habitants de la zone où se déroule l'opération est essentiels pour atténuer des problèmes, *« on pourrait admettre l'idée que la question urbaine ne se réduit pas uniquement à une accumulation de problèmes*

-Décret n° 2-99-248 instituant une rémunération des services rendus par le centre de réhabilitation du patrimoine architectural des zones atlasiques et subatlasiques.

Arrêté conjoint du ministre des Affaires culturelles et du ministre des Finances et des investissements extérieurs n° 941-97(29 mai 1997) fixant les droits d'entrée aux monuments, sites historiques et musées relevant du ministère des Affaires culturelles.

Arrêté conjoint du ministre de la Culture et de la Communication et du ministre de l'Économie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°202(15 janvier 2002) fixant les tarifs un tarif groupe pour l'entrée aux monuments sites historiques et musées relevant du ministère de la Culture.

Arrêté conjoint du ministre de la Culture et du ministre des Finances et de la privatisation n°2248-03 du (18 décembre 2003) fixant les droits d'entrée aux monuments, sites historiques et musées relevant du ministère des Affaires culturelles.

Arrêté conjoint du ministre de la Culture et du Ministre des Finances et de la privatisation n°1032-05 du (04 mai 2005) fixant les tarifs de rémunération des services rendus par le Ministère de la culture.

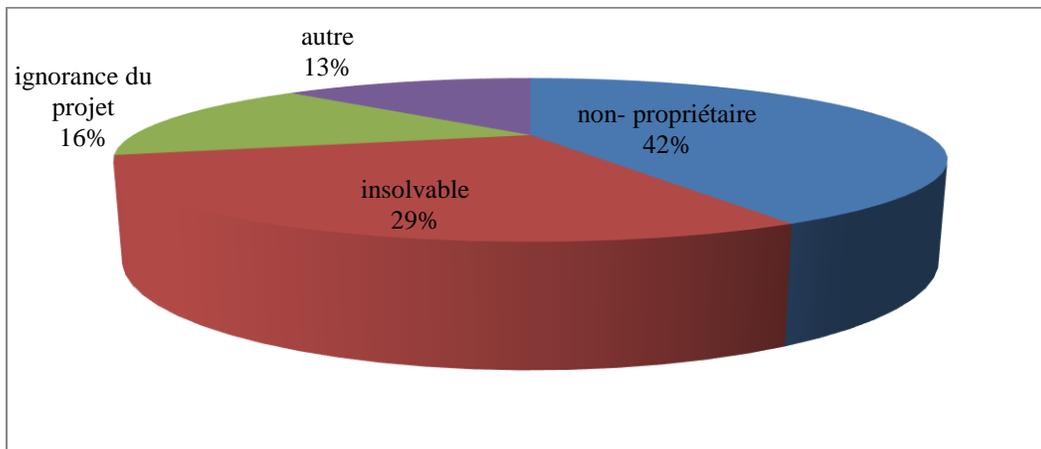
économiques et sociaux, mais aussi à l'enjeu d'un rapport de domination qui lie et oppose les acteurs »²⁴².

2) Communication déficitaire

La communication est le principal outil d'articulation et de coordination entre les divers acteurs du projet et la cohérence de leurs interventions. En outre, après avoir réalisé nos enquêtes (voir graphique n°5), avec les ménages ciblés, nous nous sommes posé la question suivante : pourquoi ce désintéressement de la population envers les transformations et amélioration de leur cadre de vie à travers le projet de réhabilitation ? Parmi les raisons, nous entamons celle relative à la communication (graphique n°5).

Graphique n°5 : les raisons des refus participation aux projets de réhabilitation

De la médina de Marrakech



Enquête personnelle 2016

Nous pensons que l'ignorance du projet même en proportion de 16% est la principale cause de la non-participation, c'est bien l'absence d'information est responsable de cette non-participation« la non-participation à une action collective peut s'expliquer par d'autres raisons que la logique de l'intérêt qui est censé guider la conduite de l'individu »²⁴³.

²⁴² BASSAND (M) KAUFMANN (V), et JOYE (D), « enjeux de la sociologie urbaine », édit. Presses polytechnique et universitaire romandes, Lausanne, 2001, p. 138.

²⁴³ MANN (P), « l'action collective : mobilisation et organisation des minorités actives, édit. Armand Colin, Paris, 1991, p. 119.

En effet, les moyens de faire connaître, de faire comprendre les actions apportées par le projet de réhabilitation et les effets escomptés de ce projet, n'ont pas été donnés et expliqués ni communiqués à la population. Malheureusement, l'art de la communication et de l'implication des citoyens fait défaut dans la plupart des projets de réhabilitation, « *cet art de convaincre est aujourd'hui nécessaire à l'explication des enjeux et à l'adhésion aux projets publics : "les collectivités locales ont découvert, récemment, mais pleinement, que la communication est une forme de l'action, qu'elle est de l'action sur le registre symbolique, non moins efficace, parfois, pour la gestion des services collectifs, que le financement, les travaux, les décisions* »²⁴⁴

Ainsi, le processus de consultation de la population concernée a pour but d'expliquer et d'éclaircir les objectifs du projet aux habitants, et d'aider les décideurs locaux à prendre la bonne décision. Soumettre le projet à la consultation, à l'écoute des différents points de vue émis, afin d'en tirer une synthèse. Ces échanges entre les différents acteurs définissent la démocratie participative. Pour tous projets, l'enjeu préjudiciel est de disposer de méthodes aptes à permettre aux responsables d'accéder aux opinions et aux représentations des citoyens et de les relier à l'action c'est-à-dire au projet d'aménagement. Cette première étape de consultation participative des habitants est très importante, mais nécessite un travail de longue haleine, « *la participation des habitants apparaît aujourd'hui comme l'un des fondements de la politique de la ville. Avec la question des outils de la participation que les difficultés surgissent. Si chacun admet que la participation est un élément fondamental du développement, ses conditions restent difficiles à cerner* »²⁴⁵.pour garantir la participation des habitants, il fallait avant d'entamer toute action du projet, procéder à la phase de consultation et de sensibilisation qui devait faire l'objet d'un travail de formation, d'information, de dialogue et d'assistance essentiellement celle des citoyens, conditions primordiales et nécessaires pour le succès du projet.²⁴⁶ Le dialogue et l'échange d'idées avec les habitants de la médina dans laquelle s'opère le projet constituent un cadre et un esprit d'animation qui permettent une meilleure compréhension des enjeux existants et des politiques à engager par les pouvoirs publics en matière de réhabilitation. Autrement, mettre l'accent sur l'importance, pour tous et pour chacun, de bien comprendre et connaître le projet à soumettre à la consultation. Ainsi, et d'après le questionnaire effectué auprès de la population nous avons

²⁴⁴ ²⁴⁴ SFEZ (L) (dir), « Dictionnaire critique de la communication », in *la communication politique locale*, p. 4.

²⁴⁵ DE CARLO (L), « Gestion de la ville et démocratie locale », éd. L'Harmattan, Paris, 1996, p. 9.

²⁴⁶ RAHDOUNI (E), « réhabilitation de la médina d'Oujda approche méthodologique », Mémoire de Troisième cycle pour l'obtention du diplôme d'études supérieures en aménagement et urbanisme, institut national de l'aménagement et d'urbanisme (INAU), Rabat 2004, pp. 96-99.

constaté et avec conviction et un désintéressement total d'une bonne partie des habitants envers le projet, notamment les locataires. *« Les habitants du quartier concerné par un projet déclarent ne pas vouloir admettre que les décisions qui ont une influence directe sur le cadre de vie puissent être prises par les pouvoirs publics sans que l'on songe à leur demander leurs avis ».*

Ainsi, pour une meilleure et adéquate réhabilitation de la médina, il faut que cette action soit comprise par l'ensemble des acteurs, notamment par les citoyens qui l'occupent, qui la fréquentent et même qui la traversent. Installer des codes nécessaires à compréhension constitue un enjeu majeur. L'objectif de la communication dans notre cas est de transformer tous les intervenants et tous les habitants en un seul acteur efficace de la scène où le citoyen sache qu'ils peuvent être acteurs et porteurs de projets.

Paragraphe II : cadre institutionnel, juridique, et financier de la réhabilitation des médinas

La dégradation accélérée de la médina et de son cadre urbain, la prise de conscience de sa valeur culturelle internationale, la diversité de ses monuments historiques et l'authenticité de son patrimoine qui lui a valu son classement de « vestige culturel de toute l'humanité », étant le constat admis par tous les intervenants, la sauvegarde globale et urgente de la médina de Fès s'est avérée nécessaire et a bénéficié de l'appui de personnalités importantes (chef de l'État, directeur général de L'UNESCO...). Au début des années soixante-dix, le Ministère de la Culture et l'UNESCO ont envoyé des experts pour aborder le problème touchant à la préservation du patrimoine culturel. Ce n'est qu'en 1975 que le Ministère de l'habitat et de l'aménagement du territoire a lancé le projet du schéma directeur de la ville de Fès. Ce projet est présenté d'emblée comme une expérience unique, tant par la spécificité de sa problématique urbaine que par les méthodes et les moyens mis en cause.

Ainsi, fut créée en 1978 une cellule au sein de la délégation du Ministère de l'habitat et de l'aménagement du territoire afin de préparer le programme de sauvegarde de la médina. En 1979, le ministère de l'Intérieur a été chargé, par feu Hassan II, de la coordination nationale du projet de sauvegarde de Fès.

En 1980, fut établi le rapport provisoire sur la sauvegarde de la ville ainsi que son inscription sur la liste du patrimoine mondial. Ce rapport a insisté sur les interventions qui correspondaient aux opérations les plus importantes pour la sauvegarde. Dans la même année, la lettre royale du 21 juillet 1980 relative à la sauvegarde d'une cité historique et culturelle de valeur internationale, et à ce titre, traduisait la préoccupation prioritaire dans laquelle une attention particulière sera par la suite accordée :

- Au programme de l'équipement et de l'habitat ;
- À la préservation du patrimoine culturel ;
- Au développement de l'art, de la culture et de la pensée ;
- À la diffusion des enseignements de l'Islam.

Sur la base des études de la cellule de sauvegarde et des études du schéma directeur, M. A. M. M'Bow, directeur général de l'UNESCO a lancé en présence du gouvernement l'appel international pour la sauvegarde de Fès. Suite à ces directives, la sauvegarde de la médina de Fès

a été inscrite au plan quinquennal (81-85) qui précise que le programme sera financé sur un fonds spécial du trésor, qui sera alimenté par des dons, des prêts et des subventions budgétaires. Sur instruction de feu Hassan II, il a été procédé à la mise en place :

- À l'échelon central : d'un comité interministériel chargé en liaison avec l'UNESCO, de veillée à la réalisation du programme de sauvegarde.
- À l'échelle locale : d'une structure spécialisée « la délégation à la sauvegarde de la ville de Fès » (DSVF) créée le mois d'avril 1982.

En 1983, la journée d'étude nationale qui s'est déroulée en janvier (suivie par une table ronde organisée en collaboration par le gouvernement marocain (L'UNESCO, 1985), et le PNUD, 1992) avait pour objectif de permettre aux participants de prendre connaissance du programme de sauvegarde et de la liste des invités qui comportait les organismes de coopération bilatérale, les banques, fonds et organismes de coopération multilatéraux. Alors, un document technique présentant le programme de sauvegarde sous forme de 36 projets a été élaboré. En outre, une cellule chargée de la coordination générale du projet a été créée et rattachée directement à la direction des collectivités locales. Au niveau du Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, trois commissions spécialisées ont été constituées en vue de définir le cadre technique, juridique et financier de l'opération de sauvegarde de Fès organisée le 4 avril 1983, en vue de sensibiliser l'opinion nationale, de préciser son engagement au projet, d'évaluer les étapes franchies depuis la fin des études du schéma directeur d'urbanisme de la ville de Fès (S.D.A.U.F) et de définir les perspectives d'avenir.

Le 8 avril 1984, la journée d'étude organisée par la D.S.V.F a groupé autour de la réflexion des techniciens et des spécialistes d'horizons différents des secteurs publics et privés. Le même mois s'est constitué l'amicale des amis de Fès formée d'architectes et d'entrepreneurs exerçant dans la ville de Fès.

De son côté, le conseil municipal a mené diverses actions dans le cadre de sauvegarde de la médina, des actions de sensibilisations des citoyens ; tout en conciliant la sauvegarde de la médina et la gestion urbaine, et des actions de sensibilisation à l'extérieur en agissant auprès notamment de l'organisation de la ville arabe (O.V.A), de l'Organisme des capitales islamiques .La sortie de crise est ainsi conditionnée par l'adoption d'une attitude scientifique et l'abandon de toutes les illusions idéologiques à l'égard des médinas, notamment en entamant et poursuivant les démarches suivantes :

▪ La délégation à la sauvegarde de la ville de Fès (D.S.V.F), de 1980 à 1985, utilisant un compte d'affectation spécial a réalisé les études nécessaires qui ont permis l'élaboration d'une stratégie globale comportant différents niveaux d'interventions, allant de l'éviction des dangers que représentent l'effondrement des structures dégradées et les pollutions engendrées par les rejets des déchets solides en particulier, jusqu'à l'élaboration des programmes de sauvegarde en collaboration avec la population et les usagers par leur adhésion et leur participation ;

▪ Dans le cadre des conférences et des manifestations, une série de rencontres nationales et internationales ont été organisées, citons :

▪ Le colloque organisé en juin 1986 par la délégation de sauvegarde et le laboratoire public des études et des essais (LPEE) qui a fait l'objet d'une publication portant essentiellement sur les modes d'approches des médinas, sur les techniques, le diagnostic et la restauration ;

▪ Le colloque tenu en juin 1988 sur les arts, métiers et habitat traditionnel dans les médinas maghrébines et du Moyen-Orient, organisé par la municipalité et la faculté des lettres de Fès, en collaboration avec l'Institut de recherche et d'étude sur le monde arabe et musulman (IREMAM) ;

▪ Le séminaire international tenu en janvier 1995 sous le thème « patrimoine et Urbanisme : vers de nouvelles stratégies opérationnelles », organisé par le ministère des Affaires culturelles avec le concours de L'UNESCO ;

▪ Une rencontre internationale sur le patrimoine des médinas a été organisée le mois de décembre 2003 à la ville de Fès.

Pour renforcer le cadre institutionnel, il y a eu la création d'une société d'État appelée Agence de dédensification et de réhabilitation de la médina (ADER/ Fès), chargée de l'exécution des opérations relatives à la dédensification et à la réhabilitation de la médina de Fès.

Il faut dire que la réhabilitation et la restauration, quant à elles, tout en s'intégrant dans les compétences des institutions créées (ADER/Fès), restent tributaires d'une participation technique et financière des divers organismes internationaux.

Le nouveau cadre institutionnel mis en place pour contrôler et gérer le projet de sauvegarde consiste en :

▪ L'agence pour la dédensification et la réhabilitation de la médina de Fès, dotée des statuts d'une société anonyme créée en mai 1988.

- L'agence urbaine et de sauvegarde de la ville de Fès, établissement public mis en place en novembre 1988.

- La coordination ministérielle, devant former le conseil d'administration de l'agence urbaine et de sauvegarde, est représentée dans le conseil d'administration de la société, l'agence pour la dédensification et la réhabilitation de la médina de Fès. La société représente le bras exécutif de l'agence urbaine de sauvegarde.

La politique de l'État en matière urbanistique s'est traduite notamment par la refonte des textes législatifs et réglementaires, la généralisation des documents d'urbanisme et la création de multiples établissements publics, semi-publics et quasi privés, l'intérêt de l'agence urbaine de Fès dans ce tumulte est plus que légitime, car celle-ci est pleinement impliquée dans la sauvegarde de la ville et de la médina de Fès, et son rôle est donc déterminant.(A)

Il participe du fait que cet établissement s'inscrit dans le vif de la politique volontariste de l'état, visant à remédier aux divers dysfonctionnements cités précédemment par l'implantation au niveau régional, de structures publiques spécialisées et autonomes, rompues à la tâche de tracer et d'exécuter des politiques et des mesures spécifiques et ciblées, loin des lourdeurs et des pesanteurs centrales. Fès, présente, de l'avis de plusieurs spécialistes et observateurs, des dysfonctionnements urbains spécifiques, il y a donc lieu de présenter le contexte et les objectifs de création de l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès, ainsi que celui de l'agence de dédensification et de réhabilitation de la médina, car les organismes sont liés par un même intérêt suprême, celui du développement urbanistique rationnel de Fès en général et de sauvegarde de sa médina en particulier.

Cependant, cette évolution est marquée par un paradoxe, car la volonté clairement exprimée par les responsables d'inscrire le patrimoine culturel dans une politique dynamique de mise en valeur se heurte aux contraintes issues de l'héritage d'un système juridique non adapté aux exigences de l'urgence de la protection du patrimoine face aux agressions, et handicapé par l'absence de textes d'application. (B) et le problème de financement.

En effet, L'État ne dispose pas des ressources nécessaires pour mener à bien la réhabilitation des villes historiques. En même temps, dans les conditions actuelles, le secteur privé ne prend en considération que quelques opérations ponctuelles de récupération du patrimoine, celles destinées à des secteurs spécifiques du marché, en premier lieu le tourisme d'élite. Cet écart entre disponibilité des acteurs et ressources à mettre en place constitue un blocage fondamental à la

mise en marche d'une réhabilitation « dynamisante », c'est-à-dire capable de déclencher une spirale vertueuse d'investissement, seule possibilité pour voir se réaliser une réhabilitation sereine et efficace de la médina. (C)

A/ le cadre institutionnel :

Après la consécration de Fès, "patrimoine mondial en 1980", il aura fallu attendre près d'une décennie pour dresser un diagnostic général de la situation de la médina de Fès, si l'on considère que les premières études menées dans ce sens n'ont été entamées qu'en 1990.

Il importe de préciser de prime abord que la communauté internationale, par le canal de l'UNESCO, avait hissé la ville de Fès, dans son ensemble, au rang de patrimoine de l'humanité. Or, les études empiriques menées depuis 1990 circonscrivent l'espace à préserver, à la seule médina de Fès, sachant que cette dernière est considérée comme le véritable réceptacle du patrimoine à sauvegarder. Les principales caractéristiques de la médina de Fès ayant retenu l'intérêt des instances internationales et nationales s'articulent autour de deux axes essentiels :

- D'un côté, un méga-quartier, « bien vivant » appelé médina, et qui présente des particularismes, au niveau d'un habitat dont la densité n'a d'égal, que la singularité d'une architecture en détresse ;
- De l'autre côté, un legs historique, représenté par un complexe de monuments, de murailles et de places, témoins d'une histoire séculaire, qui font toute la fierté d'une cité, voire d'une nation.

La création de l'agence urbaine de Fès et de l'agence de dédensification et de réhabilitation de la médina de Fès constitue autant de réponses des pouvoirs publics à une situation précaire, et à un état de fait flagrant. Les grands facteurs qui sous-tendent les dysfonctionnements urbains au niveau national, ayant été passés en revue précédemment. Il s'agit en fait dans ce volet de situer la problématique à un niveau infranational, pour aborder plus précisément Fès et sa médina.

En effet, l'A.D.E.R/Fès est une société anonyme sous la tutelle du Ministère de l'intérieur. Elle intègre dans son conseil d'administration des représentants de plusieurs ministères. Son action représente donc l'ensemble des départements qui y siègent (dont celui de la culture). L'A.D.E.R développe une action de réhabilitation intégrée qui prend en charge différents volets de la dimension urbanistique et architecturale de la médina de Fès (intervention sur l'habitat ordinaire, les monuments, le déblaiement des ruines, le pavage des ruelles, les placettes, la

réfection des auvents, la mise en place de circuits touristiques...). Le domaine d'intervention de l'A.D.E.R renvoie à plusieurs composantes du patrimoine culturel tangible :

- Intervention sur les bâtisses menaçant ruine ;
- Intervention sur des monuments historiques (médersas, mosquées, Riad...) ;
- Intervention sur les façades, placettes et autres espaces publics ;
- Nettoyage de ruines ;
- Amélioration de la voirie.

Son intervention portant sur le patrimoine culturel intangible consiste, entre autres, en la direction d'études autour de l'artisanat notamment. Il se trouve que l'intervention de l'A.D.E.R/Fès à l'échelle du tissu historique est particulière, car elle nécessite une action intégrée, systémique et sensible à la valeur patrimoniale du site. Cela fait que l'A.D.E.R/Fès a acquis une expérience spécifique dans l'approche de ce type de réhabilitation. Cette expérience mérite d'être évaluée et capitalisée pour la mise en place d'une stratégie d'intervention dans les tissus historiques à l'échelle nationale. Par contre, l'intervention au niveau de la médina de Marrakech reste ponctuelle et l'organisme chargé provisoirement dans les opérations de réhabilitation c'est le Groupe Al-OMRAN. Dans ce sens, et conformément à l'esprit des réformes de décentralisation affichées par les pouvoirs publics, les agences urbaines sont censées faire le lien entre niveau central et niveau local, ayant connu, à la faveur d'une certaine décentralisation, un essor à partir des années 2000. Elles tendent désormais à développer des stratégies territoriales et des expertises locales et affichent la volonté de sortir d'une logique fondée sur la gestion urbaine et la planification pour aller vers des démarches d'ingénierie territoriale basées sur la médiation et la coordination des acteurs locaux. Bien des traits les distinguent des agences d'urbanisme françaises : leur création récente (au début des années 1980), leur tutelle (ministère et gouverneur), leur territoire d'intervention (la région plus que l'aire urbaine), leurs missions (importance de la gestion urbaine). D'une manière générale, les missions de planification et de gestion des agences sont portées par deux départements distincts, celui des études et celui de la gestion urbaine, appuyés par deux autres divisions : celle des affaires juridiques et foncières et celle des affaires administratives et financières. En matière de gestion urbaine, force est de constater que *l'urbanisme réglementaire* demeure le principal objet de préoccupation des agences. La posture la plus souvent revendiquée est bien celle de la nécessité d'une gestion urbaine basée sur l'ordre et la règle.

L'héritage des rapports difficiles entre l'État central et le local, le manque de prise en compte de la société dans les projets, la dissociation entre développement économique et urbanisme, entre logique d'investissement et de gestion sont des dysfonctionnements réels. Si les agences urbaines à titre d'exemple, disposent de ressources importantes (légitimité et professionnalisme reconnus, immersion dans le local), elles butent néanmoins sur des difficultés de mise en œuvre.

a) La création de l'agence de développement de la médina (ADER/Fès)

L'agence pour la densification et la réhabilitation de la médina de Fès (ADER/Fès), est plus connue sous l'acronyme : ADER/FÈS, est l'acteur principal et l'intervenant incontournable en matière d'exécution opérationnelle du programme général de sauvegarde de la médina de Fès.

Conçu sous forme de société anonyme de droit privé, agissant sous les auspices du ministère de l'Intérieur, le législateur a voulu en faire un organisme souple, de conception et de réalisation des projets, loin des pesanteurs et des contraintes administratives habituelles, source de blocages et de complexités formalistes.

En effet, par la formule dite de maîtrise d'ouvrage directe ou de maîtrise d'ouvrage déléguée, l'ADER/Fès se présente comme un opérateur adéquat pour l'exécution des différentes actions inscrites aux programmes de sauvegarde. Elle est donc organisme de planification et de programmation de l'opération de rénovation de la médina, ainsi que l'exécution des travaux correspondant au seul secteur public. En tant que maître d'ouvrage délégué, responsable de la direction du déploiement du projet, elle doit avoir la capacité de négociation et de décision pour la réalisation des opérations incluses dans un plan et un programme approuvé par les autorités de tutelle.

La formule à s'appliquer pour la constitution et gestion de l'A.D.M doit s'adapter aux situations particulières de la ville ainsi qu'à la structure légale et administrative du pays. Néanmoins, et malgré la singularité de chaque cas, nous pouvons établir quelques conditions communes à satisfaire par les A.D.M :

- Autonomie politique, administrative et financière, pour exécuter sa fonction. Cependant, ladite autonomie ne signifie pas absence de contrôle ou de direction politique du projet ;
- Formulation d'un projet intégré de rénovation de la médina donnant satisfaction aux conditions requises dans la deuxième partie de cette étude. Ce projet doit être fait en accord avec

toutes les parties, publiques et privées, ayant un poids dans le processus. Cet appui institutionnel et l'établissement d'étroites relations avec le milieu social, commercial, économique et culturel sont essentiels pour mener à bien une gestion certainement difficile ;

- Capacité de négociation pour conclure, de façon flexible et efficace, des contrats d'achat, de travaux et de services, des procédures d'expropriation, etc.

- Équipe professionnelle permettant d'assurer la nécessaire continuité au-delà des cycles électoraux. Étant donné que tout procès de récupération d'un tissu urbain dégradé est une séquence dans le temps d'actions ponctuelles qui exigent une persistance et une direction incontestable, en plus d'une permanence des objectifs fixés à l'origine.²⁴⁷

1) Contexte juridique d'existence

À propos de l'assise juridique de l'Agence, on peut lire, « le contexte juridique de l'ADER-FES est multiple ; il se réfère :

- À la lettre royale ;
- Aux statuts de création ;
- À la convention générale liant l'ADER/FÈS à l'État et aux collectivités locales de Fès ;
- Aux instructions du ministère de l'Économie et des Finances ;
- Aux conventions particulières ;
- Aux conventions et accords relatifs au projet de réhabilitation de la Médina de Fès, financé par un prêt de la Banque Mondiale ;
- Aux textes émanant des organisations internationales, liées à la protection des sites historiques, et notamment le classement de la médina de Fès sur la liste du patrimoine mondial. »

1- Les statuts de création

Créée en 1989 par l'État marocain, en tant que personne morale de droit privé, l'agence de dédensification et réhabilitation de la médina de Fès, avait pour objectif principal, au titre de l'article 3 de ses premiers statuts (jointes en annexes), ce qui suit :

²⁴⁷ TURRO (M), RODRIGUEZ VILLAESCUSA(E), « les enjeux financiers de la rénovation des médinas », in *médinas 2030 Scénarios et stratégies*, Marcello BALBO (dir.) éd. L'Harmattan, 2010, p. 268.

« L'exécution des programmes relatifs à la sauvegarde de Fès dans le cadre des prérogatives gouvernementales mettant en œuvre tous les moyens dont elle sera dotée par l'État et en utilisant, au besoin, les structures existantes de l'administration. »

Ces premiers statuts furent suivis la même année, et plus précisément le 14 juillet 1989, par la convention générale conclue entre le gouvernement et l'ADER, et dont le but était de préciser ses missions.

Au regard de cette convention, les missions de l'ADER s'articulent autour de ce qui suit :

- Les actions d'urgence ;
- L'évacuation des ruines ;
- La réfection des réseaux hydrauliques ;
- La gestion des marchés et stocks ;
- La prévention des risques ;
- L'approvisionnement rapide et adéquat des opérations d'urgence ;
- La restauration des monuments historiques.

Par ailleurs, de nouveaux statuts régissant l'ADER, ont été adoptés le 23 janvier 2001, pour la soumettre en tant que société anonyme, aux nouvelles dispositions de la loi 17-95, régissant les sociétés privées. Une analyse rapide des missions ²⁴⁸ dont est chargées l'ADER, permet de se rendre compte qu'au-delà de ces missions, elle dispose de prérogatives, qui lui permettent une marge de manœuvre importante, par exemple, l'acquisition de terrains et d'immeubles, la

²⁴⁸ L'article 3 : *« l'agence a pour objet, l'exécution des programmes relatifs à la sauvegarde de Fès, dans le cadre des prérogatives gouvernementales mettant en œuvre tous les moyens dont elle sera dotée par l'État et en utilisant au besoin les structures existantes de l'administration. Dans ce cadre, elle a comme mission notamment :*

La construction de cités destinées principalement à abriter une partie de la population et des collectivités de la médina ; l'acquisition de terrains et d'immeubles, en vue de leur lotissement, aménagement ou leur réhabilitation ;

L'édification, la réhabilitation ou la rénovation des constructions destinées au relogement des habitants et au transfert des activités concernées par la dédensification de la médina et à l'installation des services communautaires ; la réalisation de tous travaux d'études et de recherches, concourant à l'accomplissement de sa mission ; la commercialisation des lots équipés, des logements édifiés ou réhabilités et de toutes autres constructions ou local commercial réalisé ; la réalisation d'opérations de lotissement, de restauration, de réhabilitation et de rénovation, liées à ces activités ; la perception des fonds auprès des bénéficiaires des opérations engagées ; l'obtention de legs, dons ou subventions de toute nature ; l'intervention, directement pour son propre compte ou en qualité de maître d'ouvrage délégué ; la sous-traitance de tout ou partie de ses missions qu'elle peut confier, pour une opération déterminée, à tout organisme pouvant accomplir lesdites missions ; la prise de participations, conformément à la législation en vigueur, dans toutes entreprises entrant par leur objet, dans le cadre de ses activités. ».

commercialisation de lots équipés, de logements édifiés ou de toutes constructions ou locaux commerciaux, la réalisation d'opérations de lotissement, la perception de fonds auprès des bénéficiaires des opérations engagées et le recours aux emprunts pour la réalisation de certaines opérations.

2) Cadre juridique de l'ADER :

▪ Le conseil d'administration

La composition du conseil d'administration est régie par l'article 14 qui stipule : « *La société est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de douze au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion* ».

▪ Les administrateurs

D'après le même article : « *les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui peut les révoquer à tout moment.* » et encore : « *les premiers administrateurs sont nommés dans les présents statuts* », toutefois, en cas de fusion ou de scission, « *la nomination des administrateurs peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire* », peut-on lire dans le même article qui ajoute : « *les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.* ».

L'article 15 suivant astreint les administrateurs à la souscription d'actions de garantie dont le nombre a été fixé par l'article 6 précédent qui dispose : « *le capital social est fixé à la somme de cinq millions (5.000.000,00) de dirhams. Il est divisé en cinquante mille (50.000) actions de cent (100,00) dirhams chacune, toutes à souscrire en numéraire et à libérer de la totalité à la souscription. Chaque administrateur doit être propriétaire d'un nombre d'actions fixé par une action.* »

▪ Le bureau du conseil d'administration

Cet organe est régi par l'article 16 des statuts de la société ADER, qui stipule : « *le conseil d'administration élit, parmi ses membres, un président (personne physique), dont il fixe la durée des fonctions, sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur.*

Le conseil nomme, à chaque séance, un secrétaire, même en dehors de ses membres. En cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres présents, qui présidera la séance. ».

▪ **La présidence du conseil d'administration**

Elle est régie par l'article 19 des statuts, ainsi libellé : *« le président du conseil d'administration assume, sous sa responsabilité, la direction générale de la société. Il la représente dans ses rapports avec les tiers, avec les pouvoirs les plus étendus, sous réserve toutefois, des expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au conseil d'administration, ainsi que des dispositions de la loi concernant les cautions, avals ou garanties. Les décisions du conseil d'administration limitant ses pouvoirs sont inopposables aux tiers. »*

La présidence du conseil d'administration de l'ADER est exercée, de facto, par le ministre de l'Intérieur, qui peut proposer au conseil d'administration de nommer un ou plusieurs directeurs généraux.

En effet, d'après l'article 19 des statuts, cette nomination doit intervenir dans les conditions suivantes : *« sur proposition du président, le conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs directeurs généraux dans les conditions prévues par la loi. Les directeurs généraux sont obligatoirement des personnes physiques. Ils peuvent être choisis parmi les administrateurs ou en dehors d'eux ».*

▪ **La direction générale : structure et fonctions**

D'après l'organigramme de l'ADER, la direction générale assure la gestion de l'Agence et ses attributions et prérogatives sont arrêtées par les statuts, conformément à la formule de délégation de pouvoirs par le président du conseil d'administration de l'ADER.

▪ **Structures organisationnelles :**

Le directeur général dispose d'un staff constitué par des attachés de direction, qui sont

▪ **Le chargé de communication :**

Au sein de l'ADER, il assure le suivi des activités des structures de l'Agence, la diffusion interne de l'information nécessaire et suffisante auprès des responsables de l'ADER; il veille également à la préparation, la diffusion et l'archivage des dossiers de presse.

À l'extérieur de l'agence, il assure la diffusion de l'information, auprès de la population et des organismes nationaux et internationaux, par la préparation notamment des communiqués de presse, l'organisation des conférences de presse et de toute communication liée à un ou plusieurs projets.

▪ **L'auditeur interne :**

Il est chargé d'effectuer l'audit interne au sein de l'ADER, dans le but de maintenir et préserver une cohérence au niveau organisationnel et au niveau des différents rouages de l'Agence, en veillant notamment à :

- La mise en place des procédures du contrôle de leur application ;
- L'audit des états financiers ;
- L'établissement du rapport annuel, sur l'audit financier et administratif de l'agence.

▪ **Le contrôleur de gestion :**

D'après l'organigramme de l'ADER, les fonctions de ce cadre consistent en :

- La mise en place des modalités de la gestion budgétaire ;
- La mise en place du système de contrôle ;
- La garantie du bon fonctionnement du système d'information au sein de l'ensemble de l'agence ;
- Le contrôle des délais de communication des données informationnelles aux centres de décision de l'Agence ;
- La communication régulière d'informations au directeur général, dans le but de l'optimisation de la prise de décision en amont.

a) Création de l'agence urbaine de Fès

Le phénomène de l'émergence successive des agences urbaines au Maroc n'est pas fortuit. En effet, des événements saillants ont milité en faveur de cette propension notoire des pouvoirs publics à conforter l'édifice institutionnel national par des organismes qui ne sont ni entièrement publics, ni entièrement privés et de surcroît méconnus auparavant dans la littérature officielle et le sillage administratif classique. Parmi les événements déterminants qui ont conduit à la création des agences urbaines, il convient de citer notamment, la prolifération de l'habitat « Bidonvillois », réputé véritable fief des démunis et des exclus « enclins à des actions de troubles à l'ordre ». L'agence urbaine et de Sauvegarde de Fès s'inscrit dans la lignée d'une série de mesures institutionnelles enclenchées dès le début des années 1980 en réponse aux nombreux dysfonctionnements urbains dont pâtissent les villes marocaines et dont les grands aspects ont été passés en revue précédemment. Ayant opté pour une politique de décentralisation territoriale,

l'État marocain ne manque pas de mener « dans la foulée » une politique de décentralisation dite technique et qui se traduit en fait dans la création de plusieurs établissements publics spécialisés dont ceux qui s'attèlent à la tâche de concrétiser, à un niveau infranational, une politique d'urbanisation rationnelle et planifiée au Maroc.

Aussitôt après la création de l'agence urbaine de Casablanca en 1984, les agences urbaines de Fès, Marrakech et Agadir sont venues conforter l'édifice complété par la suite par la généralisation du processus à travers le Maroc.

Aborder les aspects organisationnels et fonctionnels de l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès conduit nécessairement aux interrogations suivantes :

Quel bilan de réalisation présente-t-elle après plus d'une décennie de création ? Quelles interventions ciblées a-t-elle menées en métiers de réhabilitation de la médina de Fès ? Quelles actions a-t-elle programmées ou pilotées en matière de sauvegarde de Fès en général ? Remplit-elle réellement les missions qui lui sont dévolues par la loi 19.8, qui lui confère, outre la charge de l'élaboration des documents d'urbanisme et du contrôle de la conformité à la loi des lotissements et morcèlements, celle d'exécuter des opérations de réhabilitation urbaine ?

Pour répondre à ces questions, il est important de faire la lumière sur le fondement juridique de l'A.U.D.F

1) Fondement juridique de l'A.U.D.F

L'agence urbaine et de sauvegarde de Fès est régie par le dispositif législatif et réglementaire suivant :

- Le dahir n° 1-89-244 (9 novembre 1992), portant promulgation de la loi n° 19-88, instituant l'Agence urbaine et de Sauvegarde de Fès ;

- Le décret n° 2-99-710 (1^{er} octobre 1999), modifiant le décret n° 2-88-583 (janvier 1993), pris pour l'application de la loi n° 19.88, instituant l'Agence urbaine et de Sauvegarde de Fès ;

- Le dahir n° 1-0015 (15 février 2000), portant promulgation de la loi n° 59.99, modifiant et complétant la loi n°19-88, instituant l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès ;

- L'article premier de la loi 19.88, instituant l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès, dispose : « Il est créé sous la dénomination d'agence urbaine et de sauvegarde de Fès, un établissement public de la personnalité morale et de l'autonomie financière. »

Selon l'article 3 du dahir portant loi n°1-93-51 du 22(10 septembre 1993), instituant les agences urbaines, leurs attributions sont fixées comme suit :

- *Dans les limites territoriales de son ressort, l'agence urbaine est chargée de : réaliser les études nécessaires à l'établissement des schémas directeurs d'aménagement urbain et suivre l'exécution des orientations qui y sont définies ; programmer les projets d'aménagement inhérents à la réalisation des objectifs des schémas directeurs ;*

- *Préparer les projets de documents d'urbanisme réglementaires, notamment les plans de zonage, les plans d'aménagement et les plans de développement ;*

- *Donner un avis conforme dans un délai maximum de 1 mois sur tous les projets de lotissements, groupes d'habitations, morcèlements et constructions qui doivent lui être transmis, à cet effet, par les autorités compétentes ;*

- *Contrôler la conformité des lotissements, morcèlements, groupes d'habitations et constructions en cours de réalisation avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et avec les autorisations de lotir, de morceler, de créer des groupes d'habitations ou de construire accordées ;*

- *Réaliser les études de projets d'aménagement de secteurs particuliers et exécuter tous les projets de travaux édilitaires ou d'aménagement pour le compte de l'État, des collectivités locales ou pour toute autre personne publique ou privée qui en ferait la demande lorsque le projet est d'utilité publique ;*

- *Promouvoir et réaliser des opérations de réhabilitation urbaine, de rénovation immobilière et de restructuration de quartiers dépourvus d'équipements d'infrastructure et, à cette fin, réaliser les études et acquérir les immeubles nécessaires à ces opérations ;*

- *Prendre des participations de toute entreprise dont l'activité correspond aux objectifs et aux missions qui lui sont assignés ;*

- *Promouvoir avec l'assistance des corps élus concernés, la constitution et le développement des groupements de propriétaires, en mettant à leur disposition les cadres nécessaires en vue de faciliter la mise en œuvre des documents d'urbanisme et notamment, susciter la création d'associations syndicales en application de la législation en vigueur en la matière et veiller au suivi des opérations menées par lesdites associations en coordination avec les conseils communaux précités ;*

- *Fournir son assistance technique aux collectivités locales en matière d'urbanisme et d'aménagement ainsi qu'aux opérateurs publics et privés qui en feraient la demande dans leurs actions d'aménagement ;*

- *Collecter et diffuser toutes informations relatives au développement urbanistique des préfectures et/ou provinces situées dans le ressort territorial de l'agence.*

L'agence urbaine et de sauvegarde de Fès est soumise à la tutelle de l'État, laquelle a pour objet de faire respecter, par les organes compétents de l'agence, les dispositions de la présente loi en particulier celles relatives aux missions qui lui sont dévolues et de manière générale de veiller, en ce qui la concerne, à l'application de la législation et de la réglementation concernant les établissements publics.

Au regard de la loi 19.88, instituant l'A.U.D.F, celle-ci présente les caractéristiques suivantes :

2) Sur le plan de la forme et du fond :

L'article 1^{er} de la loi précitée dispose que l'agence urbaine est un « *établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière* ». Le même article dispos que « *l'agence urbaine et de sauvegarde de Fès, est soumise à la tutelle de l'État, laquelle a pour objet de faire respecter, par les organes compétents de l'agence, les dispositions de la présente loi, en particulier celles relatives aux missions qui lui sont dévolues et, de manière générale, de veiller en ce qui la concerne, à l'application de la législation et de la réglementation concernant les établissements publics* ».

Le législateur a reconnu à l'A.U.S.F un arsenal important de compétences, dont l'art. 3 de la loi précitée en dressent le « listing », résumé comme suit :

- *Réaliser les études nécessaires à l'établissement des schémas directeurs d'orientation et d'infrastructure d'aménagement urbain ;*

- *Programmer les projets d'aménagement ;*

- *Établir les projets de documents d'urbanisme réglementaires (plans de zonages, plans d'aménagement, plans de développement...)* ;

- *Donner un avis conforme sur tous les projets de lotissement, morcèlement, groupes d'habitations... ;*

- *Exécuter tous les projets de travaux édilitaires ou d'aménagement pour le compte de l'État ;*

- *Promouvoir et réaliser des opérations de réhabilitations urbaines, de rénovation immobilière et de restructuration des quartiers dépourvus d'équipements d'infrastructure ;*

- *Fournir son assistance technique aux collectivités locales en matière d'urbanisme et d'aménagement, ainsi qu'aux opérateurs publics et privés.*

La lecture du dispositif permet en outre, de se rendre à l'évidence que l'aspect : « *sauvegarde de Fès* », tel que formulé dans la dénomination de l'agence, ne figure qu'en dernier lieu, avec une formulation pour le moins générale, voire expéditive et dont l'essentiel de la mission de l'agence dans ce domaine consiste en la coordination avec les départements ministériels et le conseil communal de Fès, pour effectuer des études relatives à la sauvegarde de la ville de Fès.

L'article 4, y afférent, est ainsi formulé : « *outre les missions prévues à l'article 3 ci-dessus, l'agence est chargée, en liaison avec les départements ministériels et les organismes publics et privés intéressés et en coordination avec le conseil communal de Fès, d'effectuer toutes études relatives à la sauvegarde de la ville de Fès et de mettre en œuvre toutes actions nécessaires à la réalisation de cet objectif dans le cadre des dispositifs et orientations de la partie du schéma directeur applicable à la ville de Fès* ».

Or, si le législateur a conféré à l'A.U.S.F cet ensemble de compétences, qu'en est-il sur le plan de la pratique ? En réalité, cette institution agit en tant qu'encadreur, mais cela n'empêche pas qu'elle fait des études dans le cadre de la réhabilitation et l'assistance technique. La participation de cet organisme dans certaines opérations de rénovation de l'espace ancien est nécessaire, vu l'importance des moyens dont elle dispose.

Ainsi, l'élaboration d'un document d'aménagement architectural comme document de référence architecturale demeure nécessaire, et ce à l'instar de la médina de Marrakech (charte architecturale). Sachant que les communes délivrent des permis d'occuper à des citoyens qui ont construit sans respect de l'aspect historique de la médina.

En 2009, on comptait 26 agences urbaines, exerçant leurs missions sur des territoires très diversifiés et avec des ressources elles aussi très différentes. Structures encore jeunes pour la plupart, les agences font appel à des profils professionnels dominés par les architectes. Les

équipes demeurent faiblement pluridisciplinaires et les généralistes peu nombreux. De plus, les missions des agences et leur positionnement ne cessent d'évoluer. Outre le renforcement de leurs prérogatives et leur rôle central dans le système d'acteurs en urbanisme, l'on assiste à un élargissement de leur périmètre d'intervention de l'urbain vers l'espace rural, du local au régional. En termes d'activités, force est de constater que l'urbanisme réglementaire et la gestion urbaine demeurent les principaux objets de préoccupation des agences même si elles sont appelées à accomplir de nouvelles missions autour de la promotion du développement territorial et de l'appui technique aux autorités et aux élus. Au sein d'un « département des études », créé dans toutes les agences, les tâches de planification exercées sont multiples : études préalables, définition, mise en œuvre et suivi des documents d'urbanisme -schémas directeurs, plans d'aménagement, plans de développement des agglomérations rurales -, etc. Pour autant, depuis le début des années 2000, leur sphère d'intervention se révèle plus étendue et diversifiée. Elles doivent en effet s'orienter vers des programmations d'études d'un nouveau genre : projets urbains, plans verts, études de réhabilitation du patrimoine architectural des médinas, de restructuration ou de régularisation de quartiers ou encore relatives aux transports et déplacements, mise en place d'observatoires... La fonction d'études des agences urbaines est largement externalisée. Si la production de ces documents est confiée à des bureaux d'études privés ou à des universitaires, c'est en revanche aux agences que reviennent la formulation des cahiers des charges, la coordination, le suivi et l'animation des études sous-traitées ainsi que la négociation des options de ces documents avec les bureaux d'études et les acteurs concernés (élus, services déconcentrés...).²⁴⁹

B/ Le cadre juridique

Si le patrimoine historique constitue l'une des préoccupations des documents d'urbanismes, la réalité sur le terrain nous montre le contraire (dégradation du patrimoine, non-respect des constructions traditionnelles, autorisation de construire et permis d'occuper non réglementaire, etc.) À cet effet, il est nécessaire de donner une valeur et une importance à tous les biens culturels en les mentionnant dans le plan de sauvegarde et de réhabilitation de la médina. Pour une meilleure conservation du patrimoine bâti, la législation à travers ses procédures particulières, va mettre en place un équilibre entre le droit de propriété et l'intérêt général. Cependant, vu l'état de

²⁴⁹Philibert P, « Maroc : des études urbaines saisies par le changement ? », *études d'urbanisme : territoires et usages sociaux des savoirs urbains*, Vol. 85/4 / 2010.

nos monuments et des sites, nous en convenons qu'il existe des lacunes au niveau de la loi 22.80. Les dispositions réglementaires fixent notamment :

- Les conditions d'exercice desdites activités ;
- Les servitudes propres à chacune des zones ;

Selon le périmètre du secteur sauvegardé, certains travaux sont soumis à autorisation administrative préalable. Les monuments historiques font désormais l'objet de trois niveaux de protection :

- L'arrêté de protection pris en situation ordinaire ;
- Le décret de classement pris en situation d'urgence ;
- L'arrêté préventif pris en vue d'éviter les menaces de ruine, de démolition ou d'altération ;
- Les travaux réalisés dans un immeuble protégé par arrêté sont soumis à autorisation administrative préalable.

Dans les immeubles classés par décret, les travaux sont pris en charge à hauteur maximale de 50 % par l'État. Les propriétaires peuvent bénéficier de subventions et d'exonérations fiscales. Les dispositions de la loi relative aux rapports entre propriétaires et locataires ne sont pas applicables aux propriétaires qui entreprennent à leurs frais des travaux dans un monument historique classé, à l'exception de travaux considérés comme « somptuaires ».

Dans les zones se trouvant dans un rayon de 200 m autour des immeubles classés ou protégés, les immeubles bâtis ou non obéissent aux dispositions de protection définies par les articles 26 à 44 de la loi n° 94.35 du 24 février 1994 relative au code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels (autorisation administrative préalable pour entreprendre des travaux, interdiction de pose d'enseignes, interdiction de certaines activités). L'État a le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique les monuments historiques classés, et bénéficie d'un droit de priorité à l'achat de tout monument historique classé ou protégé. On remarque que le texte de l'article 1 du code confère une nature patrimoniale aux vestiges légués par les civilisations ou les générations antérieures, datant des époques protohistoriques ou préhistoriques, dont la valeur nationale ou universelle est prouvée. La référence à une valeur nationale ou universelle risque de s'avérer parfois réductrice lorsqu'il s'agit de biens culturels dont la signification n'excède pas les limites locales ou régionales. Ceci risque de nuire à l'intérêt

que l'on doit porter à l'architecture vernaculaire et au bâti modeste. Le second alinéa de l'article indique que le patrimoine archéologique, historique ou traditionnel fait partie du domaine public de l'État, à l'exception de celui dont la propriété privée a été légalement établie. Cette règle générale dont on conçoit bien la nécessité face à une situation parfois très incertaine (absence d'identification des propriétaires, nombreuses situations d'indivisions, fortes pressions démographiques, économiques et touristiques), mériterait d'être nuancée en précisant sous une forme juridique adaptée ou un texte.

De doctrine, les conditions dans lesquelles l'État peut, dans certains cas, transférer au secteur public (collectivités territoriales) ou au secteur privé (associatif et commercial) la gestion de ce patrimoine, sans pour autant en aliéner la propriété.

Pour faire face à la désuétude de ces textes législatifs, limités dans une conception « monumentale » du patrimoine culturel, un projet de loi a été déposé au secrétariat général du gouvernement (S.G.G). En effet, ce projet de loi vise selon la note de présentation à « *renforcer et se substituer aux dispositions stipulées par la loi n°22.80, promulguée par le dahir du 25 décembre 1980, relatif à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et antiquités, harmoniser le dispositif juridique national relatif à la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel national avec les critères internationaux auxquels le Maroc a adhéré et intégrer les nouveaux concepts internationalement reconnus en matière du patrimoine culturel, essentiellement en ce qui concerne la création et la protection des "ensembles historiques et traditionnels" et des "paysages culturels", le patrimoine culturel subaquatique et le patrimoine culturel immatériel... ».*

Aussi, le projet de loi introduit un nouveau concept du patrimoine national en deux catégories bien distinctes :

- Le patrimoine culturel comportant le patrimoine culturel immobilier, mobilier, subaquatique et immatériel ;
- Le patrimoine mixte (culturel et naturel).

Pour mener à bien la protection et la conservation du patrimoine culturel marocain, le projet de loi préconise la création d'une commission dénommée « *commission nationale du patrimoine culturel* » dont la mission est de nature consultative, en charge d'émettre son avis et de présenter des propositions de protection et de classement du patrimoine dans ses dimensions culturelles, meubles ou immeubles, matériels ou immatériels. Il est aussi prévu la création d'un registre

national des inventaires qui va contenir l'ensemble du patrimoine culturel immobilier, mobilier et immatériel. Le texte prévoit également la mise en place d'une « *police de la protection du patrimoine culturel* » dont la mission est de constater les infractions à l'égard du présent projet de loi. Les attributions, la composition et le fonctionnement de la commission nationale du patrimoine culturel et de la police de protection du patrimoine culturel sont fixés par voie réglementaire.²⁵⁰

Il faut dire que, les textes ne prévoient aucune sanction (amendes par exemple). Ils ne protègent, en dehors d'une liste restreinte de monuments historiques classés de la ville ancienne prise globalement, que les façades des bâtiments non classés, en général sans intérêt, et la disposition générale des volumes de ce qu'on a appelé « architecture "cubiste" de la médina ». Par ailleurs, deux catégories de monuments ne sont pas protégées :

- Soit parce que ces monuments sont soustraits à l'attention des pouvoirs publics : il s'agit en particulier des cours intérieures des maisons privées, là où se déploient les richesses du style architectural et décoratif fassi ;
- Soit parce qu'ils se situent en dehors de la ville et de la zone extra-muros définie par les textes.

Ces textes ne protègent que l'aspect physique réduit à son aspect extérieur, mais ne se donnent aucun moyen pour contrôler, orienter les phénomènes socio-économiques qui se déroulent dans la médina et qui sont pour beaucoup dans leur modification spatiale. Aussi, compte tenu des transformations qui se sont opérées dans la médina, les problèmes de gestion ne trouvent pas ou mal leur solution. En effet, les collectivisées territoriales ont du mal à contrôler les transformations qui s'opèrent à l'intérieur des maisons (clandestinement), d'autant qu'elles sont difficilement perceptibles, car se font en matériaux légers ou bien brique par brique, sans signe extérieur de travaux. Les liens entre les administrations locales ou municipales et les services régionaux des monuments historiques se distendent. Peu de dossiers sont soumis à l'inspection des monuments historiques. Ainsi, la qualité du contrôle baisse, vu que les

²⁵⁰ Dahir n° 1-06-102 du (15 juin 2006) portant promulgation de la loi n° 19-05 modifiant et complétant la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

inspections des monuments historiques, par manque de cadres, sont souvent tenues par des adjoints techniques.

De même, les opérations de rénovation urbaine des médinas se heurtent au phénomène des l'habitat menaçant ruine qui est un problème très complexe. Sa résorption requiert la mise en place d'une stratégie qui prend en compte à la fois les volets financier, juridique, social et technique. Dans le domaine financier, c'est un dossier qui demande de mobiliser des moyens colossaux notamment pour reloger les populations sinistrées ou à déplacer. En matière juridique, deux principaux problèmes sont rencontrés, en l'occurrence le statut foncier et le statut d'occupation qui constituent des entraves aux interventions, mais également l'absence de jurisprudence sur les types de construction concernée. Au niveau social, on remarque que la population nourrit une grande émotion au lendemain d'un sinistre et que les décisions d'évacuation sont souvent considérées comme une injustice et un déracinement. Enfin au niveau technique, excepté le LPEE, notamment son Centre Expérimental des Sols (CES/LPEE) et son Centre scientifique et technique des Constructions (CSTC/LPEE), les difficultés rencontrées résident très souvent dans l'absence de profils spécialisés dans le confortement et la réhabilitation de constructions de type bâti traditionnelle recensement effectué en a identifié 43.697 bâtisses menaçant ruine. Suite à cela, le Ministère de L'habitat et la politique de la ville (MHPV) ont lancé 6 programmes pour le traitement de 9068 constructions au profit de 15 000 ménages avec un coût total de 2,2 milliards de dirhams et une subvention de ce ministère estimée à 468 millions de dirhams.²⁵¹ Il est entendu que l'intervention sur l'habitat menaçant ruine est à la merci d'énormes défis, notamment le vide juridique qui vient d'être comblé par la promulgation de la loi 94-12.

a) Situation antérieure à la loi 94-12

La législation relative à l'urbanisme au Maroc a traversé, depuis 1952 (date du dahir du 30 juillet 1952 relatif au texte sur l'urbanisme) jusqu'au 2016 (date de promulgation d'un nouveau texte sur l'urbanisme), une période de stagnation qui a été traduite par une léthargie de l'urbanisme prévisionnel dépassé par l'évolution réelle de la société et par la nouvelle dimension des agglomérations urbaines et la dégradation des tissus historiques²⁵². L'inadéquation de

²⁵¹ Site du Ministère de l'habitat et politique de la ville, consulté le 12/4/2016 :<http://ww.mhpb.gov.ma>.

²⁵² L'arrêté du directeur général de l'inspection publique, des Beaux-arts et des Antiquités du 03/10/1935, premier texte toujours en vigueur relatif à l'inspection des monuments historiques, des médinas et des sites classés

l'outillage juridique à une réalité socio-économique sans cesse mutante a eu pour conséquence, sur le plan spatial, l'apparition et le renforcement d'une crise multidimensionnelle.

En effet, après l'analyse des textes de la loi 22.80, de nombreuses insuffisances apparaissent, sans oublier le manque d'adaptation du décret d'application de cette loi aux réalités marocaines. Concernant la loi 22.80, nous constatons certaines incohérences, nous en relevons quelques-unes :

1) Incohérences de la loi 22 .80

▪ **Les dispositions générales** : la loi 22.80 ne définit pas les notions de classement et d'inscription, les deux principales mesures de la protection. Et cela prête à confusion au sein de l'opinion publique. Les citoyens les identifient à un mode d'expropriation de leurs biens de la part de l'État. Or, leurs effets ne suppriment pas le droit de propriété. D'autre part, l'expression « *peuvent faire l'objet d'un classement* » n'est pas catégorique et laisse entendre que le classement et l'inscription des monuments historiques et des sites ne sont pas nécessaires. Aussi, dans le cadre des dispositions générales, il n'est pas explicité à quoi correspondent les monuments dits naturels.

▪ **L'inscription** : cette mesure de sauvegarde des monuments en péril ne donne à l'Administration qu'un droit de regard sur le monument. Pourtant, avant toute modification de l'immeuble, le ministère des Affaires culturelles doit être avisé six mois auparavant. Cependant, la loi ne présente aucune précision sur les intentions du ministère durant ces six mois. Quant au

Le dahir de l'urbanisme n°1-92-31 (17 juin 1992) , portant promulgation de la loi n° 12.90, relative à l'urbanisme (BO n°4159 du 15 juillet 1992) et son décret d'application n° 2-92-832 datant du 14 octobre 1993 ;

Décret n° 2-81-25 du 22 octobre 1981, pris pour l'application de la loi n° 22.80, relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité promulguée par le dahir n°1-80-341 du 25 décembre 1980.

Dahir n°2-92-122 (10 septembre 1993), portant promulgation de la loi n° 016-89, relative à l'exercice de la profession d'architecte et à l'institution de l'ordre des architectes et son décret d'application n°2-93-66 datant du 01 octobre 1993.

Dahir n°1-06- du 15 juin 2006, portant promulgation de la loi n°19-05 modifiant et complétant la loi 2280, relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

Arrêté du ministère des Affaires culturelles n°681-90 (3 janvier 1990) , portant création et organisation du centre de restauration et de réhabilitation du patrimoine architectural des zones atlantiques et subatlantiques (*bulletin officiel* n°4062).

décret d'application de la loi 22.80²⁵³, son analyse nous a révélé son inadéquation au contexte marocain. Nous en citons quelques-unes de ses lacunes :

- La complexité des procédures de demande de classement et d'inscription. Par souci de protection du droit de propriété, l'Administration adopte une interprétation restrictive de la loi concernant les organismes habilités à demander un classement ou une inscription. En l'occurrence, seules les demandes émanant du propriétaire ou de l'affectataire sont examinées par l'Administration.

- La procédure de la protection artistique des noyaux cités par l'article 13 de la loi 22.80 n'est pas prévue dans le décret d'application. Ces imprécisions au niveau de la loi 2.80, ont eu des retombées néfastes sur l'application de cette loi. Quant à la contribution du ministère des Affaires culturelles dans l'application des lois de protection, il existe un manque de coordination entre l'inspection des monuments historiques et des sites et les autorités locales. Cela est d'autant plus visible dans le nombre négligeable des autorisations de construire dans les médinas, soumises à l'inspection des monuments historiques et des sites en comparaison avec les autorisations délivrées réellement. Cependant, le nombre des demandes de réparation est nettement plus élevé. Et dans ce cas aussi, les inspecteurs des monuments historiques et des sites ne sont pas consultés. Donc « *par manque d'information et de technicité, nombre de transformations aggravent les désordres constructifs, par exemple : superposition de béton armé sur des constructions traditionnelles* ».

2) Vide juridique

Le législateur faisait peu de cas de la question des constructions menaçant ruine en dépit des effondrements de maisons qui se sont produits comme à Fès et Marrakech. Il ne traitait point la question selon une vision urbanistique²⁵⁴. Ce qui fait que les collectivités territoriales ont toujours hésité à intervenir dans ces tissus en l'absence d'outils juridiques et d'une méthodologie

²⁵³ Décret n° 2-81-25 du 22 octobre 1981, pris pour l'application de la loi n° 22.80, relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité promulguée par le dahir n°1-80-341 du 25 décembre 1980.

²⁵⁴ La réhabilitation ne dispose pas de textes juridiques spécifiques alors que le besoin de rénover les médinas marocaines (31 médinas) se fait de plus en plus sentir, néanmoins la législation actuelle comporte certains éléments auxquels on se réfère dans de pareils cas, notamment : le dahir du 3 avril 1952 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et d'occupation temporaire. Le dahir du 30 juillet 1952 relatif à l'urbanisme autorisant la rénovation (en particulier les articles 3 et 4 du dahir du 3 août 1951), mais ne constituant pas un support juridique adéquat pour mener rapidement à bien une opération aussi complexe. L'envergure et le degré de complexité de l'opération nécessitent le recours à une législation appropriée.

appropriée. Dans le meilleur des cas, les anciennes entreprises se limitaient à l'aspect extérieur ou à la restauration ponctuelle de monuments. Ces constructions souffrent, également, du manque d'entretien puisque, dans de nombreuses situations, elles sont gérées en système locatif et souvent, le propriétaire laisse sciemment périlcliter l'immeuble pour emmener les locataires à l'évacuer après avoir refusé de le quitter par voie amiable, tout simplement parce que le loyer est devenu avec le temps dérisoire et ne justifie pas, aux yeux du propriétaire, davantage.

De dépenses d'entretien et de maintenance, le législateur est longtemps resté indifférent à ce phénomène qui a souffert d'un vide juridique : la loi se caractérisait par un laconisme que le règlement avait essayé de combler en s'attaquant notamment aux aspects présentant une urgence, c'est-à-dire sans appréhender le problème dans une vision globale qui traite des différentes facettes du phénomène à la fois juridiques, foncières, financières et sociales. Le droit marocain de l'urbanisme encadrait seulement la planification urbaine et les lotissements sans développer un corps de règles propres à la construction et à l'intervention sur le tissu ancien et existant. Quant aux lois organiques relatives aux collectivités territoriales, elles confient des pouvoirs importants au président du conseil communal en matière de police administrative et l'autorisant à prendre les mesures nécessaires en vue de maintenir l'ordre et garantir la sécurité des passants et de la salubrité publique dans le cadre de ses attributions. Pour combler le vide juridique en la matière, un décret a été formulé en 1980²⁵⁵ définissant les conditions d'exécution d'office des mesures ayant pour objet d'assurer la sûreté et la commodité des passagers, la salubrité et l'hygiène publique. Ce texte, outre son caractère général, n'est pas consacré spécifiquement aux immeubles menaçant ruine, mais traite également des lieux présentant un danger du point de vue hygiénique. Il ne donne pas de définition des lieux ni détermine la partie à qui incombe la responsabilité : propriétaire ou locataire, expropriant ou exproprié dans le cas d'une procédure d'expropriation. Ce décret confirme d'ailleurs le pouvoir du président du conseil communal dans ce domaine²⁵⁶. Le caractère lacunaire du cadre juridique n'a pas permis de faire face à la problématique des constructions menaçant ruine²⁵⁷, dont la nécessité est rappelée à l'occasion de chaque effondrement dramatique. C'est ce qui explique l'intervention récente du législateur à travers un

²⁵⁵ Décret n°2-78-157 du 26 mai 1980.

²⁵⁶ Le décret précise également la procédure, ainsi que les mesures à prendre par les autorités compétentes.

²⁵⁷ Ce texte, même s'il définit la notion de bâtiment, n'hésite pas à utiliser celle de construction. Cette dernière nous paraît plus intéressante pour les considérations que nous développerons au chapitre consacré au permis de construire.

texte spécifique, à savoir la loi n° 94.12, relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine.

b) nouveau cadre juridique encadrant la rénovation urbaine au Maroc

Les principales sources du droit de l'urbanisme²⁵⁸ au Maroc²⁵⁹ sont les lois et les décrets. Cependant, la Constitution, qui est au sommet de la pyramide des formes²⁶⁰, ne parle de

²⁵⁸MORAND-DEVILIER (J) « Droit de l'urbanisme », « *Le droit d'urbanisme peut être défini comme l'ensemble des règles concernant l'affectation de l'espace et son aménagement, le droit d'urbanisme se rattache à d'autres branches du droit public : droit fiscal, droit de l'environnement, droit du domaine public, droit de l'expropriation, et du droit privé : droit rural, droit de la construction* », », Mémentos Dalloz, série droit public Science politique, 7^eédition-2006, p1.

²⁵⁹Dans un essai de compréhension, nous pouvons dire qu'au Maroc, les études de droit sont réparties en trois catégories de disciplines :

- 1ère catégorie : les disciplines qui sont étrangères ou extérieures au droit, comme l'économie politique, la science politique et la science administrative
- 2e catégorie : les disciplines auxiliaires du droit, comme l'histoire du droit, le droit comparé et la sociologie juridique
- 3e catégorie : les disciplines juridiques proprement dites qui se répartit elles-mêmes en deux grandes branches : le droit privé et le droit public.

En fait, le droit public qu'il soit constitutionnel ou administratif, a pour objet « *l'organisation de l'État et des collectivités publiques, comme les régions, les provinces, les préfectures et les communes. (...) Le droit public s'attache à tous les rapports de droit qui mettent en cause l'État ou l'un de ses démembrements. En revanche, le droit privé ne s'intéresse qu'aux rapports des personnes privées entre elles* », comme écrit par M.J. Essaid (M. J. Essaid, Introduction à l'étude du droit, ouvrage publié par la Fondation M.J. Essaid avec le concours de la fondation éducation et Culture du Groupe Banque populaire, 4e édition, 2010. p.p. 16-17).

Dans un autre essai de distinction entre le droit public et privé, El Hatimi propose les critères suivants :

- « Le critère du droit impératif : le droit public est un droit impératif en ce qu'il ne laisse place à la volonté des individus. Le droit privé quant à lui laisse une place à la volonté individuelle (...).
- Le critère de l'intérêt : intérêt public ou privé. Lorsqu'une règle de droit entend protéger un intérêt public, c'est du droit public et inversement (...).
- Le critère (...) de l'exercice de la puissance publique. Lorsque l'état agit dans l'exercice de la puissance publique, lorsqu'il agit par voie d'autorité, cela tombe dans le domaine du droit public, sinon dans celui du droit privé (...) », El-hatimi M'hamed, « Introduction à la science juridique marocaine », publication de la Faculté des Sciences juridiques économiques de Fès, année universitaire 1984-1985, p. 148.

Autrement dit, le droit public se trouve au service de la société et son rôle suprême consiste à donner satisfaction à l'intérêt général, alors que, le droit privé est au service de l'individu, ainsi, il se propose de protéger les intérêts privés et particuliers. À partir de là, il convient d'intégrer le droit de l'urbanisme, comme étant une préoccupation d'ordre public, sous la rubrique du droit public, interne ou national.

²⁶⁰ D'un autre angle de vue, les différentes branches de droit se déclinent, généralement, selon la hiérarchie des normes (la pyramide des formes), comme suit :

- La Constitution comme étant l'ensemble des commandements qui déterminent la forme de l'État, la dévolution et l'exercice du pouvoir ;
- La loi qui est une règle écrite générale et permanente, élaborée par le Parlement ;
- Le décret, qui est un règlement qui émane du gouvernement, il peut être autonome comme il peut venir préciser une loi ;

L'urbanisme que d'une façon indirecte lorsqu'elle évoque, dans l'article 15, le régime de la propriété et la liberté d'entreprendre, étant donné que ces deux éléments sont strictement liés.

À l'urbanisme. Cet article dispose que : « *le droit de propriété et la liberté d'entreprendre demeurent garantis. La loi peut en limiter l'étendue et l'exercice si les exigences du développement économique et social de la nation en dictent la nécessité* ».

Dans le même esprit, le code de l'urbanisme²⁶¹ marocain ne manque pas d'ambition, en voulant aller, au-delà de simples aménagements des textes législatifs existants, vers l'introduction de nouvelles dispositions qui innovent dans le domaine de l'urbanisme opérationnel et de la mise en œuvre de la planification urbaine et en proposent des mesures susceptibles d'assurer le

-L'arrêté qui est une décision écrite d'une autorité administrative comprenant généralement un visa de textes (vu la loi...), et un dispositif par articles.

²⁶¹ En fait, depuis que le code de l'urbanisme a été déposé, en novembre 2009, saucissonné sous forme de textes de lois spécifiques, à travers lesquels les deux principales lois (12-90 et 25-90) régissant actuellement l'urbanisme au Maroc pourront ponctuellement être modifiées. Il est possible que la division de ce code en plusieurs parties soit convenable pour accélérer l'adoption de certaines dispositions de ce code, vu qu'il ne s'agit plus d'un seul corps volumineux et compact, mais de projets de lois spécifiques et moins complexes. Néanmoins, cette division risque de toucher aux objectifs globaux des lois en vigueur, notamment, dans le cas où il y aurait la parution de nouveaux textes spécifiques, qui risquent de s'avérer par la suite en contradiction avec ces dernières. Parmi les projets de textes spécifiques découlant de ce code et actuellement en cours de finalisation, nous citons ceux portant sur :

1. la mission de l'architecte. (Projet de loi n° 87-14 portant modification de la loi n° 016.89 relative à l'exercice de la profession d'architecte et l'institution de l'ordre national des architectes) 23-10-2014
2. L'introduction à moyen terme de l'autorisation de construire sur la foi d'une simple déclaration de l'architecte. À cet effet, la commission dédiée à l'étude des demandes n'aura pas lieu. Cette disposition concerne, uniquement, les projets disposant de cahiers des charges préalablement validés ;
3. La mise en place d'une brigade spéciale de contrôle des infractions en matière d'urbanisme (07/2012) ;
4. La mise en place d'une plateforme en ligne qui permettra de dématérialiser toutes les procédures liées aux constructions, lotissements, morcellements ou encore aux permis d'habiter et aux réceptions. Cette disposition fait partie du décret d'application du règlement général de construction, qui a vu le jour... ce décret récapitule l'ensemble des formalités administratives entourant les demandes de permis et d'autorisations ;
5. Le renforcement de la possibilité de modifier partiellement les documents d'urbanisme. Car jusqu'à présent, bien que la loi offre cette possibilité, les schémas et plans d'aménagement ne sont jamais modifiés jusqu'à leur renouvellement intégral au terme de leur échéance, étant à préciser que deux niveaux de modification des documents d'urbanisme sont prévus : les adaptations mineures(moins importantes) et les révisions simplifiées ;.
6. La simplification de leur procédure d'élaboration qui passe de six à trois phases, l'introduction de la souplesse aux concepteurs des documents d'urbanisme. En premier lieu, les modèles d'occupation classique du sol (zone villa, zone logement économique...) ne s'imposeront plus à ces derniers et ils auront la possibilité de proposer des aménagements plus libres à condition de respecter les contraintes de densités de population prévues pour chaque zone. En second lieu, la programmation des équipements publics obéira à moins de contraintes. D'une part, elle se fera selon le besoin et non en fonction de la seule grille normative en la matière. D'autre part, la surface de ces équipements sera modulable en fonction des possibilités foncières de chaque zone.

financement de l'urbanisation, véritable problématique du droit marocain de la planification urbaine.²⁶²Le nouveau code s'articule autour des axes suivants :

- une stratégie d'aménagement et d'orientation de l'urbanisation qui comporte, entre autres, un chapitre consacré au schéma directeur d'agglomération (SDA), en remplacement du SDAU ; par conséquent le code de l'urbanisme a annexé à ces documents un petit plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). En effet, le secteur sauvegardé s'avère comme une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse de tous les secteurs urbains. Le PSMV sera applicable pour les secteurs délimités par le SDA. En l'absence de ce dernier, l'agence d'urbanisme peut identifier les secteurs devant faire l'objet d'un PSMV. Pour les sites d'intérêt patrimonial, le PSMV indique notamment les différentes actions d'intervention comme la réhabilitation et la reconversion. Il localise les immeubles menaçant ruine et les mesures d'intervention nécessaires à la protection et au développement des sites patrimoniaux.

-Les règles générales d'utilisation de sol qui reprennent le plan d'aménagement, en précisant les modalités de sa révision et de sa réadaptation. Néanmoins, le texte introduit un nouveau document d'urbanisme, à savoir le plan de sauvegarde et de mise en valeur ;

-Les aménagements urbains qui traitent *de l'urbanisme opérationnel* en précisant les règles relatives au lotissement, prévoyant notamment des dispositions particulières applicables aux lotissements dont les travaux d'aménagement sont réalisés de manière progressive, en abandonnant les groupes d'habitations au profit de ce qui a été appelé «les ensembles immobilières », en introduisant, à l'instar de la loi française, « *les opérations d'aménagement concerté* », en prévoyant également *des « secteurs de projets opérationnels »*. Dans ce cadre, la loi définit une procédure d'expropriation particulière aux secteurs de prévention et de résorption de l'habitat insalubre.

-Concernant les aménagements fonciers, le code de l'urbanisme essaye de traiter de la problématique foncière sous l'angle de l'urbanisme, en proposant des dispositions relatives au remembrement urbain, en remettant au goût du jour l'important dahir de 1917 sur les associations syndicales des propriétaires urbains. La loi traite également de la réserve foncière et du droit de propriété. Il s'agit de moyens juridiques qui devront faciliter l'intervention foncière des

²⁶² Il faut rappeler dans ce cadre l'importance de la circulaire, ministériel tripartite intérieur-justice habitat ; urbanisme et aménagement de l'espace n° 2911 du 12 mai 2008 relatifs au contrôle de l'urbanisme et de la construction.

« mécanismes institutionnels » existants, comme les agences urbaines devenues « agences d'urbanisme » dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, ou ceux à créer, en l'occurrence les agences foncières régionales. Toutes ces institutions existantes et projetées sont considérées comme des organismes d'exécution et de mise en œuvre de la planification urbaine.

-Les mécanismes de financement de l'aménagement et de l'urbanisation. La loi définit les mécanismes de financement de l'urbanisation et propose d'instaurer une contribution au financement de l'aménagement et de l'urbanisation.

-Sous la dénomination « la construction », la loi propose de réorganiser les règles régissant le permis de construire et de proposer un permis de démolir afin de combler le vide juridique créé par l'absence de règles encadrant la démolition²⁶³. Le texte reprend, par ailleurs, à son compte la procédure en vigueur en droit français relative à la déclaration des travaux. Il consacre également des dispositions traitant du contrôle de la stabilité et de la solidité des immeubles, aspect qui fait défaut actuellement et dont l'absence rend inefficace le contrôle des chantiers en cours de réalisation et réduit le permis d'habiter et le certificat de conformité en simples formalités administratives.

Aussi, il est difficile d'imaginer une opération de rénovation urbaine²⁶⁴ d'une médina qui n'exige pas une certaine contribution à la charge du secteur public. Cette contribution prend normalement la forme de construction d'infrastructures, d'aménagement d'espaces publics, de rénovation de bâtiments publics, de résoudre la problématique des habitats menaçants ruine qui prend de plus en plus d'ampleur. En effet, jusqu'à l'adoption de la loi 94/12 du 16 mai 2016

²⁶³ Voir infra, p.275 et suivant.

²⁶⁴ « En France la rénovation urbaine inspirée par une philosophie simpliste et radicale, qui s'appliquait à la même époque aux ZUP, ce système, mis en place par décret du 31 décembre 1958 entraîna l'acquisition autoritaire des immeubles, leur démolition, et la reconstruction de nouveau quartier selon des standards où les préoccupations économiques l'emportèrent sur la recherche de préservation du patrimoine. Le préfet décidait de l'opération et arrêtait la liste des immeubles à démolir. La réalisation de l'opération était le plus souvent confiée à un organisme aménageur. Les résultats furent unanimement jugés fâcheux : médiocre maîtrise des coûts et des délais et surtout ségrégation sociale, tertiarisation et densification des centres-villes, dégradation des sites et ensembles architecturaux. Aucune opération de ce type ne fut entreprise après 1977 et la loi du 18 juillet 1985 supprimé ce système. La loi du 18 juillet 1985 a regroupé les dispositions concernant la protection des occupants (art.314-9), lesquels se sont multipliés : droit de priorité pour l'acquisition, droit au relogement et pour les commerçants et artisans : droit de délaissement et droit à déspecialisation du bail dans certains cas.

Le « retour de l'État » s'est manifesté par la suite, afin de relancer la politique du logement social dont il conserve la maîtrise et de mettre au point des programmes nationaux de solidarité et d'innovation pour les grands ensembles dégradés ».cf. MORAND-DEVILIER (J) « droit de l'urbanisme » Mémentos Dalloz, série droit public Science politique, 7^e édition-2006, p104.

relative à la réhabilitation des tissus et des bâtiments menaçants ruinent²⁶⁵, le cadre juridique traitait la problématique des constructions menaçant ruine sous le seul angle d'insalubrité et de menace. La loi 94-12 met en place les règles juridiques nécessaires pour, d'une part, encadrer les actions de traitement des constructions menaçant ruine et, d'autre part, d'organiser les opérations de rénovation urbaine. De même, la loi n° 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions dans le domaine de l'urbanisme et de la construction, publiée au bulletin officiel n°6501 du 19 septembre 2016, est venue modifier la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcèlements, en vigueur depuis le 15 juillet 1992 et a complété l'arsenal juridique afférent à l'urbanisme et à la construction. La nouvelle loi a prévu de nouvelles infractions et a créé des contrôleurs d'urbanisme habilités à les constater. Enfin, la loi a durci les sanctions pénales afférentes aux infractions en matière d'urbanisme et de construction.

C'est ce particularisme que nous allons essayer d'expliquer. En effet, la loi 94.12 vient combler le vide juridique et permet la prise en charge globale du problème des constructions menaçant ruine. Le texte instaure une nouvelle gouvernance dans la gestion de ce fléau. Après le recensement des constructions qui risquent de s'effondrer à tout moment, l'enjeu maintenant est de définir le cadre juridique qui va d'abord fixer le rôle et les responsabilités de tous intervenants, depuis le propriétaire de l'édifice jusqu'au locataire, en passant par les élus.

1) définition juridique de la notion de bâtiments menaçant ruine

Cette catégorie d'habitat insalubre²⁶⁶, vient d'être dotée, en 2016, d'une loi spécifique, en l'occurrence la loi n° 94-12, relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine citée plus haut²⁶⁷ et qui met fin à une situation juridique marquée par un ensemble de textes législatifs et réglementaires²⁶⁸ disparates et sans cohérence entre eux. D'autre part, il convient de rappeler le contenu de ces textes avant d'exposer les principales dispositions de la loi. Ce texte s'articule autour de deux axes complémentaires : les bâtiments menaçant ruine et les opérations de rénovation urbaine.

²⁶⁵ BO n° 6465 du 16 mai 2016 (version arabe) et n° 6466 du 19 mai 2016, p 738 (version française).

²⁶⁶ En France, le législateur utilise la notion d'insalubrité qui, par son caractère général, englobe aussi bien l'immeuble menaçant ruine et vétuste que les immeubles et logements vacants qui, non entretenus, peuvent menacer ruine et devenir une source d'insalubrité pour le voisinage.

²⁶⁷ *Bulletin officiel* n°64-65 du 16 mai 2016 (version arabe) et n° 64-66 (19 mai 2016). p. 738 (version française)

²⁶⁸ Le dahir du 25 août 1914 ; le dahir du 8 décembre 1915 et le décret du 26 mai 1980.

La loi définit la notion de bâtiments menaçant ruine avant de déterminer les responsabilités des différents intervenants ainsi que le traitement à réserver à ces bâtiments.

La loi 94.12 donne, en réalité, deux définitions à la notion de bâtiment menaçant ruine :

- Il s'agit, en premier lieu, de « *toute construction ou installation de quelque type qu'elle soit, dont l'effondrement total ou partiel peut porter atteinte à la sécurité de ses occupants, de ses exploitants, à celle des passants ou des bâtiments avoisinants, même contigus* ».

- La loi entend, en second lieu, par bâtiment menaçant ruine « *toute construction ou installation ne remplissant plus les garanties de solidité nécessaires à cause du délabrement d'une de ses composantes principales intérieures ou extérieures ou du fait de son édification sur un terrain exposé aux risques.* »

Dans les deux cas, la loi utilise les termes de « *constructions ou installation* » qui ne sont pas des termes faciles à appréhender faute de définition par la loi. En effet, la notion de construction très utilisée par ce texte n'est pas aisée à définir et l'on peut même dire que c'est l'une des notions les plus délicates tant bien en droit de l'urbanisme qu'en droit de construction.

La loi se réfère également à la notion de risque qui tient, d'un côté, à la construction elle-même : toute construction ou installation souffrantes de dégradations avancées les rendant susceptibles d'effondrement partiel ou total ou ne remplissant pas les garanties de solidité en raison de facteurs inhérents à la construction ou l'installation en cause et, d'un autre côté, à un délabrement de l'une de leurs composantes principales intérieures ou extérieures.

Mais le risque d'effondrement peut prévenir d'un facteur exogène, c'est-à-dire étranger à la structure de la construction. La source du risque, cette fois-ci, est due au sol sur lequel est édifiée la construction en cause. La loi ne détermine pas la nature de ces risques, que l'on suppose dus à la nature fragile du sol, à son caractère inconstructible, parce que situé dans une zone inondable ou accidentée par exemple. Quoi qu'il en soit, la loi 94.12 met en place un ensemble de règles juridiques nécessaires qui précisent les responsabilités des différents intervenants et encadrent les actions visant le traitement du problème des constructions menaçant ruine.

2) Traitement des bâtiments menaçant ruine en situation ordinaire

Dans ce cas, la construction ne présente pas de danger imminent et appelle seulement que des mesures soient prises par la personne concernée sous forme de réparation, confortement ou renforcement. À cet effet, le président du conseil communal, en application des dispositions de

1^{er} alinéa de l'article 6 et après réception d'un rapport écrit des contrôleurs visés à l'article 47 de cette loi ou de la commission provinciale prévue à l'article 29 de la même loi, doit aviser, par arrêté, le propriétaire du bâtiment, ses exploitants, ses occupants ou le syndic s'il s'agit d'un immeuble soumis au régime de la copropriété²⁶⁹.

L'arrêté susvisé doit déclarer le bâtiment menaçant ruine et déterminer les opérations à accomplir par la ou les personnes susmentionnées, afin de mettre la construction hors de danger dans un délai déterminé²⁷⁰. Ledit arrêté peut être assorti de l'interdiction provisoire ou définitive d'accéder au bâtiment précité, en précisant le délai au cours duquel l'interdiction restera en vigueur²⁷¹. Le président du conseil communal doit notifier ledit arrêté aux personnes concernées par les moyens prévus par cette loi dans son article 20 traitant des modalités de la notification²⁷². Dans tous les cas, l'arrêté est réputé exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de la date de notification. L'agence nationale de la rénovation urbaine peut, dans ce cas, procéder à son exécution aux frais du propriétaire.

En France, en ces temps de désertification des campagnes, la vétusté d'un patrimoine immobilier privé, souvent laissé à l'abandon, constitue une préoccupation croissante pour les maires des communes concernées. Par souci de sécurité publique, le législateur français a instauré une procédure permettant aux dirigeants municipaux de contraindre les propriétaires défailants à réaliser un minimum de travaux d'entretien ou, si l'immeuble est trop délabré, à le démolir. Ce dispositif juridique, figure actuellement aux articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Aux termes de ces dispositions, le maire peut prendre un arrêté de péril par lequel il met en demeure le propriétaire d'effectuer les réparations nécessaires ou de détruire l'édifice menaçant ruine, dans un délai déterminé.

Une phase d'expertise contradictoire s'ensuit, dont les conclusions, ainsi que l'arrêté municipal, sont immédiatement transmises au tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble (art.511 du code de la construction et de l'habitat). Au vu du où des rapports, le juge confirme s'il ya lieu de l'état de péril, fixe l'étendue des travaux à réaliser, détermine le délai de leur exécution et, au besoin, peut autoriser le maire à y faire procéder d'office aux frais

²⁶⁹ Article 9, alinéa 1.

²⁷⁰ Article 9, alinéa 2.

²⁷¹ Article 9, alinéa 3.

²⁷² Article 10.

du propriétaire défaillant. Toutefois, dans ce dernier cas, l'article L.511-4 prévoit que la commune avance la somme nécessaire à l'opération, à charge pour elle de la recouvrer auprès de l'intéressé. L'application de ces dispositions s'est heurtée à des obstacles pratiques, dont l'un des plus problématiques était la nécessité d'identifier les propriétaires de l'immeuble menaçant ruine. L'instauration par le législateur d'« *une procédure contradictoire* », s'est traduite en effet par un formalisme important, en particulier la notification de l'arrêté de péril, au propriétaire concerné, qui rendait dès lors la mise en œuvre du dispositif légal inexécutable, tant que l'identité de ce dernier restait inconnue. Pour remédier à cette difficulté, la loi S.R.U (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, art. 179-1)²⁷³ a assoupli la règle. À défaut de connaître l'identité ou l'adresse des intéressés. Un simple affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble de l'arrêté de péril suffit désormais à assurer valablement la publicité de la procédure (art.511-11, al.2).

