

UNIVERSITE FRANÇOIS-RABELAIS
Faculté de Droit, d'Économie et des Sciences Sociales
Département de Géographie
Tours

**Les marges du Projet d'Aménagement de la Vallée
du Bouregreg : Intégration et négociations.**

par
Clément PLAA
Mémoire de Maîtrise de Géographie
Préparé sous la direction de Monsieur le Maître de Conférence Olivier
LEGROS
Membres du jury : Monsieur le Maître de Conférence Olivier LEGROS
et Madame la Maître de Conférence Anna MADOEUF
Juillet 2009

Sommaire :

Introduction.....	p. 4
Première Partie : Présentation de la séquence Bab Al Bahr.....	p. 22
I. La séquence Bab Al Bahr.....	p. 23
II. Compétences et statuts de l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg.....	p. 26
III. Une clientèle de standing.....	p. 28
IV. Un espace non vierge.....	p. 30
Deuxième Partie : Une intégration spatiale réussie ?.....	p. 33
I. Le projet tramway : facteur d'intégration ?.....	p. 36
II. La Réhabilitation de la médina de Salé.....	p. 48
Troisième Partie : De la négociation avec les habitants des quartiers touchés par la séquence Bab Al Bahr.....	p. 58
I. L'expropriation pour cause d'utilité publique.....	p. 61
II. De l'émergence d'une mobilisation collective.....	p. 66
III. Comment l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg négocie-t-elle auprès des habitants ?.....	p. 72
Conclusion générale.....	p. 83
Bibliographie.....	p. 88

Remerciements

Nous voudrions remercier Catherine Miller, Jean-Pierre Ribière et leur fille Florence pour leur accueil.

Nous remercions également l'ensemble du Centre Jacques Berque de Rabat.

Remerciements à mon tuteur Monsieur Olivier Legros.

Remerciements à Messieurs Ouhanou El Mostapha et Mouloudi Hicham et à Mademoiselle Béatrice Platet pour leurs aides et leurs amitiés précieuses.

Remerciements aussi à toutes les personnes qui ont bien voulu répondre à mes questions. Merci de leur bienveillance.

Remerciements à Julie Dehue, Côme Duboisset, Valentin Fenniche, Pascal Oillic, Pierre Desvaux, Marie Guillot, Frédéric Plaà, Laurence Plaà, Cécile Plaà et Valentine Plaà pour leur soutien.

Introduction :

Comme d'autres grandes villes littorales du Monde arabe, l'agglomération de Rabat-Salé, fait actuellement l'objet de grands projets urbanistiques. Le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg a pour ambition de réhabiliter l'identité maritime du site¹ grâce à de grands travaux. Rabat était l'un des ports marocains les plus importants du 20^{ème} siècle. Mais son envasement dut à la création du barrage Sidi Mohammed Ben Abdallah dans les années 50 pour l'irrigation et la concurrence de Casablanca ont entraîné le déclassement du port après l'indépendance².

Projet d'initiative royale ; Mohammed VI ayant lancé en personne les opérations en octobre 2001 ; le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg est divisé en 6 séquences, Bab al Bahr (de l'Océan Atlantique au pont Moulay el Hassan), Amwaj (du pont Moulay el Hassan au pont ONCF³), Kasbat Abi Raqraq (entre le pont ONCF et la rocade autoroutière, où est prévue une « cité du sport et du savoir » sur 90 hectares), Sahrij el Oued (en amont de la rocade autoroutière), El Menzeh al Kebir et Bouhayrat As Souhoul (voir Figure 1), le tout sur une superficie d'environ 6 000

1 Rabat-Salé a un passé maritime certain. Salé s'arma pour la course dès la fin du XIII^{ème} siècle sans que la piraterie ne devienne l'activité principale de la ville. Au XV^{ème} elle n'est pas encore un nid de pirate très dangereux. A la suite de la prise de Grenade de 1492 par les espagnols, de nombreux andalous musulmans fuient le royaume d'Espagne et s'installent à Rabat. Avec l'or ramené dans leurs bagages ils reconstruisirent Rabat et armèrent des navires. Rabat devint une ville de pirate. La course devint une véritable industrie au XVII^{ème} et elle ne disparut que définitivement au milieu du XIX^{ème}.

CHASTEL Robert, *Rabat-Salé : Vingt siècles de l'oued Bouregreg*, Editions La Porte, Rabat, 1997.

2 CHALINE Claude dir., *Ces ports qui créèrent des villes*, L'Harmattan, Paris, 1994.

3 Office Nationale du Chemin de Fer

hectares. Seul à ce jour, les séquences Bab al Bahr et Amwaj sont en cours d'aménagement. Le coût estimé du projet est d'environ, pour l'Etat marocain, de 10 milliards de dirhams, soit environ 1 milliard d'euros. Le projet est confié à une agence parapublique, l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg (AAVB).

Un second projet, confié à la société saoudienne EMMAAR est actuellement en cours de réalisation sur la corniche de Rabat : le projet SAPHIRA. Il s'étend sur 13 kilomètres de la médina de Rabat à la commune de Harhoura. Le projet envisage la construction de neuf zones résidentielles de haut standing, des hôtels, un centre de conférence, une salle de concert, un institut des arts dramatiques, des espaces polyvalents destinés à la création de bureaux, des centres commerciaux et des lieux de loisirs.

Ces deux projets prévoient aussi la création de deux lignes de tramway dont l'ouverture est prévue pour 2010. Il y aura 19,5 km de ligne. La ligne 1 reliera Tabriket (Salé) à la Cité Universitaire de Rabat et la ligne 2, Bettana (Salé) à Yacoub el Mansour (Rabat), en longeant la Médina. Un tracé commun aux deux lignes est prévu à hauteur du futur pont Moulay El Hassan⁴. Les travaux ont été lancés par le Roi Mohammed VI le 7 janvier 2006. La mise en chantier du tramway est aussi confiée à l'AAVB.

