



# TRAUMATISME DES PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT URBAIN

LE CAS DU PROJET DE L'AVENUE ROYALE À CASABLANCA – MAROC

PROJET DE RECHERCHE SUR LA GOUVERNANCE FONCIERE DANS  
LA REGION ARABE

Fatima Zahra Benhamza

## **TRAUMATISME DES PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT URBAIN : LE CAS DU PROJET DE L'AVENUE ROYALE À CASABLANCA – MAROC**

Copyright © Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (ONU-Habitat), 2022

Cette recherche peut être reproduite intégralement ou en partie et sous quelque forme que ce soit pour des services éducatifs ou à but non lucratif sans autorisation spéciale du détenteur des droits d'auteur, à condition que la source soit mentionnée. Il est interdit d'utiliser cette publication pour la revente ou à toute autre fin commerciale sans l'autorisation écrite préalable du Programme des Nations Unies pour les établissements humains.

Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (ONU-Habitat)  
BP 30030 GPO Nairobi 00100, Kenya  
Tel : +254 20 762 3120  
Fax : +254 20 762 3477  
[www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

### **CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ**

Les opinions exprimées dans ce papier n'engagent que les auteurs. Les dénominations employées dans cette publication et la présentation des documents qui y figurent n'impliquent en aucun cas l'expression d'une quelconque opinion de la part du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies sur le statut juridique d'un pays, d'un territoire, d'une ville ou d'une zone ou de son autorité, ni sur le tracé de ses frontières ou limites, ni sur son système économique ou degré de développement. L'analyse, les conclusions et les recommandations de cette publication ne reflètent pas nécessairement les points de vue du Programme des Nations Unies pour les établissements humains ou de son Conseil de gouvernance.

### **REMERCIEMENTS**

**Coordinateur** : Doaa El Sherif et Ombretta Tempra

**Auteur** : Fatima Zahra Benhamza

**Évaluateur** : Rafic Khouri

**Mise en page** : Content Khana pour les services de marketing et de relations publiques

**Photo de couverture** : Eka Maitri Viryani (2022)

**Sponsor** : Ministère fédéral allemand de la Coopération économique et du Développement (BMZ)

### **SUR CE PAPIER**

Le Fond d'innovation de la recherche – Ce papier a été préparé dans le cadre du Fond d'innovation de la recherche de l'Initiative arabe du foncier qui cible les étudiants et les jeunes professionnels de la région arabe intéressés par la recherche sur les sujets en lien avec la gouvernance foncière. L'Initiative foncière arabe, coordonnée par l'ONU-Habitat et le Réseau mondial des outils fonciers (GLTN) et soutenu financièrement par l'Ministère fédéral de la Coopération économique et du Développement (Allemagne, BMZ), a lancé le Fond d'innovation de la recherche en juillet 2020. L'Institut de Formation et d'Études Urbaines (UTI) du Centre National de Recherche sur le Logement et le Bâtiment (HBRC), Le Caire, Égypte, a coordonné la première édition du Fond, qui a étudié plus de 80 propositions de papiers de recherche dont 17 ont été sélectionnés. Cette sélection a été réalisée par un groupe d'évaluateurs issus du réseau de l'Initiative foncière arabe.

Le GLTN et l'Initiative foncière arabe – Le GLTN est une alliance plurisectorielle composée de partenaires qui s'engagent pour augmenter l'accès au foncier et la sécurité de tenure pour tous en se focalisant sur les pauvres, les femmes et les jeunes. Les partenaires de ce réseau sont issus des organisations de la société civile en milieu urbain et rural, des institutions de recherche et de formation, des organisations bi- et multilatérales et des organismes professionnels internationaux. En 2016 et sous l'égide de l'ONU-Habitat et la Banque mondiale, les partenaires du GLTN ont lancé l'Initiative foncière arabe pour promouvoir l'égalité d'accès au foncier, à la paix, à la stabilité et à la croissance économique dans la région arabe et cela à travers la bonne gouvernance et des systèmes fonciers transparents, efficaces et abordables. L'Initiative a pour objectif d'habiliter des champions du foncier issus de la région en renforçant leurs capacités, en augmentant la collaboration et en promouvant l'innovation, l'apprentissage et le partage de meilleures pratiques. Elle soutient également la mise en œuvre des outils fonciers favorisant l'égalité des sexes et qui sont adaptés aux objectifs ainsi que les approches aux échelles nationales et locales. Le Fond de l'innovation de la recherche est l'un des axes de travail de l'Initiative arabe du foncier.

Pour plus d'informations, veuillez consulter les documents référencés, visiter [www.gltn.net](http://www.gltn.net) ou écrire à [unhabitat-gltn@un.org](mailto:unhabitat-gltn@un.org)

# TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES	4
RESUMÉ EXÉCUTIF	5
CHAPITRE UN : INTRODUCTION	7
CHAPITRE DEUX : LE CAS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE ROYALE	9
2.1. Le Système Foncier au Maroc	9
2.2. Présentation du Cas du Projet d'Aménagement de l'Avenue Royale	11
2.2.1. Qu'est-ce Que le Projet de l'Avenue Royale	11
2.2.2. L'expropriation de la Médina Extramuros, et les Projets de Relogement Attacharouk et Nassim	11
2.3. Conclusion	17
CHAPITRE TROIS : L'ENTRÉE EN NÉGOCIATION AVEC LA SONADAC : LES REVENDICATIONS DES HABITANTS	18
3.1. L'Insatisfaction de Certaines Familles Quant à la Contrepartie Proposée par la Sonadac	18
3.1.1. Le Montant des Indemnités	18
3.1.2. Les Appartements dans la Cité de Relogement Nassim	19
3.2. Le Refus ou l'Impossibilité de Certaines Familles à Payer le Montant Demandé par la SONADAC pour l'Accès à la Propriété à Nassim	19
3.3. L'Impact Négatif d'un Habitat « Salubre » en Périphérie d'un Point de Vue Urbain et Économique sur la vie des Familles Relogées	20
3.3.1. Qualités Urbaines	20
3.3.2. Qualités Économiques	21
3.4. La Catégorie des Bénéficiaires	22
3.5. Conclusion	22
CHAPITRE QUATRE : LA SONADAC, ENTRE GESTION DES LITIGES ET GESTION DU PROJET	23
4.1. La Gestion des Litiges	23
4.1.1. Les Trois Cellules : de Relogement, des Indemnisations, et des Locaux à Usage Professionnel	23
4.1.2. La Cellule d'Accompagnement Social au Relogement	23
4.1.3. La Riposte de la Sonadac	23
4.2. La Gestion du Projet	24
4.2.1. Les Autres Causes de l'Arrêt du Projet	24
4.3. Conclusion	24
CHAPITRE CINQ : CONCLUSION GENERALE	27
RÉFÉRENCES	28





## RESUMÉ EXÉCUTIF

Ce travail présente et analyse diverses problématiques issues des projets de redéveloppement urbains au Maroc. Celles-ci impliquent les questions d'expropriation et de relogement d'habitants de quartiers défavorisés à travers l'étude du cas du projet de l'Avenue royale à Casablanca. Les questions suivantes sont alors explorées : Comment le contexte politique du projet Avenue royale a-t-il influencé la réaction des habitants du site ? Comment ont-ils vécu l'opération ? Quels sont les droits des populations quand il s'agit d'opérations d'expropriation ? Ces droits ont-ils été respectés ? Quelles ont été les revendications des ménages concernés par l'expropriation ? Comment la Sonadac a-t-elle réagi face aux revendications des habitants à leur résistance et maintien dans le quartier ? Quelles politiques de relogement pour les populations défavorisées au Maroc ? Quelles critiques, positives ou négatives, les habitants ont-ils par rapport aux quartiers de relogement de Nassim et Attacharouk ? Quelles conséquences pour le projet et les habitants du quartier extra muros ?

Le projet de l'Avenue royale représente une série de conflits fonciers entre les habitants du quartier de la médina extra muros et l'organisme en charge du projet de l'Avenue royale, la Sonadac. Les questions du départ des habitants, de leur relogement, de leurs revendications ainsi que les modalités de circulation de l'information autour de ce projet sont les points sur lesquels se sont construites les situations conflictuelles entre les habitants et la Sonadac.

Le projet de l'aménagement de l'Avenue royale, est un projet complexe qui a été lancé au début des années 1990 à Casablanca au Maroc. Il porte deux casquettes. Il s'inscrit dans une optique de redéveloppement et d'internationalisation du centre historique casablançais. Il s'agit du percement d'une grande voie, de 1.300 m de longueur et de 60 m de largeur qui reliera la Grande Mosquée Hassan II au centre de Casablanca. Ensuite, il s'inscrit dans une optique de lutte contre l'habitat insalubre. Pour accueillir cette opération, une zone d'environ 50 hectares de la médina extra muros de Casablanca, a été déclarée d'utilité publique pour cause de vétusté et vouée en grande partie à la démolition.

Vers la fin des années 1990, dans le cadre de la politique de relogement et la production de logements sociaux neufs, l'État confie aux promoteurs immobiliers, sur la base de conventions, la réalisation de logements sociaux en contrepartie d'exonérations fiscales et de l'accès, pour certains, à des terrains subventionnés. Cette offre de terrains destinés aux promoteurs est assurée, en grande partie, grâce au développement de pôles urbains périphériques et de

villes nouvelles sur des terrains domaniaux et collectifs. (ONDH, 2016, p. 9). Le choix de la périphérie est issu des contraintes foncières et financières qui leur laissent une marge de manœuvre très étroite. Ainsi les populations de la médina extra muros bénéficiaires des projets de relogement ont été relogées dans deux projets de logements collectifs en périphérie casablançaise. Les « bénéficiaires » sont la population habitant la médina extra muros recensée par l'enquête socio-économique de 1989 par l'AUC (Agence Urbaine de Casablanca) et présentée comme ayant « droit au relogement » dans le cadre du projet de l'aménagement de l'Avenue Royale. Il a été établi que sur cette surface habitent environ 12,000 familles, ce qui correspond à 60,000 personnes. Trois grandes catégories ont été dénombrées : les propriétaires, les zinatiers, les locataires. Cependant, des conflits surgissent résultat de l'insatisfaction des populations face aux indemnités et solutions de relogement proposées par la Sonadac, se traduisant par la résistance des habitants à l'éviction.

Les habitants bénéficiaires estiment avoir des intérêts matériels et symboliques dans la médina extra-muros et se perçoivent comme ceux ayant le plus à perdre dans l'opération. Afin de régler les cas litigieux, mais aussi pour des fins informatives la Sonadac a installé trois cellules dans les locaux de la Foire internationale aux abords de la mosquée Hassan II (cellules de relogement, des indemnités, et des locaux à usage professionnel). Ces cellules ont accompagné les populations jusqu'à une certaine mesure mais ne sont pas réussies à éradiquer complètement les problèmes. Trente ans plus tard du lancement du projet de l'Avenue royale tous les problèmes cités plus haut n'ont toujours pas pu être réglés. Le projet de l'Avenue royale est en stand-by. Il est un terrain vacant entouré d'habitations détruites. A ce jour seulement 6 ha sur les 50 ha prévues pour démolition ont été apurés. De même, les expropriations réalisées portent uniquement sur la première tranche, tandis que les expropriations de la seconde tranche n'ont pas encore démarré. Seulement environ 3,000 ménages sur 12,000 ménages recensés ont pu être relogés. Ces ménages ne concernent que la tranche prioritaire, qui selon les prévisions de la Sonadac devait être finie, déjà, en 1997. Il reste encore 9,000 ménages sur place.