La personne concernée par arrêté du président du conseil communal peut, dans le délai fixé par ledit arrêté, soumettre au président du conseil de la commune une déclaration comportant les mesures d'entretien, de renforcement, de restauration ou de démolition qu'elle envisage de prendre²⁷⁴. Elle peut également présenter une nouvelle expertise comportant un diagnostic différent de l'état du bâtiment, effectuée par un ingénieur spécialisé²⁷⁵. Dans ce cadre, l'article 20 de la loi 94.12 dispose que : « *les arrêtés pris par le président de la commune sont notifiés aux personnes visées à l'article 3 de la loi 94.12, lorsque leur identité et leur lieu de résidence sont identifiés, par l'intermédiaire de l'autorité administrative locale dans le ressort territorial de laquelle se trouve le bâtiment. Lorsque leur identité ou leur lieu de résidence n'est pas identifiés, le président du conseil de la commune leur notifie les arrêtés pris par les moyens suivants :*

— *la publication dans deux journaux nationaux autorisés à recevoir les annonces légales, à deux dates séparées par une période de 8 à 10 jours ;*

²⁷³ MORAND-DEVILIER (J) « droit de l'urbanisme », « la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, opère une ambitieuse réforme. Cette réforme s'inscrit dans une suite que le gouvernement a voulu logique : loi Voynet, du 25 juin 1999 sur l'aménagement et le développement durable du territoire, et loi Chevènement du 12 juillet 1999 sur le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale.[...], certaines dispositions de la loi SRU ont été modifiées par la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 et par diverses réformes, prises par l'ordonnance du 8 décembre 2005 sur les autorisations d'urbanisme. », Mémentos Dalloz, série droit public science politique, 7^e édition-2006, p8.

²⁷⁴ Article 11.

²⁷⁵ Article 11, alinéa 1.

-Le procureur du Roi près le tribunal de première instance du ressort duquel se trouve le bâtiment concerné ;

-L'affichage au siège de la commune et de l'arrondissement dans le ressort territorial duquel est sis le bâtiment concerné ;

-L'affichage sur la façade du bâtiment concerné et sur les limites de la zone déclarée menaçant ruine.

-Le président du conseil de la commune peut également avoir recours à tout autre moyen de publicité convenable. Dans tous les cas, l'arrêté est réputé exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de la date de notification. »

-Si aucune opposition à l'arrêté du président du conseil de la commune n'est formulée devant le tribunal dans le délai prévu au 1^{er} alinéa de l'article 12 rappelé ci-dessus ou lorsque l'intéressé refuse de réaliser les travaux demandés dans le délai imparti, l'administration ou l'agence de la rénovation urbaine procèdent, par décision motivée, à l'exécution des travaux, aux frais du propriétaire ou du syndicat s'il s'agit d'un immeuble soumis en copropriété²⁷⁶. Les montants engagés, en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des propriétaires qui se sont abstenus d'exécuter les travaux, sont recouvrés conformément aux règles prévues dans le code de recouvrement des créances publiques²⁷⁷. Le président du conseil de la commune s'assure de la réalisation et de l'achèvement des travaux requis sur la base d'une attestation de l'architecte, conformément à l'article 55 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme pour le renforcement, l'entretien, la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment menaçant ruine à la fin des travaux²⁷⁸. Ensuite, l'autorité communale déclare, par arrêté, la cessation du danger que représente le bâtiment et autorise les personnes concernées de reprendre l'exploitation de celui-ci, selon son affectation initiale²⁷⁹. Elle peut également exiger des travaux additionnels, par arrêté motivé²⁸⁰. Il y a lieu de souligner que ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics qui, eux, obéissent à un régime particulier. En effet, l'article 16 exclut les bâtiments menaçant ruine relevant de l'État, des collectivités territoriales ou des établissements publics,

²⁷⁶ Article 13.

²⁷⁷ Article 14.

²⁷⁸ Article 15.

²⁷⁹ Article 15.

²⁸⁰ Article 15.

lesquels doivent être rénovés, entretenus et réhabilités par les administrations concernées de manière à en garantir la sécurité, la solidité et la propreté. Le président de la commune où se situe le bâtiment menaçant ruine ou négligé ou laissé à l'abandon est chargé d'informer, par l'intermédiaire du gouverneur, l'autorité administrative dont relève le bâtiment en cause²⁸¹.

Si cette dernière ne donne pas suite à la demande du président de la commune, l'administration ou l'Agence nationale de la rénovation urbaine se substitue à l'administration défaillante en prenant les mesures nécessaires pour l'exécution des travaux requis, aux frais de l'autorité administrative dont relève le bâtiment menaçant ruine²⁸².

3) Le traitement des bâtiments menaçant ruine en cas d'urgence

Lorsqu'un péril imminent menace la sécurité des occupants d'un bâtiment menaçant ruine, les passants ou les bâtiments avoisinants, conformément à la définition mentionnée dans l'article 2 de la loi 94.12, le président du conseil de la commune ordonne, sur la base d'un rapport établi par la commission provinciale ou par les contrôleurs, de prendre les mesures d'urgence nécessaires pour conjurer le danger, notamment :

- L'information et la sensibilisation des propriétaires, des résidents et passants sur les risques potentiels liés aux bâtiments menaçant ruine avoisinants ou contigus, et ce par des panneaux publicitaires ou tout autre moyen de signalisation susceptible d'aider à conjurer le danger ;

- Le renforcement du bâtiment ;

- L'évacuation des habitants ou des occupants du bâtiment ou de l'installation ;

- L'interdiction provisoire d'utiliser le bâtiment ou l'installation ;

- L'interdiction définitive d'utiliser le bâtiment ou l'installation ;

- L'interdiction, partielle ou totale, d'utiliser le bâtiment ou l'installation ;

- La démolition, totale ou partielle, du bâtiment ou de l'installation.²⁸³

- En France, la procédure relative aux immeubles menaçant ruine s'applique à tout élément faisant partie d'un immeuble bâti c'est-à-dire les murs, les bâtiments ou les édifices, en ce sens,

²⁸¹ Article 16, alinéa 2.

²⁸² Article 16, alinéa 3.

²⁸³ Article 17.

l'immeuble doit être un édifice et non un immeuble non bâti tel que terrain, remblai, colline, sablière ou chemin dont l'effondrement pourrait être une source de dangers.

N'entrent donc dans le champ d'application de la procédure que les murs, bâtiments, monuments et constructions de toute nature, élevés au-dessus de la terre.²⁸⁴

Le conseil d'État français a décidé qu'un remblai, soutenu à sa base par un encochement destiné à servir d'assise à un bâtiment est un édifice qui justifie l'application de « *la législation sur le péril d'immeuble* »²⁸⁵

ainsi, lorsque les édifices ou bâtiments menaçant ruine pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité publique et ne plus offrir les garanties de la solidité nécessaire au maintien de la sécurité publique, le maire peut et doit faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état et la solidité de tout mur, bâtiment ou édifice. Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. Dans ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour le compte et à leurs frais. Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Par contre, le conseil d'État français a fixé dans une récente décision²⁸⁶ les conditions dans lesquelles le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble menaçant ruine.

En effet, il résulte des dispositions du code de la construction et de l'habitation que, si le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble en application des dispositions de l'article L.511-2²⁸⁷ de ce code, après accomplissement des formalités qu'il prévoit, il doit, lorsqu'il agit sur le fondement de l'article L.511-3 afin de faire cesser un péril imminent, se borner à prescrire les mesures nécessaires pour garantir la sécurité. En présence d'une situation d'extrême urgence

²⁸⁴Dans son arrêt du 26 novembre 1946 (J.C.P. 1947, éd. G II, n° 3444) la Cour d'appel de Paris a donné la définition suivante de l'édifice : « *un assemblage de matériaux réalisé artificiellement de façon à procurer une union durable* ».

²⁸⁵ 8 Janvier 1997, Hugenschmitt, rec. N° 163927.

²⁸⁶ Arrêt du conseil d'État n° 349245 du 06 /11 /2013.

²⁸⁷ L'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que, au cas où le propriétaire n'aurait pas réalisé lui-même les travaux prescrits à l'issue du délai imparti, le tribunal administratif « peut autoriser le maire à recourir à la procédure d'exécution d'office (al.3). Il n'est guère nécessaire de solliciter davantage le texte pour se ranger à la position adoptée par la cour. Sémantiquement, l'emploi du verbe « autoriser » exclut tout caractère contraignant. Cette interprétation est néanmoins confirmée par diverses autres dispositions. Dans le même article, l'alinéa 4 prévoit que, si la dangerosité de l'immeuble le justifie, le maire « peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux ». Déjà, aux termes de l'article L.551-1 du même code, l'autorité municipale « peut prescrire la réparation ou la démolition » des édifices menaçant ruine.

créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que sur les fondements « des pouvoirs de police générale » qu'il tient des dispositions des articles L.2212-2 et L.2212-4 du code général des collectivités territoriales. Un arrêté ordonnant la démolition d'un immeuble sur le fondement de l'article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation est entaché d'une illégalité qui touche au champ d'application de la loi et doit par suite, si elle n'a pas été invoquée par le requérant, être relevée d'office par le juge saisi d'un recours contre l'arrêté.²⁸⁸

En France, l'article L. 511-3 (ord. n° 2005-1566 du 15 déc.2005, art.5) ne s'applique qu'en cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

De même, l'article 1386 du code civil mentionne que « *le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par vice de sa construction.* » Les similitudes dans la définition des champs d'applications des deux législations sont manifestes. Les hypothèses envisagées sont largement identiques. Dans les deux cas, seuls les immeubles bâtis sont visés. Les causes naturelles de la ruine où résultant d'une action extérieure sont insusceptibles de justifier la mise en œuvre des dispositions légales. Enfin, la notion de ruine couvre aussi bien un délabrement général qu'une dégradation partielle de tout ou partie de la construction ou de n'importe quel élément mobilier ou immobilier incorporé indissociablement à l'ouvrage.²⁸⁹

Mais cette parenté indéniable entre les deux législations ne doit pas cacher leurs différences. D'abord, l'objet des deux textes diverge : l'un vise à préserver la sécurité publique, l'autre à réparer un dommage subi. Ensuite, les modalités de la procédure des immeubles menaçant ruine montrent que le législateur n'a pas entendu porter atteinte, moins encore déroger, au principe de l'article 1386. D'une part, l'exécution forcée ne peut intervenir qu'après mise en demeure adressée au propriétaire d'assumer son rôle. D'autre part, le coût des travaux

²⁸⁸ Dictionnaire *Dalloz*, consulté le 15/5/2016 : [Http://www.dalloz.fr.lama.univ-amu.fr/documentation](http://www.dalloz.fr.lama.univ-amu.fr/documentation).

²⁸⁹ La base de données juridique des éditions Dalloz.

éventuellement réalisés d'office reste supporté par lui, sous la seule réserve, non juridique, de sa solvabilité.

Par ailleurs, la loi marocaine n'a pas omis de traiter la question du relogement des ménages évacués. Elle prévoit un hébergement. En effet, lorsque les occupants d'un bâtiment menaçant ruine, ayant fait l'objet d'un ordre d'évacuation ou d'interdiction provisoire ou définitive, n'arrivent pas à avoir accès à un logement décent par leurs propres moyens, c'est à l'autorité administrative locale compétente, en coordination avec l'Agence, de prendre les mesures nécessaires pour le relogement provisoire des ménages concernés, en respectant les exigences sanitaires et environnementales indispensables²⁹⁰

Il faut s'interroger sur les modalités d'application des dispositions de l'article 19 de la loi 94-12, vu le nombre très élevé des ménages qui habitent dans les anciennes médinas (31 médinas), avec une forte densité, ajoutée à la précarité extrême qui sévit au sein de cette tranche de population.²⁹¹

4) L'introduction de la notion de la rénovation urbaine

« La rénovation urbaine est une politique de peuplement au sens où elle mobilise les leviers du logement et de l'aménagement urbain pour redistribuer des populations dans l'espace.

Son succès croissant, depuis une quinzaine d'années, en fait l'instrument privilégié de stratégies publiques visant la reconversion de quartiers d'habitat social jugés obsolètes d'un point de vue physique comme économique. La rénovation urbaine ne rompt pas seulement avec l'urbanisme massif et uniforme de l'après-guerre, elle peut être comprise comme un effort d'adaptation des quartiers d'habitat social aux exigences de compétitivité et de flexibilité du capitalisme contemporain : l'image de ces quartiers doit être rehaussée pour faciliter leur inscription dans le jeu des marchés résidentiels, pour y attirer des investisseurs privés en même temps que de nouveaux groupes sociaux. »²⁹²

En France, la rénovation urbaine est apparue, pour la première fois, en 1958 (décret du 31 décembre 1958). Elle consistait en la réfection globale d'un quartier ancien, comportant

²⁹⁰ Article 19.

²⁹¹ HAFIF (A), *op. cit.*, p. 221.

²⁹² KIRSZBAUM (T), « La rénovation urbaine comme politique de peuplement », *Métropoles* [en ligne],

13 | 2013, mis en ligne le 01 décembre 2013, consulté le 06 décembre 2017. URL : <http://metropoles.revues.org/4769>

l'acquisition des immeubles, leur démolition, l'établissement d'un plan d'ensemble, et, sur la base de ce plan, la reconstruction des logements et des équipements collectifs²⁹³. On avait également recours à des techniques venues du droit de l'hygiène publique qui permettaient d'assainir des quartiers insalubres. Quelques années après, critiquée pour ses effets néfastes sur le patrimoine, la rénovation urbaine fut tempérée par la loi n° 62-903 du 4 août 1962, connue sous le nom de la « *Loi Malraux* », qui avait introduit la procédure de la restauration immobilière²⁹⁴.

La rénovation urbaine est remise à l'honneur, sous d'autres formes par la loi 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite « *Loi Borloo* ». Le président français dressait à ce titre le bilan de cette politique : « *alors on a rêvé : les partenaires sociaux, les villes, leurs partenaires, le monde HLM, la Caisse des Dépôts et consignations. Je leur ai demandé de rêver sans aucune contrainte administrative et financière : que faudrait-il faire site par site, quartier par quartier, rue par rue, pour régler le problème ?* »²⁹⁵. La conclusion fut sans appel :

- *163 quartiers à refaire de fond en comble, 550 à soutenir brutalement et massivement. Partout, une envie folle de faire, mais un découragement réel.*

- *Des moyens financiers : pour pouvoir réaliser ces programmes, il manque 1,2 milliard d'euros par an qui déclencheront l'intervention des autres partenaires.*

- *Une méthode : un guichet unique, transparent, pour raccourcir les procédures, les accélérer, les simplifier, une convention directe entre ce guichet et les partenaires ; des conventions déclenchant de vrais virements et du véritable argent ; une intervention massive et rapide : tout en même temps [...] la machine est en route, monsieur le président, elle ne s'arrêtera pas. Car elle ne repose plus aujourd'hui sur un homme, mais sur une méthode et un partenaire »*²⁹⁶.

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 institue un programme national de rénovation urbaine (P.N.R.U) qui vise à restructurer,

²⁹³ AUBY (J-B) et PERINET-MARQUET (H), « droit de l'urbanisme et de la construction, Montchrestien, Paris, 1998, P 382.

²⁹⁴ GUILLOT (P.CH.A), « droit d'urbanisme » Ellipse, Paris, 2006, P 111.

²⁹⁵ Discours sur le pacte républicain prononcé par le Président de la République, Jacques Chirac, le 14 octobre 2002 à Troyes.

²⁹⁶ Discours prononcé par le ministre délégué à la ville et la rénovation urbaine, Jean-Louis Borloo, le 21 octobre 2003, à l'occasion de la visite à Valenciennes du président de la République, Jacques Chirac.

« dans un objectif de mixité sociale et de développement durable », les quartiers classés en zone urbaine sensible. Il prévoit « pour la période 2004-2008, une offre nouvelle de 200.000 logements locatifs sociaux [...], la réhabilitation de 200.000 logements locatifs sociaux et, en cas de nécessité liée à la vétusté, à l'inadaptation à la demande ou à la mise en œuvre du projet urbain, la démolition de 200.000 logements »²⁹⁷. Il comprend par ailleurs des opérations d'aménagement urbain, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine. Le programme doit permettre aux acteurs locaux de réaliser plus facilement et plus rapidement des projets ambitieux de réhabilitation et des programmes de « démolition-reconstruction » en veillant à l'application de la règle du remplacement systématique de chaque logement détruit (la règle du « un pour un »). L'agence nationale pour la rénovation urbaine (A.N.R.U), créé à cette occasion, est l'interlocuteur unique des collectivités locales et des bailleurs sociaux désireux de mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires.²⁹⁸ Bien qu'un changement sémantique ait été opéré par le remplacement de l'expression de « renouvellement urbain » par celle de « rénovation urbaine »²⁹⁹. La loi Borloo constitue ainsi, une rupture avec les précédents dispositifs de la politique de la ville. En effet, de la procédure « habitat et vie sociale » (H.V.S) de la fin des années 1970 au développement social des quartiers (D.S.Q) des années 1980, en passant par la politique de la ville des années 1990, se mêlaient des interventions à la fois urbaines, sociales et économiques.

C'est donc une approche globale et transversale qui était privilégiée. La politique de la ville dans les années 1980 cherchait à traiter tout autant de la dégradation du bâti et de l'enclavement urbain que de la délinquance, du chômage des jeunes, de l'échec scolaire, de la réinsertion, de l'intégration des immigrés. À partir des années 1990, on constate une moindre attention au caractère transversal au bénéfice de dispositifs plus définis : le contrat de ville (volet social), la zone franche urbaine (volet économique) et le grand projet de ville (le volet urbain).

²⁹⁷ Article 6 de la loi du 1^{er} août 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Les objectifs quantitatifs du PNRU ont été redéfinis à la hausse par la loi du 8 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale : 250.000 logements sociaux devaient ainsi être détruits, 250.000 logements reconstruits, 400.000 logements réhabilités et 400.000 logements résidentialisés.

²⁹⁸ « La gouvernance de la rénovation urbaine à l'épreuve des territoires », étude du comité d'évaluation et de suivi de L'ANRU, la documentation française, pp. 28-29.

²⁹⁹ Ce terme était identifié jusque-là à la restructuration lourde des centres-villes engagée en 1958, politique particulièrement critiquée pour ses répercussions sur le paysage urbain et ses conséquences sociales.

Dans les années 2000, l'intervention publique semble plus marquée sur le volet urbain.³⁰⁰

La loi 94.12 introduit une série de nouveautés, à même de combler les défaillances qui avaient favorisé l'effondrement de bâtiments et de limiter les dégâts de ces catastrophes. Le principal apport de cette loi est lié à la création d'une Agence nationale de rénovation urbaine et de mise à niveau des bâtiments menaçant ruine. Placée sous la tutelle du Ministère de l'habitat, elle sera chargée de la réalisation d'études stratégiques et de la préparation des programmes urbains.

C) le cadre financier

Globalement nous considérons que le financement est une dimension du projet parmi d'autres, mais indissociable de celui-ci. Ceci pour éviter plusieurs risques classiques : celui résumé par l'adage « l'intendance suivra », c'est-à-dire le risque que l'on ne se préoccupe de la dimension financière qu'une fois fixées les principales dimensions du projet, ou bien le risque de concevoir un projet non évalué sur les plans économiques et financiers. Pour ces raisons, la capacité de mobiliser l'expertise financière est une question clé de toute démarche de projet.

Le financement des interventions dans le tissu historique ne peut plus s'appuyer uniquement sur la subvention de l'État au risque de voir s'amenuiser les moyens d'année en année. Les sources de financement doivent se diversifier et exploiter les potentialités offertes par les politiques mises en place (rénovation, aide aux propriétaires occupants, concessions de services publics, partenariat public-privé, etc.).

Si les pouvoirs souhaitent mener à bien la réalisation de tout projet, ils devront mettre en œuvre des processus qui dérivent certaines pratiques spécifiques telles que : information, sensibilisation, consultation, et concertation.

Aussi, vu le grand nombre de ménages à bas et très bas revenu est un handicap important pour l'obtention des ressources nécessaires à la réhabilitation des logements de la médina. Des instruments financiers (publics et privés) spécifiques pour les acteurs privés qui pourraient s'engager dans la réhabilitation des villes historiques, alors qu'une véritable stratégie de réhabilitation ne peut se fonder que sur la mobilisation des habitants et de leurs ressources. De ce fait, la création d'instruments financiers en mesure de favoriser cette mobilisation est un facteur central de toute politique de réhabilitation. Des prêts réservés spécifiquement à des interventions

³⁰⁰*Ibid.* p. 41.

de réhabilitation du patrimoine bâti, à des taux bonifiés, pourraient être mis à la disposition des médinois par des institutions financières locales, nationales et même internationales. Aussi certaines formules de subventions aux propriétaires s'engageant à investir dans l'entretien du patrimoine devraient être envisagées.

Tableau n°6 : Le financement du programme de réhabilitation de la médina de Fès (2000-2005)

Projets réalisés	Le coût (million de dirhams)
Subventions de requalification	8.86
Réaménagement des circuits touristiques	20.98
Aménagement de principales entrées	16.25
Outil de laboratoire et divers	13.31
Aménagement des sites	22.54
Nettoyage des bâtisses en ruine	4.92
Amélioration des façades	13.26
Interventions d'urgence	13.71
Organisation de la circulation intra-muros	3.71
Dépenses diverses	2.24
Total	120.52

Source ADER/Fès

Dans cette perspective, mobiliser les associations de micro crédit est des solutions préconisées : proche des habitants, adaptés à leurs modes de remboursements, il est souvent le service financier le plus adapté. Ce secteur, qui dispose d'institutions et d'instruments crédibles, doit être perçu comme une continuité du secteur financier. L'enjeu est celui de l'accessibilité aux services financière, ou représentant de la société civile), et non pas la micro-finance pour elle-même, séparée du reste de l'offre de service.³⁰¹

³⁰¹TANDJAOUI (H) « intervention Lorca : financement de la réhabilitation des centres anciens », in «une stratégie de développement durable pour les villes historiques de la Méditerranée et leurs territoires », sous la direction de Giovanni Lobrano, José-Luis Andrés SARSA et Abdelkader Sid Ahmed, ISPRM-Ville DE LORCA- Publisud P458.

Elles devraient en revanche assurer une qualité technique minimale, garantir des conditions de protection des locataires pour leur maintien dans la médina, etc. Des microcrédits à garantie « sociale », basés sur des « groupes de garantie » traditionnels, devraient être accessibles aux ménages à bas revenu pour l'amélioration du logement, avec ou sans contribution du propriétaire, ainsi que pour la modernisation des petites activités commerçantes et artisanales. Des formules plus innovatrices, adoptées au contexte particulier des médinas, pourraient sans doute être développées.³⁰²

En effet, l'administration publique ne dispose pas des ressources nécessaires pour mener à bien, à elles seules, la réhabilitation de leurs villes historiques. En même temps, dans les conditions actuelles, le secteur privé ne prend en considération que quelques opérations ponctuelles de récupération du patrimoine, celles destinées à des secteurs spécifiques du marché, en premier lieu le tourisme d'élite. Cette distance entre disponibilité des acteurs et ressources à mettre en place constitue un blocage fondamental à la mise en marche d'une réhabilitation « dynamisante », c'est-à-dire capable de déclencher une spirale vertueuse d'investissement, seule possibilité pour voir se réaliser une réhabilitation généralisée de la médina.

1) un important engagement financier international et gouvernemental

Le financement du patrimoine n'est pas un financement à fonds perdu. Que du contraire. Monter les circuits de revenu, d'activité et d'emploi, montrer que le patrimoine constitue à servir de logement ou de lieu de travail, montrer enfin que le patrimoine, constitue une ressource pour de nombreux pays à travers les flux touristiques, tout ceci permet de mettre en évidence les retombées non négligeables du patrimoine.

De nombreux projets de réhabilitation de la médina ont été financés par le gouvernement et par des institutions internationales, dont la Banque Mondiale. Sachant que la réhabilitation est un processus à double sens : du bas vers le haut et du haut vers le bas. En effet, les retombées des opérations de réhabilitation ne sont pas strictement limitées à la médina. Elles portent aussi sur l'ensemble de la ville ainsi que sur le territoire régional. Une implication existe pour le rôle des organisations nationales et internationales dans le financement. Une partie du financement peut être prise en charge par l'ensemble des acteurs et des instances qui bénéficient de l'existence et de la conservation du patrimoine. Lorsque les effets économiques et sociaux qui auront été observés et analysés ne suffisent pas à couvrir le coût d'une opération, un financement

³⁰² BALBO (M) TURRO (M), *op. cit.*, 27 9-280.

complémentaire doit être assuré par des organismes. Le coût de financement se divise donc en deux parties : le financement qui permet par le patrimoine de conserver ou de développer un tissu humain, économique et social et le financement qui assure la transmission de l'héritage culturel aux générations futures. On retrouve les dimensions quantitative et qualitative du patrimoine : le financement strictement culturel est alors limité à une fraction de ce qu'on nomme aujourd'hui coût du patrimoine.

Dans ce contexte, le rôle des pouvoirs publics (et en première ligne, des villes) est en évidence humaine, sociale et économique du patrimoine. Ils doivent montrer que l'ensemble de la collectivité est redevable du patrimoine ; seules les instances publiques ont la capacité (et le mandat) pour agir au nom de cette collectivité en coordonnant les actions et en redistribuant les effets sur les différents acteurs concernés.

Certains acteurs ne sont qu'indirectement concernés par la réalité culturelle d'un patrimoine : si on montre qu'ils sont eux aussi redevables des effets économiques de ce patrimoine, le rôle des pouvoirs publics est de les rendre solidaires de son financement. Parce que la politique culturelle est aussi une politique de développement d'emploi et de revenu pour tous ceux qui vivent avec le patrimoine, les sources de financement peuvent être élargies aux acteurs de ces autres politiques.

Se réapproprier les médinas, aujourd'hui en partie « externalisées ». Défi difficile, mais nécessaire pour que ces tissus ne soient pas l'espace réservé aux plus riches ou aux plus pauvres, mais trouvent leur place dans le développement de la cité.³⁰³ En effet, certains monuments comme ceux déjà restaurés dans le cadre du programme quinquennal ou celui du Millénum Challenge sont sous la supervision d'un comité local représentant les instances supervisant le programme de restauration et de réhabilitation des monuments historiques. L'objectif étant d'insuffler une nouvelle dynamique socio-économique et culturelle dans un contexte chargé d'histoire et de patrimoine.

2) Financement du programme de sauvegarde de la médina de Fès

Au sein de ce tissu classé patrimoine universel, les efforts sont déployés dans différents sens, en vue de juguler les multiples facteurs de dégradation, dont les impacts négatifs ne sont point à démontrer. Des programmes annuels ambitieux sont ainsi mis en place. Hormis les

³⁰³GODIN (L), LE BIHAN (G), op, cit, pp. 195-196.

aspects techniques que revêt ce dossier important, tant pour l'État que pour le citoyen, plusieurs dimensions complexes sont à considérer pour réussir le pari. La précarité sociale et économique de la population concernée, l'aspect problématique de la propriété et du foncier poussent les intervenants à se munir de tous les garants permettant d'affiner une approche intégrée et concertée à même de faire du programme de confortement du bâti menaçant ruine une réelle réussite. La première tranche du projet a été envisagée sur une durée de cinq ans pour une enveloppe budgétaire globale de l'ordre de 512.885.000dh et concerne sept secteurs d'intervention (voir tableau n° 7).

Tableau n° 7 : Bilan des projets de sauvegarde des monuments historiques

Projets réalisés	Restauration du réseau d'Eau traditionnelle	Réseau de voirie d'urgence	Aménagement de l'accès oued Zhoun	Aménagement de l'accès Bin Lamdoun
Maitre d'ouvrage	Commune urbaine de Fès	Commune urbaine de Fès	Commune urbaine de Fès	Commune urbaine de Fès
Maitre d'ouvrage délégué	ADER/Fès	ADER/Fès	ADER/Fès	ADER/Fès
Financement	Fonds arabe pour le développement éco et social	Prêt Banque Mondiale/gouvernement marocain	Prêt Banque mondiale	Prêt Banque mondiale
Période des travaux	1993-1996	2003-2005	2003-2004	2003-2004
Coût du projet	10 MDhs	16.39 Mds	6.75 MDhs	11.14 MDhs
Projets réalisés	Aménagement de la place boujloud	Aménagement de l'accès Rcif	Aménagement des Berges de Oued Al jawahir	
Maitre d'ouvrage	Commune urbaine de Fès	Commune urbaine de Fès	Commune urbaine de Fès	

Source ADER/Fès

Les objectifs de ce projet visent la mise en œuvre d'un processus global et coordonné de sauvegarde du patrimoine culturel bâti en mobilisant un maximum de contributions publiques et privées par le biais d'actions visant à :

- Renforcer la protection et la sauvegarde du patrimoine monumental ;
- Accroître le nombre de restaurations et en améliorer la qualité ;
- Redonner de nouvelles raisons d'être au patrimoine par des programmes de réutilisation ;
- Relever la qualité d'ensemble du cadre bâti dans la médina : rénovation, espaces publics, menus travaux, etc.
- Réaliser la restauration des monuments et belles demeures dans les zones qui seront revalorisées par les aménagements projetés ;
- Favoriser l'information du public et la sensibilisation de la population ;

- Améliore le savoir-faire des différents intervenants ;
- Mettre en place des procédures pratiques et efficaces ;
- Renforcer les institutions compétentes ;

Les réalisations prévues pendant cette première tranche concernent quatre actions :

La mise en place d'un fonds d'intervention sur le patrimoine et qui aura pour objectif :

- la restauration des monuments de *Dar Batha* (extension du musée Batha),
- Travaux d'urgence de consolidation des monuments les plus en péril ;
- acquisition immobilière et décorations ;
- incitation à la réutilisation des monuments ;
- embellissement d'espaces publics ;
- études spécialisées (programmation, expertise concours,) ;
- la mobilisation de mécénat privé par le lancement de souscriptions pour sauver un monument ou la création d'une fondation pour la collecte des contributions du public ;
- les opérations d'accompagnement :
 - constitution d'outils de gestion (inventaire, classement et inscription des monuments) ;
 - le renforcement des ressources humaines ;
 - le renforcement institutionnel en donnant à la délégation de sauvegarde son indépendance et les moyens humains nécessaires à la conduite du composant patrimoine.

Le coût du composant patrimoine est évalué à 93,055 M DH soit 18% du montant de la première tranche, notamment l'amélioration des accès à la médina et l'aménagement de parkings pour les véhicules. Le coût global de l'investissement s'élève à 37 millions de DH c'est dans 6 à 7 mois que les entreprises qui réaliseront les travaux d'aménagement des accès et parkings des alentours de la médina seront connues.

3) Financement du programme de réhabilitation de la médina de Fès (2013 — 2017)

La première convention (4 mars 2013) concerne le traitement d'environ 1729 bâtisses (1 Er degré), avec une contribution de l'État au profit des habitants concernés, alors que 1937 bâtisses (2et 3e degrés) bénéficieront d'un suivi du degré leur dangerosité. Une enveloppe de près de 330

millions de dirhams a été mobilisée dans le cadre de cette convention et qui couvre une période de 5 ans à compter de 2013. Les tableaux (n°8, 9, 10, 11) qui suivent illustrent les efforts financiers des pouvoirs publics en faveur de la médina de Fès.

Tableau n°8 : bilan des projets de sauvegarde des monuments historiques (2013-2017)

Ministère	Contributions					
	(en MDHS)	2013	2014	2015	2016	2017
Ministère de l'Intérieur	110	30	20	20	20	20
Ministère de l'Économie et des Finances	110	30	20	20	20	20
Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la Politique de la Ville	110	30	20	20	20	20
Total	330	90	60	60	60	60

Source ADER/Fès 2015

Avec l'arrivée à terme du programme quinquennal de restauration de la médina de Fès), les 27 monuments sont achevés telles fondouks qui servaient autrefois d'hôtelleries pour les visiteurs de la ville de Fès et d'entrepôt de marchandises, retrouvent de leur côté une seconde vie. Il s'agit notamment de *fondouk Achiche*, *fondouk Staouniyine*, *fondouk Barka*, *fondouk Chemmaine-Sbitriyine*, *fondouk Kettanine* et *Fondouk Sagha*.

À cela s'ajoute *Dar Dmana*, *Bank Al Maghreb* qui date du début du 20e siècle, *Hamam Ben Abbad*, *médersas Mesbahiya*, *médersas Saffarine* et *Dar Mouaket*.

Tableau n°9 : le programme quinquennal de restauration de la médina de Fès 2013-2017

Projet	Etat d'avancement	Coût (en million de DH)
Rénovation médersa Al Sahrij	Fin restauration	12 074 832
Rénovation médersa Sabaghine	Fin restauration	5 366 385
Rénovation médersa Al Mesbahiya	Fin restauration	21 402 480
Rénovation médersa AL Mohammadia	Fin restauration	6 874 252
Rénovation médersa Al Saffarine	Fin restauration	14 477 166
Rénovation Hamam ben Abad	Fin restauration	7 065 722
Rénovation Pont Al khraçhfaine	Fin restauration	1 502 820
Rénovation Pont Al Tarafine	Fin restauration	8 058 600
Rénovation Borj Nafar	Fin restauration	4 884 465
Rénovation Kissariat Kifah	Fin restauration	7 053 564
Rénovation de l'ex banque du Maroc	Fin restauration	5 047 951
Rénovation de la bibliothèque Al Karayouine	Fin Restauration	8 500 000
Rénovation du Borj Al Kawakib	Fin restauration	4 190 001
Rénovation du Borj Bounafaa	Fin restauration	10 164 859
Rénovation Borj Boutouil	Fin restauration	7 390 499
Rénovation muraille Bab Makina- Bab chams	Fin restauration	2 129 600
Rénovation muraille Jnan Vardar/sidi boujida	Fin restauration	2 129 600
Rénovation Fondouk achiach	Fin restauration	8 161 305
Rénovation Fondouk katanin	Fin restauration	19 352 801
Rénovation Fondouk sagha	Fin restauration	14 336 520
Rénovation souk Al Sabaghine	Fin restauration	7 232 402
Réhabilitation tanneries Ain Azliten	Fin Restauration	14 220 525
Réhabilitation tanneries Sidi moussa	Fin restauration	24 924 548
Réhabilitation tannerie Chouara	Fin Restauration	36 272 412
Rénovation DAR Dmana	Fin restauration	11 258 120
Rénovation dar lazrak	Fin restauration	11 500 371
Rénovation Mausolée Sidi Hrazam	Fin restauration	2 928 200
Étude concernant gestion et exploitation des monuments historiques	Fin restauration	7 000000
Total		285 500 000

Source ADER/Fès

4) Financement du programme relatif au traitement des HMR

Rien que pour le projet relatif au traitement des maisons menaçant ruine (HMR), il concerne le traitement de 3.666 bâtisses dans la médina. L'opération est dotée d'un

investissement de 330 millions de DH. Elle portera sur la démolition de 143 bâtisses et le traitement de 1.586 édifices répertoriés comme dangereux (1er degré). En outre, l'intervention sur le parc de deuxième degré et troisième degré concernera près de 2.000 bâtisses. Elle consistera en la mise en place d'une veille et de mesures préventives (contrôle et suivi des dégradations, études, interventions d'urgence, Accompagnements social et juridique). Ceci, afin d'assurer l'accompagnement des ménages cibles. Notons par ailleurs que les actions menées depuis 2004 dans ce cadre ont permis le relogement de 476 ménages, l'étalement et l'intervention d'urgence au profit de 1.592 bâtisses et le confortement de 283 édifices. En revanche, le bilan des effondrements qui ont secoué Fès durant les 20 dernières années fait état de près de 200 victimes entre morts et blessés. Depuis 2005 et grâce au bois d'étalement, les responsables de l'Ader ont évité la perte de vies humaines. Conscients que les expériences accumulées par l'Ader seraient d'un grand apport, tous les responsables de Fès reconnaissent à cette institution unique en son genre au Maroc son savoir dans ce domaine. Un savoir qui lui a permis d'intervenir avec célérité et efficacité dans un tissu architectural jugé fragile et précaire. Ainsi, son action quotidienne dans les bâtiments menaçant ruine, l'amélioration du paysage urbain, l'infrastructure, l'évacuation des ruines pour l'amélioration des conditions de vie des habitants, en coordination avec les associations et les amicales de quartiers ainsi que d'autres intervenants, sont des exemples éloquents de sa maîtrise des dossiers, notamment le développement des sites historiques. Il faut dire aussi que si son intervention a « stoppé » en quelque sorte l'hémorragie des effondrements, la médina de Fès (400ha) ne compte encore pas moins de 5.000 bâtiments. Pour faire face, à ce phénomène l'État a mobilisé des apports financiers très importants, articulés comme suit :

Tableau n°10: Financement du programme habitat menaçant ruine 1993-2012 (médina de Fès)

Type d'intervention	1993-2004	2004-2012		Total
		Conventions 2004	Convention 2007	
Etalement intervention d'urgence	-	1484	402	1886
Aide 50%	-	07	133	140
Intervention 100%	257	27	178	462
Aide 30%	134	-	-	134
Restauration-terrasse	132	-	-	132
Évacuation des ruines	50	-	-	50
Total	573	1518	713	2804

Source ADER/2015

Tableau n°11 : montage financier de l'opération habitats menaçant ruine

NB de bâtisses ciblées	2100	Contribution	
		Ministère de l'habitat	42, 57 Millions de Dh
NB de bâtisses à évacuer	170	Conseil de la ville	28,25 Millions de Dh
Bâtisses à démolir	470	Direction générale des collectivités locales	40 Millions de Dh
NB ménages ciblés	3125		

Source : délégation régionale de l'habitat région Marrakech

4. 1 : Aide frontale (aide à la réhabilitation à 50%)

Lancé en 2002, le programme d'aide à la réhabilitation illustre le passage d'une intention de prise en compte des dimensions sociales à sa mise en acte. Ce programme consiste en l'octroi d'aide, par l'État, à hauteur de 50% du coût des travaux de confortement, tout en assurant l'assistance technique.³⁰⁴

Les propriétaires désireux de réhabiliter leurs logements ou ateliers, à condition que ceux-ci soient de « type traditionnel ». Les bénéficiaires sont les maîtres d'ouvrages et profitent d'un conseil technique bénévole de l'A.D.E.R-Fès. L'idée motrice de ce programme est la participation à l'effort de réhabilitation du bâti, partant du principe que « les habitants de la médina de Fès sont les premiers concernés par l'amélioration de leur habitat et de leur qualité de vie ». Ce programme témoigne d'un changement de posture dans la façon d'envisager le patrimoine. Si l'accompagnement social des projets de réhabilitation des constructions menaçant ruine reste encore au Maroc un processus en construction, les dispositifs expérimentés ont eu dans la majorité des impacts positifs sur le déroulement des opérations. Même imparfaits, même de portées différentes ou à plusieurs vitesses, ils contribuent de façon générale à améliorer la qualité de l'intervention de l'opérateur public A.D.E.R/Fès. Les actions d'assistance et de médiation entre les parties prenantes (ménages, opérateurs, autorités déconcentrées, collectivités territoriales) ont incontestablement contribué à l'appropriation des dispositifs mise par l'A.D.E.R/Fès. La présence des cellules d'accompagnement social, l'attitude d'écoute et la posture bienveillance des professionnels ont permis en général de rompre avec une approche « techniciste » de réhabilitation, souvent imposée de manière unilatérale. Ces démarches quelque peu autoritaires étaient de moins en moins bien acceptées par des populations revendiquant le droit au « respect » et à un « logement décent », se réappropriant par là les ressources d'un

³⁰⁴Le coût estimatif des travaux est plafonné à 120.000 DH, avec une possibilité d'extension à 150.000 DH.

contexte d'ouverture politique où les registres de la citoyenneté et des droits de l'homme apparaissent et deviennent omniprésents.

Mais cela nécessite de préciser les échelles d'intervention, les territoires à cibler et les articulations entre l'urbain et le social. Le défi consiste à mettre en cohérence les politiques publiques sectorielles et notamment le logement, l'emploi, la scolarité, l'accès aux services sociaux, la culture, etc., aux échelles d'interventions pertinentes (quartier, ville, agglomération...). Approche devant être associée à une réflexion sur l'action publique territoriale en direction des quartiers insalubres, précaires, dégradés, défavorisés, etc., touchant à la fois les aspects économiques et sociaux, le logement et l'urbanisme, la mobilité, et conduite par plusieurs acteurs (État, départements déconcentrés, collectivités territoriales, associations...) sur une base contractuelle. C'est à cette condition que pourra opérer une véritable maîtrise d'ouvrage sociale s'élargissant à des actions basées sur des approches participatives et transversales avec les parties prenantes locales.³⁰⁵

4. 2 : Interventions à 100%

Ce programme cible les bâtisses dont la population résidente est en état de précarité avérée.

L'intervention dans le tissu historique est une opération très complexe, qui sollicite l'intervention de plusieurs acteurs, et ce pour atteindre l'objectif général de la stratégie de développement des villes historiques. Ainsi, il faut noter la diversité des contraintes qui exigent l'intervention adaptée de plusieurs acteurs, parmi celles-ci :

- Non-respect des valeurs architecturales et patrimoniales de la part des habitants après intervention ;
- Le recours à des entreprises non qualifiées dans la restauration du bâti historique ;
- Certains propriétaires malveillants continuent de louer les H.M.R (habitats menaçant ruine) malgré le danger imminent d'effondrement ;
- Difficulté d'identifier les propriétaires de certaines bâtisses, faute d'absence des actes de propriété ;
- Émiettement de la propriété à cause de la multiplication des héritiers ;

³⁰⁵ TOUTAIN (O) « retour sur l'expérience d'accompagnement social des projets de résorption de l'habitat insalubre au Maroc », *in l'action urbaine au Maghreb, enjeux professionnels et politiques*, éditions KARTHALA et IRMC, 2011, p 181.

- Forte densité dans certains quartiers de la médina ;

Toutefois, à cause de la vulnérabilité et de la pauvreté des habitants de la médina, plusieurs ménages trouvent des difficultés financières et juridiques après avoir bénéficié de l'aide. En effet, plusieurs acteurs publics et privés seront appelés à intervenir, afin d'obtenir une mobilisation intersectorielle appropriée.

Cet effort de mobilisation et de coordination institutionnelle et opérationnelle constitue effectivement le défi principal pour la mise en œuvre de la stratégie nationale, et demandera la mise en place de nouvelles instances décisionnelles (l'agence de rénovation urbaine, qui n'est pas encore opérationnelle), ainsi que l'attribution de fonctions additionnelles à certaines institutions (exemples A.D.E.R/Fès et OMRAN/Marrakech).

La coordination entre les différents acteurs qui interviennent, à différents titres, dans les opérations de mise en valeur de la ville historique est essentielle pour l'efficacité de l'intervention publique. Malheureusement, dans la plupart des médinas, il existe une multiplicité d'intervenants publics et privés, qui s'appuient rarement sur une stratégie concertée et un cadre d'action commun. Dans certains cas, leurs objectifs peuvent se révéler même contradictoires. Les opérations de renouvellement se heurtent ainsi à des procédures particulièrement bureaucratiques qui allongent leur calendrier d'exécution, augmentent les coûts et créent de l'insatisfaction vis-à-vis des bénéficiaires potentiels, auxquels on a donné des espérances qui doivent être satisfaites dans des délais raisonnables à même de rendre efficaces les mesures prises. Pour cela, la coordination institutionnelle et opérationnelle constitue un élément essentiel de la réussite d'une stratégie de réhabilitation.³⁰⁶

Plusieurs facteurs sont en cause :

- L'insuffisance de convergence des actions ;
- Le manque de coordination entre les intervenants ;
- L'inadéquation des procédures ;
- La faiblesse des capacités des acteurs locaux.

La forme de cette coordination peut varier en fonction du système institutionnel des différents pays, allant de l'institution d'organismes de coordination au niveau national, régional

³⁰⁶ Conclusions et recommandations de la conférence de Vienne « médinas 2030 ». In *médinas 2030, scénarios et stratégies*, p. 281.

ou local, à la création d'instances de concertation entre les différents intervenants publics auxquels seraient aussi associés les privés, la création d'agences publiques d'aménagement et d'intervention *ad hoc* jusqu'à l'éventuelle création d'une structure autonome publique/privée chargée de la mise en place de la stratégie de réhabilitation et dotée des pouvoirs nécessaires pour sa réalisation, en attendant la mise en œuvre de l'Agence de rénovation urbaine instituée par la loi 94-12.

Chapitre 2 :

Contraintes juridiques de la réhabilitation en site occupé

L'examen de la jurisprudence montre que la tradition juridique islamique ne se limite pas à jouer le rôle de source complémentaire de droit moderne et qu'elle aspire non seulement à pénétrer l'ordre juridique moderne, mais aussi à lui livrer bataille et, autant que possible, à le refouler et à se substituer à lui. Dans certains secteurs cette tendance à l'hégémonie est déjà inscrite dans les faits et donne lieu à une jurisprudence apparemment bien établie. Dans d'autres, l'expansion de la tradition juridique islamique apparaît comme une possibilité réelle, mais dont on ne peut dire qu'elle soit réalisée.

Ainsi, le régime juridique de la terre au Maroc présente une extraordinaire diversité de statuts. Le nombre et la dénomination sont d'une richesse exceptionnelle : terres mortes, terres *Melk*, terres collectives des tribus, terres *makhzen*, terres *guich*, terres des tribus de « *naïba* », biens habous, et une dénomination moderne : terres immatriculées. Plus récemment, en 1972, on en a cité huit : terres immatriculées, habous, droit coutumier musulman, terres collectives, terres *guich*, terres situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation, biens de famille, lotissements.

Cette profusion, qui ne facilite guère la compréhension des questions foncières, tient, pour partie, à la diversité d'approches. Mais elle atteste également une réalité historique incontestable : le régime de la terre garde les traces des systèmes fonciers qui se sont succédé au cours de l'histoire et le processus d'unification et d'intégration entrepris par l'État, pour conduire à un régime unique, est loin d'être achevé.

La diversité des régimes juridiques régissant le foncier et la multiplicité des intervenants et acteurs institutionnels sont les principales contraintes auxquelles fait face le secteur foncier marocain. Cette situation a engendré un certain nombre de contraintes, de dysfonctionnements et de restrictions qui entravent l'apurement de la situation juridique et matérielle du foncier et l'organisation de son échange et de son utilisation. De nombreux textes juridiques régissant le foncier remontent au début du siècle dernier sous le régime du protectorat, notant que la diversité de la structure foncière au Maroc a donné lieu à la multiplicité des textes juridiques régissant le foncier sous ses différentes formes, engendrant ainsi la dispersion et le chevauchement des règles applicables à la propriété foncière, avec ce qui s'en suit en termes de statuts juridiques compliqués et complexes. Cependant, et en dépit de l'important effort législatif, l'arsenal

juridique régissant le foncier demeure entaché par certains dysfonctionnements, notamment l'absence d'une vision globale et intégrée pour l'actualisation et la modernisation du dispositif juridique régissant le foncier, la non-adaptation des différents textes juridiques avec les autres lois relatives à son utilisation, le déficit de coordination et de convergence et l'absence des décrets d'application et des mécanismes réglementaires.

La non-adaptation des différents textes juridiques³⁰⁷ régissant le foncier avec les autres lois relatives à son utilisation, le déficit de coordination et de convergence et l'absence des décrets d'application et des mécanismes réglementaires. Le régime foncier marocain demeure caractérisé par la dualité, car y coexiste le régime des immeubles immatriculés régis par les dispositions de l'immatriculation foncière et le régime des immeubles non-immatriculés qui est hors du champ d'application de ces dispositions. Le système foncier marocain se distingue par la diversité de ses structures. Ainsi, et outre la propriété privée qui représente environ 75°% de l'assiette foncière nationale, il y a les domaines public et privé de l'État, le domaine forestier, le domaine des collectivités territoriales, les terres collectives, les terres *guich* et les terres *habous*. Bien que cette diversité ne constitue pas en soi une problématique, son mode de gestion recèle toutefois plusieurs contraintes qui affectent la sécurisation de la situation juridique de ces divers régimes fonciers, leur mobilisation et leur intégration dans le développement. Cette multiplicité et diversité de la structure foncière ont affecté le processus de contrôle et d'organisation du domaine foncier sur le plan institutionnel.

Il s'agit du Ministère de l'Économie et des Finances, du Ministère de l'Intérieur, du ministère des *habous* et des Affaires islamiques, du ministère en charge de l'Équipement et du haut-commissariat aux eaux et forêts et à la lutte contre la désertification. Cette multiplicité des intervenants soulève la problématique de la coordination et de la convergence entre ces entités gestionnaires et de la non-unification de la vision s'agissant de la maîtrise de ce domaine, de l'organisation de son utilisation et de sa mobilisation. Les conséquences de cette situation, à savoir la difficulté de maîtrise de la situation matérielle des biens immobiliers publics non-immatriculés en sont : l'absence d'une base de données dédiée au foncier public, le déclenchement fréquent de litiges entre les régimes fonciers publics et la difficulté de reconstituer la réserve foncière publique pour accompagner les projets de développement.

³⁰⁷ Dahir (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière tel qu' il a été modifié et complété par le dahir n° 1-11-177 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 14-07, BO n° 6004 (15 décembre 2011). 2 - abrogés par la loi n°14-07 précitée. 3 - modifié et complété par le dahir (25 août 1954), BO n° 2188 du 1er octobre 1954. - modifié et complété par la loi n°14-07.

Cela nécessite de sécuriser la propriété foncière, de consolider sa sécurité, d'assurer la stabilité des transactions, de protéger les droits des propriétaires et des détenteurs des droits réels et de consolider la confiance et l'épargne foncières. Parmi les contraintes relevées en matière de sécurité et de protection de la propriété foncière, la poursuite des cas de voies de fait de l'Administration sur les biens privés, la multiplicité des litiges entre les différents régimes fonciers, la lenteur de l'apurement de situations foncières héritées et anciennes et de la procédure d'expropriation et la faible efficience de l'expertise réalisée par les commissions administratives d'évaluation. La question foncière au Maroc ne peut être abordée sans passer en revue les différents statuts et régimes de la propriété immobilière, dont la complexité trouve ses racines dans la longue histoire du pays. Comme d'ailleurs les autres pays du Maghreb, le Maroc a connu la séquence coutume-loi musulmane-loi positive moderne. Cependant ces sources socio-juridiques du droit actuel ne sont pas restées séparées et se sont articulées dans un ensemble complexe dans lequel la part de chacune ne peut pas toujours être isolée³⁰⁸. Il s'en suit donc un ensemble diversifié au sein duquel s'articulent les coutumes d'origine préislamique, la loi foncière musulmane, et la législation de la période du protectorat et post-protectorat³⁰⁹.

À l'époque du protectorat, le partage du pays entre une zone sud (française) et une zone nord (sous l'emprise de l'Espagne) a ajouté à la complexité de l'héritage foncier. Celui-ci se traduit par une hétérogénéité des statuts et des régimes d'immatriculation foncière, au Maroc, la propriété de la terre se caractérise par l'existence de deux régimes fonciers différents et d'une multitude de statuts de propriétés et poids des droits coutumiers qui impactent négativement le droit foncier marocain(**section 1**), il est régi par les principes du droit musulman coutumes locales, le droit de propriété fondé (des documents écrits probants) sur:

- La possession paisible publique (10 an/40ans) ;

³⁰⁸ Voir : BOUDERBALA et PASCON. « Le droit et le fait dans la société composite (Essai d'introduction au système juridique marocain) » BESM n° 117, 1971 ; BOUDERBALA « la formation du système foncier au Maroc » BESM N° 133-134.1976.

³⁰⁹ Dahir n° 1-13-116(30 décembre 2013) portant promulgation de la loi n° 57-12 complétant le dahir du (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, bulletin officiel n° 6306 du (6 novembre 2014), p. 4255 ; 2.

Dahir n° 1-11-177(22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n°14-07 modifiant et complétant le dahir du (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, bulletin officiel n° 6004 du (15 décembre 2011), p. 2519 ;

Dahir (4 août 1944), bulletin officiel n° 1664 du 15 septembre 1944, p. 546; - 4 - 12. Dahir (5 avril 1938), bulletin officiel n° 1330 du 22 avril 1938, p. 558; 13. Dahir (31 octobre 1936), bulletin officiel n° 1260 du 18 décembre 1936, p. 1426; 14. Dahir (23 février 1924), bulletin officiel n° 595 du 18 mars 1924, p.512; 15. Dahir (10 juin 1918), bulletin officiel n° 297 du 1^{er} juillet 1918, p. 631; 16. Dahir (24 septembre 1917) bulletin officiel n° 258 du 1^{er} octobre 1917, p.1042; 17. Dahir (2 mai 1917) bulletin officiel n° 237 du 7 mai 1917, p.513; 18. Dahir (27 octobre 1916), bulletin officiel n° 211 du 6 novembre 1916, p. 1048.

- La prescription acquisitive au-delà de la durée précitée ;
- Ce régime traditionnel se caractérise par :
 - L'absence de publicité des droits prétendus;
 - La méconnaissance par les tiers, de l'immeuble concerné ...
 - L'insécurité des transactions ;
 - La difficulté d'accès au crédit ;
 - La faiblesse de l'investissement ;
 - La multitude des litiges entre riverains et d'autres.

De ce fait, certains biens immeubles³¹⁰ demeurent régis par le droit musulman - d'une école particulière le « *rite malékite* » - enrichi par la tradition, la coutume et la jurisprudence locale.

Il en est ainsi de la propriété privée : on désigne les biens immeubles non immatriculés par les biens « *Melk* », appellation qui au sens terminologique veut dire susceptible d'appropriation, mais que par convention l'on réserve à la propriété privée non immatriculée qui est régie par le droit musulman traditionnel. Cette question nous paraît fondamentale pour la compréhension de la question foncière dans les médinas de Fès et Marrakech et des autres médinas du Maroc en général. L'examen des transactions immobilières et foncières en médina a permis de déceler qu'ils relèvent de deux catégories et obéissent à deux procédures, selon que les détenteurs des constructions ou du sol soient des particuliers ou l'administration des *habous*.

De son côté, la propriété foncière et immobilière connaît l'application de deux types de législation : le droit musulman et le droit moderne (dahir de 1913 et par la suite de code des *habous* de 2010 et la loi 39.08 sur les droits réels accessoires), aboutissant à l'établissement du titre foncier. Cependant le titre foncier, donc l'immatriculation, n'a pas touché les médinas, qui sont restées dans la plupart des cas régies par le droit musulman. Et si pour ce qui est des terres immatriculées, régies par une législation moderne, les règles du droit musulman et des conventions coutumières leur sont applicables, pour ce qui est des terres non immatriculées, dominantes dans le foncier les citées traditionnelles, seules les règles juridiques d'essence musulmane où les coutumes locales peuvent leur sont opposées. L'administration des Habous,

³¹⁰Nous entendons par bien immeuble aussi bien le bai que son support : le sol.

l'un des plus gros propriétaires fonciers et immobiliers au Maroc, détient des terrains, des immeubles, des fondouks, des boutiques....

Le foncier dans la médina de Fès, à l'image des autres villes du Maroc, reste caractérisé principalement par³¹¹ : la dualité du droit foncier marocain et la diversité des règles l'instituant.³¹² En fait, ce droit se trouve à cheval entre : le régime foncier découlant du droit musulman lié à l'établissement d'un acte adoulaire (notarié) dit "*moulkia*"³¹³ pour les immeubles non immatriculés et le régime des immeubles immatriculés.³¹⁴

Au Maroc les *habous* ont été constitués le plus largement, ont montré le plus de vitalité et gardent aujourd'hui encore l'aspect le plus traditionnel. Ils constituent un patrimoine considérable, extrêmement varié : mosquée, *zaouïa*, *hammam*, four, moulin, eau, etc. Aucune forme de la propriété immobilière n'a échappé aux constitutions en effet, l'administration des *habous* au Maroc s'est réalisée et se sont produits selon un processus complexe qui a intégré et assimilé successivement trois apports essentiels : les principes institutionnels politiques et religieux du droit musulman, les fondements techniques et juridiques du système administratif français et les conséquences des mutations successives du rôle de l'état dans l'organisation des institutions, notamment les *habous*.

D'autre part, nul ne conteste le fait qu'il ne peut y avoir de maîtrise urbaine sans maîtrise du support foncier. La croissance de l'espace urbain demandant de plus en plus de terrains. De là, la politique des réserves foncières, pratiquées surtout certains pays comme la France³¹⁵, et dont l'objectif est d'éviter que des déséquilibres ne se produisent entre l'offre et la demande, qui se

³¹¹ Conclu de l'analyse des résultats du recensement général de l'agriculture (1996).

³¹² C'est le cas du droit foncier marocain. Droit foncier marocain, Paul Decroux, éditions la porte, rabat 2002, p. 12.

³¹³ Pour établir à son profit la propriété d'un immeuble, l'intéressé produit en général un acte bien connu que l'on appelle *istimrar-el-Melk* (*acte constatant la continuité de la possession*), ou simplement *istimrar*, par abréviation

³¹⁴ La procédure d'immatriculation est régie par plusieurs textes juridiques dont les plus importants sont :

- Dahir du (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles ; - dahir du 1er juin 1915- fixant diverses dispositions transitoires pour l'application du dahir organique sur l'immatriculation ; - dahir(2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés ; - dahir du 22(29 décembre 1953) fixant le rôle et les attributions du conservateur général de la propriété foncière ; - dahir n° 1-62-105(30 juin 1962) relatif au remembrement rural modifié et complété par le dahir n°1-62-32 du 10(25 juillet 1969) ; - dahir n°1-69-1741 (25 juillet 1969) relatif à l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales; - dahir(22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 14-07, (B.O. du 24 novembre 2011) ;

³¹⁵ En France, la maîtrise foncière est organisée par la politique des zones (zup, zac, et zad) et la loi foncière 1976 qui a étendu les règles de fonctionnement des ZAD aux zones foncières (ZIF).

traduiraient par un accroissement excessif des valeurs foncières, encourageaient les spéculateurs et mettraient en péril les dispositions des documents de planification urbaine.

Au Maroc, la conscience de la nécessité de maîtriser le foncier urbain s'est fait jour dès le début des années soixante-dix et a poussé les pouvoirs publics à intégrer « la politique foncière » à la nouvelle stratégie en matière d'urbanisme et d'habitat.³¹⁶

Le 8 janvier 1973 est créé le Fonds National d'achat et d'équipement de terrains (FNAET), chargé de mettre en œuvre la politique foncière de l'état. La base juridique de cette politique est fournie par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique³¹⁷.

La maîtrise foncière, d'après Ali Fejjal, s'impose à Fès beaucoup plus que dans n'importe quelle autre ville marocaine, en raison de la forte extension de la propriété privée. En effet, ce sont les terres privées qui ont toujours fait obstacle à la rationalisation de la croissance urbaine et c'est principalement sur elles que se sont développées les formes perverses de l'urbanisation, favorisées par la complexité des statuts fonciers et l'automatisation de la propriété (**section2**).³¹⁸

Section 1 : Les droits coutumiers, une entrave au droit foncier

Le foncier constitue incontestablement un enjeu majeur pour le développement urbain, social et économique du Maroc, et de n'importe quel pays d'ailleurs, puisqu'il représente le socle de base sur lequel est conçu, pensé et réalisé tout programme de développement. Il est en effet un outil stratégique d'incitation à l'investissement privé et un moyen efficace pour la maîtrise de l'espace urbain et de la régulation du marché immobilier dans les grandes villes du Maroc.

Toutefois les fortes dynamiques d'urbanisation qu'a connu le Royaume depuis l'indépendance et les besoins actuels et futurs de plus en plus affichés quant la production du logement et à la promotion de l'investissement économique ont exercé une forte pression sur ce foncier et suscitent de plus en plus des interrogations sérieuses quant à l'avenir et le devenir de cette ressource rare et difficilement reproductible. (cf., graphique n° 6)

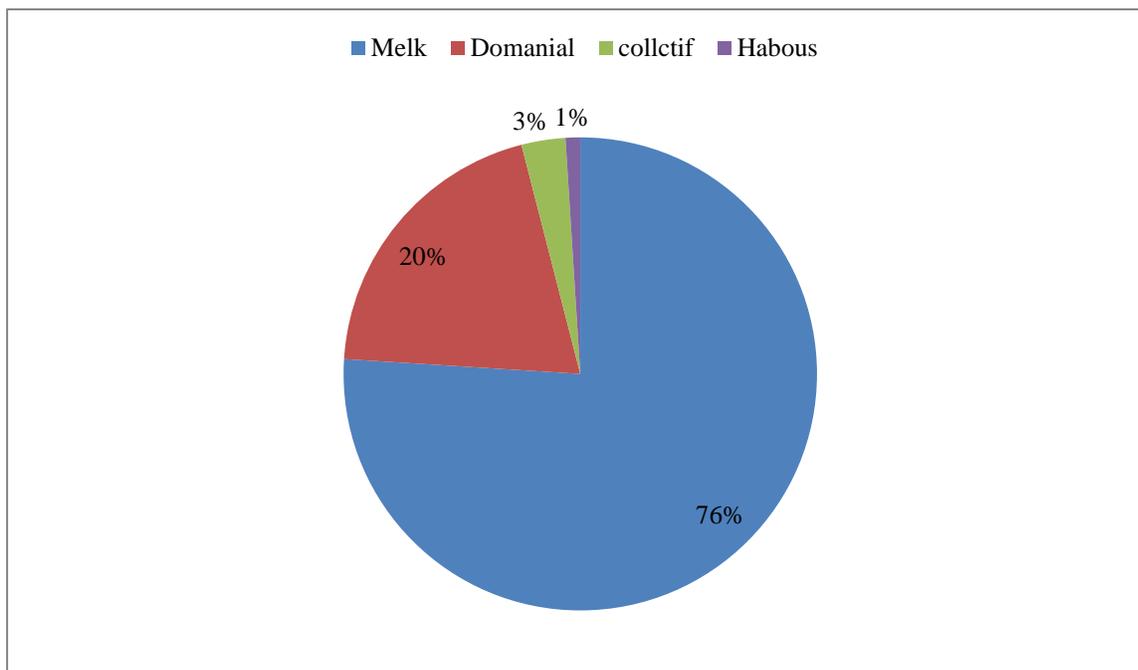
³¹⁶Cette stratégie est connue sous le nom de la loi-cadre.

³¹⁷Dahir du 31/08/1914, relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

³¹⁸FEJJAL (A), *op. cit.*, pp. 306-308.

Graphique n°6

Structure des régimes fonciers au Maroc



Source ACFCC 2016

C'est surtout au niveau du foncier public (entendu ici comme l'ensemble des régimes fonciers appartiennent à l'État domanial et *habous* ou géré par des organismes publics pour le compte de communautés spécifiques : Guich et collectif) qu'il faudra observer l'ampleur des dynamiques de pressions sur cette ressource en vue de répondre aux besoins multiples et croissants en matière d'urbanisation. Ces terrains ont fait et font encore l'objet de convoitises et de pressions multiples malgré le fait qu'ils ne présentent qu'une proportion marginale si l'on les compare bien entendu au poids dominant du régime *Melk*, représentant à lui seul, à peu près $\frac{3}{4}$ de l'assiette foncière disponible. Au sein de ces différents régimes fonciers, c'est le domanial qui occupe la proportion la plus faible (3%) et qui reste paradoxalement le statut le plus convoité et le plus prisé pour répondre aux différents besoins de développement urbain. Facilement mobilisables en comparaison avec les autres régimes fonciers dont la cession est souvent entravée par une série de contraintes juridiques, institutionnelles et sociales, les terrains domaniaux représentent souvent le recours obligé des pouvoirs publics pour mettre en œuvre de façon plus

rapide et aisée les programmes prioritaires en termes de production de logement social et de promotion des activités industrielles et touristiques.³¹⁹

Bien entendu c'est le domaine privé de l'État qui représente la seule ressource aliénable, c'est-à-dire mobilisable pour réaliser différentes opérations d'aménagement et d'urbanisation, qui fait l'objet de toute sorte de pression.

Le plus souvent, surtout en milieu rural, les droits fonciers existants ne relèvent pas d'une « propriété » individuelle ou familiale, mais d'un ensemble de prérogatives et de régulations, à l'échelle de la communauté. La gestion de l'espace va alors de pair avec celle des hommes, à travers des institutions ancrées dans les pouvoirs locaux.

Parler de communauté renvoie au partage d'un ensemble de normes par un groupe social et non à une entité organique. Proposition d'un cadre d'analyse coexistence de différents usages sur le territoire et gèrent la compétition pour le sol pour maintenir la cohésion du groupe social. Ces situations sont fréquemment qualifiées de coutumiers. Le terme est ambigu. Il n'y a pas de droits coutumiers, si l'on entend par là des droits traditionnels qui n'auraient pas évolué. Les situations foncières actuelles sont toutes contemporaines, fruit d'évolutions sociales et politiques, d'intervention ancienne de l'État. Il n'existe pas non plus de droit coutumier si l'on entend par là un ensemble de règles codifiées, une sorte de code foncier oral. On peut par contre parler de gestion coutumière quand les pouvoirs locaux continuent à jouer un rôle significatif dans l'affectation des terres. Ces situations sont le reflet d'une certaine autonomie préservée de sociétés locales, mais aussi de politiques foncières du protectorat et post-protectorat, l'État (période du protectorat) s'étant appuyé sur les pouvoirs locaux pour administrer les zones rurales en échange d'un pouvoir accru sur les hommes et sur les terres. Les États indépendants ont eu une attitude ambiguë par rapport à cette gestion coutumière. Sans la reconnaître formellement, ils l'ont tolérée et l'ont utilisée à leur tour, faute de pouvoir mettre en œuvre les dispositifs publics de gestion foncière sur tout le territoire. La question des droits dits coutumiers est donc un cas particulier de celle des droits fonciers locaux et du rapport entre légalité et extra-égalité, dans les contextes où les autorités locales jouent un rôle foncier effectif.³²⁰

³¹⁹ HARROUD (T), «le foncier public à l'épreuve de la nouvelle politique du logement social », in revue marocaine d'administration et de développement (REMALD), numéro 128, mai, juin 2016, P86-87.

³²⁰ Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du sud livre blanc des acteurs français de la coopération, juin 2009, p. 38.

Pour déterminer la place et le rôle de la tradition juridique islamique, il faut naturellement commencer par recenser les espaces qu'elle gouverne directement et à titre exclusif. Il existe, en effet, au Maroc, de vastes étendues qui sont régies par le droit islamique (codifié ou non codifié) et qui lui restent fidèles.

Il s'agit de la famille, de certains statuts fonciers, de l'institution du juge-notaire, de l'institution *habous*... Et il va sans dire que tous ces espaces doivent être pris en compte et portés à l'actif de la tradition juridique islamique. « *La résurgence actuelle de la tradition juridique islamique affecte profondément le droit marocain qu'elle transforme en un ensemble hétérogène de règles d'origines différentes parcouru par des logiques et des rationalités elles-mêmes différentes. En elle-même, cette hétérogénéité n'est pas nouvelle, mais ses composantes s'articulent aujourd'hui de manière telle que la question se présente sous un jour nouveau. En effet, tant qu'il s'agit d'ordres juridiques distincts et juxtaposés ayant chacun sa sphère d'application, le dualisme n'engendre de trouble que là où existent des passerelles inévitables. Pour le reste, chaque système fonctionne selon ses propres normes à l'abri de toute interférence insolite. Mais quand on passe de la juxtaposition à l'interpénétration (paisible ou conflictuelle), la dualité des sources signifie enchevêtrement des systèmes en présence et altération de leur logique respective. D'où menace permanente d'aberration ou de dysfonctionnement.* »³²¹

Dans de nombreuses décisions judiciaires, rendues au cours des dernières années dans des matières censées relever du droit moderne les juges n'hésitent pas à se référer à la tradition juridique qui passe ainsi à travers les lignes de démarcation pour se mêler au droit hérité de la période du protectorat tantôt en vue de le conforter dans ses positions, tantôt en vue de l'infléchir dans une direction plus ou moins éloignée de sa finalité initiale. De ce fait, le droit moderne se trouve traversé par des ondes de tradition juridique islamique et subit une translation qui le plonge dans un cadre référentiel et technique différent de celui qui l'a vu naître et qui, pendant longtemps, a présidé à son application. Cette réinterprétation du droit moderne à la lumière de la tradition juridique islamique se trouve probablement à l'œuvre dans divers domaines. On se limitera ici à en donner quelques exemples :

³²¹ AZZIMAN (O), « la tradition juridique islamique dans l'évolution du droit privé marocain », in *le Maroc actuel, Une modernisation au miroir de la tradition ?* Éditeur : Institut de recherches et d'études sur le monde arabe et musulman, Éditions du CNRS 1992, p. 57.

Dans les « *sabbats* », il existe un grand nombre de propriétaires qui revendiquent le même droit de « *haka* » (le droit d'air traduit littéralement) qui est un droit coutumier. Ce qui peut mener à des incohérences et litiges entre les revendicateurs.

Il faut dire que le législateur par mesure d'unification du droit foncier national a décidé, à l'article 334 de la loi 39.08 d'étendre les dispositions du code « aux droits réels coutumiers régulièrement constitués avant le 24/05/2012 » (date d'entrée en vigueur de la loi). Dans quelle mesure est-il permis de qualifier de « droits régulièrement constitués » les droits ayant pour fondement la parole donnée devant témoins, un serrement de mains, formalités qui scellaient les transactions et avaient autant de valeur que les conventions écrites ? Le législateur, « par régulièrement constitués », vise-t-il uniquement les droits de l'espèce consacrés par l'immatriculation foncière ou par la délimitation administrative afin de mettre un terme à tous ceux qui n'entrent pas dans cette catégorie ? À moins que l'objectif recherché ne soit la prise en considération des seuls droits coutumiers établis après le 24 mai 2012 en respect de la loi 39.08 ? Ceux non consacrés par un acte régulier seraient-ils déniés à leurs titulaires ?

Notamment, dans les anciennes médinas, les droits réels coutumiers monopolisent les immeubles, posent des problèmes de justification, d'exploitation de gestion, de conservation, de succession, de transmission, de restructuration, de partage et d'aménagement. Il semble difficile d'y mettre fin aussi facilement. Non recensé, leur problème n'est ni dans la terre ni dans la pierre, mais dans l'esprit de ceux qui en profitent et s'accrochent à une pratique devenue un droit sacrosaint du seul fait qu'il a été un moment de l'histoire scellé par leurs ancêtres.

En effet, il résulte du régime successoral du droit musulman une augmentation progressive du nombre des héritiers et une aggravation de l'état d'indivision sur chaque titre foncier. Cela conduit à terme à un morcèlement de la propriété et la rend rapidement invendable du fait de la difficulté d'obtenir l'accord de tous les héritiers. Le titre foncier ne dispose de tous ses avantages que pendant une courte période d'état de grâce, juste après l'achat du terrain par un seul acquéreur. Ce n'est certainement pas le cas pour la très grande majorité des propriétaires « *Melk* » non encore titrés qui sont déjà presque toutes en situation d'indivision. Pourquoi vouloir alors les immatriculer, si l'on sait que cette indivision les rend quasi invendables, les privant ainsi d'un des principaux avantages de la sécurisation par le titre, l'accès au marché ? **(paragraphe I).**

Par certaines lois portant sur des cas précis, le législateur a freiné l'état de morcèlement.

Il s'agit bien entendu du dahir du 7 janvier 2005 portant promulgation de la loi n° 36-01 modifiant et complétant le dahir portant loi n° 1-72-277 du 29 décembre 1972 relatif à l'attribution à des agricultures des terres agricoles ou à vocation agricole faisant partie du domaine privé de l'État, qui interdit, à travers son article 14, expressément tout morcèlement si ce n'est au profit de l'État. Toutefois, une remarque mérite d'être nuancée, c'est que cette lutte contre le morcèlement n'a pu avoir lieu que par un détournement des règles musulmanes en matière successorale.

L'article 15 de la loi 06-01 précitée prévoit que dans le cas du décès de la personne attributaire d'une parcelle, cette dernière serait délivrée à un seul héritier. Le bénéficiaire doit obligatoirement satisfaire les autres héritiers de leurs droits.

Ceci dit, il découle de tout ce qui est avancé dans la présente section que le caractère éparpillé des textes en vigueur relatifs au foncier ne permet pas de relever une tendance homogène, un fil conducteur, à fortiori la naissance d'un principe général de droit.

La réforme foncière apparaît donc comme l'aboutissement logique d'une politique globale. Les raisons fondamentales qui ont inspiré le législateur semblent avoir guidé ce dernier pour réaliser une telle réforme. C'est dire que nous devons aujourd'hui nous pencher sur la réforme apportée par la législation de 2011 sur les droits réels coutumiers, ainsi que les ambiguïtés posées par certains articles composant la loi n° 14-07³²² (**Paragraphe II.**).

Paragraphe I : La réforme apportée par la loi 39.08 formant codification des droits réels

L'existence de droits réels coutumiers sur un immeuble n'empêche ni son immatriculation foncière (IF) ni sa délimitation administrative (DA). Dans le premier cas, le titulaire du droit coutumier reçoit une copie du titre foncier (TF). Dans le second cas, le décret d'homologation de la DA mentionne les droits coutumiers exercés sur l'immeuble délimité ainsi que les bénéficiaires révélés en cours de procédure délimitée prétendue non reportée dans le titre foncier ou dans le décret de délimitation sont purgés par la procédure.

Il faut dire que les droits réels coutumiers sont en perte de vitesse. Il est souhaitable de les reléguer à l'histoire et d'en débarrasser le patrimoine foncier national.

³²² Le dahir n° 1-11-177 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 14-07, BO n° 6004 (15 décembre 2011).

En effet, constatant les inconvénients de leur maintien sur les immeubles *habous*, le législateur a décidé d'y mettre un terme, ainsi qu'il ressort du dahir n°1.09.236 du 23 février 2010 formant code des *habous*³²³ .

De même, le partage d'une propriété en indivision prévue aux articles 313 et suivants du code des droits réels, est une opération immobilière mettant fin à l'état d'indivision du bien par l'attribution à chacun des indivisaires d'une partie distincte de l'immeuble. Lorsque le partage est irréalisable, le bien est vendu aux enchères publiques et son prix est réparti entre les intéressés au prorata de leur droit.

Il n'est guère aisé de modifier des droits coutumiers ni de s'en débarrasser. Ayant mis des siècles pour prendre forme et s'implanter, elles perdurent, se transmettent de génération en génération. Le législateur de 2011,³²⁴ en les intégrant aux droits réels accessoires reconnus, définis et organisés par la loi, ne semble pas viser leur pérennité, mais plutôt le moyen de les rendre temporaires. Il s'agit notamment du :

- Droit de Houa et surélévation
- Droit de Gza ou Istiejar
- Droit de miftah ou sarout
- Droit de zina
- Droit de chefaà ou préemption
- Droit de mogharassa ou bail à complant
- Droit de Dhom
- Droit de peine et de labeur
- Droit de Hasseka (A).

En somme, il faut noter, que la littérature nationale est riche en études sur les droits réels qu'ils soient coutumiers, modernes, fondamentaux où accessoires. L'approche qui en est faite dans cette étude est limitée aux droits réels prévus par le droit positif national. Il semble utile de

³²³ BO n°5847 du 14/06/2010.

³²⁴ Le dahir n° 11-11-177 du 22 novembre 2011 pour l'application de la loi n° 14-07 est venu d'être publié au bulletin officiel n° 5998 du 24 novembre 2011. Cette loi a pour objectif de modifier et compléter les dispositions du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière.

se référer aux prévisions du dahir de 1915, abrogé et largement repris en 2011, pour une meilleure perception des apports de la loi 39.08 (B).

A/ les droits réels fondamentaux

Par opposition au « droit personnel » lié à la personne du titulaire (droit à la vie, à la sécurité, à l'éducation, droit de se loger, se déplacer, se marier, voter, etc.), le « droit réel » est rattaché à une propriété. C'est le pouvoir exercé par une personne directement sur son patrimoine. La terminologie s'applique plus précisément aux droits exercés sur les immeubles, droits répartis généralement en deux catégories : droits réelles catégories : droits réels fondamentaux et droits réels accessoires.

Au Maroc, eu égard à la pérennité d'une large culture traditionnelle de la population, la loi subdivise les droits réels immobiliers en trois catégories :

- Les droits réels fondamentaux ;
- Les droits réels accessoires ;
- Et les droits réels coutumiers ;

La littérature nationale marocaine est riche en études sur les droits réels qu'ils soient coutumiers, modernes, fondamentaux, ou accessoires. L'approche qui en est faite dans cette étude est limitée aux droits réels prévus par le droit positif national. Il semble utile de se référer aux prévisions du dahir de 1915, abrogé et largement repris dans le code de 2011, pour une meilleure perception des apports de la loi 39.08.

a) Les droits réels selon le dahir du 2 juin 1915

La dualité du droit marocain a pris naissance avec la publication du dahir du 2 juin 1915³²⁵

Dont l'objectif, clairement exprimé, était de fixer la législation applicable aux immeubles immatriculés afin de les soustraire à la législation traditionnelle. Le législateur de l'époque devrait définir les droits réels « modernes », à savoir :

- La propriété des biens immeubles ;
- L'usufruit des mêmes immeubles ;

³²⁵ Ce texte de loi a bien subi quelque changement dont le plus important a été opéré en 1954. Il s'agit du : dahir du 12 mars 1921 modifiant l'article 10 ; le dahir du 05 avril 1936 modifiant les articles 14 et 16 ; le dahir du 5 avril 1938 modifiant les articles 13, 15,21 et 52 ; le dahir de 25août 1954 apportant des modifications importantes aux articles suivants :6,24,26,27,29,91,33,37,38,43,48 et 68.

- Les habous ;
- Les droits d'usage et d'habitation
- L'emphytéose ;
- Le droit de superficie ;
- L'antichrèse
- Les servitudes et les services fonciers ;
- Les privilèges et hypothèques ;
- Les droits coutumiers musulmans
- Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

Pour cerner au mieux les motifs de réforme de la législation foncière touchant le fond, il y lieu d'aborder les points suivants :

- la caducité de certaines dispositions de la loi foncière ;
- leur non-homogénéité ;
- leur ambiguïté ;
- l'irrévocabilité de la décision d'immatriculation foncière.

- l'application de la législation islamique aux immeubles nécessite le recours aux juges de la *chariaa*³²⁶ pour prouver les transactions immobilières, ce qui constitue un obstacle devant l'installation des Français et des étrangers.

Le dépassement de cette situation conduisait donc à une certaine négation des dispositions du droit musulman toutes les fois qu'elles contredisent celles édictées par le dahir sur l'immatriculation foncière.³²⁷

L'ancien article n°16 du dahir de 1913 sur l'immatriculation foncière était clair en la matière, il énonçait que « *codification à intervenir, les dispositions du droit musulman qui ne sont contraire ni au présent dahir, ni au statut personnel ou aux règles de succession des titulaires de droits réels, s'appliquent aux immeubles immatriculés et aux droits qui s'y*

³²⁶Loi islamique

³²⁷ DRIWACH (A) a nié toute contradiction entre la législation musulmane et le régime des livres fonciers, voir son ouvrage : « fondements du système de l'immatriculation », éditions SILSILAT Al Maarifa AL KANOUNIYA, 1 ère édition, 2003, P.88 et suivants ouvrages en langue arabe.

rapportent, en tant qu'elles sont conciliables avec la nature des droits et charges spécifiés au titre de propriété ».

Cet article s'est renforcé par la circulaire du conservateur général n°103 bis du 15 février 1936 relative aux rapports entre la Chari'a et la loi foncière, qui disposait dans son premier alinéa qu'« *il y a un intérêt évident à éviter que la juridiction du chraa se prononce sur les litiges immobiliers qui lui sont soumis alors qu'au cours de la procédure, une des parties a cru devoir le dessaisir par le dépôt d'une réquisition d'immatriculation ».*

Force est de constater que ces mesures sont aussi graves que dangereuses, et on reproche vivement la réticence du législateur d'attendre jusqu'au 24 novembre 2011 pour abroger les dispositions de l'article 106 qui étaient en flagrante contradiction avec les dispositions de la constitution marocaine.

La loi 39.08 formant code des droits réels, promulguée par dahir n°1.11. 178 du 22 novembre 2011³²⁸ définissent le droit réel comme le pouvoir direct accordé par la loi à une personne déterminée sur un immeuble précis. Elle distingue entre droits réels fondamentaux, droits réels accessoires et droits réels coutumiers. Le code présente l'avantage de réunir pour la première fois dans un même texte de loi, les droits réels « modernes », les droits coutumiers et les pratiques traditionnelles autorisant l'accès à la propriété foncière.

On appelle droits réels fondamentaux les droits qui existent par eux-mêmes, sans besoin de s'adosser à un autre droit réel. Il s'agit essentiellement des droits énumérés à l'article 9 du code, à savoir :

- le droit de propriété ;
- les servitudes et les charges foncières ;
- Le droit de jouissance (usufruit ;)
- le viager ;
- le droit d'usage ;
- le droit de superficie ;
- l'emphytéose

³²⁸ BO n°5998 du 24 novembre 2011.

-les *habous* ;

-le droit de *haoua* et de surélévation ;

-les droits coutumiers régulièrement institués antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi 39.08.

La liste des droits réels retenus en 2011 est sensiblement plus fournie que celle de 1915.³²⁹

1) L'intervention foncière du protectorat

L'héritage légué par l'histoire contemporaine du Maroc nous renseigne sur les ressorts et les enjeux du dispositif foncier actuel. L'historicité de ce dernier témoigne d'une complexité née de la coexistence de régimes et de statuts différents dont les séquelles persistent encore.

Avant l'indépendance, le pays était divisé en plusieurs zones soumises chacune à un régime particulier ce qui concerne l'immatriculation des immeubles : la zone de Tanger sous régime international (1923) et dans laquelle s'appliquait le dahir du 15 janvier 1925 la zone centrale sous protectorat français (1912) soumise au dahir du 12 août 1913, la zone nord, sous protectorat espagnol (1912) où le dahir khalifien du 1^{er} juin 1914 et le dahir de délimitation des biens Makhzen et des collectivités ethniques du 2 juillet 1935 étaient applicables et enfin la zone sud sous occupation espagnole soumise à la loi du 12 décembre 1949.

Les législations foncières en vigueur dans ces zones rendaient compte de leurs particularités respectives. Toutefois, des aspects problématiques concernaient essentiellement la zone nord en raison de l'application d'un régime (intitulé par le dahir khalifien) d'inspiration à la fois traditionnelle (principes de droit musulman) et moderne (dahir du 12 août 1913 appliqué à la zone sous protectorat français).

En effet, dès l'établissement du Protectorat, une intense activité législative ouvrit des voies légales à l'installation des colons. L'État « protecteur », reprenant à son compte la théorie du domaine éminent et des terres de conquête, reconstitua et étendit le domaine *makhzen*³³⁰, restaura et consolida la tutelle sur les terres de tribu et sur les terres constituées en *habous* public et introduisit la distinction entre domaine public et domaine privé de l'État. Les terres contrôlées par le protectorat devinrent ainsi très nombreuses : il installa des périmètres de colonisation sur les

³³⁰ Autorité de l'État

terres *makhzen* et sur les terres dites « collectives » (article 10 du dahir du 27 avril 1919), permettant l'installation permanente des colons sur les terres collectives par le tour de passe juridique des aliénations perpétuelles de jouissance (APJ), encouragea les achats privés sur les terres Melk par l'octroi de larges crédits. Enfin il généralisa, au bénéfice quasi exclusif des acheteurs étrangers, la garantie de propriété que constituait « l'immatriculation »³³¹.

1) Maintien du pluralisme des statuts fonciers et assise légale.

C'est ainsi que le protectorat, dans sa politique foncière comme d'autres domaines, optera pour un système de propriété foncière « pluralité » (citer par Bouderbala). En vérité, il ne fera que consacrer et formaliser une situation de fait pluraliste depuis des siècles³³². Tous les statuts fonciers seront retenus et s'autres seront créés afin de favoriser des visées bien précises. Et justement pour un secteur de colonisation au profit des Européens, il fallait agir différemment selon les statuts fonciers. La cause en est l'origine historique des différents statuts et la logique qui y préside ; logique qui les rend parfois peu réductibles les uns aux autres. (Voir tableau n°12)

On dénombreait à l'époque³³³ :

-Terres *Melk* qui sont des propriétés privées.