Les opérations en cours à Rabat-Salé reflètent une grande tendance actuelle dans les métropoles du Monde arabe, mais aussi ailleurs, à savoir la reconquête des fronts d'eau ou *waterfront development*. L'eau est désormais un décor urbain, un axe structurant de la composition et de l'aménagement

4 Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, *Bouregreg News n°1*, Rabat, 2008.

urbain. Ces espaces sont, aujourd'hui, hautement valorisables et valorisés. Cette phase de profondes mutations urbanistiques des fronts d'eau de ces métropoles est caractérisée par des opérations d'aménagements et de promotions immobilières très importantes voire monumentales. Nous pensons par exemple à la Grande Mosquée Hassan II de Casablanca⁵, ou aux grandes opérations engagées pour le centre-ville de Beyrouth⁶, à Tunis⁷ mais aussi à Glasgow ou Lisbonne⁸, où les promoteurs de ces projets ont, comme à Rabat-Salé, un peu plus tard, fait le pari du *waterfront development*.

Nous nous intéressons au Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg et plus particulièrement à sa séquence numéro une, Bab Al Bahr et encore plus précisément à la partie du projet comprise dans l'arrondissement de Salé, Bab Lamrissa (voir figure 2).

5 CATTEDRA Raffaele, *La mosquée et la cité : la reconversion symbolique du projet urbain à Casablanca*, Thèse de doctorat : Géographie, Tours, 2001.

6 VERDEIL Éric, *Une ville et ses urbanistes : Beyrouth en reconstruction*, Thèse de doctorat : Géographie, Paris 1, 2002.

7 BARTHEL, Pierre-Arnaud. *Tunis en projet(s): La fabrique d'une métropole au bord de l'eau*, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 2006.

8 CHALINE Claude dir., *Ces ports qui créèrent des villes*, L'Harmattan, Paris, 1994.

Figure 1 : Limites et séquençage de la zone d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg

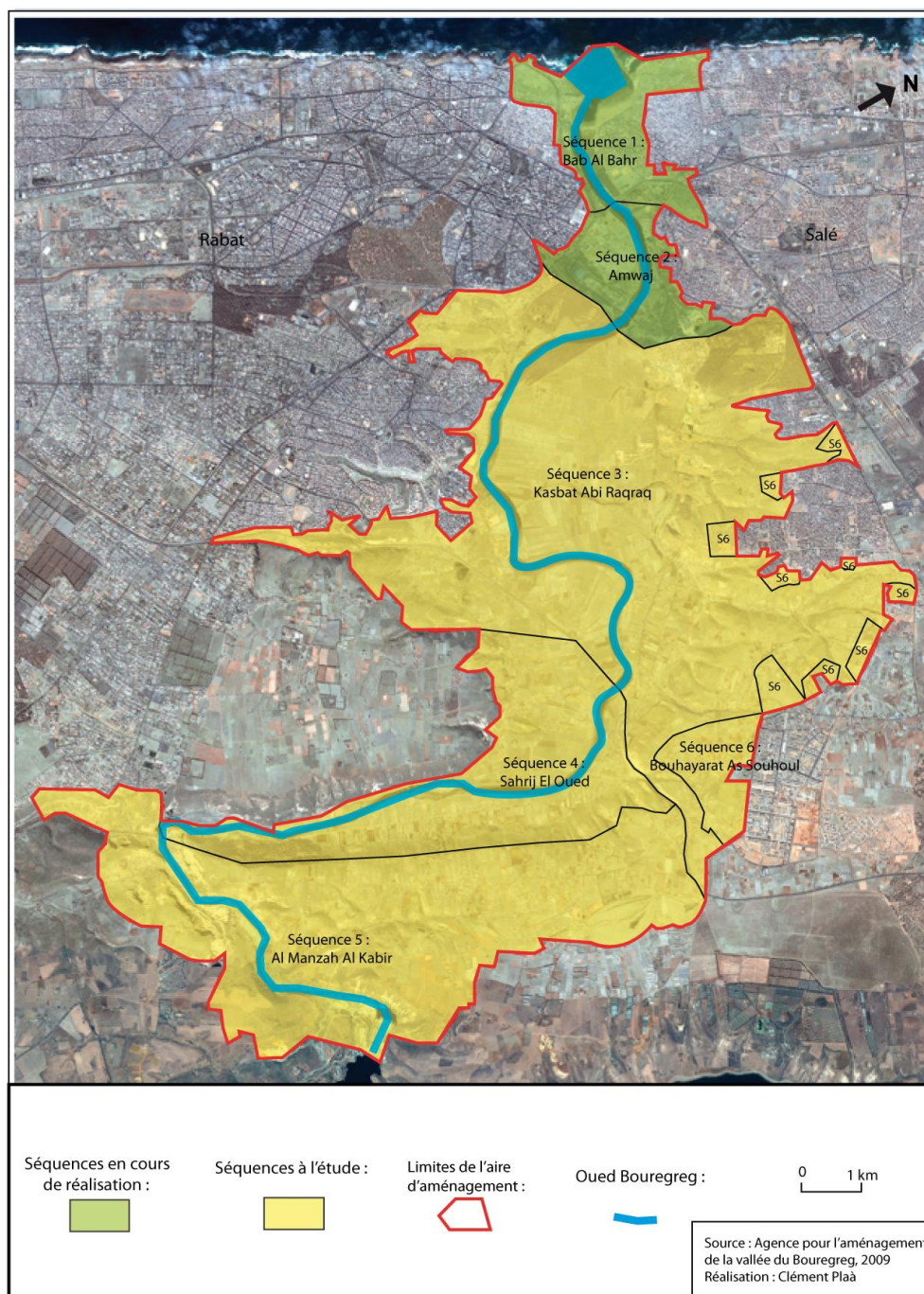


Figure 2 : L'arrondissement Bab Lamrissa, Salé, et la séquence Bab Al Bahr



De nouveaux modes de faire :

Le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, comme d'autres projets ailleurs, à Tunis mais aussi à Rabat-Salé par exemple, fait appel à de nouveaux modes de faire urbanistiques.