La presse marocaine s'est faite souvent écho d'une « mauvaise gestion » du projet de l'aménagement de l'avenue royale et du relogement des populations expropriées par la Sonadac. Aux situations de régulation sociale qui ont retardées le projet s'y ajoute en effet, les problèmes fonciers et l'insuffisance des liquidités que rencontre la Sonadac dès le lancement du projet. Son avancement a été aussi freiné par les

difficultés de financement et l'absence de patrimoine foncier pour continuer les opérations de relogement. Encore aujourd'hui des familles, ayant accepté le relogement se retrouvent encore sur place dans des conditions lamentables en attendant le relogement. A cause du manque d'assiettes foncières, les projets de construction des nouveaux immeubles de relogement sont gelés. Les ménages encore sur place, sont quelque part piégés dans cette situation. Une situation qui ne leur profite en rien, les conditions sanitaires et économiques dans lesquelles vivent ces populations laissent à désirer : Habitations menaçant ruines, tentes, absence d'eau ou d'électricités, présences d'ordures, mauvaises odeurs, insécurité, chômage, précarité... Leur situation s'est certainement détériorée depuis le lancement du projet, les femmes déjà socio économiquement fragiles (faible taux d'emploi et un niveau d'alphabétisation très bas) en sont encore plus impactées. D'autre part les habitants relogés se retrouvent aussi quelque part piégés dans un environnement où ils ont du mal à s'adapter. Quelle est la place des habitants relogés dans leur nouveau cadre de vie ? Pour les aménageurs, il n'y a pas de doute, la population va inévitablement adhérer à un projet qui lui offre de « l'air pur, de l'espace/ des bâtiments propres et fonctionnels ». Mais cette adhésion est assez vague. La ville modèle que l'on a tenté d'édifier dans la périphérie ne correspond pas aux idéaux d'une population qui reste très attachée à son lieu de vie au centre.

Finalement nous relevons qu'il existe un décalage entre

les stratégies et politiques publiques mises en place et leur application sur le terrain. Notre constat est que si l'on se penche sur le cas du projet d'aménagement de l'avenue royale, comme sur plusieurs autres projets qui impliquent des opérations d'expropriation et/ou de relogement de populations défavorisées au Maroc, nous remarquerons que les institutions publiques rencontrent de façon récurrente les mêmes problèmes, que l'on peut résumer en deux axes majeurs : la gestion sociale et la gestion foncière du projet. L'accent est surtout mis sur le volet technique et administratif du projet, en occultant le volet social. Ces populations ont besoin que les lois d'expropriation soient améliorées de manière à assurer un équilibre entre les intérêts des deux parties (expropriant et exproprié), pour plus de droits, d'accompagnement et d'informations pour les expropriés. Ces ménages ont besoin que la loi sur l'expropriation prenne en compte l'aspect social et environnemental, en allant au-delà de la compensation financière, pour considérer l'accompagnement des populations expropriées notamment les plus vulnérables, ainsi que formaliser et développer les instances de médiation pour la résorption des conflits.

Concernant les projets de relogement, l'offre n'est toujours pas « assez » adaptée à la réalité vécue par les habitants des quartiers insalubres. Une étude approfondie de leur situation sociale, économique et résidentielle en amont des opérations d'expropriation est impérative, afin de pouvoir par la suite créer et mettre en place une offre adaptée à leurs besoins en termes de logements et capacités financières.



L'entrée des grandes villes dans une concurrence accrue sur la scène internationale et les enjeux prônés de compétitivité, de « renaissance urbaine » (Smith, 2003; Colomb, 2006) et de « modernisation » spatiale, mettent certainement à mal les habitants pauvres, en particulier ceux des quartiers centraux populaires lorsque ces quartiers font l'objet d'opérations de redéveloppement urbain. Depuis les années 1990, l'avancée des projets de réaménagement urbain est incontestable dans les grandes villes du monde arabe.

La pression foncière en centre urbain, crée un problème pour les familles les plus démunies, installées dans les quartiers populaires du centre. En effet ces quartiers sont des espaces de prédilection pour les projets de redéveloppement. Les raisons qui sous-tendent la mise en place de ces projets peuvent être d'origine économique, politique ou encore social. Les intérêts de l'État ne sont pas toujours en phase avec les intérêts d'une population particulière. Quel que soit la légitimité de ces raisons, le résultat dans la majorité des cas est l'éviction de ces populations de leur lieu d'habitat. Des conflits surgissent.

Le projet de l'Avenue royale à Casablanca est un exemple de conflits fonciers dus à un projet d'aménagement urbain au Maroc. Le projet de l'aménagement de l'Avenue royale, est un projet complexe qui a été lancé vers le début des années 1990. Il porte deux casquettes. D'une part, il s'inscrit dans une optique de redéveloppement et d'internationalisation du centre historique casablançais et d'autre part il adopte une logique de lutte contre l'habitat insalubre.

L'habitat insalubre est présent dans pratiquement tous les quartiers de Casablanca, et en particulier dans les zones d'habitat populaire, comme c'est le cas pour le quartier de la médina extra muros, où l'Etat compte ériger le projet d'aménagement de l'avenue royale. L'insalubrité du quartier extra muros est justifiée par la précarité ou de la vétusté d'un habitat menaçant ruine, des fortes densités d'habitants et de l'exiguïté de leurs logements, des déficiences de l'assainissement ou encore de l'insécurité et de la délinquance. Cette représentation du projet se base notamment sur les résultats d'une enquête socio-économique réalisée en 1989 où il est stipulé que 44% des ménages vivent dans une seule pièce (Cattedra, 2001, p. 262).

Trente ans plus tard, le projet n'a toujours pas été mis en œuvre, laissant un immense espace vacant, des familles et des maisons détruites. Seuls 6 ha des

50 ha de la zone prévue pour destruction ont été démolis et seulement 3 000 familles sur les 12 000 familles estimées ont été déplacées. La gestion du projet était et est toujours assurée par la Sonadac (Société nationale de développement municipal), une institution créée ad hoc en 1994 sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur. Les questions de départ des habitants, de leur relogement ainsi que les modalités de circulation de l'information autour du projet ainsi que leurs revendications sont des éléments cruciaux de notre travail. C'est sur ces points que se construisent les situations conflictuelles entre les habitants et la Sonadac. Cette recherche rend compte et analyse les impacts sociaux et urbains -positifs ou négatifs- de la situation conflictuelle qui s'est créée autour du droit de propriété, entre les habitants de la médina extra muros et l'institution en charge du projet de l'Avenue royale, la SONADAC. Nous posons la question : Quels impacts social et urbain a eu le projet de redéveloppement de l'Avenue royale sur les habitants de la médina extramuros à Casablanca?

Ce travail a pour but de démontrer à travers le cas du projet de l'Avenue royale que, en général :

- Les projets de redéveloppement urbain ciblent des quartiers/ espaces en marge où vivent des populations défavorisées.
- Les projets de redéveloppement urbain ont un impact social et urbain négatifs sur ces populations : éviction, expropriation, destruction de leur lieu de vie, relogement vers un site lointain.
- Les projets de redéveloppement urbains émanent généralement de pouvoirs politiques et/ ou économiques d'envergure qui ne prennent pas en considération les droits de ces populations défavorisées.
- Les populations ciblées par ces opérations d'éviction présentent souvent des résistances, ce qui crée des situations conflictuelles autour de la question de propriété avec les organismes en charge des projets de redéveloppement.
- Il existe un décalage entre la ville pensée par le haut et celle vécue par le bas.

Cette analyse se fera à travers trois étapes qu'a connu le projet : premièrement la mise en place du projet de l'Avenue royale suivie de l'expropriation des habitants par la Sonadac pour les besoins fonciers du projet, deuxièmement la résistance des habitants face à l'éviction et leur entrée en négociation avec la SONADAC, puis finalement le relogement des

## 01 INTRODUCTION

populations aux cités Nassim et Attacharouk. Ce travail s'appuie sur plusieurs types de documents gouvernementaux et historiques, d'observations sur le terrain et d'entretiens avec les résidents de la médina extra-muros pour décrire comment la SONADAC a géré les conflits avec la population habitante concernant le droit de propriété, et quelles ont été les réactions et les actions de la population pour sauvegarder leurs droits. Nous explorerons les questions suivantes : comment le contexte politique du projet Avenue royale a-t-il influencé la réaction des habitants du site? Comment ont-ils vécu l'opération

? Quels sont les droits des populations quand il s'agit d'opérations d'expropriation ? Ces droits ont-ils été respectés ? Quelles ont été les revendications des ménages concernés par l'expropriation ? Comment la Sonadac a-t-elle réagi face aux revendications des habitants à leur résistance et maintien dans le quartier ? Quelles politiques de relogement ont été adoptées pour les populations défavorisées au Maroc ? Quelles critiques, positives ou négatives, les habitants expriment-ils par rapport aux quartiers de relogement de Nassim et Attacharouk ? Quelles conséquences pour le projet et les habitants du quartier extra muros?



Figure 1 : Photos du site démolie de la médina extra muros – tranche prioritaire, 2019.





### 2.1. Le Système Foncier au Maroc

Il existe une dualité dans le droit foncier marocain. Deux régimes fonciers coexistent et sont appelés à composer entre eux. Il s'agit du régime traditionnel et du régime moderne. Cette dualité se traduit par une multiplicité de statuts juridiques du système foncier au Maroc, on distingue :

**Les terres collectives :** Ce sont des terres rurales appartenant en pleine propriété, à titre collectif, à des groupements ethniques qui sont constitués par des tribus, des fractions des douars, au sein desquels les fractions de chacun ne sont pas déterminées (Paul Decoux, 1974, p. 463). Chaque statut de terre dispose de ses propres caractères. Ces dernières ne s'héritent pas et sont imprescriptibles, insaisissables et inaliénables, elles peuvent faire objet d'une délimitation ou d'une immatriculation foncière, ceci à la demande de la collectivité ou de l'autorité de tutelle. La procédure d'immatriculation est payante. En outre le droit de propriété de la tribu sur la terre dont elle jouit collectivement ne peut s'exercer que sous la tutelle de l'Etat assuré par le conseil de tutelle, présidé par le ministre de l'intérieur et le ministre de l'agriculture (Cabinet Masnaoui, 2005, p. 8).