-Terres *habous* qui peuvent être *habous* publics ou privés et qui sont des terres de mainmorte immobilisées au profit d'une personne physique ou morale. Elles sont inaliénables, insalissables et imprescriptibles. Ces terres ont pu rendre des services par le passé, mais deviennent de plus en plus incompatibles avec les données actuelles de l'économie.

-**Terres makhzen** : sont des terres d'État, mais qui pouvaient se confondre avec les biens du sultan en vertu de la théorie du domaine éminent du sultan. Elles comprenaient les terres *guich* dont l'usufruit était aux mains de certaines tribus contre service militaire. Il n'est pas étonnant que ces terres se situent aux portes et autour des grandes villes et constituent une sorte de rempart contre les attaques tribales. Elles ont pratiquement disparu sauf dans les alentours de Marrakech.

³³¹ BOUDERBALA (N), « les systèmes de propriété foncière au Maghreb. Le cas du Maroc », politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens 1999 pages 47-66, consulté le 12/3/2016. <http://om.ciheam.org/>.

³³²On lui reproche ajustement d'avoir consacré des situations coutumières dont les jurisconsultes n'arrivaient pas à se départir au nom d'un Islam citadin qui n'avait que l'aversion envers tout ce qui campagnard et rural.

³³³Et encore aujourd'hui dans un large mesure. Voir entre Pesle. (O). La justice civile indigène et le régime de la propriété immobilière... même sur le nombre de ces statuts, les auteurs divergent légèrement : Decroux. En dénombreait 8 statuts (droit foncier...), Pascon P. cite 7 statuts et 27 sous-statuts.

-**Terres mortes et le mahroum** : les premières sont des terres sans propriétaires. Il suffit de les vivifier pour être propriétaire. Pratiquement, elles n'existent plus au regard de la poussée démographique et de la notion du domaine public ou privé de l'État. Les secondes sont des terres qu'on ne peut s'approprier, car nécessaires à l'exploitation d'un fonds (d'une fondation ou autres) ou tout simplement inexploitable.

-**Terres collectives ou de tribus** : ce sont des terres d'origine historique millénaire dont le rôle vital a permis leur survivance aux attaques des juristes musulmans qui y voyaient une survivance des coutumes antéislamiques pendant que les sociologues (et autres) y voyaient la solidité et la vitalité de toute une organisation de la vie.

Tableau n°12 : répartition de la totalité des terres par statut juridique³⁵⁷

Statut juridique	Superficie (ha)	%	Gestion/Tutelle
Terres collectives	12.000.000	41.6	Min. Intérieur (Affaires rurales)
<i>Melk</i>	8.000.000	27.7	n. a.
Terres <i>guich</i>	210.000	0.7	Min. Intérieur (Affaires rurales) et Min. de l'Économie et des Finances (domaines)
Terres <i>habous</i>	100.000	0.3	Min. <i>habous</i> et Affaires islamiques
Domaine :			
public	320.000	1.1	Min. Équipement
privé	1.045.000	3.6	Min. de l'Économie et des Finances
forestier	7.200.000	24.9	(domaines) Haut Commissariat Eaux et forêts
Total	28.875.000	100.0	

Source : Administration de la conservation foncière

Tous ces statuts, à part les terres mortes, « *le mahroum* » et les *habous* privés, vont être retenus et faire l'objet de dahirs (lois) auxquels va s'ajouter une législation nouvelle inconnue des traditions et de la mentalité des Marocains. Il s'agit du dahir du 12 août 1913 qui introduira l'immatriculation foncière connue et appliquée en Tunisie depuis 1885 au temps du Résident

général P. Cambon. Les autres dahirs intéressant le domaine foncier sont : un dahir du 21 juillet 1913 organisera les *habous* publics ; un autre du 1^{er} juillet 1914 s'attaquera et délimitera le domaine public de l'État et un autre du 3 janvier 1916 délimitera toujours le domaine de l'État. Cette délimitation et cette législation étaient aussi nouvelles pour le Maroc d'antan. D'autres dahirs viendront corroborer ce dispositif législatif dont celui de 1914 (régime de la propriété immobilière et justice civile indigène), dahir du 02 juillet 1915 (législation applicable aux immeubles immatriculés) et celui du 27 août 1919 sur le régime des terres collectives ; dahir qui a fait couler beaucoup d'encre.³³⁴

On a pu écrire, suite à ces dahirs, que la base législative pour une colonisation légale existe désormais et on considère l'année 1917 comme date du commencement du protectorat officielle ou de la distribution des terres d'État. Ainsi, *« pour consolider les nouveaux domaines de colonisation, l'état a mis au point un encadrement juridique très solide. Il s'agit d'un nouveau régime foncier dit de "l'immatriculation". Les régimes fonciers locaux (chraaet les coutumes berbères) ne peuvent garantir la pleine propriété compte tenu de leur "instabilité" et de leur "précarité" qui entraînent non seulement l'insécurité de la propriété foncière, mais encore l'incertitude des transactions. Le nouveau régime individualise la propriété lui donne une assise juridique solide et la débarrasse de tous les droits réels et des charges foncières. La propriété une fois immatriculée devient inattaquable. En effet, l'expropriation opérée dans la plaine de sais n'est pas limitée aux seuls terrains des tribus guiche. Beaucoup de terres de la bourgeoisie du Makhzen ne sont pas restées aux mains de leurs propriétaires parce qu'elles sont souvent situées dans des zones intéressant particulièrement la colonisation. L'état colonial a supprimé le statut de domaine privé du Makhzen de certaines terres pour les assimiler au domaine de l'état afin de les allotir à des colons. Quelques domaines privés qui subsistent de nos jours ont échappé à cette mutation juridique. »*³³⁵. D'une part, un dispositif de protection des «terres indigènes» fut mis en place (protection des terres de tribu, législation sur le « bien de famille ») ;

▪ D'autre part, de larges possibilités furent ouvertes à l'acquisition par des Européens, non seulement sur le *Melk*, mais également sur les terres collectives. L'article 10 du dahir du 27 avril

³³⁴ BOUSSETA(M), « le droit foncier dans les protectorats et les colonisations : cas du Maroc », revue marocaine d'économie et de droit comparé » Université Cadi Ayyad, p 33, faculté des sciences juridiques, économiques et social, Marrakech, numéro : 53, 2015, PP 206-208.

³³⁵ *Ibid.*, p. 32.

1919 sur les terres collectives est une remarquable illustration de ce compromis : « la propriété des terres collectives ne peut être acquise que par l'État ;

- Cette acquisition ne peut avoir lieu qu'en vue de créer des périmètres de colonisation ».

Le fonds des terres de colonisation se constitua de diverses manières. Avant même l'établissement du protectorat, des achats eurent lieu dans le nord-ouest par l'intermédiaire de la procédure de la «protection», de la Convention de Madrid (3 juillet 1880) et de l'acte d'Algésiras (7 avril 1906) imposée par les puissances européennes.

À cela, il faut ajouter que le Maroc était resté fidèle à la loi coranique, la règle de droit n'est pas la seule à gouverner la vie sociale, mais le droit, la religion et la morale forment le plus souvent un tout. En effet, « *la charia est généralement érigée en source de droit [...] qui va peser sur l'ordre socio-juridique.*³³⁶

3) Fonds de terre mis à la disposition du protectorat

Toutes les terres ou plutôt tous les statuts fonciers ne permettaient pas des reprises à des reprises à des fins de colonisation ou autre. Il en est ainsi des *habous* au regard de leur caractère sacré. Mais d'autres statuts permettaient de larges manipulations pour des raisons diverses (origine laïque des statuts, appartenance à des personnes ou groupes (tribus-makhzen) manipulable et sans défense. En premier lieu on utilisa le domaine (ou les domaines) du makhzen que la France va organiser au début du Protectorat par un dahir du 1^{er} juillet 1914. Ce dahir créa la division du domaine public³³⁷ et privé de l'État géré respectivement par la direction générale des Travaux publics et le service des domaines rattaché à la direction générale des finances.

Dans cette même catégorie, on utilisa les terres guich intégrée au domaine privé de l'État par un dahir du 7 juillet 1914³³⁸. Ces terres qui n'avaient plus raison d'exister furent divisées en trois groupes : le premier fut cédé en propriété aux occupants, le deuxième fut de l'État et géré par le service des domaines. C'est sur cette dernière part que les lots du protectorat vont se constituer. Seulement on s'aperçut tout de suite que le domaine makhzen était moins important que prévu.

³³⁶ JAHEL(S), « la place de la chari'a dans les systèmes juridiques des pays arabes », Université Panthéon-Assas (Paris II), LGDJ DIFFUSEUR, p. 13.

³³⁷ EDDAHBI (A), Afrique Orient, Préface de J.M Auby, 1991. (P257). Aussi Pesle, la justice civile indigène et le régime de la propriété, P.41.

³³⁸ Portant réglementation de la justice civile indigène et la transmission immobilière BO n°90 17 juillet 1914 P559.

S'agissant des terres habous, elles étaient surtout urbaines ou suburbaines. Mais surtout elles posaient un problème insoluble de gestion puisqu'elles étaient des biens de mainmorte et partant inaliénables, insaisissables et imprescriptibles. Mais la question se posait autrement pour les *habous* publics. Les terres collectives furent déclarées bien inaliénables, insaisissables et imprescriptibles par le dahir de 1914. Des abus avaient justifié cette mesure. Cette inaliénabilité sera confirmée par le dahir du 27 avril 1919 qui les placera désormais sous l'autorité d'un conseil de tutelle.

b) Importance des droits coutumiers dans la législation marocaine

La coutume ou « *orf* » est un ensemble d'actes et de faits admis, reconnus et protégés par la communauté. Elle marque de son empreinte la terre, les hommes et leur environnement au point d'en faire partit intrinsèque. Elle accompagne les gens du berceau à la tombe, tisse autour d'eux un carcan renforcé par des siècles d'usage. Au Maroc, les coutumes locales font loi en l'absence de dispositions écrites. Les anciens ont toujours veillé à leur respect et continuent de le faire dans quelques localités. Il n'y a pas longtemps des tribunaux coutumiers étaient implantés dans différentes régions du Royaume.³³⁹

Le patrimoine foncier témoigne de la part importante des droits coutumiers dans la législation nationale du 2 juin 1915 qualifie improprement de « *droits coutumiers musulmans* ». Ces droits ont cours dans d'autres pays d'islam, visent des objectifs similaires et portent des dénominations semblables, sans être exclusif aux musulmans.

La confession du bénéficiaire du droit n'entre pas en considération lorsqu'il s'agit de donner ou de recevoir un pas de porte, de valoriser un terrain nu, de planter des arbres ou d'édifier une construction. Le qualificatif de « musulman » voulait probablement distinguer entre les droits pratiqués par les autochtones avant l'arrivée du protectorat le 30 mars 1912 et ceux nouvellement confectionnés pour les immeubles soumis à l'immatriculation foncière.

Parmi les droits réels coutumiers, une distinction s'impose entre :

- Les droits exercés sur des propriétés bâties de statut *Melk*, domanial ou habous comme les droits de *Houa*, *Guelsa*, *Zina* et *Miftah* (dit clé ou « sarout ») ;
- Et les droits exercés sur des terrains nus comme les *droits de Gza*, *Zina* et *Istiejar*.

³³⁹cf. najeb BOUDERBALLA, « la chari'a : une monopolisation de la légitimité religieuse », in prologues, revue maghrébine du livre, n°20-automne 2000, 62-67.

Il s'agit de droits accessoires issus du démembrement du droit de propriété, en ce sens qu'ils dissocient le droit utile (menfaà, intifae. Jouissance) du droit éminent (nue-propriété). Chacun de ces attributs du droit de propriété est dévolu à un titulaire différent. Quel que soit le statut juridique de l'immeuble, les droits coutumiers demeurent régis par les usages locaux et, le cas échéant, par des dispositions écrites. Conçédés à perpétuité ou pour une durée limitée, ils pèsent lourd sur les propriétés affectées (terres agricoles, anciens hammams, fours traditionnels, caravansérails (fondouks) ou autre. Ils sont susceptibles de location, cession, préemption, antichrèse, prescription, succession, immatriculation et expropriation.

1) le droit musulman appliqué au foncier

Les principes de l'islam constituent l'une des originalités du droit public marocain. Le Maroc est officiellement. L'islam est cité à trois reprises par la constitution de 2011. L'article 3 affirme que « *l'islam est la religion de l'État qui garantit à tous le libre exercice des cultes* » alors que l'article 41 reconnaît au Roi le titre d'Amir Al Mouminine (Commandeur des croyants). L'article 175 dispose qu'« *Aucune révision ne peut porter sur les dispositions relatives à la religion musulmane, sur la forme monarchique de l'État...* »³⁴⁰

Ces normes se caractérisent par un caractère supra constitutionnel puisqu'elles sont des règles intangibles. Elles relèvent de ce qu'on appelle la constitution matérielle³⁴¹.

Le droit musulman est, par conséquent, la source des autres sources de droit qu'elles soient écrites ou non écrites³⁴². Il s'agit essentiellement du Coran et du *Hadith*³⁴³ on peut relever deux données fondamentales : la civilisation islamique a participé à l'élaboration de règles et d'institutions qui relèvent incontestablement de la discipline administrative ou du contentieux qui permet de suivre et de contrôler la conformité de l'action des gouvernants au droit musulman et à

³⁴⁰ La prééminence donnée par les constitutions des pays musulmans à la *Chari'a* considéré comme source principale de droit va parfois porter certains tribunaux à écarter l'application de textes inspirés du droit occidental qui leur paraissent ne pas s'accorder avec ses dispositions et cela aussi bien en matière de statut personnel que dans le domaine du droit foncier.

³⁴¹ ROUSSET (M), « la révision constitutionnelle », in trente années de vie constitutionnelle au Maroc, édification d'un État moderne, LGDJ, 1993, P.301.

³⁴²cf. sélim JAHEL, « la place de la Chari'a dans les systèmes juridiques des pays arabes », Université Panthéon-Assas (Paris II), LGDJ Diffuseur.

³⁴³ Paroles du Prophète.

ses principes, d'autre part, et surtout, les règles du droit musulman sont des sources fondamentales que des règles positives régissant la société ne doivent pas violer.³⁴⁴

D'autre part, durant la période du protectorat seul les adoul, c'est-à-dire des personnes honorables présentant toutes les garanties requises, pouvaient témoigner. Plus tard, les adoul qui n'étaient que de simples témoins sont devenus de véritables fonctionnaires du « *Chraa* »³⁴⁵, placés sous l'autorité du Cadi « juge ». C'est vers le X^e siècle seulement que la jurisprudence musulmane a admis le témoignage « *LAFIF* »³⁴⁶ pour parer au nombre insuffisant d'adoul, notamment dans les compagnes et aussi parce que les adoul ne peuvent pas toujours connaître les faits sur lesquels ils sont appelés à témoigner. Toutefois l'acte adoul a posé durant cette période et même aujourd'hui un réel problème. Dans ce sens Pierre LERIS, en tant que premier président de la Cour d'appel de Rabat (1920) explique les entraves posées par les actes adoul « *a la veille du protectorat, les actes d'adoul n'offraient pas à la propriété foncière des assises bien solides. Les candidats colons, venus par les premiers bateaux, ont traité au hasard avec de soi-disant propriétaires, sur la foi d'actes très incertains. Dans le fouillis des titres, authentiques ou truqués qui étaient présentés, il était malaisé de distinguer le bon grain de l'ivraie.*³⁴⁷ »

2) Le droit de « Houa » et de la surélévation

Classé par les droits réels fondamentaux, il n'en demeure pas moins un droit coutumier établi sur la colonne d'air surplombant une construction. Le volume d'air visé est cédé par le propriétaire de la construction à un tiers afin d'y édifier un bâtiment dans les normes en vigueur. Le droit de Houa et de surélévation est à distinguer des droits de zina et de superficie accordés à autrui sur un terrain nu. Le titulaire du droit de « *Houa* » en jouit au-dessus du bâtiment excisant, uniquement sur l'assiette convenue, jusqu'à une hauteur ne dépassant pas celle du futur local qu'il

³⁴⁴ EL YAAGOUBI (M), « la référence islamique dans la jurisprudence administrative au Maroc », *in revue marocaine d'Administration locale et de développement*, n°111, juillet-août 201, P 9.

³⁴⁵ Suivant la définition de Mustapha A-ZARKA, « la chari'a est l'ensemble des commandements et prescriptions dogmatiques et pratiques que l'Islam doit appliquer en vue de réaliser ses objectifs tendant à la réforme de la société : AL-FIQH FI-THAWBIHI AL-GADID, 7^e édit (Dar-al-FIKR, Beyrouth) p. 30.

³⁴⁶ Lorsqu'un justiciable musulman est appelé à faire la preuve d'un droit qui lui est contesté, tel que son origine de propriété, sa qualité d'héritier dans une succession, il a recours soit au témoignage des adoul quand ceux-ci ont connaissance des faits qu'on leur demande d'attester, soit à la déposition d'un certain nombre de témoins ordinaires qu'il présente aux adoul, lesquels reçoivent leurs déclarations. Dans le premier cas, l'attestation est appelée ADLIA, et elle émane presque en toute matière de deux adoul. Dans le second cas, elle est appelée LAFIFIA et établie généralement avec le concours de douze témoins « LAFIF » ou ordinaires (la jurisprudence marocaine a admis qu'un Adoul valait 6 témoins LAFIF).

³⁴⁷ MEZOUAR(A), « étude sur les actes arabes au Maroc » 1940.

édifiera à ses frais et dont il sera propriétaire. Bien ayant l'introduction au Maroc de l'IF et de statut de la copropriété des immeubles bâtis divisés en lots appartenant à plusieurs propriétaires, le droit de *houa* était pratiqué dans les anciennes médinas sur des biens privés, publics ou habous. Il n'est pas rare de voir encore, dans les anciennes médinas des constructions des ruelles ou des impasses.

Le droit de « *houa* » exercé sur les immeubles NI, fixe les relations juridiques entre le propriétaire de la construction au sol et celui de la construction au-dessus. Il se trouve dénaturer par son extension à la copropriété moderne en vertu de la loi 18.00 entrées en vigueur en 2003. Contrairement au dahir de 1946 qu'elle abroge et remplace, cette loi étend le statut de la copropriété aux immeubles NI et introduit une nouvelle conception du droit de *houa*, une nouvelle relation entre copropriétaire du dessous et copropriétaire du dessus. Seulement, il ne s'agit plus d'un ou deux étages, mais de plusieurs niveaux entre lesquels le « *droit de Houa* » se trouve malmené entre parties privatives et parties communes. La loi 18.00 ne semble pas avoir fait autre chose qu'organiser une nouvelle vision du « *droit de Houa* » traditionnel affublé des contingences de la propriété moderne. L'union du traditionnel et du moderne dans ce contexte semble avoir avorté.

Après plusieurs années d'application, la copropriété sur des immeubles NI, trébuche en raison de la complexité des problèmes rencontrés au plan juridique, technique et financier : non garantie des droits prétendus sur le sol « valables jusqu'à preuve du contraire », imprécision de l'assiette foncière, de la superficie des lots créés et des plans topographiques conséquents, difficulté d'accès au crédit hypothécaire surtout depuis l'interdiction par la loi 39.08 d'établir des hypothèques sur les biens NI.

3) Le droit de zina

Droit réel coutumier appliqué depuis des siècles aux propriétaires nues faisant partie du domaine privé de l'État (DPE), il résulte de la location d'un terrain avec autorisation de l'équiper, le construire et l'améliorer. Le titulaire du droit de zine détient un droit utile (la jouissance du bien) alors que le droit éminent reste propriété de l'État. Le législateur, dans les articles 131 à 137 de la loi 39.08, semble se référer au droit de zina traditionnel précédemment abordé parmi les droits réels. Il ne saurait y avoir deux droits réels différents ayant même dénomination.

Par ailleurs, le droit de zine décrit par la loi 39.08 ressemble fort au droit de superficie régi par les articles 35 à 72 du dahir du 2 juin 1915, abrogé et remplacé par la loi 39.08 (articles 116 à

120).La similitude entre les objectifs et les conditions des droits de jouissance, de zina et de superficie peuvent prêter à confusion. La différence entre la durée d'exercice de chacun de ces droits suffit-elle à les distinguer ? Un texte d'application permettrait d'y voir plus clair. Néanmoins, en réduisant la durée de validité du droit de zina à 40 ans (art.134 du code de 2011), le législateur a transformé un droit traditionnel quasiment perpétuel, en un droit obligatoirement temporaire.

4) Le droit de *chefaa* ou préemption

Appelé communément *droit de chefaa* au Maroc et dans d'autres pays arabo musulmans, il est dit aussi droit de retrait, droit de propriété ou droit de préférence. Le principe consiste dans le retrait par un ou plusieurs indivisaires de la part vendue à un tiers ou à un copropriétaire. Il contribue à la réduction du nombre des indivisaires et de la pression sur terre. Il s'exerce sur le droit de propriété et sur d'autres droits réels détenus dans l'indivision entre plusieurs titulaires. Pendant longtemps, ce droit a été appliqué au Maroc sous sa forme coutumière aux immeubles NI et sous sa forme moderne aux immeubles soumis à l'IF. La loi 39.08 a mis fin à cette dualité, revu et simplifié l'exercice du *chefaa*.

4.1 : *Chefaa*, droit traditionnel

Les conditions d'exercice de ce droit, par rapport aux immeubles non soumis à IF, portent sur :

- Les modalités de cession de la part à préempter ;
- L'information des candidats à la préemption ;
- Les délais impartis pour exercer ce droit ;
- La désignation sur les autres.

Sur ce dernier point, lorsque plusieurs indivisaires désirent préempter la même quote-part vendue, il est fait recours aux règles du droit musulman pour désigner celui ou ceux ayant priorité, eu égard aux liens de parenté avec le vendeur, à l'origine de propriété ou au fait ayant donné lieu à l'indivision. « *Le droit de chefaa* » traditionnel a longtemps constitué une épée de Damoclès sur la tête de l'acquéreur d'une part indivise dont l'achat n'est pas définitif aussi longtemps qu'il risque de voir se manifester des candidats inattendus désireux d'exercer la

préemption. À titre d'exemple, l'arrêt argumenté de la Cour suprême³⁴⁸ donne raison au préempteur, venu des années après la transaction exercer son droit en justifiant son retard par son absence de sa demeure pendant 15 ans et, en conséquence, son ignorance de la vente.

Les délais d'exercice du droit de préemption traditionnel, avant l'entrée en vigueur de la loi 39.08, variaient entre :

-trois jours ;

-deux mois

-ou une année à compter de la date de prise de connaissance de la vente par celui qui a qualité pour préempter.

Lorsque le préempteur potentiel était mineur, interdit ou absent, le délai était prolongé jusqu'à la majorité de l'intéressé, la fin de son interdiction ou sa réapparition après une longue absence. Le délai demeurait également ouvert aussi longtemps que l'acquéreur ne prenait pas possession de la part indivise achetée³⁴⁹.

Le code des droits réels vient de mettre fin aux longues attentes et aux délais interminables. Devant la difficulté de fixer avec précision la date de prise de connaissance de la vente par le candidat préempteur, le législateur a fixé la durée de l'expectative à 4 ans à compter de la date de l'acte (art.324). Passé ce délai, connaissance ou pas, aucune préemption n'est plus permise.

La longue absence et la prise de possession sont envisagées autrement par rapport aux immeubles immatriculés. L'inscription de l'acte de vente aux livres fonciers vaut prise de possession par l'acquéreur, publicité pour les tiers et fixe le point de départ du délai légal pour exercer la préemption.

4.2 : *Chefaa*, droit moderne

Constatant les difficultés et les litiges entraînés par l'exercice du droit de préemption, le législateur a opté pour une combinaison de solutions reconduisant les critères fondamentaux développés en 1915, introduisant des modifications en matière des délais et élargissant la préemption aux détenteurs d'autres droits réels en l'absence d'indivision.

Parmi les innovations remarquables introduites en 2011, il y a lieu de retenir :

³⁴⁸ Décision de la Cour suprême n°415 du 18 mars 1986, dossier foncier 98703.

³⁴⁹ cf. validation de la préemption et annulation de la vente par arrêt de la CS 956 du 1^{er} juillet 1986, dossier foncier n° 4739/84).

-la possibilité de préemption entre détenteurs de droits réels distincts, opération totalement prohibée auparavant. L'article 294 de la loi 39.08 permet « d'unir par voie de préemption, en cas de vente » :

-le droit de superficie ou zina à la nue propriété.

Dans ces deux cas, les droits visés affectent le même immeuble, mais le critère de l'indivision est absent et ne constitue plus la condition fondamentale pour préempter. Par conséquent, le législateur semble rechercher la reconstitution du droit de propriété amputé de l'un de ses attributs. L'idée comporte des réminiscences d'un passé lointain où il était question de consolider (et d'étendre), le droit de propriété en autorisant le voisin à préempter, en cas de vente, la propriété limitrophe :

- lorsque plusieurs candidats à la préemption manifestent leur volonté d'exercer ce droit, la priorité est donnée au cohéritier du vendeur (art.297) ;

-La part indivise vendue aux enchères publiques ne peut faire l'objet de préemption (art. 302) ;

-La préemption ne peut s'exercer sur la part cédée par donation ni sur la part apportée en dot ou remise en dédommagement à l'époque répudiée (art.303) ;

-Les délais d'exercice de la préemption sont limités, pour les immeubles soumis à l'IF, à 1 mois après inscription de la vente sur les livres fonciers et notifications des préempteurs connus. À défaut de notification, le délai est d'un an à compter de la date de l'inscription de l'acte d'achat sur le dossier foncier ;

-Les formalités de la préemption sur des immeubles en cours d'IF ne peuvent être poursuivies qui si le candidat préempteur formule son opposition à la procédure d'IF ;

La préemption, prononcée par le juge dans les délais et les formalités d'usage, n'est pas une seconde vente, mais une simple rétrocession au préempteur de la part vendue, moyennant paiement à l'acquéreur évincé du prix mentionné à l'acte augmenté des loyaux coûts du contrat.

4.3 : Fin du droit de *chefaa*

Dans tous les cas le « *droit de chefaa* » prend fin dans les éventualités suivantes :

-Expiration des délais de chefaa prend fin dans les éventualités suivantes ;

- Expiration des délais impartis ;

-Désistement écrit de l'indivisaire éligible à exercer ce droit ;

-Rachat par le candidat préempteur de la part vendue des mains de celui qui l'a achetée ;

-Au cas où le candidat préempteur ne détient plus de droits indivis dans l'immeuble.

N'étant pas propriétaire dans l'indivision, il ne peut plus prétendre à l'exercice de ce droit.³⁵⁰

5) Le droit de *mogharassa* ou bail à complant

Essentiellement rural, ce droit coutumier résulte d'un « bail à complant » établi sur un terrain nu à planter et entretenir jusqu'à la production des arbres. Il est désormais établi par acte authentique ou rédige dans les formes légales prévues. Il ne peut être consenti sur un droit indivis (art.267). Le locataire s'engage à travailler le terrain, à le complanter d'arbres choisis selon les termes de l'accord, à le gérer et le soigner jusqu'à ce que les plants commencent à produire. À ce moment, il peut prétendre à une partie de la récolte et à une partie du terrain complanté suivant la proportion convenue au contrat.

Basée auparavant sur les usages locaux, plus rarement convenue dans un écrit, la proportion du terrain complanté devenue propriété du planteur est souvent cause de discorde. Non précisées au contrat, les parties doivent en référer au juge pour la déterminer. De simple locataire, le locataire du bail à complant devient propriétaire d'une partie de l'immeuble.

6) Le droit de *Dhom*

Un immeuble NI, insusceptible de partage, appartenant dans l'indivision à plusieurs copropriétaires, peut faire l'objet d'une vente totale dite « vente *Safqa* » à l'initiative de l'un des indivisaires ayant l'entrée commune, c.-à-d. ayant acquis l'immeuble de la même manière et en même temps que les autres copropriétaires soit par voie de successions ou par voie de transactions. Il est loisible à ses coindivisaires de ratifier la vente de manière expresse en signant l'acte de cession, ou de manière tacite en recevant leur part du montant indiqué à l'acte. À défaut d'accord :

1- Les indivisaires non satisfaits des conditions de la vente « *Safqa* » s'adressent au juge compétent pour demander son annulation. Le principe étant que nul ne peut être contraint à

³⁵⁰ Le droit de préemption est à distinguer du droit de priorité (ou droit de préférence) accordée par la loi à l'état et à certains organismes publics dans des cas limités. Exemple : si au cours du recouvrement des droits d'enregistrement, le responsable du service des impôts estime le prix d'acquisition mentionné au contrat insuffisant ou manifestement minoré, la loi lui permet d'acquérir, pour le compte de l'État, le bien au prix indiqué à l'acte majoré des coûts du contrat (cf. article 32 de la loi de finances pour l'année 1973).

demeurer dans l'indivision, il appartient au juge d'ordonner la vente totale du bien aux enchères publiques et de veiller à la distribution du prix aux ayants droit après déduction des frais de justice.

2- Un ou plusieurs indivisaires non satisfaits des conditions de la vente « *Safqa* » peuvent exercer le « *droit de dhom* » afin de récupérer à leur profit la totalité de la propriété au prix indiqué au contrat augmenté des loyaux coûts du contrat.

Aucun délai n'est prévu pour exercer ce droit original. Mais une fois la vente « *Safqa* » constatée par le *cadi* et ratifiée en sa présence par tous les copropriétaires, nul ne peut l'attaquer sauf par voie de faux.³⁵¹

7) Le droit de peine et de labeur

Qualifié en dialecte marocain de « *Haq al kadd wessaya* », le « *droit de peine et de labeur* » ne figure pas parmi les droits réels énumérés au code. Pratique de création récente, c'est une curiosité locale d'origine jurisprudentielle qui illustre la reconnaissance tardive par le juge marocain du droit de l'épouse répudiée ou en instance de divorce, sur une part du patrimoine de son époux.

En effet, il n'est pas rare que certaines femmes, après avoir trimé toute leur vie, se retrouvent sur le déclin, sans mari, sans foyer, sans aucun moyen de subsistance. Le juge saisi a estimé fondées leurs doléances et jugé équitable de les faire bénéficier d'une partie du bien de l'époux. La position du juge, en avance sur son temps, a été reprise par d'autres jugements au nord comme au sud du pays.

8) Le droit de Hasseka

On ne saurait clore l'énumération des droits réels coutumiers ayant cours dans notre pays sans mentionner un droit traditionnel exercé par la communauté marocaine de confession israélite. C'est un droit comparable au droit de *Guelsa*, valable entre juifs, auquel prétend la 1^{ère} personne ayant habité une demeure et y ayant allumé une « *Hasseka* » (chandelier à 7 branches). Le locataire qui lui succède dans l'immeuble doit au détenteur du droit de *Hasseka* une redevance de l'ordre du tiers du montant du loyer.

³⁵¹ Le code des droits réels ne mentionne ni la vente *Safqa* ni le droit de *Dhom* parmi les droits coutumiers. Probablement parce qu'il s'agit d'opérations immobilières sur des immeubles NI, réglées à l'amiable ou par décision judiciaire. Les propriétaires indivises impartageables soumises à IF, à défaut d'accord amiable, sont passibles de licitation ou vente judiciaire forcée ordonnée par le juge à la demande de l'un des titulaires de droits.

Ce droit, rattaché à l'immeuble et conditionné par la religion des intéressés demeure un droit personnel, non inscriptible sur les livres fonciers. Il se transmet par acte rabbinique.³⁵²

9) Le droit de gza ou « istiejar »

Droit très ancien issu de la location d'un terrain *habous* à un particulier avec autorisation d'y édifier des constructions et/ou de l'exploiter pendant une durée définie ou non au moment de son établissement. Le code des Habous semble occulter ce droit et rechercher aussi l'extinction des droits coutumiers qui pèsent lourd sur la gestion du patrimoine *habous*.

10) Le droit de Guelsa

Appelé *kholoue* ou *Halaoua* en Égypte et en Syrie, il résulte de la location d'une maison, d'un bain maure, d'un Fondouk (caravansérail) ou autre local ou autre local du statut domanial ou *habous* avec possibilité d'exploitation, d'investissement et/ou d'amélioration pour une durée définie ou non au contrat éventuel. Droit non mentionné au code de 2011, quoique d'anciens hammams, des fours à pain traditionnels et des fondouks s'en prévalent encore dans les vieilles médinas.

B / Droit réel résultant du démembrement du droit de propriété

Le propriétaire d'un immeuble peut concéder la nue propriété de bien et conserver le droit ou bien l'inverse. Le droit foncier prévoit différents types de droits utiles, dits droits de *menfaà* ou droits d'intifae (jouissance), chacun régi par des dispositions spécifiques. Il s'agit :

- du droit de jouissance ;
- Du viager ;
- Du droit de superficie ;
- De l'emphytéose ;
- Des habous ;
- Du droit de zina
- et du droit de houa.

³⁵²cf. DECROUX (P), « droit foncier marocain », éditions La porte, Rabat- 1997, P 454.

Le code des droits réels les considère comme des démembrements du droit de propriété et leur consacre les articles 79 à 141. Afin de conserver à la présentation son homogénéité, il convient de les aborder de manière succincte.

1) Le droit de jouissance ou usufruit

Droit de jouissance et usufruit sont traduits en arabe par la même expression « *haq l'intifae ou haq el menfaà* ». Tous deux représentent le droit utile (dit aussi droit de jouissance) sur un immeuble dont la nue-propriété appartient à autrui. L'usufruit est établi par contrat sur un bien pour une durée définie ou non dans l'acte. Il s'éteint à la fin du terme convenu, sinon, il s'éteint obligatoirement au décès du bénéficiaire, sauf disposition contraire contractuelle ou décision judiciaire y mettant un terme par anticipation. Il s'agit donc d'un droit réel non perpétuel qui ne s'hérite pas. L'usufruit peut être établi sur :

- la propriété de l'immeuble ;
- l'emphytéose pour le temps de sa durée ;
- La superficie ;
- Le droit de zina
- le droit de Houa ou de surélévation.

Le dahir du 2/6/1915 avait prévu la possibilité d'établir, l'usufruit sur l'antichrèse, les hypothèques et les droits réels coutumiers, le code de 2011 n'en parle pas et semble peu explicite sur les droits et obligations qui peuvent être résumés comme suit :

-L'usufruit jouit de l'immeuble en bon père de famille, conformément aux termes du contrat et selon les usages locaux. Conditions légales à condition de ne pas porter atteinte au bien. Il est libre de louer son droit, de l'hypothéquer et même d'en disposer. Ces opérations ne portent effet que jusqu'à l'extinction de l'usufruit. Pendant son exercice, l'usufruitier est tenu de veiller à la conservation de l'immeuble et d'informer le propriétaire ou ses ayants droit de toute revendication des tiers sur la propriété, de toute atteinte portée à celle-ci ainsi que sa destruction totale ou partielle. À défaut, il engage sa responsabilité.

-Le détenteur de la nue-propriété est tenu de ne pas perturber la jouissance de l'usufruitier. Redevenu plein propriétaire, il ne saurait être affecté par les engagements pris par l'usufruitier relativement à la location, l'hypothèque ou la cession du droit.

Propriétaire et usufruitier sont appelés à dresser un état des lieux au début et à la fin de l'usufruit qui s'achève par l'une des causes suivantes :

- Décès de l'usufruitier ;
- Arrivée du terme fixé au contrat ;
- Destruction totale de l'immeuble ;
- Accord amiable des parties ;
- Renonciation expresse de l'usufruitier ;
- Décision judiciaire ;
- expropriation de l'immeuble concerné ;
- consolidation entre les mains d'un seul de la nue -propriétaire et de l'usufruit.³⁵³

2) Le viager

Innovation de la loi 39.08 dans ces articles 105 à 108, le viager est défini comme un droit réel de jouissance sur un immeuble appartenant à autrui. Cette définition prête à confusion avec le droit de jouissance ou usufruit précité ainsi qu'avec d'autres droits réels similaires ayant même dénomination. Aussi, convient-il de distinguer du « viager » de 2011.

- l'usufruit ou droit de jouissance à terme ;
- le droit de jouissance concédé à titre perpétuel ;
- la vente viagère telle que réglementée par le droit civil français.

2.1 : le viager au sens de la loi française

Le viager, au sens de la législation française est une situation juridique résultant d'un contrat de droit commun portant vente immobilière aux termes duquel le vendeur, dit crérentier, conserve la jouissance de son bien et reçoit régulièrement de l'acquéreur, dit débirentier, une rente périodique d'un montant déterminé, pendant tout le temps qui lui reste à vivre. L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble dès conclusion du contrat, mais il n'en prend possession qu'au décès du vendeur qui continue de bénéficier de l'usage et des fruits du bien jusqu'à son décès,

³⁵³ L'usufruit, tel que décrit ci-dessus est à distinguer du droit de jouissance concédé à terme ou à titre perpétuel à immeubles collectifs, Guich ou habous. Ces droits de jouissance sont soumis à la coutume et aux dispositions spécifiques qui régissent les statuts fonciers cités.

sauf clause contraire. Au Maroc, ce type de convention est conclu de manière épisodique dans le cadre du code des obligations et contrats (DOC). L'originalité de la transaction consiste dans les modalités de paiement du prix de vente effectué par tranches pendant une durée indéterminée qui retarde la prise de possession du bien par l'acquéreur. Celui-ci peut se retrouver propriétaire du bien sans avoir presque rien déboursé au cas où son vendeur décède brutalement des suites d'une crise cardiaque ou d'un accident de la circulation.

2.2. Le viager au sens de la loi marocaine

Au sens de la loi 39.08, le viager est un droit réel qui accorde à son titulaire les mêmes avantages que le droit de jouissance. Tous deux résultent du démembrement temporaire du droit de propriété qu'ils scindent en droit utile et en droit éminent. Les conditions d'exercice de ces droits diffèrent :

-le viager marocain consiste à céder par contrat, sans contrepartie, le droit utile sur un immeuble à un tiers qui en aura la jouissance pendant un certain temps.

-la durée du viager prend fin par décès du cédant, décès du cessionnaire ou par l'arrivée du terme du cessionnaire ou par l'arrivée du terme convenu au contrat (art.105).

Pour être valable, le courant concédant un viager doit être établi en la forme authentique (art.107). Dans tous les cas, pour la validité de l'acte, la prise de possession du bien par le cessionnaire n'est pas exigée. Ledit contrat doit être inscrit sur les livres fonciers (LF) pour produire ses effets entre les parties et être opposable aux tiers. La loi garde le silence sur le viager affectant des immeubles non soumis à l'immatriculation foncière (IF).

Le bénéficiaire du viager ne peut céder son droit qu'au détenteur de la nue-propiété ou à ses héritiers. Pendant la durée du viager, il est tenu d'user de l'immeuble en bon père de famille et de ne supporter les charges.

Grâce au viager, le propriétaire jouit de son bien jusqu'à son dernier jour. Toutefois, dans le silence des textes et à défaut de stipulation au contrat l'établissant, le droit de jouissance rejoint-il d'office la nue-propiété et au profit de qui ? Vraisemblablement pas au profit du détenteur du viager ayant cédé la nue-propiété. Par le biais, du moins, les oncles, cousins et autres héritiers azeb potentiels du cujus, ne pourraient plus revendiquer un droit cédé du vivant de son titulaire, simple gymnastique juridique pour détourner une loi successorale de plus en plus décriée par les générations féminines montantes.

3) Le droit d'usage ou droit d'utilisation

Énoncé aux articles 109 à 115 de la loi 39.08, le droit d'usage prend naissance de la même manière que l'usufruit et il s'éteint dans les mêmes conditions. Pour éviter toute confusion avec le bail, le métayage ou toute autre convention qui accorderait à un tiers un droit ayant un effet similaire sur un immeuble, le législateur invite les parties à préciser dans l'acte de constitution qu'il s'agit d'un droit réel. Cette disposition rappelle celle visant à différencier le bail à complant et le bail emphytéotique du bail ordinaire. Le droit d'usage peut porter sur des biens bâtis ou des terrains nus. Il confère à l'usager la faculté d'utiliser l'immeuble et d'en tirer profit en agissant en bon père de famille. Le droit d'usage peut être constitué sur les droits de propriété, superficie, usufruit, *zina*, jouissance, houa et surélévation. Il est établi sur la totalité du droit et ne peut porter sur une part indivise. Tout comme le « viager », c'est un droit inaliénable qui ne s'hérite pas. L'usager est tenu aux réparations et au règlement des frais de l'immeuble dans les conditions stipulées au contrat établi en la forme authentique. Le législateur ne précise pas si le droit d'usage donne lieu ou non à une contrepartie au profit du propriétaire. La question semble laissée à la discrétion des parties, aux conditions du contrat ou aux usages locaux.

4) le droit de superficie

Selon les articles 116 et suivants de la loi 39.08, le droit de superficie est accordé par le propriétaire d'un immeuble à un tiers avec autorisation de l'exploiter, l'améliorer, le planter ou le construire. Les améliorations réalisées, les constructions édifiées et le arbre planté appartiennent au titulaire du droit de superficie. La nue-propriété reste acquise au propriétaire du fonds. Le droit de superficie peut-être établi sur tout ou partie d'une propriété. Comme le droit d'usage, il ne peut être établi sur une fraction indivise sans l'accord de l'ensemble des indivisaires. Contrairement au viager, et au droit d'usage, le droit de superficie ne s'éteint pas au décès du bénéficiaire. Il s'hérite et peut faire l'objet de legs, de préemption et d'hypothèque. Le titulaire de la superficie peut céder son droit ou le grever de charges ou de servitudes. La loi n'en limite pas la durée comme elle le fait pour le droit de *zina* et l'emphytéose. Le droit de superficie prend fin par :

- Renonciation expresse du bénéficiaire ;
- Consolidation ou réunion entre les mains d'un seul du droit de superficie et de la propriété du sol ;
- Destruction de l'immeuble.

5) L'emphytéose ou bail de longue durée

Il s'agit d'un droit réel résultant de la location à long terme d'un immeuble urbain ou rural, bâti ou non. La loi de 2011 lui conserve les mêmes caractéristiques que celles édictées en 1915. L'innovation consiste dans la réduction de la durée du bail qui s'étendait auparavant de 9 à 99 ans, et se trouve limitée entre 10 et 40 ans. Sur ce point particulier, le législateur semble être inspiré du bail rural prévu au DOC à l'article 701 aux termes duquel « les baux ruraux peuvent être consentis pour 40ans. S'ils sont faits pour u terme supérieur, chacune des parties peut résoudre le contrat à l'expiration dans 40 ans ».Le bail emphytéotique instigateur et accompagnateur des investissements durables revêt avec la nouvelle loi une dimension plus humaine qui risque de ne pas emballer ceux dont les prévisions s'étaient sur le long terme, d'autant plus qu'a la fin de l'emphytéose, les investissements réalisés sur l'immeuble deviennent propriétaire du bailleur afin d'éviter les confusions éventuelles avec d'autres baux, et bénéficier des avantages liés à ce droit réel, le contrat l'établissement doit préciser qu'il s'agit de « bail emphytéotique », (art.122).

Le bail emphytéotique est susceptible d'hypothèque, de cession, de saisie pour sa durée, dans les formes et les conditions propres à chaque situation. Emphytéotique ne peut se désister de ses obligations ni laisser l'immeuble en état d'abandon. Il est tenu supporter les frais de gestion et de réparation de bien, à l'exception de ce qui été détérioré par cas fortuit ou cas de force majeure. Il profite des accessions et des servitudes au profit de l'immeuble. Les charges qu'il pourrait consentir sur l'immeuble.

Paragraphe II : La problématique posée par les droits réels accessoires (Antichrèse)

Antichrèse³⁵⁴ et hypothèque sont deux droits réels nés de convention volontaire de droits communs permettant au titulaire d'un immeuble ou d'un droit réel d'emprunter de l'argent à un tiers en lui consentant, en garantie de sa dette, des droits sur sa propriété.

Classés parmi les droits réels à l'article 8 du dahir du 2 juin 1915 relatif à la législation applicable aux immeubles immatriculés, ils sont repris en la même qualité par le code des droits réels de 2011. L'antichrèse et l'hypothèque, suretés réelles par excellence, constituent, sans nul

³⁵⁴ Le *rhan* (le rhan est l'acte par lequel un débiteur cède en nantissement (rhan) à son créancier un bien généralement immeuble pour sûreté de sa créance) n'est ni l'antichrèse, ni surtout l'hypothèque, comme on pourrait le croire, puisqu'en vertu du fameux verset coranique : « *Dieu a permis la vente et interdit l'usure* » le rhan garantit u prêt dans lequel toute stipulation d'intérêt est défendue par la loi. Le créancier rahniataire ne peut non plus faire les fruits siens ; il doit les remettre au débiteur ou les imputer sur le montant de la créance

doute, des droits réels au profit de leur bénéficiaire. Pour produire effet entre les parties et vis-à-vis des tiers, elles doivent être établies par acte authentique et inscrites sur les livres fonciers. Leur inscription s'accompagne d'un aspect négatif qui les assimile à une charge foncière sur l'immeuble assujetti. Elles en perturbent la libre circulation, en réduisant la valeur vénale et peuvent mener à la dépossession involontaire et forcée du propriétaire inscrit. Les conventions portant transfert des biens et des droits sont souvent assorties de clauses et de conditions particulières mentionnées directement dans le contrat, dans un acte concomitant ou accepté par les parties représentent des charges dont le respect s'impose. La loi 10 de la loi 39.08 limite les droits réels accessoires³⁵⁵ :

- Aux privilèges immobiliers ;
- À l'antichrèse ;
- Et aux hypothèques.

Dans le cadre de notre étude, nous nous intéresserons notamment à l'antichrèse(A), qui est très répandue dans les médinas marocaines (voir tableau n°13), et les actes adulaires et qui compliquent davantage le régime foncier et juridique de notre pays.³⁵⁶

Tableau n° 13 : présence importante de l'antichrèse et « rhan » dans la médina de Marrakech

Statut d'occupation	Propriétaire par achat	Propriétaire par héritage	Locataire	Rhan	Autre
Pourcentage	70%	. 8%	11%	9%	2%

Source BELAKZIZ2015

En effet, au niveau national, les procédés traditionnels utilisés en la matière varient d'une région du pays à l'autre. En perte de vitesse face à l'extension des techniques modernes, il est intéressant d'en avoir une idée parce qu'ils figurent sur les anciens actes adulaires justifiant l'origine des propriétés et les transferts des droits réels. Ces documents parviendront probablement à l'IF comme actes justificatifs des demandes d'IF ou bien ils seront déposés au tribunal comme moyens de preuve en cas de litige avec des tiers. Par conséquent, il est intéressant de savoir comment les anciens justifiaient leurs droits ainsi que l'étendue et les limites de leurs immeubles.

³⁵⁵cf. articles 142 à 221 de la loi 39.08 formant code des droits réels.

³⁵⁶ Au Maroc, jusqu'en 2012, les notaires étaient incompétents pour connaître des opérations immobilières sur le non immatriculé.

Les écrits justifiant les droits réels sur un immeuble non immatriculé ne sont pas fiables à 100%. Ils peuvent être mis en échec par une décision judiciaire ou par un document plus ancien ou plus probant. Ces écrits sont notamment :

- L'acte adoulaire ;
- L'acte de notoriété ;
- Les décisions judiciaires ;
- L'acte sous seings privés (SSP)

A/ L'Antichrèse :

C'est un droit réel traditionnel, communément appelé « *rhan* » que le propriétaire d'un immeuble accorde à son créancier en lui remettant sa propriété en garantie de remboursement et de sa créance. Au sens de la loi, 39.08 est un droit réel autorisant le créancier à prendre possession de l'immeuble gagé par son débiteur jusqu'au remboursement total de la dette. Il n'est pas nécessaire de revenir sur les spécificités de ce droit dont les avantages vont au créancier. Il suffit de rappeler que l'antichrèse dessaisit le propriétaire de son bien qu'il soit soumis à IF ou non, en diminue la valeur et conduit, en cas de non-remboursement de la dette dans le délai convenu, à la vente forcée de l'immeuble gagé. Au regard du titulaire de l'immeuble, ce « droit » est plutôt une « charge ». L'avantage de la formule est que la somme prêtée ne produit pas d'intérêt et qu'il n'existe pas (encore) d'antichrèse instituée d'office par la loi. Ce n'est pas le cas en matière d'hypothèque. L'antichrèse est établie par :

- Accord verbal des parties, passé devant témoins (en général devant la Jemaâ ou assemblée des anciens en milieu rural) ;

- Acte adoulaire ;
- Acte SSP³⁵⁷, remplacée, depuis 2012, obligatoirement par un acte authentique.

La durée de l'antichrèse non indiquée au moment de son établissement était supposée se prolonger jusqu'au remboursement total du prêt par le débiteur au créancier. La loi traite ce droit aux articles 145 à 164 du code qui impose aux parties de préciser au contrat :

- leur identité ;

³⁵⁷ Les actes sous seings privés (SSP) : Acte désormais interdit pour toute transaction immobilière.

-La désignation, la description et les références foncières de l'immeuble donné en antichrèse ;

- Le montant dû et la durée convenue pour son remboursement ;

-La prise de possession de l'immeuble gagé par le bénéficiaire de l'antichrèse, à peine de nullité di contrat...

Il est interdit au débiteur d'établir une antichrèse sur les biens qu'il compte posséder dans le futur. Les tuteurs et curateurs ne sont pas habilités à consentir ce droit sur les biens des mineurs et des interdits dont ils assurent la tutelle .La créance garantie par antichrèse ne porte pas d'intérêts. Avant d'entrer en possession d'un immeuble non immatriculé, le bénéficiaire de l'antichrèse est tenu d'établir avec le propriétaire un PV contradictoire de constat des lieux auquel il sera fait référence à la fin de l'antichrèse. Une fois en possession du bien, le créancier doit le conserver jusqu'au remboursement total de sa créance. Il est habilité à en user, selon sa destination, en bon père de famille. Il en perçoit les fruits selon les termes du contrat et engage sa responsabilité, s'il l'abandonne ou laisse se détériorer. La créance est indivisible et subsiste sur la totalité du bien jusqu'au remboursement intégral du prêt accordé. La moindre fraction impayée demeure garantie par la totalité de l'immeuble gagé. En cas de défaillance du débiteur ou des héritiers, le créancier n'acquiert pas la propriété du bien gagé. Toute clause contraire est nulle.

À défaut d'accord amiable, il appartient au juge d'ordonner la vente forcée du bien pour désintéresser le créancier. Il convient de noter que le législateur a introduit une innovation intéressante à l'art.145 du code de 2011 en accordant au bénéficiaire de l'antichrèse sur un immeuble immatriculé, les mêmes prérogatives que celles dont jouit le créancier hypothécaire. Cela lui permet d'user du droit de suite de l'immeuble immatriculé, les mêmes prérogatives que celles dont jouit le créancier hypothécaire. Cela lui permet d'user du droit de suite de l'immeuble et du droit de préférence pour être remboursé avant les créanciers chirographaires.

-La nouvelle conception de l'antichrèse sur les immeubles non soumis à IF et les hypothèques sur les immeubles soumis à IF, d'où l'intérêt de la remise du bien gagé au créancier en garantit de sa créance. Aux termes du code, le détenteur de l'antichrèse bénéficie désormais de l'exploitation du bien gagé et des droits reconnus jusque là aux créanciers hypothécaires. Cette décision est-elle un appel discret incitant les emprunteurs à privilégier l'antichrèse dont la créance ne produit pas d'intérêt ? Celui-ci étant prohibé en islam.

-Accorder à l'antichrèse sur les biens immatriculés les mêmes effets de droit que l'hypothèse, en fait une hypothèque dénommée autrement. Quel est alors l'intérêt de déposséder le débiteur de sa propriété lorsque celle-ci est immatriculée ?

-Le titulaire de l'antichrèse inscrit sur les livres fonciers (LF) aura de ce fait un double avantage : il détient l'immeuble, jouit des prérogatives du créancier hypothécaire et a priorité sur l'ensemble des créanciers chirographaires. Cependant, son rang d'inscription sur les LF est à prendre en considération relativement aux créanciers hypothécaires inscrits après lui. Au moment du remboursement forcé des dettes sont-ils considérés prioritaires ? Le rang de l'antichrèse a-t-il le même effet que celui de l'hypothèque ?

-Le «*droit de suite* » sur une propriété que «le suiveur » est supposé détenir et ne pas laisser à l'abandon, n'est pas un fait matériel, mais un fait juridique en cas de cession volontaire ou forcée dudit bien.

Le débiteur ne peut demander la restitution de son bien tant que la dette n'est pas entièrement remboursée. Celle-ci est indivisible même si le bien fait l'objet d'un acte de partage amiable ou judiciaire entre les ayants droit du débiteur. Le partage convenu se limite à l'acte juridique établi sans être suivi de partage physique de l'immeuble toujours détenu en totalité par le créancier. L'antichrèse est généralement consentie par le débiteur sur sa propriété. Elle peut, éventuellement, être établie sur l'immeuble d'un tiers en garantie du remboursement de la dette contractée par le débiteur. Situation possible uniquement au cas où les trois intervenants (prêteur, emprunteur et tiers) admettent d'un commun accord cette solution traduite et obligeant les signataires, chacun en fonction de ses droits et de ses obligations. Il convient de signaler que l'antichrèse, conclue jusqu'à alors entre personnes privées, se poursuit sous sa forme coutumière, sur les immeubles non soumis à l'immatriculation foncière, locaux à usage commercial ou artisanal...). Par contre, les détenteurs d'immeubles soumis à l'IF préfèrent s'adresser aux organismes de crédits, leur consentir une ou plusieurs hypothèques en garantie du remboursement du prêt accordé tout en conservant la jouissance de leurs biens hypothéqués.

B/ certaines dispositions ambiguës de loi n°14-07

La réforme du droit foncier n'est pas une idée nouvelle ; la première grande tentative de chamboulement de l'arsenal juridique existant a eu lieu en 1994³⁵⁸ . Un premier projet de réforme

³⁵⁸ Ce n'est qu'en 1994 qu'un projet fut élaboré par une commission (voir direction de la conservation foncière de cadastre et de la topographie et foncier, décembre 1994, n°5, p47.

avait, à l'époque été soumis à tous les corps de métiers concernés. Mais, durant de nombreuses années, ce projet n'a pu aboutir. Aujourd'hui, nous y sommes ; la loi n° 14-07 apporte des amendements modifiant et complétant le dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation foncière. Il faut noter d'abord que cette loi précise pour la première fois ce qu'il faut entendre par « immatriculation » pour éviter les interprétations suscitées par l'article 361 du code de la procédure civile.³⁵⁹ En somme la loi 47-07 qui comporte des amendements qui touchent en tout 63 articles parmi les 109 articles du dahir de 12 août 1913 soit en les modifiant où en les complétant, en plus d'une section sur l'immatriculation obligatoire qui comporte 19 articles, d'autant plus que ce nouveau texte juridique prévoit l'abrogation de 46 articles du même dahir.

Le dahir du 1^{er} juin 1915 fixant diverses dispositions transitoires pour l'application du dahir organique sur l'immatriculation est également abrogé par les mêmes dispositions. Cette réforme est censée révolutionner le système de l'immatriculation foncière puisqu'ils concernent presque la totalité des articles composant le dahir de 1913. Toutefois, une analyse approfondie montre que le nouveau texte est démarqué par l'insuffisance de certaines de ses dispositions. Ces dernières se trouvent parfois entachées d'ambiguïté ou encore contradictoires ; mais ce qui relativise davantage le prétendu progrès réalisé par le projet, c'est la reprise de certains textes antérieurs qui sont réputés archaïques ou mal formulés.

Toutefois, cette ambiguïté touche certains articles composant la loi n°14-07, notamment :

1) Des dispositions ambiguës

Cette ambiguïté touche certains articles composant la loi n°14-07. Ainsi, l'article 10³⁶⁰ prévoit que « peut seule requérir l'immatriculation :

³⁵⁹ Aux termes du premier article de la loi n°14-07, le terme d'immatriculation englobe à la fois la procédure d'immatriculation et la procédure des inscriptions et des radiations. En effet, la direction de la conservation foncière a rendu jusqu'à 1995 des circulaires contradictoires en la matière. Certes la circulaire n°280 du 16 mars 1981 a adopté la même approche du ministère de la Justice qui à travers sa lettre n°1748 du 9 juin 1980 a considéré que le terme de « l'immatriculation » englobe aussi bien la phase qui précède la décision d'immatriculation relative aux inscriptions subséquentes. Mais la circulaire n° 314 en date du 19 mai 1989 est venue adopter une approche restreinte en limitant « l'immatriculation » aux seules procédures de publicité permettant la création de titres fonciers. Toutefois, en 20 janvier 1995, la direction de la conservation foncière a compétemment changé d'attitude en adoptant l'approche de la circulaire n°280 précitée.

³⁶⁰ Article 10, dahir (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière telle qu'il a été modifié et complété. : « *La réquisition d'immatriculation ne peut être déposée que par ceux désignés ci-après : 1° le propriétaire ; 2° le copropriétaire, sous réserve du droit de chef à de ses copropriétaires, lorsque ceux-ci se trouvent dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit ; 3° le bénéficiaire de droits réels énumérés ci-après : usufruit, superficie, emphytéose, zina, houa et surélévation, habous ; 4° Le bénéficiaire de servitudes foncières avec le consentement du propriétaire. Le tout sous réserve des dispositions relatives à l'immatriculation obligatoire* ».

-le propriétaire ;

-le copropriétaire, sous réserve du « *droit de Chefaa* » de ses copropriétaires, lorsque ceux-ci se trouvent dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit ;

-les détenteurs des droits réels énumérés ci-après : usufruit, usage et habitation, emphytéose, antichrèse, hypothèque ;

-les détenteurs d'un droit réel résultant d'un des démembrements de la propriété admis par le droit musulman ;

-les détenteurs de servitudes foncières, avec le consentement du propriétaire.

Cet article n'a fait que la mise à jour de la terminologie de l'article 10 du dahir du 12 août 1913, avec toutefois la radiation de l'aliéna n°4 qui cite parmi ceux qui peuvent requérir l'immatriculation, les détenteurs d'un droit réel résultant d'un des démembrements de propriété admis par le droit musulman. Dorénavant, les titulaires des droits coutumiers musulmans tels que gza, istiejar, guesa seront privés de leur droit de déposer une réquisition d'immatriculation.³⁶¹D'autant plus que cet article maintient le droit de copropriété de déposer une demande d'immatriculation, mesure qui ne prend pas en considération les dispositions de l'article 972 du droit des obligations et contrats³⁶². En effet, on ne peut pas concevoir qu'un propriétaire des droits indivis puisse obliger les autres copropriétaires de requérir l'immatriculation d'un immeuble, ce qui peut être vu comme un abus de droit et laisse le champ grand ouvert pour les oppositions au cas où l'un des copropriétaires conteste un droit de propriété, son étendu ou ses limites. Une certaine ambiguïté touche l'article 29 de la loi n°14-07. En effet bien que cet article constitue un progrès par rapport aux dispositions du dahir du 12 août 1913 puisqu'il a limité exclusivement au conservateur le pouvoir de recevoir une opposition exceptionnelle ; ce progrès reste cependant limité puisque ce pouvoir donné au conservateur reste non encore encadré, d'où l'ambiguïté qui caractérise cet article. La question qui se pose à ce niveau est savoir quelles sont les garanties offertes pour que la décision du conservateur soit soumise à une approche objective.

³⁶¹ AISSAM (A), « le régime de l'immatriculation foncière à l'aube de la réforme », publication de l'Université Kadi Ayyad, faculté des sciences juridiques, économiques et sociales, Marrakech, travaux de la rencontre internationale sur le thème : la refonte de l'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14.07 n°41, 2013.p 323-325.

³⁶² Le premier aliéna de l'article 972 du code des obligations et contrats dispose que : « les décisions de la majorité n'obligent pas la minorité »

AISSAM zine-dine propose dans ce cadre deux procédés³⁶³ :

-l'obligation pour le conservateur de motiver sa décision pour qu'elle ne soit pas le produit de appréciation souveraine et, par conséquent, susceptible d'abus.

-Cette décision doit être susceptible de recours devant la justice.

Dans le même ordre d' idées, il y a lieu de signaler que l'article 109 de la loi n°14-07 qui traite des modes de recours contre les arrêts rendus en matière d'immatriculation foncière est également entaché d'ambigüité. En vertu de cet article, seuls le recours en appel et le pourvoi en cassation peuvent être formulés contre les jugements rendus en matière foncière. Ce qui nous emmène à s'interroger sur la possibilité d'exercer un recours en rétraction.

Cet article oblige les conservateurs d'assurer une bonne application des dispositions de la loi 15-97 sur le recouvrement de créances publiques. Or la question qui se pose est de savoir si vraiment les conservateurs ont une parfaite connaissance de ladite loi eu égard la multiplicité des tâches qu'ils assurent. En revanche, cet article a dû signaler l'abrogation des dispositions des articles 56 et 57 de l'arrêté viziriel du 04 juin 1915 ³⁶⁴pour éviter toute contradiction entre les différentes dispositions de la loi foncière.

1) des dispositions contradictoires

La loi 14-07 constitue, certes, une refonte de la loi foncière ; à travers les nouveautés qu'il a apportées. Toutefois, certaines dispositions paraissent contradictoires.

Ainsi l'article 14 de cette loi prévoit qu' « *en même temps que sa réquisition ; le requérant dépose les originaux des titres ou des copies authentiques, contrats, actes publics ou privés et documents quelconques ; de nature à faire connaître le droit de propriété et les droits réels existant sur l'immeuble* ». En effet, cet article, qui traite de la nature des documents à déposer à la conservation foncière pour justifier les droits du requérant, ne stipule aucune condition de forme relative à ces documents, ce qui est incohérent avec la nouvelle orientation de législateur tracée par la loi des finances 2006 stipulant que tout acte invoqué à l'appui de la réquisition soit obligatoirement assujetti à l'enregistrement.

³⁶³ AISSAM (A), op, cit, p .324.

³⁶⁴ L'article 56 de l'arrêté viziriel du 4 juin 1915 portant réglementation sur le service de la conservation foncière dispose que : « le recouvrement des droits exigibles est poursuivi, le cas échéant, dans les conditions du dahir du 22 novembre 1924 sur le recouvrement des créances de l'État, en vertu d'un état de liquidation dressé par le conservateur ou le conservateur adjoint, et rendu exécutoire par le visa du chef du service de la conservation de la propriété foncière.

Force donc est de constater que le législateur est invité à combler ce vide de l'article 14 pour enlever toute contradiction surtout que le premier aliéna de l'article 139 du code général des impôts est claire en la matière :« *Nonobstant toutes dispositions contraires ; il ne peut être reçu par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques, aux fins d'immatriculation ou d'inscription sur les livres fonciers, aucun acte obligatoirement soumis à l'enregistrement en application de l'article 127 si cet acte n'a pas été préalablement enregistré* »

- **en matière de publicité** : la loi 14.07 a pratiquement reconduit le procédé de 1913 dans ces différentes étapes : publication au BO d'un extrait de la réquisition, affichage dans les bureaux des autorités visées, et le cas échéant, dans les locaux des administrations concernées par l'opération (DPcE, DPE, DF, collectif, Guich ou habous). La publicité ne cible pas le citoyen moyen, excepté dans les cas où l'immatriculation foncière est annoncée par crieur public de grande influence. Que dire des personnes qui ne logent pas sur l'immeuble objet d'IF, des personnes absentes ou expatriées ?

-**En matière de lenteur dans le traitement des dossiers des réquisitions litigieuses** : après accomplissement des formalités procédurales, expiration des délais et défaut de conciliation des parties, les dossiers litigieux sont transmis, avec accusé de réception, par le conservateur au président du tribunal de 1^{re} instance. La loi ne fixe pas de délai de rigueur pour l'examen des cas d'espèce qui peuvent séjourner longtemps parmi les instances judiciaires. Pour activer le traitement des dossiers fonciers litigieux, le législateur de 2011 demande aux juges saisis « d'y donner suite dès leur réception », sans fixer de délai précis. Considérant le nombre d'intervenants, la diversité des moyens de preuve, les déplacements sur les lieux, les expertises et contre expertises, le traitement des dossiers visés prend du temps. D'autres plus que seul le juge saisi peut décider quand un dossier est « en état d'être jugés ». Finalement, sur ce point, la nouvelle loi n'améliore pas la situation.³⁶⁵

-les amendements apportés par l'article 13 de la loi n°14-07 sont de nature à clarifier et préciser ces mentions que doit contenir une réquisition d'immatriculation. Ce qui est vraiment surprenant c'est l'obligation faite au requérant d'insérer dans une réquisition d'immatriculation, le régime matrimonial du mariage comme s'il existe au Maroc une multitude de régimes

³⁶⁵ MABROUK (A), « introduction au foncier Marocain (approche juridique) », op, cit. 233.

matrimoniaux alors que l'on sache que c'est le principe de la séparation des patrimoines qui est adopté par le code de la famille.³⁶⁶

Section 2 : la multiplicité des statuts fonciers et la dualité du régime foncier marocain

La pluralité des statuts fonciers n'est pas propre au Maroc. On retrouve dans les pays de vieille civilisation dont la population s'est organisée en groupements sur la base de coutumes, de croyances, de règles et de repères leur permettant de vivre de manière conviviale et de faire front commun pour s'approvisionner, se soutenir mutuellement, attaquer l'adversaire ou se défendre. Au fil du temps, les habitudes locales perpétuées de génération en génération sont devenues des règles pérennes admises et respectées par tous donnant naissance aux statuts fonciers traditionnels tels qu'ils nous sont parvenus.

Le rôle de l'islam dans cette évolution s'est avéré fondamental par sa contribution à cimenter les rapports entre les individus, renforcer certains usages au détriment de ceux jugés inadéquats et encourager l'adoption de nouveaux concepts en matière :

- D'accès à la propriété foncière autrement que par transfert conventionnel ou forcé (ex. Possession, vivification d'une terre morte),

- De succession ;

- De préemption (*chafâa*) ;

- De voisinage et de communauté ;

- Des démembrements du droit de propriété ;

- Du rôle de la collectivité (tribu, fraction de tribu, douar) au niveau local et régional, privilégiant l'intérêt du groupe à l'intérieur duquel les liens sociaux sont plus solides que ceux engendrés par le simple voisinage,

- De constitution par le propriétaire sur ses biens meubles et immeubles d'un Habous dans un esprit de piété avec l'espoir d'être agréable à dieu et d'en recevoir pardon et rétribution dans l'au-delà.

³⁶⁶ L'article 49 de la loi n°70-03 portant de la famille précise que « *les deux époux disposent chacun d'un patrimoine propre. Toutefois, les époux peuvent se mettre d'accord sur les conditions de fructification et de répartition des biens qu'ils auront acquis pendant leur mariage...* »

Les conséquences de cette évolution historique sont sans doute la complexité et la diversité des statuts fonciers notamment dans l'espace historique des médinas.

En effet, les statuts fonciers traditionnels, résultants de comportements réitérés sur le long terme, devenus au fil du temps l'une des caractéristiques du foncier national, sont systématiquement pris à partie par des analystes qui leur attribuent l'insuffisance des rendements et des développements escomptés laissant croire que la pluralité des statuts est un blocus à l'amélioration de la production des exploitations et à la modernité des exploitants.

Un rapport de la Banque Mondiale³⁶⁷ publié en 2008 donne une idée de la répartition du patrimoine foncier entre lesdits statuts ; répartition à prendre avec circonspection³⁶⁸, la matière étant évolutive :

- Terres collectives : 12.000.000 ha ;
- Terres Melk : 8.000.000 ha ;
- Terres Guich : 210.000 ha ;
- Terres habous : 100.000 ha
- Domaine public de l'Etat : 320.000 ha ;
- Domaine privé de l'État 1.045.000 ha ;
- Domaine forestier : 7.200.000ha.

Ces données, approximatives et variables, indiquent l'immensité des patrimoines exploités par des tranches considérables de la population. En milieu urbain comme rural, la liaison séculaire des hommes et de la terre rend le patrimoine foncier sensible à plus d'un titre. La présentation met de côté les multiples facettes de tels liens pour se consacrer aux caractères juridiques des statuts traditionnels, notamment ceux qui se sont développés dans le tissu historique (immeubles Melk, Immeubles habous).

Plus récemment, les exigences du développement socio-économique du pays et la nécessité pour l'État d'intervenir sur le foncier afin de réaliser des projets réhabilitation au niveau des

³⁶⁷cf. rapport de la Banque Mondiale n° 49.970-MA sur le thème « héritage et structures foncières au Maroc » en date du 31 Mai 2008.

³⁶⁸Normalement toute parcelle du sol national est classée dans l'un ou l'autre des statuts. Or, la somme des superficies avancées n'approche pas celle du territoire national, en raison de la prise en compte de certains espaces.

médinas , un certain nombre de périmètres délimités par voie réglementaire, donnant naissance aux « **statuts fonciers modernes** », venus se greffer sur les statuts classiques.

La cohabitation pas toujours pacifique des différents statuts fonciers et la juxtaposition du traditionnel au moderne font du foncier national un creuset où évoluent l'ancien et le nouveau, le simple et le complexe. Comment peut-il en être autrement lorsque passé et présent se côtoient sur les lieux, sans distinction apparente ? Pourtant les particularités juridiques de chacun des statuts fonciers nationaux sont bien là, incontournables.

Aussi, faut-il rappeler que malgré l'unification des tribunaux vers le milieu du siècle dernier, le foncier traditionnelle appliquée aux immeubles non immatriculés et une législation moderne réservée aux propriétaires soumises à l'immatriculation foncière ?

La loi 39.08 formant codifie des droits réels, entrée en vigueur en 2012, a le mérite d'unifier les deux législations mettant fin à une dualité de droit qui a survécu près d'un siècle.

Toutefois, malgré des apports positifs, le code ne met pas fin aux dispositions traditionnelles. La loi n'ayant pas d'effet rétroactif ne fait pas table rase du passé. Les droits traditionnels établis et les conventions conclues continueront de produire leurs effets tant que les immeubles concernés n'auront pas été immatriculés. La complexité de la situation rend nécessaire de distinguer entre les dispositions applicables au foncier non immatriculé (NI) et celles relatives au foncier immatriculé (FI).

Dans le même ordre d'idée, la présentation de la pluralité des statuts fonciers ne tient pas compte des zones spécifiques créées et délimitées en vertu de lois spéciales pouvant s'avérer permissives et/ou restrictives. C'est le cas par exemple des zones franches, des zones industrielles, des zones touristiques et des aires protégées qui, malgré leur intérêt juridique et économique, ne constituent pas un statut foncier au sens général de terme.

Enfin, il y a lieu de préciser que :

- La situation juridique des immeubles, tous statuts confondus, sis en milieu urbain où rural, est à aborder selon qu'ils sont ou non soumis à l'immatriculation foncière IF (réquisitions, titre foncier) ou à la délimitation administrative (DA) (en cours de réalisation, réalisée, non homologuée, homologuée), sachant que les informations données par ces données par ces deux modes de sécurisation des immeubles et des droits réels sont transparentes, fiables et garanties.

▪ Les informations juridiques et techniques recueillies pour le patrimoine foncier « non immatriculé » (NI) présentent une transparence et une fiabilité relatives.

▪ Préalablement à toute acquisition, il est nécessaire de s'informer notamment du statut foncier de l'immeuble considéré, de son état juridique et de sa situation administrative.

Certes, la bonne foi se présume jusqu'à preuve du contraire. Mais entre la pluralité des statuts fonciers et la diversité des situations juridiques des immeubles, l'investisseur comme le créancier sont appelés à mieux se renseigner sur le bien visé³⁶⁹. Cependant, où dénicher l'information en l'absence d'une couverture cadastrale généralisée ? Lorsque le bien est soumis à IF ? Il suffit de s'adresser aux services de l'agence Nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), munis des indications suffisantes telles que les points de repère ou les références foncières. Pour les biens NI, il reste le recours aux actes odoulaires et à l'information glanée chez les voisins de l'immeuble.³⁷⁰

La présentation des statuts fonciers sera axée sur leur aspect juridique et pratique, dépouillée d'analyses comparatives et de cas jurisprudentiels, quitte à reprendre, si nécessaire, un point déjà mentionné pour donner une vision globale et homogène de la question.

En effet, l'examen de la jurisprudence montre que la tradition juridique islamique ne se limite pas à jouer le rôle de source complémentaire de droit moderne et qu'elle aspire non seulement à pénétrer l'ordre juridique moderne, mais aussi à lui livrer bataille et, autant que possible, à le refouler et à se substituer à lui. Dans certains secteurs cette tendance à l'hégémonie est déjà inscrite dans les faits et donne lieu à une jurisprudence apparemment bien établie. Dans d'autres, l'expansion de la tradition juridique islamique apparaît comme une possibilité réelle, mais dont on ne peut dire qu'elle est réalisée.

Dès lors, le régime juridique de la terre au Maroc présente une extraordinaire diversité de statuts. Selon les auteurs, le nombre et la dénomination (terres mortes, terres *Melk*, terres

³⁶⁹ Article 28 décret n° 2-13-18 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'immatriculation foncière. « *Les certificats et documents cités ci-après sont délivrés sur demande et après paiement des droits fixés en vertu des dispositions légales en vigueur : - certificat attestant la situation juridique et matérielle de l'immeuble au moment de la présentation de la demande ; - certificat spécial d'inscription ; - certificat spécial d'inscription hypothécaire ; - certificat concernant une ou plusieurs inscriptions ; - certificat de non-inscription sur le registre foncier ; - certificat constatant la concordance d'un titre foncier et son duplicata ; - copies d'actes, titres, documents et plans fonciers déposés aux dossiers fonciers.* »

³⁷⁰ Plusieurs entités publiques disposent de sommiers de consistance énumérant et décrivant les immeubles dont elles assurent la tutelle ou qui leur sont affectés (services de l'État, collectivités ethniques, Guich ou locales, établissements publics spécialisés, etc.).

collectives des tribus, terres makhzen, terres guich, terres des tribus de Naïba, biens Habous) et un moderne (terres immatriculées).

Cette situation a engendré un certain nombre de contraintes, de dysfonctionnements et de restrictions qui entravent l'apurement de la situation juridique et matérielle du foncier et l'organisation de son échange et de son utilisation de nombreux textes juridiques régissant le foncier remontent au début du siècle dernier sous le régime du Protectorat, notant que la diversité de la structure foncière au Maroc a donné lieu à la multiplicité des textes juridiques régissant le foncier sous ses différentes formes, engendrant ainsi la dispersion et le chevauchement des règles applicables à la propriété foncière, avec ce qui s'en suit en termes de statuts juridiques compliqués et complexes. Cependant, et en dépit de l'important effort législatif, l'arsenal juridique régissant le foncier demeure entachée par certains dysfonctionnements, notamment l'absence d'une vision globale et intégrée pour l'actualisation et la modernisation du dispositif juridique régissant le foncier.

La non-adaptation des différents textes juridiques régissant le foncier avec les autres lois relatives à son utilisation, le déficit de coordination et de convergence et l'absence des décrets d'application et des mécanismes réglementaires. Le régime foncier marocain demeure caractérisé par la dualité, car y coexiste le régime des immeubles immatriculés régis par les dispositions de l'immatriculation foncière³⁷¹ et le régime des immeubles non immatriculés qui est hors du champ d'application de ces dispositions. Le système foncier marocain se distingue par la diversité de ses structures. Outre la propriété privée qui représente environ 75 pc de l'assiette foncière nationale, il y a le domaine public de l'État, le domaine privé de l'État, le domaine forestier, le domaine des collectivités territoriales, les terres collectives, les terres « Guich » et les terres habous.³⁷² Bien que cette diversité ne constitue pas en soi une problématique, son mode de gestion recèle toutefois plusieurs contraintes qui affectent la sécurisation de la situation juridique de ces divers

³⁷¹Le régime de l'immatriculation foncière, appelé également régime des livres fonciers, trouve son origine dans la loi Australienne Act Torrens (du nom de son auteur Sir Robert Torrens", « registrar » générale du territoire South-Australia), adoptée par le parlement d'Australie en 1858. Il peut être défini comme étant un ensemble de règles juridiques visant l'identification des biens immeubles de manière claire et précise. Le système d'immatriculation étant basé sur trois principes : la purge juridique, destinée à la propriété immobilière un point de départ et à la débarrasser de tout droit réel ou charge foncière non retenue lors de l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers. La spécialité foncière, par l'individualisation de chaque immeuble, portant un nom et un numéro, et dont les limites sont nettement déterminées sur les livres fonciers qui comportant l'inscription de tous les droits réels qui l'affectent. L'effet constitutif et la force probante des inscriptions figurant sur les LF, les actes donnant lieu à l'inscription étant soumis à contrôle. Pour en savoir plus, V.P Decroux, op. Cit.

³⁷² Journal la vie économique in <http://www.lavieecono.com/news/economie/diversite-des-regimes-juridiques-et-multiplicite-des-intervenants-principales-contraintes-du-secteur-foncier-marocain>.

régimes fonciers, leur mobilisation et leur intégration dans le développement. Cette multiplicité et diversité de la structure foncière ont affecté le processus de contrôle et d'organisation du domaine foncier sur le plan institutionnel. **(Paragraphe 1).** Il s'agit du Ministère de l'Économie et des Finances, du Ministère de l'Intérieur, du Ministère des habous et des Affaires islamiques, du ministère en charge de l'Équipement et du Haut-commissariat aux Eaux et forêts et à la Lutte contre la désertification. Cette multiplicité des intervenants soulève la problématique de la coordination et de la convergence entre ces entités gestionnaires et de la non-unification de la vision s'agissant de la maîtrise de ce domaine, de l'organisation de son utilisation et de sa mobilisation. Les conséquences de cette situation, à savoir la difficulté de maîtrise de la situation matérielle des biens immobiliers publics non immatriculés : l'absence d'une base de données dédiée au foncier public, le déclenchement fréquemment de litiges entre les régimes fonciers publics et la difficulté de reconstituer la réserve foncière publique pour accompagner les projets de développement.

Cela nécessite de sécuriser la propriété foncière, de consolider la sécurité foncière, d'assurer la stabilité des transactions foncières, de protéger les droits des propriétaires et des détenteurs des droits réels et de consolider la confiance et l'épargne foncières. Parmi les contraintes relevées en matière de sécurité foncière et de protection de la propriété foncière, la poursuite des cas de voies de fait de l'administration sur les biens privés, la multiplicité des litiges entre les différents régimes fonciers, la lenteur de l'apurement de situations foncières héritées et anciennes et de la procédure d'expropriation et la faible efficacité de l'expertise réalisée par les commissions administratives d'évaluation. Ajoutant à cela la complexité de la propriété immobilière des médinas **(Paragraphe II).**

Paragraphe 1 : Importance des immeubles « Melk »

La diversité des statuts et la dualité des régimes fonciers ont généré des blocages attentatoires au marché des transactions immobilières notamment en ce qui concerne l'offre de terrain qui conditionne les flux et les formes d'investissement. Le problème se situe en réalité au niveau de la complexité des procédures propres à chaque statut en termes de formalité, de conditions et de durées d'apurement. Il existe en effet une diversité de statuts fonciers : le statut particulier des immeubles « Melk » ou non immatriculés (propriétés privées individuelles) dotés d'un fondement normatif peu fiable et les propriétés collectives non « Melk » à savoir les terres collectives, les terres guich, les terres habous (publics, privés des zaouïas et privés de famille) et

domaniales³⁷³. Certes, certains statuts fonciers ont constitué un gisement pour les opérateurs publics qui y ont puisé les terrains nécessaires à la réalisation de leurs projets notamment dans le domaine de l'habitat, et ce, souvent au moyen du mécanisme contraignant de l'expropriation avec les risques de distorsions que cela implique. Toutefois, la mobilisation des différentes terres aux statuts multiples soulève des difficultés d'ordre procédural qui en gène l'introduction dans le marché foncier. De même, la consommation à outrance du patrimoine foncier dont dispose l'État conjugué à la non-reconstitution de ce patrimoine ont impacté négativement le rôle du foncier qui est parfois perçu comme obstacle à l'aménagement urbain³⁷⁴ et un frein à la promotion des investissements.

A. Importance du « *melkia* » dans le statut foncier de la médina

Dans le dialecte national, un bien « *Melk* » appartient en pleine propriété à une personne de droit privé. L'adjectif qualifié invariablement les immeubles que les propriétaires soient des personnes physiques ou morales, de droit privé ou public. Certaines entités publiques détiennent à la fois un domaine public et un domaine privé. Ce dernier, malgré sa dénomination, ne constitue pas un bien *Melk*. À ce titre d'exemple, le domaine privé de l'État (DPE) et le habous privé ne sont pas des biens *Melk*. Ils relèvent d'autres statuts fonciers.

a) Caractéristiques juridiques de biens « *Melk* »

À la différence des autres statuts fonciers, et sauf exception légaux, les immeubles *Melk* sont inaliénables, saisissables, prescriptibles (en l'absence d'IF) et susceptibles d'acquisition forcée, y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

1) Définition du « *Melk* »

D'origine arabe, le mot « *Melk* » est synonyme de propriété privative. Il ne signifie pas uniquement « possession » (tassarouf ou hyaza), il recouvre tous les attributs du droit de propriété. Par conséquent, relèvent du « *Melk* » tous les immeubles appartenant aux personnes

³⁷³Pour en savoir plus voir P. Decroux, le droit foncier marocain, Rabat, éditions La porte, 2007, voir également N. Bouderbala, « les systèmes de propriété foncière au Maghreb : le cas du Maroc », cahiers options méditerranéens, 1999, vol.39.N. Bouderbala, A. Bourbouze, et R. Rubbino, « les terres collectives au Maroc, droit et fait », dans Terres collectives en Méditerranée (éd.), F.A.O., Ovins et caprins : réseau Parcours euro-Africain, 1992.

³⁷⁴ V. RACHIK. À, «le foncier contre la ville » Al Maouil, les Cahiers de L'ANHI, n°14, mai 1999, V. également A. LEHZEM, et L. JAIDI, l'accès au sol urbain au Maroc, OKAD, Rabat, 2001.

privées non soumises à l'IF³⁷⁵ par opposition à la propriété privée immatriculée dite « mouhafda ». Dans ce cadre de cette étude, nous adopterons la seconde conception du *Melk* appliquée à la propriété privée en général sans tenir compte de sa soumission ou non au régime foncier des livres fonciers (LF).

Un bien *Melk* peut appartenir en pleine propriété, à titre individuel à une seule personne, propriétaire unique comme il peut être détenu, dans l'indivision, par deux ou plusieurs titulaires. Le statut *Melk* serait le régime foncier le répandu. Il représenterait de la SAU (superficie agricole utile) nationale estimée à 9.000.000ha au début du 3^e millénaire. La part du *Melk* dans l'urbain est sensiblement plus élevée en raison du caractère rural des autres statuts que l'urbanisation galopante ne cesse de grignoter.

1) Aliénation des biens « *Melk* »

Le droit de propriété exercé sur un bien *Melk* confère à son titulaire la liberté d'en user, d'en jouir et d'en abuser. Le principe général est la liberté des transactions, liberté limitée quelques fois par des restrictions et des interdictions légales ainsi que par obligation de se soumettre aux contrôles administratifs. Les immeubles *Melk* sont aliénables de manière volontaire ou manière forcée, à titre gratuit ou onéreux.

2.1 Cession volontaire des propriétés « *Melk* »

Tout propriétaire d'immeuble répondant aux conditions légales en pareille matière est libre de disposer de son bien dans le respect des normes en vigueur. Milieu urbain, les dérogations à cette règle sont rares. Hors périmètres urbain, la liberté des transactions, autrefois soumise aux us et coutumes et contrôlée par la veille dans anciens, connaît depuis le début du 20^e siècle, une libéralisation sensible sous contrôle administratif.