« Confronté aux enjeux de la mondialisation et de l'ouverture du pays à la compétition internationale, l'Etat est contraint à évoluer dans son action, d'autant que ses ressources sont loin de suffire seules. La reconnaissance des acteurs privés augure de nouvelles démarches d'action de coproduction de la ville, voire de domination sur les acteurs publics. »⁹ Le secteur privé a, de ce fait, aujourd'hui un rôle central et croissant dans le financement des projets urbains. Les grands groupes nationaux, mais surtout les sociétés financières internationales, et avant tout celles du Golfe, orientent leurs activités dans le secteur de l'immobilier, en particulier dans la construction d'hôtels et de résidences de haut standing.

Les modes de faire de la ville sont ainsi de plus en plus sous le contrôle des acteurs privés. Il en est de même à Rabat-Salé. En effet, le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg est à la fois financé par un acteur public, l'AAVB et par des acteurs privés, des *holdings*¹⁰ venus du Golfe : Sama Dubaï pour la séquence Amwaj et Al Maabar pour la séquence Bab Al Bahr. De même le projet de la corniche de Rabat mobilise un *holding* saoudien, EMAAR. Il y a donc une forte tendance à la *privatisation* des grands projets urbains, ou en tout cas ils résultent d'interactions entre acteurs publics et acteurs privés plus manifestes que par le passé, comme l'avait déjà noté

9 BARTHEL Pierre-Arnaud, *Tunis en projet(s): La fabrique d'une métropole au bord de l'eau*, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 2006.

10 Sociétés financières.

Pierre Signoles en introduction de l'ouvrage collectif *L'urbain dans le Monde arabe*. « Lorsque l'État agissait en qualité de maître d'ouvrage, la distinction entre son rôle de mobilisateur/distributeur de ressources et d'opérateur n'apparaissaient pas de façon évidente [...]. La situation s'est en principe clarifiée dès lors que le circuit de mobilisation des ressources - provenant ou destinées à provenir de sources diversifiées- et de leur affectation s'est distingué nettement de celui qui va du choix politique d'opportunité, de décision, vers la mise en œuvre, celle-ci étant de surcroît assurée par de nouveaux opérateurs »¹¹

Il faut tout de même remarquer que la crise mondiale, et donc l'érosion du secteur immobilier, a frappé les *holdings* du Golfe. Ainsi la séquence Amwaj du projet, dont la promotion a été confiée à Sama Dubaï est pour le moment au point mort. Pour Bab Al Bahr, Al Maâbar n'a pas montré pour le moment des signes de recul et le projet continu.

La question de l'intégration du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg à l'aire urbaine existante se pose alors. Ce projet financé en partie par des acteurs (50% du capital pour Bab Al Bahr) augure une logique financière, de promotion immobilière. L'articulation entre le projet et ses périphéries immédiates, plutôt paupérisées (comme la Médina de Salé ou le quartier Kardona par exemple), apparaît comme problématique et comme enjeu tant pour les aménageurs que pour les habitants des quartiers limitrophes au projet.

11 SINOLES Pierre, EL KADI Galila, SIDI BOUMEDINE Rachid, dir., *L'urbain dans le Monde Arabe : Politiques, instruments et acteurs*, CNRS éditions, Paris, 1999

Concepts :

Ce mémoire sera principalement articulé autour des concepts d'intégration et de négociation. Nous utilisons pour intégration la définition donnée par Jacques Lévy dans le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* dirigé par Michel Lussault et Jacques Lévy. « Il y a intégration d'une réalité A dans une réalité B lorsque A fait clairement partie de B mais que B a été modifié par l'entrée de A. Il ne s'agit donc ni d'une simple inclusion juxtaposant le nouvel entrant aux éléments préexistants de l'ensemble [...], ni d'une destruction des spécificités de l'Autre [...]. La notion d'intégration peut alors être utilisée à chaque fois que la rencontre entre deux réalités distinctes donne lieu à un mélange dissymétrique [...] produisant une nouvelle réalité. [...] cette notion prend facilement une signification géographique [...] il indique que le nouvel espace ainsi créé n'est pas seulement la somme de l'ancien centre et de l'ancienne périphérie pas plus qu'il n'efface complètement l'identité de cette nouvelle composante du centre qu'est cet espace « intégré ».

La négociation est « une situation d'interdépendance relativement stable, construite par un processus de différenciation constant et continu. Dans ce cadre, la forme dominante de négociation est le marchandage : l'arrangement aboutit à un certain équilibre d'intérêts par le jeu de pouvoirs agrégateurs de préférences. »¹² La négociation est donc un processus de communications et d'échanges entre deux ou plusieurs parties dans le but de

12 KUTY Olgierd, *Une matrice conceptuelle de la négociation : Du marchandage à la négociation valorielle*, Négociations n°1, 2004.

la résolution d'un différend ou d'un problème, soit en coopération, soit en compétition (la relation est ici conflictuelle). Elle est le principal mode non juridique pour régler pacifiquement un différent. Pour parvenir à un accord équilibré entre les parties, le rapport de force doit être au départ équilibré.