**Les terres Guich :** Terres relevant du domaine privé de l'état accordées en jouissances par les souverains aux tribus ayant rendu un service à caractère militaire. Elles se situent à Rabat, Fès, Meknès et Marrakech. Elles représentent 210 000 Ha, soit 0.45% de la superficie nationale. Un bien "guiche" appartient toujours à l'Etat même s'il a été transmis dans une famille après la mort du propriétaire à ses héritiers. En pratique, un bien "guiche" ne peut pas être vendu, on peut juste bénéficier d'un droit de jouissance, par le biais de la location. (Mounir, 2019, p. 74-75)

**Les terres Habous :** Le habous aurait pour fondement un Hadith du prophète selon lequel le Kalif Omar Ibn Al Khattab aurait demandé au Prophète Mohamed ce qu'il pourrait faire de sa terre pour être agréable à Dieu. Le prophète lui aurait répondu : « immobilises-la de façon à ce qu'elle ne puisse être ni vendue, ni donnée, ni transmise en héritage et distribues-en les revenus aux pauvres ». (Maghri, 2005). Autrement dit, il s'agit d'un bien placé hors de la sphère du commerce et à l'abri de toute aliénation en raison de sa finalité d'intérêt général (Khaloune, 2005). Au Maroc, les biens Habous est une institution importante dont la gestion a été confiée depuis l'indépendance au ministère des Habous.

Actuellement, les biens Habous sont réglementés par le dahir n°1.09.236 du 23 février 2010 formant code des habous. Leurs caractéristiques se résument dans le fait que le bien Habous soit inaliénable. Ainsi, il ne peut être cédé ni à titre onéreux ni à titre gratuit. C'est uniquement en cas d'existence d'une disposition dans l'acte constitutif qu'il peut être loué ou échangé. En plus il est imprescriptible et insaisissable, en ce sens il ne peut constituer une garantie pour le créancier qui ne peut saisir les fruits de l'immeuble constitué en Habous. (Mounir, 2019, p. 75)

**Les terres domaniales :** Le Domaine Public de l'Etat est constitué de toutes les parties du territoire et tous les ouvrages qui ne peuvent être possédés privativement parce qu'ils sont à l'usage de tous, et dont la gestion appartient à l'Etat :

- Domaine public de l'Etat : comprend les infrastructures et équipement publics tels que les ports, les routes, etc. Il est géré par le ministère de l'équipement.
- Domaine privé de l'Etat : concerne les terrains nus et non bâtis domaniaux et non publics qui ont été ajoutés au domaine privé de l'état soit par expropriation ou par confiscation. Il est géré par le ministère des finances. D'ailleurs le domaine privé de l'Etat joue un rôle prépondérant dans le développement économique puisqu'il est constitué de biens cessibles pour l'aménagement urbain, le développement touristique ou le développement industriel notamment la création des zones industrielles, ou encore il peut être voué au domaine agricole. En effet, il procure des terres agricoles en vue de la réalisation d'activités agricoles d'intérêt général par le biais des sociétés de l'Etat. Il est un domaine encourageant de l'investissement et assurant un développement économique. Par conséquent, il procure une assiette foncière très importante mobilisée pour appuyer les chantiers de mise à niveau des infrastructures de base et les grands projets de développement. Ainsi, il reflète la contribution de l'Etat à la réalisation de la dynamique de développement économique et social du pays (Mounir, 2019, p. 75-76).
- Domaine forestier de l'Etat comprenant les forêts domaniales, les dunes, les terrains couverts d'alpha.

**Les immeubles Melk :** Les immeubles Melk sont des biens qui font objet de pleine propriété privée. Il s'agit de terres qui peuvent être exploitées soit individuellement soit dans l'indivision (Korachi, 1986,

p. 86). Le bien Melk jouit de ses propres spécificités, il s'agit d'un bien aliénable, prescriptible (lorsqu'il s'agit d'un bien Melk non immatriculé) et saisissable, de même qu'il peut faire l'objet de l'expropriation pour cause d'utilité publique et peut être soumis à l'immatriculation obligatoire ou facultative. En conséquence le Melk représente plusieurs avantages pour le développement économique sur plusieurs niveaux car il assure un droit de propriété stable sur la terre, il permet, en l'occurrence, les mutations, location voire les hypothèques lorsqu'il s'agit d'un Melk immatriculé, c'est un moyen propice pour encourager la liberté d'entreprendre, d'investir son capital pour d'autres activités plus lucratives et de transférer aux autres l'opportunité de mettre en valeur la terre. Il représente un modèle adapté aux impératifs du développement économique (Mounir, 2019, p. 77-78). Il en ressort trois statuts juridiques favorables à l'investissement et au développement régional : les terres domaniales, les immeubles Melk et les terres collectives.

La médina extra muros située au centre urbain de Casablanca, devant la mosquée Hassan II, a en effet

été l'une des zones convoitées par l'Etat pour accueillir le projet de l'Avenue royale. Son statut juridique qui est immeubles Melk, variant entre bien non titrés relevant du droit musulman (présence de zinataires, le droit de zina fait partie des droits réels coutumiers musulmans. D'après l'article 131 du code des droits réels (CDR), le droit de zina est un droit réel qui attribue à son titulaire la propriété des bâtiments qu'il a édifiés à ses propres frais sur le terrain appartenant à autrui), et biens titrés relevant du droit moderne (présence de propriétaires) permet l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'autant plus que ce quartier est considéré comme vétuste, cette opération d'expropriation rentre dans le cadre des politiques du Maroc pour la lutte contre l'habitat insalubre. Le projet de l'Avenue royale est donc présenté, d'une part, comme une opération de rénovation urbaine qui renforcera le rayonnement international de Casablanca grâce à une action majeure de restructuration urbaine dans le centre-ville et, d'autre part, comme un projet social de « salubrité » publique permettant aux habitants de la médina extra muros d'accéder à des conditions de vie décentes dans une « ville nouvelle » (Nassim) (Navez-Bouchanine, 2012, p. 148).



Figure II : Simulation de la future Avenue royale.  
Source : Basri et alii, Mosquée Hassan II (1993) dans Cattedra (2001, p : 273-274).

## 2.2. Présentation du Cas du Projet d'Aménagement de l'Avenue Royale

### 2.2.1. Qu'est-ce que le Projet de l'Avenue Royale

Lancé en 1995, le projet de l'Avenue royale est une opération assez complexe et « à risque » soit pour toutes les implications de nature sociale et politique qu'elle comporte, soit pour la complexité technique et financière du projet. Il s'agit du percement d'une grande voie, de 1.300 m de longueur et de 60 m de largeur qui reliera la Grande Mosquée au centre de Casablanca. Pour accueillir cette opération, une zone d'environ 50 hectares de la médina extra muros de Casablanca, a été déclarée d'utilité publique et vouée en grande partie à la démolition. Cette dernière est un quartier populaire de la ville de Casablanca dont les premières formations remontent au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Elle accueille à l'origine une population mixte d'immigrants marocains et européens appartenant aux catégories populaires (Navez-Bouchanine, 2012, p. 111). Deux projets de relogement (Nassim et Attacharouk) sont prévus pour les populations touchées par la démolition de leurs habitats à la médina extra muros. Projets, qui sont respectivement loin de 15km et 12km de la médina extra muros.

L'Avenue royale, en tant que prolongement de la mosquée Hassan II et nouvel axe structurant de la centralité urbaine, se décrit comme un projet d'envergure internationale, destiné à valoriser la façade maritime la plus prestigieuse en coupant au travers d'un tissu de faubourg populaire désormais présenté comme insalubre dans une perspective de remise à niveau néo-haussmannienne (Navez-Bouchanine, 2012, 2012, p. 26). De même, la percée royale se destine à mettre en valeur une promotion privée très haut de gamme à Casablanca, de l'immobilier de bureau pour le tertiaire supérieur, un théâtre et un palais des congrès, et trouvera un prolongement le long du littoral, au de-là de la mosquée Hassan II, par la « corniche », elle-même vouée à un avenir prestigieux (Cattedra, 2001, p. 251-270).

Ainsi les raisons de développement urbain, de modernisation et d'internationalisation, et de lutte contre l'insalubrité du centre urbain casablançais viennent justifier l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le concept de l'expropriation pour cause d'utilité publique en droit marocain stipule que les nécessités de développement d'un pays et à sa modernisation ainsi que les contraintes liées à la continuité du service public, font que l'intérêt général passe devant l'intérêt particulier, dans toute société solidaire. C'est ainsi que la loi place l'Etat et les collectivités - agissant dans le cadre de l'intérêt général et de l'utilité publique – au-dessus des particuliers,

pour jouir du droit d'occupation et d'expropriation des biens immeubles, sans avoir à se soumettre à la procédure habituelle d'acquisition de gré à gré, en contrepartie d'une, équitable indemnisation. Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi 7/81, « le droit d'expropriation est ouvert à l'Etat et aux collectivités locales ainsi qu'aux autres personnes morales de droit public et privé ou aux autres personnes auxquelles la puissance publique délègue ses droits en vue d'entreprendre des travaux ou opérations déclarés d'utilité publique ».

L'utilité publique est déclarée par un acte administratif qui précise la zone susceptible d'être frappée d'expropriation (art.6 de la loi 7/81). La déclaration d'utilité publique, fait l'objet d'une procédure administrative, par laquelle l'expropriant procède à la connaissance de l'immeuble à travers un dossier technique qui contient tous les éléments concernant la situation géographique, la superficie, la nature, les propriétaires et les ayant droits, les plans cadastraux et tout ce qui est nécessaire à son identification complète. A la fin de cette procédure le dossier complet est transmis au Secrétariat général du Gouvernement, par le ministre intéressé, pour vérification et établissement d'un projet de décret déclarant l'utilité publique, lequel est transmis avec les éléments du dossier aux services compétents du Premier ministre pour approbation et signature.

La procédure administrative d'évaluation des indemnités quant à elle est fixée par l'article 42 de la loi 7/81 et par l'article 7 de son décret d'application précité. C'est elle qui permet d'éclairer le tribunal administratif sur le montant de l'indemnité apprécié par les membres de la commission administrative. Elle est diligentée par l'autorité administrative locale, à la demande de l'expropriant, sur la base de la réunion d'une commission administrative, dont les membres permanents désignés par l'article 7 précité, sont censés agir dans un esprit de neutralité qui permet de parvenir à une évaluation équitable de nature à satisfaire l'expropriant et l'exproprié (Boufous, 2010).

### 2.2.2. L'expropriation de la Médina Extramuros, et les Projets de Relogement Attacharouk et Nassim

Ainsi dans le cas de l'expropriation de la médina extra muros, le périmètre déclaré d'utilité publique a été fixé en 1989 (décret n 2 89 277 du 1er juin 1989) suite aux enquêtes socioéconomique et foncière de 1989. A travers ces enquêtes ont été recensés les « bénéficiaires » et fixés les barèmes d'indemnisation pécuniaire, le nombre d'appartements et/ ou locaux commerciaux aux « bénéficiaires » des projets de relogement à donner à ces derniers.