Le contrôle des pouvoirs publics, dicté par les conditions socio-économiques de l'époque, fait obligation à tout cédant d'immeuble de se munir d'une attestation délivrée par l'autorité administrative (caïd), après enquête, certifiant que le « bien » « ne fait pas partie du statut domanial, habous, collectif ou Guich »³⁷⁶. Les notaires, les adouls et les autres rédacteurs d'actes

³⁷⁵ Il est évident que cette appellation courante ne correspond pas au véritable sens du mot « *melk* » qui signifie propriété privée, peu importe qu'elle soit soumise ou non à l'IF (Paul Decroux. Droit foncier marocain, édition, la Porte, 1977-P 17).

³⁷⁶ Cette attestation est requise uniquement pour les propriétés non immatriculées. Il est inutile de présenter la demandé avant d'établir les actes relatifs au transfert des propriétés soumises à IF. L'indication du statut juridique de cette dernière est l'une des précisions fondamentales portées aux IF.

sont tenus de s'assurer de l'effectivité de cette formalité s'ils ne veulent pas engager leur responsabilité en cas de contestation ultérieure. Par mesure de précaution, lesdits rédacteurs prennent soin de viser expressément les références de l'attestation dans les actes rédigés. Tout acte y contrevenant est nul de plein droit. S'il est présenté ultérieurement au conservateur, pour justifier le dépôt d'une réquisition d'immatriculation, il doit être rejeté.

2.2 : Interdiction d'aliéner un bien de Famille

En 1945, un dahir obligeait l'agriculture marocaine de constituer une partie de ses terres rurales en bien de famille interdit à la vente. Ce texte est abrogé et remplacé par un dahir du 7 février 1950 rendant la législation sur le bien une formalité contraignante qui soumettait toute transaction immobilière en milieu rural à autorisation administrative préalable. L'autorité devrait préciser pour chaque opération si le bien constituait ou ne constituait pas un bien de famille. La loi sur le bien de famille a été abrogée par la loi 21.95 promulguée par dahir du 18 juillet 1995.

2.3 : Interdiction d'aliéner liée au cachet particulier de l'immeuble

Des propriétés Melk sont déclarées interdites à la cession volontaire, au partage, à la transformation ou à la démolition, en raison de leur cachet historique, culturel, architectural ou autre. La mesure est précisée par un texte législatif. Quoiqu'il en soit, elle constitue une atteinte au droit de propriété et à la liberté d'aliéner. Le législateur s'est ingénié à limiter la liberté d'aliéner dans des circonstances ciblant chaque fois un objectif précis.

3) Prescription des immeubles « Melk »

La possession d'une propriété non immatriculée pendant le délai légal mène à la prescription extinctive des prétentions du réclamant qui ne dispose pas d'écrit probant justifiant son droit. Le possesseur bénéficie de la prescription acquisitive.

Tout revendiquant d'un droit réel sur un immeuble en cours d'immatriculation foncière (IF), est tenu de se manifester par voie d'opposition à la procédure d'IF dans les délais prescrits, muni de justifications suffisantes. Les litiges nés des oppositions à l'IF sont tranchés par décision judiciaire définitive. Le TF, une fois établi, purge tout droit réel et charge foncière non déclarés en cours de procédure. La purge des droits n'est pas une prescription. En aucun cas il ne peut être question de prescription acquisitive ou extinctive d'un droit réel sur un immeuble immatriculé. Les inscriptions portées sur les TF, ne peuvent être modifiées, annulées ou radiées que sur la base de nouvelles inscriptions au vu de documents réguliers justifiant l'opération (loi, décret, décision

judiciaire, convention...). Les droits inscrits ne se perdent pas par le non-usage et ne souffrent aucune péremption. Seuls peuvent être opérés d'office par le conservateur les radiations des mentions portées au livre foncier (LF), pour une durée déterminée³⁷⁷

Fiabilité de données foncières sur le « Melk ».

Les informations juridiques et techniques relatives aux immeubles de statut *Melk* sont à considérer par rapport à chacune des situations suivantes :

- L'immeuble est non immatriculé (c'est-à-dire non soumis à IF) ;
- L'immeuble est en cours d'immatriculation foncière, objet d'une réquisition en cours de procédure ;
- L'immeuble est immatriculé, objet, d'un titre foncier (TF).

1) Melk non soumis à l'immatriculation foncière

Les titulaires des propriétés « *Melk* » non immatriculés ne disposent pas toujours les documents écrits prouvant leurs droits. Lorsque les justifications écrites existent, elles relatent des informations juridiques et techniques à prendre avec prudence, puisque valables jusqu'à preuve du contraire. Le détenteur du bien peut se prévaloir de ses droits tant qu'ils ne sont pas contestés par prétendant disposant d'un écrit dont la prééminence est à confirmer ou infirmer par le juge. L'insuffisance ou l'absence de garantie des données juridiques et techniques relatives aux immeubles non immatriculés est illustrée par le nombre de litiges pendants près des tribunaux et par la recrudescence des oppositions grevant les procédures d'immatriculation foncière³⁷⁸.

Le régime des livres fonciers présente l'avantage d'être applicable à tous les immeubles quel qu'en soit le titulaire et quel que soit le statut juridique dont ils relèvent. L'immatriculation des biens *Melk* est réalisée soit de manière facultative et payante, soit de manière obligatoire et gratuite. Les aspects remarquables de ce régime, traités dans la partie consacrée aux moyens et méthodes de sécurisation des biens et des droits, sont rappelés brièvement ci-après :

³⁷⁷ Exemple : le pré notations dont le délai de validité a expiré sont radiées d'office par le conservateur, sinon à la première inscription ou contrôle qui se présente.

³⁷⁸ Les dossiers litigieux portés devant les différents tribunaux et portant sur une question foncière seraient de l'ordre de 75% des instances accumulées.

▪ La procédure d'immatriculation foncière des immeubles Melk, facultative et payante ou obligatoire et gratuite, donne lieu au dépôt d'une réquisition par propriété à soumettre à la publicité réglementaire ;

▪ La réquisition déposée ne peut plus être retirée et les droits de conservation foncière versés ne peuvent être restitués ;

▪ Les informations mentionnées au dossier de la réquisition et reproduites sur les certificats délivrés par les conservateurs sont données à titre de simple renseignement ». Personne n'en garantit la teneur tant qu'elles ne sont pas portées sur le titre foncier ;

▪ La procédure d'immatriculation est contradictoire et ouvre la voie aux oppositions ;

▪ Les opposants contestent les prétentions du demandeur d'immatriculation foncière. À défaut d'accord amiable, le litige est porté en justice. Le bien ou le droit est dévolu à la personne en faveur de laquelle le jugement définitif, incontestable et irrévocable. La réquisition est annulée si l'opposition est reconnue fondée. L'opposant reprend son bien et peut en poursuivre l'immatriculation foncière à son nom.

▪ Le TF efface le passé de l'immeuble en faisant table rase des droits et charges préexistants non déclarés en cours de procédure ;

▪ Le TF individualise l'immeuble en lui donnant une « identité » propre, déterminée physiquement et juridiquement, de sorte qu'il ne peut être confondu avec un autre.

▪ Les inscriptions sur les TF font foi de leur teneur entre les parties et vis-à-vis des tiers et ne sont modifiées que par de nouvelles inscriptions.

▪ Force probante, effet constitutif, effet légal et enchaînement des inscriptions constituent les principes de base qui garantissent la pérennité des droits, la sécurité des propriétés, des propriétaires, des acquéreurs, des investisseurs et des créanciers.

▪ Les biens Melk ne peuvent faire l'objet de délimitation administrative à l'instar des biens domaniaux, collectifs ou Guich. Ils peuvent être soumis à IF groupé sur accord des propriétaires dont les propriétés sont limitrophes ou séparées par une voie de communication (article 16 du dahir du 12 août 1913). Ils peuvent être soumis à l'immatriculation obligatoire et gratuite à l'intérieur des secteurs de remembrement, des zones d'immatriculation d'ensemble ou autres zones d'immatriculation obligatoire.

2) Limites au droit de propriété sur le Melk

Il est évident que les attributs du droit de propriété ne sont pas absolus et doivent être

Exercés dans le respect des textes, des principes et des usages. Les atteintes légales portées à la propriété des immeubles Melk sont en fonction de la mesure législative qui les autorise et dont il existe de nombreux exemple :

- Cession forcée des biens et des droits réels en vertu du dahir du 3 mai 1982 portant promulgation de la loi 7.81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

-Obligation de se soumettre au remembrement rural et à l'immatriculation obligatoire obligeant l'intéressé à quitter un patrimoine connu pour un patrimoine inconnu, à changer d'assiette foncière par la modification de l'emplacement, de riverains, de la configuration et de la superficie des parcelles détenues au profit d'un lot affectées par la commission de remembrement ;

-Gel des transactions immobilières durant une période variable en fonction du temps mis pour l'homologation d'un secteur remembré. Récemment, il semble que le législateur ait voulu mettre un terme au gel préjudiciable des transactions immobilières en autorisant le dépôt article 84 des actes translatifs de droit conclus en cours de procédure (art.51.17 de la loi 14.07 susvisée) ; obligation de subir l'immatriculation obligatoire des immeubles poursuivie d'office même en l'absence des propriétaires ou même des justifications écrites³⁷⁹.

-Prélèvement gratuit sur l'ensemble du parcellaire remembré d'un pourcentage de terrains pour la constitution d'une réserve foncière destinée à la réalisation de la voirie et des infrastructures publiques nécessaires. Étant rappelé que les chutes et les masses communes résiduelles après remembrements sont affectées à l'État (DPE), non pas à la collectivité locale ;

-Après homologation du secteur, l'interdiction de morceler les parcelles remembrées sans l'autorisation préalable de la commission compétente.

-Interdictions des transactions et des demandes d'IF pour les terrains situés dans les périmètres soumis à la délimitation administrative (DA), pendant un délai qui commence dès

³⁷⁹ Voir dahir 1.62.105 du 30 juin 1962 relatif au remembrement rural tel que modifié et complété et art.51.17 de la loi 14.07 modifiant et complétant le dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation des immeubles, autorisant la confection sur les lieux d'actes de notoriété.

publication du décret autorisant la DA et s'achève avec l'homologation de la DA, mais dont la durée est indéfinie (cf. dahirs des 3 janvier 1916 et 24 février 1924) ;

-Interdiction de construire ou de démolir une construction sans autorisation administrative préalable (loi 12.90 promulguée par dahir n°1.92.3 du 17/06/192 relative à l'urbanisme) ;

-Interdiction de céder ses droits ou d'établir un acte de possession (Istimrar tamallouk) sur une parcelle rurale non immatriculé sans produire une attestation de l'autorité administrative locale disant que le bien en cause n'est ni domanial, ni collectif, ni Guich, ni Habous ;

-Obligation de produire un quitus du service des impôts communaux et éventuellement un quitus du syndic de copropriété au rédacteur de l'acte de cession d'un bien *Melk*, immatriculé ou non ;

La liste des restrictions au droit de propriété des immeubles *Melk* n'est certainement pas exhaustive.

B/ Dispositions applicables aux biens « *Melk* »

L'espace foncier est structuré par des statuts, dont certains ne procurent pas la stabilité et les garanties nécessaires pour entreprendre des investissements sur le long terme :

- Le *Melk*, largement prédominant (76% de la SAU) estimé à 7 millions d'hectares, peut appartenir en pleine propriété à titre individuel à une personne, comme il peut appartenir à plusieurs individus. Il est cependant confronté aux problèmes de morcellement, de l'indivision et à des insuffisances du système traditionnel d'établissement des actes³⁸⁰ constitutifs du droit de propriété.³⁸¹

1) la « *melkia* » non — immatriculée

La « *melkia* » non immatriculée représente une part importante dans l'espace de la médina de Marrakech. On peut affirmer qu'il détient la part la plus importante dans les quartiers résidentiels. Il est moins important dans les nouveaux quartiers administratifs où

³⁸⁰ La propriété d'un bien « melk » peut être transférée suivant diverses formes :

-devant les adouls en vertu du dahir du 7 février 1944.

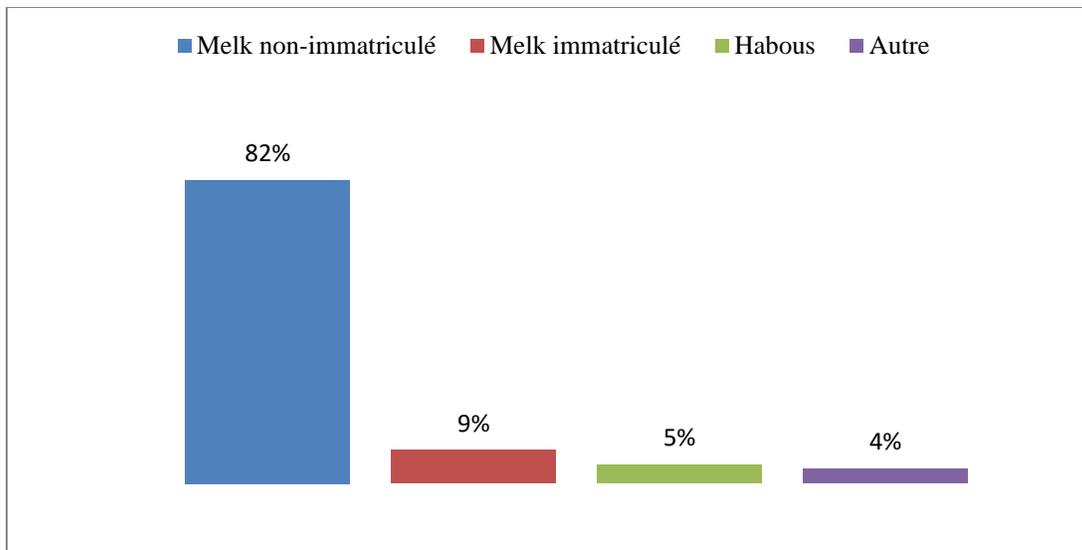
-par acte sous seing privé enregistré articles 489 et 425 du DOC(le dahir des obligations et contrats, bulletin officiel n°46 du 29 septembre 1913, page 78 et suivants.)

- par acte devant le notaire moderne en vertu de l'aliéna 1^{er} de l'article 5 du dahir 4 mai 1925.

³⁸¹BALLOUQ (A), « le régime foncier marocain. Quel mécanisme de développement durable ? », In revue al MANAR pour les études juridiques et administratives, n°13/ avril 2016, P 29.

l'immatriculation foncière des biens de l'état est pratiquement générale. Il est également moins important dans les quartiers commerciaux autour de la place Jemaâ El Fna et le long des grandes artères. Le *Melk* non immatriculé représente le statut foncier le plus important au sein de la Médina de Marrakech avec 82% de l'échantillon, contre seulement 9% d'habitation à statut privé immatriculé. (Graphique n° 7)³⁸².

Graphique n° 7 : Statut foncier de la médina de Marrakech



Source : enquête Ménage 2015

Le « *Melk* » immatriculé (titré) fait partie du régime de l'immatriculation foncière qui trouve son origine dans l'Acte Torrens, loi australienne du nom de son auteur Sir Robert Torrens.

L'immatriculation est en principe facultative. La procédure d'immatriculation n'est entamée que sur demande de l'intéressé, établie sous forme de réquisition (en cours d'immatriculation). La décision d'immatriculation donne lieu à l'établissement du titre foncier. Dans la médina de Marrakech, le « *Melk* » immatriculé gagne progressivement l'espace de la médina et notamment dans les quartiers où la dynamique urbaine est importante ainsi qu'en bordure des voies structurantes. La comparaison entre les cartes foncières du *Melk* immatriculé de 1994 et 1998 établies par l'étude architecturale et la carte de l'état actuel du foncier permet

³⁸² Conservation foncière de la ville de Marrakech

d'affirmer que le Melk immatriculé a augmenté entre les années 1994,1998 et 2015 au profit du Melk non immatriculé.³⁸³ (Tableau n° 14).

Tableau n°14 : dominance du *melk* (médina de Marrakech)

Statut foncier	Melk n° immatriculé	Melk immatriculé	habous	autre
Casbah Méchouar	33	4	0	3
Bahia	12	0	1	5
Bâb ghmat	29	0	0	0
Jamaa el Fna	19	0	0	0
Bâb Doukhala	31	4	2	2
Bâb Taghzout	60	12	8	0
Kchich	16	3	0	0
total	200	23	11	10
Pourcentage	82%	9%	5%	4%

Source : enquête Ménage 2015

La propriété immobilière « *Melk* » se trouve souvent dans l'indivision, celle-ci provenant surtout d'une transmission successorale ; elle peut résulter aussi d'un contrat ; elle pourrait même résulter de la possession, que celle-ci aboutisse à une extinctive ou une prescription acquisitive.

En droit Marocain, « l'indivision d'après Paul Decroux, fait l'objet d'une réglementation complète, alors que le Code civil français n'y a consacré qu'un seul article. C'est pourquoi on peut dire que si en France l'indivision est un état de fait, au Maroc elle est un état de droit. C'est par exemple, que sa gestion est règlementée, qu'un droit de retrait y est prévu, etc.... Le dahir formant code des obligations contient, en effet, dans son livre II consacré aux « contrats déterminés et aux quasi-contrats qui s'y rattachent », un chapitre entier relatif à l'indivision, dénommée : communauté ou *quasi-société* (chapitre premier du titre septième du livre II, articles 960 à 981 inclus). Cette réglementation de l'indivision par le DOC d'ailleurs une portée générale et concerne aussi bien l'indivision des immeubles que celle des biens meubles, corporels ou incorporels, comme, par exemple, les fonds de commerce. »³⁸⁴

L'indivision des immeubles « *Melk* » a donné naissance, en droit foncier, à deux modes spéciaux indirectement la fin de l'indivision, sans recourir au partage en nature ou à la licitation :

³⁸³Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire, agence urbaine de Marrakech, étude relative à l'agence du plan d'aménagement de l'arrondissement de la médina et de la municipalité de Machouar Casbah intra-muros, phase 1 : diagnostic territorial et enjeux stratégiques, rapport diagnostic, juin 2015.

³⁸⁴ DECROUX (P), «droit foncier marocain », op, cit, p 26.

-la vente d'une quote-part indivise par un copropriétaire, avec le droit de retrait, appelé droit de *chfaa* ;

-la vente globale de l'immeuble indivise par un copropriétaire, dite vente *Safqa*, avec le droit de retrait appelé droit de *dhom*.

« Ces deux institutions sont en principe, régies par le droit musulman local, tel que ce droit a été conçu et appliqué par les tribunaux marocains de chraa ; la *Safqa* est d'ailleurs une pure création de la jurisprudence marocaine, elle constitue une originalité juridique locale, cette institution étant, dit-on, inconnue ailleurs. Le Maroc, le pays des dahirs, est donc également le pays de la *Safqa*³⁸⁵ ».

1) Droit applicable au foncier *Melk* non immatriculé

Les immeubles *Melk* non soumis à IF sont assujettis au droit commun, véritable amalgame de droit musulman-rite malékite — et de droit positif (DOC, code de procédure civile, code de statut personnel, etc.) le tout agrémenté de coutumes locales parfois en marge de la légalité. Pour illustrer ce dernier point, il est de notoriété publique dans certaines localités rurales que l'élément féminin et exclu de facto des successions d'immeubles, au bénéfice des cohéritiers males, en dépit des préceptes religieux et des règles de statut personnel. Les héritières écartées malgré elles du foncier équivalent à leur part dans la succession. Cette situation est moins en moins tolérée par les intéressés et surtout par leur progéniture qui hésite rarement à engager des poursuites judiciaires à l'encontre de leurs oncles et cousins pour rétablir le droit et récupérer la part revenant par voie d'héritage à leur mère.

Parmi les traditions toujours vivaces, la plus importante est l'appropriation d'un immeuble par le biais de la possession. Pratique élevée au rang de la loi par le code des droits réels et traités dans la partie consacrée aux faits et actes traditionnels autorisant l'accès aux immeubles. La question ayant été abordée, il convient cependant d'en rappeler les règles essentielles en considération de ses effets sur le patrimoine *Melk* non immatriculé. Dans une société de tradition orale où l'écrit n'était pas la règle, le fondement du droit de propriété était la possession de l'immeuble par le prétendant au droit. Dite « *hyaza* » ou « *istimrar tassarouf* », elle demeure un grand atout pour justifier le droit de propriété sur un bien NI en l'absence de documents écrits probants détenus par les contestataires éventuels.

³⁸⁵ Ibid., p27-28.

Pour produire ses effets de droit, la possession doit être :

- Effective : le possédant occupe et exploite le bien

- Permanente : c.-à-d. ininterrompue durant au moins 10 ans lorsqu'elle est invoquée à l'encontre des parents ou alliés. Au terme de cette durée et en l'absence de preuves contraires écrites probantes, la possession mène à la prescription. Celle-ci est dite acquisitive au bénéfice du détenteur du bien qui acquiert par ce fait un droit sur l'immeuble possédé. Elle est dite extinctive pour le revendiquant du droit spolié dont l'action en revendication, prescrite, est rejetée.

- Public : la possession d'un bien doit être au vu et au su des voisins et de tout intéressé ;

- Paisible : ce qui écarte la possession contestée par tiers ;

- À titre de propriétaire : le possédant doit jouir du bien en qualité de propriétaire, titre que les autres ne lui contestent pas ; ce qui exclut le possédant agissant en qualité d'usufruitier, de locataire ou d'associé.

Le fait d'admettre l'accès aux immeubles par voie de possession semble de nos jours abusifs malgré son aménagement par la loi 39.08, surtout à une époque où les gens se déplacent beaucoup. Or, imposer d'un autre côté l'acte authentique que toute opération immobilière et maintenir de l'autre les effets de la possession sans titre semblent contradictoire. L'IF suffit pour reléguer la possession aux oubliettes.

3) Dispositions régissant le *Melk* soumis à l'immatriculation foncière (IF)

Dès 1915, l'immeuble *Melk* pour lequel une réquisition d'IF est enrôlée, se trouvait de plein droit assujetti :

- au droit commun pour la réalisation des conventions portant création, transmission ou annulation des droits réels et des charges foncières ;

- À la législation instituée par le dahir du 12 août 1913, les textes subséquents qui s'y rapportent, le dahir du 2 juin 1915 relatif à la législation applicable aux immeubles immatriculés, tel que complété et modifié ;

- À la loi 30.38 formant, code des droits réels abrogeant et remplaçant le dahir du 2 juin 1915 précité.

Ainsi, depuis 2012, date d'entrée en vigueur de la loi 39.08 quelque que soit sa situation géographique, tout immeuble *Melk* (N), immatriculé ou en cours d'IF) est régi de manière

uniforme par le droit commun, dont le code des droits réels. Cependant, le statut Melk présente des caractères juridiques qui le distinguent des autres statuts fonciers.

Paragraphe II : Importance de la propriété habous

Revêtus de connotations religieuses, les habous ou *Wakf* sont une institution propre aux pays musulmans. C'est une fondation régie par un statut juridique propre dont l'étude est intéressante à plus d'un titre. La constitution, la portée, les objectifs et le devenir des biens frappés habous ont interpellé un nombre considérable de chercheurs par leur nature juridique, leur portée religieuse, leurs retombées socio-économiques, philosophiques et spirituelles.

« Les habous qui sont une institution religieuse à caractère économique ont joué un rôle fondamental dans la protection du patrimoine économique des populations urbaines. Il s'agit d'une fondation pieuse, inaliénable, par laquelle une personne lègue à ses descendants, à d'autres personnes de son choix ou à des œuvres sociales ou culturelles, une partie ou la totalité de ses biens ou à des œuvres sociales ou culturelles, une partie ou la totalité de ses biens. La destination du habous doit être strictement celle qu'a ordonnée le fondateur. Les habous avaient soit un caractère privé (une propriété immobilière dont l'usufruit est destiné à une famille et à ses descendants), soit un caractère public (des biens destinés à l'entretien d'institutions à caractère social, culturel ou religieux par exemple un hôpital, une université ou une mosquée). Les biens habous devaient prendre une extension considérable dans la presque totalité des villes du Maghreb. Dans une ville comme Fès on note que « la plus grande partie des biens municipaux étaient couverts par l'argent recueilli au titre des biens habous. [...], cette importance du patrimoine urbain protégé par la loi religieuse, permettait le financement d'un grand nombre de fonctions municipales »³⁸⁶.

Au début du 20^e siècle, l'autorité du protectorat, attirée par l'importance réserve foncière de habous public et conscient qu'elle ne pouvait en disposer et la fusionnant au domaine public de l'État à l'exemple de l'expérience réalisée en Algérie, a d'abord tenté de faire passer ce

³⁸⁶STAMBOULI (F), et ZGHAL(A) « villes et sociétés au Maghreb, études sur l'urbanisation », par R. Duchac, H. Sanson, B. Étienne, J. Franchet, D. Sari. B. Atallah, M. Fikry, A. Masson, R. Escalier, STAMBOULI (F), et ZGHAL(A) A. ADAM, centre de recherches et d'études sur les sociétés méditerranéennes, éditions du centre National de la recherche scientifique, Paris, pp. 204-205.

patrimoine sous la coupole du résident général puis sous celle du grand vizir³⁸⁷. L'autorité nationale a rapidement mis un terme aux convoitises de l'occupant en publiant la circulaire du grand vizir datée du 1^{er} novembre 1912 qui classe les habous parmi les « *biens qui ne peuvent en aucune façon être aliénés sans l'autorisation du makhzen parce qu'il a sur ces biens des droits de propriété ou de contrôle* ».

Il faut dire qu'il est toujours édifiant d'essayer de remonter aux sources d'une institution pour s'imprégner des circonstances qui ont présidé à sa naissance et des motifs qui ont contribué à sa pérennité. Au Maroc, comme dans de nombreux pays musulmans, les habous représentent une catégorie de biens protégés par un statut particulier intégré à la fois au paysage foncier national et aux mœurs socio culturelle de la population (A).

Toutefois, il faut rappeler que l'utilisation perpétuelle par location, dont le droit est hérité de génération en génération, est presque considérée comme possession réelle. Mais le type de habous s'est perdu, parce qu'au Maroc la lignée est devenue floue, avec le temps. Le bien de habous est en déshérence, et n'est désormais en possession d'aucun propriétaire, au sens originel. Quand le locataire du bien de habous décède, sa descendance n'hérite plus, et ce bien est mis aux enchères. Désormais, n'importe qui peut le louer, s'il paye une caution. En outre, la perpétuation de son utilisation a commencé par se limiter à la vie de locataire. On appelle ce système : habous public. Le loyer est en général bas, puisqu'il suffit aux frais de maintien d'établissement des habous. Les habous se sont universellement répandus, car il est ouvert à tout le monde. Comme le dit à Fès un proverbe ancien : « devenir locataire des habous vaut mieux que de construire son propre logement »³⁸⁸(B).

A/ la nature juridique du habous

Faut-il qualifier *d'habous* tout bien dédié à une œuvre pieuse ou charitable ? Les jurisconsultes ne généralisent pas et donnent de l'institution une définition peu controversée quant à l'objectif recherché, mais sujette à discussion quant à sa nature juridique et ses conséquences. Tout d'abord, il convient de préciser que la constitution de habous n'est ni une donation, ni une aumône, ni un legs. C'est un acte unilatéral *suis generis*, ayant des motivations, des objectifs et des caractères propres.

³⁸⁷MATSUBARA (K), *conservation et modernisation de la ville de Fès, Maroc*, ouvrage publié en collaboration avec l'institut de recherches sur les langues et les cultures d'Asie et d'Afrique (ILCAA), série monographique ; 54 3-11-1 Asahi-cho, Fuchu-shi, Tokyo 183-8534, Japon, p. 33.

³⁸⁸*Ibid.* P. 29.

D'après Joseph Luccioni, dans son ouvrage « le habous ou Wakf, rites malékite et hanafite, 1945, « le habous est un acte par lequel une personne, en vue d'être agréable à dieu, se dépouille d'un ou plusieurs de ses biens et les mets hors du commerce en les affectant à perpétuité à une œuvre à but pieux, charitable ou social, soit d'une manière absolue, exclusive de toute restriction (habous public), soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou plusieurs personnes déterminées (habous privé). À l'extinction des bénéficiaires, le habous privé devient habous public ». Aussi, la définition la plus proche de la réalité des habous est celle donnée par l'article premier du code de Kadry Pacha à savoir que : « constituer un *Wakf*, c'est retirer un bien de la propriété privée et l'empêcher d'y tomber tout en destinant l'usufruit aux pauvres ou à une œuvre déterminée de bienfaisance ou d'intérêt public, soit immédiatement, soit après l'extinction des bénéficiaires nommés .»³⁸⁹

1) Définition des habous

Louis Millot définit les habous comme «des biens de mainmorte immobilisés et frappés de séquestre au profit de fondations créées dans un but pieux ou d'utilité publique » (introduction à l'étude du droit musulman, Sirey, 1953).

Les habous apparaissent d'après Ouhanou Mustapha comme étroitement liés au régime de la propriété foncière, parce qu'il soumet le bien qu'il frappe à une immobilisation généralement indéfinie, qui le soustrait à toutes les règles du droit commun pour l'assujettir à celles fixées par le titre constitutif. Il est transmissible d'un droit d'usufruit au profit des dévolutaires ; il crée, en un mot, un état spécial de propriété foncière.³⁹⁰

Le droit positif national, dans sa définition, semble prendre en considération non pas l'acte, mais le bien immobilisé, ainsi qu'il ressort de l'article 73 du dahir du 2 juin 1915 relatif à la législation applicable aux immeubles immatriculés : « *les habous sont des biens immobilisés par le fondateur musulman et dont la jouissance profite aux catégories de bénéficiaires qu'il désigne* ». L'article 8 du même dahir cite les habous parmi les droits réels immobiliers.

En fin le code des habous, énonce à l'article 1^{er} « *le habous est tout bien immobilisé de façon permanente ou temporaire et dont la jouissance est réservée au profit d'une œuvre pieuse ou charitable, publique ou privée* ».

³⁸⁹ Cité par OUHANOU (M), « les habous au Maroc depuis Moulay Ismail », Tom I : thèse pour l'obtention de Doctorat en droit, Université Jean Moulin Lyon III année 1993-1994. p. 5.

³⁹⁰ Ibid, p. 52-53.

Aux termes de ces différentes approches, le habous est-il un acte (document et/ou action), un bien ou un droit réel ? Ne serait-il pas plutôt un statut particulier venu se greffer sur un bien par la volonté de son propriétaire dans un objectif précis consigné ou non par écrit ? Sans nous préoccuper des nuances entre les différentes définitions, nous nous en tiendrons aux textes actualisés régissant le patrimoine habous.

Le *wakf* ne porte pas atteinte au statut successoral, parce que l'application de ce statut ne commence qu'au décès du *cujus* et qu'à ce moment, les biens constitués en *wakf*, de même que ceux ayant fait l'objet d'une donation ou d'une vente, étaient sortis depuis l'instant de leur exécution, du patrimoine du constituant.

En effet, le habous ne crée pas un droit successoral autre que celui décrit dans le Coran. Il ne modifie ni la qualité ni l'ordre. Il permet simplement au constituant d'aliéner sans réserve tout ou partie de ses biens par une disposition « à titre gratuit » en les immobilisant, tout comme il pourrait le faire par voie de cession à titre onéreux. Ces libéralités peuvent absorber le patrimoine entier. Par l'ordre successoral fixé définitivement par le coran et ne restreint en aucune manière le droit des héritiers légitimes. Sans doute, les héritiers ne retrouveront pas dans la succession, le bien qui est sorti depuis longtemps du patrimoine de leur auteur, lequel s'en est dépouillé suivant un mode de dispositions absolument légale et encouragée par la loi musulmane.

M. Robe dans sa célèbre conclusion s'exprime, à juste titre, en ces termes : « *l'habous n'a pas de similaire dans nos codes ; ce n'est ni un testament, ni une donation, ni même une substitution proprement dite. Ce qu'il y a surtout à retenir, dans cette institution originale par tant de côtés, c'est que le titre règle la dévolution et il la règle comme il l'entend, d'une manière souveraine et sans limites. Un bénéficiaire n'est pas héritier, quant aux Habous d'un autre bénéficiaire* »³⁹¹.

En effet, on peut noter plusieurs différences entre la donation et les *habous*. La donation opère un transfert de la pleine propriété au profit du donataire qui peut ainsi disposer du bien en ayant la possibilité de l'aliéner à tout moment. Par contre, le habous ne provoque qu'un transfert de Jouissance. Le bénéficiaire n'a aucun droit de propriété sur le bien immobilisé. La donation est en principe révocable en droit musulman, le habous, quant à lui, est irrévocable. Enfin, la donation n'est parfaite, en principe, que lorsque le donataire a pris possession des biens qui font objet de la libéralité, et cette prise de possession doit être réelle, exclusive et entière, accomplie

³⁹¹LUCCIONI (J), (1943), *op. cit.* p. 30.

avant le décès du donateur et établie par des preuves certaines. Le constituant d'un habous peut, au contraire, du moins en « rite hanafite », se réserver la jouissance du bien habous durant sa vie. Le *habous* n'est pas non plus un testament. On peut certes rapprocher le habous et le testament en disant que le constituant comme le testateur dispose de ses biens pour les périodes où il n'existe plus, mais il existe des différences entre les deux institutions. Le testament ne peut, en effet, être exécuté qu'à la mort du testateur, le habous, au contraire, produit ses effets immédiatement, soit que le constituant se dépouille au profit des bénéficiaires institués, soit qu'il s'en réserve la jouissance, cas auquel son droit de propriété se dégénère en simple droit de jouissance. De plus, le testament est révocable, alors que le habous est essentiellement une institution définitive, donc irrévocable. Le habous, en outre, suppose nécessairement un but pieux qui ne se rencontre pas les testaments.

Les habous se rapprochent de la fondation en ce que ces deux institutions ont pour objet l'affectation de façon perpétuelle, par des personnes animées par une pensée désintéressée, d'un certain nombre de biens au profit d'une œuvre présentant un caractère d'utilité générale. Cependant, *habous* et fondation diffèrent sur de nombreux points de détail.

La création d'une fondation et en premier lieu soumise à la reconnaissance des autorités publiques. Par contre les *habous* acquièrent une existence du seul fait de la volonté unilatérale de constituant : l'autorité n'a pas à donner ou à refuser une autorisation, elle est obligée d'intervenir seulement pour garantir que l'organisation et la gestion sont conformes à la volonté des bienfaiteurs. De plus, la fondation a pour objectif des biens qui ne doivent pas profiter à un individu, alors que l'*habous* peut, au contraire, être immobilisé au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées. Enfin, au niveau de l'exploitation, la gestion des habous se fait dans le but d'améliorer la situation financière de leur caisse, en ayant toujours la possibilité de passer d'une affectation à une autre. Ces possibilités ne se rencontrent pas dans une fondation qui constitue une entité isolée par rapport à l'existence d'autres fondations à but différent ou même identique. En définitive, le *wakf* ne dépend nullement du statut successoral et ne se rattache pas au statut personnel ; il est un mode particulier d'aliénation des biens régis par des principes spéciaux et qu'on ne trouve que dans les pays musulmans. Du fait que le statut personnel et le statut successoral font partie du « *droit musulman* »³⁹², il n'en résulte pas que le habous, parce qu'il a caractère pieux, soit nécessairement une dépendance de ces statuts. Certainement,

³⁹²MILLIOT (M), introduction à l'étude du droit musulman, édition recueil SIRY, p. 537.

l'habous fait partie du droit musulman, déduire des principes généraux qui régissent l'institution et des effets qu'elle produit. Le but pieux qui est censé avoir guidé le constituant ne saurait modifier sa nature juridique et le rattacher au statut personnel.

Les *habous* apparaissent d'après Ouhanou Mustapha comme étroitement liés au régime de la propriété foncière, parce qu'il soumet le bien qu'il frappe à une immobilisation généralement indéfinie, qui le soustrait à toutes les règles du droit commun pour l'assujettir à celles fixées par le titre constitutif. Il est transmissible d'un droit d'usufruit au profit des dévolutaires ; il crée, en un mot, un état spécial de propriété foncière.³⁹³

2) textes régissant les habous

Soumis au droit musulman, les biens habous constituent depuis leur origine un centre d'intérêt pour les Oulémas, doctes de la loi, soucieux de savoir appliquer à la lettre la chari'a (loi islamique). Cela n'a pas empêché l'institution de subir l'influence des coutumes et des législations locales en matière de constitution, acceptation, renonciation, révocation ou annulation du habous.

Dès le début du XXe siècle, le patrimoine habous national a fait l'objet de nombreuses dispositions juridiques matérialisant le souci de circonscrire les multiples aspects de la question (objectifs, caractéristiques, gestion, location, échange...) et reflétant sa place privilégiée sein de la société, tant sur le plan spirituel que socio-économique. Parmi les nombreux textes qui marquent une transition importante dans l'histoire de ce patrimoine, il y a lieu de citer :

- Un dahir du 11 décembre 1912 relatif à la constitution de commissions chargées de la reconnaissance et de l'évaluation des biens habous publics :

- Le dahir du 13 janvier 1913 : relatif à l'habous privé

- Un dahir du 21 juillet 1913 : relatif à la gestion et à la location des habous et à l'amélioration du habous public

- Un dahir du 27 février 1914 concernant les droits coutumiers constitués sur les biens habous ;

- Un dahir du 4 juillet et 1916 autorisant la location des terrains de habous pour une durée de deux années.

³⁹³ Ibid. p. 52-53.

- Un dahir du 22 mai 1917 réglementant les locations d'immeubles habous de 3, 6 ou 9 ans.
- Le dahir du 11 février 1918 relatif au contrôle des édifices religieux ;
- Le dahir du 16 décembre 1957 étendant à la zone nord, les textes sur les Habous dans la zone anciennement sous protectorat français ;
- Le dahir n°1.69.28 du 25 juillet 1969 relatif au transfert à l'État des habous publics dans les périmètres d'irrigation,
- Le dahir du 8 octobre 1977 relatif à la dissolution du habous privé ;
- Le décret du 18 avril 1979 relatif à la composition et au fonctionnement de la commission du Habous de famille ;
- Le dahir n° 1.09.236 du 23 février 2010 formant code des habous, paru au BO n° 5847 du 14 juin 2010 entré en vigueur un plus tard ;
- Les mesures d'application du code précité.

L'institution, d'âge vénérable, ne cesse d'évoluer et de s'adapter aux circonstances. Ainsi, par souci d'efficacité et de modernisation, il a été procédé récemment à la refonte et à l'actualisation de l'arsenal juridique des habous. Les principes fondamentaux sont repris dans un « code des habous ». Publié en 2010. *« Ce document présente l'avantage de regrouper les normes et de les adapter aux exigences du Maroc moderne.*

« Premier document du genre en pays arabo-musulman, le code rassemble les préceptes du fiqh, résout les divergences relatives à ses multiples facettes et réorganise les lois en conformité avec la jurisprudence islamique »³⁹⁴.

Par ailleurs, le code des habous met en place les instruments nécessaires à la gestion, la protection, le contrôle, la sécurisation et la modernisation du patrimoine wakf. Il abroge et remplace 15 des anciens textes, introduit des orientations nouvelles sans dévier des traditions séculaires. Il revoit toute question non traitée ou imprécise aux usages et coutumes adoptés en la matière (art.43-...sauf condition ou coutume contraire).

Par conséquent, le droit et la coutume continuent de faire alliance en matière de habous dont la constitution doit respecter les normes relatives :

³⁹⁴Extrait du Guide du Ministère des habous et des Affaires islamiques publié au site Internet, consulté le 21/09/2017 : www.habous.gov.ma.

- à l'acte constitutif
- au constituant
- au bien immobilisé
- et au bénéficiaire du habous.

Toute irrégularité ou insuffisance constatée dans l'une ou l'autre de ces composantes, véritables piliers garantissant la liberté du choix et la validité de l'opération, risque de conduire à l'annulation de la constitution du wakf.

a) Les différentes catégories des habous

L'article 74 du dahir du 2/6/1915 relatif à la législation applicable aux immeubles immatriculés distingue entre :

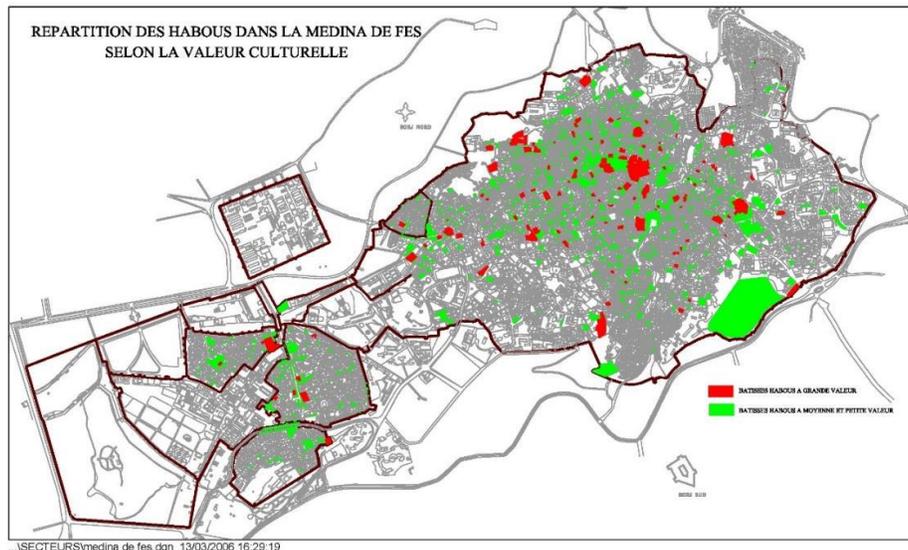
- le habous public
- le habous de Zaouïa
- le habous mixte ;
- le habous privé.

Le code des habous de 2010 a retenu la même distinction en intégrant le habous de zaouïa au habous public.

1) L'habous public :

Catégorie la plus importante par le nombre et la valeur des biens immobilisés à titre perpétuel au profit de l'Etat, de collectivités publiques, d'édifices religieux ou sociaux et d'autres entités. L'article 50 du code de 2010 définit le *habous* public comme « *tout habous dont la jouissance a pour objet la piété ou la réalisation d'un objectif d'intérêt général* ». La loi vise l'objectif de la jouissance, non la qualité du bénéficiaire. Le *habous* public est soit le destinataire initial de la jouissance soit le dévolutaire final à l'extinction des dévolutaires directs et intermédiaires. Le code innove en intégrant « de plein droit » aux *habous* publics les zaouïas, mosquées, mausolées, cimetières musulmans et tous les biens immobilisés à leur profit. Dès sa constitution, le habous public est doté de la personnalité morale et placé sous la tutelle du ministère des habous et des Affaires islamiques qui en assure la gestion par l'intermédiaire des nadirs, agents nommés, rémunérés, réglementés et contrôlés à différents niveaux de leur hiérarchie.

Carte n°2 : emplacements des biens habous dans la médina de Fès



Source ADER/Fès

Les immeubles habous publics sont inaliénables. Leur location est faite aux enchères publiques pour des durées variables. La location de gré à gré est autorisée pour une durée n'excédant pas une année non renouvelable malgré les critiques faites à cette formule pour sa constriction à l'appauvrissement des terres nues et à la dégradation des constructions que le locataire temporaire n'a pas intérêt à améliorer. *Les habous publics*³⁹⁵ occupent 58843 ha, soit 0,67% de la SAU totale nationale, placée sous tutelle du ministère des habous et des Affaires islamiques.

³⁹⁵Les principaux textes juridiques régissant les terres habous sont : le dahir du 21 juillet 1913 réglementant la mise en valeur des habous publics; Le dahir du 13 août 1913 relatif à la suppression des concessions des immeubles habous; Le dahir du 27 février 1914 portant réglementation des droits de «Gza, Istiejar, Guesa, Clé, Zina»; le dahir du 4 juillet 1916 autorisant la location des terres agricoles habous pour une durée de deux années aux enchères publiques; Le dahir du 22 mai 1917 réglementant la location des immeubles habous pour une durée de trois, six ou neuf ans; le dahir n° 1-69-28 du 25 juillet 1969 relatif au transfert à l'État de la propriété de terres agricoles ou à vocation agricole constituée en habous publics, non appliqué en raison de la faible superficie de ces terres dans les périmètres d'irrigation ; le dahir portant loi n° 1-77-83 du 8 octobre 1977 relatif aux habous de famille qui a été promulgué pour régulariser la situation de ces terres. Il prévoit dans son article 5 que pour les immeubles habous qui dépassent 10 ha, le 1/3 de leur superficie est versé au habous public et le reste est remis aux héritiers du constituant. Par contre, pour les immeubles habous d'une superficie inférieure à 10 ha, la totalité de la superficie est remise aux héritiers du constituant. La régularisation de cette catégorie de habous est actuellement en cours par une commission interministérielle qui siège au Ministère des habous et des Affaires islamiques. Le dahir n°1.09.236, du 23 février 2010, relatif au code du *wakf* (publié au bulletin officiel n° 5847, du 14 juin 2010).

2) Le *habous* de zaouïa ou confrérie religieuse

Le Maroc est renommé pour le nombre et l'aura de ses zaouïas éparpillées du nord au sud et d'est en ouest du pays. Elles jouissent d'un patrimoine considérable immobilisé à leur profit dans un but pieux, à titre perpétuel. Jusqu'à une date récente, la gestion des habous de zaouïa était du ressort des « *Moqadems* » de la confrérie sous un contrôle lointain de l'administration des Habous qui se manifestait pour apaiser les discordes éventuelles entre les membres de la zaouïa (*les chorfas*) ou leur prêter assistance en cas de litige avec des tiers à propos de leurs immeubles.

Longtemps considéré comme un patrimoine intermédiaire entre le habous public et le habous privé, le habous de zaouïa est élevé en 2010 au rang de habous public par l'effet du code. Cette décision met fin à la théorie selon laquelle à l'extinction des membres de la confrérie ; l'immeuble deviendrait habous public.

Tant que tous les textes d'application du code ne sont pas publiés, il est difficile de présumer du mode de gestion et de contrôle des habous de zaouïa dont il n'existe pas de recensement global publié. Mais c'est qui est sûr que les médinas abritent la majorité de ce patrimoine.

3) Le habous mixte

Lorsque la jouissance d'un même bien est répartie entre deux ou plusieurs catégories de bénéficiaires, le *wakf* est dit mixte. Chaque entité désignée jouit du bien dans les proportions fixées par le constituant. Le constituant. Le habous mixte est soumis aux règles du habous public en matière de gestion et de contrôle³⁹⁶.

4) Le habous privé

Communément appelées *habous* de famille, ou « *mouakkab* » (transmis au bénéficiaire successif), ces immobilisations bénéficient aux descendants du constituant ou aux autres personnes qu'il a désignées. La gestion des biens est assurée par les intéressés sans contrôle sérieux de la part des nadirs :

- soient en raison de la dispersion des immeubles ;
- Soit en raison du nombre insuffisant des nadirs ;
- Soit en raison dans l'attente de voir l'immeuble intégrer le Habous public ;

³⁹⁶cf. articles 129 et suivant du code des habous de 2011).

-Soit par ignorance : les juges n'étaient pas tenus d'adresser copie de l'acte constitutif dans les 8 jours à l'administration concernée.

La législation marocaine vient de la réorganiser à l'article 109 du code de 2010 selon lequel :

- Le habous privé ne peut être établi qu'au profit des bénéficiaires de 3 rangs successifs. Si l'acte est établi pour un plus grand nombre, il est nul en ce qui concerne le surplus. À la fin de la jouissance des bénéficiaires visés, le bien revient aux héritiers du constituant s'ils existent, ou à défaut, au habous public, sauf choix différent du constituant qui devait être informé sur ce point par le rédacteur de l'acte constitutif.

- Le habous privé profite aux bénéficiaires mâles et femelles du 1er et 2e rang. il ne profite aux enfants des filles du troisième que si le constituant les a nommés ou a désigné leur mère dans l'acte.

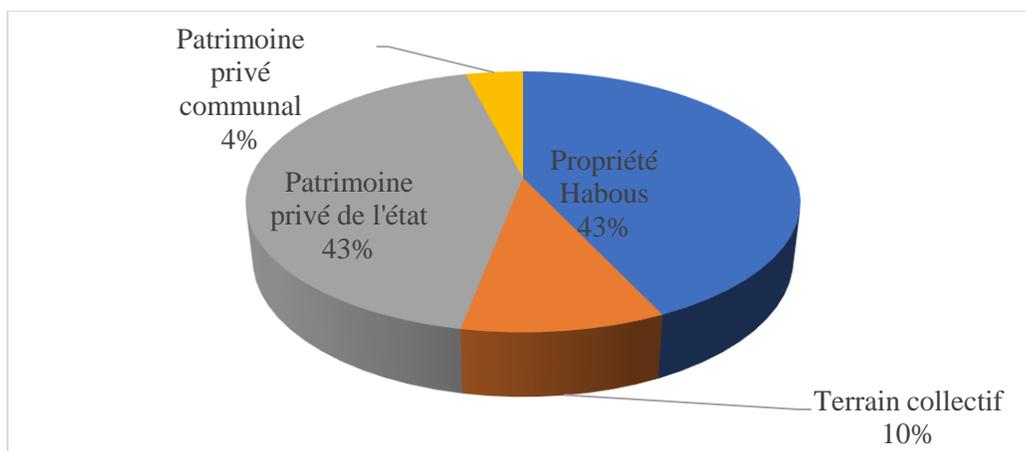
- La loi rend nulle la clause de l'acte qui laisse la jouissance du bien à quelques héritiers et écarte les autres. Le wakf est valable et la clause est nulle ; il profite à l'ensemble des héritiers. Enfin, le code maintient la possibilité de dissolution du habous.

b) Le foncier des médinas caractérisé par la prééminence des biens *habous*

Dans les médinas de Fès et Marrakech, la propriété des habous occupe une place considérable, en milieu urbain. L'on trouve les *habous* publics, les *habous* privés de famille et les habous privés des zaouïas, constituées au profit d'une confrérie religieuse, où encore édifices réservés à la confrérie. En raison de leur statut juridique de biens inaliénables, les terres habous présentent de nombreux obstacles à l'aménagement et à réorganisation de l'espace urbain. Juridiquement, seule l'administration de tutelle a le droit de changer leur affectation ; mais ni les moyens ni la compétence pour construire sur les terrains urbanisables ne permettent cette mutation dans l'usage des biens habous.

Aucune forme de la propriété immobilière n'a échappé aux constitutions. C'est pourquoi il est du plus grand intérêt d'étudier et d'analyser l'impact du régime foncier habous qui constitue une masse importante dans les médinas au Maroc (graphique n° 8), sur le programme de réhabilitation.

Graphique n°8 : Répartition de la propriété habous de la ville de Marrakech



Source enquête logement 2015

Quels sont donc la signification, l'importance et le rôle de cette institution religieuse que l'on trouve chez tous les peuples de l'islam, et qui incarnent un patrimoine étendu et prestigieux ? C'est pourquoi il est du plus grand intérêt d'étudier et d'analyser dans la première de cette étude, l'institution habous qui dans le régime foncier marocain constitue une partie importante du patrimoine immobilier des médinas, notamment dans les villes historiques.

En effet, les *habous* ont connu un développement considérable dans tous les pays d'islam, notamment au Maroc. C'est une institution socio-économique et religieuse qui a joué un rôle déterminant dans l'organisation de la société musulmane, et durant des siècles, elle a assumé, à elle seule, des charges diverses dans les centres urbains.³⁹⁷

Effectivement, jusqu'à une époque récente, les *habous* supportent un certain nombre de dépenses d'utilité générale. Leurs revenus subventionnent l'assistance, le haut enseignement, le culte et même les entreprises à caractère économique, l'entretien des aqueducs, les fontaines, l'adduction d'eau, bassins, abreuvoirs, services d'assainissement, etc. leurs capitaux ont été employés à construire des mosquées, des médersas, des écoles, et des hôpitaux...³⁹⁸

Aujourd'hui encore, si ces divers services sont pour une bonne part pris en charge par l'état, il n'existe pas ordinairement de budget de culte alimenté par l'impôt, et l'entretien des mosquées et de leurs personnels reste assuré par les revenus habous.

³⁹⁷OUHANOU (M.), *les habous au Maroc depuis Moulay Ismail*, Tom I : Thèse pour l'obtention de doctorat en Droit, Université Jean Moulin Lyon III année 1993-1994. P. 4.

³⁹⁸*Ibid.*, P 13.

Le Habous apparaît donc comme étroitement lié au régime de la propriété foncière, parce qu'il soumet le bien qu'il frappe à une immobilisation généralement indéfinie, qui le soustrait à toutes les règles de droit commun pour l'assujettir à celles fixées par le titre constitutif. Il est transmissible d'un droit d'usufruit au profit des dévolutaires ; il crée, en un mot, un état spécial de propriété foncière. De plus la législation marocaine pendant le protectorat a consacré cette idée, en affirmant expressément que : "les habous sont des biens immeubles immobilisés par le fondateur musulman et dont la jouissance profite aux catégories de bénéficiaires qu'il désigne"³⁹⁹.

En comparaison avec les habous publics, les habous privés de famille sont moins nombreux. Ils ont été institués pour permettre de faire échec aux règles de droit successoral et assurer l'intégrité du patrimoine familial au cours de nombreuses générations. Actuellement, cette catégorie de propriété soulève des conflits insolubles et constitue un des obstacles majeurs à une utilisation rationnelle de l'espace. Propriétés indivises, les terrains habous privés ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation qu'après consentement des bénéficiaires et des ayants droit et accord préalable de l'administration de tutelle. Or, l'autorisation de l'administration n'intervient que sur la base de l'entente entre bénéficiaires, chose difficilement réalisable.

1) habous des immeubles et des droits réels

Le rite malékite admet le *wakf* des immeubles et des droits réels sous réserve qu'ils appartiennent au constituant et soient aliénables. Ces conditions exclues de l'opération :

-les immeubles et les droits appartenant à autrui ;

-et les immeubles inaliénables (tels ceux appartenant aux statuts du domaine public de l'État, Guich., collectif, *habous* ou réforme agraire dont l'aliénation est interdite sauf exception légale)

L'article 1 du code de 2010 définit le habous comme «tout bien », dont la propriété est immobilisée à titre perpétuel ou temporaire et dont la jouissance profite à une œuvre pieuse publique ou privée. À ce titre est considéré comme « bien » susceptible de habous, tous les droits réels permettant au bénéficiaire d'en jouir, excepté, semble-t-il, la nue-propriété qui ne permet à son titulaire ni prise de possession ni jouissance. Par conséquent sont visés les droits réels

³⁹⁹ Art.73 dahir du 2 juin 1915 relatif aux immeubles immatriculés.

fondamentaux et les droits réels accessoires susceptibles de habous. Parmi les droits coutumiers établis sur les immeubles habous publics, il y a lieu de rappeler :

L'inaliénabilité constitue, de l'avis unanime des juristes musulmans l'un des caractères principaux du *habous*. Ce principe a, néanmoins, subi avec le temps de profondes atteintes. Afin d'éviter cette inaliénabilité, dans tous les pays de l'islam, de nombreux immeubles *habous* font l'objet de tenures perpétuelles qui constituent de véritables démembrements du droit des fondations bénéficiaires.

D'une manière générale ce droit est réduit à une sorte de nue-propriété se traduisant par la perception d'une redevance perpétuelle, tandis que la jouissance effective est concédée aux tenanciers⁴⁰⁰. Ces graves dérogations aux principes ont, sans doute, été admises à l'origine dans l'intérêt même des fondations pieuses pour assurer leur pérennité. Mais elles ont ensuite permis beaucoup d'abus au détriment du patrimoine habous.

En effet, les locations de longue durée écartée par les juristes ont fini par devenir très fréquentes dans la pratique et par là entrées dans les coutumes donnant ainsi naissance à des droits de jouissance perpétuels au profit de tiers. Ces droits constituent de véritables blocages juridiques que les autorités chargées se heurtent, pour faire pousser le programme de réhabilitation de la médina (démembrements des droits de jouissance).

Le mécanisme en est le suivant : un locataire va s'engager en vertu d'un contrat à long terme conclu avec le nadir, à introduire les améliorations et assurer les entretiens nécessaires à l'immeuble habous. Pour ce, il va avoir à payer aux habous une rente annuelle fixe très inférieure au loyer réel (ce qui encourage les sous - locataire, de quitter leurs bâtisses menaçant ruine). Avec le temps et du fait que la trésorerie des *habous* ne permet pas de rembourser le locataire à long terme, celui-ci se transforme en véritable titulaire d'un droit réel de jouissance à titre perpétuel. Les habous ne disposent dans ce cas que la nue-propriété de l'immeuble ainsi grevé. L'acquéreur peut céder lui-même son droit de jouissance (*menfaà*) à condition que le sous-acquéreur consente à verser la redevance.⁴⁰¹ Au Maroc, il existe plusieurs variantes de ces droits de jouissance perpétuels que l'on pourrait ramener à deux catégories principales : les droits de *menfaà* grevant des immeubles bâtis :

⁴⁰⁰LUCCIONI (M), *op. cit.* p. 87.

⁴⁰¹EI MAKTOUB (M), « les habous publics au Maroc », cycle supérieur n° 10 année universitaires 1976-1980, école nationale d'administration publique Rabat, p. 18.

Ce sont principalement la *guelsa*, la *zina* et le *meflah*.

-La Guelsa : affecte surtout les immeubles à usage commercial ou industriel (boutiques, bains maures, fours...).

-La zina : c'était à l'origine un démembrement de la *guelsa*, elle-même démembrement du *habous*. C'est en effet un *guelsataire* qui donne l'immeuble *habous* détenu par lui en location à un tiers qui fait des impenses dans l'immeuble et se paye sur loyer. Ce tiers qui finit par acquérir à l'encontre du « *guelsataire* » un droit réel appelé *zina*. Le statut foncier du *mellah*, comme celui de plusieurs autres quartiers de la médina, appartient au domaine privé de l'État : il est cédé aux « *zinataires* ». Le droit de *zina* concerne les terrains domaniaux qui ont été mis en valeur par des locataires. Ainsi, le « *zinataire* » paie une rente foncière à l'État. Toutefois, le *zina* du *mellah* de Marrakech est spécifique, puisqu'elle a permis aux juifs marocains d'être dépositaires de la propriété de leur maison sans toutefois être propriétaires de la bâtisse.

-le meftah (clef) : c'est le nom donné à la transmission d'un local par un commerçant à un autre et celui qui a payé le droit de clef acquiert ainsi que la *guelsa* ou la *zina*.

2) La location : mode principal d'exploitation du patrimoine urbain habous

La location est le mode principal de l'exploitation des immeubles *habous*. Elle doit être, en principe de courte durée. Mais la législation a prévu des dérogations selon les cas et toujours dans le souci de sauvegarder la fondation. Ce mode d'exploitation consacré par le dahir du 21 juillet 1913 pose un certain problème dont notamment la modicité des loyers et l'accumulation, année sur année, de sommes considérables non recouvrées par les *nadirs*.

Un nombre considérable d'immeubles considérés comme étant des immeubles d'habitations, des locaux de commerce ne sont en réalité que des constructions délabrées ou en ruine située pour la plupart dans les anciennes médinas.

Les biens *habous* n'étaient, en principe, susceptibles que de location. Mais, sous la pression des exigences de la vie économique et sociale et en vertu du principe qui consiste à favoriser tout ce qui de nature à assurer la pérennité du *habous*, des formes d'exploitation à long terme, voire de quasi-aliénation.

2.1 : locations à long terme

En raison de leur importance, il est indispensable, de donner quelques rapides indications sur les contrats de location perpétuelle, qui, dans tous les pays musulmans, affectent

fréquemment les *habous*. Des locations aux enchères, pour une période de dix années, pourront être consenties en ce qui concerne les terrains non bâtis et certains immeubles bâtis ruinés.⁴⁰²

On remarque qu'en raison de leur statut juridique (inaliénable, et le type de gestion auquel elles sont soumises), les *habous* publics présentent de nombreux obstacles à l'aménagement et à l'organisation de l'espace urbain, spécifiquement à la médina où la propriété des *habous* occupe une place considérable. Leur caractère inaliénable rend leur urbanisation difficile. Juridiquement, seule l'administration de tutelle a le droit de changer leur affectation.

De même, les *habous* privés de famille qui reste moins nombreuse. Leur institution a été conçue pour permettre à un propriétaire de faire échec aux règles du droit successoral et assurer l'intégrité du patrimoine familial au cours de nombreuses générations. Actuellement, la présence de cette catégorie de propriété soulève des conflits insolubles et forme des obstacles majeurs à une utilisation rationnelle de l'espace.

Les conflits entre bénéficiaires deviennent monnaie courante et se multiplient avec l'augmentation du nombre des ayants droit des générations successives. Propriétés indivises, les terrains *habous* privés ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation qu'après la satisfaction de deux conditions difficiles à réunir : le consentement des bénéficiaires et des ayants droit et l'accord préalable de l'administration de tutelle⁴⁰³ deux conditions sont intimement liées.

L'autorisation de l'administration n'intervient que sur la base de l'entente entre bénéficiaires. En général cette dernière est difficilement réalisable.⁴⁰⁴

2.2 : Les locations courantes.

Il s'agit là des locations de courte durée. Le dahir distingue d'une part les immeubles bâtis de rapport pour lesquels il prévoit la location pour une période d'un ou deux ans et d'autres parts les immeubles non bâtis urbains ou autres qui peuvent être loués seulement.⁴⁰⁵

Le texte indique également que l'adjudication doit avoir lieu aux clauses et conditions contenues dans un des charges qui doit fixer notamment les modalités de participation à

⁴⁰²Dahir du 21 juillet 1913 réglant la mise en valeur des *habous* publics.

⁴⁰³L'administration des *habous* a un droit de regard sur la régularité de leur gestion, étant donné que les biens sont destinés dans un avenir indéterminé à revenir aux *habous* publics.

⁴⁰⁴ AMEUR (M), « la sauvegarde de la médina de Fès : dynamiques spontanées et politiques volontaristes », in *la sauvegarde du patrimoine dans les médinas Maghrébines et les centres anciens en France*, 8^e printemps 1995.p 40.

⁴⁰⁵Ibid. P 34.

l'adjudication et la composition de la commission d'adjudication ainsi que les droits et obligations des deux parties au contrat de bail (administration des *habous* et locataire).

À propos de ce dernier point, force est de remarquer que les dispositions du dahir 21 du juillet 1913 donnent aux *habous* une place privilégiée par rapport au locataire :

-Obligation pour le locataire de payer le loyer d'avance ;

-Le locataire ne peut exiger aucune modification de l'immeuble qu'il doit accepter dans l'état ou il se trouve ;

- Le locataire ne peut entreprendre aucune modification de l'immeuble sans autorisation préalable de l'administration des *habous*. Dans le cas où il obtiendrait une telle autorisation, toutes les améliorations seront à la fin du bail acquises aux *habous*.

- Les locataires ne peuvent, sous peine de déchéance, céder ou sous-louer en tout ou en partie l'immeuble qu'il occupe sans autorisation de l'administration des *habous*.

Il va sans dire que la maîtrise du sol est l'élément fondamental pour la réussite de toute politique de réhabilitation. L'importance des conflits d'intérêts auxquels il faudrait faire face fait que cette maîtrise n'est que partiellement assurée actuellement par l'immatriculation foncière.

C'est bien connu, le diable se cache dans les détails. Dès lors le tout n'est pas de bien légiférer, il importe aussi de veiller à la bonne application de la loi par tous les intervenants et de recourir soit à la sanction des contrevenants, soit à l'intervention directe pour moraliser le secteur et régulariser le marché financier.

D'autre part, il est important de signaler que, dans les temps anciens, l'analphabétisme ou simplement l'ignorance d'une grande partie de la population excluait toute possibilité d'actes écrits sous seing privé. Il fallait donc impérativement recourir à des actes donnant toutes garanties aux justiciables en confiant la rédaction à des clercs, les *adouls*,⁴⁰⁶soumis au contrôle du *cadi* chargé d'en vérifier l'intégrité .C'est pourquoi la plupart de ces actes exigent la présence de deux *adouls* qui recueillent ensemble des déclarations des intéressés, lesquelles sont reportées dans l'acte. Ce dernier mentionne l'identité des parties, son objet, les stipulations convenues et l'attestation de véracité des *adouls*. Il sera présenté au *cadi* qui, après vérification et enquête s'il a lieu, l'authentifiera en apposant son cachet : cette formalité d'homologation, donnera force probantes à l'acte. Toutefois, « les titres de propriété établis par les *adouls* ne comportent pas

⁴⁰⁶Adoul : notaire traditionnel en droit musulman.

toutes les informations nécessaires tant sur le plan juridique que sur le plan topographique. Ils s'appuient essentiellement sur les déclarations de témoins dont la crédibilité est parfois contestable. Les titres ne constituent pas en effet un cadre de référence fiable pour connaître l'état de la propriété et les servitudes qui peuvent porter atteinte au droit de propriété commun, les hypothèques ou autres conditions restrictives. Cette instabilité juridique est un obstacle majeur à l'aménagement urbain, et notamment à l'ancienne ville.⁴⁰⁷

En l'absence de plan précis et d'informations suffisantes, il devient difficile parfois de définir la consistance d'une propriété, sa délimitation spatiale et ses possesseurs ayant droit, ce qui crée un climat de méfiance et de réticence à l'égard des propriétés qui ne sont pas immatriculées. Certains organismes financiers, qui consentent des prêts.

Pour la construction de logements aux particuliers et aux sociétés de promotion immobilière récusent les hypothèques qui portent sur des terres régies par le régime foncier traditionnel.

3) Sécurisation des immeubles *habous*

Comme la plupart des patrimoines fonciers, les propriétaires *habous* non immatriculées sont susceptibles de revendications. À ce propos le département de tutelle fait état de plus de 6.000 affaires portées devant les tribunaux 2010, d'où l'importance de la sauvegarde.

Soumis pendant des siècles aux usages traditionnels, les immeubles *habous*, en raison de leur caractère religieux, semblent avoir moins souffert que le *Melk* des mains mises frauduleuses.

Le risque n'étant pas écarté, l'autorité publique a réagi sur deux plans :

-pour le futur, prévenir les abus en signalant la constitution d'un *habous* et en accélérant la sécurisation des immeubles concernés.

-pour passé, rattraper les abus en autorisant le juge à connaître des réclamations sur des propriétés présumées frappées de *habous* non déclaré.

Il est utile de reprendre la procédure d'IF, identique à celle pratiquée pour le *Melk*. Il suffit de rappeler qu'il peut s'agir de procédure ordinaire réalisée en vertu du dahir du 12août 1913 et des textes subséquents, tels que complétées et modifiés, ou de procédure spéciale au cas où

⁴⁰⁷ Selon notre enquête auprès de la conservation foncière de la ville de Fès, le taux d'immatriculation ne dépasse pas les 10% à l'ancienne médina.

l'immeuble habous est compris dans un secteur de remembrement ou dans une zone d'immatriculation d'ensemble.

L'IF n'enlève rien aux caractéristiques juridiques spécifiques des immeubles habous. L'enrôlement d'une réquisition pour une propriété habous public, initié par l'administration, est gratuit. Lorsque la propriété est frappée de habous privé, son immatriculation foncière est poursuivie à la demande et aux frais du bénéficiaire. Dès immatriculation, il est établi un titre spécial pour bénéficiaire, dit « titre foncier bis » et un duplicata. La procédure d'IF n'échappe aux contestations des tiers sous forme d'oppositions donnant lieu aux longues instances judiciaires. Afin d'éviter ces inconvénients, certains préfèrent se contenter d'un statu quo incertain, mais paisible au lieu de recourir à une procédure prometteuse, coûteuse, complexe, mais l'issue incertaine. Outre la dérogation à quelques principes de la loi sur l'immatriculation foncière⁴⁰⁸, le code de 2010 a exonéré des droits de conservation foncière et des droits d'enregistrement les actes portant sur les propriétés frappées de habous public.

Enfin, le législateur n'a pas inclus les immeubles *habous* parmi les patrimoines bénéficiant de la délimitation administrative.

B/ La multiplication des droits de jouissance, véritables blocages juridiques

Le Wakf peut porter sur la totalité d'un immeuble nettement délimité ou sur une partie d'un immeuble nettement délimité ou sur une partie seulement, telle que : parcelle définie. Lorsque l'opération porte sur le sol, elle s'étend aux constructions, plantations et autres accessoires du sol existants ou futurs. L'immobilisation d'un immeuble en partie permet de supposer qu'il pourrait s'agir d'une parcelle individualisée ou d'une part indivise. Si la première ne pose aucun problème, la doctrine et la jurisprudence semblent hésitantes sur la seconde. Selon Paul Decroux⁴⁰⁹, le wakf d'un réel indivis est admis. Toutefois, en cas de préemption d'une part indivise dans le même immeuble par le constituant, la part préemptée profite directement au bénéficiaire du *habous*. Cette hypothèse laisse entrevoir les éventualités suivantes :

-Si le constituant a immobilisé la totalité de ses droits indivis dans la propriété, il n'est plus concerné par la vente des parts de ses ex-copropriétaires et n'a plus le droit de préempter, sauf

⁴⁰⁸ Il s'agit des principes portant sur la purge juridique, l'irrévocabilité du TF, l'enchaînement, la force probante et l'effet constitutif des inscriptions.

dans le cas où le bénéficiaire du *Wakf* est un mineur dont il serait le tuteur, auquel cas il n'ya plus lieu de céder cette part à l'*habous*.

-Si le constituant a immobilisé une partie de ses droits indivis, il reste copropriétaire dans l'immeuble et a qualité pour exercer la préemption. Dans cette situation, la part préemption pourrait rejoindre celle immobilisée.

-Est-il possible d'immobiliser une partie indivise dans un immeuble insusceptible de partage ?

-L'immeuble dans le partage est interdit de fait ou de droit peut faire l'objet de vente « *Safqa* » s'il est non immatriculé et de licitation, s'il est soumis à l'immatriculation foncière. La vente totale forcée du bien malgré l'immobilisation d'une part indivise peut-elle annihiler la volonté du constituant en dépossédant le bénéficiaire de l'objet de jouissance ?

1) Prescriptions du *habous*

En règle générale, la prescription acquisitive ou extensive ne peut affecter l'immeuble *habous* immatriculé. Le titre foncier est définitif et inattaquable et la force probante des inscriptions s'impose à tous, sauf exception légale. En l'absence d'immatriculation foncière, l'immatriculation foncière, l'éventualité de la prescription reste envisageable.

Les « *hanafites* » admettent la prescription spéciale après un délai de 33 ans (J. Luccioni, ouvrage cité). Pour les « *malékites* », en l'absence de documents probants, la possession paisible, publique et permanente d'une propriété NI à titre de propriétaire pendant la durée réglementaire, aboutit à la prescription acquisitive au profit de l'occupant. Cela est-il valable même si l'immeuble est frappé de *habous* ?

En pratique, la non-mise à jour des sommiers de consistance, le manque d'information ou de vigilance des administrateurs locaux où « *nadirs* » ont permis à certains particuliers d'immatriculer à leur profit ou de vendre des propriétés constituées en *habous*. Leur faisant réintégrer le statut *Melk*. Ces agissements ne sont plus permis depuis le code des *habous* dont l'apport fondamental en la matière donne une nouvelle dimension à ce patrimoine en le décrétant imprescriptible non seulement pour les occupations futures, mais en rendant possible la révision des occupations antérieures. En effet, la loi autorise le juge à connaître des actions en revendication présentées par l'administration des *habous* en vue de rétablir ce droit supposé avoir

⁴⁰⁹DECROUX (P), *op, cit*, p52.

existé sur les propriétés visées. Peu importe que celles-ci soient non immatriculées, en en cours d'immatriculation foncière ou immatriculée au profit de tiers.

La mise en œuvre de cette disposition fondée sur une simple présomption du demandant, si elle ne tient pas compte des acquéreurs de bonne foi, risque de bouleverser quelques principes de droit.⁴¹⁰

2) Saisie des immeubles habous

N'appartenant plus au constituant, le bien immobilisé est inaliénable. Sa cession volontaire est interdite et sa vente forcée à la demande d'éventuels du fondateur ou du bénéficiaire est irrecevable. Cette caractéristique a incité des personnes endettées à constituer leurs biens en *habous*, pensant ainsi empêcher leur saisie immobilière. L'acte d'immatriculation, rédigé par les adouls, non tenus de s'informer sur la situation financière du constituant, est possible d'annulation par décision judiciaire :

-Si le constituant s'avère non propriétaire légal du bien ;

-Si le constituant débiteur ne rembourse pas ses dettes et ne dispose pas d'autres biens suffisants pour désintéresser ses créanciers.

Cette tentative de détournement d'une voie de droit pour soustraire un immeuble aux poursuites légales est en contradiction avec l'esprit noble de la fondation. Le créancier du bénéficiaire ne peut même pas saisir les fruits de l'immeuble immobilisé.

3) Le *habous* fait échec aux principes de l'Immatriculation foncière (IF)

Innovation importance du code de 2010 : le *habous* fait échec aux principes, sacro saints de l'IF : principes dont dépendent la stabilité, la sécurité, la fiabilité et la garantie des données foncières. Jusqu'à alors, le titre foncier était définitif et inattaquable. Sauf en de rares exceptions légales autorisant son annulation. S'il s'avère établi :

-au profit de tiers à l'intérieur du domaine public de l'État (DPE).

-au profit de tiers à l'intérieur d'une délimitation administrative (DA) homologuée.

- sur un titre antérieur.

⁴¹⁰ MABROUK (A), « introduction au foncier Marocain (approche juridique) », p 428.

Dorénavant, le TF créé au profit de particuliers sur un immeuble supposé avoir été grevé de Habous à une certaine époque devient contestable en vertu de l'article 53 du code de 2010. L'action en justice tend à rétablir le caractère habous de l'immeuble immatriculé ou non.

Elle est introduite par l'administration des *habous* à l'encontre de tous les détenteurs de droits ou qui se prétendent tels. Le juge peut infirmer ou confirmer les prétentions du demandant. Le conservateur, au vu de la décision judiciaire définitive confirmative, est habilité, par dérogation aux principes de la loi foncière, à radier les titulaires de droits inscrits et rétablir les *habous* sur l'immeuble. Le TF est maintenu, ses données juridiques corrigées, le sort des personnes déboutées non précisé.

Par cette mesure, le législateur cherche à restituer à la fondation les immeubles usurpés d'une manière ou d'une autre. La question ne devrait plus se poser pour les immobilisations ultérieures à la date d'entrée en vigueur du code en raison de deux acquis importants :

-Obligation de constitution du Wakf par acte authentique ;

-Obligation pour les juges d'adresser, dans les 8 jours, à l'administration compétente une copie établie. En l'absence de précisions suffisantes (superficie des biens visés, modalités d'application...), la remise en cause des transactions immobilières réalisées depuis une date indéterminée est susceptible de porter atteinte à certains principes fondamentaux de droit commun et de la loi foncière. Dont notamment, l'effet de purge du TF, l'effet constitutif, la force probante, l'effet légal et l'enchaînement ininterrompu des inscriptions, sans compter le droit des acquéreurs de bonne foi et celui des créanciers régulièrement inscrits.

La question est d'importance et ses répercussions incalculables dès lors qu'il suffise d'un simple reçu, d'une mention d'un registre ou simplement d'un indice laissant présumer l'existence du *habous* à un temps pour engager l'action en justice en l'absence de l'acte d'immobilisation lui-même.⁴¹¹

En termes de conclusion, il faut dire que le *habous* nous apparaît dans sa complexité d'institution pivot qui s'articule qui s'articule autour de la famille, du patrimoine et de la société. Le *habous* semble avoir pour fonction la conservation d'un patrimoine le plus longtemps au sein d'un même groupe patronymique, en le protégeant des aléas de la conjoncture et des menaces

⁴¹¹Ibid. P429.

successorales. Les menaces conjoncturelles sont multiples : revers de fortune, crise économique ou exaction u pouvoir central peuvent entrainer la perte d'un patrimoine «*Melk* ».

L'inaliénabilité du habous constitue dans ces cas la meilleure des sécurités (sauf si les usufruitiers demandent un échange, ce qui est toujours un acte volontaire, soumis de surcroît à l'autorisation du *cadi*). Plus pernicieuses sont les menaces qui pèsent sur le patrimoine lors des partages entre héritiers : chaque démembrement successoral entraîne un émiettement de la fortune. »⁴¹² Il est à noter enfin que les projets de restauration en cours à Fès concernent en général des monuments qui sont des biens dépendant de *wakf*. Leur fondateur l'a doté de nombreux biens qui ont permis de les préserver et de les maintenir, notamment les mosquées et les médersas. Mais ces derniers ont été considérés comme monuments classés d'après des dahirs qui remontent à la deuxième décennie du XX^e siècle. Cependant, ils sont affectés au Ministère de la Culture qui assure leur gestion et leur exploitation en tant que simple lieu de visite pour les touristes. Il s'avère donc que la question foncière fait partie des contraintes à prendre en considération dans le cadre de l'aménagement urbain.

Le patrimoine immobilier en médina en particulier relève de ces statuts fonciers juridiques différents, mais dont chacun peut être démembré en plusieurs statuts d'occupation ou de gestion que vient encore compliquer la cohabitation. Les cas sont en effet nombreux : propriétaires uniques, copropriétaires ou propriétaires dans l'indivision, propriétaires résidents ou bailleurs, propriétaires locataires et sous-locataires, etc. ... C'est dire la multitude de cas de figure qu'on peut recenser en médina et par la même, les difficultés que recentrent les responsables chargés de l'exécution des projets. Quant au bien immeuble à plusieurs propriétaires, il finit, à la suite de partages successifs entre héritiers appartenant à plusieurs générations (ce qui a toutes les chances de se produire en médina du fait de l'ancienneté du patrimoine).

⁴¹² BLILI BEN TEMIME (L), « la pratique du habous : fait de structure ou effet de conjoncture ? » *étude de cas, hasab wanasab, parenté, alliance et patrimoine en Tunisie*. Sous la direction de Sophie Ferchiou, éditions du centre national de la recherche scientifique 1992, p. 286.

Conclusion de la première partie

L'espace de la médina remplissait les quatre fonctions vitales de la vie quotidienne : résidentielle, productive, commerciale et religieuse. Toutes ces fonctions étaient structurées au sein de l'espace intra-muros : autour de la grande mosquée se trouvaient des souks et des galeries.

Cette hiérarchisation spatiale avait fait de la médina musulmane en général, et de la médina marocaine en particulier, un modèle urbain. Mais ce dernier allait endurer des difficultés dès le début et tout au long du XX^e siècle, où les médinas marocaines ont connu deux phases distinctes, de la marginalisation à l'enchantement, phases qui s'inscrivent dans le temps et dans l'espace :

- La première est une phase de marginalisation : elle a commencé dès 1916 avec la colonisation française, où les villes européennes ont été créées à côté des médinas tout en les marginalisant. Ainsi, le centre-ville s'est déplacé de la médina vers les villes nouvelles, siège de l'administration du protectorat, notamment Guéliz pour Marrakech, *Dar Dbibagh* pour Fès et la ville nouvelle encore pour Rabat.

-La deuxième phase en est une de paupérisation et de ruralisation des médinas. Elle a débuté dès l'achèvement de la construction des villes nouvelles, en particulier celles du littoral, symbole de la modernité. Cette population a été remplacée par une autre d'origine rurale et de surcroît pauvre. Ainsi, la médina, jadis un espace socio-économique relativement équilibré, va se transformer en espace refuge pour une population démunie. Le cadre bâti a subi une dégradation, accompagnée d'un morcèlement des maisons traditionnelles pour accueillir non pas une seule, mais plusieurs familles. L'indépendance a accentué le déséquilibre socio-économique des médinas avec, d'un côté, le départ massif de sa population aisée pour s'installer dans les villes nouvelles, dans les quartiers extra-muros. Les médinas sont ainsi confrontées à différents enjeux et obstacles qui résident dans la façon de mettre en œuvre une démarche de réhabilitation urbaine mieux intégrée.

En premier lieu apparaît un besoin essentiel de définition critique et d'appréciation du patrimoine urbain. En second lieu apparaît une absence de prise en compte de la conservation et de la gestion du patrimoine urbain dans les processus de planification ; en outre, la conservation et la réhabilitation urbaine souffrent d'une carence de pilotage. Malgré tout, dans différents contextes, des lois et règlements sur le patrimoine urbain existent ; toutefois, leur application demeure en deçà des objectifs fixés pour aboutir.

Ainsi que la concertation entre les différents acteurs engagés et surtout l'implication de la population (habitants, commerçants, usagers, etc.).

En effet, la complexité du projet de réhabilitation qui se fait sur un terrain qui ne l'est pas moins, exige la collaboration entre les différents services et acteurs et la nécessité d'un acteur apte à maîtriser et à piloter le projet. La coordination entre les différents intervenants et les différentes actions, et surtout une culture d'écoute, notamment, des habitants de la zone où se déroule l'opération sont essentiels pour atténuer des problèmes.

Assurer la cohérence entre les différents intervenants d'une part et entre ces derniers et la population d'autre part, constitue une nécessité préjudicielle pour la réussite du projet et sa visibilité. Ainsi, les contacts effectués auprès des administrations (Marrakech holding al-OMRAN et Fès ADER/Fès) montrent que le système d'acteurs impliqués directement ou indirectement dans ce projet n'est en général pas celui souhaité lors des réunions de concertation. En effet, nous avons remarqué, le manque de respect minutieux d'une communication assurant une collaboration efficace et une cohérence des opérations d'interventions. Toutefois, nous avons remarqué la non-continuité du suivi des chantiers et des réunions par les mêmes équipes concernées. La devenir de la médina dépend de la volonté de chacun des acteurs de remplir sa mission, et de travailler dans le sens de coopération partenariale afin de faire disparaître toutes sortes de frontières entre eux et de faire du domaine de partenariat public/privé et société civile une approche novatrice.

La réhabilitation est un processus long qui demande de la patience, de la persévérance et surtout du temps pour pouvoir parler de résultat. Mais cela n'empêche nullement qu'il y soit des actions à résultats immédiats, bien au contraire c'est même souhaitable, afin de redonner confiance aux habitants et qu'ils puissent croire en la possibilité de réussite du projet.

La réhabilitation des centres anciens implique en plus de l'intégration des conditions d'habitabilité des logements, commerces, etc., l'amélioration du cadre de vie des habitants et usagers en améliorant les conditions d'accessibilité aux différents services, en renforçant les infrastructures. La réhabilitation a également comme objectif, la lutte contre la pauvreté et l'amélioration de la cohésion sociale.

Dans ce cadre, les médinas ont souffert d'un sous-investissement et d'un sous-entretien chroniques lors des cinquante années. Les problèmes de complexité du statut foncier, de manque

de financement et de volontarismes se sont mêlés pour aboutir à une situation très dégradée. Les acteurs locaux se renvoyaient la responsabilité des dégradations.

Ainsi, la réhabilitation doit faire l'objet d'une stratégie globale et cohérente, appuyée par une forte volonté politique maintenue dans la durée, ou l'habitant aura toute sa place dans le processus, dans un esprit de concertation entre les différents acteurs institutionnels. À cela, il faut ajouter la complexité et la diversité des régimes juridiques des bâtisses dans l'espace historique des médinas, puis ses principes des lois et règles islamiques (droit musulman), qui régissent la propriété immobilière d'une part et des relations qu'engendre l'évolution des formes urbaines alentour qui imposent des mutations fonctionnelles à la médina et qui d'autre part affectent dans une large mesure son importance et sa composition socio-économique.

Le cadre bâti à fonction se trouve touché par la transformation des fonctions et des statuts puisqu'il constitue le maillon le plus fragile du système urbain traditionnel que la propriété individuelle peut parfois affecter à sa guise, contrairement à l'espace d'activité commerciale, culturelle ou de production. Néanmoins l'infiltration d'autres fonctions dans les derbs (ruelles) initialement réservés à l'habitat n'a pas eu autant d'effets sur la complexité des statuts que le changement de la nature des occupants qui a conduit à la décomposition aussi bien des statuts fonciers que d'occupation.