D'autres concepts moins centraux mais également important comme mobilisation collective, répertoire de la mobilisation collective, gouvernance ou citoyen ordinaire seront utilisés.

« Par mobilisation collective [ou action collective], on désigne l'action concertée d'un ensemble d'individus en vue de faire triompher des fins partagées, des intérêts matériels ou une *cause*. Celle-ci se distingue du groupe de pression qui suppose, non seulement une dimension revendicative et le souci d'influer sur le pouvoir [...], mais aussi l'existence d'une structure stable. Elle se distingue aussi d'autres événements collectifs qui n'ont pas de dimension revendicative. »¹³

Pour répertoire de la mobilisation collective nous utilisons le concept de Tilly et Tarrow dans *Politique(s) du conflit : de la grève à la révolution*, 2008. Les répertoires sont la constitution d'un agglomérat de représentations (au sens donné par Tilly et Tarrow, c'est-à-dire représentation publique, au sens de performance, de mise en scène de la mobilisation, le terme renvoi aux spectacles vivants) reconnaissables. Les répertoires varient selon le lieu, le temps et le couple sujet-objet. Le plus souvent les tenants d'une revendication collective inventent leurs actions au sein d'un répertoire

13 ALCAUD David et BOUVET Laurent dir., Dictionnaire de sciences politiques et sociales, Sirey, Paris, 2004.

préexistant. De plus les répertoires sont enracinés dans l'histoire des luttes antérieures.

Nous utilisons pour gouvernance la définition proposée par Patrick Le Galès dans le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* dirigé par Michel Lussault et Jacques Lévy, à savoir au sens de l'ensemble des « processus et des institutions qui participent de la gestion politique d'une société. La gouvernance comprend le gouvernement proprement dit mais aussi la contribution d'autres acteurs pour autant qu'ils jouent un rôle dans les orientations politiques stratégiques et les options de politique publique : acteurs politiques non gouvernementaux, composantes de la société civile, parmi lesquelles les entreprises, les syndicats, les associations ou les acteurs individuels ».

Pour citoyens ordinaires, nous utilisons la définition proposée par Isabelle Berry-Chikhaoui et Agnès Deboulet dans leur ouvrage *Les compétences des citoyens dans le Monde arabe : Penser, faire et transformer la ville*. Citoyens ordinaires qu'elles définissent ainsi : « l'appellation de citoyens ordinaires s'applique dans l'immense majorité des cas à des individus ou collectifs peu sollicités par l'institution dans le cadre du processus de concertation. Ces citoyens sont surtout définis par le fait de ne pas être dotés d'attributions officielles dans le champ de la production de normes et d'artefact urbain. » .

Hypothèse :

Ces grands projets urbains ont fait l'objet de recherches récentes, comme celle de Pierre-Arnaud Barthel sur l'aménagement des berges du Lac à Tunis, et celle de Hicham Mouloudi au sujet de l'aménagement de la corniche de Rabat. Si les questions du fonctionnement de ces projets et des modes de faire urbanistiques ont particulièrement retenu l'attention des chercheurs, ce n'est pas le cas, en revanche, des rapports, visiblement problématiques, que ces projets entretiennent avec le reste de la ville, à commencer par les quartiers qui, d'une certaine manière, les enserrrent. Est-ce parce que l'intégration des projets à la ville n'a tout simplement pas été pensée par les concepteurs ?

A Tunis par exemple, P.-A. Barthel note que la première forme du projet de réinvestissement des lacs proposés par Hans Barreth en 1986 « tend à produire un espace clos, circulaire, bien délimité par la zone de l'aéroport, le centre-ville, la digue et le canal de navigation et la commune de la Goulette, mais déconnecté en partie du reste de la capitale. »¹⁴. Le projet ne sera pas retenu et abandonné car jugé trop peu rentable par les investisseurs. Mais il va s'imposer comme base au projet final. *A posteriori* la vision de Barreth fut fondatrice : « il inventa une certaine vision d'une urbanisation rentable au bord de l'eau, y projetant des formes et des usages destinés à une clientèle aisée. »¹⁵.

De son côté, H. Mouloudi souligne qu'à Rabat, « le site de la Corniche

14 Pierre-Arnaud Barthel 2006, *op. cite*.

15 Pierre-Arnaud Barthel, 2006, *op. cite*

n'est pas un site vierge. Il comprend un tissu d'habitat non réglementaire abritant des couches sociales défavorisées à l'instar du bidonville de Douar Al Kora dont la situation géographique en fait un espace stratégique pour l'aménagement de la Corniche de Rabat »¹⁶. Il y a donc une dichotomie entre la structure sociale de l'espace à aménager, ses périphéries et le nouvel espace qui sera produit.

A Rabat-Salé tout particulièrement, il semble donc y avoir une opposition marquée entre les opérations d'aménagement, qui devraient donner naissance à des quartiers riches, et leurs périphéries immédiates qui sont, mise à part le quartier Rmel, des zones défavorisées sur les plans sociaux et économiques. Dans le cas du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, la médina de Rabat, celle de Salé ou le quartier Kardona. « La lecture des premières études publiées de ce projet sur sa première phase, annonce une logique complètement étrangère au site et à son histoire, un aménagement qui s'arrête au pied de la falaise de Rabat et la construction d'une véritable nouvelle ville entre Salé et son fleuve »¹⁷.