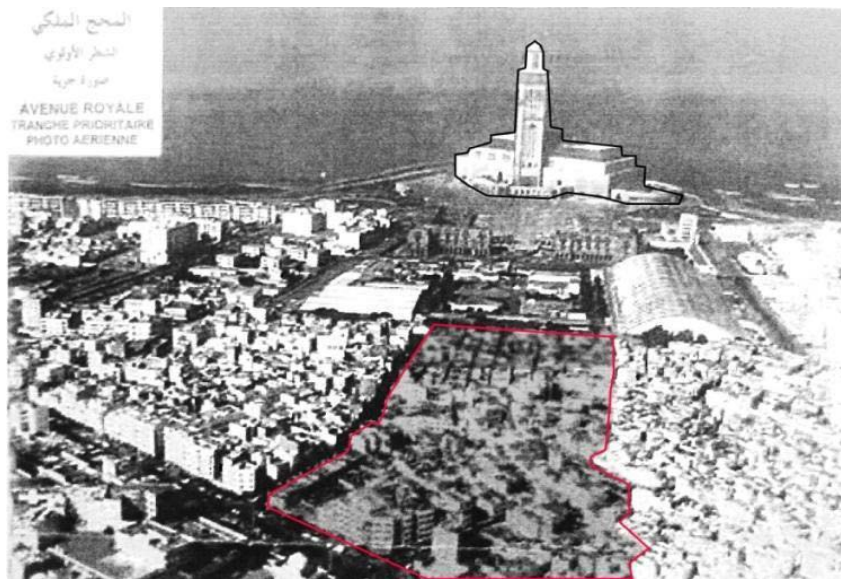


Figure III : Tranche prioritaire de la médina extra muros à démolir.  
Source : Cattedra (2001).

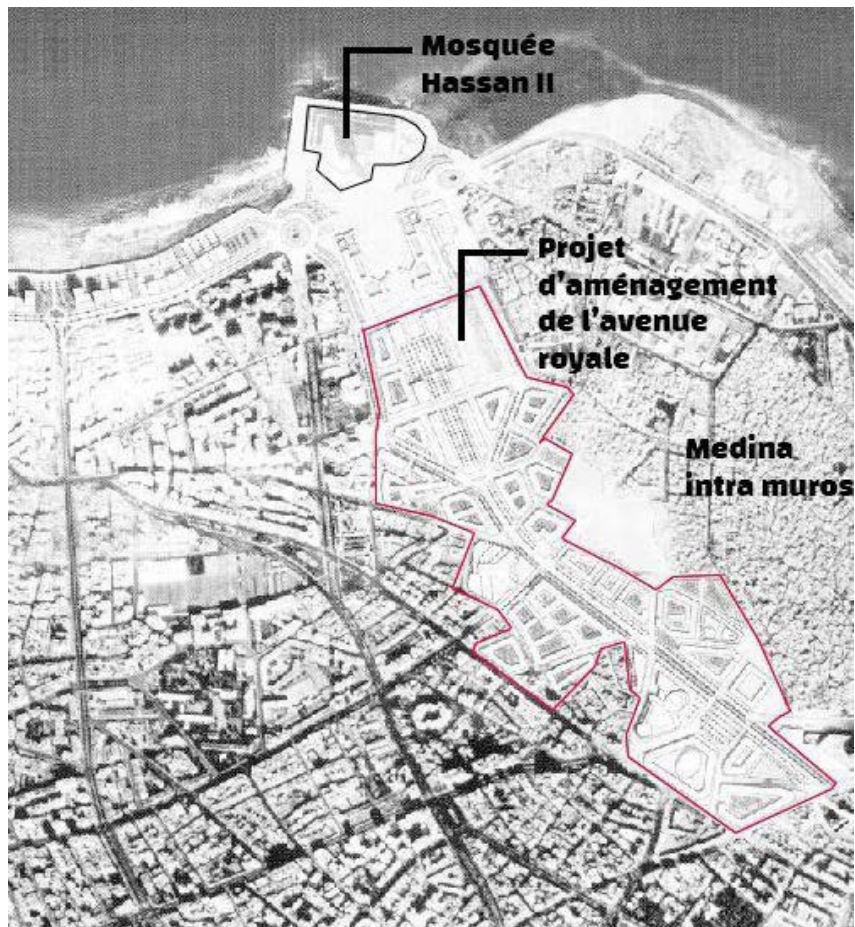


Figure IV : Projet de l'Avenue royale.  
Source : Dossier Avenue royale, reconversion de ville dans AM - architecture du Maroc, N. 10. Mars/avril 2003, p. 41.

### 2.2.2.1. Qui sont les bénéficiaires au relogement du projet de l'aménagement de l'Avenue royale ?

Les « bénéficiaires » sont la population habitant la médina extra muros recensée par l'enquête socio-économique de 1989 par l'AUC (Agence Urbaine de Casablanca) et présentée comme ayant « droit au relogement » dans le cadre du projet de l'aménagement de l'Avenue royale. Il a été établi que sur cette surface habitent environ 12,000 familles, ce qui correspond à 60,000 personnes. Trois grandes catégories ont été dénombrées :

- **Les propriétaires** : Ils sont propriétaires du sol et des murs ou encore propriétaires fonciers, s'agissant généralement de grands propriétaires absentéistes.
- **Les zinataires** : le droit foncier au Maroc est régulé par deux lois, les lois modernes et les lois du droit musulman. Le droit de zina fait partie des droits réels coutumiers musulmans. D'après l'article 131 du code des droits réels (CDR), le droit de zina est un droit réel qui attribue à son titulaire la propriété des bâtiments qu'il a édifiés à ses propres frais sur le terrain appartenant à autrui.
- **Les locataires** : ils sont largement majoritaires, ils représentent 80% des ménages (taux communiqué officiellement).

Cette catégorisation selon leur statut de propriété permet à la Sonadac de définir quelles indemnités donner aux familles.

### 2.2.2.2 Quelles sont les indemnités proposées ?

Pour le cas du projet de l'Avenue royale, ces indemnités ne vont concerner que les propriétaires (habitants, commerçants, artisans...), et les zinataires. Pour le foncier comme pour l'immobilier, les indemnités ont fait l'objet d'un barème établi par la Sonadac : 800 dirhams marocains (dhs) le mètre carré

de plancher, indifféremment de l'état des habitations qui ont toutes fait l'objet d'arrêtés d'immeubles menaçant ruine ; 1000 dhs le mètre carré de terrain pour les petites parcelles et 400 dhs le mètre carré pour les grandes propriétés foncières. La Sonadac a établi ce barème après une révision à la baisse et une égalisation des montants fixés pour chaque titre foncier par la commission d'évaluation des indemnités d'expropriation au moment de l'établissement du périmètre d'utilité publique en 1989 (PV établis par la commission en juillet-août 1989). Du reste, ce barème n'a fait l'objet d'aucune réévaluation depuis 1989 (Navez-Bouchanine, 2012, pp. 142-143).

### 2.2.2.3 Quelles politiques de relogement pour les habitants de la médina extra muros ?

Les opérations récentes chargées de lutter contre l'habitat insalubre et de fournir un domicile décent aux mal-logés revêtent toutes depuis le début des années 1990 la forme de la cité d'habitat collectif (Hauw, 2004, p. 13)

Vers la fin des années 1990, dans le cadre de la politique de relogement et la production de logements sociaux neufs, l'État confie aux promoteurs immobiliers, sur la base de conventions, la réalisation de logements sociaux en contrepartie d'exonérations fiscales et de l'accès, pour certains, à des terrains subventionnés. Cette offre de terrains destinés aux promoteurs est assurée, en grande partie, grâce au développement de pôles urbains périphériques et de villes nouvelles sur des terrains domaniaux et collectifs (ONDH, 2016, p. 9). Le choix de la périphérie est issu des contraintes foncières et financières qui leur laissent une marge de manœuvre très étroite. Mais peut-on cependant parler de choix par défaut ou effectué sous la contrainte ? En effet en arrière-plan, une idéologie de conquête (ou de reconquête pour certaines zones) est associée à ces différents projets. Ces opérations de relogement sont donc une des manifestations concrètes d'une idée nouvelle de la ville et son organisation (Hauw, 2004, p. 209).



Figure V : Situation des projets de relogement Nassim et Attacharouk à Casablanca.  
Source : Auteur, d'après photo satellite - 2020.

### 2.2.2.4 Où seront relogés les bénéficiaires et à quel prix ? Les quartiers de relogement : Attacharouk et Nassim

Les populations de la médina extra muros bénéficiaires des projets de relogement ont été réparties sur deux projets de logements collectifs en périphérie casablancaise. Orientés par la Sonadac, les habitants - ils représentent à peu près 530 familles - migrent progressivement, dans un premier temps dans le projet Attacharouk, construit par la société Attacharouk, puis dans la cité Nassim, bâtie par les instigateurs de l'opération (Hauw, 2004, p. 14).

La Sonadac propose pour les bénéficiaires des appartements en accès à la propriété. Cette dernière les finance à hauteur des deux tiers de leur prix. A Attacharouk où ont été relogées les familles bénéficiaires de la première tranche, le prix moyen de l'appartement a été de 150,000 dhs, le prix de cession de l'appartement aux relogés a été de 50,000 dhs (Hauw, 2004, p. 234), alors que dans la cité Nassim le prix de l'appartement par chef de ménages bénéficiaire s'élève à 70,000 dhs (les autres membres de la famille non recensés doivent s'acquitter de 200,000 dhs, prix total de l'appartement). Ces appartements sont généralement obtenus à crédit.

C'est le Crédit immobilier et hôtelier CIH (le CIH est l'une des banques actionnaires de la Sonadac à sa création en 1989) qui finance les prêts aux ménages. Les conditions de crédit dont bénéficient les relogés reposent sur « le régime spécial de prêts immobiliers ». Ce dernier permet d'emprunter jusqu'à 75% de la valeur de l'appartement de relogement, ce qui détermine dans presque tous les programmes le montant de l'avance, reste donc à la charge des ménages de payer les 25% restants. Quant aux remboursements des mensualités du crédit, tenant compte de la situation économique précaire d'une grande partie des ménages, l'échéancier de remboursement peut aller jusqu'à 25 ans, la moyenne des montants à payer mensuellement se situe à environ 450 dhs. Le crédit spécial propose de bonnes conditions d'accès à la propriété pour les relogés mais offre aussi des avantages aux opérateurs.

Par le biais de l'OPE (Offre Publique d'Echange : l'acquisition des titres est proposée en échange d'autres titres cotés, émis ou à émettre. Dans le cas de ce projet, Vers la fin des années 1990, dans le cadre de la politique de relogement et la production de logements sociaux neufs, L'État confie aux promoteurs immobiliers, sur la base de conventions,

la réalisation de logements sociaux en contrepartie d'exonérations fiscales et de l'accès, pour certains, à des terrains subventionnés). Ils disposent d'un apport financier immédiat et garanti par l'État. Dans ce cadre, l'utilisation de ce moyen de financement est très encouragée par les opérateurs qui peuvent élargir le nombre de ménages bénéficiaires et assurer une partie de leurs recettes pour entamer les programmes de construction (Hauw, 2004, pp. 247-248).

**ATTACHAROUK**

C'est une cité déjà existante sur la commune de Sidi Moumen, située à l'Est de Casablanca, à 15 km de la médina extra muros, construite par Attacharouk (société de construction créée expressément pour terminer le relogement des habitants de Ben M'Sik) promoteur privé, en vue du recasement d'habitants de bidonvilles à Casablanca (Hauw, 1995, 2004). Dans la cité Attacharouk, l'action du promoteur a consisté en la construction d'immeubles de péréquation comprenant des logements économiques et de moyen standing, mais aussi, des commerces ou des bureaux. A Attacharouk, ont été aussi prévus trois

pôles d'activité, un centre administratif, un second commercial et un troisième centre de culture, 43 ha sont consacrés à de telles installations sur les 85 ha que compte le projet.