Aux carences dans le domaine juridique et organisationnel imputable à l'opération de sauvegarde, s'ajoutent celles qui sont dues aux insuffisances du schéma directeur en tant qu'outil de planification urbaine d'une part, aux difficultés d'application des orientations prises d'autre part, par manque de concertation et de moyens, par existence d'imprécision dans la répartition des tâches, sans oublier les entraves qu'oppose le terrain, par la complexité de sa forme juridique.

DEUXIÈME PARTIE

RÉINVESTIR L'ANCIENNE MÉDINA EN VUE DE RENFORCER SON DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

La première partie de cette étude a démontré que les médinas de Fès et Marrakech vivent toujours sous les effets des pesanteurs de leurs histoires. Ce qui leur permet de mettre à profit les sédiments de leurs passés, sans par ailleurs se lancer dans la compétition vers de nouvelles positions métropolitaines. Aussi, les médinas ont-elles donc besoin d'une vision plus claire et plus cohérente de leur devenir.

En effet, la médina n'est ni un espace ordinaire ni un quartier comme les autres. Bien que flétrie et en péril, il reste dans l'imaginaire collectif l'essence de la ville, sa mémoire et son identité. Elle est un des symboles essentiels de l'image de la cité. Témoin d'un passé communautaire idéalisé, elle est aussi un patrimoine objectivé et un enjeu pour les pouvoirs publics. Son intérêt réside dans la restauration de la mémoire et la construction de l'identité urbaine autour des valeurs portées par ce patrimoine. Malgré la dégradation, la pauvreté et la densité, la beauté de la médina demeure un atout considérable. Elle a cette force symbolique, qui est à considérer comme indicateur d'une forme abstraite de la centralité, celle de la mémoire. La consécration de la ville de Marrakech en tant que première plateforme touristique du pays, l'explosion immobilière qu'elle a connue au cours des deux dernières décennies, son regain de dynamisme démographique, l'attraction soutenue qu'elle manifeste en matière de projets structurants... est à mettre en rapport avec le processus de métropolisation dans toutes ses dimensions. Cette partie se veut une étude prospective visant à dégager une stratégie aussi complète que possible pour le développement futur tel que l'exigent les ambitions légitimes de la médina. Toutefois, il n'existe pas de recettes types ? Où ne faut-il pas adopter une politique pragmatique, qui s'appuie sur les dynamiques existantes et les moyens mobilisables à l'instant même ?

Ce premier point est important à développer, car on a beaucoup parlé des émergences et des innovations culturelles et artistiques, mais qu'en est-il de l'action publique émergente en réponse à ces changements ?

Les mutations socio-économiques, qu'a connues la médina depuis l'ère du protectorat, ont toujours continué à manifester leurs effets pervers même après l'indépendance. Ces transformations ont accentué la crise des tissus anciens, et par conséquent, la disparition de plusieurs activités artisanales et culturelles et la prolifération des activités non structurées exercées par une main-d'œuvre non qualifiée en provenance, notamment, du milieu rural et de la périphérie de la ville. Cette population qui souffre d'un alphabétisation, et d'un niveau de vie très faible, trouve dans la médina un refuge par excellence. Malheureusement, cette tranche de population n'est pas en mesure de participer ni à la protection de notre patrimoine ni au financement des éventuelles opérations de réhabilitation.

En outre, le départ de la population solvable aggrave encore l'opération de sauvegarde de notre patrimoine historique. Ces indices ne font donc qu'accroître la dégradation de la cité et de ses fonctions socioculturelles. Le manque d'entretien de la médina par ses habitants fait d'elle un « complexe » de lieux délabrés à faible valeur locative, attractive des populations déshéritées et constituant ainsi une zone où le statut d'occupation commence à être dominé par les locataires. Ce phénomène induit une perte de motivation, un relâchement de la cohésion sociale et une insalubrité de l'espace en question. Cette insalubrité et marginalisation ne sont pas avantageuses et vont contre l'intérêt du développement socio-économique local et par conséquent ne favorisent guère la compétitivité de la ville. En effet, la conjugaison de tous ces paramètres à travers le temps a conduit à l'apparition de quartiers qui souffrent de plusieurs dysfonctionnements et de sous-équipements, faisant de la médina une entité marginalisée.

En revanche, la mise en œuvre des opérations de sauvegarde et de mise en valeur des quartiers historiques pourrait aboutir à une accentuation des inégalités sociales et l'évacuation des populations les plus défavorisées économiquement.⁴¹³

⁴¹³BEKKOUCHE(A), « aménagement urbain et développement durable », actes du colloque international « *aménagement durable* », organisé par l'Université des Sciences et de la technologie Mohamed Boudiaf d'Oran., les 03 et 04 novembre 2009 à l-USTOMB en partenariat avec : le Centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle et l'Université de SENIA, p. 149.

En réalité, les activités résidentielles des quartiers historiques sont remplacées par les activités touristiques ou tertiaires qui vident ces espaces de leur contenu social, de leurs usages initiaux, réduisant ainsi leur mixité et aboutissant à la perte des significations patrimoniales.

L'inscription de l'approche dans la durabilité nécessite la mise en place d'un dispositif institutionnel adéquat et d'un dispositif de participation qui place les habitants au cœur du processus et permet de garantir l'appropriation des espaces par les usagers. En effet, le patrimoine ne se limite pas aux composantes ayant fait l'objet d'une reconnaissance officielle, ni à travers les inventaires officiels, mais, se construit à partir de l'attachement des individus qui y reconnaissent des valeurs partagées, et de ce fait réclament sa sauvegarde : « *Le patrimoine est chargé de significations reconnues appropriées et transmises collectivement* »⁴¹⁴

Ainsi, la réponse à de telles préoccupations n'a de sens que si elle est inscrite dans les problèmes les plus urgents et les plus matériels de la ville même. Et l'ampleur des questions permanentes relatives aux choix à opérer en matière de protection et sauvegarde du patrimoine interdit toute réponse systématique. D'où le besoin d'une vision prospective (**Chapitre 1**).

Aussi, et face à la destruction des principes communautaires de conception dans les pays du Maghreb particulièrement, la création architecturale est en crise. Les médinas peuvent constituer une source intarissable où puiser des leçons en matière de production architecturale et urbanistique, au niveau de laquelle on trouve une harmonie entre société et identité culturelle.

En général, les interventions au sein du tissu ancien, est une opération très compliquée, qui sollicite une réelle coordination entre les différents acteurs à l'échelle locale et la collaboration entre le central et le local. De même, l'opération de réhabilitation intégrée de la médina nécessite avant tout une politique d'emploi et de création d'opportunités pour résorber le chômage et les problèmes de précarité. En effet, le bien-être de la population ne se réalise pas par le seul fait de garantir un logement salubre et des services annexes, mais aussi par une politique de résorption du chômage, une cohérence et une symbiose correcte entre les plans d'habitats et ceux du développement économique et social. Les interventions sur les tissus anciens doivent tenir compte de plusieurs dimensions qui vont de la restauration du cadre bâti, l'amélioration de la circulation, la création de nouveaux services publics, et surtout, l'implantation de micro-entreprises, le développement de l'artisanat, l'accompagnement social des habitants et la

⁴¹⁴ Commission des biens culturels du Québec, « gestion par les valeurs : exploitation d'un modèle », publication de la commission des biens culturels du Québec, juin 2004, p. 2.

collaboration de tous les acteurs privés, publics et non institutionnels au sein d'un même système. Ces interventions devront être entamées par des visions collectives et intégrées. La complexité des tissus traditionnels et la multiplicité des enjeux et des acteurs impliqués dans sa dynamique font que la stratégie de réhabilitation ne peut se mener de façon dispersée, mais plutôt en vertu d'une coordination réaliste et d'une programmation bien établie dans le temps et dans l'espace, qui réunit toutes les compétences et les moyens disponibles.

Ainsi, des dysfonctionnements ont été révélés lors de cette étude, dont le travail de sensibilisation et d'information de la population faisait la première anomalie. D'un autre côté, l'inertie de l'activité des élus, des associations dans le processus de consultation pour la prise de décision, comme l'absence d'une politique de protection de l'environnement de la médina ont été, également, relevées comme points de dysfonctionnement. Ceci montre aussi que les différents acteurs qui entrent en action dans le projet manquent de coordination. D'où, la nécessité pour les différents acteurs urbains d'entrer en communication et en partenariat et d'investir dans la formation des ressources humaines et la cohérence des synergies afin de mieux capitaliser leurs interventions (**Chapitre 2**).

Le défi fondamental reste comment dynamiser « l'espace-médina » tout en tenant compte des exigences du XXI^e siècle, tant sur les plans économique, politique et démographique que culturel ?

Pour répondre à cette problématique, la deuxième partie de cette étude, est dédiée au diagnostic stratégique territorial, qui consiste à collecter et structurer les informations par domaine, d'analyser l'essence des relations et intérêts, comprendre les enjeux, déterminer les causes et identifier les marges de manœuvre réalistes par thématiques ciblées. Ce diagnostic prend en considération les dimensions géographique, sociodémographique, économique, culturelle, patrimoniale, environnementale et institutionnelle, tout en tenant compte des facteurs externes ayant une incidence directe et indirecte sur ces dimensions. De surcroît, des analyses croisées faciliteront le passage du sectoriel au transversal pour mieux appréhender chaque problématique territoriale rencontrée. L'exercice de diagnostic territorial n'est pas une fin en soi, mais une étape indispensable pour définir la stratégie du futur programme d'action en faveur des médinas. Il ne saurait donc présenter une photographie exhaustive du territoire et de ses multiples enjeux. Son objectif consiste à dégager les perspectives.

Chapitre 1

La médina et l'importance d'une vision prospective

La dimension mémorielle et symbolique du patrimoine urbain permet de « *donner un sens et un fondement objectif aux principes de l'organisation des ensembles urbains* ». ⁴¹⁵C'est parce que le futur nous interpelle autant que le présent, la réflexion prospective se trouve indispensable du fait qu'elle permet une analyse globale de l'espace à mettre en valeur fondée sur la confrontation et « *le partage des idées ainsi que sur la construction collective des hypothèses sur le futur* » ⁴¹⁶ en postulant que le futur n'est pas une fatalité, c'est plutôt un construit économique et social. La prospective ne repose pas sur « *une analyse prévisionnelle qui consiste à penser le futur par simple extrapolation de tendance. La prévision peut se justifier dans un monde "invariant" stable, qui se reproduit plus ou moins à l'identique* », ⁴¹⁷ alors que la prospective postule que le futur est un inconnu, une énigme dans un espace changeant en mutation rapide. Il ne s'agit, donc, pas de prédire les vicissitudes de l'avenir, l'essentiel est d'avoir des vues sur un système d'hypothèses et de scénarios pour déboucher sur une vision stratégique à même d'estomper l'incertitude du futur.

Ce faisant, la prospective urbaine est un outil d'aide à la mise en valeur de la médina dans la mesure où il est question de se pencher, d'abord, sur le diagnostic urbain en mettant en évidence les phénomènes en émergence, les tendances, les potentialités, les contraintes, les atouts, les opportunités, les risques et les dynamiques économiques et socio-spatiales.

La médina à rendre perceptible et visible est considérée comme un ensemble de systèmes, de logiques, d'organisations et de processus.

Ensuite, il est capital d'anticiper, de réagir, de devancer les changements et d'élaborer collectivement les représentations du futur. ⁴¹⁸En se procurant les conditions nécessaires à la maîtrise des mutations.

⁴¹⁵MERLIN (P), « *l'urbanisme* », PUF, 6^e édition, 2005, p. 59.

⁴¹⁶ LOINGER (G), « *développement des territoires et prospectives stratégiques, enjeux, méthodes et pratiques* », L'Harmattan, 2006, p. 12.

⁴¹⁷*Idem*. P23.

⁴¹⁸ LOINGER (G), *op cit*, p. 13.

Enfin, l'essai prospectif porte sur l'élaboration collective des représentations sur le futur à traduire dans un projet de développement de la médina.

Peut-on, encore, remarquer le lien fort entre la prospective en tant que méthode d'approche et de réflexion, et la gouvernance en tant que style de politique publique ayant des retombées sur la gestion des espaces et des sociétés. Le prospectif urbain est, sans conteste, un exercice intellectuel et politique qui brasse les idées, les démarches et les stratégies pour façonner les futurs possibles.⁴¹⁹

Dans le contexte de réhabilitations des médinas, la prospective, en tant qu'outil méthodique et pratique, se situe dans le champ des discours, sans emprise sur la réalité.

D'ordinaire, dans les études d'urbanisme, on procède aux extrapolations des phénomènes émergents, alors qu'il faut creuser les bien-fondés des taux de croissance économique et sociodémographique, les dynamiques sociétales, les fluctuations des systèmes de valeurs, etc. Les diagnostics préalables à l'élaboration d'une étude de régénération des médinas historiques demeurent formels. La médina en tant que patrimoine urbain doit être protégée par la réglementation en vigueur qui étaye la position des services déconcentrés de la culture pour mettre en valeur les éléments du patrimoine culturel dans les documents de la planification urbaine et s'attacher à la préservation des aspects et spécificités des lieux compris à l'intérieur du périmètre de classement. De même, on est censé enrichir le débat sur l'histoire des populations et des territoires concernés.

Il est clair que le dispositif juridique ne produit pas, purement et simplement, ses effets dans la réalité. Vraisemblablement, la vulnérabilité de l'administration et le manque d'expertise réduisent la réflexion sur les aspects culturels dans un plan d'aménagement à un rituel administratif dénué de toute perspicacité et pénétration vis-à-vis des valeurs historiques et culturelles des hommes et des lieux. Dans ce cadre global, la problématique d'une gestion efficace et durable du patrimoine culturel se pose avec acuité. La présente étude insiste sur la nécessité d'intégrer les médinas dans l'espace urbain des villes ainsi que dans la planification globale du développement par le biais d'indicateurs standardisés permettant la mise en application de politiques et de plans durables pour garantir la préservation, la mise en valeur de l'usage social et touristique du patrimoine des médinas marocaines (**Section 1**), cet objectif ne

⁴¹⁹ EL IDRISSE (A) & ALHIYANE (B), « La médina de Tiznit, un patrimoine urbain en perpétuelle mutation », in *Actes du 27^e Colloque de Séfrou 22 et 23 avril 2016 la rénovation urbaine dans les tissus urbains anciens*, coordination scientifique du livre : Mohammed ZERHOUNI, p. 18.

peut se concrétiser que par une « reconquête programmée » des tissus anciens par la puissance publique (**Section 2**). En effet, l'ensemble des recherches et évaluations menées à l'occasion d'opérations de réhabilitation, dans les quartiers anciens comme dans les grands ensembles, ont bien mis en évidence l'interdépendance des aspects techniques, sociaux et politiques de la dévalorisation des territoires urbains. Le plus souvent, le mauvais état des immeubles dans certains quartiers ne constitue qu'un symptôme de problèmes beaucoup plus complexes. La dégradation du patrimoine bâti est en effet le résultat d'une histoire : c'est la combinaison en un même lieu de différentes erreurs de conception ou de gestion urbaine (déficit de qualité architecturale, mais aussi enclavement du quartier, insuffisance en équipements et services publics, absence d'entretien régulier des immeubles, politiques d'attribution des logements incohérentes...), et de l'évolution sociale de la population (appauvrissement, précarisation des familles, chômage, perte de repères culturels...), ce qui explique la dévalorisation de ces territoires. Lutter contre une telle dégradation implique de s'attaquer aux « *causes premières* » du phénomène, c'est-à-dire aux problèmes sociaux, économiques et urbains qui génèrent les dysfonctionnements. Comme l'ont souligné les évaluations, le véritable enjeu de la réhabilitation, au-delà de la remise en état des logements, consiste à inverser la perception négative attachée à certains quartiers, à « *rendre l'estime, la considération d'autrui* » aux populations qui s'y trouvent rassemblées. Or, l'expérience montre qu'un tel objectif ne peut être atteint qu'au prix d'un travail de longue haleine.

Section1 : intégration spatiale de la médina à la ville

Actuellement, la mondialisation n'est plus simplement économique. Elle est aujourd'hui politique, sociale, culturelle... En matière politique se pose le problème de la forme de gouvernement et la place de la démocratie au sein des régimes politiques. De même que la protection des droits et libertés est une donnée essentielle de cette mondialisation. La mondialisation connaît aussi un regain particulier en matière de patrimoine culturel. Désormais les États se posent en la matière toutes les mêmes questions sur la revalorisation du patrimoine culturel local qui doit être particulièrement protégé des menaces que lui fait subir l'industrialisation outrancière, l'indifférence générale, le manque de moyens financiers. Le patrimoine culturel apparaît comme un véritable atout qu'il faut non seulement préserver, mais

aussi prendre en compte, car source considérable de valorisation et de développement, mais aussi manne financière avec le tourisme culturel.⁴²⁰

D'autre part le mot même de réhabilitation signifie que le quartier (ou les bâtiments) avait subi une évolution négative sur le plan physique, mais aussi en quelque sorte psychologique, affective ou sociale. Il faut au sens étymologique redonner une réputation au quartier, lui rendre son « honneur », sa dignité... cette connotation inhérente au mot coïncide avec un contenu évidemment social. Les quartiers à réhabiliter sont assimilés aux secteurs dits défavorisés, paupérisés.⁴²¹

Par conséquent, les opérations de transformation des centres anciens dans une perspective de réhabilitation du patrimoine et de réémergence des fonctions de centralité urbaine sont complexes. Par-delà le traitement purement technique de l'opération, ce qui paraît fondamental c'est la nécessité d'attaquer le sujet selon une vision systémique permettant d'en saisir la complexité et d'entreprendre le processus d'exécution de l'opération, nécessairement lent et coûteux, à travers une planification intégrée et une programmation des actions permettant de l'optimiser. Il faut développer d'abord une stratégie, avec des objectifs clairs, fondés sur une connaissance détaillée de la situation. Cette stratégie d'intervention doit aborder, selon une vision d'ensemble, les grands problèmes physiques de la médina, en particulier ceux qui relèvent de l'accessibilité, de la création d'espaces publics, des services de base et des équipements sociaux.

On ne peut en rester à regretter et dénoncer le laisser-faire, responsable des dégradations, puisqu'il s'agit précisément de comprendre les mécanismes - de non-décision principalement - pour les enrayer, on aura à l'esprit la répétition permanente des situations d'inaction, de laisser-faire, de méconnaissance des effets des actions, dans le monde et dans un même pays, et l'on accordera toute son importance à l'expérience des uns et des autres. Les interactions constituent pour cela un objet majeur d'études et de préoccupation pour la compréhension (celle des processus donc) et pour l'action. Les conceptions contemporaines de l'action sur le territoire et sur la ville (comme l'action sur les quartiers) insistent très justement sur la globalité des phénomènes, sur la multiplicité des angles d'attaques possibles qui appellent une attention aux méthodes, aux effets et interactions. On considérera par exemple que l'action sur le patrimoine

⁴²⁰ ETIEN (R), « protection du patrimoine culturel et développement durable » in *la médina de Fès, patrimoine culturel pour un développement durable*, travaux du colloque international, 28-29 novembre 2008, p. 56.

⁴²¹ PELLIER (J), « réhabilitation et transformation du tissu social », in *le patrimoine atout du développement*, sous la direction de Régis NEYRET, collection transversale II, Centre Jacques Cartier, Presses universitaires de Lyon, p. 89.

peut être appréhendée par toute une série de composantes comme le monument, l'espace public, l'habitat, l'insertion sociale, la communication, le développement culturel, l'emploi, etc. L'important étant de choisir l'angle d'attaque qui permet l'efficacité, la progressivité par l'enclenchement de dynamiques de l'action et de la mobilisation partenariale.⁴²²

C'est une vraie restitution de la « centralité » des médinas donc par la puissance publique, par une réhabilitation intégrée des médinas, en vue d'un développement socio-économique des médinas **(Paragraphe I)**.

Malheureusement, aujourd'hui l'ascension sociale épouse un mouvement exactement inverse. La réussite sociale se mesure en fonction de l'éloignement du centre de la médina, pour se diriger vers les abords, près des voies carrossables, puis en ville nouvelle. Certes, la voiture n'est pas l'unique élément d'arbitrage entre résider dans la médina où en ville nouvelle. **(Paragraphe II)**.

⁴²² BOUMAZA (N), « expérience occidentale et construction maghrébine d'une approche du patrimoine ». In *Regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XXI^e siècle*, Presses de l'Université de Paris-Sorbonne 2003, p. 121.

Paragraphe I. : réhabilitation intégrée du patrimoine architectural et urbain des médinas

La question de la réhabilitation des médinas a connu une évolution très marquée par la diversité des approches et des démarches entreprises selon le degré d'intérêt accordé à ces centres et l'importance de leur poids par rapport au système urbain au sein duquel elles évoluent. L'expérience au niveau national a montré la limite des stratégies préconisant des interventions sectorielles portant sur des aspects ponctuels de la problématique. En fait, la réhabilitation des médinas est un long processus qui nécessite beaucoup de moyen et de compétences ; son traitement ne peut réussir que dans le cadre d'une approche d'ensemble tenant compte de l'imbrication et de l'interdépendance de ces composantes urbanistique, sociale, économique et culturelle. Par ailleurs, les médinas présentent des diversités qui portent sur leur morphologie, leur fonction et leur contenu, cette variété suppose l'élaboration de stratégies de réhabilitation spécifiques suffisamment adaptées à leur contexte socio-économique et garantissant l'équilibre entre l'objective identitaire et celui de requalification urbaine.

D'autre part, la réhabilitation ne peut être réduite à un ensemble d'interventions limitées dans le temps ; les actions proposées quel que soit la leur nature ne doivent constituer que le déclenchement d'un long processus dont la durabilité serait fonction de la pertinence de la stratégie proposée, de l'efficacité des mécanismes mis en place et du degré de sensibilité et d'adhésion de l'ensemble des acteurs concernés. Pour ce faire, les interventions doivent émerger d'une stratégie visionnaire permettant à la médina de retrouver son équilibre interne et de la réintégrer dans le processus de développement à travers des actions ciblées et maitrisables dans le temps et dans l'espace, ce qui ne nécessite, sans doute un l'engagement politique clair et ferme des pouvoirs publics. (A)

Dans ce sens, il faut noter l'engagement de la plus haute autorité de l'état, à savoir SM Mohamed VI⁴²³, qui veille personnellement à l'exécution et l'inauguration des projets de réhabilitation des médinas de Fès et Marrakech. C'est pourquoi le Roi prolonge et conforte sur le terrain une vision dynamique du patrimoine comme vecteur de développement. Le relai est désormais passé aux collectivités locales intégrées et diversifié ». Ces messages et discours, faut-il le préciser, s'inscrivent dans le cadre plus global d'une politique internationale qui, depuis

⁴²³Le discours prononcé par S.M. le Roi à Agadir (12 décembre 2006) à l'occasion de la rencontre nationale des collectivités locales a pour thème le « *développement des villes, citoyenneté et responsabilité* ».

1970, crée une émulation autour de la nécessité de rester attentif aux questions de sauvegarde, de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine **(B)**.

Il faut dire que, les projets intégrés sont des actions importantes centrées sur un point du territoire et qui devront servir d'ancrage pour le développement économique culturel et social pour améliorer dans ces quartiers les conditions de vie. Les projets intégrés sont des actions importantes centrées sur un point du territoire et qui devront servir d'ancrage pour le développement économique, culturel et social du quartier en cherchant à diversifier au maximum les acteurs, en intéressant un large éventail des partenaires : population locale, secteurs économiques privés, volontariat, organismes publics de l'administration centrale et locale, groupes culturels, associations. Ainsi pourront être engagées différentes formes et sources de financement. La vie culturelle mobilise la communication sociale dont la présence suscite l'intérêt des entreprises privées. La variété des partenaires permet une action plus profonde et plus durable par la variété des intervenants, les investissements de chacun étant potentialités par ceux des autres partenaires.

A/ pour une réhabilitation intégrée des médinas

La régénération des centres historiques, doit être considérée dans le cadre d'une vision stratégique des plus grandes zones urbaines et de la région, comme étant un tout.

En effet, devant l'amplification du processus de dégradation des médinas, la réhabilitation ne peut se limiter à des opérations isolées de restauration ou de préservation de quelques monuments ou bâtiments historiques. Il faut concevoir et réaliser des interventions intégrées et d'envergure, fondées sur une connaissance précise de l'ensemble des problèmes auxquels sont confrontés ces quartiers.⁴²⁴ Sa mise en valeur se pose en termes de réhabilitation et d'acquisition de commodités pour les unes, de requalification par des activités plus modernes pour d'autres, et l'introduction d'un ensemble des commodités pour améliorer leur cadre de vie et leur bâtir pour d'autres encore. Pour cela il y a lieu de créer les conditions favorables à la manifestation des activités existantes, la création de nouvelles, et à l'attrait sur les médinas les investisseurs publics et privés, en tant que vecteurs de processus de requalification. Ceci dit, le patrimoine architectural et culturel peut fonctionner comme référent et remède rationnel et idéologique positif face aux

⁴²⁴ BERTHOLET (H), « Coopération décentralisée et développement urbain. La coopération décentralisée Franco-Marocaine, perspective inventaire et perspectives », actes du séminaire de Marrakech 29-30 1996 organisé par le ministère français des Affaires étrangères sous la direction de la coopération décentralisée et non gouvernementale et service culturel de l'ambassade de France à Rabat) en collaboration avec la direction générale des collectivités locales du ministère de l'Intérieur. P. 143.

impasses dans lesquels se trouvent les politiques économiques en matière d'impuissance dans la gestion urbaine. Les concepteurs peuvent se diriger vers tout ce qui est traditionnel pour en faire **un lieu de ressourcement**.⁴²⁵

En réalité, la médina constitue une entité fondamentale dans la structure urbaine de la ville. En plus de l'importance de sa dimension monumentale, elle joue un rôle déterminant dans la structure économique et sociale de la ville grâce à sa centralité spatiale et fonctionnelle remarquable. En effet, la médina constitue le centre névralgique et le cœur touristique de la ville grâce à son patrimoine universel et son espace urbain chargé d'histoire. Cette médina dont l'image de marque est mystifiée dans l'imaginaire occidental peut être également qualifiée de cosmopolite puisque son ouverture vers le monde et son rayonnement à l'échelle internationale est aujourd'hui incontestable. D'autre part, il est important de noter que cette présente partie n'est pas une recette type à donner en vue d'une réhabilitation de médina, c'est davantage, des leçons à tirer des expériences européennes. Bien que toute opération constitue une particularité en soi, il n'y a pas de cas modèle, comme il n'y a pas de solutions modèles. Chaque opération est unique en son genre, et les moyens financiers qu'on pourrait mobiliser aujourd'hui, ils ne seront pas mobilisables le lendemain dans un même pays, alors que dirais-je d'un pays à l'autre, voire même, d'un continent à l'autre.

1) L'expérience française

Si la France dispose aujourd'hui d'un riche patrimoine urbain, c'est en grande partie au mouvement associatif qu'elle le doit. L'idée qu'il faut « *faire la ville sur la ville* », autrement dit améliorer l'habitat existant plutôt que rebâtir sur les ruines du passé, n'a pas toujours fait consensus dans le pays. C'est dans les années 70 qu'un courant d'opinion s'est amorcé en faveur de la réhabilitation, en réaction à la démolition des quartiers insalubres des centres-villes. Sans être initiateur en la matière, l'État a cependant, par la suite, joué un rôle déterminant dans ce mouvement, en mobilisant les moyens réglementaires et financiers au service de ce qui est devenu une véritable politique publique. Depuis le début des années 80, la réhabilitation constitue en effet un élément fondamental de la politique du logement en France, avec des effets importants en termes urbanistiques, économiques et sociaux. La **loi Malraux**⁴²⁶, en 1962, marque

⁴²⁵ BENABBAS(S) et KAGHOUCHE (S), *op cit.* p. 51.

⁴²⁶ Afin de protéger et restaurer les quartiers anciens et plus particulièrement les centres historiques des villes souvent dégradés, la loi Malraux du 4 août 1962 a mis au point un système de protection spécifique alliant planification et mesures réglementaires : celle des secteurs sauvegardés. Il était urgent de réagir contre les effets

un virage important dans cette évolution. En créant les *secteurs sauvegardés* et les *périmètres de restauration immobilière*, outils alternatifs à la *rénovation urbaine*, la loi reconnaît pour la première fois la valeur architecturale et urbaine des quartiers anciens. Elle va permettre de sauver le patrimoine de certains centres-villes historiques, grâce notamment *aux opérations groupées de restauration immobilière*, dans lesquelles des propriétaires regroupés en associations syndicales bénéficient de subventions publiques pour l'engagement de travaux de restauration de leurs immeubles. Mais ces opérations de grande ampleur sont coûteuses et peu nombreuses. Dans tous les cas, ce sont des opérations d'urbanisme, liées à une déclaration d'utilité publique qui entraîne la modification de la structure de la propriété. Le mode d'action prédominant reste celui de l'expropriation : après travaux, les immeubles restaurés sont revendus par l'intermédiaire de Sociétés d'économie mixte concessionnaires. En 1970, la loi sur la *résorption de l'habitat insalubre* (RHI), réformant la loi précédente sur les "bidonvilles", relève toujours du même esprit : elle sera utilisée comme succédané de la *rénovation urbaine*, avec, pour l'essentiel, Les mêmes aspects hygiénistes et des problèmes sociaux semblables. C'est seulement après 1970 qu'un réel changement d'orientation est opéré en faveur de l'habitat ancien. La création de l'ANAH (Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat), en 1971, marque la volonté des pouvoirs publics de s'engager dans cette nouvelle voie, en aidant les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine. Il faut dire qu'à l'époque, les démolitions et les expulsions font l'objet de critiques de plus en plus vives. Sous la pression de militants regroupés dans le **mouvement PACT** (propagande et action contre les taudis), des associations de défense des quartiers anciens voient le jour dans différentes villes du pays. Elles informent et mobilisent les habitants, sensibilisent les élus locaux et dénoncent les traumatismes provoqués par les nouvelles constructions, en rupture totale avec le contexte dans lequel elles s'insèrent. La procédure de *rénovation urbaine* fait l'objet d'un triple critique, économique, social et culturel. Ses détracteurs soulignent le coût considérable des opérations, les difficultés de maîtrise du foncier, ainsi que les problèmes induits par le relogement massif des populations en banlieue (problèmes de transports, d'équipements, de cohésion urbaine et sociale...). Par ailleurs, la destruction du tissu urbain aux abords des monuments historiques provoque des réactions négatives de la part des défenseurs du patrimoine. C'est ainsi qu'un

dévastateurs de la politique de rénovation urbaine dont l'objectif était de faire du « neuf », au lieu de réhabiliter. Des centres anciens pittoresques, tels ceux d'Albi, et Avignon, étaient menacés. » Cité par MORAND-DEVILIER (J) « droit de l'urbanisme », MÉMENTOS DALLOZ, série droit public-Science politique, sous la direction d'Yves LEGOURO, 7^e éditions-2006, P60

mouvement d'opinion se dessine, qui aboutira, suite à la publication du **rapport Nora** en 1975, à un ensemble de textes de lois favorables à la réhabilitation de l'habitat existant.⁴²⁷

2) **Expérience tunisienne :**

Les discours idéologiques et les attitudes iconoclastes, que les acteurs professionnels et politiques ont tenus et exprimés, ont eu pour heureuse conséquence la prise de conscience de la valeur du patrimoine, dans ce sens l'association de sauvegarde de la médina de Tunis (A.S.M.T) et de la « conservation de Carthage » et les institutions ad hoc nées en marge des technstructures municipales et étatiques ont développé un plaidoyer classique de défense illustré par des actions d'aménagement et d'urbanisme, qui peut constituer l'une des priorités politiques de la planification urbaine. L'A.S.M.T participe activement à la réussite de toutes opérations de réhabilitation. En effet, dès sa création, l'association s'est dotée d'un bureau d'étude pluridisciplinaire qui avait établi un diagnostic de la situation , et dans les propositions avaient dépassé le cadre des monuments historiques pour déboucher sur des propositions d'interventions intégrées, touchant à la fois les conditions d'habitat, les équipements et les activités. Les études ont porté tant sur l'ordre urbain, le système de croissance, la typologie des constructions, le fonctionnement interne, le rôle économique, commercial, culturel et résidentiel que sur la connaissance des habitants de la médina : origine, structure familiale, date d'installation, revenus et emploi. Une banque de données s'est constituée avec un relevé en plan à l'échelle 1 /250^e de la médina et ses faubourgs ainsi qu'un inventaire des monuments répertoriés par catégories, par thèmes et complétées, pour certains par des relevés. Vers les années soixante, les familles rurales sont venues s'installer dans les maisons traditionnelles abandonnées par leurs occupants d'origine, ces maisons sont louées à la pièce à la journée ou à la semaine à des travailleurs célibataires. Ce phénomène a touché, aussi, les bâtiments destinés ou non à l'habitation : palais, demeures et édifices religieux. Ce facteur parmi d'autres a contribué à la détérioration des structures urbaines, à la dégradation du bâti et la décadence des fonctions économiques.

Pour affronter ces problèmes, qui vont de la gestion quotidienne d'un quartier vivant à la sauvegarde d'un patrimoine universel menacé, des solutions et moyens ont été mis en œuvre :

⁴²⁷FORET (C), et PORCHET (F), direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, centre de documentation de l'urbanisme, in <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu>, PP 8-9.

Partant du principe que la sauvegarde ne consiste ni à muséographier la médina sous prétexte de conserver la tradition ni à démolir sous prétexte de moderniser, qu'il est important de rechercher un processus de protection modulé selon la pertinence des témoignages historiques et les potentialités d'adaptation du milieu urbain traditionnel.

Il faut noter que, l'association de sauvegarde de la médina avec l'appui de la municipalité de Tunis a élaboré une politique de sauvegarde visant la réhabilitation de la médina en tant que patrimoine monumental et en tant que patrimoine immobilier social. Les actions vont rapidement dépasser le cadre des monuments historiques pour déboucher sur des propositions d'interventions intégrées et sur une politique de sauvegarde définie suivant les deux grands thèmes suivants :

- la médina de Tunis a été classée sur la liste du patrimoine monumental depuis 1979, pour la diversité de ses monuments, et pour le fait qu'elle présente l'un des rares témoignages de « *l'urbanisme musulman* ». Des restaurations ont affecté ces monuments suivant des programmes de réaffectation en équipements capables de s'adapter et de s'intégrer dans la structure de l'édifice sans le défigurer. Le principe développé par L'ASM pour la sauvegarde des monuments est la restauration suivant un programme de réaffectation dans le cas où la fonction originale n'existe plus. Ce qui permis, réalisés de grands projets dont notamment:

- La médersa Moulacirya restaurée et réaffectée en jardin d'enfants ;
- La médersa et zaouïa El Bakria qui abritent en plus du mausolée ;
- La réaffectation du palais Khair-eddine et ses annexes en musée de la ville de Tunis.

-Projet de mise en valeur de spécificités des éléments architecturaux et urbains des ruelles de la médina avec la restauration par l'ASM de plus de 200 sabats (passages couverts,), ainsi que des colonnes d'angles de la médina centrale et ce grâce à la contribution des associations.

Les effets d'entraînements, du succès de cette politique de mise en valeur du patrimoine monumental, ont touché les propriétaires privés qui ont pris l'initiative de restaurer et de réaffecter leurs demeures en galeries d'art, galeries artisanales et restaurants de standing. Les promoteurs privés ont manifesté leurs intérêts pour investir dans la médina, des opérations de promotions de tourisme culturel.

En Tunisie les ensembles historiques et traditionnels, parmi lesquels les ensembles urbains et les villages « de caractère », peuvent être inscrits dans le périmètre d'un secteur sauvegardé. Ces secteurs ont l'objet **d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)**, qui comprend

un parcellaire ainsi que des prescriptions réglementaires indiquant les immeubles à sauvegarder, les immeubles à réhabiliter et ceux que l'on peut détruire en partie ou en totalité. Le PSMV comporte également un cahier des charges qui détermine les normes architecturales, les règles d'aménagement, les activités interdites, les infrastructures et les équipements nécessaires. Le plan de protection et de mise en valeur comprend le plan des zones et des dispositions réglementaires.⁴²⁸

B /programmes de réhabilitation des médinas de Fès et Marrakech

Une intégration apparente qui, quoiqu'elle offre les conditions minimales voir de survie pour sa population, cache derrière elle la dure réalité de l'abaissement de tous les indicateurs sociaux (pauvreté, chômage, analphabétisme ...).

La concentration de cette population pauvre et majoritairement locataire en médina, représente l'un des principes incohérences qui entravent son fonctionnement normal. Elle constitue un important facteur de dégradation de son cadre physique et son environnement général et n'ouvre aucune perspective d'amélioration, mais au contraire rend difficile toute tentative d'adhésion à l'effort de sa réhabilitation.

En outre, l'exclusion sociale de la population de la médina porte atteinte à l'équilibre social de toute la ville, la médina étant devenu un lieu répulsif même pour ses propres habitants à cause de l'aggravation des contradictions et des problèmes sociaux dus à la diffusion de phénomènes préjudiciables qui donnent de la médina une image négative qui contribue énormément à sa dévalorisation.⁴²⁹

Aussi, la situation actuelle de notre patrimoine est préoccupante tant pour les pouvoirs publics que pour les usagers. Ces tissus urbains anciens subissent, aujourd'hui, le poids d'un passé séculaire, les conséquences des dernières décennies en matière d'aménagement et d'urbanisation ainsi que les contraintes du présent et le poids du passé en tant qu'acte de fondation, en tant qu'apports civilisationnels sédimentés dans des cycles historiques, en tant que cadre bâti, idéalisé ou rejeté, témoigne d'un équilibre antérieur entre forme sociale et production architecturale. Les conséquences du choix politique s'inscrivent et s'expriment au plan spatial.

⁴²⁸ Article 13 de la loi n° 94-35 du 24 février 1994 relative au code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels, www.unesco.org/culture/natlaws/in_actarchaehisthrtgetradarts1994_fretof. P.7.

⁴²⁹ Quel projet pour sauvegarder la médina de Fès ?, (rapport 1992, des trois bureaux d'études pluridisciplinaires : Groupe huit (France), SIDES (Tunisie), URBAPLAN (Suisse), in revue MADINA, cité du monde, n° 1, janvier-février- mars 95, PP 39-41.

Choix politiques qui, au début du siècle, ont conduit à des bouleversements de polarité urbaine et à l'apparition d'un nouveau modèle de la cité, de la citoyenneté et de l'urbanité. Les contraintes d'un présent nécessitant, dans le cadre des orientations d'une politique nouvelle, que les actions envisagées dans les centres historiques obéissent à des conceptions du spatial et du social en interaction constante. Là réside, de fait, l'un des plus grands dangers qui menacent l'identité des tissus urbains, anciens et nouveaux, qui menacent la coexistence spatiale, et la réconciliation des citoyens avec leurs cités, en maintenant ou en créant, de manière implicite ou explicite, voulue ou pas, de l'exclusion, de l'insécurité, de l'injustice, etc. Parmi ces dangers, et non des moindres, persistent cette vision techniciste du progrès et les ravages qu'elle engendre.

Pour remédier à cette situation, les pouvoirs publics ont établi un programme de réhabilitation intégré ambitieux. En effet, depuis son inscription par l'UNESCO sur la liste du Patrimoine mondial en 1981, la médina de Fès n'a connu de programme de restauration de ses monuments aussi large et ambitieux que celui lancé le 4 mars 2013 sous les auspices de Sa Majesté le Roi Mohammed (voir photo n°2).

Photo n° 2 : accompagné d'Irina Bokova, directrice UNESCO, le Souverain s'est rendu dans les médersas de Fès



Source MAP 2017

1) réhabilitation de l'habitat

Ce projet vise la consolidation de l'habitat traditionnel et néo-traditionnel dans l'objectif d'améliorer les conditions de vie de la population, de créer un marché immobilier et de location rentable et d'assurer le maintien des formes traditionnelles de construction et d'occupation de l'espace urbain. À cet effet une étude très détaillée des conditions et des coûts de réhabilitations du bâti a été conduite dans la zone de référence sur 1.329 maisons occupées correspondant à 2027 logements. Elle a permis de distinguer deux catégories principales : des maisons très dégradées qui exigent une reprise importante de gros œuvre et du second œuvre et d'autres pour lesquelles les interventions sont moins coûteuses. Le coût moyen de réhabilitation a été établi au niveau de 154.000dh/maison pour la première tranche du projet. Une partie (12,5 M dh) sera couverte par une subvention non remboursable destinée à couvrir les surcoûts (aide à la réhabilitation et une autre partie (39,5 M dh) devrait faire l'objet de crédits à bon marché pour inciter les propriétaires à l'investissement.

2) restauration des monuments historiques

Pour que le passé demeure vivant dans le mémoire quotidien des habitants, des monuments sont conservés et entretenus. Le patrimoine architectural ne se limite plus aux grands témoins de l'histoire et aux seuls monuments protégés, il comprend également un nombre de bâtiments dont la valeur culturelle ne se mesure pas uniquement à la qualité architecturale, mais aussi à l'attachement que leur porte une population. Il est vrai que le public aurait tendance, dans la majorité des cas, à admettre plus facilement un bâtiment reconverti que des constructions neuves.

C'est pourquoi les monuments qui entretiennent la culture et la mémoire de la ville, même reconvertis, demeurent un repère pour les habitants et laissent au quartier le caractère qu'ils lui ont initialement donné. L'intérêt des édifices anciens provient d'une convergence entre des motivations culturelles, sociales et celles d'ordre économique.

En effet, une opération de reconversion coûterait moins cher qu'une construction de l'édifice à reconvertir. La réaffectation d'un édifice que l'on désire, pour une raison ou pour une autre, conserver génère un revenu qui permet du moins d'assurer l'entretien, si ce n'est de procurer des bénéfices à la collectivité. De telles évaluations, pour être précises et efficaces, nécessitent une connaissance approfondie du monument existant et la définition exacte des travaux envisagés. La valeur patrimoniale : *« la notion de monuments historiques comprend la création architecturale isolée aussi bien que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une*

civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations, mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle. »⁴³⁰Cependant, la notion de patrimoine ne doit pas être restrictive aux monuments protégés par les législations en vigueur. Il faut sortir des catégories juridiques (classement ou inscription) pour prendre en compte un patrimoine plus vaste. D'ailleurs, par lesquels des édifices prennent place parmi les monuments protégés comportent une part inévitable d'arbitraire » ... « *Nombres de gardes, d'usines de bâtiments civils méritent, eux aussi, d'être conservés et entretenus* ». La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural sont étroitement liées à sa reconversion. En effet, toute opération de sauvegarde du patrimoine n'est pas une fin en soi même. Elles ne peuvent se contenter de « muséifier » les édifices, mais elle doit au contraire être un moyen pour inciter à son processus de développement. Dans ce sens, les autorités compétentes doivent faire face à plusieurs cas de reconversion de monuments historiques, se voit dans l'obligation de repenser l'utilisation de ces édifices. Les travaux de restauration sont souvent onéreux, les amènent à penser à une éventuelle reconversion en équipements

2-1 : programme de réhabilitation des médersas.

C'est la mosquée et la médersa qui constituent les plus beaux monuments par leur simplicité, la succession des remaniements dont elles ont fait l'objet et le fait qu'elles continuent à être utilisées. Leur restauration nécessite un travail lent et patient que facilite le bon état de beaucoup d'entre elles. C'est généralement autour de ces édifices que se développe le centre de la vie commerciale avec les souks spécialisés. Ainsi, avec les médersas, la musique traditionnelle, la poterie et la culture orale, les médinas constituent l'essentiel du patrimoine maghrébin. Considérés par les Européens comme un produit arabo-islamique (voir photo n°3), celles cumulent en fait les apports des différentes cultures et périodes historiques du Maghreb.⁴³¹

⁴³⁰Charte de Venise, 1964, Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments historiques et des sites, article premier.

⁴³¹BOUMAZA (N), «la Médina, lieu de l'ambiguïté des codes. ». In l'imaginaire méditerranéen. Textes réunis et présentés par Pierrette Renard et Nicole de Pontcharra, Maisonneuve et LAROSE P55.

Photo n° 3 : état de la médersa Mohammedia restaurée



Source ADER/Fès

Vu la valeur architecturale des médersas de Fès, un vaste programme de réhabilitation vient d'être achevé (tableau n°15).

Tableau n° 15 : Programme de réhabilitation des médersas des Fès

Type de projet	Maître d'ouvrage délégué	Coût du projet	Période du projet
Médersa Saffarine	ADER/Fès	14,48 millions de Dh	2014-2016
Médersa Mohammadia	ADER/Fès	6,9 millions de Dh	2014-2016
Médersa Mesbahiya	ADER/Fès	21,4 millions de Dh	2014-2016
Médersa Sbaiyyine	ADER/Fès	5,4 millions de Dh	2014-2016
Médersa Sahrij	ADER/Fès	12,1 millions de Dh	2014-2016

Source ADER/Fès 2015

2-2 : reconversion des fondouks

Il existe deux catégories de fondouks⁴³². Les premiers sont des lieux de résidence pour les commerçants et leurs montures. L'espace intérieur de ce type de fondouks est généralement constitué d'un rez-de-chaussée et deux ou trois étages articulés autour d'un patio, comme c'est le cas pour les medersas et les vieilles demeures. Les seconds, appelés fondouks de stockage de

⁴³² La date exacte de l'apparition des fondouks au Maghreb est difficile à appréhender avec précision, tandis qu'en Orient (Machrek), ils étaient connus depuis la période préislamique sous différentes appellations : « khan » d'origine perse et « ouikala » d'origine arabe. Il semble que le fondouk, en tant qu'institution, ait préexisté en Andalousie avant de s'étendre au Maghreb, lors de l'époque almoravide. Ceci coïncida avec la création de Marrakech en tant que capitale de cette dernière dynastie, corrélativement à la pacification du pays, à l'extension des déplacements dans le grand Sahara et vers l'Andalousie, ainsi qu'au développement du commerce caravanier.

marchandises et aussi fondouks de commerçants, sont composés, dans bien des cas, de chambres, de boutiques (donnant sur la rue ou sur la place adjacente du bâtiment) et des ateliers d'artisanat. Il est à signaler que les fondouks qui hébergent les bêtes de somme au rez-de-chaussée sont situés loin du centre de la médina à proximité des portes historiques. Cependant, ces fondouks ont subi des transformations en raison du développement urbain, de la pression démographique et des mutations socio-économiques qu'a connues la médina. Par conséquent, certains ont disparu, d'autres ont été laissés à l'abandon et ceux qui restent sont en ruine.⁴³³

La reconversion des fondouks permet sans doute la préservation de la mémoire et de la culture collectives des habitants du quartier ou de la ville. La mise en valeur effective d'un patrimoine architectural ne peut se faire que grâce à ses opérations de reconversion. En outre, en raison des intérêts urbanistiques et architecturaux que peuvent offrir certains édifices, la reconversion en équipements peut constituer pour la ville une solution pour la gestion de son patrimoine domaniale. Ainsi, pour que le passé demeure vivant dans le mémoire quotidien des habitants, des monuments sont conservés et entretenus. Ainsi, le patrimoine architectural ne se limite plus aux grands témoins de l'histoire et aux seuls monuments protégés, il comprend également un nombre de bâtiments dont la valeur culturelle ne se mesure pas uniquement à la qualité architecturale, mais aussi à l'attachement que leur porte une population. Il est vrai que le public aurait tendance, dans la majorité des cas, à admettre plus facilement un bâtiment reconverti que des constructions neuves.

Dans le cadre du projet « artisanat et médina de Fès », il a été procédé à la réhabilitation de ces fondouks datant des XIII^e et XIV^e siècles. L'objectif de cette opération consiste à insuffler une nouvelle dynamique socio-économique et culturelle dans un contexte chargé d'histoire et de patrimoine. « Il s'agit de faire de ces fondouks des bassins créateurs d'emplois et de richesse, de booster l'attractivité touristique et de créer des activités économiques lucratives et rentables dont les revenus seront réinjectés dans les opérations de conservation du patrimoine culturel de la médina de Fès .parmi ces merveilles figurent les fondouks Chemmaine, Sbitriyine, Barka et Staouniyyine.En effet, ces sites ont retrouvé leur splendeur d'antan après un travail de rénovation

⁴³³cf. Travaux de recherches : MANDLEUR (A), (1973) *les Fondouks de la médina de Marrakech* - D.R.H Marrakech. EL FAIZ (M), 2002, *Marrakech: Patrimoine en péril* (Ed ACTES SUD).P. 56. Fiches techniques des Fondouks de Marrakech-médina (juin 2002) - Ministère de L'intérieur- Province de Marrakech médina - Secrétariat général- division de l'urbanisme. - réhabilitation des fondouks - médina Marrakech. (Juin 1991) rapport sur l'enquête de la D.R de l'habitat en novembre 1989 sur les fondouks de la médina.

couronné par la création d'un label baptisé « *Fanadik Fès* »⁴³⁴. L'Ader-Fès, qui en a assuré la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre du projet « Artisanat et médina de Fès », a mené une opération de communication tous azimuts. Conscients du rôle des médias dans la promotion des monuments fraîchement restaurés, les responsables de l'agence annoncent également la mise en place d'un nouveau concept de management. Il y a douze ans, nous écrivions « Fès : les fondouks à l'abandon attendent leur restauration ». Joyaux de l'architecture arabo-islamique, ces fondouks jouaient un rôle très important dans l'animation commerciale des villes historiques. Leur nombre témoigne de la prospérité économique de la ville de Fès dans le passé. En 2004, ces endroits étaient presque tous détériorés, menaçant ruine où carrément des ruines.

3) La restauration des synagogues

Tous les chercheurs s'accordent à dire que les Rois du Maroc et ses seigneurs ont su comment faire en sorte que musulmans et juifs du pays n'entrent jamais en conflit évitant les problèmes que pourraient subir ces deux communautés.⁴³⁵

L'histoire des grandes villes historiques du Royaume confirme la constatation selon laquelle que la médina est souvent née d'une volonté royale et demeure par voie de conséquence protégée, contrôlée par le « Makhzen » et façonnée par son modèle de vie et ses structures organisationnelles.⁴³⁶

Le Roi Mohammed VI porte un grand intérêt à la conservation et l'entretien du patrimoine riche par la beauté des variétés de décors et de ses cultures artistiques, ceci est témoigné par ses grandes œuvres de réalisations artistiques et monuments civilisationnels.

Cette réalité est confirmée par le témoignage de Serge BERDUGO, président de la Communauté juive du Maroc : « *la relation entre le sultan et ses protégés se vérifie de nos jours encore. Elle répond à un trait de l'islam proprement marocain, qui concerne aussi bien les Juifs que les musulmans. Cet aspect est fondamental, car il éclaire la relation entre l'autorité du sultan et la communauté d'une part, la relation entre la communauté et les individus d'autre part. On voit se manifester ici un phénomène propre au Maroc, à savoir l'interaction directe et forte entre le Sultan et les Juifs. Si l'on veut en chercher les*

⁴³⁴cf. Site du projet : www.archimedia.ma/.../-fanadik-Fès-un-nouveau-concept-de-management consulté le 12/07/2016.

⁴³⁵ KENBIB (M) 1995, RGUIG (H), 2002, ZAFRANI (H) 1990.

⁴³⁶ BEN ALI (D), « le Maroc précolonial », édition SMER-Rabat 1983, p. 52.

*raisons, on les trouvera dans le respect et l'obéissance des Juifs et des musulmans à l'égard du chef de la communauté des croyants : son charisme et l'adhésion personnelle qu'il conquiert l'emportent sur l'aspect formel et abstrait de la loi elle-même. »*⁴³⁷

Dans le même sens, Haïm ZAFRANI écrivait qu'«*on est en droit de parler de symbiose judéo-arabe si l'on prend en considération la contribution que les deux cultures autonomes, la juive et l'arabe, ont apportée l'une à l'autre, sans compromettre de leur propre intégrité. Telle fut l'influence du Judaïsme sur la création de l'Islam, et telles furent aussi, ultérieurement, les voies diverses de l'influence de la civilisation islamique et rabe sur le Judaïsme et la littérature hébraïque* »⁴³⁸.

En effet, sur le sol marocain hospitalier, lieu de rencontre privilégié de deux collectivités expulsées d'Espagne : la Juive et la musulmane, les diverses sociétés cohabitent, où se sont affirmées une conscience, une mémoire et une personnalité authentique judéo-berbère arabe hispanique. De nombreux vestiges, à l'image des *mellahs*⁴³⁹ - nom des quartiers juifs - ou synagogues et cimetières juifs, témoignent de l'importance de l'empreinte juive au Maroc, aux racines mêmes de l'histoire du pays. « *L'affluent hébraïque* », reconnu en ces termes mêmes dans le préambule de la Constitution marocaine de 2011, fait ainsi référence à une influence qui se serait progressivement tarie, matérialisée aujourd'hui par une certaine impression de paradis perdu, véhiculée par ceux qui sont partis pour ne jamais revenir. Retour sur 2 500 ans de cohabitation, de rayonnement culturel et de présence juive au Maroc.⁴⁴⁰

⁴³⁷ BERDUGO (A), « Juives et Juifs, dans le Maroc contemporain », *images d'un devenir*, Librairie Orientaliste Paul GEUTHNER S.A. P. 23.

⁴³⁸ ZAFRANI (H), « Quelques espaces de rencontre privilégiés de la pensée et de la création littéraire Judéo-musulmanes, L'exemple de l'occident musulman : andalouse-Maghreb », in revue MADINA-cité du monde, n°1, Janvier-Février-Mars 1995 PP 61-63.

⁴³⁹Le toponyme dérive du radical Arabe *ملاح* avec les connotations « sel », « saler ». Il faut n'attribuer aucune crédibilité à la légende qui s'est développée autour du mot et qui fait du Mellah une terre maudite et des juifs des gens chargés de saler les têtes des rebelles condamnés à mort. A l'origine, le terme n'avait rien déshonorant ; il fait sa première apparition dans le Masalik al-Amsar d'Inb Fadl Allah al-Umari, celui-ci annonce que l'agglomération de Hims à Fès Jedid fut, bâtie sur un territoire comme Mellah. Ce lieu, ancien dépôt de sel, est le même endroit où les juifs devraient résider ultérieurement. Le vocal reçut progressivement une extension génétique : l'emplacement du premier quartier juif a donné son nom aux autres au fur et à mesure de leur création.

⁴⁴⁰BOUAZZAOUI (C), « Le Juif, le musulman, ou des think tanks sur notre Terra Pax », CRIF, le 1^{er} mars 2016 [en ligne], page consultée le 23 avril 2016 : <http://www.crif.org/fr/alireavoiracouter/le-juif-le-musulman-ou-des-think-thank-sur-notre-terra-pax/59598>

Actuellement et depuis son abandon par ses habitants juifs, la plupart des synagogues, désaffectées faute de fidèles, ont été vendues avec les immeubles dont elles étaient partie intégrante. Elles furent généralement transformées en habitations ou boutiques.

Pour Simone Lévy insistait sur cette, réalité « *en Europe, les changements progressifs, d'une époque historique à l'autre, ont été accompagnés des mesures de conservation nécessaires. Le moderne s'est ajouté à l'ancien et une conscience patrimoniale a eu le temps de se former, de se développer, servie par l'enseignement et la recherche historique. Une telle conscience ne naît pas spontanément, dans une situation nationale où les choses n'évoluent que lentement, semblant éternelles. Que la modernité surgisse alors et elle aura tous les attraits, mais alors l'ancien est en grand danger d'être méprisé comme le signe dépassé d'un passé rejeté. La conscience patrimoniale doit d'abord dépasser ce stade d'autodépréciation pour, qu'une fois le prestige du « moderne » relativisé, les saveurs de l'ancien reprennent leurs charmes...*⁴⁴¹ »

Dans le cas du patrimoine judéo-marocain, le retard de conscience a été rendu plus destructeur par l'abandon des sites du fait de l'émigration. En moins de trente ans (1948-1975), certaines des communautés juives ont disparu (bourgs du Dra, de l'Atlas, Debdou, Séfrou...), d'autres ont abandonné leurs *mellahs* pour vivre dans des quartiers plus salubres. Cet abandon a eu des conséquences d'autant plus graves du fait de sa rapidité et du caractère massif des départs, ainsi que du statut foncier privé de certains biens culturels⁴⁴². Des synagogues ont été vendues, transformées en locaux d'habitations ou ateliers ; de belles demeures ancestrales se sont dégradées pour avoir été louées et sous-louées bien au-dessous de leur valeur. Par contre, les cimetières et sanctuaires ont été généralement protégés par leur caractère collectif et par le respect qu'ils inspirent, aux descendants comme aux populations voisines. »⁴⁴³

En effet, depuis l'abandon du *mellah*⁴⁴⁴ par ses habitants juifs, plusieurs synagogues désaffectées, faute de fidèles, ont été vendues avec les immeubles dont elles étaient partie

⁴⁴¹Ibid. p10.

⁴⁴² GOTTREICH(E), « le *mellah* de Marrakech, un espace judéo-musulman en partage, université Mohammed V-Rabat Faculté des lettres et des sciences humaines, Publications de la faculté des lettres et des sciences humaines de Rabat 2015, série : Textes traduits N° : 19, P171.

LEVY (S), « pour répondre à l'urgence, la fondation du patrimoine culturel judéo-marocain », inpatrimoines en situation déconstructions, et usages en différents contextes urbains, Rafaèle CATTEDRA Pascal Garret, Catherine Miller, et coll., p33.

⁴⁴⁴ Le mot Mellah se rapporte au sel, aussi bien en hébreu qu'en arabe. Il évoque le lieu où l'on conservait les produits en salaison. Ce vocable a fini par désigner, par extension, le quartier réservé à la population juive, et ce, dans toutes les villes du Royaume. Il devrait son origine au premier mellah, celui de Fès,

intégrante. Les uns ont été transformés en habitations et pourraient récupérer et restaurer (*dar el ma ; slat es-sba ; slated-Dbadba*). C'est pour cela, plusieurs voix s'élèvent, pour sauver le patrimoine religieux judéo-marocain. La préservation du patrimoine culturel judéo-marocain constitue un impératif très urgent étant la nécessité de lutter contre sa dégradation et la « disparition d'un trésor national » d'une grande envergure.

Pour Simon Lévy « *la reconnaissance mondiale d'un monument que l'on jugeait « banal » est un atout majeur pour forcer les décisions locales. Les listes publiées par le World Monument Fund et par sa section spécialisée dans le patrimoine juif ont aussi joué un rôle majeur dans le cas de la synagogue Ibn Danan de Fès* ». ⁴⁴⁵

Lors de la cérémonie qui suivit la réouverture de Slat Al Fassiyine à Fès, en 2013, le message de Sa Majesté Mohamed VI fut que « *c'est précisément cette particularité hébraïque qui constitue aujourd'hui, ainsi que l'a consacré la nouvelle Constitution du Royaume, l'un des affluents séculaires de l'identité nationale, et c'est pourquoi Nous appelons à la restauration de tous les temples juifs dans les différentes villes du Royaume, de sorte qu'ils ne soient plus seulement des lieux de culte, mais également un espace de dialogue culturel et de renouveau des valeurs fondatrices de la civilisation marocaine* ». ⁴⁴⁶

Construit sur un site au sein duquel le sel était traité. Venus d'Espagne et du Portugal, des juifs s'installèrent à partir de la fin du XVe siècle, après la Reconquista, dans la plupart des villes du Maroc, et donc, notamment, dans ses principales médinas. Ils se différenciaient ainsi de la population juive ancestrale du Maroc, dont la présence était alors avérée depuis bien plus d'un millénaire. Sous le règne du sultan Saadien Moulay Abdellah Al-Ghalib (1557 – 1574), les *mellahs* furent créés pour cette population, avec cette constante : dans villes impériales, le *mellah* se trouve systématiquement à proximité du palais royal. À Marrakech, ce quartier est un site adjacent à la Casbah dévolue à l'origine aux écuries du sultan.

Cf. travaux de recherches : RGUIG (H), « Les *mellahs* de Fès, Genèse et évolution », in *Fes in Word History*, selected essays from the proceedings of: Fez in World History: An interdisciplinary Conference, School of humanities and social sciences For Al AKHAWAYN University in ifrane with support from Esprit de Fès, University, p. 79-80.

⁴⁴⁵ LEVY (S), op cit. P 13.

⁴⁴⁶Message royal à la cérémonie d'inauguration de la synagogue "Slat Alfassiyine" à Fès 13 février mercredi 2013, entièrement restaurée, consulté le 11/7/2016. www.jeuneafrique.com/.../Maroc-inauguration-en-grande-pompe-de-la-synagogue.

3-1 : La restauration de la synagogue DANAN:

La dimension juive du patrimoine matériel et immatériel du Maroc acquiert depuis quelques années une visibilité accrue.⁴⁴⁷ La monarchie marocaine cherche à réhabiliter le patrimoine de ces populations juives avec lesquelles elle a toujours entretenu un lien solide.

En effet, Le Maroc a été un des rares pays arabes qui a respecté le patrimoine religieux de ses Juifs et il est le seul pays arabe où il existe un musée sur le judaïsme. La nouvelle constitution marocaine de 2011⁴⁴⁸ a consacré la culture hébraïque comme une composante de l'identité culturelle et plurielle du Maroc avec ses composantes amazighe, arabe et juive, reconnaissant ainsi l'affluent hébraïque de l'identité marocaine. Cette ouverture infuse une sérénité souvent absente dans les relations entre Juifs et musulmans.

5-2 : La restauration de la synagogue Slat al fasyine

La préservation du patrimoine culturel judéo-marocain constitue un impératif très urgent étant la nécessité de lutter contre sa dégradation et la « disparition d'un trésor national » d'une grande envergure. À cette tâche urgente s'attellent désormais les responsables de la communauté juive de Fès et de la fondation du patrimoine culturel Judéo-Marocain.

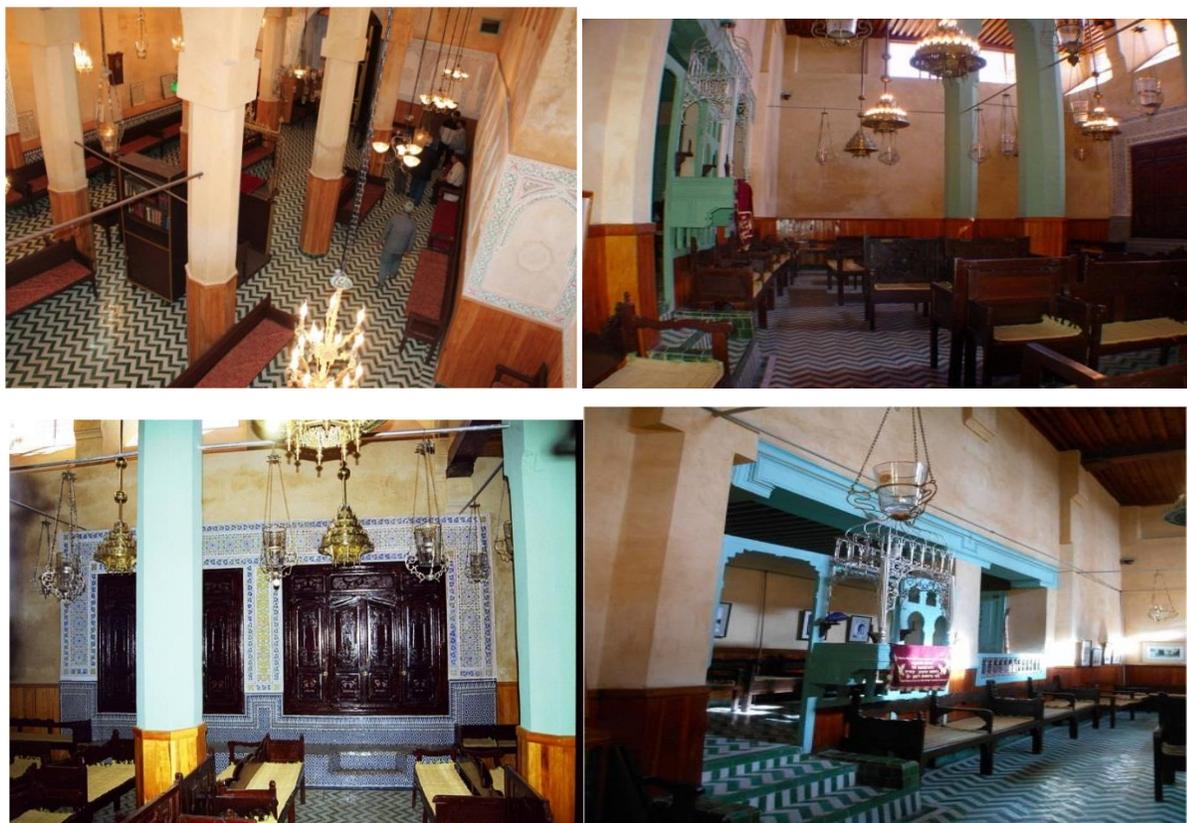
C'est à la fondation du patrimoine culturel judéo-marocain que revient le mérite de réhabilitation de ce monument d'une forte grandeur architecturale du XVIIe siècle. Œuvre initiée par feu Simon Lévy, ancien secrétaire de ladite fondation, la restauration de ce glorieux édifice architectural de la ville spirituelle a été parachevée grâce à la conjonction d'efforts de la fondation, la communauté juive de Fès et en partenariat avec le ministère affaires étrangères de la République Fédérale d'Allemagne. Un véritable chef-d'œuvre architectural au décor et motif architectural sobre témoignant d'une richesse ancestrale éloquente. (Photos n°4).

⁴⁴⁷YOUSSI (Y), « Les juifs marocains, plus grande communauté juive du monde arabe », *Télérama*, le 12 mai 2012 [en ligne], page consultée le 18 avril 2016 : <http://www.telerama.fr/scenes/les-juifs-marocains-plus-grande-communauté-juive-du-monde-arabe,81271.php>.

⁴⁴⁸ Préambule de la constitution marocaine de 2011, dahir n°1-11-91 du 29 juillet 2011 portant promulgation du texte de la constitution, « bulletin officiel » n° 5964 bis du 30 juillet 2011 (version française).

[Www.amb-maroc.fr/constitution/Nouvelle_Constitution_Maroc_2011.pdf](http://www.amb-maroc.fr/constitution/Nouvelle_Constitution_Maroc_2011.pdf).

Photos n° 4: la Synagogue après réhabilitation



Source Fondation juive de Casablanca

C/ projet Marrakech cité du renouveau

La prise de conscience de la gravité de cette dégradation, ainsi que des dangers que représentaient les constructions qui menaçaient de s’effondrer, a conduit les pouvoirs publics à engager un certain nombre d’actions. C’est dans ce cadre qu’un programme de requalification de la médina a été lancé. Ce dernier constitue une composante du vaste projet “Marrakech, Cité du Renouveau permanent” présenté à Sa Majesté le roi Mohammed VI, le 6 janvier 2014.

Avec ce programme d'envergure, la ville de Marrakech se métamorphose par la mise en valeur de cinq axes clés : la valorisation du patrimoine culturel, l’amélioration de la mobilité urbaine, la promotion de la bonne gouvernance, l’intégration urbaine et la préservation de l’environnement.

Pour accompagner l’expansion urbaine et le développement économique de la ville, ce programme, doté d’un investissement global de 5,9 milliards de dirhams, témoigne d’une volonté royale ambitieuse : celle d’assurer à la fois un essor équilibré, intégré et durable à la cité ocre.

Tirant sa substance d'une approche novatrice en termes de transversalité, d'intégration et de cohérence des interventions publiques, ce projet se propose d'accompagner le développement urbain et démographique de Marrakech, de renforcer son attractivité économique, de consolider sa place en tant que pôle touristique mondial, de promouvoir les indicateurs de développement humain et de mettre à niveau les infrastructures socioculturelles.

Ces projets, qui mobilisent des investissements de plus de 31 millions de dirhams, sont porteurs d'une ambition nouvelle pour l'ancienne médina de Marrakech, et visent l'amélioration des conditions de vie des populations, le développement du cadre bâti de cette cité-musée, et la préservation de son patrimoine historique et architectural.

Le projet de requalification du circuit touristique de la Place «Ben Youssef» vers la Place «Jamaâ El Fna» en passant par la place «Ben Saleh», devra participer à la valorisation des sites historiques desservis, notamment la mosquée et la médersa *Ben Youssef*, *les Fondouks Zniber*, *Lahbabi*, *El Khadi*, *Ziyat*, *Selhem*, *Ouled Allal Bakchach*, *Moulay Abdellah*, *Salas*, *Moulay Hafid*, *Ben Abdellah*, *Sidi Ishak*, *Bel Aid*, *El Kabbaj*, et *Ben Chbaba*.

Doté d'une enveloppe budgétaire de l'ordre de 27 millions de dirhams, financés par la direction générale des collectivités locales du Ministère de l'Intérieur, ce projet permettra également la mise en valeur des places publiques «Ben Youssef», «*El Moukef*», «*Merstane*», «*Rahba Lakdima*», «Jamaâ El Fna», et «*Ben Saleh*». Cette dernière connaîtra des travaux de restauration très importants selon une démarche patrimoniale de préservation de son authenticité et de son intégrité historique. Le projet de requalification du circuit touristique de la place «Ben Youssef» vers la place «Jamaa El Fna» en passant par la place «Ben Saleh» prévoit le ravalement des façades des bâtiments que jalonne le circuit, à travers notamment l'élimination des éléments parasites, la restauration des éléments en bois, et le traitement des déformations des murs.

Il s'agira également de la restauration des toitures en bois, le revêtement des sols, la réhabilitation des portes de quartiers, le traitement des problèmes de raccordements aux réseaux techniques, la pose du mobilier urbain adapté, la modernisation du réseau d'éclairage public et la plantation de plantes et arbres d'ornement typiques et spécifiques à l'ancienne médina.

Second projet est celui de la réhabilitation des fondouks traditionnels «*Selhem*», «*Ziyat*», et «*Sidi Abdelaziz*», pour un investissement global de 4,14 millions de dirhams financés par l'Initiative nationale pour le développement humain (INDH).

Ce projet, qui bénéficiera à 125 maîtres-artisans et 300 artisans dans les métiers de menuiserie, de tissage, de maroquinerie, et de dinanderie, traduit l'esprit même de l'INDH, s'inspirant de la philosophie royale qui vise la lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale. À noter qu'au titre de la période 2005-2015, 25 fondouks de l'ancienne médina de Marrakech ont fait l'objet de travaux de réhabilitation, et ce dans le cadre de l'Initiative nationale pour le développement humain.

1) Programme de requalification urbaine des quartiers de la médina

Le programme de requalification urbaine des quartiers de la médina de Marrakech est un plan ambitieux visant à valoriser le patrimoine urbain et culturel de cette localité emplie d'histoire et au rayonnement mondial. Ces initiatives de développement revêtent une importance particulière pour la préservation de l'héritage humain de cette ville antique, à travers notamment la restauration des sites historiques, l'amélioration des conditions de vie des habitants, le développement des infrastructures et le renforcement du tissu urbain et artisanal de la médina.

La mise en œuvre de ce programme, qui s'inscrit dans le cadre du plan de développement "Marrakech, Cité du nouveau permanent", est un mécanisme exemplaire de réhabilitation des sites historiques de la ville de manière cohérente et harmonieuse avec son infrastructure architecturale, permettant, ce faisant, de la promouvoir en tant qu'une des destinations touristiques les plus prisées du Royaume. Ainsi, ce projet porte essentiellement sur le traitement des édifices menaçant ruine, la réhabilitation des ruelles, des Fondouks et des commerces, le réaménagement des places publiques, la reconstruction de certains locaux commerciaux, le renouvellement de la toiture en bois, le renforcement des circuits touristiques et le ravalement des façades. Basé sur une approche novatrice en termes de transversalité, d'intégration et de cohérence des interventions publiques "Marrakech, cité de nouveau permanent" est un plan structurant qui vise à accompagner le développement urbain et démographique de la ville, renforcer son attractivité économique, consolider sa place en tant que pôle touristique mondial, renforcer les infrastructures socioculturelles et sportives en son sein et à promouvoir les indicateurs de développement humain. Mobilisant des investissements de 6,3 milliards de dirhams, ce programme s'articule autour de cinq principaux axes, à savoir la valorisation du patrimoine culturel, l'amélioration de la mobilité urbaine, l'intégration urbaine, la promotion de la bonne gouvernance et la préservation de l'environnement.

2) La requalification urbaine du quartier “El Mellah”

Le projet de requalification urbaine de Hay El Mellah⁴⁴⁹ de l’ancienne médina de Marrakech contribuera de manière positive au rayonnement économique, social, culturel et touristique de ce quartier. Ce projet, étalé sur deux tranches, porte sur la réhabilitation de nombreux Foundouks, le réaménagement des places avoisinantes, et la restauration de locaux commerciaux et de circuits touristiques. Ce projet vital, qui entend valoriser le patrimoine architectural et historique de ce quartier authentique, permettra de stimuler l’activité économique locale et de renforcer l’attractivité touristique de la médina de Marrakech. En effet, les interventions du Groupe *Al Omrane* dans les médinas se caractérisent actuellement par une dominante de valorisation des espaces publics. Ce parti-pris de concentrer l’aménagement sur un ou plusieurs axes majeurs répond en effet généralement au besoin d’améliorer les conditions de vie dans le quartier en agissant d’abord sur les voies les plus fréquentées. De fait, les activités commerciales et touristiques s’en trouvent stimulées.

Une fois les grands axes traités, l’aménagement des voies secondaires s’avère plus aisé, par effet d’entraînement. Le pavage des rues a amélioré la circulation piétonne des rues principales. Les opérations de consolidation et de ravalement des façades ne sont pas un simple traitement architectural du cadre bâti. Elles ont permis de consolider avant tout des structures de bâtiments et de réparer nombre de dégradations (fissurations, détachements, bombements, etc.) qui affectaient les façades. Ces interventions sont exécutées en maîtrise d’ouvrage déléguée pour le compte de la commune. La qualité des opérations est jugée globalement performante, en dépit de leur complexité et des exigences qui leur sont liées. Si l’action de la société *Al Omrane* Marrakech a été saluée, l’on doit également souligner l’importance et la bonne marche du

Partenariat avec les différents intervenants, qu’il s’agisse de l’autorité de la ville, comme

⁴⁴⁹ Le mot *mellah* se rapporte au sel, aussi bien en hébreu qu’en arabe. Il évoque le lieu où l’on conservait les produits en salaison. Ce vocable a fini par désigner, par extension, le quartier réservé à la population juive, et ce, dans toutes les villes du Royaume. Il devrait son origine au premier *mellah*, celui de Fès,

Construit sur un site au sein duquel le sel était traité. Venus d’Espagne et du Portugal, des Juifs s’installèrent à partir de la fin du X^{ve} siècle, après la *Reconquista*, dans la plupart des villes du Maroc, et donc, notamment, dans ses principales médinas. Ils se différenciaient ainsi de la population juive ancestrale du Maroc, dont la présence était alors avérée depuis bien plus d’un millénaire. Sous le règne du sultan Saadien Moulay Abdellah Al-Ghalib (1557 – 1574), les *mellahs* furent créés pour cette population, avec cette constante : dans villes impériales, le mellah se trouve systématiquement à proximité du palais royal. À Marrakech, ce quartier est un site adjacent à la Casbah dévolue à l’origine aux écuries du sultan.

Des bénéficiaires eux-mêmes. En revanche, les opérations sur l'habitat pâtissent d'un certain nombre de blocages, notamment sur le plan juridique. Un autre écueil est celui de la complexité du statut foncier du *mellah*. Néanmoins, depuis quelques années, Al Omrane Marrakech a pris les devants sur ce volet en testant de nouveaux modes d'interventions, en collaboration avec la Commune urbaine. En effet, des aides ou des indemnités ont été directement versées aux occupants, leur laissant la liberté de choisir les *mâalems* ou artisans qui ont leur préférence.

Un dispositif de suivi rigoureux a accompagné cette démarche au sein du *mellah* de Marrakech, les opérations réalisées ont eu un impact positif sur les habitants, les artisans et les commerçants ainsi que sur les différents visiteurs de la médina. Malgré leur complexité et les gênes occasionnées, la coopération et la relative compréhension de tous ont permis de mettre sur les rails un esprit d'entraide et de solidarité entre riverains conscients des bienfaits et bien-être à venir, grâce aux efforts de sensibilisation menés.⁴⁵⁰

ParagrapheII : perspectives de développement socio-économique des médinas

Comme exposé dans la première partie, les interactions entre la population et les pouvoirs publics sont fragiles et marquées par une méfiance. Une population qui voit dans les pouvoirs publics une institution qui ne reconnaît pas leurs droits et qui les marginalise dans la prise de décision, de ce fait les opérations de réhabilitation opérées par le pouvoir public sont dans leurs yeux une moyenne de dislocation de la population locale vers les périphéries de la ville.

Dans ce cadre, les associations sont des véritables écoles d'apprentissage de la culture de la vie collective, de la citoyenneté et de la démocratie. Elles doivent, aussi faire preuve de la bonne et honnête image à véhiculer par les responsables, d'une gestion transparente et d'une concertation élargie dans le cadre d'une stratégie d'aplanir les difficultés. Sans changements dans leurs comportements les associations ne réussiront pas à avoir un ancrage social et demeurent des structures maintenues sous perfusions. Elles n'ont pas pu franchir les limites qui les empêchent de sortir vers la société.

Pour cela, il est indispensable de mener un travail de sensibilisation des populations sur l'importance de l'opération de réhabilitation et, dans le cas des médinas, de la conservation du

⁴⁵⁰ Royaume du Maroc, ministère de l'habitat et politique de la ville, « mellah de la médina de Marrakech », collection développement & valorisation, réhabilitation et valorisation du patrimoine emblématique, Marrakech cité du renouveau, consulté le 19/05/2016, www.alomrane.gov.ma/content/.../Réhabilitation du quartier Mellah.pdf,

patrimoine dans sa dimension matérielle aussi bien que celle du savoir-faire médinois, avec ses réseaux de relations, ses modes de vie et, en définitive, sa culture ancestrale et originale⁴⁵¹. L'adhésion à ces valeurs n'est pas escomptée, bien au contraire, puisque trop souvent les actions de rénovation menées par les autorités publiques font preuve d'un manque total de sensibilité par rapport à la culture de la conservation, dans les quartiers historiques.

De ce fait, il faut qu'un mouvement de sensibilisation se développe d'abord, en profondeur, à travers des professionnels, des spécialistes et des associations pour que ceux-ci puissent le propager rapidement aux non-spécialistes : les décideurs, les administrateurs et, en particulier, les habitants de la médina. Des mécanismes de participation et de diffusion doivent être envisagés, encouragés et même financés pour « intérioriser » cette culture de la conservation pour qu'elle devienne une composante structurante.

En réalité, la réhabilitation urbaine concerne tous les aspects de la vie quotidienne de la population : logement, mobilité, espaces publics, équipements, activités économiques, etc. Elle ne peut pas aller l'encontre des objectifs du milieu même. C'est pourquoi, des mécanismes démocratiques doivent être établis dès le départ, afin que le projet devienne un projet collectif qui connaisse le succès dans le contexte de la mondialisation et de la compétitivité territoriale, la médina représente un potentiel indéniable dont la mobilisation et la valorisation peut constituer un levier incontestable du développement local par ses valeurs identitaires et culturelles qui commencent à être reconnues comme un aspect essentiel du développement durable⁴⁵².

C'est ainsi que pour préserver la médina, toute politique de sauvegarde devrait se fixer comme objectif, le recentrage de l'espace médina, dans le but de créer les conditions favorables :

- À la redynamisation des activités et des espaces existants ;
- À la création de nouvelles activités, et donc, de nouveaux espaces, à l'intérieur même de la médina ;
- À l'amélioration de la qualité du cadre de vie des résidents ;

⁴⁵¹La notion de patrimoine culturel immatériel de l'humanité (PCI) est apparue en 1990, après les recommandations de 1989 sur la protection des cultures traditionnelle. Le PCI traite essentiellement vers les aspects matériels de la culture. En 1997 s'est tenue à Marrakech, à l'initiative d'intellectuels marocains et de l'UNESCO, une réunion au cours de laquelle a été défini le concept de « patrimoine oral de l'humanité », et décidée d'établir une distinction pour la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine. Ainsi, « l'espace culturel de la place Jemaâ el-Fna » est inscrit en 2001 patrimoine culturel immatériel de l'humanité.

⁴⁵²PINI (D), « patrimoine et développement durable dans les villes historiques du Maghreb, enjeux, diagnostics et recommandations », in *Actes de la rencontre internationale "Fès 2003"*, p. 32.

- À l'intégration de l'espace médina dans les autres espaces urbains existants ou à venir.⁴⁵³

Actuellement, le grand risque qui menace la médina c'est l'homogénéisation sociale, c'est-à-dire, l'immigration de la classe moyenne et la transformation de la médina en un refuge des pauvres. Jusqu'à présent les préoccupations des aménageurs et des responsables de la sauvegarde sont focalisées sur les populations à bas revenus qui pénalisent, à leurs yeux, toutes les actions de restauration et de réhabilitation. Les autres populations sont souvent exclues de tous les scénarios et les montages élaborés.

La médina, depuis plusieurs décennies, subit **une hémorragie sociale**⁴⁵⁴ qui a affecté au départ les couches les plus dynamiques et qui a tendance aujourd'hui à toucher les couches à bas revenus qui préfèrent accéder aux logements dans les périphéries⁴⁵⁵ (A). Le milieu de résidence (urbain/rural) s'impose comme un facteur de différenciation de la marginalisation sociale. En regroupant les ménages démunis de toute source de revenus engendrée par l'exercice d'une activité économique, la proportion de la population socialement marginalisée atteint 5,4% à l'échelle nationale, soit 7,2% dans les villes contre 3,5% dans l'espace rural. Exprimée en termes de ménage, cette proportion est respectivement de l'ordre de 8,4%, 9,9% et 6,5%. Le premier constat qui se dégage de ces données, est que, contrairement à ce qui est attendu, l'incidence de la marginalisation sociale est deux fois plus élevée en milieu urbain qu'en milieu rural. Autrement dit, sur 10 personnes socialement marginalisées, 7 (ou 69,1%) sont observées en milieu urbain.⁴⁵⁶ (Graphique n° 9).

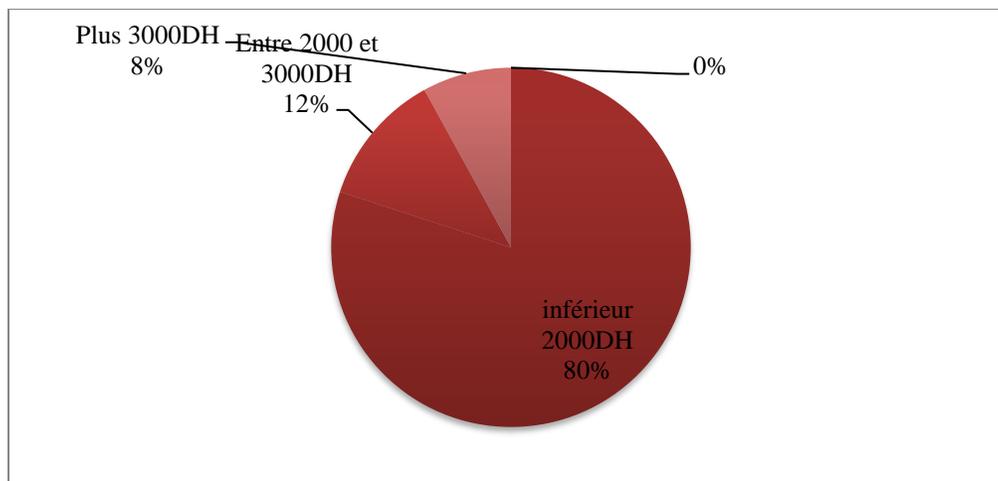
⁴⁵³ BELLAOUI (A), « pour la sauvegarde des médinas, que faire ? », in *la sauvegarde du patrimoine, dans les médinas maghrébines et les centres anciens en France*, Acte 8^e colloque, printemps 1995, publications du colloque de Séfrou, p. 123.