Des frontières symboliques¹⁸ sont ici peut-être en formation et il est envisageable, du moins cela constitue notre hypothèse de départ, qu'une

16 Hicham Mouloudi, 2007, *op. cite*

17 "Dossier Spécial, Ville de Salé: Des projets ambitieux pour une ville millénaire." *AU Pluriel* n°3, Octobre-Novembre-Décembre 2006.

18 Nous utilisons le terme de frontières symboliques dans le sens donné par Brigitte Moulin dans son ouvrage *La ville et ses frontières*. Les frontières symboliques sont les limites d'un territoire dont l'assise est un ensemble de signes de reconnaissance et d'appartenance. La frontière symbolique est aussi la limite d'un territoire qui, tout en étant réelle n'a pas de valeur ou d'efficacité en tant que soi mais en tant que signe d'une autre chose. C'est aussi la ligne de démarcation entre des signes de

partie des habitants de Rabat et de Salé se voient exclus de ces espaces nouvellement aménagés.

Problématique :

Cette opposition, ou dichotomie entre le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg et ses périphéries défavorisées pose un certain nombre de questions, ouvre un certain nombre de pistes.

Comment les porteurs des projets ont-ils prévu d'intégrer ces derniers dans la ville ? Quel est, dans cette perspective, le rôle attribué au tramway et plus largement aux réseaux ? Comment vont être gérées les zones dévalorisées qui côtoient les projets, sur le plan de l'habitat mais aussi sur le plan social ? Envisage-t-on l'exclusion des populations expropriées des espaces réaménagés ? Qu'en est-il de la gouvernance sur ce projet ? Quelles sont les stratégies mises en place par les habitants pour faire valoir leur droit à la ville¹⁹, mais aussi les conflits entre acteurs inhérents à ce type d'aménagement ? Comment les citoyens ordinaires font-ils valoir leurs compétences en matière d'urbanisme ? Quelles sont les politiques sociales engagées dans les quartiers périphériques du projet ? Qu'y a-t-il de prévu pour éviter l'exclusion d'une partie de la population, et plus particulièrement celle des quartiers directement visés par les expropriations de cet espace public ?

reconnaissance et d'appartenance différents, entre deux identifications inégalement valorisées. De plus les frontières symboliques ne sont pas reconnues en tant que telle, elles ne sont pas institutionnalisées.

19 LEFEBVRE Henri, *Le droit à la ville*, édition Anthropos, Paris, 1968.

Il s'agit dans le présent mémoire de traiter de la négociation et de l'intégration du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg. Par conséquent nous avons posé précédemment autant de pistes de questionnements qui nous ont permis de formuler notre problématique ainsi : quelles sont les modalités mises en place par l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg dans la négociation de ce projet ? Autrement dit : quelles sont les stratégies utilisées par l'AAVB dans la négociation avec les autorités locales et avec les habitants des quartiers compris dans la zone d'aménagement pour faire accepter ce projet ? Et inversement quelles sont les stratégies utilisées par les habitants des quartiers et les institutions locales dans la négociation ?

Pour tenter de répondre à cette problématique notre mémoire sera divisé en trois parties. Une première présentant la séquence Bab Al Bahr. Une seconde sur l'intégration par le tramway et le Plan de Sauvegarde de la médina de Salé. La troisième partie traitera de la négociation entre les habitants des quartiers compris dans la zone de compétence de l'AAVB et l'AAVB.

Méthodologie :

La recherche présentée dans le présent mémoire porte sur le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg mais pas sur le projet en lui-même. Il s'agit ici d'étudier la gestion des *à-côtés* du projet, à savoir les négociations autour du Projet, les stratégies des différents acteurs impliqués directement (l'AAVB) et indirectement (habitants et institutions).

Une multiplicité d'acteurs, directs et indirects, gravite autour de l'acteur principal du projet, l'AAVB :

- Des acteurs institutionnels (Préfecture de Rabat, de Salé, Agence Urbaine de Rabat-Salé, etc.)
- Des acteurs associatifs (Association Bouregreg, l'Instance Nationale de Protection des Biens Publics Marocain, etc.)
- Des acteurs dits « ordinaires »

Il est aisé de penser que des rapports de force existent entre tous les acteurs du projet. L'analyse des stratégies de l'AAVB pour l'intégration et la négociation de son projet est donc la piste privilégiée dans ce mémoire.

Pour notre recherche nous avons eu recours à deux types de sources. La première est constituée par les documents techniques que nous avons pu rassembler, qu'ils soient textuels ou iconographiques.

Des documents d'urbanisme, comme le Plan d'Aménagement Spécial du Bouregreg ou le Plan d'Aménagement Unifié de la ville de Salé, ont été également utilisés pour présenter le projet, mais aussi pour la réalisation de certaines cartes.

L'étude de documents officiels comme le Plan d'Aménagement Global de l'AAVB, le Plan de Sauvegarde de la Médina de Salé ou le Rapport de la Commission d'Enquête pour Kardona, ont été très utiles pour la réalisation de ce mémoire.

La communication de l'AAVB (« Bouregreg News » par exemple) a aussi été une source intéressante. Y-a-t-il décalage entre le discours de l'AAVB et la réalité du terrain ?

Mais ce premier type de sources, bien que nécessaire, est insuffisant. La question posée par ce mémoire étant, quelles sont les stratégies mises en place par l'AAVB dans l'intégration et la négociation de son projet. La question se porte donc aussi sur les jeux d'acteurs et donc sur l'analyse de leurs discours respectifs.

La seconde source utilisée est donc celle des entretiens réalisés avec les différents protagonistes impliqués, directement ou indirectement, dans le projet.

Les entretiens ont été menés de façon semi-directive tout en se transformant parfois en entretiens ouverts lorsque la personne interrogée répondait aux questions avant qu'elles soient posées.