Attacharouk compte trois types de logements, chacun destiné à une catégorie de population très précise : il s'agit d'appartements moyen standing (120m<sup>2</sup>), économiques (60 à 90m<sup>2</sup>) et de relogement (60 à 70m<sup>2</sup>) (Hauw, 2004, p. 296). De la médina extra muros, ce sont les 530 premières familles concernées par l'opération pilote de 1995 (tranche prioritaire de l'opération) qui ont été relogées à Attacharouk, à Casablanca.

Seulement 500 familles ont été recensées au départ lors des enquêtes de 1989. Cependant, un recensement plus fin de la population laisse apparaître 30 ménages supplémentaires. Pour remédier à ce surnombre, la SONADAC a elle-même procédé à la division de 30 appartements réservés aux ménages les plus petits ainsi qu'aux cas litigieux selon les critères de la Sonadac (Hauw, 2004, p. 243).



4.5.2. " Projet / plan [tasmim] de l'Avenue Royale qui relie la Mosquée Hassan II à la Place des Nations unies " (Al-Sahrā' al-maghribiyyah, 19.2.97).



4.5.3. " Projet [machru'] de l'Avenue Royale ", Al-Alam (27.02.1995)

Figure VI : Projet [machru'] de l'Avenue royale.  
Source : Al-Alam (27.02.1995).

**NASSIM**

Située au sud-ouest de Casablanca à 12 km de la médina extra muros et s'étendant sur 316 ha, la nouvelle ville Nassim est construite par la Sonadac pour accueillir les familles concernées par le projet de l'aménagement de l'Avenue royale et de ses abords. Ainsi, cette ville comprend, dans son programme d'origine, 5.000

logements de différentes typologies, des équipements d'accompagnement et d'activités, ainsi qu'un parc de loisirs le long de l'oued Bouskoura sur une superficie de 50 ha (Le Matin, 2014). À Nassim les logements sont constitués d'une à quatre pièces avec une majorité d'appartements «trois pièces» disposant d'une superficie moyenne de 53 m<sup>2</sup> (Hauw, 2004, p. 296).

**Il ya du NASSIM dans l'air... et de l'air dans NASSIM**

<p><b>Zone Maisons de ville</b></p> <p>Lots de 200m<sup>2</sup> à 500m<sup>2</sup> viabilisés et équipés R+2</p> 	<p><b>Zone Immeubles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lots de 120 m<sup>2</sup> à 1000m<sup>2</sup> viabilisés et équipés</li> <li>• R+2, ... R+7</li> </ul> 	<p><b>Zone Villas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lots de 200m<sup>2</sup> à 1000m<sup>2</sup> viabilisés et équipés</li> <li>• R+1</li> </ul> 
<p><b>EQUIPEMENTS</b></p> <p>Mosquées, Hammams, Fours Écoles, Collèges, Lycées Hôpital, Dispensaires Marchés Zone Artisanale ... etc</p>		<p><b>PARC DE LOISIRS ET D'ATTRACTION</b></p> <p>35 Hectares</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bassins d'eau</li> <li>• Parc d'attraction</li> <li>• Rives de Oued Bouskoura</li> <li>• Zoo</li> <li>• ... etc</li> </ul>

<p><b>NASSIM, VILLE NOUVELLE</b></p> <p>Sur un terrain de 316 Hectares le projet de la ville nouvelle NASSIM constitue un nouveau site de développement urbain du Grand Casablanca avec une population qui atteindra 100.000 habitants.</p> <p>Cette ville bénéficie d'un vaste espace vert de 55 Hectares et d'une situation exceptionnelle en raison de sa proximité du Campus universitaire de Mohammed VI et des grands axes routiers reliant Casablanca à Rabat, Marrakech et El Jorf.</p> <p>Pour satisfaire les besoins de la population de cette ville, une grille moderne d'équipements a été adoptée et couvre les secteurs de l'éducation, de la santé, des services et des loisirs.</p> <p>Le programme se réalise sur plusieurs tranches comprises de zones d'habitat, Villas et Maisons de ville et dotées de tous les équipements d'infrastructures, socio-culturels et économiques.</p>		<p><b>JE SUIS CASABLANCAIS, MA VILLE NATALE EST NASSIM</b></p> 
<p>POUR PLUS D'INFORMATIONS CONTACTER SONADAC Complexe Adabattout Ain Chab Hay Hassani BP7750 Tel : 013967198633 - Fax : 0139646</p>		
<p>SOCIÉTÉ NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL <b>SONADAC</b> <i>Pensez pour agir</i></p>		

Figure VII : La publicité de la cité Nassim faite par la SONADAC recto et verso.





La négociation s'ouvre à partir du moment où le bénéficiaire remet en cause les conditions de logement, ou encore les indemnisations pour les propriétaires et zinataires et, dans le cas échéant, le recasement de ses activités économiques. Si la première opération de 1995, s'est faite dans la hâte, mettant les populations devant le fait accompli et donc dans l'obligation de quitter les lieux, le mécontentement du reste des habitants concernant les procédures et conditions de logement ne se fait pas attendre. Ceux-ci résistent ainsi aux actions d'éviction au cours des futures opérations de logement. Le refus de signer tout contrat avec la Sonadac et de quitter le logement constitue alors la principale arme des habitants dans le rapport de négociation : la répétition de ces refus bloque l'avancée de l'opération (Navez-Bouchanine, 2012, p. 138).

Dans le rapport de force qui se joue entre la Sonadac et la population, ces conflits vont tourner autour des quatre thèmes suivants :

1. L'insatisfaction de certaines familles quant à la contrepartie proposée par la Sonadac à savoir les indemnisations, le nombre, les typologies et situations des appartements dans les cités Nassim et Attacharouk ;
2. L'impossibilité de certaines familles de payer le montant demandé par la Sonadac pour l'accès à la propriété à Nassim ;
3. L'impact négatif d'un habitat en périphérie sur la vie des familles relogées (éloignement du centre, coût du transport, factures d'eau et d'électricité, rareté du travail à proximité, etc.) ;
4. La catégorie des « bénéficiaires ».

### 3.1. L'Insatisfaction de Certaines Familles Quant à la Contrepartie Proposée par la Sonadac

#### 3.1.1. Le Montant des Indemnités

Comme souligné plus haut pour le foncier comme pour l'immobilier, les indemnités ont fait l'objet d'un barème établi par la SONADAC : 800 dhs le m<sup>2</sup> de plancher, indifféremment de l'état des habitations qui ont toutes fait l'objet d'arrêtés d'immeubles menaçant ruine ; 1000 dhs le m<sup>2</sup> de terrain pour les petites parcelles et 400 dhs le m<sup>2</sup> pour les grandes propriétés foncières (Navez-Bouchanine, 2012, p. 142). Les réactions des bénéficiaires diffèrent devant ce barème selon leurs catégories :

#### Les propriétaires et zinataires

Par exemple le barème des indemnités est jugé largement insuffisant par les propriétaires (du sol et/ou des murs), par les zinataires (propriétaires des murs et locataires du sol) ou encore par les commerçants et les artisans, au regard de la situation centrale du quartier et de la pression foncière, mais aussi de leurs intérêts économiques et de leurs trajectoires résidentielles et professionnelles.

Certains ménages tentent de minimiser la contrainte de ce barème en jouant sur les superficies de plancher. En revanche, ils n'ont pas la possibilité de contester la surface au sol qui est attestée par un acte d'achat ou un titre foncier (pour les immeubles immatriculés).

D'autre part, les propriétaires qui ont des intérêts économiques non négligeables dans le quartier, à travers la location de logements, de locaux commerciaux, ou parce qu'ils y exercent une activité économique, et qui possèdent de grandes surfaces de terrain et de plancher, contestent vivement le montant des indemnités et ne comptent aucunement en rester au barème fixé par la Sonadac. Ils s'appuient sur des expertises réalisées dans la zone voisine selon lesquelles le prix au mètre carré serait plus de dix fois supérieur. C'est donc un prix qu'ils qualifient de « réel » parce que correspondant au marché foncier. Sous-évaluée, l'indemnisation leur apparaît donc particulièrement injuste, d'autant plus qu'elle ne leur permet aucunement de se réinstaller dans les mêmes conditions d'habitat et d'activité économique dans un quartier de leur choix situé dans une zone centrale. Ils considèrent que, dans les conditions fixées par la Sonadac, c'est l'organisme aménageur qui est gagnant tandis qu'eux ont tout à perdre. La Sonadac acquiert des terrains pour de faibles montants tandis qu'ils perdent une activité économique rentable, se retrouvent sans revenus locatifs et, en plus dans l'obligation de payer des traites pour accéder à la propriété à Nassim (Navez-Bouchanine, 2012, p. 145).

#### Les propriétaires fonciers

En revanche, le montant de l'indemnité foncière pour les très grandes parcelles n'a pas fait l'objet de controverse, possédés par les propriétaires fonciers. Cela s'explique par le droit de zina qui affecte les terrains depuis la formation du quartier dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. De grandes familles possèdent le sol qu'elles louent, et sur lequel des habitations ont été édifiées par les locataires (zinataires). De ce fait, elles en perdent la libre

jouissance et n'en tirent plus aujourd'hui que de faibles loyers qui n'ont jamais été réévalués. Les loyers du sol sont d'autant moins attractifs qu'ils sont répartis entre de nombreux héritiers. Aussi, l'opération représente pour eux l'opportunité de bénéficier d'une indemnisation pour des terrains leur rapportant peu (Navez-Bouchanine, 2012, p. 146).

### Les locataires

Les locataires, n'ont pas d'indemnités. Ils n'adoptent pas de logique de résistance mais revendiquent l'ajustement aux propositions de la Sonadac que les propriétaires ou zinataires.

### 3.1.2. Les Appartements dans la Cité de Relogement Nassim

#### La localisation de l'appartement dans la cité Nassim

Qu'il s'agisse de locataires, zinataires, ou de propriétaires, cette revendication est présente chez tous les bénéficiaires. La cité Nassim est sous-divisée en quatre secteurs conçus par des architectes différents. Des ménages refusent, pour des raisons architecturales, d'être relogés dans certains immeubles. Ils y déplorent l'absence de terrasses, la longueur des coursives desservant un trop grand nombre de logements, ce qui pose des problèmes de cohabitation : sentiment de promiscuité, bruit, difficile gestion collective que ce soit pour l'entretien ménager, du remplacement des ampoules pour l'éclairage, des charges d'électricité (Navez-Bouchanine, 2012, p. 142).

#### Le nombre d'appartements

Cette revendication touche principalement les propriétaires ou encore les zinataires. L'organisation verticale des maisons à étages de la médina extra muros permet une certaine autonomie entre les différentes familles cohabitant dans une même maison, ce qui donne lieu à une diversification des modes d'habiter : on peut trouver des cohabitations intergénérationnelles, des parents vivant avec leurs enfants, eux-mêmes mariés ce qui crée des familles polynucléaires, ou encore deux ou trois familles différentes qui sont propriétaires et habitant le même logement. A cela s'ajouterait pour une majorité des ménages propriétaires la présence de locataires, qui peuvent occuper une ou plusieurs pièces du logement.