⁴⁵⁴ Étude du plan d'aménagement de la médina de Marrakech qui devrait établir un équilibre entre l'attractivité économique, la structure sociale et la composante patrimoniale, et de trouver des éléments de réponse pour remédier aux mutations résultantes de la dynamique globale et le positionnement de la ville à l'échelle internationale et qui ont contribué significativement à l'évolution de sa composition urbaine architecturale et socio-économique.

⁴⁵⁵ SIGNOLE(P), « la place des médinas dans le fonctionnement de l'espace urbain », *revue madina*, n° 1 janvier, février, mars, 1995, p. 7.

⁴⁵⁶ Rapport HCP 2014.

Graphique n°9 : revenu moyen mensuel des ménages



Source HCP 2014

En identifiant les « socialement marginalisés », il est possible de mieux éclairer les institutions responsables sur l'ampleur de la précarité sociale assimilée aux populations observant un taux de chômage de 100% ; c'est-à-dire sur les ménages dont aucune redistribution des revenus ne parviendrait à élever leur niveau de vie à moins qu'ils accèdent à un transfert direct ou une assistance alimentaire voire sociale.

A/médinas lieu de marginalisation sociale

Aujourd'hui les villes marocaines, en général, et les médinas en particulier ont besoin d'une action urbaine rénovée pour répondre aux enjeux et aux défis de la modernité et de la mondialisation. Avec cette dernière, le rôle et les missions de l'État changent, et c'est la démocratie locale qui prime. Les villes sont désormais placées en première ligne pour jouer un rôle innovant dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques. C'est en effet, à leur échelle et sur leur territoire, que doit être gérée une double contradiction :

D'une part, participer activement à la composition économique créatrice de richesse, mais aussi d'exclusions.

- et d'autre part assurer le maintien de la cohésion sociale de leur territoire. Les pouvoirs urbains doivent aussi répondre à ces exigences en ayant peut-être, plus que d'autres, le souci d'assurer les conditions d'un développement durable et de renforcer la citoyenneté et la

démocratie sur leur territoire dans des environnements socio-économiques et politiques en rapides transformations.⁴⁵⁷

À l'heure actuelle, la vraie question des médinas n'est plus leur conservation statique (muséification), mais leur « **réhabilitation dynamisante** ». La réhabilitation dynamique consiste à intégrer le patrimoine (bâti, historique, religieux.) Dans la vie contemporaine, à prendre en compte sa valeur d'usage. Qu'ils soient actuels ou anciens, les lieux de vie doivent être branchés sur les réseaux modernes, assurant l'humanisation et valorisant l'échelle locale.

En effet, le document préparé dans le cadre du programme de coopération et d'assistance techniques, sur recommandations du conseil de l'Europe⁴⁵⁸ dispose qu' « ...il ne s'agit donc d'avoir une attitude passéiste, mais une attitude prospective, faisant participer le passé au monde actuel, avec son apport spécifique. Seule la capacité des quartiers anciens à offrir aux hommes d'aujourd'hui la possibilité de les habiter demain pourra les sauver de la destruction. Cela demande une attitude nouvelle qui prenne en compte les habitants, avec leurs vies, leurs besoins et leurs rêves, leurs possibilités et leurs cultures il faut faire en sorte que les quartiers anciens continuent à vivre et à produire le changement social. »

Les enquêtes⁴⁵⁹ confirment que les habitants des anciennes médinas constituent la couche la plus pauvre de la population urbaine du Maroc :

- Le Taux de pauvreté est estimé à 11,65 par la dernière enquête revenue consommation menée en 2001.⁴⁶⁰

- La consommation moyenne annuelle par habitant se situe 20% au-dessous de celle de la population urbaine.⁴⁶¹ À Fès, une enquête menée en 1995 montre que 36% de la population de la médina vit au-dessous du seuil de pauvreté.

⁴⁵⁷ ZOUITEN (M), « l'unité de la ville : Quelle politique de la ville dans la nouvelle gouvernance urbaine », in les métiers de la ville, des métiers pour une gestion urbaine renouvelée, institut National d'aménagement et d'urbanisme (INAU), éditions l'Harmattan-INAU-Rabat 2003, P193.

⁴⁵⁸ « Orientations sur la réhabilitation urbaine », direction de la culture et du patrimoine culturel et naturel, édition du conseil de l'Europe, p 80.

⁴⁵⁹ Royaume du Maroc, Haut commissariat au plan (HCP), principaux résultats de la cartographie de la pauvreté multidimensionnelle 2014, octobre 2017 : <https://www.hcp.ma/downloads/Niveau-de-vie-et-pauvrete>,.

⁴⁶⁰ Selon un rapport de la Banque Mondiale, est pauvre, un individu qui dépense 20674 dh par un dans l'urbain, et 2348 dh dans le rural (1990-1991), cité par LAHBILTAJAMOUTI (N), « dialogue en médina » éditions Le Fennec p. 61.

⁴⁶¹ GODIN, (L) LE BIHAN (G), *op. cit.* p. 165.

Cela, nous permet démontrer que l'urbanisation au Maroc, en l'occurrence au niveau de la ville de Fès (notre terrain d'étude), se fait à deux vitesses : celle du centre-ville et ses quartiers réglementaires, occupés par des couches moyennes et aisées et bénéficiant d'un taux d'équipement raisonnable et celle des quartiers d'habitat populaire⁴⁶², de la médina sur densifiée et des extensions dites périphériques et non réglementaires, souffrant des problèmes de fiabilisation et d'équipements. Cet état reflète les traits d'une démarcation urbaine, ce qui pourrait être à l'origine d'une menace réelle pour la cohésion sociale des villes voire du pays. Toutefois, la pauvreté des habitants, conjugués à l'obsolescence du patrimoine immobilier, ne doit pas être considérée comme une fatalité de la ville historique.⁴⁶³

La lutte contre la taudification d'une part, et d'autre part, l'assistance juridique et technico-financière pour l'amélioration de l'habitat, est des facteurs décisifs de la promotion sociale. Le sous-développement de la médina n'est pas plus que la misère sociale une fatalité. Pour que la ville historique participe pleinement à la vie économique de la matrice urbaine, il faut honorer les artisans, les aider à entreprendre, encourager la création de services de proximité, organiser le tourisme dans la forme culturelle, attirer les créateurs dans le domaine de l'art, des sciences et des techniques, etc. Mais pour ce faire, il faut encourager les investissements, organiser les partenariats publics/privés, faciliter le mécénat.⁴⁶⁴

1) Importance de la mixité sociale

La juridiction française donne sa propre définition de la mixité sociale, en la reliant au droit à la ville et insistant sur les postulats de la mixité sociale.

En effet, l'article 1^{er}, la loi d'orientation pour la ville (LOV)⁴⁶⁵ dispose que :« *afin de mettre en œuvre le droit à la ville, les communes, les autres collectivités assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégations. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales* ».

⁴⁶² ABOUHANI (A), pouvoirs, villes et notabilités locales, URBAMA, 2004.2004, p. 90.

⁴⁶³cf. aux travaux de recherches de Françoise NAVEZ-BOUCHANINE, «les politiques urbaines au risque de la maîtrise d'ouvrage sociale », in les métiers de la ville, des métiers pour une gestion urbaine rénovée, institut National d'Aménagement et d'urbanisme (INAU), éditions l'Harmattan-INAU-Rabat 2003, p75.

⁴⁶⁴ ABDELKAFI (J.), « médinas en devenir », *op. cit.* p. 100.

⁴⁶⁵La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991.

Selon les termes de BEHAR,⁴⁶⁶ la mixité sociale agrée trois valeurs, à savoir l'urbanité, la cohésion (la capacité de vivre ensemble) et la démocratie c'est-à-dire le respect de l'autre à travers l'égalité citoyenne. Dans leurs articles consacrés à l'histoire et aux débats sur la mixité sociale Wendy Sarkissian (1976) et Wendy Sarkissian et Ali (1990) dénombrent dix objectifs de la mixité sociale, lesquels se recoupent avec l'ensemble des implicites attribués à l'application de ce principe par les différents auteurs, ces implicites reposent sur des postulats sociaux et économiques :

- Le travail est le premier indice de cohésion sociale ;
- Cultiver un esprit d'émulation par le contact des couches populaires auprès des couches moyennes ;
- encourager et rehausser la diversité et les normes esthétiques par la diversification des typologies d'habitat ;
- Engager le brassage culturel entre les groupes ;
- Accroître l'égalité des chances pour une participation active des individus dans la vie économique et politique ;
- Promouvoir l'harmonie sociale en réduisant les tensions sociales et raciales ;
- Promouvoir le contraste social afin de favoriser la maturation individuelle et sociale
- Améliorer le fonctionnement physique de la ville et de ses habitants ;
- Aider à maintenir la stabilité dans les zones résidentielles pour préserver les réseaux sociaux ;
- Refléter la diversité des activités économiques, des services publics et des profils socio-économiques afin que chaque territoire puisse être le reflet du monde urbain moderne ;
- Assurer la liberté des choix en matière de logement à travers l'encouragement de l'accès au logement pour les familles pauvres, monoparentales, les personnes sans-abri...

Dès lors ; la réhabilitation doit avoir comme principal objectif la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, c'est-à-dire la mise en valeur du patrimoine social. La stratégie doit participer

⁴⁶⁶ BEHAR (D), plaidoyer pour une mixité revisitée, entre incantation, dénonciation et renoncement, extrait de : mixité, mobilité, pour quelle cité ? Recherches, Fondations Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, n° 13, octobre 2001.

au développement de la cohésion sociale et de l'idée de citoyenneté (promotion de la diversité, développement de la conscience civique, etc.) et développer la solidarité aussi bien intra - qu'intergénérationnelle. La légitimité de l'intervention publique en réhabilitation se fonde sur un objectif principal : lutter contre la ségrégation urbaine. C'est pour éviter la marginalisation de certains quartiers et maintenir un habitat social de qualité dans tous les secteurs de la ville que l'état et les collectivités locales encouragent le retour de l'investissement privé dans ces quartiers. Toute une série de mesures incitatives, graduées en fonction de la gravité des contextes, est mise en œuvre pour atteindre cet objectif. Pour une médina ne souffrant pas de maux sociaux, des programmes et des structures pour garantir un travail aux habitants doivent être développés. Le social ne devrait pas être uniquement renvoyé à l'économique. Le logement garantit un certain niveau de vie, mais pour qu'il y ait une vraie cohésion sociale, il ne s'agit pas seulement de faire en sorte que les gens puissent s'auto-suffire. Il s'agit de leur permettre d'être utile aux autres, à la société en général, et à leur donner une dimension de citoyenneté. Ainsi, la ville devrait développer des structures visant la réinsertion des habitants. Des centres d'accueil pour les enfants et des centres d'orientation pour les jeunes peuvent être créés. La ville devrait aussi encourager les initiatives locales, par exemple, en facilitant l'innovation et en soutenant les projets de créateurs d'entreprises (personnes possédant une technologie particulière, professionnels exclus du marché du travail, jeunes...). Les habitants auront ainsi le sentiment de participer à la croissance économique de leur quartier.

L'ensemble de ces points constitue le véritable cadre dans lequel s'inscrit la réhabilitation globale des médinas de Fès et Marrakech. Mais à part son caractère global, cette réhabilitation devrait être une action quotidienne et continue, intégrant l'ensemble des interventions publiques ou privées. Des mesures au niveau économique, juridique (la nouvelle agence de rénovation urbaine, qui n'est pas encore opérationnelle), institutionnel et de contrôle devraient accompagner l'opération de sauvegarde pour garantir sa réussite.

En complément de ce constat, il est également important de préciser l'apport que pourrait avoir un équipement social au sein d'un quartier de la médina, dont la population est majoritairement défavorisée. Une telle structure de soutien à la vie sociale locale devrait pouvoir être présente sur chaque quartier de la médina. Les actions engagées à l'heure actuelle, dans le cadre de l'Initiative nationale pour le développement humain (INDH), montreront certainement le caractère indispensable de ces établissements sociaux, pouvant pallier le manque d'actions

locales des autorités en matière d'aide aux personnes en difficulté, de soutien à la population (formation, activités pédagogiques, alphabétisme, etc.).

2) L'initiative nationale du développement humain (INDH) : nouvelle approche de mise à niveau urbaine et d'intégration sociale.

Annoncée par le Roi Mohamed VI dans son discours daté de 18 mai 2005, ladite initiative constitue une réponse aux insuffisances que connaît le secteur social, « [...] nous estimons que le développement efficace et durable ne peut se concrétiser que par le biais de politiques publiques intégrées, s'inscrivant dans le cadre d'une entreprise cohérente, d'un projet global et d'une forte mobilisation tous azimuts, où les dimensions politiques, sociale, économique, éducationnelle, culturelle, et écologique, se conjuguent et se complètent »⁴⁶⁷.

L'INDH, lancée en 2005, vise la lutte contre la pauvreté grâce à un travail de proximité. Ses objectifs sont notamment précisés dans le « guide pour la mise en œuvre du programme de lutte contre la pauvreté en milieu rural (mars 2006) », et le « programme de lutte contre l'exclusion sociale en milieu urbain (février 2006) ». En milieu urbain, son objectif est de renforcer l'insertion, la cohésion sociale et l'amélioration des conditions et de la qualité de vie des populations. Dans ce cadre, les actions prévues peuvent être regroupées en quatre volets :

- Soutien à l'accès aux infrastructures de base et aux services de proximité et aux équipements sociaux urbains de base ;
- Dynamisation du tissu économique local par des activités génératrices de revenus/d'emploi ;
- Soutien à l'action et à l'animation sociale, culturelle et sportive ;
- Renforcement de la gouvernance et des capacités locales. Ainsi, la notion de patrimoine culturel n'est explicitement mentionnée ni pour les objectifs du milieu rural ni pour l'urbain. Cependant, dans l'urbain, il est précisé notamment un « soutien à l'animation culturelle ».

L'INDH offre une capacité de financement additionnelle pour soutenir 4 types d'actions correspondant aux actions de développement humain :

- Activités génératrices de revenus :

- Soutien à l'accès aux équipements et services sociaux de base ;

⁴⁶⁷Extrait du discours du Roi Mohamed VI, du mercredi 18 mai 2005.

- Soutien aux actions d'animation sociale, culturelle et sportive, etc.
- Soutien au renforcement de la gouvernance et des capacités locales.

Les interventions au sein des médinas, menées dans le cadre de l'INDH, peuvent être rangées à la fois comme des actions ciblées et non ciblées. Elles se composent d'activités multiples (interventions sur ce qui est menacé : ruine, dallage de ruelles, assainissement..., et par la construction de maisons de jeunes) et ont un effet multiplicateur sur l'investissement. C'est qu'entre 2005 et 2007, pour l'action menée au sein des médinas du Maroc, par exemple, les 253 projets, initiés avec une contribution du programme INDH de 170 millions de MAD, ont mobilisé un budget supérieur au double à ce dernier (370 millions de MAD). Ce sont donc des moyens conséquents qui sont engagés. Ainsi, une définition claire des composantes du patrimoine culturel, adoptée de manière consensuelle à l'échelle nationale, et reprise par l'INDH, permettrait un travail en profondeur autour du patrimoine culturel dans sa dimension tangible et intangible. La conscience du patrimoine culturel diffusée auprès de populations défavorisées aurait des effets positifs multiples : identifier et accompagner les talents auprès des jeunes défavorisés (musique, théâtre...), favoriser le travail artisanal dans sa dimension patrimoine culturel, « démystifier la notion de patrimoine culturel » dans le sens où le patrimoine ne doit pas être confiné dans sa signification « monumentale », inaccessible pour les pauvres, mais aussi dans sa dimension « ordinaire », comme un mode de vie et un art de vivre...

Durant la période 2005-2016, la cellule de l'INDH dans la préfecture de Fès a mobilisé 1,16 MMDH. Le nombre des interventions de l'Initiative dans la préfecture de Fès est estimé à quelque 1.351 projets et actions. Le nombre de bénéficiaires, durant cette même période, s'est élevé à 725.955 personnes. En effet, le programme transversal occupe la première place concernant le nombre de projets, en raison de la dynamique qu'a connue le tissu associatif, depuis le lancement de l'INDH, suivi du programme de lutte contre l'exclusion sociale en milieu urbain en raison du manque d'infrastructures de bases et de structures socioculturelles et sportives de proximité. Quant au programme de lutte contre la précarité qui nécessite souvent une mobilisation des moyens humains et financiers importants.

La contribution financière la plus élevée de l'INDH a été octroyée aux projets relevant du programme urbain, justifiée par la nature des projets prédominants qui sont, dans leur majorité, des projets d'infrastructures de base (accessibilité à l'eau, électricité, réseau routier, éducation, accès aux soins, etc...). D'après les responsables de la cellule de l'INDH au sein de la wilaya de

Fès, «le budget du programme transversal, qui reste modéré, malgré le nombre de projets élevé, est justifié par le fait que ce programme englobe plusieurs actions en matière de communication de proximité qui ne nécessitent pas un investissement considérable». Selon les axes prioritaires de la population, le service de l'INDH a enregistré une forte demande dans la population des quartiers cibles sur les projets sportifs, culturels et sociaux. Des efforts importants ont été accordés pour rattraper le retard en matière d'infrastructures de base (accessibilité à l'eau, électricité, réseau routier, éducation, accès aux soins...) et les activités génératrices de revenus qui ont été accentuées surtout pendant la deuxième phase de l'INDH. Le programme a également fourni des efforts importants en matière de diffusion de l'information et au renforcement des capacités grâce à une sensibilisation à travers des messages et des vecteurs standardisés envers la population ciblée. Il comporte également une formation au profit des jeunes surtout au milieu urbain qui s'explique par «l'impact sur leur niveau permettant leur inclusion dans le tissu économique et leur qualification dans les petits métiers». Pour les activités génératrices de revenus (AGR), ces dernières se déclinent en 145 projets avec une enveloppe de 71,67 MDH. Les projets ont concerné principalement le secteur des métiers et services et le secteur de l'artisanat, suivi du secteur du commerce et de l'agriculture.

Les projets faisant partie du domaine de l'artisanat de la petite industrie (menuiserie, boulangerie-pâtisserie, hôtellerie, restauration, esthétique, coiffure et industrie agroalimentaire) ont bénéficié d'un important soutien financier. Le ciblage du programme de la lutte contre la précarité s'est élargi en 2011 pour toucher dix (10) catégories de personnes vivant une situation de précarité au lieu de (8) ciblées durant la première phase à savoir, les toxicomanes sans ressources et les malades sidéens sans ressources. Concernant le programme urbain, onze (11) nouveaux quartiers additionnés aux vingt (20) quartiers ciblés du premier quinquennat INDH ont été ciblés pendant la deuxième phase de l'INDH au niveau de la préfecture de Fès. Leur sélection a été basée sur des critères objectifs suite à une étude approfondie en concertation avec les services du Haut-commissariat au Plan et des bureaux d'étude. Au total, 31 quartiers urbains ont été ciblés durant la phase 2011-2015.

B/prendre en considération la dimension sociale

L'urbanisation généralisée s'est effectuée en donnant lieu à de multiples dysfonctionnements urbains. À la ville compacte et solidaire s'est substituée une ville éclatée et désagrégée. Depuis les premiers signes ce changement, survenu avec la ville industrielle, les

spécialistes se sont penchés sur la question de la ville pour comprendre ses nouveaux mécanismes de fonctionnement à même de proposer des solutions voire des modèles de la ville idéale.

Dans cette lignée, l'urbanisme moderne, à travers la Charte d'Athènes, a eu de loin l'empreinte la plus importante dans l'histoire des villes. Les principes de cette charte ont « thématiqué » la ville à chaque zone correspond une fonction (habiter, travailler, circuler et se divertir), l'article 9 de la Charte de Washington de l'ICOMOS dispose que: « l'amélioration de l'habitat doit constituer un des objectifs fondamentaux de la sauvegarde ». *Il conviendra de déterminer les orientations prises en matière de logement :*

- *Maintien des populations et lutte contre la spéculation immobilière ;*
- *Lutte contre la densité démographique excessive des secteurs anciens par une politique de relogement en périphérie ;*
- *Lutte contre la paupérisation des secteurs anciens par une politique de mixité sociale (accueil de populations de classe moyenne ou aisée) ;*
- *Lutte contre l'insalubrité et la vacance des logements par l'amélioration de l'habitat ; - Partenariat avec des organismes de logement social ou des sociétés immobilières pour assurer le financement de la réhabilitation des logements ;*
- *... La réhabilitation urbaine est aussi et surtout un acte social : au-delà de la dignité et du confort des logements, son objectif est aussi de garantir l'accès aux services et la mobilité, pour lesquels il sera fait état des diverses mesures. »*

Aujourd'hui, si la manne touristique permet de renflouer les caisses de l'État, il est de l'intérêt de tous à préserver l'avenir. Car d'après l'analyse de BENABBAS (S) KAGHOUCHE : *« la réhabilitation par le tourisme un des modes favoris dans le domaine pour ses apports financiers immédiats-est porteuse de graves péripéties pour le patrimoine activant même sa destruction, quand elle n'est pas conçue en harmonie avec le site qui la porte. Dans certains cas ces noyaux historiques ou « zones monuments », mais demeurant exclus des programmes de développement que connaissent les autres parties de la ville. Le tourisme devient une lame à double tranchant pour les sites historiques. Il a certes des apports économiques, surtout s'ils sont judicieusement utilisés, ils peuvent assurer l'entretien et la pérennité du patrimoine, amis s'il y a une sur utilisation [...], il devient une des causes principales de dégradation ».*⁴⁶⁸ Certes, la mise en

⁴⁶⁸ BENABBAS (S) KAGHOUCHE (S), « la réhabilitation des médinas Maghrébines », op, cit. p. 63.

pratique des fondements de la durabilité se doit d'asseoir une stratégie consensuelle qui place le tourisme au cœur d'un système dynamique dont les acteurs sont à la fois : les institutions publiques, les élus, les représentants des entreprises, les associations, les syndicats⁴⁶⁹, et les populations locales. En effet, le secteur touristique a réalisé des bénéfices qui non seulement ne profitent pas aux populations locales, mais engendre aussi une inflation du coût de la vie. Des dizaines de nouvelles maisons d'hôte ont été construites, et ont contribué à faire grimper les prix de l'immobilier. Il est donc assez clair que le développement qu'a connu la médina de Marrakech n'est pas vraiment équitable et responsable. Les habitants n'en profitent pas réellement. L'enjeu majeur est de concilier une politique de développement de l'industrie touristique avec une forte identité locale et des traditions ancestrales. Certes, la ville de Marrakech est réputée pour sa tolérance et sa capacité d'adaptation à l'évolution mondialisée. Néanmoins, un décalage persiste entre les flots de touristes et les habitants d'une vieille cité attachés à leur mode de vie.

À quelques rares exceptions près, les médinas ont maintenu leur identité physique en préservant leurs enceintes et les zones tampons qui les séparent de la ville moderne. Cependant, près de 40 % de l'habitat a été remplacé, et la protection de l'intégralité matérielle et immatérielle des médinas en tant que biens culturels constitue un réel défi, étant donné la dégradation progressive de leur environnement socio-économique conjuguée aux pressions résultant des activités de construction non réglementaires.⁴⁷⁰

La question devant être posée est la suivante : comment formuler une stratégie qui sauvegardera la structure de la médina et qui ne mettra pas en danger le rôle du centre principal et de sa place de lieu de résidence ?

⁴⁶⁹OUARSAFI (N.) Juliette (S), « piloter le tourisme au sein des territoires marocains : difficultés et perspectives », in *marketing relationnel, salification et fidélisation de la clientèle, revue marocaine de recherche en Management et Marketing*, pp. 162-163.

⁴⁷⁰ BIGIO (A.G), « vers une stratégie de développement des médinas marocaines », in *médinas 2030, scénarios et stratégies*, éd. L'Harmattan, p. 218.

Section 2 : redéfinition fonctionnelle des médinas

La planification urbaine au niveau de la médina de Marrakech, devrait choisir comme démarche d'intégrer, la revitalisation dans une vision globale incluant la ville contemporaine. En effet, plusieurs exemples de requalification de centres historiques à travers le monde (Alep, Athènes, Porto, Sibiu...), ayant fait la preuve de leur efficacité dans un contexte donné, ont montré l'importance d'avoir une perception globale dans le processus de la revitalisation d'un centre historique, par l'intégration de relations et connexions entre la ville traditionnelle et celle contemporaine. C'est pourquoi, pour une opération de réhabilitation plus au moins globale d'un tissu bâti, on est conduit à l'accompagner d'une opération de dédensification, suivie d'un rééquilibrage par des classes moyennes ou aisées, capables d'entretenir les constructions une fois réhabilitées.

En effet, BIGIO (A.G) explique dans ce sens« (...) *Quand il s'agit par contre d'une redéfinition fonctionnelle de la vieille ville, cela suppose forcément une intervention sur les éléments de la centralité et l'introduction d'activités nouvelles, prenant la relève des secteurs artisanaux en déclin et visant largement une clientèle touristique. La conséquence de cette réorientation est le désenclavement afin de permettre une meilleure accessibilité (...), il convient, d'autre part, d'entreprendre des opérations de reconversion ou de réaffectation des édifices (...), ces trois choix fondamentaux ne sont en fait que les trois volets d'une démarche idéale tendant à la régénération des vieilles villes, en vue de freiner le processus de dégradation, de reconstituer un tissu socio-économique vivant et diversifié, et intégrer les éléments symboliques de la continuité sous forme d'édifices publics (...)* la recherche de ce difficile équilibre, entre ce qu'il faut conserver et ce qu'il est nécessaire de prendre aux technologies contemporaines, conduites à une forte différenciation entre les divers états. »⁴⁷¹

D'autre part, et face à la multiplicité des acteurs et aux tensions qui en résultent⁴⁷², l'exigence d'une plus grande formalisation des démarches de coordination s'est fait jour :

⁴⁷¹ *Idem*, pp. 102-103.

⁴⁷² N. Boumaza, dans son analyse des villes maghrébines, comme c'est le cas de notre terrain d'étude, conclut que « *le mode d'application de la règle, les moyens dont disposent les agents, leurs propres croyances et leur instrumentalisation de la fonction et des pouvoirs qui y sont liés, constituent un jeu combiné d'incompétences, d'impuissances, d'accords, et transactions qui rendent complexes voire contradictoires, les causes des décalages entre la règle d'urbanisme, les processus d'urbanisation et les pratiques. Les premiers décalages observables séparent les temps de réalisation, d'approbation et de mise en œuvre des prescriptions des schémas directeurs et*

Des temps de déroulement de l'urbanisation. Ils mettent en cause le rapport au temps de l'action dont on sait l'importance dans la formation des valeurs foncières et dans le déroulement de la spéculation. Dans la mesure où

Des décrets relatifs à l'application de la loi de 1992 sur l'urbanisme et différentes circulaires (comme celle du 6 octobre 2000) ont été mis en place progressivement. Ils assurent des cadres organisationnels mieux établis, mais encore très formels par l'institution de commissions centrales, de comités techniques locaux ou de commission *ad hoc*⁴⁷³. Ces derniers permettent d'organiser les relations entre acteurs, de gérer la coordination des projets par un partenariat public privé (**Paragraphe I**).

Aussi et eu égard aux mutations sociales, économiques et juridiques qu'a connues le Royaume, l'organisation décentralisée a connu une évolution notable marquée, récemment, par la publication de la loi organique n° 111.14 relative aux régions ; la loi n° 112.14 relatives aux préfectures et provinces et la loi n° 113.14 relatives aux Communes.

Il est à signaler que l'étendue du champ des pouvoirs conférés aux collectivités territoriales, en particulier au niveau régional, et eu égard aux ressources financières humaines mises à leurs dispositions, cela interpelle les pouvoirs publics à mettre en place une nouvelle vision de l'intervention de l'État, au niveau territorial, par les biais de ces services déconcentrés, sous la supervision et la coordination du représentant de l'État au niveau local.

Pour atteindre cet objectif, il est devenu nécessaire, par la convergence des efforts des départements ministériels, de revoir le contexte actuel de la déconcentration administrative et de mettre en place une nouvelle cadre d'une administration déconcentrée basée sur la notion de l'efficacité et l'efficience, permettant, in fine, d'aboutir au changement souhaité dans le cadre d'une politique volontariste, inclusive et harmonieuse.⁴⁷⁴(**Paragraphe II**)

ces décalages tiendraient aux processus de maturation des idées et concepts, l'intégration des lois et des règles, de mise en route de machines administratives et institutionnelles, se poserait simplement des problèmes de réforme et d'adaptation des procédures par simplification ». Nadir Boumaza, villes réelles, villes projetées, villes maghrébines en fabrication. Nadir Boumaza et coll. Maisonneuve & Larose, 2006, p. 27.

⁴⁷³ Circulaire n° 1500 du 06/10/2000 relative à la simplification des circuits et procédures d'instructions des demandes d'autorisation de construire, lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler

⁴⁷⁴ Dans ce cadre A. Abouhani note que : « *créées sans projet d'ensemble, avec des compétences qui se chevauchent et dépourvues des cadres expérimentés dans la gestion urbaine, ces nouvelles structures vont dépenser une grande partie de leur énergie à s'affronter et à se neutraliser mutuellement (...). Nous sommes dans un contexte... de lutte de chacun contre tous et de la lutte de tous contre tous. Ou on coopère sur la base de rapports clientélistes pour régler des intérêts particuliers ou on s'oppose pour s'éliminer. (...) l'imprécision des frontières entre les attributions fait que chaque groupe était exposée aux attaques incessantes des groupes rivaux (...). Cela crée une Situation de corps à corps permanent, de tension continue où chaque acteur tend à se soustraire à la tutelle de l'autre, à la contourner ou à la doubler en cherchant des appuis extraréglementaires* ». A. Abouhani, « enjeux urbains et luttes d'institutions dans les villes marocaines », 2002, op, cit, p.p. 55-56.

En outre, comme pour toute intervention urbaine touchant au social, la réhabilitation des médinas ne peut se fonder sur le consensus et la mobilisation de ceux qui l'habitent et qui y travaillent. Les politiques de revitalisation ne peuvent être qu'avec une implication forte et directe des habitants, qui doivent ressentir les objectifs de la réhabilitation comme prioritaires pour l'amélioration de leurs conditions de vie. Ainsi, il faut promouvoir le dialogue entre l'État et les habitants, le bon déroulement du dialogue dépend beaucoup de l'attitude initiale du maître d'ouvrage : celui-ci doit affirmer très tôt sa volonté de négociation avec la population, ce qui suppose d'abord de rassurer les occupants quant au principe de leur relogement. La confiance mutuelle est en effet la première condition du dialogue. Très difficile à instaurer dans le contexte de la réhabilitation, cette confiance doit être consolidée tout au long de l'opération par des preuves effectives de respect de la parole donnée de part et d'autre.

Paragraphe 1 : partenariat public/privé, retrouver l'équilibre

Il est peu probable que le secteur privé trouve rentable d'entreprendre les travaux de rénovation de la médina étant donné les risques, incertitudes et prix modestes si on compare ceux-ci avec d'autres opérations immobilières dans de nouvelles zones de développement urbain. Ceci est particulièrement le cas pendant les premières étapes du processus de réhabilitation urbaine. Néanmoins, quand la conservation du patrimoine urbain est perçue comme objectif public essentiel, la conception des professionnels sur le secteur peut changer.

En effet, depuis le début du programme d'aide à la réhabilitation (2013), les entreprises privées étaient réticentes. Actuellement, elles sont plus de 144 entreprises à s'intégrer dans cette vaste opération.

D'autre part, des mécènes et des fondations privées à la fin des années 1990 avaient donc fait le choix de conserver des édifices monumentaux significatifs de l'histoire prestigieuse des villes traditionnelles. Les actions ciblées et affectives des mécènes montrent là encore leur représentation de la médina et l'image qu'ils veulent en donner. Loin du patrimoine vécu par les habitants, ces interventions sont à replacer dans une démarche patrimoniale élitiste sinon « élitiste ». Citons un exemple pour illustrer le concours de ces mécènes marocains dans la sauvegarde du patrimoine :

- le projet Nejjarine est un modèle d'engagement mutuel des secteurs public et privé en matière de préservation du patrimoine national.

En effet, six ministères ont collaboré à son aboutissement dans le cadre d'une convention de partenariat sans précédent dans ce domaine : entre le ministère de la Culture, le Ministère des habous et des Affaires islamiques, le Ministère de l'Artisanat, le ministère de tourisme, le Ministère des Finances, le Ministère de l'Intérieur d'une part et la fondation *Mohammed Karim Lamrani* pour l'ensemble *Nejjarine*, qui fut créée à cet effet, d'autre part, chacun des six ministères a contribué au projet selon ses compétences et ses attributions propres. Une O.N.G., en l'occurrence l'association Fès-sais, l'initiateur du projet, a accompagné le projet de restauration sur le plan administratif.

Le Ministère de la Culture a été doublement impliqué dans ce projet. Étant donné sa qualité d'instance gouvernementale en charge du patrimoine, il a d'abord veillé à ce que le travail de restauration et de réhabilitation du fondouk en musée soit fait selon les règles de l'art et a apporté ensuite toute l'assistance technique nécessaire à l'édification du musée. Il a également doté le musée naissant d'un prêt sous forme d'objets de collections afin d'assurer son démarrage. La réhabilitation qui a eu lieu a été menée dans le respect total de la typologie et des caractéristiques architecturales du bâtiment. L'intervention qui été adopté n'a touché que l'intérieur des petites pièces constituant le fondouk : certaines cloisons ont été supprimées afin de permettre la création d'espaces plus grands et aisément exploitables à des fins d'exposition.

La gestion du musée Nejjarine, assurée par la Fondation Mohammed Karim Lamrani à l'aide d'une équipe de 8 personnes, dirigées par le conservateur, se fait selon les mêmes règles régissant les musées nationaux que ce soit en matière de conservation, d'acquisition d'objets de collections ou d'établissements d'inventaires. La création du musée Nejjarine vient de renforcer la mission de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine marocain. (A).

Bien qu'insuffisante pour donner une réponse à tous les problèmes de la réhabilitation, l'intervention publique est une condition indispensable pour que le privé se mobilise. Amélioration des infrastructures et aménagement des espaces collectifs sont deux aspects sur lesquelles seul le public peut intervenir.⁴⁷⁵

Le partenariat public-privé se met en place dans tous les domaines du champ urbain. C'est le cas des projets urbains où l'ampleur des ré conversations des activités économiques déclinantes oblige à une complémentarité entre ressources publiques et privées. C'est aussi le cas des projets urbains de revalorisation des quartiers en crise où les entreprises vendent leur savoir-faire aux

⁴⁷⁵ BALBO (M), TURRO (M), « médinas 2030 » op, cit. p 280.

autorités locales et partagent avec le secteur public une part du risque financier ; à l'inverse ; pour d'autres situations où les processus sont à l'initiative d'acteurs privés qui s'allient avec les autorités locales pour partager les bénéfices d'opérations urbaines sous le contrôle du pouvoir public. Le partenariat entre les administrations de l'état, les collectivités locales, les milieux économiques, les organismes parapublics et les acteurs privés doit adopter des formes d'organisation locale originale, car la complexité des relations à établir entre tous les partenaires, la densité des réseaux à mobiliser, l'obligation d'adapter les mécanismes d'intervention aux particularités des sites limitent les approches centralisées qui ont tendance à homogénéiser les solutions. C'est pour ces raisons que la médina de Marrakech est une part importante de notre analyse. (B).

A/ la contribution du secteur privé

Après quatre années de fonctionnement, le musée Nejjarine des arts et métiers du bois a pu enregistrer une fréquentation annuelle de 33 000 visiteurs dont les nationaux représentent 8%, pourcentage encourageant et reflétant une sorte de réconciliation du public marocain avec l'institution muséale.

-Outre cette activité purement muséale, la restauration de l'ensemble Nejjarine constitue un acquis d'une valeur inestimable pour le quartier Nejjarine, pour la ville de Fès et pour le patrimoine national en général.

-Sur le plan du quartier Nejjarine où se trouve le musée, l'impact de ce monument est perceptible au niveau économique et social des habitants : cet endroit qui jadis était presque laissé à l'abandon, bénéficie aujourd'hui d'un grand respect de la part de la population du quartier pour qui l'aménagement de leur environnement constitue une source de revenus permanents. En effet, l'activité économique s'est développée par la réouverture des lieux de commerce, dont le foncier s'est vu revalorisé.

-Sur le plan du tourisme, le quartier *Nejjarine* est désormais non seulement un passage obligé pour les touristes en visite à Fès, mais un passage hautement apprécié grâce à son cadre rénové.

-Le chiffre d'affaires des menuisiers travaillant dans le souk **Nejjarine** ainsi que celui des artisans du quartier a augmenté et leur production s'est diversifiée. On assiste même à la production de meubles de grand luxe comme les chaises de mariées et leurs accessoires.

- Sur le plan de la politique de sauvegarde de Fès, la restauration de l'ensemble *Nejjarine* a prouvé que les bâtiments anciens sont en mesure de devenir des lieux de production et de manifestations culturelles, des lieux de loisirs de réceptions, de fêtes..., des lieux capables de répondre aux besoins sociaux et autres les plus modernes de la population, bref un vrai cadre de vie et d'épanouissement, tout en demeurant authentiques projet *Nejjarine*, œuvre d'un mécène privé et projet de restauration a encouragé d'autres à faire de même. (Restauration de la médersa Bouinaniya par la fondation *Meziane-Benjelloun*)

- Sur le plan de la politique culturelle nationale, la réhabilitation du fondouk *Nejjarine* en musée spécialisé a permis pour la première fois au Maroc de rassembler un aussi important nombre d'objets en bois dans un même lieu et de présenter ainsi au public, selon une démarche thématique, l'importance qu'occupait le bois dans la vie des Marocains, sa diversité, à la fois fonctionnelle et artistique, ainsi que les techniques de travail de ce matériau.

Enfin le projet aura dans doute pour conséquence la prise de conscience de la population, des décideurs politiques, des élus et des mécènes surtout, de l'importance du patrimoine comme enjeu économique, social et civilisationnel à prendre en compte dans toute stratégie de développement.⁴⁷⁶

Après la réussite de ce projet exécuté en partenariat avec des mécènes privés, le partenariat public-privé se met en place dans tous les domaines du champ urbain. C'est le cas des projets urbains où l'ampleur des ré conversations⁴⁷⁷ des activités économiques déclinantes oblige à une complémentarité entre ressources publiques et privées. C'est aussi le cas des projets urbains de revalorisation des quartiers en crise où les entreprises vendent leur savoir-faire aux autorités locales et partagent avec le secteur public une part du risque financier ; à l'inverse ; pour d'autres situations où les processus sont à l'initiative d'acteurs privés qui s'allient avec les autorités locales pour partager les bénéfices d'opérations urbaines sous le contrôle du pouvoir public. Le

⁴⁷⁶ CHADLI (M), « projet de réhabilitation de la médina de Fès, allocutions des intervenants à la conférence des bailleurs de fonds et des donateurs », Fès du 31 au 2 juin 2002.

⁴⁷⁷ Maria Garavari-Barbas, explique que la « réaffectation » du patrimoine est essentielle pour la survie du patrimoine [...], peu d'éléments patrimoniaux sont en mesure d'abriter aujourd'hui la même fonction que celle pour laquelle ils ont été construits ou aménagés à l'origine et, même si tel est le cas, il est rare que ceci puisse se produire dans les conditions d'occupation originelles. Combien de fermes peuvent-elles être conservées telles quelles, en tant que simple illustration de leur activité d'autrefois ? Combien d'usines peuvent-elles être conservées avec leurs installations, machines et outils ? Et dans tous les cas, est-ce que ceci aurait un sens ? Aux lieux, aux espaces patrimoniaux où les adapter aux conditions d'habitabilité et de fonctionnement actuels. Cf. Maria Garavari-Barbas, « habitez le patrimoine : enjeux, approches, vécu », presses universitaires de Rennes 2005, P12.

partenariat entre les administrations de l'État, les collectivités locales, les milieux économiques, les organismes parapublics et les acteurs privés doit adopter des formes d'organisation locale originale, car la complexité des relations à établir entre tous les partenaires, la densité des réseaux à mobiliser, l'obligation d'adapter les mécanismes d'intervention aux particularités des sites limitent les approches centralisées qui ont tendance à homogénéiser les solutions.

Pour pouvoir avancer dans la rénovation des médinas, il est donc nécessaire de faciliter l'action publique. Mais il faut en même temps préserver les droits de propriété existants et assurer que les résidents qui ne sont pas propriétaires puissent rester dans la médina dans des conditions satisfaisantes. Il faut aussi donner aux propriétaires la possibilité, soit de récupérer la valeur de leurs biens (au prix du marché avant le projet et par expropriation si nécessaire), soit d'engager les investissements nécessaires à la rénovation de leur patrimoine. Ceci peut représenter, dans certains cas, la mise en place d'une législation spécifique et, en tout cas, la création d'une structure de gouvernance *ad hoc* pour assurer le bon fonctionnement du dispositif. D'autre part, il y a lieu de signaler cette nouvelle volonté à vouloir réfléchir l'usage d'un monument historique pour une meilleure préservation est due en grande partie à la préoccupation de vouloir assurer la survie et la durabilité de cette ressource culturelle non renouvelable pour les générations futures à travers une nouvelle intervention qu'est « la réutilisation », notamment que l'UNESCO a ajouté, dans « la déclaration universelle de l'UNESCO sur la diversité culturelle »⁴⁷⁸ adoptée en 2001, un quatrième aspect au concept du développement durable à savoir, « *le droit à la protection des diverses identités* », *des expressions culturelles et également le patrimoine culture* ».

Dans cette perspective, nous pouvons citer les exemples de l'action de réutilisation de ses monuments historiques « les riads » à des fins touristiques et cela à travers la charte Marrakech-médina et la création de musées privée.

1) Charte Marrakech-médina

La question qui se pose aujourd'hui dans la réhabilitation de l'habitat à des fins touristiques est donc : selon quels critères peut-on aménager et valoriser les monuments historiques et les sites patrimoniaux tout en protégeant leur intégrité ? L'exemple de la Charte Marrakech-médina montre clairement qu'une démarche d'aménagement s'inscrit dans un contexte social et culturel qu'il faut nécessairement prendre en compte lors de la réalisation d'actions de transformation.

⁴⁷⁸ Adoptés par acclamation lors de la 31^e UNESCO Conférence générale, Paris 2001.

Nous nous intéressons donc à l'initiative de la société Marrakech, Marrakech-médina. Aujourd'hui cette société a rénové une cinquantaine de riad destiné à une exploitation touristique. Conscient du fait qu'une réglementation extérieure soit absente et difficile à mettre en œuvre, Q. Wilbaux, fondateur de Marrakech-médina a mis en place une Charte destinée aux acheteurs des Riad restaurés. Cette Charte est axée sur trois points et évoque certains des thèmes fondateurs de la Charte de Venise concernant la conservation, la restauration et l'entretien des monuments, ainsi que des thèmes qui font partie de la Charte du Tourisme culturel.

En effet, la Charte concerne les matériaux et techniques utilisés et l'architecture, pour que l'acheteur soit conscient de l'esprit du travail de restauration et que l'utilisation des matériaux locaux implique un entretien constant⁴⁷⁹. En outre, elle évoque un code comportemental que les nouveaux arrivés devront adopter pour le respect de la culture locale.

2) Création du musée privé de Marrakech

Dans le cadre du mécénat des particuliers, les arts ont présenté un attrait indéniable pour certaines personnes fortunées. Cependant, le niveau financier n'a jamais atteint les chiffres importants du mécénat social et humanitaire. De même, lorsque l'on analyse ce mécénat, on se rend compte que jusqu'à ces dernières années, il s'est agi en fait d'actions de collectionneurs d'objets d'art, ces objets étant dès lors soustraits au regard du public. Et c'est ce développement du mécénat d'entreprise qui a exercé une influence positive sur ces collectionneurs - d'ailleurs souvent dirigeants d'entreprise - les amenant à créer leur propre fondation.

L'un des exemples les plus marquants est celui d'Omar Benjelloun, chef d'entreprises et collectionneur, qui a décidé en 1998 de se lancer dans le mécénat en créant la fondation Omar Benjelloun. Cette dernière a veillé à la restauration et à la création des :

- Palais dar Mnabhi (Marrakech) ;
- Musée de Marrakech ;

⁴⁷⁹cf. «la charte architecturale de médina de Marrakech », Royaume du Maroc ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, Agence urbaine de Marrakech, élaborée en janvier 2008 (version arabe), les chartes architecturales agissent comme des outils pratiques d'aide à la décision et à l'orientation, au service des régions, des provinces, des communes. L'outil «Charte» a donc ici la valeur de conseil et ne s'oppose pas à la réglementation en matière d'urbanisme et d'architecture ni aux règles de construction en vigueur. Il n'en reste pas moins qu'il peut constituer une ligne directrice pour tout projet d'aménagement, de construction ou de rénovation, situé au sein de l'aire définie au préalable, et pour le cas présent : c'est la ville de Marrakech. Consulté le 11/02/2016 : www.aumarrakech.ma/docs/11126201220953PM3.pdf.

-La restauration de deux monuments représentatifs de ce que furent la grandeur et la splendeur de Marrakech :

- La médersa Ben Youssef et la Qobba almoravide ;
- La création d'un musée à Casablanca ;

Installé dans le cœur historique de Marrakech, le palais dar Mnabhi, s'il n'est pas très ancien (fin XIX^e siècle), démontre la vitalité toujours forte, à cette époque, de l'architecture et des arts traditionnels marocains. De plus, son promoteur, Mehdi Mnabhi, Ministre de la Guerre du sultan Moulay Abdelaziz, avait effectué des voyages en Europe et avait ainsi intégré l'architecture nationale des éléments européens. L'historien Hamid Triki, dans la préface du livre *Le Musée de Marrakech*, précise que : « [...] *Dar Mnebhi est certes une demeure palatiale spécifiquement marocaine par sa structure comme par son ornementation. Elle intègre cependant les fenêtres et motifs peints empruntés à l'art européen du XIX^e siècle et traités en harmonie avec les traditions locales* »⁴⁸⁰. Il s'agit d'un témoignage historique important de cette époque où le Maroc, obligé de résister à la pénétration du protectorat de ses voisins européens, essayait de montrer sa volonté de sortir de son isolement et sa capacité à intégrer intelligemment certains apports étrangers. D'ailleurs, tout en restant fortement attaché à ses racines, le Maroc connut à cette époque la naissance d'une bourgeoisie d'affaires tournée vers les relations internationales.

À la veille de sa restauration, dar Mnebhi était dans un état de dégradation avancé : toitures effondrées, murs dénudés, sols crevassés... le mécène, en accord avec l'administration de la Culture, a procédé à la restauration de ce palais en respectant les principes de base de l'architecture d'origine. Ce musée est logé dans *dar Mnebhi*. La demeure est construite sur le modèle de la maison à péristyle selon lequel les pièces s'agencent autour d'un patio à ciel ouvert. Elle est tournée vers un dedans richement orné, offrant à l'extérieur d'austères façades.

Ce musée, inauguré en mars 1997, est le premier musée privé de Marrakech. Il a déjà abrité une vingtaine d'expositions et organisé plusieurs manifestations culturelles et artistiques. Le fondateur souhaite que ce musée serve de lieu d'échanges culturels et artistiques tant au niveau national qu'international. La collection : « *riche et éclectique* », selon la définition du mécène, se compose de trois ensembles :

- Des pièces représentatives de l'art arabo-musulman ;

⁴⁸⁰*Le Musée de Marrakech*, préface de Hamid Triki, édition FOB, Marrakech, p. 67.

- Des pièces de diverses provenances : art égyptien ... que la volonté comparative du fondateur a rassemblé.

- Des œuvres de l'art contemporain marocain.

Ce musée se distingue par ses collections de calligraphie islamique, de bijoux juifs originaires d'Essaouira, de portes et poutres en bois sculpté, de monnaies depuis les premières principautés du VIII^e siècle jusqu'au règne du Roi Hassan II. Ces ensembles sont complétés par une collection de gravures et cartes originales et d'œuvres d'orientalistes.

B/ sauvegarder la fonction résidentielle de la médina

La structure urbaine de la médina comme toute cité arabo-musulmane est multifonctionnelle, ainsi étaient-elles regroupées dans la même aire les fonctions culturelle et culturelle, les fonctions résidentielle et sociale, et enfin la fonction économique. Il est nécessaire de remarquer que la fonction résidentielle se déployait dans un tissu alvéolaire⁴⁸¹ alors que les activités économiques s'exerçant dans un tissu aéré et rectiligne qui contraste avec le tissu résidentiel dense et sinueux. C'est le commerce et l'artisanat qui domine ces activités, ces deux branches économiques se déploient au sein d'une structure composée de souks et de placettes. Aussi, l'espace médina est un espace cohérent : cette cohérence était perçue suivant l'idée de centralité et d'équilibre ; la centralité est fortement remarquée à la convergence de la voirie vers la grande mosquée, quant à l'équilibre, il est perçu à travers le zoning fonctionnel traditionnel, c'est-à-dire l'affectation spatiale des différentes fonctions, qui respecte l'étanchéité entre la vie familiale et la vie professionnelle, ce respect se traduit par le regroupement géographique des corps de métiers autour de la grande mosquée, et entre les deux principales portes de la ville, le reste de l'espace médina est voué à la fonction résidentielle et par là même sociale, culturelle et culturelle. Ce zoning respecte un rapport de surface logique entre espaces résidentiels égaux aux $\frac{3}{4}$ de l'espace total environ, pour $\frac{1}{4}$ réservé à l'espace économique. À ce titre SEBTI (M) note que, « Marrakech est un laboratoire d'expériences urbaines et sociales très intéressant. Par les nouvelles urbanités qu'elle développe, la fonction résidentielle de la médina offre un cadre de vie plaisant pour des résidents qui pourront assumer un investissement notable en réaménagements (restaurations, rénovation, mise en confort). (...) Le patrimoine immatériel que constituent ce

⁴⁸¹ BAKLOUTI (A), « La médina de Sfax : mutations et permanence », in *La sauvegarde du patrimoine, dans les médinas maghrébines et les centres anciens en France*, Actes, 8^e colloque, printemps 1995, publications du colloque de Séfrou, p. 68.

*savoir-faire et les produits créés est ainsi vivant et adapté. Cela permet d'envisager sa sauvegarde et sa valorisation au-delà des frontières des médinas et de celles du Maroc. »*⁴⁸²

Les nouvelles dynamiques socio-spatiales ont revitalisé certains secteurs économiques en médina (artisanat, restauration) et requalifié une partie du bâti, principalement un patrimoine privé qui, jusque-là, ayant été très peu entretenu. Surtout, avec l'arrivée des espaces résidentiels et leur spécificité architecturale. La médiatisation du phénomène des riads et l'accent mis sur les maisons traditionnelles dans les revues spécialisées en décoration intérieure ont diffusé, à l'étranger comme au Maroc, un art de vivre typique des médinas. Teintés d'exotisme et d'orientalisme de design de plus en plus, les restaurations et les aménagements engagés dans ces maisons témoignent de l'engouement des étrangers pour ce mode d'habiter traditionnel et parfois même un retour des Marocains à cette architecture. Ces pratiques, *contribuent d'après Anne-Claire Kurzac-Souali, « à valoriser l'image des médinas et à envisager le fait d'y habiter comme un privilège, voire un luxe, bien loin des anciennes représentations négatives qui les avaient stigmatisées(...), le renouveau urbain et l'arrivée d'acteurs privés et publics innovants ont également encouragé le développement de nouveaux lieux de culture. Ce volet permet aux médinas de retrouver une centralité culturelle perdue avec le Protectorat et la diminution de leur rôle spirituel. La diffusion d'événements culturels et artistiques revitalise la fonction et la fréquentation des centres anciens. »*⁴⁸³

Dans une étude prospective, Lucien Godin et Gérard Le Bihan insiste sur le fait que « *le développement de la fonction touristique des médinas est souvent présenté comme le principal vecteur de leur survie à l'horizon 2030 et au-delà. L'approche peut paraître réductrice et politiquement discutable. Le maintien de la fonction résidentielle devrait décider également pour beaucoup de l'existence de ces ensembles urbains exceptionnels, dans les vingt ou trente ans qui viennent. Ce maintien de la fonction résidentielle nécessite toutefois des politiques et des moyens aujourd'hui insuffisamment définis, en accord avec le contexte marocain de mise en œuvre, et notamment avec la présence d'une population socialement défavorisée.* »⁴⁸⁴

.De même, nous avons vu que la mobilité résidentielle des ménages est très forte en médina, une grande proportion de la population considère la médina comme une étape provisoire

⁴⁸² SEBTI (M), « les nouvelles représentations de la ville ancienne », in *gens de Marrakech*, p. 273.

⁴⁸³ Kurzac-Souali (A. C), *op. cit.* p. 131.

⁴⁸⁴ Godin (L) et Le Bihan (G), « médinas du Maroc : scénarios 2030 », in *médinas 2030*, *op. cit.* p. 160.

dans leur vie (un simple lieu de transit) en attendant l'installation définitive dans les autres quartiers de la ville ou ailleurs. Le dépeuplement constaté dans les médinas de Fès et Marrakech confirme cette tendance.⁴⁸⁵

Or, la mobilité aussi bien par les mouvements continus d'entrée et de sortie que par la rotation à l'intérieur de la médina, contribue énormément à la dégradation du parc logement et à la dévalorisation de l'image des anciennes médinas, il suffit de considérer que l'instabilité des ménages ne permet pas d'assurer un entretien régulier de l'habitat. En fait, parmi les 46 % des ménages ayant exprimé leur intention de déménager, 38 % le prévoient à l'extérieur des médinas particulièrement dans les quartiers pauvres et qui manquent d'infrastructure socioculturelle (*mellah* de Marrakech, Andalous, Fès...). Cette situation explique la réticence des ménages envers tout investissement visant l'amélioration de leur habitat. À partir de cette réalité, André Sauvage tire la conclusion suivante : *« en face de ce type de population qui a beaucoup de mal à entrer dans les champs des structures participatives, on ne peut qu'affirmer et prévoir une dislocation des liens sociaux, ce qui se répercute négativement sur la conduite du projet de réhabilitation et sur le développement socio-économique local. Les actions et travaux à mettre en œuvre pour remédier à ces fractures constituent des apports précieux à la pédagogie de la pratique participative. « l'enrôlement s'oppose ici le dégageant, car l'individu ne se sent pas identifié par ses relations au cadre bâti ou à ceux qu'ils croisent sur son lieu d'habitation ; peu engagé dans la vie sociale locale, il se sent sur une autre planète, absorbé qu'il est dans des univers qui maintiennent des distances abyssales avec ce qui concerne le voisinage et l'environnement .»*⁴⁸⁶

D'autre part, il importe de souligner que la mobilité résidentielle réduit aussi le sentiment d'appartenance et d'identification à la médina en raison du changement continu de son contenu démographique. L'ensemble de ces points constitue le véritable cadre dans lequel s'inscrit la sauvegarde globale de la médina de Fès. Mais, à part son caractère global, cette sauvegarde devrait être une action quotidienne et continue, intégrant l'ensemble des interventions publiques ou privées. Des mesures aux niveaux économiques, juridiques (la nouvelle agence de rénovation

⁴⁸⁵D'une manière générale, les différents arrondissements de Marrakech connaissent des taux d'accroissement annuels moyens en chute. Cette baisse s'inscrit dans une dimension nationale caractérisée par un fléchissement du rythme de croissance de la population. En effet, le Maroc est passé d'un accroissement annuel moyen de 3,3 durant la période 1952-1960 à un accroissement annuel moyen de 2,6 durant les périodes 1960-1971 et 1971-1982, pour atteindre 1.4 durant la période 1994 -2004 puis 1,25 durant la période 2004-2014, un taux de croissance équivalent à la moyenne mondiale.

⁴⁸⁶ SAUVAGE (A), «les habitants de nouveaux acteurs sociaux », édit l'Harmattan, 1992, P10.

urbaine...), institutionnels et de contrôle devraient accompagner l'opération de sauvegarde pour garantir sa réussite. Il existe parmi les habitants de la médina des gens qui préfèrent l'ambiance traditionnelle à celle de villes modernes.

Paragraphe II : les habitants, acteurs de la réhabilitation

La réhabilitation du patrimoine d'après Naima lahbil Tagemoutie ne peut être posée uniquement pour soi, mais également pour autrui.⁴⁸⁷

Malgré le problème de densification des médinas, on se demande que seraient nos villes sans les hommes et les femmes qui les ont construites et surtout habitées ? Que serait la mémoire de notre bâti, sans la mémoire de ses habitants ? Que serait notre histoire sans cette continuité humaine. Que signifiera, demain une cité historique amnésique de sa mémoire ?

Il faut dire que si les pouvoirs souhaitent mener à bien la réalisation de tous projets, ils devront mettre en œuvre des processus qui dérivent certaines pratiques spécifiques telles que : information, sensibilisation, consultation, et concertation.

À la base, les mécanismes de l'information et de la sensibilisation locale constituent un premier degré de la pédagogie participative. La concertation et consultation constituent le second degré à travers lequel le pouvoir recueille un avis doit-il tenir compte ou pas, mais qui l'aide à prendre sa décision (A).

La participation n'est importante que lorsque la consultation a été entourée de mécanismes importants de communications et d'animations sociales. Parmi les intérêts des pouvoirs publics et de toutes les intéressées par le projet et de faire expliquer aux habitants comment en sauvegardant et entretenant le patrimoine, il pourra contribuer à les aider à améliorer leur cadre de vie. Il faut également réfléchir aux outils et moyens par lesquels faire apprendre aux habitants à participer efficacement à la gestion des affaires qui concernent leurs quartiers et leurs environnements de vie. La réhabilitation des centres anciens implique en plus de l'intégration des conditions d'habitabilité des logements, commerces, etc., l'amélioration du cadre de vie des habitants et usagers en améliorant les conditions d'accessibilité aux différents services, en renforçant les infrastructures. La réhabilitation a également comme objectif, la lutte contre la pauvreté et l'amélioration de la cohésion sociale. Dans ce cadre, la problématique de l'appropriation du logement se pose avec acuité, c'est pour cela que nous avons vu nécessaire, voire primordial,

⁴⁸⁷TAGEMOUTIE LAHBIL (N), *op. cit.* p. 45.

d'exposer le point de vue des populations bénéficiaires du projet de résiliation, sur les différents programmes, et ce, pour une double raison :

D'abord parce qu'il s'agit d'une action de type participatif qui s'est appuyée essentiellement sur l'adhésion et la participation financière des ménages concernées (aide à la réhabilitation), ainsi que l'assistance et l'amélioration des associations de quartiers, ensuite parce qu'une évaluation directe auprès des populations est censée éclairer, tant les chercheurs que les différents partenaires du projet, sur le succès ou non des actions entreprises, et sur les éventuels correctifs à introduire dans les projets potentiels. C'est ainsi que les impressions recueillies par le biais de questions ouvertes adressées aux ménages habitant **(B)**.

A/préparation des habitants à adhérer au projet de réhabilitation

Aujourd'hui, nos sociétés sont souvent victimes de la crise de l'immédiat, les populations ne se préoccupent que de la situation et du moment présents - avec ses problèmes, ses engouements et ses scandales -un avenir qui se limite souvent à l'année suivante où au plus aux cinq prochaines années. Mais si nous pouvions nous souvenir et garder le contact avec l'histoire de l'humanité des cinq mille ans écoulés, peut-être alors nous commencer a envisagé notre avenir pour les cinq prochains millénaires. Voilà que serait véritablement une vision durable du développement humain. Ainsi malgré les multiples programmes de sauvegarde de médina de Fès, le structure socio-économique et toujours fragile et nécessitant une intervention consistante des pouvoirs publics pour :

-la réalisation et l'intégration d'équipements à l'échelle de la médina et de ses quartiers de façon à couvrir ses besoins pressants en matière éducative et culturelle, sanitaire et hospitalière, administrative et organisationnelle.

- Le raffermissement du tissu urbain et sa restructuration aussi bien à l'échelle de la ville qu'a celle du quartier et de l'unité d'habitation de façon à permettre, à chaque niveau, un fonctionnement meilleur qui tienne compte de la présence et de l'interdépendance des différentes activités.

-La protection et l'aménagement de l'environnement de la médina avec son paysage urbain, ses vergers et son site naturel.

-La promotion des activités artisanales, touristiques et commerciales et la réhabilitation des souks, des fondouks, ainsi que les réseaux de commerce et de production dépendant de leur organisation spatiale et de leur situation dans la ville.

1) L'information, la sensibilisation et le dialogue social

Le projet de la réhabilitation de la médina constitue en lui-même une opportunité de dialogue et d'échange avec les habitants concernés par le projet. Une démarche d'information et de sensibilisation par des activités et esprits d'animation, auprès de la population locale, devra être entreprise. Ainsi, une meilleure compréhension des enjeux existants et des politiques engagées en matière de réhabilitation sera facilitée d'une part et les interrogations et propositions, des habitants usagers quotidiens et familiers de la médina, fourniront de nouvelles perspectives de réflexions et d'actions, d'autre part. Nous envisageons quelques suggestions de sensibilisation de l'opinion locale :

- Vu le nombre très limité des associations qui se préoccupent de notre patrimoine historique, les autorités en charge du projet de réhabilitation, sont dans l'obligation d'encourager la population locale et la société civile en général des médinas de Fès et Marrakech, en faveur de la création d'associations de proximité, en relation avec notre patrimoine historique des deux villes. Après le surcroît des associations qui s'intéressent à la préservation du patrimoine, un cycle de formation doit être organisé au profit de ces associations, qui travailleront en tant que relais entre les pouvoirs publics et la population locale. Durant cette phase de concertation, il faut prendre tout le temps nécessaire pour expliquer et éclairer les habitants sur les raisons du projet et les circonstances de sa réalisation. Carle dialogue et l'échange d'idées avec les habitants de la médina dans laquelle s'opère le projet constitue un cadre et un esprit d'animation qui permettent une meilleure compréhension des enjeux existants et des politiques à engager par les pouvoirs publics en matière de réhabilitation. Autrement, mettre l'accent sur l'importance, pour tous et pour chacun, de bien comprendre et connaître le projet à soumettre à la consultation.

- Développer la formation des élus, du personnel des collectivités territoriales, pouvoirs publics et du personnel associatif, pour mettre en valeur l'intérêt de la gestion participative de la ville d'une part, et pour délimiter les compétences et éviter les empiètements générateurs des conflits d'autre part. Les élus doivent être incités aux procédures et aux techniques pour susciter et développer la participation des habitants et des travailleurs associatifs aux méthodes d'encadrement et d'orientation. En outre, il faut aussi amplifier les efforts pour que la période d'information soit le plus efficace possible et que, les habitants seront largement sensibilisés à l'existence du projet par le biais de différents outils locaux. En effet, les interrogations et la consultation des habitants, usagers quotidiens et familiers de ses tissus anciens, pourraient fournir

de nouvelles perspectives de réflexions et d'actions. Les associer au projet favorise leur mobilisation et leur coopération. Cette étape capitale négligée par les intervenants et les responsables du projet de réhabilitation, aura des effets et retombées négatifs sur la réussite et le maintien durable des opérations réalisées et à réaliser.

2) intégration des populations

Tous les acteurs sont convaincus qu'à long terme, le succès d'une stratégie de réhabilitation et de sauvegarde de la médina dépendra de la volonté et de la capacité des habitants de la médina à entretenir et à veiller sur leur patrimoine.

Cependant, vu les moyens financiers de la plupart des habitants de la médina, leur contribution financière pour la sauvegarde est à écarter. Ceci n'empêche pas de les sensibiliser à l'importance de leur contribution physique et/ou financière, selon les capacités de chacun.

Pour ce faire elles doivent multiplier les réunions publiques qui sont utiles pour impliquer et convaincre les habitants à adhérer dans la vie associative et dissiper les suspicions éventuelles.

Les associations sont des véritables écoles d'apprentissage de la culture de la vie collective, de la citoyenneté et de la démocratie. Elles doivent, aussi faire preuve de la bonne et honnête image à véhiculer par les responsables, d'une gestion transparente et d'une concertation élargie dans le cadre d'une stratégie d'aplanir les difficultés. Sans changements dans leurs comportements les associations ne réussiront pas à avoir un ancrage social et demeures ont des structures maintenues sous perfusions. Elles n'ont pas pu franchir les limites qui les empêchent de sortir vers la société. Pour cela, il est indispensable de mener un travail de sensibilisation des populations sur l'importance de l'opération et, dans le cas des médinas, de la conservation du patrimoine dans sa dimension matérielle aussi bien que celle du savoir-faire médinois, avec ses réseaux de relations, ses modes de vie et, en définitive, sa culture ancestrale et originale. L'adhésion à ces valeurs n'est pas escomptée, bien au contraire, puisque trop souvent les actions de rénovation menées par les autorités publiques font preuve d'un manque total de sensibilité par rapport à la culture de la conservation, dans les quartiers historiques.

De ce fait, il faut qu'un mouvement de sensibilisation se développe d'abord, en profondeur, à travers des professionnels, des spécialistes et des associations pour que ceux-ci puissent le propager rapidement aux non-spécialistes : les décideurs, les administrateurs et, en particulier, les habitants de la médina. Des mécanismes de participation et de diffusion doivent être envisagés,

encouragés et même financés pour « intérioriser » cette culture de la conservation pour qu'elle devienne une composante structurante.

En réalité, la réhabilitation urbaine concerne tous les aspects de la vie quotidienne de la population : logement, mobilité, espaces publics, équipements, activités économiques... etc.

C'est pourquoi des mécanismes démocratiques doivent être établis dès le départ, afin que le projet devienne un projet collectif qui connaisse le succès.

Ces mécanismes de participation doivent permettre l'échange d'informations, le débat public, la consultation ou la concertation de la population.⁴⁸⁸ La mise en œuvre de tels mécanismes, associant la société civile aux différents stades du projet, nécessite le respect de « règles du jeu » pour que les résultats soient fructueux. Il convient tout d'abord de formaliser le cadre des débats où chaque partenaire tient son rôle : les techniciens investiguent et proposent ; la population informe, amende et valide ; les élus décident et s'engagent. Il faut ensuite installer l'équipe opérationnelle sur le site, afin d'enraciner le projet et d'affirmer sa capacité d'écoute auprès de la population. Cette équipe doit faire preuve d'une certaine disponibilité pour prendre en compte les suggestions et apporter des réponses aux multiples interrogations des habitants. Cette démarche doit s'accompagner d'un certain nombre d'actions :

- il est surprenant de constater aujourd'hui que cette question a suscité aussi peu de réponses et qu'aussi peu d'études et de recherches aient été menées en ce sens ;

- C'est pour cette raison que connaître une ville où un bâtiment existant revient à en comprendre les changements de forme et d'usage et, ainsi, à en appréhender la raison d'être avant de réhabiliter, il importe d'analyser et de connaître ce qui doit faire l'objet de la réhabilitation. Force est donc de s'attacher au degré de la connaissance et à sa délimitation.

B/ la problématique de l'appropriation du logement

Dans la culture générale de notre société, les pratiques résidentielles ont montré que la stabilité des ménages est très sensible à l'appropriation du logement. L'attachement à un quartier donné dépend largement de cette réalité : « *la propriété du logement est une garantie de stabilité qui permet de parer à l'instabilité du travail, et conséquemment, des ressources financières.* »⁵⁴⁶ La présence d'une forte proportion de population locataire et sous-locataire en médina, vivant dans des conditions de pauvreté et d'insalubrité, ne peut induire ni sentiment d'attachement ni

⁴⁸⁸ MOULOUDI (H), « *La réaction de la société civile dans la production des grands projets urbains au Maroc, entre le soutien inconditionnel et le rejet total*, dans : les Annales de la recherche urbaine, n° 106, 2010, p. 48-62.

d'appartenance aux lieux où elle évolue, mais constitue au contraire une véritable entrave à son implication dans le processus de réhabilitation. Cette tendance a été confirmée à travers notre enquête effectuée sur le terrain.

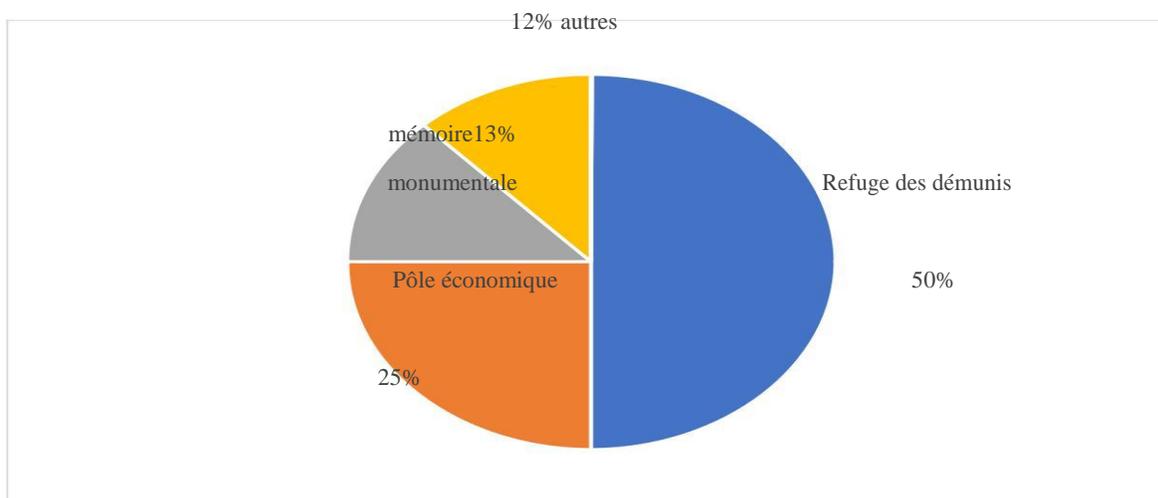
1) Faible appropriation du logement

Le manque de sentiment d'attachement est un facteur qui influe sur la dégradation de la médina et sur la prédisposition de la population à adhérer à tout processus de réhabilitation.

L'attachement à un quartier de façon générale est un phénomène ambigu qui dépend du degré de satisfaction ou d'insatisfaction ressentie par les individus. En médina les conditions de vie sont très difficiles, la déficience du cadre urbain et la médiocrité des ressources créent une sensation permanente d'instabilité et d'insécurité dans l'esprit des habitants qui ne cherchent qu'à quitter la médina, ils n'éprouvent que très rarement un sentiment d'être chez-soi. Leur attachement au quartier de résidence où à l'ensemble de la médina reste très lié à deux facteurs principaux : l'appropriation du logement et l'appartenance sociale.

L'appartenance à un groupe social dans un lieu donné n'est pas une condition pour son attachement à ce lieu, mais elle peut constituer un facteur d'incitation à l'action collective et à l'adhésion à une opération de réhabilitation. La population des médinas de Fès et de Marrakech est hétérogène et la question de l'appartenance sociale est très variable. Si elle est très claire pour une minorité d'habitants (essentiellement de souche) qui expriment leur attachement à la médina, en conscience de son importance historique et patrimoniale, mais aussi par crainte de perte de leur identité sociale (les familles fassies surtout), pour la majorité (particulièrement les ruraux) ce sentiment est presque absent et reste intimement lié à leur milieu d'origine, la notion de territoire est souvent évoquée dans leur imaginaire. Les résultats de notre enquête montrée que 41 % des chefs de ménages déclarent n'avoir aucun sentiment d'appartenance sociale ni d'attachement à la médina, celle-ci ne signifie plus rien pour 16 % des enquêtés et représente un simple refuge des plus démunis pour 58 % d'entre eux, le résultat de cette enquête est comme suit :

Graphique n°10 : répartition des ménages selon leur signification de la médina



Enquête personnelle 2015

2) diagnostic territorial participatif : exemple médina de Marrakech (la casbah)

Après l'exécution de ces différents projets structurants dans la médina de Marrakech, nous voulons mesurer l'impact de ces projets sur ses habitants, notamment auprès de la couche la plus défavorisée. Dans ce cadre, le quartier de la casbah a été le mieux placé pour entreprendre cette démarche d'évaluation notamment pour les raisons suivantes :

- L'importance de la superficie de la casbah 7,13 km
- La densité démographique (recensement 2014)

2.1 Résultats de l'enquête :

D'une façon générale, 49 % des habitants du quartier Casbah déclarent satisfaits des infrastructures et des services, en contrepartie 32 % sont non satisfaits, tant que 20 % la situation sollicite une intervention d'urgence (voir résultat ci-après Tableau n° 16).

Tableau n°16

Degré de satisfaction des habitants (quartier casbah) des infrastructures et services

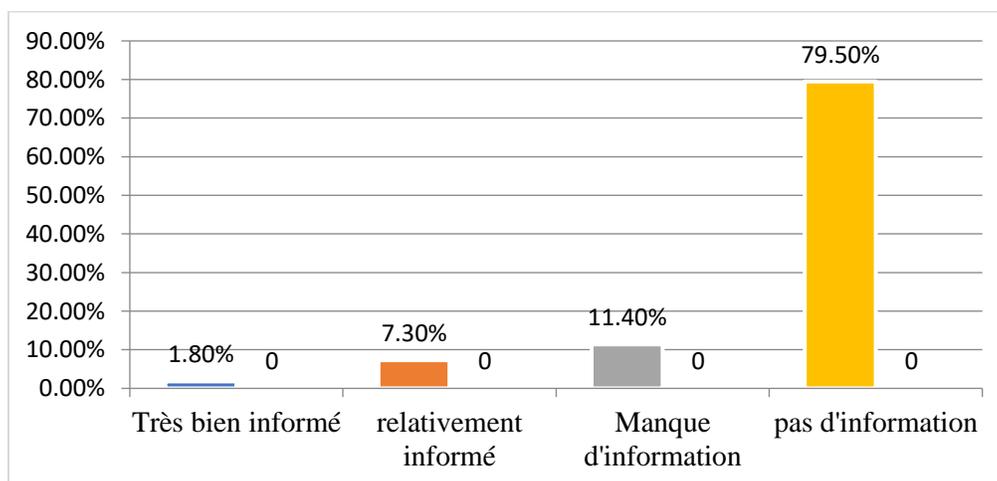
	Très satisfait	Relativement satisfait	Peu satisfait	Non satisfait	Total
Eau potable	69,7 %	25,3 %	2,3 %	2,7 %	100 %
Rue piétonne	38,4%	34,7%	14,6 %	13,3%	100 %
Éclairage public	49,8 %	28,3 %	10,0 %	11,9 %	100 %
Assainissement liquide	43,8 %	32,0 %	10,0 %	14,2 %	100 %
Déchet solide	41,6 %	34,7 %	9,6 %	14,2 %	100 %
Total	48,7 %	31,0 %	9,3 %	11,0 %	100 %

Enquête personnelle (2016)

Plus de la moitié des habitants du quartier ont déclaré non satisfaits des services administratifs, cela est dû forcément au manque de communication entre l'Administration et les usagers, comme il a été montré ci-dessus :

Graphique n° 11

Degré de connaissance des projets aux profils des médinois



Enquête personnelle(2016)

En effet, plus de 50 % déclarent non satisfaits de l'infrastructure culturelle, tandis que le 1/3 déclare satisfait de l'impact de la valorisation du patrimoine culturel sur leurs devenirs socio-économiques. Le résultat de l'enquête est illustré dans le tableau qui suit :

Tableau n°17

Degré de satisfaction des habitants (quartier casbah) du patrimoine, culture, tourisme

	Faible	Moyen	Assez-Bien	Bien	Total
Infrastructure culturelle	52%	12%	16%	20%	100%
Valorisation du patrimoine bâti	23 %	27%	20%	30%	100%
Valorisation des infrastructures touristiques	22,4%	21.0%	24,7%	32.0%	100%
Total	40%	19%	21%	20%	100%

Enquête personnelle (2016)

La compréhension du projet et son évaluation nécessitent également, de la part des habitants, un temps de maturation, leur permettant de se situer avec une information suffisante. Cette approche permet de dépasser largement une simple démarche technique pour l'inscrire dans la réalité locale. Il est indispensable de renforcer une conception urbaine harmonieuse si on veut bien « vendre » la ville.

Donc, pour éviter que la médina ne devienne un simple fragment de la ville parmi les autres, perdant ainsi les valeurs qu'elle a traditionnellement apportées à l'ensemble urbain, il faut élaborer une « idée » ou plutôt une « vision » de la ville sur le long terme, suite à un consensus entre les différents acteurs. C'est par rapport au concept retenu, pour le développement de la zone urbaine, que l'on pourra définir la stratégie de réhabilitation et choisir entre les différentes alternatives possibles représentées essentiellement par :

- Une détérioration économique et spatiale ultérieurement accompagnée par un appauvrissement croissant de la population résidente ;

- Gentrification de certaines parties de la médina suite à des actions associant le public et le privé et visant à y attirer des résidents des classes moyennes, mais ayant comme conséquence l'abandon des autres parties de la médina (c'est le cas malheureusement de certains quartiers (*Bab Kchich, quartier Zraib...*))

- Une transformation profonde à vocation exclusivement touristique qui, certes, défigurerait le caractère traditionnel de la médina, mais qui pourrait constituer, sur le long terme, l'option la

plus favorable à la sauvegarde stricte du patrimoine bâti.ou une démarche éclectique qui permettrait de maintenir une population socialement équilibrée (ce qui exige une certaine gentrification), tout en développant des actions pour attirer les touristes et des mesures pour donner à la population résidente des conditions de vie qui visent, à terme, l'élimination de la pauvreté.⁴⁸⁹ Ces différentes pistes de développement des médinas (tourisme et artisanat) seront développées dans le deuxième chapitre de cette étude.

⁴⁸⁹BALBO (M), TURRO (M), « Conclusion et recommandations », in *Médinas en devenir, in médinas 2030 Scénarios et stratégies*, Marcello Balbo (dir.). Éd. L'Harmattan, p. 278.

Chapitre 2

Tourisme et artisanat : garants d'une continuité culturelle, mais aussi solutions économique et sociale

La médina en tant que tissu urbain, constitue un facteur de taille de reproduction de l'identité de la ville. Elle continue à assurer par la même occasion le rôle d'un espace aux fonctions et aux usages multiples. Pour ce, la médina doit répondre aux attentes de tous ses habitants et ses usagers, tout en préservant son caractère de lieu emblématique de toute l'agglomération, et tout en mettant en valeur son patrimoine historique qu'il soit monumental, ou ordinaire. Ainsi, il s'agit, donc de réinventer la médina, dans le sens de la reconforter et la protéger contre les déviances préjudiciables. Elle doit être apte à continuer à être ce qu'elle est, ce qu'elle a toujours été, tout en répondant aux nouvelles exigences de son intégration totale dans l'agglomération.

Dans ce sens, la vision proposée par cette étude se veut porteuse d'une succession de chantiers urbanistiques, économiques, sociaux et culturels créateurs de valeur ajoutée pour l'ensemble de la ville, étant donné que la médina a besoin non plus de projets bien individualisés et isolés, mais d'une stratégie globale plus cohérente et plus déterminée. Si le volet économique de cette stratégie globale constitue l'axe majeur, les autres volets ne sont pas démunis d'intérêts et de poids dans le devenir de la médina. Si cette vision stratégique a été déclinée sous forme de volets bien individualisés, c'est dans la complémentarité qu'elle a été conçue et qu'elle doit être déclinée en projets et actions opérationnels, partagés et solidaires.

Orienter le dynamisme actuel de la médina vers une activité touristique culturelle intégrée, qui s'articule sur la promotion du rôle de son patrimoine culturel à travers plusieurs activités, musées thématiques, circuits touristiques, restauration des anciens ateliers d'artisanat et institutionnalisation de l'apprentissage de ses métiers dans les instituts thématiques, mise en place d'un calendrier de manifestations culturelles qui cadre toute l'année et animent en continuité la médina, sont des mesures à même de dynamiser donc le processus de sa réhabilitation.

Les choix de sites et des problématiques localisées et l'ordre de priorité dans la réalisation doivent obéir à un ensemble de critères en vue d'assurer une cohérence d'ensemble, de profiter des effets de synergie et maximiser leurs impacts recherchés. La localisation de plusieurs opérations au sein de la médina, exige l'élaboration d'un plan de référence, une sorte de « banque

de projets localisés » avec une esquisse de leur faisabilité. Le secteur touristique a réalisé des bénéfices qui non seulement ne profitent pas aux populations locales, mais engendre aussi une inflation du coût de la vie. Des dizaines de nouvelles maisons d'hôte ont été construites, et ont contribué à faire grimper les prix de l'immobilier. Il est donc assez clair que le développement qu'a connu la médina de Marrakech n'est pas vraiment équitable et responsable. Les habitants n'en profitent pas réellement. L'enjeu majeur est de concilier une politique de développement de l'industrie touristique avec une forte identité locale et des traditions ancestrales. Certes, la ville de Marrakech est réputée pour sa tolérance et sa capacité d'adaptation à l'évolution mondialisée ; toutefois, un décalage persiste entre les flots de touristes et les habitants d'une vieille cité attachés à leur mode de vie. **(Section 1).** Dans la médina de Marrakech, nous sommes en présence d'un processus de transformation en profondeur de la structure sociale, suite à la reconquête de la médina par des ménages aisés.

Les débordements de la population pauvre hors de la médina, vers les douars, ont continué dans les interstices des quartiers de l'ouest et dans les espaces libres de l'est. À l'ouest s'est ainsi reconstituée une mixité sociale qui caractérisait autrefois la médina, mais à l'est, un douar typique se mêle aussi aux maisons prestigieuses de la palmeraie. *« Dans ce contexte « la médina est, conçue avant tout, comme un placement qui obéit à la loi de l'offre et de la demande »*

TABAA WIDAD analyse cette situation, en affirmant qu'« À Marrakech, elle a induit une forme de ségrégation très nette entre différents versants de la ville. En effet, aux abords de la place Jemaâ El Fna et de ses parties sud et ouest, on constate une très forte hausse des valeurs immobilières en raison de la fréquentation des touristes et de la profusion des maisons d'hôtes. Ce mouvement se fait au détriment des parties les moins accessibles et les moins prisées par les étrangers. La médina perd donc de sa « valeur » patrimoniale au fur et à mesure qu'on s'éloigne de centre, au point que les quartiers les moins accessibles aux touristes, les moins fréquentés par eux, sont souvent les moins équipés [...], cela remet en question l'équilibre traditionnel des fonctions au sein de la médina, où l'on retrouve de plus en plus de riads transformés en locaux commerciaux ou en restaurants. Du coup, le lien séculaire qui reliait les zones d'habitation et les zones d'activité intra-muros se fait de plus en plus ténu et nombre

*d'artisans qui vivaient des petits métiers qu'ils exerçaient ne peuvent plus le faire dans l'espace historique qui les abritait. »*⁴⁹⁰

De même, l'activité économique des médians de Marrakech et Fès est presque entièrement constituée de l'artisanat. Dans la médina de Marrakech, elle concentre 80 % de l'artisanat de production et 67 % de l'artisanat de services. La médina de Marrakech constitue la plus gigantesque manufacture artisanale de toute l'Afrique avec plus de 30.000 artisans⁴⁹¹.