Les entretiens semi-directifs nous ont paru les plus pertinents pour mener nos enquêtes. Effectivement, les entretiens ouverts peuvent emmener sur des terrains extérieurs aux questionnements initiaux et ceci peut se révéler problématique lorsque la personne interrogée s'éloigne trop du sujet. Le recadrage est plus facilité par un entretien semi-directif.

L'entretien directif a, par contre, tendance à trop enfermer et limiter le propos et peut donc nous faire passer à côté de certains points non abordés par le questionnaire mais qui auraient pu ouvrir de nouvelles perspectives, de nouveaux questionnements. Finalement l'entretien semi-directif nous a semblé le plus pertinent parce qu'il laisse une relative liberté à l'interrogé, tout en laissant une possibilité de recadrage du propos plus forte qu'avec un entretien ouvert.

Par ailleurs nous n'avons pas utilisé de questionnaires adressés à la population durant notre enquête. La raison première en est tout simplement,

à notre sens, la non pertinence dans notre recherche. Le questionnaire amène des données quantitatives. Or notre recherche portant sur les stratégies d'acteurs, la négociation, il apparaît que les données statistiques ne sont que peu utilisées, et lorsqu'elles sont utilisées, elles existent préalablement (populations, densités, etc.). L'utilisation de données qualitatives apparaît donc comme plus pertinente.

De plus les questionnaires auraient été difficiles à mettre en place. L'obstacle de la langue aurait été problématique, nous ne parlons ni l'arabe classique, ni le dialectal, et des questionnaires en français n'auraient été compris que par une faible frange de la population. Les couches sociales les plus défavorisées auraient alors été exclues par un questionnaire en français comme en arabe, la ville de Salé présentant un grand nombre d'analphabètes, soit 28,5% des personnes de 10 ans et plus ne lisent aucune langue (43% pour l'ensemble du Maroc)²⁰

20 Agence Urbaine de Rabat-Salé, *Diagnostic, Analyses Thématiques et Spatiales, Plan d'Aménagement Unifié de la Ville de Salé*, Rabat, 2008.

Première Partie : Présentation de
la séquence Bab Al Bahr :

I. La séquence Bab Al Bahr:

La séquence Bab Al Bahr (Porte de la Mer en français) est située entre le front de mer et le pont Moulay el Hassan. Cette séquence est l'une des deux prioritaires du projet avec Amwaj. Son coût est estimé à environ de 535 millions d'euros²¹ pour l'ensemble de la séquence (la participation d'Al Maâbar est ici prise en compte et représente la moitié du budget). Elle est la clef de voute du projet, censé relier définitivement Rabat et Salé en créant un espace emblématique, une nouvelle centralité commune à l'ensemble de l'agglomération²².

Bab Al Bahr comporte deux marinas, ou ports de plaisance, dont la première, face au pont Moulay el Hassan, est terminée et accueille déjà des bateaux. Cette marina se veut d'ambition internationale et peut accueillir 350 embarcations. Le front marina occupe 120 mètres linéaires pour 14 460 m² plancher, qui seront répartis de la manière suivante : six immeubles dans la première phase de développement, cinq autres par la suite puis deux hôtels. La marina achevée, compte aujourd'hui deux cafés-restaurants, un magasin de fournitures pour la navigation et un magasin d'articles divers. Cette marina est ainsi présentée comme un élément structurant du projet, une centralité faisant le lien entre la population et la mer, rappelant le passé maritime de Rabat et de Salé.

21 Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, *Bouregreg News n°1*, Rabat, 2008.

22 Ibid.

Un port de pêche donnant directement sur l'Atlantique est aussi en construction en plus des deux ports de plaisance et ceci pour donner une nouvelle infrastructure moderne et de qualité aux pêcheurs de Rabat-Salé.

Derrière la marina déjà en activité se situe la cité des arts et des métiers dont le but est d'améliorer l'offre de formations, dans les savoirs et les techniques ancestrales, le tourisme, l'hôtellerie et les services. Cette cité a été confiée au cabinet *Forster and Partners* et donc à l'architecte Norman Foster, internationalement reconnu et concepteur notamment du viaduc de Millau ou encore du Reichstag de Berlin²³.

Avoir pour partenaires, des personnes reconnues internationalement est très présent dans le discours de l'AAVB. Ainsi Lemghari Essakl, directeur de l'AAVB a déclaré au cours d'un discours que nous avons pu enregistrer : « Si vous voyez que l'Agence n'a pas entrepris, aujourd'hui, de constructions massives, c'est parce que nous avons fait appel à des centaines d'architectes, et que chaque fois, nous avons été très déçu par la production. Et moi personnellement je ne peux pas me permettre de laisser construire n'importe quoi dans cet endroit à cause de la fragilité, la sensibilité du site. C'est pour cette raison que nous avons décidé de nous faire accompagner dans ce projet par le numéro un au monde des architectes, Norman Foster, qui est impliqué personnellement sur cette vallée et qui a une préoccupation majeure pour l'environnement et le développement durable. »²⁴

En plus de tout cela il est prévu deux zones résidentielles et touristiques pour lesquelles il est difficile d'affirmer quelque chose, l'AAVB

23 LEONI Giovanni, *Norman Foster*, Actes Sud, Paris, 2008.

24 Lemghari Essakl, Directeur Général de l'AAVB, Sortie Chantier Bouregreg n° 6 du 12/02/2009

ne sachant pas exactement ce qu'elles contiendront en termes architecturaux. Tout au plus pouvons nous dire, que les bâtiments ne dépasseront pas le R+3²⁵, que le résidentiel représentera 50 % de l'offre, les commerces 13 % (dont un centre commercial), les équipements 11 %, les activités tertiaires 14 % et que quatre hôtels quatre étoiles y seront installés²⁶.