Cette situation a été un véritable casse-tête pour la Sonadac afin de décider du nombre d'appartements à octroyer aux ménages habitant une même maison. En général on octroie un appartement par chef de ménages. Ces décisions sont jugées injustes par les

populations qui fondent leurs revendications sur la multiplication des ménages et demandent ainsi une réévaluation. Pour mettre de la pression sur la Sonadac et s'assurer que leurs revendications seront entendues, les parents propriétaires de la maison, même avec l'octroiement d'un appartement de la part de la Sonadac, refusent de partir si leurs enfants n'obtiennent pas, eux aussi, un appartement (Navez-Bouchanine, 2012, p. 143).

#### La taille de l'appartement

Elle fait l'objet de diverses contestations. Certains enquêtés se plaignent d'un logement considéré trop petit pour la taille de leur famille. Certains habitants font également valoir que, depuis la réalisation des enquêtes socioéconomiques, leur ménage s'est agrandi (notamment par le biais de naissances, ou de mariages)

### 3.2. Le Refus ou l'Impossibilité de Certaines Familles à Payer le Montant Demandé par la SONADAC pour l'Accès à la Propriété à Nassim

Comme nous l'avons déjà vu, la Sonadac propose pour les bénéficiaires des appartements en accès à la propriété. Cette dernière les finance à hauteur des deux tiers de leur prix. Le CIH Crédit immobilier et hôtelier (CIH, le CIH est l'une des banques actionnaires de la Sonadac à sa création en 1989), est la banque chargée de l'octroi des prêts aux habitants de la médina extra muros, pour les aider à payer le tiers du prix de l'appartement. Le CIH finance les prêts aux ménages sur leur seule déclaration sur l'honneur des revenus. Le prêt couvre 75% du montant total qu'ils doivent payer, reste alors 25% à payer à leur charge. Certains ménages se trouvent dans l'impossibilité de payer cette partie. A cause de leurs bas revenus, ils ne peuvent s'acquitter ni des 25% restants, ni des mensualités de remboursement du crédit (s'élevant à une moyenne de 450dhs) et refusent ainsi de déménager. De surcroît au début des années 2000, le Crédit immobilier et hôtelier (CIH), durcit sa position exigeant une attestation de l'employeur. Nombre de « bénéficiaires » exerçant une activité non déclarée ne peuvent fournir une telle attestation : leur dossier reste alors bloqué et leur relogement est reporté.

La population de la médina extra muros est en général à petits revenus. Elle subvient à ses besoins en faisant des « petits métiers », dans le sillage du quartier extra muros. On trouve ainsi un grand nombre de travailleurs qui subviennent aux besoins de leurs familles par le biais du secteur informel notamment

des vendeurs ambulants au marché Bab Marrakch, les travailleurs intermittents dans les services domestiques, l'artisanat, des employés ou ouvriers au port de Casablanca, des ouvriers dans les usines de la ville... ou grâce à des revenus locatifs, ou une activité commerciale ou artisanale. Ainsi même dans le cas d'acceptation du relogement, les acteurs officiels occultent la question de la faible solvabilisation des ménages, et de leur difficulté à assumer le coût d'un crédit, même si celui-ci ne représente que le tiers du coût total du logement en accession. Les locataires dénoncent systématiquement la lourdeur des traites à payer au crédit immobilier et hôtelier au regard des bas loyers pratiqués dans la médina et parfois de l'inexistence de certaines charges (pas d'eau courante, pas de compteur électrique). Quant aux propriétaires, ils acceptent difficilement de devoir participer au financement même partiel du nouveau logement à Nassim, alors qu'ils sont déjà propriétaires, prétextant que les montants d'indemnisation sont très bas.

### 3.3. L'Impact Négatif d'un Habitat « Salubre » en Périphérie d'un Point de Vue Urbain et Économique sur la vie des Familles Relogées

Alors que les acteurs institutionnels valorisent l'accès à un habitat « décent » dans la cité Nassim, les habitants, sans pour autant contester cette dimension, dénoncent le projet à travers un discours valorisant les qualités urbaines et économiques de la médina extra muros. En effet, les qualités de la médina extra muros valent dans sa centralité et l'extrême imbrication entre lieux d'habitat, de travail, d'approvisionnement, et parfois de loisirs. Habitants pauvres ainsi que propriétaires vivant convenablement dans leur quartier grâce à une activité économique ou revenus locatifs mettent l'accent sur ces qualités urbaine et économique.

#### 3.3.1. Qualités Urbaines

En effet, les habitants et en particulier les locataires répètent de manière systématique au cours des entretiens les « qualités urbaines » qu'ils perdront en allant vivre à Nassim. Ils évoquent leur quartier pour en souligner la situation au cœur de Casablanca, « à proximité de tout » et le définissent comme un espace de proximités sociales. Le quartier, par son urbanité, constitue pour eux un espace de ressources matérielles et symboliques. Il renvoie à un mode de vie citadin et rend la ville et ses atouts accessibles. Au regard de ces relations au quartier et à la ville, ils appréhendent le déplacement vers Nassim comme un déni et une perte

d'urbanité qui renvoient, rappelons-le, non seulement à la perte d'un espace présentant les caractères de l'urbanité qui font sens pour eux (densité, proximité, centralité, etc.) mais aussi à une rupture des ancrages locaux, matériels et symboliques (identification au quartier, sociabilités de voisinage, familiales, etc.). (Navez-Bouchanine, 2012, p. 146).

De plus, le modèle d'habitat social offert est très mal apprécié. Il se caractérise par une densité élevée ajoutant les problèmes liés aux habitations collectives, en l'occurrence le mode de vie dans les immeubles (copropriété, densité et promiscuité élevées) et leur gestion au quotidien (difficultés de mise en place de syndicats pour l'entretien des immeubles et leurs environnements). D'autres personnes concernées exigent même de bénéficier de lots de terrain à l'instar des habitants de bidonvilles. En effet, le mode de recasement par lots de terrains bi-familiaux est particulièrement prisé. Car, contrairement à la formule appartement, ces lots permettent de bénéficier en plus d'un demi-lot de locaux à usage commercial et d'une terrasse. De ce fait, ce dernier s'apparente plus au modèle d'habiter de la médina extra muros auxquels les bénéficiaires du projet de relogement du projet de l'Avenue royale étaient habitués (maison individuelle, locaux commerciaux, etc.).

On peut expliquer le passage d'un modèle « de lotissements » à un modèle « d'immeubles collectifs » pour les projets de recasement à Casablanca par plusieurs raisons. Durant la période 1950 - 1980, la forme urbanistique et architecturale des projets de relogement à Casablanca converge vers un modèle quasi-exclusif du « logement social » : le lotissement (Hauw, 2004, p. 118). Ce sont principalement les lotissements qui servent de support à l'extension des quartiers populaires de Casablanca, sur une périphérie où l'État ouvre à l'urbanisation de vastes zones. À partir de 1964, la trame Écochard s'enrichit d'une nouvelle variante avec les TSA (Trame Sanitaire Améliorée) destinées au recasement des bidonvillois. Des enclos de 40 à 50 m<sup>2</sup> sont à nouveau alignés sur les rues. Ils sont constitués d'une pièce de 12m<sup>2</sup>, d'un WC et d'un poste d'eau courante. Dans un souci d'accélérer et de simplifier la production de logements, « la loi cadre de 1969 entend dégelé les terrains non équipés de l'État et mettre un nombre important de lots sur le marché foncier » (Lamjad, 1992, p. 10). Profitant de ce Dahir (décision émanant du Roi du Maroc, souvent judiciaire ou législative, qu'on associe souvent à l'équivalent d'un décret), l'État prévoit de nombreux programmes en auto construction que le plafonnement théorique des ressources des bénéficiaires inscrit dans la catégorie d'habitat économique. C'est le cas lors

du plan 1973-1977 et de l'instauration des ZEP (Zone à Équipement Progressif) qui permettent de distribuer des lots de 80 à 100 mètre carré tout en différant la construction des équipements et de certaines infrastructures. Prévus dans le cahier des charges, le lotisseur et la municipalité s'engagent à les construire par exemple sur 11 ans pour les quartiers destinés aux populations les plus déshéritées.

Cette formule permet à l'État de construire et de proposer des logements à moindre coût et de toucher une population plus large. Mais cela permet aussi de limiter ses dépenses dans un secteur qu'il juge non productif (principalement lors de la période 1956 - 1970 quand il consacre toute son énergie au monde rural). Même si elles témoignent d'un investissement minimal des pouvoirs publics pour le logement des classes populaires, les trames sont également mises en œuvre pour leur rapidité d'exécution et la diversité des formes de production. Si la trame au sol reste sensiblement la même, les habitations proprement dites sont différentes selon les opérations et selon les populations ciblées. La gamme est large :

- Le terrain viabilisé sur lequel le nouvel occupant peut s'installer provisoirement avant de bâtir selon un plan type.
- Le logement embryonnaire, construction sommaire effectuée par le lotisseur que l'occupant peut modifier par la suite, là aussi en suivant théoriquement des plans types.
- Le logement fini, parfois constitué de blocs familiaux à étage. (Hauw, 2004, p. 117)
- A partir des années 1980, ces lotissements, présentés avant comme des réussites d'une aide sociale s'adaptant aux ressources des bénéficiaires, sont critiqués pour :
- Le gaspillage foncier : Depuis les années 1950, la périphérie sud-est de Casablanca est le principal terrain de l'extension de la ville pour le logement populaire. De vastes terrains ont été progressivement ouverts à l'urbanisation mais dans les années 1980, la réserve foncière étatique est largement épuisée dans le périmètre urbain. Les terrains privés, du fait de la spéculation foncière, sont trop chers pour accueillir des opérations d'aménagement à caractère social. Les aménageurs ne disposent plus d'un terrain favorable pour accueillir leurs opérations (Hauw, 2004, p. 124).
- Une urbanisation et image architecturale de la ville non-maîtrisée à cause de l'auto-construction caractéristique des lotissements.

Les années 1980 marquent alors le passage vers un nouveau mode de relogement : l'habitat collectif en immeubles (sans pour autant supprimer complètement le modèle de recasement des habitants des bidonvilles en lotissements). En terme d'utilisation de l'espace, les nouvelles cités offrent ainsi une économie de terrain conforme aux restrictions budgétaires et à la raréfaction du foncier (Hauw, 2004, p. 130). L'origine de ce nouvel angle d'approche du relogement semble donc plus guidée par des considérations urbanistiques que sociales (Hauw, 2004, p. 140), ce qui explique le choix des immeubles collectifs comme solution au relogement pour le cas des habitants de la médina extra muros malgré leur insatisfaction sociale.

### 3.3.2. Qualités Économiques

Les questions du travail, de l'accès à l'emploi, les potentialités d'exercer une activité économique même précaire ou irrégulière, mais aussi de la proximité des lieux de travail ou de leur accessibilité par les transports publics ou grâce à la mise en place de systèmes d'entraide entre habitants dans la médina extra-muros, sont souvent mises en avant dans les revendications des habitants. Les bénéfices qu'octroie un quartier central et économiquement dynamique sont en effet largement énoncés.