À Fès, l'artisanat constitue une composante majeure de l'économie urbaine. Les nombreux métiers qui le constituent ont fortement contribué, tout au long de l'histoire du Maroc, à faire de la ville le principal centre artisanal du Royaume. Il représente aussi, et surtout, la synthèse d'un savoir-faire ancestral, d'une culture et de traditions d'organisation de la vie économique et sociale, élaborée au cours de plusieurs siècles, par l'intégration des influences andalouses, berbères, africaines et orientales, auxquelles l'ingéniosité et la créativité de la société fassie ont su donner un cachet marocain. Employant plus de 50.000 personnes, l'artisanat représente pour les acteurs locaux un triple enjeu. D'abord économique : dans le contexte de la mondialisation, ce secteur doit servir de créneau pour un développement économique alternatif. En effet, sa charge culturelle et la bonne dose de travail manuel qui lui est propres le prédisposent, plus que l'industrie, à mieux faire face à la concurrence, aussi bien sur le marché intérieur qu'extérieur. Un enjeu social alors que l'industrie crée peu d'emplois, à cause des effets de la concurrence internationale, l'artisanat, malgré les nombreux problèmes auxquels il est confronté, continue de procurer du travail et des revenus à un nombre toujours croissant de citoyens. En 2004, 12.691 entreprises artisanales ont été recensées à Fès, dont 60 % en médina. Cela montre combien est vital le rôle de ce secteur dans le domaine de la résorption du chômage urbain et de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion. Dans ce sens, plusieurs projets structurants sont programmés ou en cours d'exécution. Le troisième enjeu est celui de la planification urbaine. C'est-à-dire que l'artisanat constitue l'une des composantes majeures de la sauvegarde de la médina de Fès. **(Section2).**

⁴⁹⁰TEBBAA (O), «patrimoine, patrimonialisation et développement touristique le cas de Marrakech», in revue HESPÉRIES TAMOUDA, Vol. XLV-fascicule unique 2010, Université Mohammed V-AGDAL, Faculté des lettres et des sciences humaines Rabat, P 62.

Section 1 : médinas marocaines, un produit exotique à exposer aux touristes étrangers

La réhabilitation doit avoir comme objectif la promotion de la vitalité et l'autonomie économique de la zone d'intervention, en promouvant la diversité des fonctions et des activités, non seulement des activités touristiques ou récréatives, mais aussi en investissant dans la connaissance et l'innovation, en les rendant compatibles avec la résidence et les formes traditionnelles de production (artisanat, agriculture, etc.).

Un attrait touristique dont la gestion optimisée entraîne l'investissement dans de nouvelles activités créatrices de l'emploi, et en conséquence, le renforcement de l'identité et de l'estime de soi des personnes qui habitent le territoire (**Paragraphe1**).

Dans ces conditions, la planification du développement touristique au sein de la médina de Fès doit pouvoir jouer un nouveau rôle qui est celui de favoriser un mode de développement touristique durable par la réhabilitation, la restauration et la mise en valeur des ressources patrimoniales, tel est l'enjeu actuel du défi que constitue la remise en cause des objectifs, mais surtout des pratiques de la planification touristique qui doit pouvoir être relevée tout en permettant de résoudre les problèmes spécifiques de financement et de valorisation du secteur touristique compte tenu de la concurrence de plus en plus importante.

Dans la médina de Marrakech, nous sommes en présence d'un processus de transformation en profondeur de la structure sociale, suite à la reconquête de la médina par des ménages aisés.

En effet, depuis l'indépendance, l'opposition entre ville musulmane et ville européenne n'a plus de sens, mais les quartiers de l'ouest continuent d'accueillir une population socialement mieux établie que la médina, bourgeoisie et classe moyenne « *marrakchies* » ayant remplacé les colons dans leurs lieux de vie, puis développé de nouveaux quartiers dans la même direction. Les débordements de la population pauvres hors de la médina vers les douars ont continué dans les interstices des quartiers de l'ouest et dans les espaces libres de l'est. À l'ouest s'est ainsi reconstituée une mixité sociale qui caractérisait autrefois la médina, mais à l'est, un douar typique se mêle aussi aux maisons prestigieuses de la palmeraie (**Paragraphe II**),

Marrakech, comme d'autres villes marocaines sont en train de jouer la carte délicate du développement du tourisme dit de "masse". Désormais, le tourisme de masse et les questions de la durabilité du territoire représentent des enjeux essentiels auxquels Marrakech doit faire face

inévitablement et de manière urgente. Une question va sûrement se poser sur "*est-ce que le tourisme de ce type peut constituer un véritable outil de développement à Marrakech ?* Quel est l'avenir pour le tourisme à Marrakech et pour ses populations dans un tel contexte de développement rapide ?

Paragraphe I : Croissance touristique au sein des médinas

Au Maroc, le tourisme s'est développé à partir du protectorat. Les premiers plans de développement touristique sont dus au général Lyautey. Ils visent « à offrir un endroit de repos pour les Français et les touristes fortunés. C'est ainsi que les autorités du protectorat ont créé en 1918 un comité central du tourisme dont la mission consistait à « *étudier toutes les questions se rapportant au tourisme, à l'intérieur et à l'extérieur du Maroc ; à rechercher tous les moyens propres pour le développer ; à suggérer toutes les mesures tendant à améliorer les conditions de transport, de circulation et de séjour des touristes* »⁴⁹².

En 1937 ce comité est remplacé par le comité chérifien du tourisme « chargé principalement de la création, de la gestion et du contrôle des organismes d'accueil et de renseignements touristiques et de la préservation des monuments [...] »⁴⁹³.

Après l'indépendance, dès 1965 le Maroc fait son entrée sur le marché du tourisme international grâce à une politique d'investissements massifs de l'État dans ce secteur (plan triennal 1965-1967). Le Ministère du Tourisme développe des zones d'aménagement prioritaires (ZAP) qui font l'objet de plans d'aménagement touristique de grande ampleur. Le plan quinquennal de 1968 — 1972 conserve les mêmes priorités et développe les équipements hôteliers de catégorie moyenne pour la diffusion du tourisme de masse.

À la fin des années 1970, une petite élite européenne et américaine du monde des arts et de la mode⁴⁹⁴ commençait à élire domicile dans la ville rouge une partie de l'année, essentiellement dans la médina et au sein de la palmeraie.⁴⁹⁵

⁴⁹² STAFFORD (J), BELANGER (C.E) et SARRASIN (B), « développement et tourisme au Maroc », Montréal. Édit l'Harmattan. 1996, P. 34.

⁴⁹³Idem.

⁴⁹⁴COSLADO (E), cite les exemples de l'acteur Alain Delon [dont la maison a été rachetée par l'écrivain philosophe Bernard Henry-Lévy], l'architecte américain Bill Willis, le grand couturier français Yves Saint-Laurent [Escher et Petermann, 2001].

⁴⁹⁵COSLADO(E), « marginalisation, démarginalisation et vice versa- Marrakech » in *marges urbaines et néolibéralisme en méditerranée*, Presses universitaires François-Rabelais 2014, p. 110.

Dans l’imaginaire occidental, la ville rouge est aujourd’hui l’une des images les plus idéalisées. Et c’est très certainement grâce à son patrimoine, son héritage culturel et sa médina. Les pouvoirs publics ont conçu une stratégie élaborée en mettant en place un dispositif sans précédent en termes de promotion et de communication, faisant de Marrakech une ville ayant une image de marque qui se place dans le palmarès des meilleures destinations touristiques au monde. Marrakech a ainsi cumulé durant les dernières années un certain nombre de prix et de distinctions qui participent efficacement à son rayonnement à l’international (A).

Dès la fin des années 1990, le « *produit patrimoine — médina* » est un produit prometteur à exposer et vendre aux touristes en quête de dépaysement et de nostalgie d’une époque lointaine. Toutefois, dans le contexte de la Convention rédigé en 1972, le tourisme est peu envisagé et n’est mentionné qu’une seule fois, dans la partie traitant des « menaces graves ». En effet, le patrimoine n’a été que progressivement perçu comme élément de développement local. Plusieurs étapes marquent la genèse de l’idée de la nécessité de mettre le patrimoine au service du développement, via notamment le développement touristique. La conférence Mondiacult tenue à Mexico en 1982 inaugure la réflexion de l’UNESCO sur les relations entre la culture et le développement. En 1988 est proclamée la décennie mondiale du développement culturel (1988-1997) ; en 1998 est établi le rapport Pérez de Cuellar intitulé « *notre diversité créatrice* », la même année que la conférence intergouvernementale de Stockholm sur les politiques culturelles pour le développement, et enfin en 1999 a lieu la conférence de Florence organisée avec la Banque Mondiale sur le thème « *la culture compte* ». Les liens entre patrimoine et développement local sont théorisés par les travaux d’économistes, notamment ceux de

S. Pagiola (1996-1999), pour évaluer la valeur du patrimoine, ou de Xavier Greffe sur l’économie du patrimoine et ses spécificités.⁴⁹⁶

Dans ce sens, la médina de Fès se positionne comme une destination touristique privilégiant l’aspect culturel, vu la présence d’un patrimoine historique de 12 siècles (B).

A/développement touristique dans la médina de Marrakech

La fréquentation touristique de Marrakech s’est énormément accrue à partir des années 1960, malgré un net recul dans les années 1980, dû à la diversification des destinations offertes à la proximité de l’Europe. L’autre conséquence de cette attirance quasi mystique est l’arrivée,

⁴⁹⁶GRAVARI-BARABAS, (M) JACQUOT (S), « les impacts de l’inscription au patrimoine de l’humanité. Discours et motivations des acteurs. In vivre du patrimoine, un nouveau modèle de développement ? Textes réunis par Jean-Marie FURT et André FAZI, édition l’Harmattan 2011. P256.

depuis le milieu des années 1990 et dans la foulée d'une mode lancée par la jet-set, de nombreux étrangers venus y résider soit de façon pérenne, soit de façon saisonnière ou ponctuelle, en médina. Depuis, le marché des transactions immobilières s'est développé et l'achat, des maisons anciennes pour habiter ou investir prend de l'ampleur. En effet, depuis l'année 2000, la ville de Marrakech a enregistré des mutations urbanistiques importantes. La vente des Riad s'est développée à une cadence jamais connue auparavant.

Aujourd'hui, une grande partie des plus beaux riads a déjà été vendue à des étrangers souvent à des prix défiant toute concurrence. Un phénomène, observé ces derniers temps, est sans doute la conséquence de la demande accrue, du nombre décroissant d'objets intéressants et des prix en pleine explosion : on achète plusieurs petites maisons voisines, les démolit à l'exception des murs extérieurs et l'espace intérieur ainsi dégagé est reconstruit en béton selon des conceptions modernes.

En plus d'une grande valeur patrimoniale baignée dans un cadre de vie paisible et agréable, Marrakech et le Maroc en général, dispose d'une fiscalité avantageuse qui encourage l'investissement étranger et notamment immobilier. On cite à titre d'exemple, l'exonération des revenus locatifs de l'IGR pendant les 3 années suivant l'achèvement de la construction, avec ensuite un abattement de 40 %, l'exonération totale de l'impôt sur les plus-values dégagées en cas de session d'un bien immobilier à usage de résidence principale depuis au moins 8 ans et l'exonération de la taxe urbaine pendant 5 ans sur les constructions neuves. En effet, la fiscalité ainsi que la sécurité juridique concernant l'acquisition et l'exploitation des biens immobiliers ont très largement encouragé ce développement immobilier porté par l'investissement étranger.

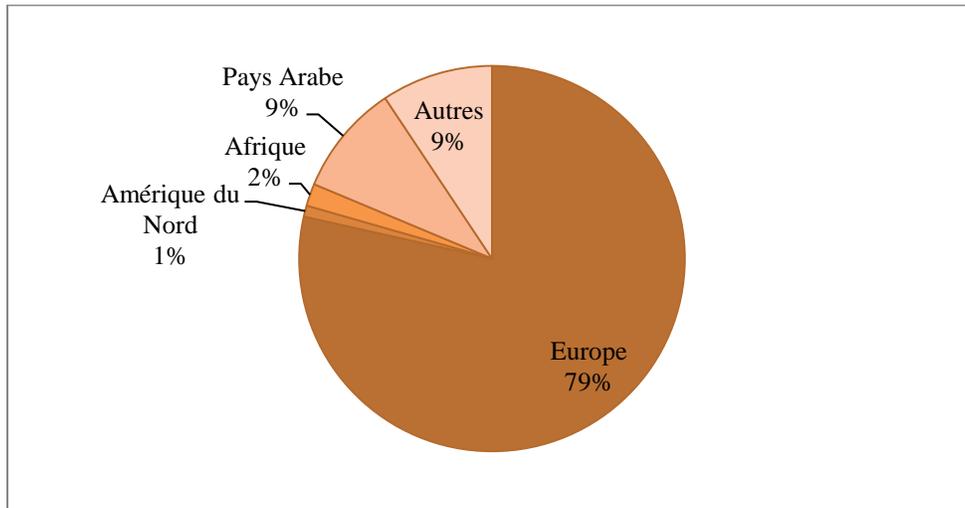
Aussi, le classement de la médina de Marrakech au patrimoine mondial par l'UNESCO en 1985, a joué un rôle incontestable dans cette revalorisation et dans l'attrait touristique suscité par la ville. Cette inscription participe à une logique de patrimonialisation et constitue également un « label » pour les pouvoirs publics. En devenant patrimoine mondial, la ville se place également à un niveau de reconnaissance internationale qui oblige à une ouverture au monde. De portée universelle, son existence est ainsi considérée comme une richesse pour l'humanité.

Au-delà du rapport qu'entretiennent les nationaux et ses habitants avec une ville ancienne, la médina devient un héritage pour tous, un bien commun. Elle n'est plus uniquement l'espace ruralisé et taudifié à l'opposé de la modernité souhaitée, mais devient par le jeu des acteurs publics et privés, un ensemble urbain de dimension universelle, représentatif des apports arabes et

musulmans à la culture urbaine mondiale et dont l'originalité doit être préservée. (cf. graphique n°12).

Graphique n°12

Proportions des nuitées à Marrakech par provenance des touristes



Source : délégation du tourisme (Marrakech 2015)

1) prolifération frénétique des « maisons d'hôtes »

L'émergence des maisons d'hôtes constitue actuellement un phénomène en plein essor à Fès et à Marrakech (depuis les années 80 pour Marrakech et depuis 1997 pour Fès), et ne cesse de croître depuis cette date : on est actuellement à plus d'une centaine dans la médina de Fès. Cette croissance touristique est très certainement portée par le phénomène de « maisons d'hôtes » qui connaissent un succès indéniable auprès des touristes. Le mode d'hébergement touristique en « maisons d'hôtes » (photo n°4) a débuté dans les années 80 et découle de l'initiative des propriétaires étrangers pour rentabiliser leurs résidences secondaires. Le succès de cette expérience de maison d'hôte explique la prolifération de ces unités de logement touristiques. Entre les années 1990-2000, Marrakech a ainsi assisté à un engouement pour ces riads transformés en « maisons d'hôtes » qui a largement profité au tourisme et donc à l'économie de la ville de Marrakech. Les médinas deviennent donc des espaces mondialisés et convoités sur la scène internationale et illustrent de manière concrète l'utilisation du patrimoine domestique à des fins touristiques. De ce fait, il existe un lien étroit entre la gentrification et le développement économique, notamment par l'industrie.

Photo n° 5 : maisons d'hôtes — Marrakech



Source office de Tourisme

Une étude lancée en 2009 par le Ministère du tourisme et concernant uniquement les touristes étrangers, y compris les Marocains résidant à l'étranger, révèle que les types d'hébergement les plus prisés sont les établissements d'hébergement touristique classés. En effet, les hôtels représentent 55 % des modes d'hébergement choisis, suivis des « maisons d'hôtes », à hauteur de 30 %. Les touristes qui passent leurs vacances chez des membres de leur famille ou des amis représentent 11 %. Le reste de l'échantillon déclare opter pour la location ou alors disposer d'une résidence secondaire sur le territoire marocain.

En 2000, on ne dénombrait pas plus de 33 maisons d'hôtes. Après les années 2000, la médina a connu une effervescence des investissements étrangers avec plus de 700 maisons d'hôtes, créées pour satisfaire les besoins touristiques. En effet, 82 % du total des maisons d'hôtes existants ont ouvert leurs portes après l'an 2000. Le Ministère du Tourisme estime ainsi le nombre des maisons d'hôtes classées et non classées à plus de 2000 établissements. Les quartiers de la médina où est concentrée la majorité des maisons d'hôtes sont relatés dans le tableau suivant ⁴⁹⁷ :

⁴⁹⁷ Royaume du Maroc, ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, agence urbaine de Marrakech, étude relative à l'agence du plan d'aménagement de l'arrondissement de la médina et de la municipalité de *machouar-casbah* intra-muros, phase 1 : diagnostic territorial et enjeux stratégiques, rapport diagnostic, juin 2015.

Tableau n°18

Répartition des maisons d'hôtes par quartier (médina de Marrakech)

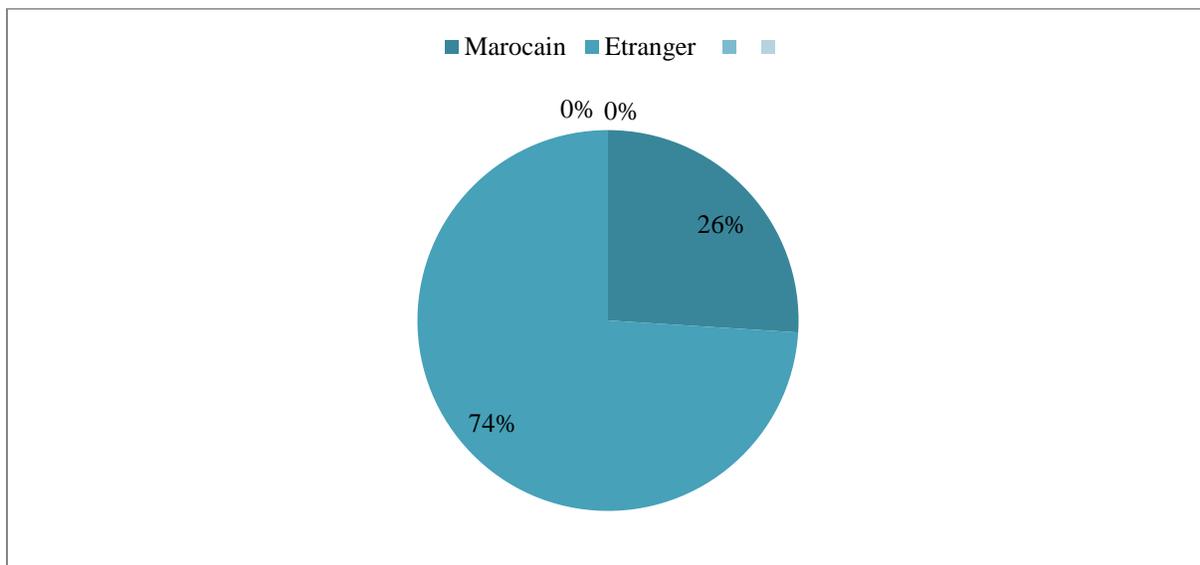
Quartiers	Pourcentage
Bâb Doukhala	16 %
Riad Laarous	7 %
Kasbah	6.5 %
Mouassine	6.3 %
Dabachi	6.2 %
Riad Zitoun Jdid	5.7 %
Laksour	4.5 %
Riad Zitoun Laqdim	4.3 %

Source : ministère de Tourisme (2015)

La capacité des chambres des maisons d'hôtes quant à elle, est de 4935 chambres. Concernant les riad classés, la capacité moyenne est de 6 chambres avec un minimum de 3 et un maximum de 22 chambres comme c'est le cas pour la maison d'hôtes *Dar Hamdane*, ouverte en 2010 ayant une capacité de 44 lits. (Voir graphique n°13)

Graphique n°13

Propriétaires des maisons d'hôtes par nationalité



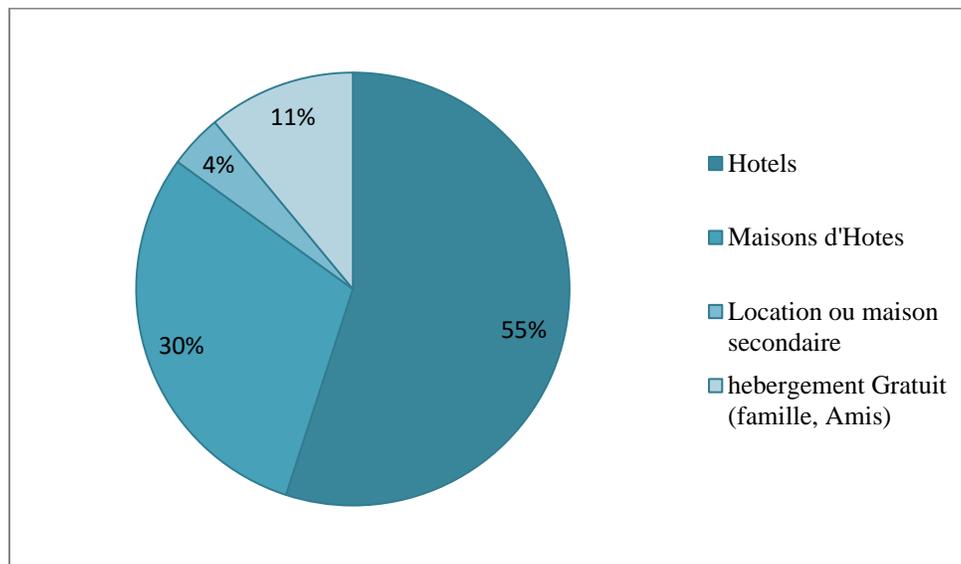
Source : ministère du Tourisme (2016)

Le nombre d'étrangers est estimé à environ 75 % du total des investisseurs opérant sur les maisons d'hôtes dans la médina de Marrakech (voir graphique n°14). Ces maisons qui

embauchent entre 1 et 38 salariés ont généré plus de 3022 emplois. Force est de noter que la prolifération des maisons d'hôtes et l'investissement étranger dans la médina de Marrakech ont atteint de grandes proportions. Il est donc important de mettre en exergue les conséquences de ce passage d'un lieu délaissé à un lieu convoité par tous, qui a connu un bradage dans les années 2000, puis une spéculation immobilière dans les années qui ont suivi. Par conséquent, le phénomène de la gentrification sera également soulevé, ses conséquences sur l'organisation sociale et spatiale de la médina et cette dynamique peu évoquée à savoir un mouvement de population des quartiers les plus convoités vers les quartiers ouest de la médina.

Graphique n°14

Poids des maisons d'hôtes à Marrakech



Source : délégation du Tourisme

2) Festivals et animation culturelle des médinas

K. B. Boukhlafa et M. Dahli, expliquent à travers l'analyse des enjeux de la patrimonialisation de la vieille ville de Bejaïa que « *la ville ancienne apparaît comme un modèle plein d'enseignement qui oriente le débat sur la ville à venir vers la recherche d'espace clos, l'échelle humaine, l'interpénétration des fonctions, la diversité socioculturelle, la densité*⁴⁹⁸ *considérée comme une des mesures de base de la démarche environnementale. Au niveau économique, la valeur d'usage du patrimoine (liée à son utilité) est aujourd'hui mise en évidence. La culture et le patrimoine participent à l'attractivité d'une ville et la rendent*

⁴⁹⁸ MARIOLL (B), « densité », séminaire : *ville face à la mondialisation* », novembre 2005, p. 6.

compétitive. Néanmoins, la dimension économique ne doit pas prendre le pas sur les dimensions sociales, esthétiques et culturelles dont l'articulation s'avère être une tâche difficile donnant lieu, dans la pratique, à la priorité de l'aspect lucratif et à la recherche de la rentabilité immédiate. De point de vue culturel, le patrimoine est source d'identité, il transmet les traditions, les coutumes, les valeurs et les savoirs d'une société⁴⁹⁹ ».

Dans ce sens, les festivals constituent l'un des principaux vecteurs de la promotion de l'activité du Maroc qui connaît actuellement l'éclosion des manifestations culturelles, notamment dans les villes historiques, en l'occurrence Fès et Marrakech.

Les festivals culturels de la ville de Marrakech sont très diversifiés et représentatifs de son attractivité et de sa renommée mondiale. La ville de Marrakech attire ainsi des artistes et spectateurs de différents horizons créant une effervescence et des rencontres créatrices uniques en leur genre, citons entre autres :

- le festival des arts populaires ;
- la soirée andalouse ;
- le festival international du film ;
- le festival international de la danse contemporaine ;
- le festival national de la jeunesse et de la musique ;
- le festival international de la magie ;
- le festival international de l'humour ;
- le festival international des musiques universitaires ;
- la biennale de Marrakech.

B/ médina de Fès vers une activité touristique/patrimoniale intégrée

Nous savons aujourd'hui que la « diversité culturelle » est, pour le genre humain, aussi nécessaire que l'est la biodiversité dans l'ordre du vivant » (art.1 de la déclaration universelle de l'UNESCO sur la diversité culturelle, 2001) et que « *la défense de la diversité culturelle est un impératif éthique, inséparable du respect de la dignité de la personne humaine* » (art.4), d'où la

⁴⁹⁹BENAZZOZ (K), BOUKLAFA (M), DAHLI (M), « les enjeux de la patrimonialisation à Bejaia : entre discours et réalité », in *patrimoines et développement durable, ressources-enjeux-lien social*, Collection « espaces et territoires », Presses universitaires de Rennes, 2012, p. 215.

nécessaire reconnaissance de l'égalité dignité des cultures. En vue de sortir de la crise actuelle du monde arabo-musulman, le penseur Mohamed Akroun préconise une démarche novatrice qui consiste à commencer par déconstruire certains schémas de pensées, certaines « vérités » admises, les questionner, les soumettre à critique.

Pour que le modèle interculturel puisse se réaliser pleinement et efficacement, il est nécessaire d'agir en priorité sur deux niveaux :

L'un politique et l'autre éducatif et culturel. Le premier suppose une volonté préalable de réaliser les adaptations politiques, législatives et sociales nécessaires, réparer les injustices de toutes sortes, promouvoir la solidarité et l'égalité des chances, établir un nouvel ordre, dans le cadre d'une société inclusive. Le second niveau requiert une stratégie claire pour l'apprentissage du vivre ensemble sur la base d'une connaissance et d'une compréhension mutuelles (loin de toutes sortes de préjugés et de stéréotypes qui constituent des écrans déformants de la réalité), l'apprentissage du vivre ensemble sur la base de l'acceptation de l'autre dans sa différence (le terme tolérance est peu approprié dans ce contexte), du respect de l'identité de l'autre.

L'autre et sa culture ne doivent pas être perçus comme une menace, mais comme une source d'enrichissement. La force d'une culture réside précisément dans sa capacité de s'ouvrir aux autres cultures, de dialoguer avec elles pour les intégrer et s'intégrer en elles.

Au-delà de leurs différences, toutes partagent des principes communs. Le fait que les cultures s'incarnent dans des identités n'empêche pas de rechercher des valeurs fondamentales communes, sans cesser de respecter les valeurs spécifiques qui le méritent. De la combinaison réussie du spécifique et de l'universel, dans une matrice de normes qui serviraient de référentiel commun, pourrait naître une identité culturelle plurielle et harmonieuse.⁵⁰⁰

Il est évident, que l'orientation de la médina vers une activité touristique culturelle intégrée, et renforcer l'intégration des locaux comme principaux acteurs dans le secteur, qui s'articule sur la promotion du rôle culturel de la médina à travers plusieurs activités(musées thématiques, circuits touristiques, restauration des anciens ateliers d'artisanat et faire institutionnaliser l'apprentissage de ses métiers dans les instituts thématiques, mettre en place un calendrier de

⁵⁰⁰ BENNANI(A), « l'interculturalité au service d'un meilleur vivre ensemble », in l'alliance des civilisations et la diversité culturelle : de la stratégie à l'action, sous la direction de Abdelhak AZOUI, volume 8-9, L'Harmattan, 2009, PP 59-60.

manifestations culturelles qui cadre toute l'année et animent en continuité la médina) est bonne démarche pour réintégrer la médina dans l'ensemble de l'agglomération.

Les choix de sites et des problématiques localisées et l'ordre de priorité dans la réalisation qui doivent obéir à un ensemble de critères en vue d'assurer une cohérence d'ensemble, de profiter des effets de synergie et maximiser leurs impacts recherchés. La localisation de plusieurs opérations au sein de la médina, exige l'élaboration d'un plan de référence, une sorte de banque de projets localisés avec une esquisse de leur faisabilité. La mise en valeur du patrimoine et la promotion touristique des médinas.

1) processus de patrimonialisation des médinas

Le processus de patrimonialisation des médinas exige le rassemblement de certains nombres de thèmes à forte consonance normative⁵⁰¹ :

- la nécessité de penser l'avenir des médinas dans une politique urbaine plus globale ;
- le besoin de préserver les patrimoines architecturaux et immatériels des impacts négatifs de l'industrie touristique.
- la problématique du rôle régulateur de l'État à l'égard des changements en cours dans les fragiles environnements bâtis du Maroc ;
- l'opportunité d'attirer les classes marocaines moyennes dans la médina afin de permettre une certaine mixité sociale.

« La notion de patrimoine au sens moderne ne commence à intégrer le langage et la pratique des acteurs sociaux que depuis un peu plus d'une décennie. Pendant les dernières années du siècle passé, la notion commence à faire partie du vocabulaire quotidien, chez les acteurs politiques, les associations, et surtout dans les médias qui font place à des rubriques « patrimoine », réalisent des reportages et assurent la couverture d'évènements culturels liés au patrimoine »⁵⁰².

« De ce point de vue, le patrimoine est au centre de la question de l'identité culturelle. C'est d'abord et tant toute une construction : rien n'est a priori patrimoine. C'est un individu, un

⁵⁰¹ COSLADO (E), McGuinness (J), Miller (C), « médinas immuables ? » gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996 — 2010), publication du centre Jacques Berque 2013, P 29.

⁵⁰²SKOUNTI (A),« le “local” redéfini par la patrimonialisation exemples du Maroc », in altérité et reconstruction de la société locale cultures en miroir, sous la direction de JAMOUS (R) & BOURKIA (R), édition aux lieux d'être, p 97.

groupe ou une société entière qui « décide », à un moment donné de son histoire, de considérer tel héritage comme ayant une valeur patrimoniale. Cette « décision » naît d'un sentiment de perte de repères, d'une appréciation subjective de la prégnance des influences extérieures, de leur plus grande visibilité par rapport à la culture locale, submergée, qui suit plus qu'elle n'intègre les orientations nouvelles qui s'offrent à elle »⁵⁰³.le patrimoine est mobilisé dans les politiques urbaines : il est une donnée matérielle construite par les acteurs locaux toujours en filigrane dans les politiques publiques en centre ancien. Son Institutionnalisation passe par la mise en œuvre d'instruments territorialisés de protection du patrimoine, documents d'urbanisme qui doivent pouvoir gérer la spécificité patrimoniale d'une zone. Au niveau urbain et morphologique, les caractéristiques durables de la ville ancienne sont recherchées et alimentent les réflexions en urbanisme pour les enseignements que nous pouvons tirer de leur lecture afin de retrouver la compétence d'édifier. Nous pouvons affirmer que la recherche de qualité en matière d'urbanisme aujourd'hui prend appui sur les représentations de l'héritage et du patrimoine urbain. Représentations en relation avec l'animation urbaine, la lutte contre l'étalement urbain et la pollution. À cet égard la ville ancienne apparaît comme un modèle plein d'enseignement qui oriente le débat sur la ville à venir vers la recherche d'espace clos, de l'échelle humaine, de l'interpénétration des fonctions, de la diversité socioculturelle, de la densité. Cette dernière est considérée comme une des mesures de base de la démarche environnementale appliquée à l'urbanisme et répond à la fois à des préoccupations écologiques, et économiques⁵⁰⁴.

À l'ère de la société du tourisme et des loisirs, le patrimoine est de plus en plus envisagé comme une ressource économique. Cette option est soutenue par des organismes internationaux, notamment la Banque mondiale. Dans le projet de réhabilitation de la médina de Fès, la dynamique de valorisation du patrimoine doit être impulsée par la dimension touristique. Le patrimoine est alors soumis à une rationalité économique selon un calcul des avantages économiques. Le calcul du rapport entre le coût de la réhabilitation et les bénéfices escomptés a d'ailleurs été une condition de l'obtention du prêt de la Banque mondiale.⁵⁰⁵

⁵⁰³Ibid., PP 98-99.

⁵⁰⁴ LANDEL (P-A) et SENIL (N), « patrimoine et territoire, les nouvelles ressources du développement », Développement durable et territoire [en ligne], Dossier12/2009, mis en ligne le 20 janvier 2009, consulté le 08 février 2015, URL : <http://développement.durable.revues.org/756/développement.durable>.

⁵⁰⁵La Banque mondiale a octroyé un prêt de 14 millions de dollars pour la période 1999-2005.

Au Maroc la qualité du cadre de vie des citoyens est devenue une priorité. Le grand porté sur le patrimoine a évolué. Témoignage de la mémoire collective, le patrimoine joue, en effet, un rôle nouveau dans la constitution du paysage contemporain. Il ne s'agit plus seulement de conserver ici ou au-delà les traces du passé, mais de les faire participer au devenir de notre environnement. La coexistence entre les constructions neuves et les vieux bâtiments en est la preuve. Les interactions entre les sphères de l'économie et du patrimoine sont nombreuses. Pourtant la recherche de la valorisation économique patrimoniale revient, pour certains, à déconsidérer la valeur intrinsèque des éléments patrimoniaux. La pérennisation du patrimoine, sa transmission aux générations futures, dépend, pour beaucoup, de son intégration dans la société actuelle. Ignorer sa dimension économique serait donc préjudiciable. La notion de patrimoine comme ressource commune doit constituer le moteur de l'action collective. Dans cette perspective, le partage des responsabilités sur le patrimoine se fait autour :

-du propriétaire qui contribue au projet de développement du territoire en entretenant son bien.

-de la communauté des habitants qui participent en tant que cogestion aient. De la collectivité publique qui applique la loi dans un souci d'intérêt général et qui assure la cohérence du processus du développement du territoire.⁵⁰⁶Alain Bourdin note« *que la pierre ne se contente pas d'évoquer. Symbole plus que signe, substance même de ce qu'elle rappelle, œuvre de l'esprit autant que la main, elle imprégnée de spiritualité [...], de toutes ces richesses nous ne sommes pas propriétaires, jouissant du droit d'user et d'abuser, mais seulement dépositaires, maillons dans une chaîne qui nous dépasse. Cette image situe les enjeux de la restauration : c'est la continuité de l'homme qu'il s'agit de préserver à travers celle des pierres, c'est lui qui sera désagrégé ou reconstruit.* »⁵⁰⁷

2) le patrimoine comme ressource économique

À l'heure actuelle, la communication et l'animation du patrimoine ⁵⁰⁸ enrichissent le contenu des visites patrimoniales. « Or depuis les années 1970-1980, on assistait à un « tournant

⁵⁰⁶Ibid., p 209.

⁵⁰⁷BOURDIN (A), réinventer le patrimoine », édition PUF, PP 38-39.

⁵⁰⁸ L'animation a pour objectif de faire vivre les lieux patrimoniaux et de renouveler l'intérêt du patrimoine via la technique d'interprétation du patrimoine (il s'agit d'une définie, qui veut dévoiler la signification des choses et leurs relations par l'utilisation des objets d'origine, l'expérience personnelle et des exemples, plutôt que par la seule communication de renseignement concret ». Ainsi, l'interprétation propose une voie de médiation pour rendre le patrimoine significatif et révéler sa signification cachée).

culturel » du patrimoine comme ladite pierre Nora pour le cas français. Les gouvernements, de droite comme de gauche, promouvaient le patrimoine comme un remède pour résoudre la crise du capitalisme keynésien qui avait associé la segmentation du marché du travail, l'État-providence, un accord politique entre capital et travail et une intervention étatique forte dans l'économie. Ce « tournant culturel » du patrimoine a été analysé comme une réaction des états face à la crise économique, sociale, mais aussi morale et spirituelle de l'Occident en mal de valeurs communes au moment de la dépréciation des grandes idéologies. Il faut pourtant bien souligner que depuis cette époque, les états ne sont plus les principaux faiseurs de patrimoines, ils ont été remplacés par les associations d'habitants, par les collectivités locales, par les communautés à la recherche de l'objet d'identification. Le patrimoine est devenu, pour reprendre les termes de Dominique Poulot, « le lieu de l'identité culturelle ». Le patrimoine peut jouer le rôle du « ciment identitaire » d'un groupe, tout en se démarquant des autres, ceux avec qui se dit patrimoine n'est pas partagé. La construction patrimoniale s'inscrit dans le temps mon et constitue un élément essentiel de l'inographie d'un groupe.

La capacité de « construire » du patrimoine, à imposer ses normes patrimoniales apparaît ainsi inégale selon les groupes, à l'intérieur d'une même société. Mais cette question des normes patrimoniales se pose de manière souvent très accentuée à l'échelle internationale entre sociétés. Elle suscite des conflits de représentation et d'usage.⁵⁰⁹

La politique du patrimoine a été débordée par la consommation patrimoniale qui passe par les tours opérateurs, la presse magazine, les émissions de télévision, la promotion commerciale. Le patrimoine se décline désormais avec mes mots « touristes », « voyages », « fréquentation du public », « gentrification », « marketing urbain ».⁵¹⁰

La valorisation patrimoniale des médinas fournit sans doute les outils nécessaires de « diffusion » du patrimoine dans le vécu quotidien. Elle légitime sa conservation et le consentement de ses coûts. Cependant, la valorisation économique ne serait pas en mesure de prendre en charge la pérennité d'un élément de patrimoine.⁵¹¹

⁵⁰⁹GRAVARI-Barbas (M) et GUICHARD-Anguis(S), introduction, in regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XXI^e siècle, presses de l'Université de Paris-Sorbonne 2003, P 312.

⁵¹⁰ RAUTENBERG (M), « le patrimoine dans les projets urbains, entre gentrification et revendications » *in patrimoine et développement durable ressources-enjeux-lien social, sous la direction de Nassima DRIS*, presses universitaires de rennes 2012, collection « espaces et territoires » p 37.

⁵¹¹ Xavier GREFFE, « la valorisation économique du patrimoine, op, cit. P 32.

Ce qui nous intéresse le plus, c'est la fusion entre « valorisation patrimoniale » et « la valorisation économique » pour aboutir à une valorisation économique », c'est-à-dire mesurer la contribution du patrimoine dans l'économie. Nous sommes convaincues que l'indicateur de l'emploi est privilégié en liaison avec les préoccupations de créer de nouveaux emplois. Certains outils : politique de fixation des prix, mise en place d'un projet et d'une démarche marketing, gestion adaptée des différents services annexes, etc...., ouvrent eux aussi de nouvelles perspectives à cette valorisation économique du patrimoine. Ce qui conduit à s'interroger sur les indicateurs de mesure dont nous disposons et surtout sur les outils utilisables pour améliorer cette valorisation.⁵¹²

Il est évident que le patrimoine peut se présenter comme un potentiel ou comme un produit ou encore comme une source touristique « *le phénomène touristique qui repose sur la visite de « haut lieu » parmi lesquels les sites du patrimoine mondial occupent sans doute les sommets. [...] Le patrimoine mondial est constitué en 2011 de 936 ⁵¹³biens inscrits sur la liste. Afin de suivre les évolutions de la société contemporaine et de ses représentations patrimoniales, la liste a inclus, au cours des dernières années, des biens de natures de plus en plus diverses. Sont aujourd'hui inclus à la liste des sites culturels, des sites naturels, des paysages culturels, des monuments isolés et des ensembles étalés sur plusieurs centaines d'hectares ; des biens qui datent de la préhistoire aussi bien que des sites du XX^e siècle. Cet élargissement est loin de s'essouffler. La liste du patrimoine mondial épouse les sensibilités patrimoniales des sociétés et poursuit son évolution afin de répondre aux représentations élargies, diversifiées et multiples de la notion du patrimoine. Ces différentes configurations des sites de patrimoine mondial induisent aussi des rapports différents avec le tourisme. »⁵¹⁴*

⁵¹² TOUHAMI (F), « économie du patrimoine et développement durable au Maroc », op, cit, p 38-39.

⁵¹³ 183 sites naturels, 725 culturels et 28 mixtes, dans 153 pays.

⁵¹⁴ GRAVARI-Barbas (M), BOURDEAU(L), ROBINSON (M), in « tourisme et patrimoine mondial, presses de l'Université de Laval

Paragraphe II : les médinas et les conséquences socio-économiques de la croissance touristique

La revitalisation des fonctions culturelles, résidentielles, touristiques et commerciales a permis ainsi d'enrayer les longs processus de dégradation et de marginalisation de ces tissus anciens. Et il est important de relever que la gentrification résidentielle et d'investissement est à l'origine de cette renaissance, caractérisée par la transformation de quartiers anciens. Force est de noter que cette renaissance urbaine a contribué de manière significative à la valorisation symbolique de l'espace de la médina.⁵¹⁵

Dès lors, la médina se transforme d'espace délaissé en espace très convoité grâce aux nombreuses actions entreprises pour son embellissement et la restauration d'édifices monumentaux significatifs de l'histoire des médinas. Les propos accordent à la médina un prix (inestimable) et une utilité en tant qu'héritage. De cette image idéalisée de la ville de Marrakech en général et de la médina en particulier, a résulté en premier temps une gentrification dite sporadique, avec l'arrivée de pionniers, artistes et intellectuels en 1980 à 1995. La deuxième phase (1995-1998), appelée ancrage du processus de gentrification, a été caractérisée par une importante diffusion médiatique. Elle est définie, en suivant les propos de N. Smith, par un réinvestissement plus massif (classe moyenne occidentale et retraitée), selon les opportunités offertes, dans un contexte d'ouverture global du Maroc vers l'étranger. Cette période correspond également à une extension du phénomène avec l'apparition de nouveaux quartiers et médinas gentrifiés. Selon la littérature en la matière, la troisième étape du processus de gentrification correspond à la vague de gentrification généralisée. Cependant, dans le cas de la médina de Marrakech, cette étape n'est pas observée puisque la gentrification y est sélective et partielle. (A)

A /gentrification inexorable et mouvement de la population vers les quartiers périphériques

Une traduction acceptable du terme anglais *gentrification*, d'abord utilisé par Ruth Glass au début des années 1960, serait « gentilhommissation » (plutôt qu'ennoblissement). Ce néologisme indique au lecteur francophone ce que sont les connotations du mot anglais.

Des diplômés exerçant des métiers intellectuels ou tertiaires dans des positions « moyennes » développent un style de vie qui reprend certains éléments de celui de la « classe de loisirs ». En

⁵¹⁵COSLADO (E), McGuiness (J), Miller (C « médinas immuables » op, cit, p 85.

redonnant de la valeur à un habitat petit-bourgeois dégradé, ils se rapprochent géographiquement des lieux centraux de la consommation, en particulier celle des loisirs et de la culture, en même temps que des hauts lieux historiques de la distinction sociale : les quartiers aristocratiques de Londres. Des géographes néo marxistes (Smith, Williams) se sont emparés du terme dans les années 1980 pour décrire tous les processus par lesquels, dans un quartier plutôt central, une population plus riche remplace une population plus pauvre, en produisant un renchérissement des valeurs immobilières ; définition très large, qui permet de rassembler beaucoup de monographies sous une étiquette assez floue.⁵¹⁶

Selon Anne-Claire Kurzac-Souali, le processus de gentrification reste ciblé, même après deux décennies, offrant des paysages contrastés dans les médinas marocaines où se démarquent des îlots urbains à forte valorisation patrimoniale et dont les façades des maisons sont embellies. Les populations les plus anciennes dans ces espaces convoités ont été parfois contraintes de partir à cause de la pression exercée sur le foncier. Bien que le tassement du phénomène soit en cours et que l'acceptation des transformations soient entérinées par les populations locales, la question d'une mixité sociale qui serait uniquement transitoire reste posée, et la fermeture de certains petits *derbs* par ces riches propriétaires ne peut qu'altérer les habitants.⁵¹⁷

Toutefois, la médina de Fès a vu se développer des processus de dédensification spontanés, note Mohamed Ameer : *« beaucoup de familles et entreprises artisanales ont quitté le centre historique en direction des zones récemment urbanisées. Pour les populations à bas revenus, la périphérie proche de la médina a été très attractive (Jnanates-Sahrij Gnawa). Le développement de l'habitat non réglementaire a favorisé l'accès à la propriété de logement pour de nombreux locataires de la médina. Les populations moyennes et aisées se sont installées dans les quartiers de la périphérie de la ville nouvelle, cette mobilité vers l'extérieure des remparts, quoiqu'anciens, a pris un rythme accéléré depuis le milieu des années soixante-dix et a touché des couches sociales nouvelles. Là aussi, l'absence d'encadrement a réduit l'impact positif des processus autonomes notamment au niveau des zones d'accueil où la spéculation foncière a*

⁵¹⁶ BOURDIN(A), « gentrification, un concept à déconstruire », *espaces et société*, 2008. Consulté le 11/2/2016.

<http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-1-page-23>.

⁵¹⁷ *Ibid.* p.130.

pénalisé lourdement les candidats au logement sans pour autant leur offrir des conditions d'habitat convenables.»⁵¹⁸.

1) gentrification non contrôlée

Si la « gentrification » n'est pas à combattre par principe puisqu'elle peut constituer une bonne manière de valoriser le patrimoine construit tout en apportant des réponses aux attentes et choix des populations dont elle facilite le départ, elle est à orienter et à accompagner par des actions d'intégration urbaine des quartiers et des populations initialement installées.

Cette posture nous permet de prendre le patrimoine comme une catégorie utile à l'action et à la pensée sur la transformation et l'amélioration des situations, manière de repenser les sociétés et le rapport des individus et des groupes à eux-mêmes et aux sociétés de référence en termes d'autonomisation et de valorisation.

L'expérience et l'échange relatifs aux patrimoines et à la ville peuvent ainsi être interrogés quant à leur adaptabilité, à leur traduction dans les langages des sociétés et surtout quant à leur inscription dans les contextes historiques, sociaux et urbains. Le patrimoine sera donc considéré comme un ensemble d'héritages significatifs du temps passé, mais aussi du rapport à ce passé et à ce futur des divers points de vue de la sauvegarde, du projet de société et des équilibres nécessaires entre les intérêts constitués. Il permettra alors de réorganiser la lecture de l'histoire en termes d'usages passés et constitués dans la perspective d'usages renouvelés et mieux partagés. L'analyse des expériences de l'action patrimoniale pourra également - et à divers points de vue - mobiliser l'analyse de ses imbrications négatives avec d'autres domaines ; en premier lieu, ceux de l'urbanisme et de l'habitat et ensuite avec ceux du développement social et culturel.⁵¹⁹

Le retournement de fortune des quartiers et des bâtiments historiques de Marrakech, d'une lente et profonde dépréciation vers l'appréciation et la convoitise, s'apparente à la « gentrification » des centres historiques des villes marocaines accessibles et touristiques et participe à ce mouvement global de reconquête des centres anciens des grandes villes.

Toutefois, il faut souligner que le retour constaté en médina d'une population plus aisée ne correspond pas, en général, au retour des enfants des anciens notables de ces centres anciens.

⁵¹⁸AMEUR (M) « la sauvegarde de la médina de Fès : dynamiques spontanées et politiques volontaristes » in *La sauvegarde du patrimoine dans les médinas maghrébines et les centres anciens en France*, 8^e colloque, printemps 1995, livre publié sous la responsabilité scientifique de M. Mohamed Zerhouni, p. 117.

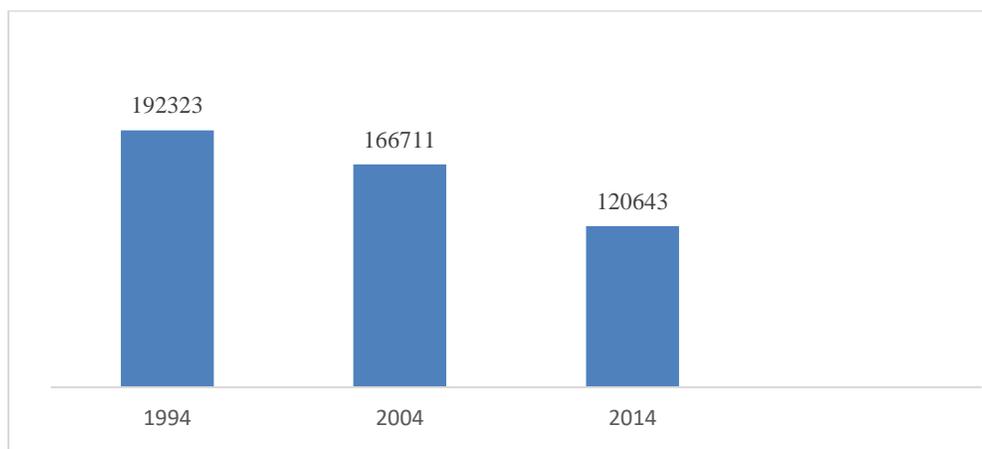
⁵¹⁹ BOUMAZA (N), *op. cit.*, pp. 120-121.

« Par les investissements, la mobilité et l'implication dans le tourisme de ces acteurs économiques et sociaux nouveaux et exogènes, la médina entérine son rattachement à un capitalisme mondialisé qui sert une nouvelle économie mondiale. Les médinas de Marrakech et d'Essaouira sont des villes internationales, où les enjeux économiques dépassent le strict cadre national, notamment par l'industrie du tourisme et le renforcement des échanges entre le Maroc et l'Europe. Cette situation, où les médinas deviennent des espaces mondialisés et convoités sur la scène internationale, illustre encore une fois le lien étroit entre les formes de gentrification et le développement d'un capitalisme mondialisé »⁵²⁰

À Marrakech, cette présence accrue de maisons d'hôtes induit naturellement un dépeuplement apparent des espaces hautement gentrifiés de la médina qui se dépeuple et se vide progressivement de ses habitants n'étant plus en mesure de soutenir ce niveau de vie. (Voir graphique n° 15).

Graphique n° 15

Évolution de la population de la médina de Marrakech



Source : HCP (2014)

2) gentrification : un phénomène étendu à l'activité commerciale

Comme il a été relaté dans la partie traitant du commerce, la réhabilitation du bâti existant augmente les prix des parcelles immobilières, entraînant le déplacement des habitants les plus démunis. Le concept de gentrification ne se restreint plus à la nature des habitants, mais également des acteurs économiques qui assistent également à un déplacement de leurs activités vers d'autres quartiers périphériques de la médina.

⁵²⁰BAKLOUTI (A), *la médina de Sfax : mutations et permanence*, op, cit, p. 70.

La « nouvelle médina », gentrifiée, assiste aujourd'hui à un changement d'image : d'un espace traditionnel, comprenant des artisans et des commerces d'alimentation, à un quartier branché comprenant des cafés, des galeries d'art et des « SPA ».

La plupart des commerces au niveau de la médina de Marrakech sont des commerces d'alimentation avec un pourcentage de 29 % suivis des bijouteries à hauteur de 12 %. Il est important de noter que les commerces tels que les bazars, restaurants et magasins d'antiquités commencent à prendre de l'ampleur, ce qui conforte notre constat de départ sur la genèse d'une structure nouvelle de la médina, délaissant les petits commerces traditionnels pour laisser place à une nouvelle structure commerciale qui profite de la clientèle touristique, dans une logique d'adaptation de l'offre au marché.

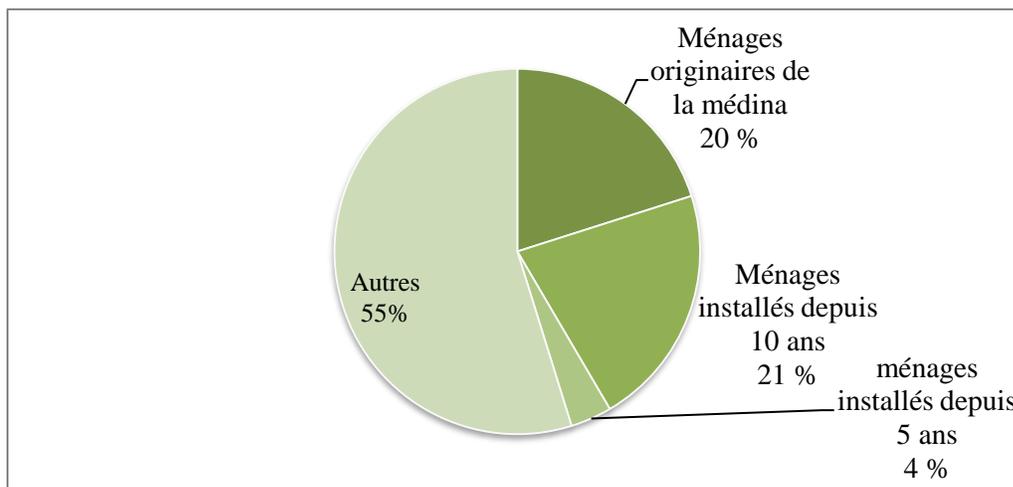
B/ dépeuplement des médinas, un phénomène qui s'accélère

Les médinois de souche, considérés avant l'indépendance comme la population urbaine jouissant des meilleures conditions de vie, ont vu son image se dégrader au fil des années. D'abord, il y a eu le départ d'une population juive, ayant émigré en général en dehors du pays (vers l'État hébreu, proclamé en 1948), en majorité entre 1950 et 1970. Cette population qui constituait une composante importante des médinas était concentrée dans les mellahs. Par la suite, il y a eu le départ des familles notables et moyennes vers les quartiers les plus luxueux de l'agglomération ou vers les grands centres urbains (c'est le cas de plusieurs familles fassies ayant émigré vers Rabat et Casablanca). Enfin, il y a eu l'arrivée massive des populations rurales cherchant refuge dans la médina comme lieu d'habitat abordable et à loyer modique, mais surtout comme un marché de travail offrant des possibilités d'emplois peu qualifiés correspondant à leurs profils. En 2001, la proportion des chefs de ménages médinois issue de l'exode rural était de 33,7 %.⁵²¹(Graphique n°16).

⁵²¹ LAHBILTAJOUAATI (M), « médinas du Maroc : entre un dépeuplement qui s'accélère et une gentrification marginale », in revue *les cahiers du plan*, publications HCP, n° 20, septembre-octobre 2008, p. 4.

Graphique n° 16

Évolution de la population de la médina de Fès



Source : HCP (2014)

Cette situation s'est traduite par un dépeuplement de la population d'origine et de certaines couches de la première génération d'immigrés ayant pu améliorer leurs conditions de vie.

En effet, les 12 médinas les plus importantes du Maroc ont vu leur population baisser de 753.459 en 1982 à 684.733 en 1994, soit un taux annuel moyen de - 0,8 %. L'examen des données du RGHP de 2004 montre que cette tendance continue. Ces dernières ont vu leur population passer de 384.733 en 1994 à 561.078 en 2004, soit une accélération du taux annuel de dépeuplement de 2 %.

Aussi, le récent recensement de la population de 2014 confirme cette tendance à la baisse de la population de la médina de Fès : en 2004 la population de la médina était de l'ordre de 117.551, après le dernier recensement de 2014 le nombre de la population de la médina a nettement baissé : En 2004, le poids de la population de l'ancienne médina de Fès représentait 18,6 % de l'ensemble de la population de la ville de Fès, en 2014, il ne représentait plus que 8, 20 % de l'ensemble de la population de la ville de Fès :

- à partir de 1982 : début du processus de dépeuplement de la médina de Fès.
- zone où le phénomène de dépeuplement est rapide (Al Bouinaniya, Al-Lamteyine, Sidi Boujida).
- zone où la densification est forte : Al-Bathâ', Blida, Al-Mariniyine

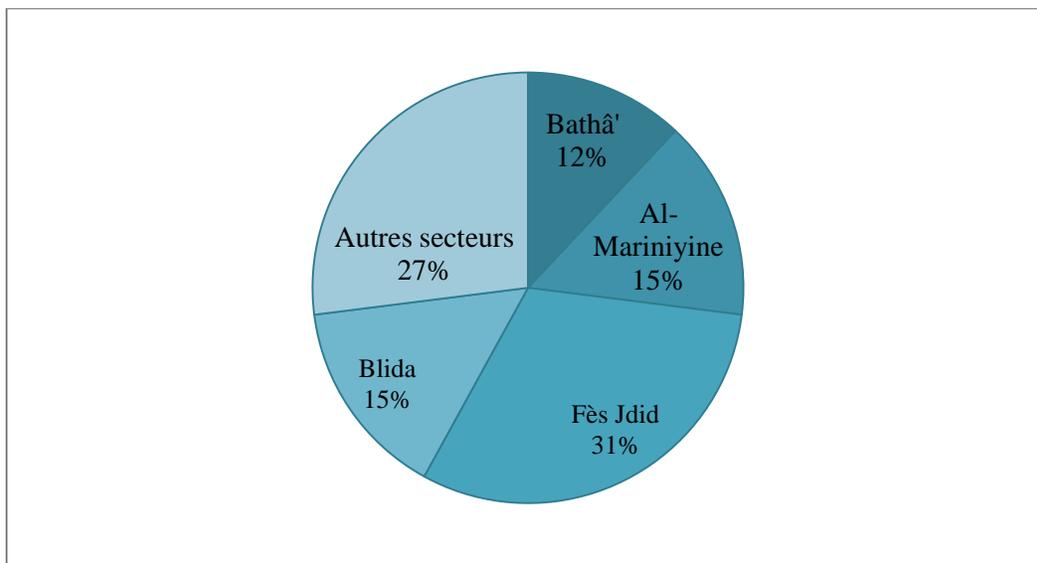
- quartier extra-muros où il y a une forte densité : quartiers Jnanat, Al Kobba, Al-Mariniyine.

- D'après notre enquête, il y a un déséquilibre démographique entre les quartiers de la médina de Fès et les quartiers extra-muros, suite à une gestion urbaine et une gentrification anarchique (graphique n°17).

- Zone d'accueil des nouveaux émigrés : Mariniyine, Fès Jdid, Blida, Al-Bathâ' 73 % :

Graphique n°17

Déséquilibre démographique entre les quartiers de la médina de Fès



HCP (2014)

Il y a une vraie recomposition de la structure sociale de la population de l'ancienne médina. Le tableau n° 19 et le graphique n° 18 montrent bien ce changement radical. Selon le bureau d'études GHC qui a réalisé une étude prospective sur la médina de Fès (2016), les causes du départ de la population de la médina de Fès sont :

- 54,7 % : pour accéder à un propre logement.
- 13 % : conditions de travail.
- 32 % : divers.

Les études prospectives⁵²² montrent que la population de l'ancienne médina de Fès va enregistrer une baisse significative de 12 %, à l'horizon de 2020.

Tableau n° 19

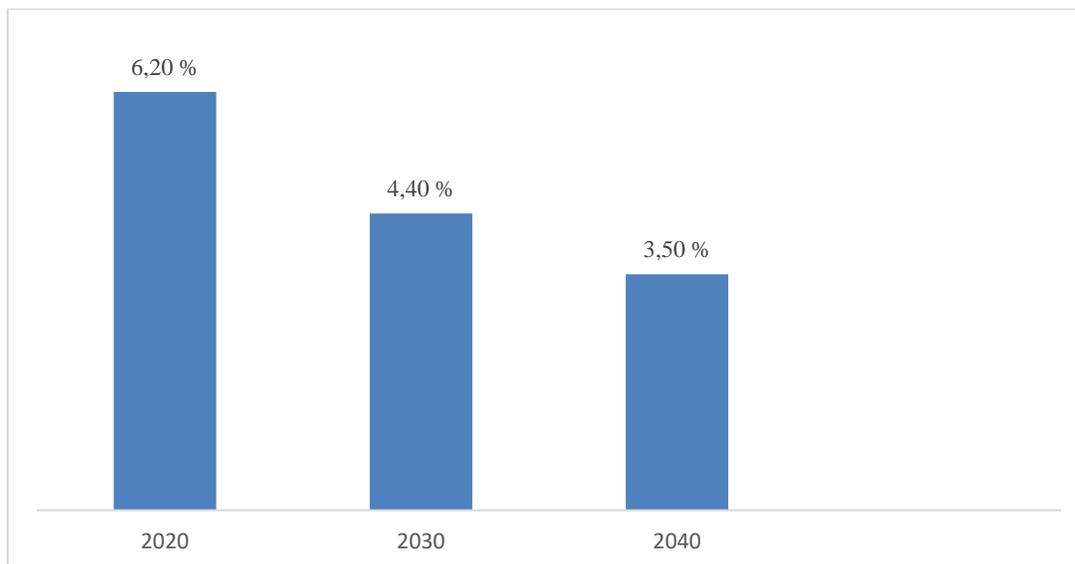
Projection de la population de la médina de Fès

	2015	2020	2030	2040
Fès-Jdid	-	-12	-16	-6
Al-Méchouar Fès- Jdid	-	-11	-15	-6
Total Ancienne Médina	-	-12	-16	-6
Total Ville de Fès	-	11-16	-20	-16

Source : plan de développement régional de Fès

Graphique n° 18

Projection de dépeuplement de la médina de Fès à l'horizon 2040

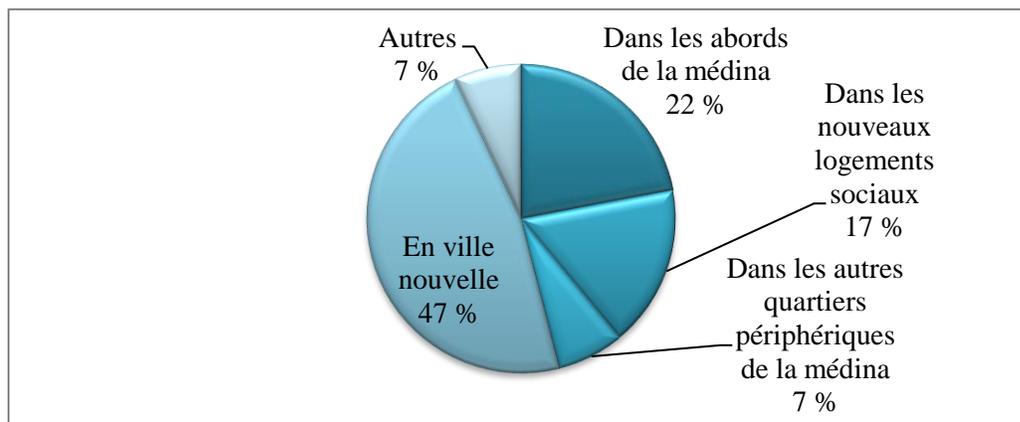


Source : GHC (2016)

⁵²² Royaume du Maroc, ministère de l'Intérieur, Wilaya de Fès-Boulemane, A.D.E.R/Fès, étude du plan stratégique de sauvegarde de la médina de Fès, résumée de la deuxième phase «les composantes du diagnostic et les perspectives de développement, étude réalisée au profit de l'A.D.E.R/Fès par le bureau d'études GHC, octobre 2016, dans le cadre du marché n° 21/2015.

Graphique n°19

Lieu d'installation des médinois quittant la médina de Fès



Source : GHC (2016)

Toujours d'après le bureau d'études GHC, les causes de ce départ se résument comme suit :

- Accès à la propriété : 54,7 %.
- Conditions de travail : 13 %.
- Causes diverses : 32 %.

Même tendance pour la médina de Marrakech, en revenant à la statistique du HCP (2014) ayant observé un vrai dépeuplement de la médina de Marrakech.

En effet, d'une population de 182.637 (2004) à une population de 120.222 (2014), la Médina de Marrakech est en train de se dépeupler, et ce à partir des années 80.

La médina a démontré une tendance à la dédensification, et son poids démographique a baissé (comparant le recensement de la population de 1994 et celui de 2014).

1) médina de Marrakech et recherche d'équilibre socio-économique

Dans cette lignée, l'urbanisme moderne, à travers la Charte d'Athènes, a eu de loin l'empreinte la plus importante dans l'histoire des villes. Les principes de cette charte ont « thématiqué » la ville. À chaque zone correspond une fonction (habiter, travailler, circuler et se divertir), l'article 9 de la Charte de Washington de l'ICOMOS dispose que : « *l'amélioration de l'habitat doit constituer un des objectifs fondamentaux de la sauvegarde. Il conviendra de déterminer les orientations prises en matière de logement :*

- *Maintien des populations et lutte contre la spéculation immobilière ;*

- *Lutte contre la densité démographique excessive des secteurs anciens par une politique de relogement en périphérie ;*

- *Lutte contre la paupérisation des secteurs anciens par une politique de mixité sociale (accueil de populations de classe moyenne ou aisée) ;*

- *Lutte contre l'insalubrité et la vacance des logements par l'amélioration de l'habitat ;*

- *Partenariat avec des organismes de logement social ou des sociétés immobilières pour assurer le financement de la réhabilitation des logements ;*

*La réhabilitation urbaine est aussi et surtout un acte social : au-delà de la dignité et du confort des logements, son objectif est aussi de garantir l'accès aux services et la mobilité, pour lesquels il sera fait état des diverses mesures. »*Dans ce sens quel devenir choisir pour les médinas ?

Trois alternatives sont à envisager. La première consiste en une action de sauvegarde et de restauration, à travers une intervention oppressive qui se traduirait par des interdictions et par une réglementation draconienne, donc difficile à appliquer.

Il s'agit en généralité d'une vaine tentative de restaurer l'équilibre traditionnel, aujourd'hui inéluctablement révolu ; ce qui entraînerait des opérations clandestines de reconversion, et risquerait de condamner en quelque sorte le dynamisme des médinas, de le bloquer. La deuxième alternative va dans le sens contraire de la première : il s'agit d'accepter l'état actuel des choses, et qu'il faut accepter toutes les formules pour combler ce vide laissé par les habitants qui ont déserté leurs habitations traditionnelles en médina. Dans cette perspective, toutes les opérations d'intervention en médina sont acceptables : transformer les maisons, les rénover si cela est nécessaire, les utiliser sans les transformer, modifier le tissu urbain, autant d'actions pour remplacer les fonctions initiales de la médina afin de l'occuper, quitte à en constituer une zone économique d'aspect et fonctionnement dégradés.

La troisième alternative qui nous paraît la plus acceptable nous oriente à établir un compromis entre les deux alternatives déjà exposées. Il faudrait partir de la conviction que la médina est un corps vivant, un espace vibrant avant d'être un monument rigide. La transformer en musée, c'est la soustraire à la vie ; d'un autre côté, transformer cette cité pleine de symboles culturels et historiques, c'est ignorer sa portée sémiologique référentielle.

Nous pensons qu'il ne serait possible de conserver la médina en tant que telle qu'en la revitalisant, qu'en lui restituant ses fonctions originelles résidentielles et socioculturelles, mais sous forme plus souple, plus adaptée, tout en maîtrisant sa dynamique économique, et en l'intégrant dans la totalité de l'agglomération. Si la manne touristique permet de renflouer les caisses de l'État, il est de l'intérêt de tous de préserver l'avenir.

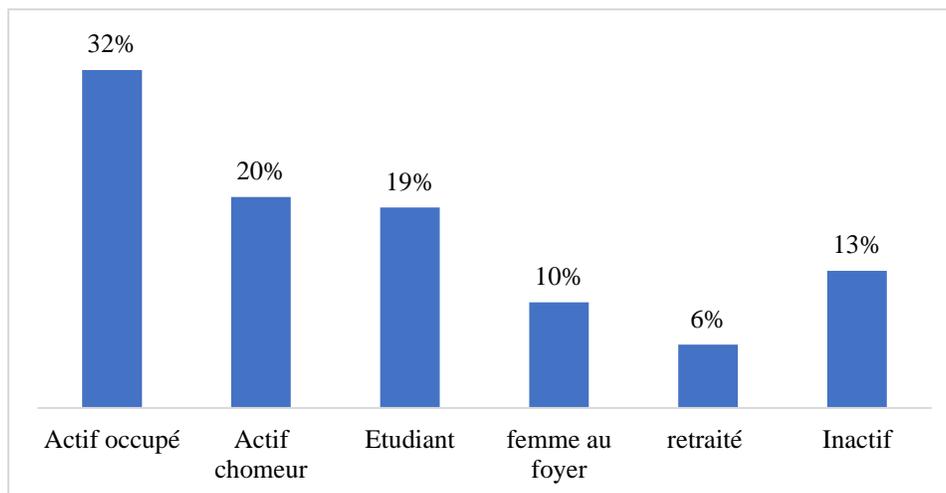
Au Maroc, le pouvoir public semble se contenter de la sensibilisation aux éventuelles nuisances d'un tourisme mal contrôlé. Il n'en demeure pas moins que l'État doit prendre en charge le rôle de régulateur. Or, nombreux sont les adversaires de cette théorie. Certains partisans du libéralisme crient haut et fort que c'est à l'entreprise de jouer un rôle essentiel dans le devenir de la planète. Ils martèlent que les objectifs sociaux et environnementaux doivent s'inscrire. Volontairement dans les processus de production.

Certes, la mise en pratique des fondements de la durabilité se doit d'asseoir une stratégie consensuelle qui place le tourisme au cœur d'un système dynamique dont les acteurs sont à la fois : les institutions publiques, les élus, les représentants des entreprises, les associations, les syndicats⁵²³. Le secteur touristique a réalisé des bénéfices qui non seulement ne profitent pas aux populations locales, mais engendre aussi une inflation du coût de la vie. Des dizaines de nouvelles maisons d'hôte ont été construites, et ont contribué à faire grimper les prix de l'immobilier. Il est donc assez clair que le développement qu'a connu la médina de Marrakech n'est pas vraiment équitable et responsable. Les habitants n'en profitent pas réellement (voir graphique n°20). L'enjeu majeur est de concilier une politique de développement de l'industrie touristique avec une forte identité locale et des traditions ancestrales. Certes, la ville de Marrakech est réputée pour sa tolérance et sa capacité d'adaptation à l'évolution mondialisée. Néanmoins, un décalage persiste entre les flots de touristes et les habitants d'une vieille cité, attachés à leur mode de vie.

⁵²³OUARSAFI (N), JULIETTE(S), « piloter le tourisme au sein des territoires marocains : difficultés et perspectives », in *marketing relationnel, salification et fidélisation de la clientèle*, revue marocaine de recherche en management et marketing, pp. 162-163.

Graphique n°20

Activité/chômage médina de Marrakech



Source : enquête ménage (2015)

Section 2 : Artisanat, support de l'économie locale des médinas

La médina de Fès présente l'avantage d'être une véritable pépinière de souks traditionnels et de locaux commerciaux, doublée de la diversité des métiers et des produits, due notamment à la vocation artisanale de la population de la médina. Le maintien et la pérennisation de la vocation artisanale et commerciale de la médina sont également encouragés par l'existence d'un marché de consommation très demandeur, constitué par les populations de l'agglomération de Fès (toutes composantes confondues) ainsi que par les villes et les provinces limitrophes qui approvisionnent la médina de Fès, surtout pour certains produits qui ne sont fabriqués et disponibles que dans son enceinte.

De nos jours, l'artisanat se présente comme un secteur porteur et dynamique de l'économie marocaine. Il représente en effet 8 % du PIB et participe à hauteur de 6,5 %⁵²⁴ dans l'exportation internationale. Deuxième créateur d'emplois après l'agriculture, l'artisanat est un moteur de développement socio-économique et un outil majeur de développement durable au Maroc. Le secteur de l'artisanat représente une industrie lithique très variée qui connaît une croissance annuelle de 15 % depuis 4 ans. Outre la place importante qu'il occupe au sein du tissu économique national, l'artisanat reflète la richesse millénaire et le savoir-faire des maîtres

⁵²⁴ ISO (Organisation internationale de normalisation) est une institution mondiale qui établit et publie les normes internationales dans différents secteurs.

artisans marocains. Il se positionne comme le vecteur de l'identité marocaine en tant que patrimoine culturel immatériel, car il a la particularité de véhiculer le contenu artistique et culturel du Maroc. À Fès, l'artisanat représente le secteur économique le plus important de la médina. Il constitue en effet la catégorie professionnelle la plus représentée (plus d'un individu sur trois). En somme, 5 chefs de famille sur 10 appartiennent au corps des artisans. Fès se positionne ainsi en tant que capitale artisanale du Maroc. La partie la plus ancienne de Fès, la médina, est associée de manière indéfectible à son activité artisanale. Aux yeux des marocains et des étrangers, cette ville symbolise, plus que n'importe quelle autre, l'espace où se perpétuent des activités manuelles marocaines ancestrales (tannerie, menuiserie, tissage, ferronnerie, dinanderie, etc.).⁵²⁵**(Paragraphe I)**. Il faut souligner que l'essentiel du marché aussi bien intérieur qu'extérieur des produits artisanaux est dominé par Marrakech. C'est dans cette ville que se fait la commercialisation de la plus grande partie de la production artisanale marocaine. Plusieurs coopératives et artisans indépendants trouvent à Marrakech les circuits d'écoulement de leur production. Cette ville reçoit en effet les productions artisanales de toutes les régions du Maroc ce qui explique le chiffre élevé de 44% de la part de la délégation régionale dans les exportations nationales artisanales. **(Paragraphe II)**. Un effort est fait par le ministère de l'Artisanat pour diversifier les marchés de l'artisanat à travers le pays par la construction de centres de commercialisation dans plusieurs villes.

⁵²⁵LAHBIL TAJAMOUTIE (N), « emploi et projet de développement intégré : le cas de la sauvegarde de la médina de Fès ». In *revue de droit et d'économie*. (1999), n° 17, p. 111.

Paragraphe I : médina de Fès et développement de l'activité artisanale

Avant d'observer l'impact des politiques publiques - qui ont émaillé les soixante dernières années - sur l'artisanat et les transformations apparues dans le secteur, il semble utile de revenir sur la définition de l'artisanat, d'un point de vue législatif⁵²⁶. Ce retour sur la définition nous permettra de déterminer ce que recouvre précisément ce secteur, d'appréhender son organisation professionnelle, mais aussi de discerner la législation qui le caractérise.

Au niveau juridique, « *il est considéré comme artisan, toute personne qui exerce à titre d'activité principale et régulière une occupation dont le caractère manuel est dominant dans la production, la transformation ou l'offre de service* ». ⁵²⁷. Il importe de signaler que la définition du statut de l'artisan et la détermination de ses activités n'ont été abordées pour la première fois que lors de la promulgation du dahir n° 1.63.194 régissant les chambres de l'artisanat. ⁵²⁸

Afin de traduire les multiples aspects de ce secteur, la définition ci-dessus devrait être complétée. « L'artisanat repose principalement sur le travail manuel et une production de pièces limitées, et s'oppose ainsi à l'industrie qui renvoie à la production en série avec une composante du capital-machine plus forte que la composante main-d'œuvre. L'artisan travaille seul où avec les membres de sa famille. »

Le cadre juridique qui définit officiellement l'artisanat prévoit un critère maximum d'une douzaine d'ouvriers et de compagnons. ⁵²⁹

⁵²⁶Le Ministère de l'Artisanat est doté actuellement (depuis avril 2011) d'un nouvel organigramme faisant l'objet des textes ci-après : –décret n° 2-10-379 du (11 avril 2011) ainsi que les arrêtés n° 2380-10 (11 avril 2011) fixant l'organisation et les attributions des divisions et services relevant des directions centrales ;

– L'arrêté n° 2381-10 du (11 avril 2011) fixant l'organisation et les attributions des services déconcentrés du SECA.

–Le décret N° 2.13.838 du 14 novembre 2013, fixant les attributions et les pouvoirs du ministre de l'Artisanat et de l'économie sociale et solidaire.

⁵²⁷Dahir n° 1 ; 63.194 du 28 juin 1963, modifier par le dahir n° 86.97.1 du 2 avril 1997.

⁵²⁸Le deuxième article de ce dahir stipule qu'ils ne peuvent être électeurs aux chambres d'artisanat que les personnes qui satisfont aux conditions juridiques déterminées par le législateur.

⁵²⁹« *L'artisan est le travailleur manuel, professionnellement qualifié, soit par un apprentissage préalable, soit par un exercice prolongé du métier, il exerce son activité pour son compte, seul ou avec le concours des membres de sa famille, d'associés, d'apprentis ou d'ouvriers. Une unité artisanale ne peut dépasser dix employés. Il assure personnellement la production et la commercialisation des produits qu'il confectionne et l'artisan exerce sa profession soit dans un local d'entreprise soit à domicile. Il peut accessoirement vendre des produits non fabriqués par lui, si ce n'est pas son activité principale* » dahir n° 1.63.194 du 28 juin 1963, modifiés par le dahir n° 86.97.1 du 2 avril 1997.

L'amendement daté du 2 avril 1997 a permis aux petites et moyennes entreprises artisanales d'intégrer les chambres d'artisanat en supprimant les codifications mentionnées par le texte de 1963 qui dispose que : « *la puissance motrice employée dans son industrie ne doit pas dépasser celle d'un moteur à vapeur de dix chevaux* ».

Actuellement, l'artisanat est érigé en ministère (ministère de l'Artisanat) ce qui traduit une prise de conscience de son importance comme composante à prendre en compte dans le processus de développement.⁵³⁰

Le ministère de l'Artisanat est doté actuellement (depuis avril 2011) d'un nouvel organigramme faisant l'objet des textes ci-après :

- décret n° 2-10-379 (11 avril 2011) ainsi que les arrêtés n° 2380-10 (11 avril 2011), fixant l'organisation et les attributions des divisions et services relevant des directions centrales ;

- arrêté n° 2381-10 (11 avril 2011), fixant l'organisation et les attributions des services déconcentrés du SECA.

- décret n° 2.13.838 (14 novembre 2013), fixant les attributions et les pouvoirs du ministre de l'Artisanat et de l'Économie sociale et solidaire.

Il faut noter, dans ce sens, la présence d'un artisanat important et d'un commerce d'objets à contenu culturel au niveau des médinas de Fès et de Marrakech. Bien qu'insuffisante pour donner une réponse à tous les problèmes de la réhabilitation, l'intervention publique est une condition indispensable pour que le privé se mobilise : amélioration de l'infrastructure, aménagement des souks artisanaux, réhabilitation des fondouks, animation des circuits touristiques artisanaux... aspects sur lesquels seul le public peut intervenir.

Dans ce cadre, plusieurs projets sont en cours d'exécution dont notamment le projet Ben « *Jellik* », (A) et la rénovation des tanneries.

D'autre part, le tourisme qui reste en plein essor en dépit de la crise économique durable, a besoin du patrimoine pour faire face à la mondialisation... et en retour, le patrimoine a plus que jamais besoin du tourisme pour exister, pour résister, bref pour « se préserver », la meilleure gestion du patrimoine permet également d'affronter avec plus de sérénité les affres et les surprises de la mondialisation... Par le biais de savantes politiques, tant touristiques que

⁵³⁰ Fejjal (A), « l'artisanat dans la durée : crise et alternative de relance », *revue marocaine pour la recherche et le dialogue*, imprimerie Arrisala, numéro 6, première édition, février 2006, p. 37.

patrimoniales, culture et nature agiraient comme par enchantement pour épargner de sombrer dans la pure et dure dépendance économique. (B).

A/ importance du projet ben Jellik

D'une superficie de 6,7 hectares, ce projet comprend 240 lots pour les artisans dinandiers, 10 lots pour les activités annexes (fournisseurs et autres) et 3 fondouks. À noter qu'un partenariat avec le ministère des *habous* a permis la construction de 3 fondouks, qui serviront au transfert de 450 petits artisans dinandiers faisant de la sous-traitance. Le coût estimatif de cette opération est estimé à 19 millions de DH. En tout cas, pour la délégation régionale de l'artisanat, l'objectif de ce ressassement va de pair avec la sauvegarde du tissu historique de la médina de Fès. Il s'agit aussi d'aider à la protection de l'*Oued Sebou* contre la pollution. Sans oubliées, la restructuration, l'organisation et l'amélioration des conditions de production des secteurs de la dinanderie.⁵³¹

À cela ; il, faut ajouter que le Royaume du Maroc et la « *Millenium Challenge Corporation* » ont signé le 31 août 2007, à Tétouan. Un accord pour le financement octroyé au Royaume (Le Compact MCA-Maroc) qui s'élevait à 697,5 millions de dollars US.

1) Contribution du programme MCC⁵³²

Le MCC a octroyé un don de 697,5 millions de dollars avec pour objectif la lutte contre la pauvreté et la stimulation de la croissance économique. Le secteur de l'artisanat a bénéficié d'un montant global de 62,7 millions de dollars pour financer le projet Artisanat et Médina de Fès qui a porté sur 3 activités : l'appui à la production des artisans potiers, la médina de Fès et l'appui à la promotion du secteur de l'artisanat. Les mono-artisans représentent 87 % du chiffre d'affaires du secteur de l'artisanat, évalué à 17,7 milliards de DH en 2011. Un chiffre en perte de vitesse, en raison du faible encadrement de ces métiers. L'agence du partenariat pour le progrès (L'A.P.P) compte organiser 5 autres expositions ainsi que plusieurs missions marketing internationales au

⁵³¹ SAAD ALAMI, (Y), « Fès : Comment relancer l'artisanat ? », journal l'économiste, édition n° : 2307 Le 28/06/2006, consulté le 49/02/2017

⁵³² Le Millenium Challenge Account conduit par la Millenium Challenge Corporation est un fonds de développement bilatéral annoncé par l'administration Bush en 2002 et créé en janvier 2004. Le Millenium Challenge Account (MCA) est destiné à accélérer la croissance en vue de réduire la pauvreté par le biais de la croissance économique.

Le Millenium Challenge Corporation (MCC) est une initiative de l'Administration américaine qui consiste en un partenariat avec les pays qui ont réalisé une certaine performance dans les trois domaines suivants :

- bonne gouvernance dans la gestion des affaires publiques.
- Création d'un environnement favorable à l'initiative privée.
- Engagement de l'État à faire des investissements conséquents dans le secteur social.

profit des mono-artisans et des PME de l'artisanat de Fès et de Marrakech, les deux villes étant les berceaux de l'artisanat. Ce plan, dont le budget global s'élève à 62 millions de dollars, entend augmenter les revenus des artisans et des PME en les aidant à mieux répondre aux attentes des marchés touristique et domestique. L'A.P.P a aussi mis en place des circuits touristiques intégrant l'artisanat à Fès et à Marrakech avec cinq balades touristiques traversant, entre autres, les ateliers des artisans de cuir et de broderie, les tanneries et les fondouks (à Marrakech). Ils devront donner plus d'attractivité et de richesse aux points — vente et incitez les visiteurs à acheter plus de produits artisanaux à travers une meilleure cartographie. À Fès, 6 circuits ont été mis à niveau sur une trajectoire de 20 km, dont 5 circuits en médina intra-muros de 10 km. Enfin, le projet américain de promotion de l'artisanat et dont l'exécution est confiée au ministère de l'Artisanat prévoit également un appui à l'export.

Selon l'enquête qui a été menée en 2006 dans la zone *Saffarine*, le nombre de fondouks abritant des activités artisanales complémentaires est 32 dont 13,46 % sont menaçant ruine et 40,37% sont dans un état très dégradé.⁵³³ Pour faire face à cette situation l'État a mis en œuvre un important programme qui consiste notamment au : dédommagement de 1040 artisans suite à leur déménagement, dans le cadre du projet de réhabilitation de la place *Lala Yadouna*, avec une enveloppe budgétaire de 78.725.651,00 DH dont 72.991.561,00 DH pour les artisans de la place *Lala Yadouna* et 734.000,00 DH pour les artisans exerçant dans les fondouks traditionnels.

- Signature d'un accord-cadre.

29,402 bénéficiaires distributeurs sous la forme suivante :

- projets d'artisanat : 13169 bénéficiaires (Fès et Marrakech) répartis comme suit
 - formation sur l'utilisation des fours à gaz dans le cadre du soutien à la production du projet traditionnel : 2332 bénéficiaires
 - projet de réhabilitation de trois fondouks (fondouks *Sbitriyine*, *Titaonyine*, *chaamaine*) pour la commercialisation des produits d'artisanat (coût global : 84,94 millions de dollars US) et création d'un centre public pour la culture et l'artisanat.
 - revitalisation de l'industrie traditionnelle.

⁵³³Royaume du Maroc, ministère de l'Intérieur, A.D.E.R Fès, réhabilitation environnement, étude de restructuration de l'artisanat de la médina de Fès et de protection de son environnement, rapport final de la première étape, Scandia Consult international, AB, août 1994.