La séquence Bab Al Bahr prévoit aussi des infrastructures de réseaux à savoir le passage du tramway, un tunnel sous la Kasbah des Oudayas et le nouveau pont Moulay el Hassan. La route Al Marça longeant la Kasbah des Oudayas est détournée et passera par le tunnel sous la Kasbah permettant ainsi de transformer le passage de la médina de Rabat vers la Kasbah en espace piétonnier. Le nouveau pont Moulay el Hassan est en construction à côté de l'ancien. Il reliera les deux rives du Bouregreg avec des passages piétonniers, automobiles et pour les lignes du tramway. Dans le prolongement du pont du côté Salé il est prévu une zone tertiaire.

En outre la rive gauche du fleuve (côté Rabat) a été aménagée en espace piétonnier avec des cafés (le premier a ouvert au mois de mars 2009). Une école de jet-ski y est également en projet.

25 Plan d'Aménagement Spécial de l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg

26 Projet Bouregreg : la commercialisation des appartements démarre, La vie éco du 05-12-2008

II. Compétences et statuts de l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg :

Le *dahir* n° 1-05-70 du 23 novembre 2005, promulguant la loi 16-04, relative à l'aménagement de la vallée du Bouregreg, crée l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg afin de réaliser le projet. L'AAVB est un établissement public créé *ad-hoc*, sous tutelle de l'Etat mais jouissant d'une autonomie morale et financière²⁷.

Elle a pour mission, dans les limites de la zone d'aménagement, de réaliser l'ensemble des études préalables ainsi que les plans pour la réalisation du projet ; d'élaborer le Plan d'Aménagement Spécial pour l'aire d'étude. Elle participe également à la recherche des financements supplémentaires nécessaires à la bonne marche du projet.

Par ailleurs, elle effectue les travaux indispensables à l'urbanisation de l'aire d'étude (réseaux, mise en plancher, etc.) ; elle veille au respect de la réglementation urbanistique en vigueur, elle délivre les permis de construire et tout autres documents nécessaires à l'achat d'un terrain, à sa mise en valeur. L'AAVB peut également acquérir n'importe quel terrains de l'aire d'aménagement, quelque soit son propriétaire, à l'amiable ou par l'expropriation²⁸. L'aire d'étude est, par ailleurs, déclarée d'utilité publique et

27 Article 37 du *dahir* n° 1-05-70 du 23 novembre 2005 promulguant la loi 16-04 sur l'aménagement de la vallée du Bouregreg.

28 Article 38 du *dahir* n° 1-05-70 du 23 novembre 2005 promulguant la loi 16-04 sur l'aménagement de la vallée du Bouregreg.

donc passible d'expropriation²⁹, conformément à la loi n°7-81 du 6 mai 1982 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et ceci pour une durée de dix ans maximum à compter de la publication du Plan d'Aménagement Spécial (PAS). Le PAS est alors souverain en cas de litige sur toute la zone d'aménagement et ceci contre tous les Plans d'urbanisme antérieurs³⁰.

L'AAVB est dirigée par un conseil d'administration comprenant le président du conseil de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, le président du conseil préfectoral de Rabat, le président du conseil préfectoral de Salé, le président du conseil communal de Rabat, le président du conseil communal de Salé, les présidents des conseils des communes rurales où des terrains sont compris dans la zone de compétence de l'AAVB, le président de la Chambre de commerce, d'industrie et de services de Rabat-Salé, le président de la Chambre d'artisanat de Rabat, le président de la Chambre d'artisanat de Salé, le directeur de l'Agence urbaine de Rabat-Salé, le directeur de l'Agence du bassin hydraulique du Bouregreg et de la Chaouïa.

De plus l'AAVB peut initier la création d'une société privée pour la promotion et la commercialisation du projet. Cette société peut alors voir entrer dans son capital des personnes ou des sociétés privées.³¹

29 Articles 32, 33, 34, 35 et 36 du *dahir* n° 1-05-70 du 23 novembre 2005 promulguant la loi 16-04 sur l'aménagement de la vallée du Bouregreg.

30 Article 22 du *dahir* n° 1-05-70 du 23 novembre 2005 promulguant la loi 16-04 sur l'aménagement de la vallée du Bouregreg.

31 Articles 50 et 51 du *dahir* n° 1-05-70 du 23 novembre 2005 promulguant la loi 16-04 sur l'aménagement de la vallée du Bouregreg. C'est d'ailleurs le cas pour la séquence Bab Al Bahr. « L'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bouregreg vient d'obtenir le feu vert de l'Etat pour prendre une participation de 50% dans le capital de la société anonyme Bab Al Bahr aux côtés du consortium émirati Al Maâbar International » in La Vie éco du 02-11-2007

III. Une clientèle de standing :

La clientèle ciblée par les promoteurs est une clientèle nationale ou internationale mais toujours dotée d'une très forte capacité à consommer. Le marketing est d'ailleurs révélateur de cette tendance. Étudiant la stratégie de communication des promoteurs du projet Saphira, Hicham Mouloudi note en effet que ce « sont les habitants les plus solvables de la ville de Rabat qui semblent être privilégiés par cette campagne [de promotion] bien que les voyageurs en transit (qu'ils proviennent des régions avoisinantes, des autres villes ou même d'Europe) soient également ciblés. »³².