Concernant le coût de la vie dans la médina extra muros, il peut s'élever à des montants dérisoires, qui profitent beaucoup aux ménages pauvres : des locataires par exemple sont même exempts de loyers.

D'autre part, les commerçants dénoncent une moins bonne rentabilité des commerces, des services et de l'artisanat une fois déplacés à Nassim. Cela explique que des commerçants, pourtant déjà recasés, continuent d'exercer leurs activités dans la médina extra-muros et ce jusqu'à la destruction de leur boutique.

Les habitants dénoncent une cherté de vie une fois déplacés dans la cité Nassim. Ils sont confrontés à de nouvelles charges que leur présence dans un lieu d'habitat comme la médina extra muros leur évitait, à savoir :

- Les remboursements des prêts mensuels pour l'acquisition des appartements de relogement, s'élevant à 450 dhs en moyenne alors que les locataires dans la médina extra muros ne payaient pas plus de 300 dhs par mois ou étaient carrément exempts de payer un loyer ;
- Les coûts d'alimentation et d'habillement plus élevés dans la cité de relogement ;

- Les coûts de transport pour se déplacer jusqu'en ville (les projets de recasement Attacharouk, et Nassim sont respectivement loin de 15km et 12km de la médina extra muros) ;
- Les coûts d'ameublement ou encore de modifications à l'intérieur des appartements (ces observations ne concernent que les ménages plus favorisés) ;
- Les factures d'eau et d'électricité.

### 3.4. La Catégorie des Bénéficiaires

Il peut s'agir de familles qui n'ont pas été recensées lors des enquêtes de 1989 ou encore de ménages au sein d'une même famille déjà « bénéficiaire » et non identifiés au moment des enquêtes qui revendiquent d'être relogés. Les revendications proviennent dans ce cas des habitants « bénéficiaires », qui refusent de partir sans les autres membres de leurs familles, comme des familles non bénéficiaires. Par exemple, ce sont des parents, reconnus par ailleurs comme bénéficiaires, qui revendiquent et négocient un logement indépendant pour leurs enfants, le plus souvent lorsque ceux-ci sont mariés. Alors même que tout est réglé pour eux, ils refusent de partir tant que les revendications relatives au relogement de leurs enfants ne sont pas satisfaites. En acceptant de déménager, ils craignent de ne plus pouvoir peser dans le rapport de négociation et de devoir ainsi renoncer à leurs revendications.

### 3.5. Conclusion

D'une manière générale, les propriétaires estiment

avoir des intérêts matériels et symboliques dans la médina extra-muros et simultanément ils se perçoivent comme ceux ayant le plus à perdre dans l'opération. Leurs revendications soulignent avant tout les intérêts économiques que leur procure leur statut de propriétaire : ressources locatives (logement ou local commercial) auxquelles peuvent s'ajouter une ou plusieurs activités économiques exercées dans le quartier. Il est aussi à noter que dans le rapport de négociation, les ménages solvables sont les plus avantagés. Malgré l'allègement des charges à payer pour l'acquisition d'un logement par la Sonadac, les charges qui restent à payer sont lourdes pour une grande majorité des bénéficiaires. Ce « handicap » financier les freine quelque part dans la négociation pour avoir par exemple un appartement plus grand ou supplémentaire ou encore un local commercial qu'ils ne pourraient pas financer (Navez-Bouchanine, 2012, p. 147).

Après avoir parcouru la nature des revendications des habitants, plusieurs questions se posent à nous :

Jusqu'à quelle mesure les habitants ont-ils été écoutés dans leurs doléances par la Sonadac ? Quel poids ont eu ces revendications face à un organisme tel que la Sonadac qui est sous la tutelle du ministère de l'intérieur ? Sous quelles formes ces revendications se sont-elles organisées ? Par ailleurs, le prolongement des délais de mise en place du projet remet en question la validité des enquêtes socio-économique de 1989, quels sont donc les besoins des habitants restants dans la médina extra muros aujourd'hui ? Comment la Sonadac affronte-t-elle leurs requêtes aujourd'hui ?

## 4.1. La Gestion des Litiges

### 4.1.1. Les Trois Cellules : de Relogement, des Indemnisations, et des Locaux à Usage Professionnel

Afin de régler les cas litigieux, mais aussi pour des fins informatives, la Sonadac a installé trois cellules dans les locaux de la Foire internationale aux abords de la mosquée Hassan II (cellules de relogement, des indemnisations, et des locaux à usage professionnel).

L'engagement des habitants dans l'action s'opère essentiellement sur un mode individuel et familial.

La négociation va alors se faire dans un premier temps dans ces cellules. Pour les cas les plus épineux, ceux-ci sont étudiés dans un deuxième temps par une commission juridique délibérante, se réunissant mensuellement et composée de la direction de la Sonadac, des représentants de l'autorité locale, de la wilaya de Casablanca, du président de la commune (ou de l' élu du quartier qui le représente (Navez-Bouchanine, 2012, p. 135). Les ménages contestataires sont conviés à venir s'expliquer devant cette commission. Ces derniers peuvent être convoqués à plusieurs reprises, ce qui n'implique pas nécessairement la réalisation d'un accord.

Le manque de clarté de la Sonadac concernant les montants d'indemnisations et le nombre d'appartements à octroyer, les dates des opérations de relogement ou encore de démolitions font que les habitants n'instaurent pas de rapports de confiance avec les acteurs de la Sonadac. Cette atmosphère de suspicion n'aide en rien pour en venir à bout des négociations.

### 4.1.2. La Cellule d'Accompagnement Social au Relogement

Une cellule d'accompagnement social au relogement a été créée entre 1998 et 1999 de manière très informelle par des visites d'universitaires à la cité Nassim. Son officialisation vient par la suite par le recrutement de deux étudiants qui étaient déjà sur le terrain. La cellule compte alors deux statuts en son sein, les étudiants bénévoles et les agents de la Sonadac. Elle a pour principale activité de faire remonter l'ensemble des problèmes techniques auxquels les habitants sont confrontés en vue de leur règlement (prise électrique déficiente, problèmes de menuiserie, plomberie, fissures, infiltrations, etc.), mais aussi de créer une écoute auprès des habitants sur les difficultés rencontrées dans leur nouveau cadre de vie (manque d'équipements de

proximité et socio-collectifs, insuffisance des transports en commun, problèmes d'emplois, etc.)

### 4.1.3. La Riposte de la Sonadac

Si d'un côté la Sonadac, a essayé de satisfaire et d'écouter les revendications des habitants et de trouver des solutions à l'amiable par le biais des convocations, de commissions et d'une cellule d'accompagnement social, il n'en reste pas moins que cette dernière sous la pression d'amorcer un projet qui tarde à se concrétiser a entrepris une « guerre d'usure » pour pousser les habitants à quitter les lieux.

La détérioration du site à cause des démolitions, le départ des familles vers Nassim et donc le vidage de la médina extra muros représentent des atouts en faveur de la Sonadac pour pousser les habitants à vouloir quitter leurs logis. La Sonadac, dans sa réponse et réaction à ces résistances joue de beaucoup de cette situation qui est en sa faveur.

La Sonadac ne manque pas non plus de montrer sa détermination et la faisabilité du projet à travers plusieurs actions, qui ont pour certaines d'entre elles une portée avant tout symbolique ; par exemple la destruction d'une école dans un bâtiment à forte valeur patrimoniale, annonce par affichage d'une deuxième phase de l'opération alors que la situation est bloquée (Navez-Bouchanine, 2012, p. 147). En juillet 2002, elle fait opérer la destruction d'un îlot sans attendre le vidage complet du secteur. Face aux résistances des habitants, la Sonadac adopte d'ailleurs une nouvelle stratégie : au lieu de poursuivre l'opération de l'amont à l'aval sur toute la largeur du périmètre, elle décide d'entreprendre le vidage de la population et les démolitions aux deux bouts du périmètre et en ouvrant d'abord une voie afin de libérer le plus rapidement possible la circulation automobile et d'exercer ainsi une plus grande pression sur les habitants restants. Il ne s'agit pas d'une voie carrossable, mais plutôt de libérer et nettoyer le site (déchets liés à la destruction des habitations, véhicules, dépôts de matériaux...). En 2019, une partie du terrain dégagé a été occupée par un terrain de foot aménagé sur le site par l'association Wissale Anfa pour la culture et le sport pour les habitants.

La pression de la Sonadac à travers l'avancement de la démolition sans attendre le vidage complet d'un secteur, voire d'un îlot, s'est accrue au cours de l'année 2003. La pression augmente également pour les derniers habitants en raison du déplacement autoritaire et précipité de ménages qui ne s'étaient pas résignés à quitter le quartier bien qu'ayant accepté le relogement.



Figure VIII : Photo de l'état actuel du site étudié. On peut voir que l'espace où les habitations ont été démolies a été dégagé, en plus de l'aménagement en 2019 d'un terrain de foot pour les habitants, 2020.

Quoiqu'ayant un poids non négligeable dans le retard et blocage du projet de l'aménagement de l'Avenue royale, il est évident que la SONADAC ne peut inculquer « exclusivement » aux habitants la responsabilité de l'arrêt du projet et sa stagnation, d'autres causes liées à la mauvaise gestion du projet sont à mentionner.

### 4.2. La Gestion du Projet

#### 4.2.1. Les Autres Causes de l'Arrêt du Projet

La presse marocaine s'est fait souvent écho d'une « mauvaise gestion » du projet de l'aménagement de l'avenue royale et du relogement des populations expropriées par la SONADAC.

Aux situations de régulation sociale qui ont retardées

le projet s'ajoutent en effet, les problèmes fonciers et l'insuffisance des liquidités que rencontre la Sonadac dès le lancement du projet. Son avancement a été aussi freiné par les difficultés de financement et l'absence de patrimoine foncier pour continuer les opérations de relogement. Encore aujourd'hui des familles, ayant accepté le relogement se retrouvent sur place dans des conditions lamentables en attendant le relogement.

### 4.3. Conclusion

Il faut noter que le discours sur le projet et le départ s'est modifié au fil de l'avancement de l'opération. Si les habitants voient toujours la médina extra muros comme une source pour de meilleurs revenus économiques, ils ne supportent plus la qualité de vie qui s'est énormément détériorée au fil des années



avec le progrès des destructions et démolitions des habitations et l'impossibilité d'apporter des améliorations ou rénovations aux maisons frappées par l'expropriation. Les habitants encore sur place se trouvent confrontés à des conditions d'habitat qu'ils évoquent comme de plus en plus difficiles à supporter : quartier en ruine en raison des démolitions, l'amoncellement de gravats, des ordures ménagères, coupure de l'éclairage public, endommagement des réseaux d'assainissement et remontées d'égouts, la présence de rats et de cafards, le délitement des voisinages et l'isolement social des familles encore sur place, la diminution du contrôle social et progression du sentiment d'insécurité, l'accès facilité des logements par les terrasses créer une peur des vols, squats des logements vides ou encore la non-réalisation de travaux d'entretien ou de réparation dans les logements qui sont voués à la démolition. En insistant toujours sur leurs revendications, les bénéficiaires sont passés d'un refus total de départ à un départ plutôt bien accepté parce qu'appréhendé comme mettant fin à une situation de plus en plus intenable.