- Organisation d'une formation spéciale pour la restauration et la réhabilitation des sites historiques dans l'espace « *Lalla Yadouna* », ancienne médina de Fès au profit des artisans dans ce secteur, sous forme de cours théoriques (octobre 2014), encadrés par un expert marocain dans le domaine de la restauration et de la réhabilitation des bâtiments historiques (octobre 2014) et les cours pratiques sous la supervision d'un expert allemand spécialiste de la restauration des monuments historiques.

En vue de limiter la pollution de l'environnement dans la médina, le programme MCC a consacré une enveloppe budgétaire de 4,87 millions de dollars, pour le remplacement des fours traditionnels par des fours à gaz.

2) Renouveau des tanneries de Fès

Les trois grandes tanneries de *Chouara*, d'Ain Azliten et de Sidi Moussa subissent une restauration de fond en comble avec un budget de 75 millions DH (hors études). Aujourd'hui, les trois tanneries de la médina sont entièrement restaurées et sont mises en service au profit de ses artisans. Il s'agit des tanneries de *Sidi Moussa et Ain Azliten* dont la réhabilitation s'inscrit dans le cadre du programme de restauration des monuments historiques (MH) de Fès. À noter que la célèbre tannerie *Chouara*, site incontournable pour de nombreux touristes, est aujourd'hui, restaurée. Précisons que, durant les travaux de restauration des tanneries, les maâlems tanneurs ont perçu une indemnité mensuelle de 2.500 DH. Pour les apprentis qui ont touché un salaire de 2.000 DH. De leur côté, les Bazaristes, commerçants et autres qui offrent une vue panoramique sur *Chouara* devront payer désormais une mensualité permanente au profit de l'association des tanneurs (arrêté communal). L'objectif de la réhabilitation des tanneries étant de préserver ce métier ancestral à Fès, assurer l'emploi de près de 800 tanneurs, améliorer les conditions de leur travail et préserver les techniques non polluantes. Il est question aussi de permettre aux tanneurs de tirer directement profit de la manne du tourisme. Ces projets viennent d'ailleurs en complément à d'autres projets comme celui d'*Ain Nokbi*, inscrit dans le cadre du projet MCC.

B/ les conséquences du tourisme sur l'artisanat

L'exploitation des médinas comme lieux touristiques a créé une pression immobilière sur les grandes artères et les souks. Elle a poussé les artisans à quitter leur quartier traditionnel. Pour les plus riches d'entre eux, une partie s'est relocalisée à proximité des grandes artères, par contre une majorité s'est installée dans les quartiers pauvres et les quartiers clandestins, ou encore dans les petits centres urbains. Les ateliers de production artisanale ont été remplacés par des petites

boutiques, spécialisées dans des produits artisanaux, une sorte de micro bazar de six à dix mètres carrés où l'étalage mord sur la voie publique.⁵³⁴

Ils sont appréciés par des touristes individuels du fait qu'ils ne sont pas imposants comme les grands bazars, le contact avec la clientèle étant plus facile. Parfois les petites boutiques ne sont que des vitrines où les commerçants exposent leurs articles, les produits à vendre étant entreposés dans des maisons servant de dépôts. Cette « bazarisation » est très voyante à Marrakech : 90 % des bazars agréés y sont localisés dans la médina. .

La médina de Marrakech est divisée en cinq parties dont chacune constitue un espace avec ses particularités : le nord, le sud, l'ouest, l'est et le centre. La tertiarisation des artères touche essentiellement le centre et l'ouest de la médina. Les commerçants de produits pour touristes s'implantent autour des souks en achetant les pas de porte des petits locaux artisanaux de fabricants de poufs, de ceintures, de vêtements traditionnels, mais la forte concentration de commerces de produits pour touristes se constate tout au long des circuits touristiques : quartiers Mouassin, Ksour et quartiers des souks — souk de la filature (*Lahghzel*), ancienne halle (*Rahba Laqdim*), souk des teinturiers (*Sabaghine*), souk des maréchaux ferrants (*Semmarine*), souk des bijoutiers...

C'est dans les quartiers des souks que la tertiarisation est la plus flagrante, du grand bazar à la petite échoppe en passant par les vendeurs de produits-souvenirs fixes sans local.

La médina de Fès est divisée en deux entités distinctes. Fès el-Bâli et Fès-Jdid, et chacune a sa propre histoire. La première est subdivisée en deux parties séparées par Oued Fès. Cette séparation est historique, culturelle et économique. La rive gauche, « *Adouat al-Quaraouiyine* », est habitée par des tribus arabes et la rive droite, *Adouat al-Andalous*, par des tribus berbères.

À Fès, la majorité des commerces de produits artisanaux sont implantés dans les ruelles des trois circuits touristiques : les deux *Talaa*, la percée *R'cif* et Bab Guissa. Ces trois circuits se rencontrent au centre historique de la médina : le mausolée Moulay Driss et la mosquée Quaraouiyine. Les deux *Talaa*, *Sghira* (petite) et *Kbira* (grande) accueillent presque les deux tiers des établissements de produits artisanaux (68 %), dont une majorité est constituée de petites.

⁵³⁴MAZZINE (H) (H) et ADOUKA (N), « Le tourisme international et la désarticulation de l'espace de production artisanale dans les médinas marocaines : le cas de Marrakech et Fès et Rabat », in, *la mise en tourisme des territoires dans le monde arabe*, éditions L'Harmattan, p. 216.

Ainsi, l'implantation des grands bazars en médina connaît une répartition relativement équilibrée entre les quartiers et les ruelles du circuit touristique.⁵³⁵

1) Lancement des circuits touristiques intégrant l'artisanat :

Le projet "artisanat et médina" est une composante du « Compact Millenium Challenge⁵³⁶Account-Maroc » (MCA-Maroc), entre le gouvernement du Royaume du Maroc et les États-Unis d'Amérique, portant sur une enveloppe globale de 697,5M dollars US.

Le projet AFM vise :

-La revalorisation de l'héritage historique incluant la réhabilitation de quatre sites historiques (Chemmaine/Sbitriyine, Berka et Staouniyine) et l'ensemble urbain, situé autour de la Place Lalla Ydouna avec l'objectif de valoriser ce site historique qui date de près de huit siècles, à confirmer son caractère commercial et social avec des espaces éducatifs, d'habitation, de production artisanale de haute facture, de commerce, de restaurations, etc.

-Le transfert d'une partie des activités artisanales vers les sites construits à *Ain Nokbi*

— la construction du complexe artisanal de 22 unités à Ain Nokbi.

-La promotion de l'artisanat à travers la formation de 1000 formateurs et 5000 artisans.

À noter qu'outre la contribution du gouvernement marocain, à ce projet a couvert aussi des programmes de l'alphabétisation fonctionnelle et la formation professionnelle, la production artisanale, la promotion artisanale et la Médina de Fès.

2) Consistance du projet

Les circuits touristiques intégrant l'artisanat dans la Médina de Fès ont été lancés en 2013, avec l'objectif de doter les multiples sites à forte charge culturelle et historique de la cité spirituelle du Maroc d'une signalisation touristique appropriée. Ce projet, financé par le Millenium challenge corporation (MCC), porte sur la mise en place d'une série de panneaux de signalétique touristique directionnelle, informative et d'interprétation dans les différents lieux

⁵³⁵*Ibid.*, pp. 116-117.

⁵³⁶ La Millenium Challenge Corporation est une initiative de l'administration américaine (MCC), qui consiste en un partenariat avec les pays qui ont réalisé une certaine performance dans les domaines de la bonne gouvernance dans la gestion des affaires publiques, la création d'un environnement favorable à l'initiative privée, ainsi que l'investissement dans le secteur social. En avril dernier, le Maroc et la Millenium Challenge Corporation (MCC) ont signé le deuxième programme de coopération (compact II) d'un montant de 450 millions de dollars. Le gouvernement marocain y contribue à hauteur de à 67,5 millions de dollars en tant que seuil minimum, soit 15 % de la contribution américaine.

situés au long des circuits touristiques. Dans ce sens, 308 panneaux au total ont été posés, dont 228 d'orientation, 70 interprétations du patrimoine et 10 d'information. Le ministre de l'Artisanat, a mis l'accent sur l'importance de ce projet, soulignant qu'il vise à doter les multiples sites à fortes connotations culturelles et historiques situés dans la Médina de Fès, d'une signalisation touristique appropriée permettant aux visiteurs une meilleure indication des circuits touristiques, en plus des explications et descriptions dédiés aux nombreux sites et hauts lieux d'histoire, d'art et d'architecture d'exception que recèle la capitale spirituelle du Royaume. Une des composantes maitresses dans la sauvegarde du patrimoine culturel est son intégration dans le processus touristique pour assurer un partage mutuel avec ce dernier en faisant partie des Halts au niveau des circuits touristiques généraux et thématiques.

Pour atteindre cet objectif, le 21 janvier 2002 ADER/Fès et le groupement COTENCO-MGA ont signé un contrat pour l'aménagement de six circuits touristiques thématiques de la médina de Fès à thèmes diversifiés :

-le circuit des murailles et fortifications ;

-Le circuit Fès Jdid ;

-Le circuit des palais et jardins andalous ;

-Le circuit des monuments et souks ;

-Le circuit artisanat ;

-Documentation sur le tourisme : élaboration d'un guide touristique sur les six circuits. -
Cordonné avec le système de signalisation.

Cette signalétique a, également pour but, de soutenir l'activité touristique locale axée principalement sur le segment culturel et de mettre en valeur sur le plan touristique les différentes facettes du patrimoine de la ville de Fès. Ces circuits, qui s'étendent sur un parcours de 21 km, dont 5 circuits en médina intra-muros de 10,5 km, contribueront à la préservation de l'identité culturelle et civilisation el de la médina de Fès et à la promotion des activités artisanales, mettant en relief l'approche partenariale adoptée par son département avec tous les acteurs pour assurer le succès de ce projet et sa pérennisation.

De son côté, le ministre du Tourisme a souligné la dimension structurante de ce projet et son effet de levier pour la médina de Fès, précisant que la mise en valeur du produit culturel est un pilier de la politique de promotion du tourisme au Maroc.

Il faut ajouter que ce projet, aux retombées socio-économiques indéniables sur la communauté des artisans, s'inscrit dans le cadre des efforts visant à faire du Maroc une destination touristique et culturelle par excellence, et à diversifier l'offre touristique dans l'esprit de la vision 2020. Les six circuits touristiques intégrant l'artisanat s'intitulent ainsi : « Artisanat », « monuments et souks », « connaissances et savoir-faire », « palais et jardins andalous », « Fès-Jdid » et « murailles et fortifications ». Ces circuits contiennent plus de 2.113 points de vente d'articles ou de services d'artisanat qui bénéficieront des retombées économiques de l'activité touristique générée par cette opération de mise à niveau. Le projet « Artisanat et médina de Fès », dans lequel s'inscrit ce projet de circuits touristiques, a bénéficié d'un financement global de 95,5 millions de dollars, dont 84,7 millions de dollars alloués au secteur de l'artisanat, notamment aux activités de promotion, d'appui à la production, d'alphabétisation fonctionnelle de formation professionnelle (22,8 millions de dollars au niveau national).⁵³⁷

Paragraphe II : Poids de l'artisanat dans l'économie de la médina de Marrakech

Les savoir-faire traditionnels fournissent des opportunités d'emploi importantes et constituent de véritables métiers d'art : textile, dinanderie, cuir, ébénisterie, teinturerie, poterie, techniques du bâtiment (matériaux de zellige, *tadellakt*, bois, ferronnerie...), activités de confection (modélisme d'habits traditionnels) jusqu'à l'art culinaire ancestral, etc. L'éventail des métiers est impressionnant, riche et varié, malgré la disparition de certaines branches à cause de la concurrence manufacturière. En fait, l'importance du secteur artisanal dépasse le seul cadre d'héritage de savoir-faire. Son intégration dans la vie et milieu de la médina, en fait un véritable système où s'imbriquent divers niveaux : production, emploi, formation, etc. Son analyse ne peut donc être dissociée du fonctionnement général de la médina. (A)

Les changements institutionnels intervenus depuis l'indépendance (création des Coopératives, des délégations et de chambres d'artisanat) ont, au début, suscité beaucoup d'espoirs. Mais, aujourd'hui, ils semblent plutôt éveiller méfiance et réprobation. À défaut de promouvoir l'ensemble du monde artisanal, les coopératives ont servi de tremplin à quelques patrons d'artisans (2% du total) qui ont aménagé de grands bazars, profité des incitations fiscales

⁵³⁷ Saida JAAFAR « médina de Fès, l'artisanat au cœur des circuits touristiques ». Journal le matin du Sahara du 4 juin 2013, consulté le 18/05/2016, http://lematin.ma/express/2013/Medina-de-Fes_-L-artisanat-au-coeur-des-circuits-touristiques/183145.html#sthash.L1un6ksq.dpuf.

et des disponibilités financières et tissé un réseau lucratif avec les agences de voyages, les guides et d'autres intermédiaires (El Faiz, 2002). **(B)**

Une multitude de relations de l'entreprise artisanale avec les autres acteurs tant modernes que traditionnels ainsi que l'émergence de nouvelles articulations de coordination et de coopérations comptent parmi les points forts qui motivent le choix d'étudier l'artisanat à Marrakech. L'apprentissage sur le tas joue donc un rôle important dans la fixation de la main d'œuvre. En revanche, ce mode de transmission des connaissances et de savoir-faire constitue un processus qui ne demande pas de niveau d'étude particulier, et dans le cadre duquel seule l'ancienneté engendre l'habileté manuelle. Par contre, l'introduction d'autres modalités de formation structurée a diversifié les modalités de construction des compétences professionnelles.⁵³⁸

La médina de Marrakech constitue la plus gigantesque manufacture artisanale de toute l'Afrique avec plus de 30 000 artisans⁵³⁹. La médina maintient-elle encore une certaine grâce au dynamisme de ses activités commerciales et artisanales ? C'est ce que nous proposons d'examiner à la lumière de l'évolution des médinas de Fès et de Marrakech. Le développement des activités économiques connaît encore un certain dynamisme. Contrairement à d'autres médinas marocaines, celles de Fès et Marrakech se distinguent par leur vitalité économique et leur rayonnement qui dépasse les limites de leurs agglomérations. Les principaux facteurs qui expliquent ce dynamisme sont :

- une tradition artisanale et commerciale bien ancrée ;
- le rôle de pôle régional joué par les deux métropoles ;
- le développement touristique dont l'effet commence la désaffection de la demande locale ;
- les nombreux avantages offerts par la médina aux opérateurs économiques (loyer bas, main-d'œuvre ...etc..).

⁵³⁸JELLAL EL ADMANI (M) « formations professionnelles et production des compétences et des qualifications dans le secteur de l'artisanat à Marrakech », thèse doctorat, science de l'économie Université Aix-Marseille II — de la méditerranée.

L'activité artisanale offre des produits variés et emploie plus de 18.000 personnes, soit 55 % des artisans de la Wilaya de Marrakech (tableaux n° 20 et 21).Le secteur d'artisanat se compose de trois branches :

- L'artisanat de service, spécialisé dans les activités de réparation et d'entretien.
- L'artisanat de production concentre 80 % des locaux de production spécialisés dans la transformation des matières premières. Celles-ci sont représentées par le cuir, les différents métaux, le bois et le textile. Le cuir et le textile sont les branches les plus dominantes.

Tableau n°20

Poids social de l'artisanat dans la préfecture de Marrakech

(Répartition des artisans selon les métiers)

Métiers	Nombre d'artisans
Cuir	7909
Bois	12763
Textile	43691
Construction	13936
Vannerie	2027
Métaux	9139
Poterie	2798
Services	40256
Total	132 520

Source : Chambre de l'artisanat de la région de Marrakech.

A/ les médinas et le développement de l'artisanat d'art

Suite au développement des tourisms national et international, cette branche a pu être relancée. Certains métiers comme la maroquinerie, le tissage et la tapisserie ont vu leur effectif augmenter rapidement. Grâce à l'intérêt soutenu de l'architecture traditionnelle et la demande en équipements d'unités touristiques, des métiers comme la sculpture sur plâtre, zellige, ont pu se maintenir. Par contre, les locaux de menuiserie et de serrurerie, primitivement implantés dans la médina, ont été occupés par de nouveaux bazars.

C'est pourquoi, l'artisanat de Marrakech se caractérise également par la multiplicité de ses acteurs notamment les mono-artisans-les PME de production les commerçants.

Le pôle de Marrakech a généré un chiffre d'affaires de 2.347 MAD soit 10.7 % du chiffre d'affaires total et employé près de 8.86 % de l'ensemble de la main-d'œuvre du secteur (tableau n°42). Le chiffre d'affaires total et l'emploi ont connu une croissance positive entre 2013 et 2014 : 6.14 % du chiffre d'affaires et 2.27 % de l'emploi.

Marrakech se classe en première position en tant qu'exportateur des produits d'artisanat avec une part de 41.6 %.

Tableau n°21

Indicateurs stratégiques de l'artisanat

Chiffre d'affaires	2.347 Milliards MAD
Emploi	38.875
Exportation	170.850.585 MAD (2015)

Source: P.D.R.A (Marrakech).

1) préservation des métiers :

L'action menée dans le cadre de la préservation des métiers en voie de disparition peut être résumée comme suit :

- Inventaire des métiers en voie de disparition au niveau de la Médina de Marrakech et élaboration d'une liste élémentaire des métiers menacés de disparition nécessitant une intervention urgente.

- Organisation de rencontres avec la contribution des professionnels, des chercheurs et experts nationaux et étrangers, en plus des institutions gouvernementales, universitaires et organismes internationaux concernés par la question, et établir un plan d'action.

- Mise en place des bases de partenariat avec des institutions internationales disposant d'une expertise dans le domaine de la préservation du patrimoine culturel d'une manière générale, et des métiers d'artisanat d'une manière particulière.

- Élaboration et mise en place d'un dispositif informatique et interactif dédié à la transcription des métiers, ayant pour but la valorisation et la promotion des métiers d'artisanat à fort contenu culturel, et d'une manière générale la préservation du patrimoine culturel immatériel, avec une contribution effective des professionnels relevant des métiers ciblés.

Ce dispositif vise un double objectif :

- Sauvegarder les techniques artisanales ancestrales à travers une transcription détaillée de ces techniques.

- Assurer la pérennisation des savoir-faire associés, par leur transmission intergénérationnelle.

2) Souks traditionnels

Le souk traditionnel est l'espace dans lequel s'exerçait et s'exerce encore le gros des activités artisanales. L'étude architecturale a permis de recenser 68 souks tels que Souk Derb *Dabachi*, Souk Jamaâ el-Fna, Souk Semmarine, Souk Zerbia et Souk *Jeld*. L'étude de la toponymie montre que le souk historique était compartimenté par rapport à une spécialisation des activités artisanales. Chacune était circonscrite dans un espace précis qui pouvait se fermer le soir. La désagrégation des institutions corporatives a provoqué la destruction du souk historique. Aujourd'hui, la spécialisation des activités tend de plus en plus à disparaître si une action de sauvegarde n'est pas menée.

L'organisation des commerces sur les grandes voies donne à la médina une structure cohérente. Il n'y a pas de problème d'éparpillement commercial dans le tissu urbain et les commerces sont d'une manière générale concentrés.

B/ contraintes socio — environnementales de l'artisanat

Les artisans rencontrent tous, qu'ils soient mono-artisans ou regroupés en coopératives, des problèmes similaires à des degrés plus ou moins importants tout au long de la chaîne de valeur. Ils sont confrontés, dès le début du processus, à un problème d'approvisionnement en matières premières tant en quantité qu'en qualité. Par exemple, les artisans argentiers font souvent face au manque du métal à travailler. Par ailleurs, les maroquiniers ont des difficultés à trouver les peaux de qualité produites localement. Il y a manifestement un problème de circuits d'approvisionnement. L'un des principaux problèmes que vit le secteur de l'artisanat est la commercialisation des produits. Les artisans se plaignent de ne pas trouver suffisamment d'acheteurs de leurs produits.

Les raisons qui expliquent cette difficulté sont :

- La concurrence des produits artisanaux par les produits industriels qui sont le plus souvent nettement moins chers, en particulier les produits d'usage courant ménager.

- La qualité des produits artisanaux n'est pas toujours au niveau requis. Les poteries qui étaient enduites avec des mélanges à base de plomb ont été rejetées par les consommateurs étrangers dès qu'ils ont su que cette matière pouvait être à l'origine de maladies (saturnisme).

- Les circuits de commercialisation internes sont informels et ceux de l'exportation souvent dominés par des intermédiaires qui imposent leurs conditions de prix et déterminent les produits qui les intéressent. Si les artisans ont un faible pouvoir de négociation face aux intermédiaires, aussi bien pour l'achat de leurs entrants que pour la vente de leurs produits, c'est que pour la plupart ils ne sont pas organisés et ont à faire face individuellement au marché. *« Les artisans qui n'ont pas d'appartenance représentent la majorité des mono artisans. La question de la représentation des mono-artisans est posée avec acuité. »*⁵⁴⁰ Le problème de la commercialisation se traduit par la mévente du produit ou la commercialisation d'une faible quantité produite par l'artisan. Dans la pratique cela signifie la difficulté pour l'artisan de profiter de sa valeur ajoutée. Cela finit par se répercuter sur le revenu de l'artisan qui voit ce dernier stagner, voire même diminuer. Cet état de fait perdure depuis quelques décennies, à telle enseigne que de moins en moins de jeunes sont attirés par ce métier. La population d'artisans vieillit sans que la relève ne soit assurée.

1) sauvegarder les activités artisanales particulières

L'action menée dans le cadre de la préservation des métiers en voie de disparition peut être résumée comme suit :

- Inventaire des métiers en voie de disparition au niveau de la médina de Marrakech, et élaboration d'une liste élémentaire des métiers menacés de disparition nécessitant une intervention urgente.

- Organisation de rencontres avec la contribution des professionnels, des chercheurs et experts nationaux et étrangers, en plus des institutions gouvernementales, universitaires et organismes internationaux concernés par la question, et établir un plan d'action.

⁵⁴⁰ Schéma directeur de la formation professionnelle dans les métiers de l'artisanat pour la région de Fès/Boulemane (SDFP) SIS Consultants, p. 8, région Fès-Meknès - élaboration du programme de développement régional de la région Fès -Meknès phase 1 : réalisation d'un diagnostic territorial de la région, rapport traçant la vision stratégique de développement de la région à long terme, Cabinet F. *Debbi*, architecte urbaniste. p. 43.

- Mise en place des bases de partenariat avec des institutions internationales disposant d'une expertise dans le domaine de la préservation du patrimoine culturel d'une manière générale, et des métiers d'artisanat d'une manière particulière.

- Élaboration et mise en place d'un dispositif informatique et interactif dédié à la transcription des métiers, ayant pour but la valorisation et la promotion des métiers d'artisanat à fort contenu culturel, et d'une manière générale la préservation du patrimoine culturel immatériel, avec une contribution effective des professionnels relevant des métiers ciblés. Ce dispositif vise un double objectif :

- Sauvegarder les techniques artisanales ancestrales à travers une transcription détaillée de ces techniques.

- Assurer la pérennisation des savoir-faire associés, par leur transmission intergénérationnelle.

2) les contraintes environnementales

Les tanneries figurent parmi les activités artisanales les plus polluantes, raison pour laquelle elles sont situées le plus souvent à proximité des cours d'eau.

Technique de travail de la peau très ancienne et ancrée dans les mœurs artisanales, le tannage permet de transformer la peau des animaux de consommation (caprins, ovins et bovins) en cuir souple et maniable.

C'est une délocalisation des artisanats pauvres vers les espaces résidentiels des néo-citadins ou des ruraux. Cette délocalisation se fait dans des espaces délabrés : à Marrakech dans les quartiers est, près de Bâb Aghmat, et au nord-est, près de Babel-Khmis, le même espace de logement et de production, comme au fondouk Sarsar, dans le quartier Moqef et au fondouk Amara, dans le quartier Sidi Abdelaziz.

À Fès, la délocalisation s'est faite dans les quartiers jouxtant les trois portes principales : Bab Guisa, Bab Boujloud et Bab Ftouh.

- La seconde phase est la poussée des artisans vers l'extérieur des trois médinas (Fès, Marrakech et Rabat).

À Marrakech, la délocalisation s'est faite vers les quartiers clandestins : Douar Tabhirt, Douar El Khalili et enfin vers le quartier Sidi Youssef Ben Ali, qui n'est que le prolongement sud-est de la médina de Marrakech.

À Fès, vers les quartiers clandestins : *Bab Sifer, Kaf el-Azba, Hafa Moulay Driss*.

▪ La troisième phase concerne seulement Marrakech où le poids du tourisme est très voyant avec ses 2,13 millions de touristes et ses 6, 8 millions de nuitées en 2014. Étant première ville touristique du pays. Cette phase est la délocalisation des artisans vers les centres rurbains, ceinturant Marrakech comme Tamesloht au début, Amezmiz⁵⁴¹, Tahanaout, Chwiter, Aït Aourir, Sidi Zouine ou Souihla.

La délocalisation touche les artisans pauvres d'origine rurale de l'espace de domination marrakchie⁵⁴². Face à cette situation, les autorités ont programmé plusieurs démarches pour réanimer l'artisanat marocain, notamment à travers la reconversion de certains espaces dédiés à la production en espaces de commercialisation. En effet, les parties s'accordent sur le fait qu'au niveau des médinas, des espaces très importants sont dédiés à la production. Or, ces espaces pourraient être mieux exploités en tant que lieux de commercialisation pour trois raisons principales :

- les médinas accueillent un flux important de touristes.
- elles sont à même de jouer le rôle de « vitrines » de l'artisanat marocain en raison de leur forte charge historique et culturelle.
- les médinas, enfin, ne sont pas dotées des infrastructures nécessaires pour loger des activités de production (par exemple : le transport des matières premières ou des produits finis y est très difficile). Les activités de production déplacées seront relogées dans des zones d'activité spécialement conçues pour les héberger.

L'État s'engage à :

⁵⁴¹ Tamesloht est à 20 kilomètres de Marrakech sur la route d'Amezmiz. Elle a accueilli les premiers artisans délocalisés de la médina de Marrakech à la fin des années 1990 et au début des années 2000. Mais l'installation des investisseurs étrangers et nationaux ces dernières années à Tamesloht a créé une pression sur les prix de l'immobilier, rendant le petit centre très cher pour les artisans.

⁵⁴² MAZZINE (H) et ADOUK (N), *op. cit.*, pp. 2018-2019.

▪ travailler conjointement avec les acteurs de production concernés afin de prendre en compte l'ensemble de leurs besoins et de mettre en place un environnement favorable leur permettant de travailler dans de bonnes conditions.

▪ Réallouer les espaces libérés à la commercialisation des produits artisanaux en :

- définissant des concepts adaptés.

- Mettant en place des conventions spécifiques avec les partenaires concernés pour apurer le foncier.

- Incitant des investisseurs à réaménager et à exploiter ces espaces.

Accompagnant les exploitants sélectionnez dans la réalisation du projet et la gestion de ces espaces. La sélection du concept pour chacun de ces villages et ensembles devra prendre en compte son potentiel en tant qu'espace de commercialisation, notamment au regard de :

▪ Sa localisation : les espaces situés dans une zone de forte affluence touristique peuvent servir de vitrines de l'artisanat.

▪ Son état actuel : certains espaces ne nécessitent pas de transformation.

L'État s'engage à nouer des partenariats avec des opérateurs privés portant sur la réhabilitation d'une dizaine d'espaces sur les 9 prochaines années.

Pour cela, le département de l'artisanat se chargera de :

- Définir des concepts adaptés aux différents villages d'artisans et ensembles artisanaux.

- Mobiliser les moyens nécessaires à l'incitation des investisseurs et des gestionnaires privés à mettre en valeur ces espaces.⁵⁴³

⁵⁴³ Royaume de Maroc ministère de l'Artisanat Vision 2015 de l'artisanat : notre authenticité, moteur de notre essor, contrat-programme 2006–2015, pp. 19-20. Site du ministère de l'Artisanat de l'Économie sociale et solidaire, in consulté le 17/5/2016. <http://www.Artisanat.gov.ma> .

CONCLUSION GÉNÉRALE

La situation actuelle des médinas est préoccupante tant pour les pouvoirs publics que pour les usagers. Ces tissus urbains anciens subissent, aujourd'hui, le poids d'un passé séculaire, les conséquences des dernières décennies en matière d'aménagement et d'urbanisation ainsi que les contraintes du présent et le poids du passé en tant qu'acte de fondation, en tant qu'apports civilisationnels sédimentés dans des cycles historiques, en tant que cadre bâti, idéalisé ou rejeté, témoigne d'un équilibre antérieur entre forme sociale et production architecturale.

Les conséquences du choix politique s'inscrivent et s'expriment au plan spatial. Choix politiques qui, au début du siècle, ont conduit à des bouleversements de polarité urbaine et à l'apparition d'un nouveau modèle de la cité, de la citoyenneté et de l'urbanité. Les contraintes d'un présent nécessitant, dans le cadre des orientations d'une politique nouvelle, que les actions envisagées dans les centres historiques obéissent à des conceptions du spatial et du social en interaction constante.

En conclusion, l'ensemble des éléments présentés et analysés éclaire et confirme notre

Hypothèse de travail. Ainsi, après avoir longtemps méprisé et marginalisé les tissus anciens, on choisit finalement de les restructurer. Le projet de réhabilitation constituant une urgente réponse à une nécessité préjudicielle et de premier ordre. Ce projet de grande envergure doit inévitablement intégrer les habitants qui doivent être au préalable sensibilisés aux risques qui menacent leur environnement et à l'intérêt que porte le projet envisagé au profit et en faveur de leur cité. La concertation, ignorée, avec la société civile pourrait apporter beaucoup au projet et aux décideurs. Ainsi, la concertation avec les habitants et les associations locales est rendue obligatoire avant tout projet d'aménagement ou d'action d'aménagement, qui par nature et en raison de leur ampleur éventuelle modifient substantiellement les conditions de vie des habitants dans les quartiers. Les opérations menées jusqu'à présent, au sein de la médina, ont montré le contraire et la politique appliquée n'a accordé aucun intérêt ou importance ni à la population ni aux associations concernées, d'une part, et reste sous forme d'actions ponctuelles, d'autre part. Le volet social qui consiste à faire émerger les besoins des ménages, à construire avec eux un projet et les aider à l'accomplir, n'a pas reçu l'intérêt qu'il méritait. De leur côté les habitants, et à cause de leurs médiocres situations économiques ainsi que leurs niveaux d'instruction très bas, ne portent aucun intérêt au maintien ni aux actions quotidiennes pour améliorer leur cadre de vie.

Ces habitudes et phénomènes s'aggravent par le manque d'encadrement et de formation des habitants ainsi que leur sentiment de catégorie exclue socialement.

Vouloir réhabiliter et apporter une fonction culturelle et commerciale d'envergure dans la médina, à travers quelques projets de réhabilitation, suppose l'ouverture de cette dernière sur toute la ville, voire sur l'agglomération entière. La médina et ses quartiers ne peuvent être pensés et aménagés de façon isolée du reste de l'agglomération. C'est grâce à une approche globale que l'on peut les aborder plus particulièrement. Par conséquent, l'opération de réhabilitation sera efficace par, l'instauration d'une politique, à l'échelle locale et centrale, qui fait de la population un vrai acteur à part entière dans le projet de réhabilitation et la mise en place d'une capacité institutionnelle adéquate par la coordination entre les différents acteurs qui interviennent, à différents titres et dans les opérations de mise en valeur de la ville historique,

Il faut établir des mécanismes pour inciter habitants et activités économiques actuelles à rester dans la médina. Parallèlement, des conditions favorables à la relocalisation de ceux qui ne voudraient ou ne pourraient pas continuer à habiter la ville historique devraient être envisagées, de manière à faciliter leurs relogements. L'objectif double serait, d'un côté, de densifier certaines zones pour atteindre des niveaux adéquats, et, de l'autre, promouvoir un processus de retour à la médina de ménages à plus hauts revenus, pour contribuer à la mixité sociale.

Les évolutions des quartiers historiques sont marquées par les évolutions sociodémographiques et les évolutions urbaines qui font pression sur les marchés immobiliers et les structures urbaines ; la place et la fonction des quartiers se sont déplacées dans l'histoire et très rares sont les centres anciens dont la morphologie et la structure ne doivent pas être modifiées pour s'adapter aux nouveaux usages de la ville moderne. Les structures immobilières peuvent donc évoluer rapidement, évolution accélérée avec le développement de la mobilité résidentielle, de l'attractivité touristique et de la tertiarisation de l'emploi. Ces évolutions rendent le maintien de la diversité sociale et fonctionnelle traditionnelle de ces quartiers plus délicats, notamment quand les nécessités de la réhabilitation urbaine, imposant la restauration immobilière et la valorisation des quartiers, risquent de favoriser l'exclusion des quartiers des familles et des populations modestes. L'augmentation des valeurs foncières et des valeurs immobilières devra donc être maîtrisée par des politiques d'actions foncières et d'appui à la production de logements sociaux. À l'inverse, certains quartiers anciens historiques se dégradent du fait de la perte progressive de leur place historique dans le réseau urbain, du déplacement de fonctions

administratives, marchandes, économiques ou politiques vers d'autres villes ou d'autres quartiers. Ce processus de dévalorisation conduira parfois au développement de l'insalubrité et de la perte d'attractivité économique des territoires, processus qui cantonne les quartiers dans des rôles d'accueil de populations défavorisées.

Jusqu'à présent, les interventions qui ont déjà eu lieu, montrent que les acteurs publics ont souvent privilégié des actions ponctuelles visant à la fois une stabilité politique et sociale et une lutte contre la vétusté de l'habitat. Il n'a pas été question d'une planification globale de la médina permettant d'assurer l'amélioration des conditions socio-économiques de la population cible en développant les activités génératrices de revenus substantiels. Un outil législatif adapté et opérationnel demeure un moyen à la fois d'initier de contrôler et d'accompagner les actions menées dans le cadre de la valorisation du patrimoine culturel et les industries créatives comme vecteurs de développement. Dans sa conception, ses applications sur le terrain et ses réajustements si nécessaires, outil législatif doit être à l'image d'une conscience collective avertie, veillant jalousement sur le patrimoine, et ayant le souci de le développer, le sauvegarder et le réhabiliter. Il se doit également de le protéger des usages inadaptés et abusifs comme de toutes dérives, et en même temps frapper telle une sentinelle vigilante qui guette les abus et n'hésite nullement à sanctionner les auteurs qui enfreignent la loi.

D'autre part, la politique de réhabilitation doit pouvoir orienter l'activité urbanistique, à travers l'octroi de permis de lotir, de bâtir et de démolir (avec des limites très strictes à la démolition). Elle passe par le respect des arrêtés de protection du patrimoine architectural ainsi que par le respect des règlements urbanistiques, il importe également que les projets de réhabilitation respectent les cadres juridiques d'orientation des interventions fixées par les plans d'affectations du sol (généraux et particuliers), les plans directeurs d'urbanisme et les plans de développement urbain ou projets urbains existants. Si ceux-ci n'existent pas encore, il importe que les acteurs de la réhabilitation participent à leur élaboration, afin que les objectifs et priorités respectives s'articulent correctement. Il convient par ailleurs que des procédures particulières permettent la réalisation de travaux d'urgence ou travaux d'office, pour porter remède aux problèmes de stabilité ou aux risques de ruine qui sont malheureusement fréquents dans les médinas marocaines. Les pouvoirs publics doivent enfin veiller à l'efficacité réelle des mises en demeure d'exécuter des travaux ainsi que des procédures de contrôle et des sanctions liées à des interventions réalisées sans permis, de façon à ce que le bâti ne soit pas défiguré de manière irréversible en toute impunité.

De même le statut juridique du projet de réhabilitation d'un quartier ancien peut être établi par un plan de gestion ou plan de réhabilitation.

Ce plan constitue un des principaux aspects du cadre public d'intervention à mettre en place par les autorités locales. Il a pour but d'assurer la cohérence et la coordination entre les différentes actions et intervenants. Pour ce faire, il définit à la fois les enjeux et objectifs concrets du projet, le périmètre d'intervention, les sites prioritaires d'intervention, le planning des actions ainsi que les moyens humains, juridiques et financiers à mettre en œuvre.

Il fixe aussi les règles et les mécanismes de gestion à appliquer (pilotage en continu), en tenant compte des instruments juridiques fonciers et urbanistiques ainsi que de l'ensemble des partenaires publics et privés impliqués dans les opérations de réhabilitation.

Dans ce cadre, il est intéressant de souligner l'intérêt de mettre en place une organisation qui contrôle régulièrement, l'état physique des monuments. Placée sous l'autorité nationale, régionale ou locale, cette surveillance du patrimoine public et privé prévient la dégradation exponentielle des monuments par de petites interventions et entretiens.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GÉNÉRAUX ET SPÉCIALISÉS

ABBRY (A), « habitat et intégration patrimoniale dans la médina de Fès : quelles politiques, quels enjeux ». *In habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécues*, sous la direction de Maria Gravari-BARBAS, presses universitaires de rennes PURS 2005. P. 233.

AUBY (J-B) et PERINET-MARQUET (h), « droit de l'urbanisme et de la construction, » Montchrestien, Paris, 1998, P 382.

André CHASTEL « Encyclopédia Universalis, symposium les enjeux, éditeurs à Paris, ».

AMEUR Mohamed, Fès... ou l'obsession du foncier, URBAMA, 1993.

ASSIAH(G) et TRIBILON (J-F), « villes et développement », éd. La Découverte, Paris, 1987, p. 126.

AZZIMAN (O.), « La tradition juridique islamique dans l'évolution du droit privé marocain », in *le Maroc actuel, une modernisation au miroir de la tradition ?* Éditeur : Institut de recherches et d'études sur le monde arabe et musulman, Éditions du CNRS 1992, p. 57.

ASSIAH(G) et TRIBILON (J-F), « villes et développement », é, la Découverte, Paris, 1987, p. 126.

BOUSSETA(M), « le droit foncier dans les protectorats et les colonisations : cas du Maroc », revue marocaine d'économie et de droit comparé » Université Cadi Ayyad, p 33.

BENZAKOUR (S.), « essai sur la politique urbaine au Maroc 1912-1975 sur le rôle de l'état ». Éd. Maghrébines, Casablanca 1975, P 125.

BADDOU (T), « aspirations et besoins des néo-citadins, le cas de Fès », in *système urbain et développement au Maghreb*, Travaux du séminaire international de Hammamet organisé par : le « Social Science Research Council » et le « centre culturel international de Hammamet 22-30 juin 1976, Cérés productions, pp. 232-233.

BASSAND (M) KAUFMANN (V), et JOYE (D), « enjeux de la sociologie urbaine », édit. Presses polytechnique et universitaire romandes, Lausanne, 2001, p. 138.

BOUCHANINE (F.N.), « habiter la ville marocaine », édition L'Harmattan, p. 178.

BOUMAZA (N), « mutations urbaines dans les pays du Maghreb et transformations des approches et des métiers de la ville », in *les métiers de la ville, des métiers pour une gestion urbaine rénovée*, institut national d'aménagement et d'urbanisme (INAU), éditions l'Harmattan-INAU-Rabat 2003, P75.

BOUMAZA (N), « expérience occidentale et construction maghrébine d'une approche du patrimoine ». In *regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XXI^e siècle*, Presses de l'Université de Paris-Sorbonne 2003, p. 121.

BOUMAZA(N), « la médina, lieu de l'ambiguïté des codes. ». In *l'imaginaire méditerranéen*. Textes réunis et présentés par Pierrette RENARD et Nicole de PONTCHARRA, Maisonneuve et Larose, p. 55.

BERTHOLET (H), « coopération décentralisée et développement urbain. La coopération décentralisée franco-marocaine, inventaire et perspective », actes du séminaire de Marrakech 29-30, 1996, organisé par le ministère français des Affaires étrangères direction de la coopération décentralisée et non gouvernementale et service culturel.

BORGUI (R), « *le fait colonial au Maghreb Ruptures et continuités* » CEFRESS (Centre d'études, de formation et recherche en Sciences sociales, Université de Picardie-Jules Verne, Amiens), édition L'harmattan, 2011. pp. 340-341.

BOURDIN (A), réinventer le patrimoine », édition PUF, PP 38-39.

BLILI BEN TEMIME (L), « la pratique du habous : fait de structure ou effet de conjoncture ? » étude de cas, « *hasab wanasab* », parenté, alliance et patrimoine en Tunisie. Sous la direction de Sophie Ferchiou, éditions du centre national de la recherche scientifique 1992, p. 286.

BERQUE (J), « 1962 -Fès entre les deux guerres », in *le Maghreb entre les deux guerres*. Éditions du Seuil, Paris, 1976. PP .126-166.

BENNANI (A), « l'interculturalité au service d'un meilleur vivre ensemble », in *l'alliance des civilisations et la diversité culturelle : de la stratégie à l'action*, volume 8-9, L'Harmattan, 2009, pp. 59-60.

BRITEL (F), « *le mécénat au Maroc* », éd. Sochpresse, p. 13.

BENNANI(A), « l'interculturalité au service d'un meilleur vivre ensemble », in *l'alliance des civilisations et la diversité culturelle : de la stratégie à l'action*, sous la direction de Abdelhak AZOUI, volume 8-9, L'Harmattan, 2009, PP 59-60.

BEHAR (D), « plaidoyer pour une mixité revisitée, entre incantation, dénonciation et renoncement », extrait de : *mixité, mobilité, pour quelle cité ?*, *Recherches*, Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, n° 13, octobre 2001.

BIGIO (A.G), « vers une stratégie de développement des médinas marocaines », in *médinas 2030, scénarios et stratégies*, éd. L'Harmattan, p. 218.

BERTUZZI (B), *Marrakech derrière les portes antiques, un parcours insolite dans la ville de Riads*, éd. La croisée des chemins -POLARIS, pp. 1417.

BENAZZOUC (K), BOUKLAFA (M), DAHLI (M), « les enjeux de la patrimonialisation à Bejaia : entre discours et réalité », in *patrimoines et développement durable, ressources-enjeux-lien social*, Collection « Espaces et Territoires », Presses universitaires de Rennes, 2012 .p. 215.

CHASTEL (A), « Encyclopédie Universalis, symposium les enjeux », éditeurs à Paris, p. 221.

COHEN (J), « Juifs de Fès », recueil de textes de Menahem BEN SASSON, Simon LEVY, Mohammed KENBIB, Jane S. GERBER, Georges VIGDA, Roger Le TOURNEAU, Raymond

CHOYAY (F) et MERLIN (P), *dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*.

COSLADO(E), « marginalisation, dé marginalisation et vice versa -Marrakech » in *Marges urbaines et néolibéralisme en Méditerranée*, Presses universitaires François-Rabelais 2014, p. 110.

CAYROL (R), « Un festival unique, dans une ville unique », in *l'esprit de Fès, dédié aux générations futures*, collectives sous la direction de Nathalie Calmé, éditions du Rocher, p. 94.

CHOAY (F), « l'allégorie du patrimoine ». Éd. du Seuil, 1992, 1996 et 1999, P23.

CHALINE(C.), « *les villes du monde arabe* », édit. Armand Colin/Masson, Paris, 1989, p.117.

DE CARLO (L), « gestion de la ville et démocratie locale », éd. L'Harmattan, Paris, 1996, p. 9.

DECROUX (P), « droit foncier marocain », éditions la porte, Rabat- 1997, P 454.

Dictionnaire *Dalloz*, in. [Http://www.dalloz.fr.lama.univ-amu.fr/documentation](http://www.dalloz.fr.lama.univ-amu.fr/documentation) presses universitaires de France, Paris, 1988.

FEJJAL (A), « Fès : héritages et dynamiques urbaines actuelles » éditions Dar Attaouhidi. Pp. 265-266.

FRIEDERG(E), « le pouvoir et la règle -dynamique de l'action organisée », édition du Seuil, Paris, février 1997, p. 55.

GUILOT (P.CH.A), « droit d'urbanisme » Ellipse, Paris, 2006, P 111

GRAVARI-BARABAS, (M) JACQUOT (S), « les impacts de l'inscription au patrimoine de l'humanité. Discours et motivations des acteurs. In vivre du patrimoine, un nouveau modèle de développement ? Textes réunis par Jean-Marie FURT et André FAZI, édition l'Harmattan 2011. P256

Guide juridique des Collectivités locales -code Tome 1-2 -Direction des Affaires juridiques, des études, de la documentation et de la Coopération, Service du bulletin officiel des Collectivités locales, date d'édition : 30/11/2010.

INANI (H), « la reconversion, une alternative à l'abandon », mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme d'architecte, ENA, Rabat, 2008, p. 30 -p. 36.

KANDOUZ (M), MATOUNI (F), *projet urbain : élément de faisabilité & intégration*, projet fin d'études, école nationale d'architecture (ENA) 1994-1995, p. 45.

MANN (P), « l'action collective : mobilisation et organisation des minorités actives, édit. Armand Colin, Paris, 1991, p. 119.

MERLIN (P) et CHOYAY (F.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presses universitaires de France, 1988. Paris. p. 399.

KHEROUATOU (M), « architectures stratifiées et compositions intelligentes, la mémoire vive : l'enjeu majeur d'un projet urbain de réhabilitation cas de la vieille ville de Constantine », éditions universitaires européennes 2012-p. 26-27.

LEVY (S), « pour répondre à l'urgence, la fondation du patrimoine culturel judéo marocain », in *Patrimoines en situation de constructions, et usages en différents contextes urbains*, Rafaèle Cattedra, Pascal Garret, Catherine Miller, et coll. p. 33.

LAHBIL TAJAMOUDI (N), « dialogue en médina », éd. Le Fennec, p. 151.

LOINGER (G), *développement des territoires et perspectives stratégique, enjeux, méthodes et pratiques*, L'Harmattan, 2006, p. 12.

LOINGER (G), « la place de la prospective dans la construction du discours et des pratiques de développement du territoire ». In : *développement du territoire et prospective stratégique, enjeux, méthodes et pratiques*, L'Harmattan, 2006, p. 13.

Lexique des termes juridiques, 14e édition DALLOZ, 2003.

MADRAS (D) et MASLOW, « Fès capitale artistique de l'islam », éditions Paul BORY Casablanca, pp. 26-3
KURZAC-SOUALI (A.C), « les nouvelles représentations de la ville ancienne », in *gens de Marrakech, géo démographie de la ville rouge*, institut National d'études démographiques, les cahiers de L'INED, p. 213.

MEZOUAR(A), « études sur les actes arabes au Maroc » 1940

MATSUBARA (K), « conservation et modernisation de la ville historique de Fès », Tokyo : Institut de recherches sur les langues et les cultures d'Asie et d'Afrique, 2014, p. 34.

MIKOU (K), « l'héritage urbanistique du protectorat français au Maroc : expérimentation, assimilation et évolution d'un modèle urbain » in *Le fait colonial au Maghreb, ruptures et continuités*, sous la direction de MAROUF (N), CEFRESS (centre d'études, de formation et de recherche en sciences sociales) Université de Picardie — Jules Verne, Amiens. Éditions L'Harmattan, 2007, p. 359.

MAZZINE (H) (H) et ADOUKA (N), « le tourisme international et la désarticulation de l'espace de production artisanale dans les médinas marocaines : le cas de Marrakech et Fès et Rabat », in *la mise en tourisme des territoires dans le monde arabe*, éditions L'Harmattan, p. 216.

MANN (P.) « *l'action collective : mobilisation et organisation des minorités actives* », édit. Armand Colin, Paris, 1991, p. 119.

MABROUK (A), « introduction au foncier Marocain (approche juridique) », p 428.

NACIRI (M), « la médina de Fès : trame urbaine en impasses et impasse de la planification urbaine », in *présent et avenir des médinas*, p. 56.

MARIOLL (B). « Densité », séminaire : *ville face à la mondialisation* », novembre 2005, p. 6.

PEGURIER (J), « La médina de Marrakech entre son passé et son avenir », in *présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)* Fascicule de recherche n° 10-11 équipe de recherches associées au CNRS. N° 706 « urbanisation au Maghreb ». p. 256.

PROLONGEAU (S), « le goût des cités impériales du Maroc, Fès, Marrakech, Meknès et Rabat, éd, Mercure de France, 2011 — p. 14.

PELLIER (J), « réhabilitation et transformation du tissu social », in *le patrimoine atout du développement*, sous la direction de Régis NEYRET, collection transversale II, Centre Jacques Cartier, Presses universitaires de Lyon, p. 89.

EL LOUALI (A.), « problématique de la réhabilitation d'une médina marocaine : cas de Sefrou », Mémoire de 3^e cycle pour l'obtention du diplôme des études supérieures en aménagement & urbanisme, Institut national d'aménagement et d'urbanisme, Rabat, 10 juillet 2007, p. 8.

LUCCIONI(J), « le habous ou Wakf -rite malékite et hanafite ». Imprimerie réunie-Casablanca, p. 15. p. 87.

LACAZE (j-P), « les méthodes de l'urbanisme » éd .Presse universitaire de France, Paris 1990.

PELLIER (J), « réhabilitation et transformation du tissu social », in *le patrimoine a tout du développement*, sous la direction de Régis NEYRET, collection transversale II, centre Jacques-Cartier presses universitaires de Lyon, p. 89

JELIDI (C), « patrimonialisation de la médina de Fès et création architecturale », sous le protectorat français (1912-1956) : à la quête d'une couleur locale », in *architectes au Maghreb (XIX-XX siècles) réinvention du patrimoine*, collection « villes et territoires », Presses universitaires François-Rabelais, 2011, p 52.

JELIDI(C), l'administration du protectorat et la création de Fès-Nouvelle (1912-1956), ENS éditions P256.

JAHEL(S), « la place de la chari'a dans les systèmes juridiques des pays arabes », Université Panthéon-Assas (Paris II), LGDJ DIFFUSEUR, p. 13.

ROBERT (P), *le Petit-Robert*, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Éd. Dictionnaires Le Robert, 1989, Paris, p. 1173.

RADOUCIE), « réhabilitation de la médina d'Oujda Approche méthodologique », Mémoire de Troisième cycle pour l'obtention du diplôme d'études supérieures en aménagement et urbanisme, institut national de l'aménagement et d'urbanisme (INAU), Rabat 2004, pp. 96-99.

RGUIG (H) « Les mellahs de Fès, *Genèse et evolution* », in *Fes in Word History, selected essays from the proceedings of: Fez in World History: An Interdisciplinary Conference*, School of Humanities and Social Sciences For Al AKAWAYNE University in Ifrane with support from Esprit de Fès, University, pp. 79-80.

« Les juifs préféraient vivre ensemble pour des raisons de sécurité, pour la pratique aisée du rituel et l'observance en commun des lois religieuses, des coutumes et des usages ». H. ZAAFARANI « *mellah* », *Encyclopédie de l'islam*, tome I.

RAGON (M), « le livre de l'architecture moderne », Paris. Laffont, 1958, pp. 303-4.

ROUSSET (M), « la révision constitutionnelle », in trente années de vie constitutionnelle au Maroc, édification d'un État moderne, LGDJ, 1993, P.301.

Royaume du Maroc, ministère de l'Intérieur étude du SRAT de la région de Fès-Boulemane? », Phase 1 diagnostic territorial stratégique - Étape (1) – rapports sectoriels : Thématique 3 : l'agriculture et le développement

rural & Étape : 2 - diagnostic territorial stratégique : rapports sectoriels, URAM International, juin 2013. (Schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) de la région Fès-Boulemane).

Royaume du Maroc, ministère de l'Intérieur. « Évaluation des réalisations dans le cadre des plans d'aménagement de la ville de Fès », AUSF, 14/02/2005

Royaume du Maroc HCP, « population du Maroc par année civile (en milliers et au milieu de l'année) par milieu de résidence : 1960 – 2050 », résultats des recensements généraux de la population et de l'habitat de 1960, 1971, 1982, 1994 et 2004, Article publié sur le site officiel du HCP : www.hcp.ma. Dernière date de consultation : le 08/06/2015.

Royaume du Maroc, Ministère de l'habitat et la politique de la ville, rapport de diagnostic, Rabat 2015 : <http://www.mhvp.gov.ma/>

Royaume du Maroc, haut - commissariat au plan, consulte le 11/4/2016 sur le site web du: <http://www.hcp.ma>

Royaume du Maroc, ministère de l'habitat et urbanisme, direction générale de l'urbanisme et de l'architecture, direction de l'urbanisme, rapport final.

Royaume du Maroc, Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, agence urbaine de Marrakech, étude relative à l'agence du plan d'aménagement de l'arrondissement de la médina et de la municipalité de Méchouar Casbah intra-muros, phase 1 : diagnostic territorial et enjeux stratégiques, rapport diagnostic.

Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur, ADER Fès, réhabilitation environnement, étude de restructuration de l'artisanat de la médina de Fès et de protection de son environnement, rapport final de la première étape, Scandia Consult international, AB, août 1994.

Royaume du Maroc, ministère de l'Intérieur, Wilaya de Fès-Boulemane, A.D.E.R/Fès, étude du plan stratégique de sauvegarde de la médina de Fès, résumée de la deuxième phase “ les composantes du diagnostic et les perspectives de développement, étude réalisée au profit de l'A.D.E.R/Fès par le bureau d'études GHC, octobre 2016, dans le cadre du marché n° 21/2015. [Www.muat.gov.ma/doc/doc19.pdf](http://www.muat.gov.ma/doc/doc19.pdf).

République française Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, centre de documentation de l'urbanisme, « la réhabilitation urbaine, dossier documentaire », in <http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu>.

Royaume du Maroc, ministère de l'habitat et la Politique de la ville rapport de la direction générale de l'urbanisme et de l'architecture, illustrant son intervention autour du projet du Code l'urbanisme, le 9 mai 2007 au siège du MHU, dans le cadre du « cycle de conférences initié par le MHU » avec la participation des corps professionnels, des départements ministériels partenaires et des universitaires. Rapport publié sur <http://www.marocurba.gov.ma/codeurbanisme>, p.p. 5-6.

Royaume du Maroc ministère de l'Artisanat Vision 2015 de l'artisanat : notre authenticité, moteur de notre essor, contrat-programme 2006–2015, pp. 19-20. Site du ministère de l'Artisanat de l'Économie sociale et solidaire, consulté le 17/5/2016in <http://www.Artisanat.gov.ma>;

STAMBOULI (F), « Système urbain et développement », in *système urbain et développement au Maghreb*, Travaux du séminaire international de Hammamet organisé par : le « *Social Research Council* » et le centre « Centre culturel International de Hammamet » 22-30 juin 1976, Cérés Productions, pp. 60-61.

STAMBOULI (F), et ZGHAL(A) « villes et sociétés au Maghreb, études sur l'urbanisation », par R. Duchac, H. Sanson, B. Étienne, J. Franchet, D. Sari. B. Atallah, M. Fikry, A. Masson, R. Escalier, STAMBOULI (F), et ZGHAL(A) A. ADAM, centre de recherches et d'études sur les sociétés méditerranéennes, éditions du centre National de la recherche scientifique, Paris, pp. 204-205

SAUVAGE (A), *les habitants, de nouveaux acteurs sociaux*, éd. L'Harmattan, 1992, p. 10.

SIDI HIDA (B), « processus d'urbanisation d'un territoire Marrakech entre histoires et défi du futur ». In *la ville Marocaine, Regards croisés*, Collections « sans frontières » éditions .L'Harmattan, 2015, pp. 45-46

SEDJARI (A), « le renouveau de l'aménagement du territoire et les enjeux du débat actuel au Maroc », in *Aménagement du territoire et développement durable quelles intermédiaires ?* Édit. L'Harmattan-GRET, Rabat, 1999, p. 25.

SID AHMED (A), *une stratégie de développement durable pour les villes historiques de la Méditerranée et leurs territoires*, sous la direction de Giovanni Lobrano, José-Luis Andrés Sarsa et Abdelkader Sid Ahmed, ISPROM-Ville de Lorca, Publisud, pp. LX et LXI.

SEDJARI(A) « nouvelle stratégie d'intervention dans les tissus anciens », Journée d'étude organisée à Ouazzane sous le Thème : « *pour une sauvegarde de la médina de Ouazzane* », 16 juillet 2002.

TITA (M.), « revitalisation du patrimoine architectural et développement urbain au Maroc », *Actes du 6^e Colloque Marocco-Allemand*, organisé par L'UFR« développement et aménagement régional au Maroc », de la Faculté des lettres et des sciences humaines de Rabat, le commissariat général du pavillon du Maroc à l'EXPO 2000 de Hanovre et l'université de Paderborn -2000. P. 187.

TOZY (M), « préface de l'ouvrage d'Aziz El Maoula El Iraki », in *des notables du makhzen à l'épreuve de la gouvernance* », L'Harmattan, Rabat 2002, p. 7

TOUTAIN (O) « retour sur l'expérience d'accompagnement social des projets de résorption de l'habitat insalubre au Maroc », in *l'action urbaine au Maghreb, enjeux professionnels et politiques*, éditions KARTHALA et IRMC, 2011, p 181

TROIN (J.F.) et collaborateurs, « le Maghreb hommes et espaces », édit. Armand Colin, Paris, 1985, p. 259

TURRO (M), RODRIGUEZ VILLAESCUSA(E), « les enjeux financiers de la rénovation des médinas », in *Médinas 2030 Scénarios et stratégies*, Marcello BALBO (dir.) éd. L'Harmattan, 2010, p. 268.

TANDJAOUI (H) « intervention Lorca : financement de la réhabilitation des centres anciens » in «une stratégie de développement durable pour les villes historiques de la méditerranée et leurs territoires », sous la direction de Giovanni Lobrano, José-Luis Andrés SARSA et Abdelkader Sid Ahmed, ISPROM-Ville DE LORCA - Publisud P458.

VERMEREN (P), P, le Maroc, le Cavalier bleu, coll. « Idées reçues », Paris, 2007, p. 58.

VEZINA, Marc ELIANY, éditions Élysée 2004, p. 73.

Thèses et Mémoires :

BENCHAKROUN (N), « *la reconquête des centres anciens, les conditions de la réhabilitation des médinas - cas de Fès* ». Mémoire de 3^e cycle pour l'Obtention du diplôme des études supérieures en aménagement et urbanisme, juillet 1985, 197.

CHAMI (O), « Fès un modèle urbain ? »UPA Toulouse citée in : M. EL HADDADI : « Facteurs et formes de la dégradation de la médina de Fès. Restructuration de la casbah-NOUAR, Mémoire E.S.A. p. 1982.

OUHANOU (M.), *les habous au Maroc depuis Moulay Ismail*, Tom I : Thèse pour l'obtention de doctorat en Droit, Université Jean Moulin Lyon III année 1993-1994. P. 4.

JELLAL EL ADMANI (M) « Formations professionnelles et production des compétences et des qualifications dans le secteur de l'artisanat à Marrakech », thèse doctorat, science de l'économie Université Aix-Marseille II -de la méditerranée.

JELIDI Charlotte, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912-1956) : Fès nouvelle*, une thèse de doctorat en histoire, Tours, septembre 2007.

KANDOUZ (M), MAYTOUNI (F), « projet urbain : éléments de faisabilité & d'intégration », thèse pour l'obtention de diplôme d'architecture, Rabat, ENA-1994-1995, P 77.

ARTICLES, CONTRIBUTIONS, INTERVENTIONS

AISSAM (A), « le régime de l'immatriculation foncière à l'aube de la réforme », publication de l'Université Kadi Ayyad, faculté des sciences juridiques, économiques et social, Marrakech, travaux de la rencontre internationale sur le thème : la refonte de l'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14.07 n°41, 2013.p 323-325

BEKKOUCHE (A), « aménagement urbain et développement durable », Actes du colloque international « Aménagement durable », organisé par l'Université des Sciences et de la technologie Mohamed Boudiaf d'Oran., les 03 et 04 novembre 2009 à I-USTOMB en partenariat avec : le centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle et l'Université de SENIA, p. 149.

BELLAOUI (A), « pour la sauvegarde des médinas, que faire ? », in *la sauvegarde du patrimoine dans les médinas maghrébines et les centres anciens en France, Actes du 8^e Colloque*, printemps 1995, publications du colloque de Séfrou, p. 123.

ETIEN (R), « Protection du patrimoine culturel et développement durable » in *La médina de Fès, patrimoine culturel pour un développement durable*, Travaux du colloque international, 28-29 novembre 2008, p. 56

EL IDRISSE (A) & ALHIYANE (B), « La médina de Tiznit, un patrimoine urbain en perpétuelle mutation », in *Actes du 27^e colloque de Séfrou 22 et 23 avril 2016 la rénovation urbaine dans les tissus urbains anciens*, coordination scientifique du livre : Mohammed ZERHOUNI, p. 18.

MOULINE (S), « traditions en perdition et contemporanéités sans identité », in *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Actes du colloque de l'association de liaison entre les centres de recherches et documentations sur le monde arabe (ALMA), Casablanca, 30 novembre -2 décembre 1994, publication de la Fondation du Roi Abdul-Aziz Al Saoud pour les études islamiques et les Sciences humaines, Casablanca 1997, p. 225.

OUALI ALAMI (A), « essai de mise en valeur des médersas traditionnelles de la ville de Fès pour le développement du tourisme culturel », in *la médina de Fès, patrimoine culturel pour un développement durable*, colloque international, Rabat 1999, p. 245.

PERMANN (S), « impact du protectorat sur la sauvegarde et la valorisation touristique des médinas du Maroc » in *l'héritage colonial du Maroc*, Actes du 8 colloques Maroco-Allemand, Bayreuth 2011. Institut Royal de la culture amazighe, Rabat 2013, p. 157.

PINI (D), « Patrimoine et développement durable dans les villes historiques du Maghreb, enjeux, diagnostics et recommandations », in *Actes de la rencontre internationale, "Fès 2003"*, p. 32.

RICHARD (C), « entre culture et économie, la réhabilitation comme langage social », in *2^e conférence régionale des villes du patrimoine mondial, « vieux quartiers, vie nouvelle : la réhabilitation en milieu historique »*, Actes du colloque de Tunis, juin 1997, avec le soutien de la Fondation AGA KHAN, direction des villes historiques, p. 54.

SAADI (A), « planification urbaine et stratégie de sauvegarde de la médina de Fès »- colloque international sur la réhabilitation et la sauvegarde de la casbah d'Alger du 26 au 28 mai 1998 - Algérie.

Revues :

ARIF (A), « le paradoxe de la construction du fait patrimonial en situation coloniale ». Le cas du Maroc, in *revue du monde musulman et de la Méditerranée*, n° 73-74. 1994. PP. 153-166.

AMEUR (M) et NACIRI (M), l'urbanisation clandestine au Maroc, *revue tiers monde*, 1985.

AUBIN (E), « Fès le dernier centre de la civilisation maure. », *revue de Paris*, 15 février. 1^{er} mars, 15 Mars, 1904 ; pp. 72-58.

ABOUHANI (A), « l'ancienne médina entre la réalité de la dégradation et les projets de sauvegarde : observations sur l'ouvrage « présent et avenir des médinas », In *cahiers marocains de recherche en Sciences sociales ABHATH* (en langue arabe), n° 6, 1984.

BOURDIN (A), « gentrification, « un « concept » à déconstruire », *espaces et sociétés* 2008.

BOUYON (M), « la Fondation et l'évolution de la ville nouvelle de Fès », in *les chantiers nord-africains*, Fév.1930 ; pp. 153-165.

BOUYON (M), « Fès, ses classes, ses groupes sociaux et leurs hiérarchies », in *l'écho d'Oran*, 11 juin 1954. p. 6.

BOUSSETA(M), « le droit foncier dans les protectorats et les colonisations : cas du Maroc », revue marocaine d'économie et de droit comparé » Université Cadi Ayyad, p 33, faculté des sciences juridiques, économiques et social, Marrakech, numéro : 53, 2015, PP 206-208.

BELAFKIH et FADOULLAH, (A) « réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat-Salé », in *présent et avenir des médinas* (de Marrakech à Alep) Fascicule de recherche n° 10-11 E.R.A. 706 Institut de géographique Tours- France 1982, p. 196.

BISSON (J) et TROIN (J-F), « présent et avenir des médinas (de N°Marrakech à Alep) », in *les cahiers d'URBAMA*, Fascicule n° 10-11, 1982, p. 1.

BALLOUQ (A), « le régime foncier marocain. Quel mécanisme de développement durable ? », In revue al MANAR pour les études juridiques et administratives, n°13/ avril 2016, P 29.

FARZANZE (A), « dépeuplement des anciennes médinas marocaines, rôle crucial du déficit migratoire »Haut-commissariat au plan (HCP), les cahiers du plan, médinas du Maroc, n° 20, septembre octobre 2008, pp55-57.

FEJJAL (A), « l'artisanat dans la durée : crise et alternative de relance », *revue marocaine pour la recherche et le dialogue*, imprimerie Arrisala, numéro 6, première édition, février 2006, p. 37.

HENSENS (J), « présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep) », in *les cahiers d'URBAMA*, Fascicule n° 10-11, 1982, p. 93.

HARROUD (T), «le foncier public à l'épreuve de la nouvelle politique du logement social », in revue marocaine d'administration et de développement (REMALED), numéro 128, mai, juin 2016, P86-87.

MANDLEUR(A), « croissance et urbanisation de Marrakech », *revue de géographie*, du Maroc, n° 22,1972, pp. 31-60.

MEZZINE (M.), « pouvoir politique, réseau socio-économique à Fès, aux 16 siècles », revue *AL MISBAHIA*, série sciences humaines, volume n°2 1996, p. 227.

MOULOUDI (H), « La réaction de la société civile dans la production des grands projets urbains au Maroc, entre le soutien inconditionnel et le rejet total », dans: *les annales de la recherche urbaine*, n° 106, 2010, pp. 48-62

EL YAAGOUBI (M), « la référence islamique dans la jurisprudence administrative au Maroc », in *revue marocaine d'Administration locale et de développement*, n°111, juillet-août 201, P 9.

LAHBIL TAJAMOUTIE (N), « emploi et projet de développement intégré : le cas de la sauvegarde de la médina de Fès »/. In *revue de droit et d'économie*. (1999), n° 17, p. 111.

LAHBILTAJOUAATI (M), « médinas du Maroc : entre un dépeuplement qui s'accélère et une gentrification marginale », in revue *les cahiers du plan*, publications HCP, n° 20, septembre-octobre 2008, p. 4.

OUARSAFI (N), JULIETTE(S), « piloter le tourisme au sein des territoires marocains : difficultés et perspectives », in *marketing relationnel, salification et fidélisation de la clientèle*, revue marocaine de recherche en management et marketing, pp. 162-163.

SIGNOLE (P), « La centralité des médinas maghrébines : quel enjeu pour les politiques d'aménagement urbain ? », *revue algérienne d'anthropologie et des sciences sociales*, n° 13/2001, P 33.

STEINBACH (M), « réhabilitation de la ville ou réhabilitation dans la ville » in *revue urbanisme*, n° 162 / 1977, p. 30.

TEBBAA (O), « patrimoine, patrimonialisation et développement touristique le cas de Marrakech », in revue HESPÉRIES TAMOUDA, Vol. XLV-Fascicule unique 2010, université Mohammed V-AGDAL, Faculté des lettres et des sciences humaines Rabat, P 62.

Articles de presse :

KHAMLICHI (M), « Fès : un plan pour décongestionner la médina », journal *l'économiste*, édition n°:1212 du 21/02/2002

SAAD ALAMI (y), « Fès-médina : Les médersas des XIII^e et XIV^e siècles opérationnelles », journal *l'économiste*, édition n°: 5031 du 25/05/2017.

SAAD ALAMI (Y), « Fès-médina/ Kissariat Al Kifah renaît de ses cendres », journal *l'économiste*, édition N°: 4913 du 07/12/2016.

SAAD ALAMI (y) « Festival jazz in Riad à Fès », journal *l'économiste*, édition n° / 1971 du 04/03/2005.

SAAD ALAMI, (Y), « Fès : Comment relancer l'artisanat ? », édition n° :2307, du 28/06/2006.

SAADI (S), « médina de Fès, l'artisanat au cœur des circuits touristiques ». Journal le matin du Sahara du 4 juin 2013, http://lematin.ma/express/2013/Medina-de-Fes_-L-artisanat-au-coeur-des-circuits-touristiques/183145.html#sthash.L1un6ksq.d puf.

Sites internet

BOUDERBALA (N), « les systèmes de propriété foncière au Maghreb. Le cas du Maroc », Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens 1999 pages 47-66, consulté le 12/3/2016. <http://om.ciheam.org/>.

BOUAZZAOUI (C), « le Juif, le musulman, ou des think tanks sur notre Terra Pax », CRIF, le 1^{er} mars 2016, [en ligne], page consultée le 23 avril 2016 : <http://www.crif.org/fr/alireavoiraecouter/le-juif-le-musulman-ou-des-think-thank-sur-notre-terra-pax/59598>.

LARGUECHE (A), « l'histoire à l'épreuve du patrimoine », l'Année du Maghreb [en ligne], IV | 2008, mis en ligne le 1er octobre 2011, consulté le 08 janvier 2017. Consulté le 12/4/2015 URL : <http://anneemaghreb.revues.org.lama.univ-amu.fr/>

KIRSZBAUM (T), « la rénovation urbaine comme politique de peuplement », *Métropoles* [en ligne], 13 | 2013, mis en ligne le 1er décembre 2013, consulté le 06 décembre 2017. URL : <http://metropoles.revues.org/4769>

Site officiels de l'UNESCO, <https://fr.unesco.org/>, consulté le 14/03/2014.

JELIDI (C), « Patrimonialisation de la médina de Fès et création architecturale sous le protectorat français (1912-1956) : à la quête d'une couleur locale » in *Architectes au Maghreb (XIX-XX siècles) réinvention du patrimoine*, sous la direction de Myriam Bacha, collection « villes et territoires », Presses universitaires François-Rabelais 2011, p. 161. <http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-1-page-23>.

GLOSSAIRE DES MOTS ARABES

ADOUL : notaire en droit musulman

Al Umma : la nation

Bab : porte

Bejmat : la terre glaise

Borj : fort militaire

BAB : porte

BORJ : un fort.

Caftan : tenue traditionnelle féminine (une seule pièce)

CHEFA : droit de retrait, droit de propriété ou droit de préférence

Chérif : Noble, descendant du prophète

Chari'a : loi islamique

Dar : Maison traditionnelle sans jardin - Fassi : originaire de Fès - Fès El Alya : Fès la haute -

Fès El Bali : Le vieux Fès - Fès El Jdid : Fès la neuve - Fondouk : Hôtel pour caravaniers

Dar : maison en arabe.

Dahir : loi.

Derb : rue.

Dirham : monnaie marocaine

Hamam : Bain public, bain maure.

FES-BALI : Fès-ancien.

Fès-Jdid : Fès-Nouveau.

Fakih : savant dans la jurisprudence.

-Fondouks : caravanes sérails.

- Jellaba : Tenue traditionnelle féminine et masculine avec capuche

HAQ AL KAD WEASSAYA : le droit de peine et de labeur

Habous: bien concédé à des fondations religieuses, pieuses, charitables ou sociales.

HAMMAM :

HADITH : Tradition.

HAWA : le droit d'air traduit littéralement

Guich : Militaire.

JAMAA : mosquée.

Kasbah (ou QASABA) : quartier fortifié, forteresse, citadelle.

Kissariat : ensemble de boutiques bâties autour d'une cour intérieure consacré aux commerces de tissus, d'étoffes de vêtements ou de bijoux).

Ksar (Pl : KSOUR) : village fortifié formé de maison de pisé (dans le sud marocain).

Karassi Ilmya : Oratoires religieux - Casbah : Citadelle

MAALEM : (celui qui instruit), maitre-artisan).

Médersa : école, collège.

Melk: propriété privée traditionnelle

Msid : école coranique

Nouala : sorte de hutte

QADIM : ancien

L'boqa : Le bogue (poisson)

L'oued : le fleuve - Lamine : délégué / chef d'une corporation artisanale

Maalem : maître artisan

Makhzen : Autorité publique

Médersa : internat ; école coranique ; salle de prière ; centre oratoire de théologie - médina :

Ancienne ville

Metaalem : Apprenti

Moussem : Festival de saison

Mouhtassib : Intendant - Msid : Ecole coranique

ORF : coutume

Qadi : juge de la loi islamique

Riad : Maison traditionnelle avec jardin

Senai : Artisan

Souk : Marché - Stuc : Mélange de plâtre, de poudre de marbre et de blanc d'œuf

Wali : Préfet - Wilaya : Préfecture

SABAT (SING SABA) : passerelles

Souk : marché

Wakf : habous

Zaouïa : Confrérie religieuse, sanctuaire où se réunit

Zellige : Mosaïque

Zina : droit utile (la jouissance du bien)

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Photos n°1 : Monuments historiques dans un état très dégradé

Photo n° 2 : accompagné d'Irina Bokova, directrice UNESCO, le Souverain s'est rendu dans les médersas de Fès

Photo n° 3 : état de la médersa Mohammedia restaurée

Photo n° 4: Synagogues après réhabilitation

Photo n° 5 : maisons d'hôtes -Marrakech

Liste des Tableaux

Tableau n°1 : habitat menaçant ruine, médina de Fès

Tableau n° 2 : densité dans la médina de Fès

Tableau n° 3 : Indicateurs de la carte pauvreté Ar. Fès-médina

Tableau 4 : les besoins en logements à l'horizon 2020

Tableau n° 5 : Typologie des contraintes à la réhabilitation des médinas

Tableau n°6 : le financement du programme de réhabilitation de la médina de Fès (2000-2005)

Tableau n° 7 : bilan des projets de sauvegarde des monuments historiques

Tableau n°8 : bilan des projets de sauvegarde des monuments historiques 2013-2017 (convention signée devant SM le Roi le 04 mars 2013)

Tableau n°9 : le programme quinquennal de restauration de la médina de Fès 2013-2017

Tableau n°10: financement du programme habitat menaçant ruine 1993-2012 (Médina de Fès)

Tableau n°11 : montage financier de l'opération habitats menaçant ruine

Tableau n°12 : répartition de la totalité des terres par statut juridique

Tableau n° 13 : présence importante de l'antichrèse et « Rhan » dans la médina de Marrakech

Tableau n°14 : dominance du *Melk* (médina de Marrakech)

Tableau n° 15 : programme de réhabilitation des médersas des Fès

Tableau n°16 : degré de satisfaction des habitants (quartier Casbah) des infrastructures et services

Tableau n°17 : degré de satisfaction des habitants (quartier Casbah) du patrimoine, culture, tourisme

Tableau n°18 : répartition des maisons d'hôtes par quartier (médina de Marrakech)

Tableau n° 19 : projection de la population de la médina de Fès

Tableau n°20 : poids social de l'artisanat dans la préfecture de Marrakech

Tableau n°21 : indicateurs stratégiques de l'artisanat

Liste des graphiques

- Graphique n°1 : Évolution du nombre des logements prévus (2010-2014)
- Graphique n°2 : statut d'occupation médina de Fès
- Graphique n°3 : Parc logement de la ville Marrakech
- Graphique n°4 : Densité logement médina Marrakech
- Graphique n°5 : Les raisons des refus participation aux projets de réhabilitation
De médina de Marrakech
- Graphique n°6 : Structure des régimes fonciers au Maroc
- Graphique n°7 : Statut foncier médina de Marrakech
- Graphique n°8 : répartition de la propriété habous de la ville de Marrakech
- Graphique n°9 : revenu moyenne mensuelle des ménages
- Graphique n°10 : répartition des ménages selon leur signification de la médina
- Graphique n°11 : degré de connaissance des projets aux profils des médinois
- Graphique n°12 : proportions des nuitées à Marrakech par provenance des touristes
- Graphique n°13 : propriétaires des maisons d'hôtes par nationalité
- Graphique n°14 : poids des maisons d'hôtes à Marrakech
- Graphique n°15 : évolution de la population de la médina de Marrakech
- Graphique n°16 : évolution de la population de la médina de Fès
- Graphique n°17 : déséquilibre démographique entre les quartiers de la médina de Fès
- Graphique n°18 : projection de dépeuplement de la médina de Fès à l'horizon 2040
- Graphique n°19 : lieu d'installation des médinois quittant la Médina de Fès
- Graphique n°20 : activité/chômage Médina de Marrakech

Table des cartes

Carte n°1 : situation des habitats menaçants ruines- médina de Fès

Carte n°2 : emplacements des biens *habous* dans la médina de Fès

Carte n°3 : des biens habous dans la médina de Fès

Carte n°4 : Emplacement des Maisons d'hôtes médina de Marrakech

Carte n° 5 : Taille de la population dans les différents arrondissements de Marrakech

Annexe :

Questionnaire destinée à un échantillon de population de la médina :

-quelle appréciation faites-vous en général du programme de sauvegarde de la médina de Marrakech

Très satisfaisant

Peu satisfaisant

Non Satisfaisant

Satisfaisant

Ne sais pas

-estimer-vous, que cette initiative soit susceptible d'apporter des réponses adéquates aux problèmes et aux insuffisances des infrastructures socioculturelles de la médina Marrakech ?

Très satisfaisant

Peu satisfaisant

Non satisfaisant

Satisfaisant

Ne sais pas

-que représente la médina de Fès à vos yeux ?

Lieu de logement

Lieu de travail

Lieu patrimonial

Est-ce que vous êtes satisfait des infrastructures de base :

Très satisfait

Relativement satisfait

Peu satisfait

Non satisfait

-est-ce que vous êtes satisfait de l'infrastructure culturelle de la médina ?

Très satisfait

Relativement satisfait

Peu satisfait

Non satisfait

Est-ce que vous êtes satisfait de l'impact de la valorisation du patrimoine culturelle sur leur devenir socio-économique ?

Très satisfait

Relativement satisfait

Peu satisfait

Non satisfait

- Selon vous, qu'est-ce qui distingue Marrakech des autres villes ?

- Monument historique
- Tradition
- Climat
- Histoire
- Vocation touristique

-estimez-vous les associations de quartiers sont des interlocuteurs efficaces auprès des instances concernées ?

Oui

Non

-considérez- vous suffisantes que l'aide à la réhabilitation?

Très satisfait

Relativement satisfait

Peu satisfait

Non satisfait

-que pensez-vous de l'assistance qui vous est apportée par l'organisme chargé de la réhabilitation ?

Très satisfait

Relativement satisfait

Peu satisfait

Non satisfait

- Quelles sont les principales raisons pour lesquelles on sauvegarde et on restaure la médina ?

-Améliorer cadre de vie

-améliorer la sécurité

-préserver la fonction résidentielle de la médina

-sauvegarder les monuments historiques

-encourager le tourisme

- Quelle est votre propre vision de la médina ?

-Accès aux logements pas chers

-possibilité de trouver un emploi

- trouver les racines

TABLE DES MATIÈRES

Avertissements	4
Remerciements	6
Dédicace	8
Liste des principales abréviations.....	10
Sommaire	12
Introduction générale.....	14
Première partie : Les mutations fonctionnelles des médinas et contraintes juridiques à leurs rehabilitations.....	48
Chapitre 1 :Processus de transformation urbanistique des médinas marocaines.....	56
section 1 : Incidences des pratiques urbaines du protectorat sur les médinas	61
Paragraphe I : Cadre institutionnel de l’urbanisme du protectorat français	65
A / Le cadre institutionnel des médinas	68
B/ La politique de lyautey une experimentation d’un nouveau concept de planification	72
Paragraphe 2 : Le cadre juridique de l’urbanisme du protectorat	75
A/ Promulgation plusieurs lois relatives a la conservation de la médina.....	77
B/ Les limites du cadre juridique	81
Section 2 : La médina postcoloniale des dysfonctionnements majeurs et genese du projet de rehabilitation	84
Paragraphe I : dégradation de la médina et analyse des blocages a la réhabilitation	86
A/ Les causes de degradation du cadre bati des médinas.....	91
B/ Analyse des blocages	110
Paragraphe II : Cadre institutionnel, juridique, et financier de la réhabilitation des médinas	138
A/ Le cadre institutionnel :	142
B/ Le cadre juridique	154
C) Le cadre financier	177
Chapitre 2 :Contraintes juridiques de la rehabilitation en site occupe	190
Section 1 : Les droits coutumiers, une entrave au droit foncier	195
Paragraphe I : La reforme apportee par la loi 39.08 formant codifie des droits reels	200
A/ Les droits reels fondamentaux	202
B / Droit réel résultant du démembrement du droit de propriété	219
Paragraphe II : La problématique posée par les droits réels accessoires (antichrèse).....	224
A/ L’antichrèse :	226
B/ Certaines dispositions ambiguës de loi n°14-07	228

Section 2 : La multiplicité des statuts fonciers et la dualité du régime foncier marocain	233
Paragraphe I : Importance des immeubles « <i>melk</i> »	238
A. Importance du « <i>melkia</i> » dans le statut foncier de la médina	239
B/ Dispositions applicables aux biens « <i>melk</i> »	245
Paragraphe II : Importance de la propriété <i>habous</i>	250
A/ La nature juridique du <i>habous</i>	251
B/ La multiplication des droits de jouissance, véritables blocages juridiques	268
Conclusion de la première partie.....	273
Deuxième partie : Réinvestir l'ancienne médina en vue de renforcer son développement territorial	277
Chapitre 1 : La médina et l'importance d'une vision prospective.....	281
Section I : Intégration spatiale de la médina à la ville	283
Paragraphe I : Réhabilitation intégrée du patrimoine architectural et urbain des médinas	286
A/ Pour une réhabilitation intégrée des médinas	287
B/ Programmes de réhabilitation des médinas de Fès et Marrakech.....	292
C/ Projet Marrakech cité du renouveau	303
Paragraphe II : Perspectives de développement socio-économique des médinas	307
A/ médinas lieu de marginalisation sociale.....	310
B/ Prendre en considération la dimension sociale.....	317
Section 2 : redéfinition fonctionnelle des médinas	320
Paragraphe 1 : Partenariat public/privé, retrouver l'équilibre.....	322
A/ La contribution du secteur privé	324
B/ Sauvegarder la fonction résidentielle de la médina.....	329
Paragraphe II : Les habitants, acteurs de la réhabilitation.....	332
A/ Préparation des habitants à adhérer au projet de réhabilitation.....	333
B/ La problématique de l'appropriation du logement.....	336
Chapitre 2: Tourisme et artisanat : garants d'une continuité culturelle, mais aussi solutions économique et sociale.....	343
Section 1 : médinas marocaines, un produit exotique à exposer aux touristes étrangers	346
Paragraphe I : croissance touristique au sein des médinas.....	347
A/ développement touristique dans la médina de Marrakech.....	348
B/ médina de Fès vers une activité touristique/patrimoniale intégrée	354
Paragraphe II : Les médinas et les conséquences socio-économiques de la croissance touristique	361
A /gentrification inexorable et mouvement de la population vers les quartiers périphériques ..	361
B/ dépeuplement des médinas, un phénomène qui s'accélère	365
Section 2 : Artisanat, support de l'économie locale des médinas	372
Paragraphe I : médina de Fès et développement de l'activité artisanale.....	374

A/ Importance du projet ben <i>jellik</i>	376
B/ Les conséquences du tourisme sur l'artisanat	378
Paragraphe II : Poids de l'artisanat dans l'économie de la médina de marrakech	382
A/Les médinas et le developpent de l'artisanat d'art	384
B/Contraintes socio- environnementales de l'artisanat.....	386
Conclusion générale	391
Bibliographie	395
Ouvrages généraux et spécialises.....	395
Thèses et memoires	402
Articles, contributions, interventions	402
Revue.....	403
Articles de presse	405
Sites internet.....	406
Glossaire des mots arabes.....	407
Liste des illustrations.....	410
Liste des tableaux	411
Liste des graphiques	412
Table des cartes	413
Annexe :	415
Table des matières.....	419