Maintenant que nous avons parlé des événements qui ont marqué le projet de l'Avenue royale depuis son lancement en 1989, il est important de dresser un bilan de la situation actuelle. Aujourd'hui, trente ans plus tard, la Sonadac a-t-elle pu dépasser ses insuffisances financières et foncières, ses litiges avec les habitants, et mauvaise gestion du projet que nous avons cités plus haut, et qu'en est-il du projet de l'Avenue royale, qu'est-il devenu aujourd'hui ? Qu'en est-il des habitants relogés ainsi que des habitants de la médina extra muros ? Quelles sont leurs conditions de vie actuelles ? Ce projet de relogement pour cause d'insalubrité, a-t-il vraiment amélioré leurs conditions de vie ? Aussi, quel bilan peut-on faire de cette action sur la situation des femmes dans le quartier de la médina extra muros et quel impact peut-on constater sur l'amélioration de leurs conditions de vie et leur intégration urbaine ? Concernant la ville de Casablanca, à laquelle on a promis un centre urbain à portée internationale, comment a-t-elle été impactée par cette situation ?

Trente ans plus tard du lancement du projet de l'Avenue royale les problèmes démontrés tout au long de ce papier n'ont toujours pas pu être réglés. Le projet de l'Avenue royale est en stand-by. Il consiste en un terrain vacant entouré d'habitations détruites.

Les destructions des habitations se sont raréfiées et se font seulement au coup par coup, en nombre

très réduits. A ce jour seulement 6 ha sur les 50 ha prévus pour démolition ont été apurés. De même, les expropriations réalisées portent uniquement sur la première tranche, tandis que les expropriations de la seconde tranche n'ont pas encore démarré.

Seulement environ 3,000 sur 12,000 ménages recensés ont pu être relogés. Ces ménages ne concernent que la tranche prioritaire, qui selon les prévisions de la Sonadac devait être finie, déjà, en 1997. Il reste encore 9,000 ménages sur place. Les interviews réalisés en 2019 avec des populations habitant encore les lieux soulignent que la Sonadac a proposé une solution aux membres des familles qui n'ont pas bénéficiés du relogement. Rappelons-le que le chef de ménage bénéficiaire devait s'acquitter d'une somme de 70,000 dhs pour avoir son logement à Nassim, alors que les autres membres de sa famille non recensés devaient payer le montant global de 200,000 dhs pour avoir droit au relogement, ce qui créait des situations de résistance au relogement de la part de toute la famille. Pour essayer de régler ce problème de catégorie des bénéficiaires et pour résoudre les familles à quitter leur logement, la Sonadac leur propose de payer leurs logements à hauteur de 100,000 dhs au lieu des 200,000 dhs ainsi qu'une somme de 9,000 dhs pour trouver un logement provisoire en location, en attendant d'être relogés. A cause du manque d'assiettes foncières, les projets de construction des nouveaux immeubles de relogement sont gelés. Les ménages encore sur place, sont quelque part piégés dans cette situation qui ne leur profite pas. Les conditions sanitaires et économiques dans lesquelles vivent ces populations laissent à désirer : habitations menaçant ruines, tentes, absence d'eau ou d'électricités, présences d'ordures, mauvaises odeurs, insécurité, chômage, précarité. Leur situation s'est certainement détériorée depuis le lancement du projet, les femmes déjà socio-économiquement fragiles (faible taux d'emploi et un niveau d'alphabétisation très bas) en sont encore plus impactées. Malgré les efforts de l'Etat d'encourager la participation des femmes à la vie économique et promouvoir une plus grande égalité entre les hommes et les femmes, ces dernières restent le maillon faible de la population marocaine au même rang que les enfants ou encore les personnes âgées. Interrogée par Navez-Bouchanine, l'une des femmes encore à la médina extra muros relate son quotidien caractérisé d'insécurité et d'instabilité. Cette dernière est née dans la maison construite par son père (zinataire) dans les années 1950 où elle demeure toujours. La maison abrite trois noyaux conjugaux. La femme refuse de quitter sa demeure tant que la Sonadac



Nous pouvons constater, que les aménageurs du projet de l'Avenue royale, se sont heurtés à des conflits durant les deux phases des opérations d'expropriation et relogement des ménages bénéficiaires.

A travers le cas de ce projet, nous avons observés une ambiguïté et un manque d'informations de la part de la société chargée du projet, la Sonadac, quant à l'octroi des droits suite à l'expropriation pour ces ménages – les indemnisations -, ce qui a créé une atmosphère de suspicion, une émergence de revendications pour un « droit juste » ainsi qu'une résistance à l'éviction. Concernant le relogement, les projets de recasement semblent être un exemple de ville pensée et imaginée par les institutions en charge du projet, plutôt qu'une véritable réponse à une réalité résidentielle, sociale et économique que vivent les populations concernées. Les ménages, ne pouvant s'identifier, s'adapter, ou encore satisfaire leurs besoins dans ces projets, refusent d'y emménager.

Si l'on se penche sur le cas du projet d'aménagement de l'Avenue royale, comme sur plusieurs autres projets qui impliquent des opérations d'expropriation et/ou de relogement de populations défavorisées, nous remarquerons que les institutions publiques rencontrent de façon récurrente les mêmes problèmes, que l'on peut résumer en deux axes majeurs : la gestion sociale et la gestion foncière du projet. L'accent est surtout mis sur le volet technique et administratif du projet, en occultant le volet social.

Lors de son discours à l'ouverture de la 1ère session de la 1ère année législative de la 10ème législature, SM le Roi du Maroc, Mohamed VI insiste sur l'octroi et le respect des droits des populations expropriées et la satisfaction de leurs besoins. D'autre part, le droit au logement est reconnu comme un droit social par les constitutions successives du Royaume du Maroc. Ainsi et depuis l'Indépendance, le Royaume a adopté plusieurs stratégies et politiques publiques visant à répondre aux besoins en logement des citoyens des couches défavorisées. Ces politiques publiques ont mené à diverses actions et formes de soutien à l'offre et à la demande en matière de logement. Néanmoins et en termes de résultats, la mise en œuvre de ces politiques n'est pas encore arrivée à éradiquer définitivement les multiples formes de l'habitat insalubre, ni à répondre convenablement aux besoins de ces populations.

Pourquoi ce décalage entre les stratégies et politiques publiques mises en place et leur application sur le terrain ?

Le devoir des institutions chargées de ces projets ne devrait pas seulement se résumer à convaincre les

populations de quitter leur lieu de vie quel qu'en soit le prix ou de leur trouver de nouveaux logements. Il s'agit plutôt de repenser les opérations d'expropriation et de relogement autour d'une question centrale : accompagner des populations vers un nouveau projet de vie !

Pour cela, il est nécessaire d'améliorer les lois d'expropriation de manière à assurer un équilibre entre les intérêts des deux parties (expropriant et exproprié), en mettant l'accent sur les droits, l'accompagnement et l'information des expropriés. Pour le bien-être des personnes concernées par l'expropriation, il est crucial que les procédures de celle-ci prennent en compte les aspects sociaux et environnementaux en allant au-delà de la compensation financière. Ainsi, il s'agit de considérer l'accompagnement des populations expropriées, notamment les plus vulnérables, et de formaliser et développer les instances de médiation pour la résorption des conflits.

Concernant les projets de relogement, l'offre n'est toujours pas suffisamment adaptée à la réalité vécue par les habitants des quartiers insalubres. Une étude approfondie de leur situation sociale, économique et résidentielle en amont des opérations d'expropriation est impérative, afin de pouvoir par la suite créer et mettre en place une offre adaptée à leurs besoins en termes de logements et capacités financières. En vue de mettre en place une politique publique de relogement social plus inclusive, mais surtout pour qu'elle soit réellement acceptée par les populations concernées, il est nécessaire, voir urgent, de repenser les questions suivantes au Maroc : quelles politiques foncières pour l'intégration des périphéries dans le dynamisme urbain de la ville et qui est tant recherchée par les ménages à reloger ? Quelles formes et typologies d'habitat social faut-il penser pour ces ménages ? Quelles sont les mesures à prendre pour réduire le coût des logements sociaux disponibles sur le marché ? Comment améliorer la solvabilité des populations pauvres et vulnérables pour leur permettre d'accéder à des logements sociaux décents ? Quel rôle doivent jouer les collectivités locales dans la planification et la réalisation des projets d'habitat social tous types confondus ? Pourquoi l'accès à la propriété est-elle la formule exclusive dans le logement social au Maroc ? Pourquoi aucune expérience au niveau du locatif n'a-t-elle jamais été amorcée ?

Les défis de la gouvernance foncière au Maroc face aux opérations d'expropriation et de relogement sont bien entendu transversaux. Leur opérationnalisation nécessite d'organiser les interactions et de mettre en place des cadres de concertation qui interpellent le département concerné ainsi que les autres instances gouvernementales.



## REFERENCES

Aljem, S. (2016). Politique des grands projets et gouvernance urbaine à Casablanca. Thèse de Doctorat en Urbanisme, Gouvernance urbaine et Territoire, sous la direction de Aziz Iraki (INAU, Rabat).

Berry-Chikhaoui, I. (2007). Les citoyens face aux enjeux d'internationalisation de la ville. Casablanca et Marseille : où est le Nord, où est le Sud ? Autrepart - 2007/1, N. 41.

Boufous (2010). L'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cabinet Masnaoui (2005). Droit foncier marocain « les statuts », le foncier au Maroc : outil de développement économique. Bulletin d'information périodique N.745, juillet/août 2005. Edité par editinfo, société d'édition et d'ingénierie de la formation.

Cattedra, R. (2001). La mosquée et la cité : la reconversion symbolique du projet urbain à Casablanca (Maroc). Thèse de doctorat de Géographie, université de Tours.

Decoux, P. (1974). Droit foncier marocain. Editions la porte.

Ghorayeb, M., Khyatt, T., et Navez-Bouchanine, F. (2012). Effets sociaux des politiques urbaines. L'entre-deux des politiques institutionnelles et dynamiques sociales. Liban, Maroc, Algérie, Mauritanie, rapport de synthèse, Tours, CNRS, CITERES, équipe EMAM.

Hauw, D. (1995). Sur le relogement des habitants de la médina « extra-muros dans la cité Attacharouk. Etude sociospatiale, maîtrise de géographie, université de Tours.

Hauw, D. (2004). Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca (Maroc), de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants, thèse en géographie, université de Tours.

Khalfoune, T. (2005). Le Habous, le domaine public et le trust. En Revue internationale de droit comparé.

Korachi, T.B. (1986). La gestion foncière au Maroc et en Tunisie. Actes de symposium Barcelone, 22-25 septembre 1986.

Le matin (2014). Le projet de l'Avenue Royale ressuscité. Article en ligne, 20 mai 2014.

Mounir, M.R. (2019). L'impact du régime foncier Sur l'investissement Au Maroc. Revue électronique des recherches juridiques N. 3.

ONDH (2016). Séminaire sur la problématique de l'inclusion par le logement des populations pauvres et vulnérables.