Dans le cas de Tunis, Pierre-Arnaud Barthel fait des remarques similaires : les plaquettes de présentation des différents projets d'aménagement des berges du Lac évoquent presque une « ville-jardin », composée d'immeubles à l'architecture moderne au milieu de vastes espaces verts. Des femmes habillées de façon très moderne sont présentes dans l'espace public, ce qui conforte l'idée « d'un ordre social harmonieux et idéal qui n'intègre que les élites. »³³. La ville est ainsi une production standardisée, mise aux normes internationales³⁴.

32 MOULOUDI Hicham, *Enjeux et acteurs du projet d'aménagement de la Corniche de Rabat*, Mémoire d'architecte en chef, Rabat, 2007

33 Pierre-Arnaud Barthel, 2006, *op cite*.

34 BERRY-CHIKAOUI Isabelle, DEBOULET Agnès, ROULLEAU-BERGER Laurence, *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, La Découverte, Paris, 2007. On parlera d'internationalisation plutôt que de mondialisation ou globalisation pour prendre en compte « la vision constructiviste de la globalisation comme production sociale, mais aussi comme paradigme et non comme donnée ». La dimension internationale est plus neutre que le terme de mondialisation tout en prenant acte de l'hybridation des identités, changements sociopolitiques, économiques, etc. L'usage de

Pour le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg la démonstration peut aussi être faite. L'obsession des standards internationaux est aussi la norme dans le discours de l'AAVB. Ainsi, Omar Benslimane, directeur marketing de l'AAVB parle de « réhabiliter [la décharge] conformément aux standards internationaux »³⁵. De même lors de la Sortie Chantier Bouregreg n° 6 du 12/02/2009, à une question sur les parkings posée par un visiteur L. Essakl a répondu : « Il faut que les gens puissent être au maximum garé à quatre minutes de leur destination. Ce sont les normes internationales. [...] Notre but c'est d'être standard »³⁶.

Par ailleurs la clientèle ciblée est la même que celle du projet Saphira. L'AAVB a « pensé à des logements de haut et de moyen standing pour couvrir plusieurs niches. Nous avons programmé des appartements simples, des duplex et quelques triplex. La superficie varie entre 80 et 160 m². »³⁷ Même si les prix ne sont pas annoncés pour le moment il devrait, à en croire l'AAVB, être moins cher que ce de la marina de Casablanca, à savoir inférieur à 30 000 dh le m². Il semblerait tout de même que l'AAVB s'oriente vers des prix proche de ceux pratiqués pour les appartements de standing du quartier Agdal à Rabat, soit entre 15 000 et 20 000 dh/m² (soit environ 160 000 euros un appartement de 80m²). La clientèle ciblée apparaît bien ici comme la même que Saphira, une clientèle locale ou internationale mais avec des

globalisation est surdéterminé, fortement connoté par l'économie et la ville globale dans son assertion dominante serait « au service du redéveloppement du capitalisme transnational et en grande partie informationnel [S. Sassen] ».

35 Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, *Bouregreg News n°1*, Rabat, 2008.

36 Sortie Chantier Bouregreg n° 6 du 12/02/2009

37 *Projet Bouregreg : la commercialisation des appartements démarre*, La vie éco du 05-12-2008

moyens financiers assez conséquent. Il est sûr que, vu les prestations proposées et l'obligation de rentabilité inhérente à ce type de projet, la classe moyenne marocaine n'aura pas la possibilité de vivre dans ce quartier.

IV. Un espace non vierge :

La zone à aménager par l'AAVB pour la séquence Bab Al Bahr était et est toujours un espace non vierge.

Le stade de football de Salé était dans cette zone ainsi que le camping et des terrains militaires. Ces bâtiments ont été rasés dès la mise en chantier du site et n'ont pas constitués l'objet de notre recherche.

Par ailleurs, la zone d'intervention de l'AAVB est frontalière à la médina de Salé et touche des secteurs habités de l'arrondissement Bab Lamrissa. Notamment les quartiers Sidi ben Acher et Bab Chaàfa, Rmel et Kardona (voir figure 3).

Le quartier Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa est situé sur le haut de la médina. Il constitue les dernières maisons de celle-ci et donc son front de mer. Le tissu urbain est ici en mauvais état, en cours de dégradation. Le taux de pauvreté de la médina est de 6,78%³⁸, soit un taux inférieur à la moyenne nationale (12% en milieu urbain)³⁹ mais bien au dessus de celui de Rabat (2,4%)⁴⁰. Il en est d'ailleurs de même pour l'ensemble de la médina. Comme dans les autres villes du Maroc la médina de Salé subie un processus de marginalisation bien connue. La densification depuis l'indépendance a

38 ALLAIN-EL MANSOURI Béatrice, *Profil environnemental de Salé*, Rabat, 2006.

39 Ibid.

40 BENNANI Driss, *Top Ten des villes marocaines : que des surprises !*, TelQuel du 29-03-2006.

atteint environ 20 098hab/km².⁴¹ La marginalisation de ses activités productives et de ses échanges, l'éloignement des centres de décisions et des équipements modernes, la dégradation du cadre bâti et des conditions d'hygiène, l'abandon des médinas par les familles de vieilles souches remplacées par des néo-urbains, le déclin de son rôle culturel et politique⁴² sont autant de maux dont souffre la médina de Salé.

Le quartier Kardona, quant à lui, est situé dans l'axe du nouveau pont Moulay el Hassan et est amené à disparaître pour laisser place au tramway et à une zone tertiaire. Le quartier est dans son ensemble dégradé et habité par une grande majorité de locataires. Nous pouvons également trouver dans ce quartier quelques commerces comme une pharmacie, des garages, ou encore des cafés mais aussi la présence d'un cabinet d'avocat et d'un bureau de topographe.

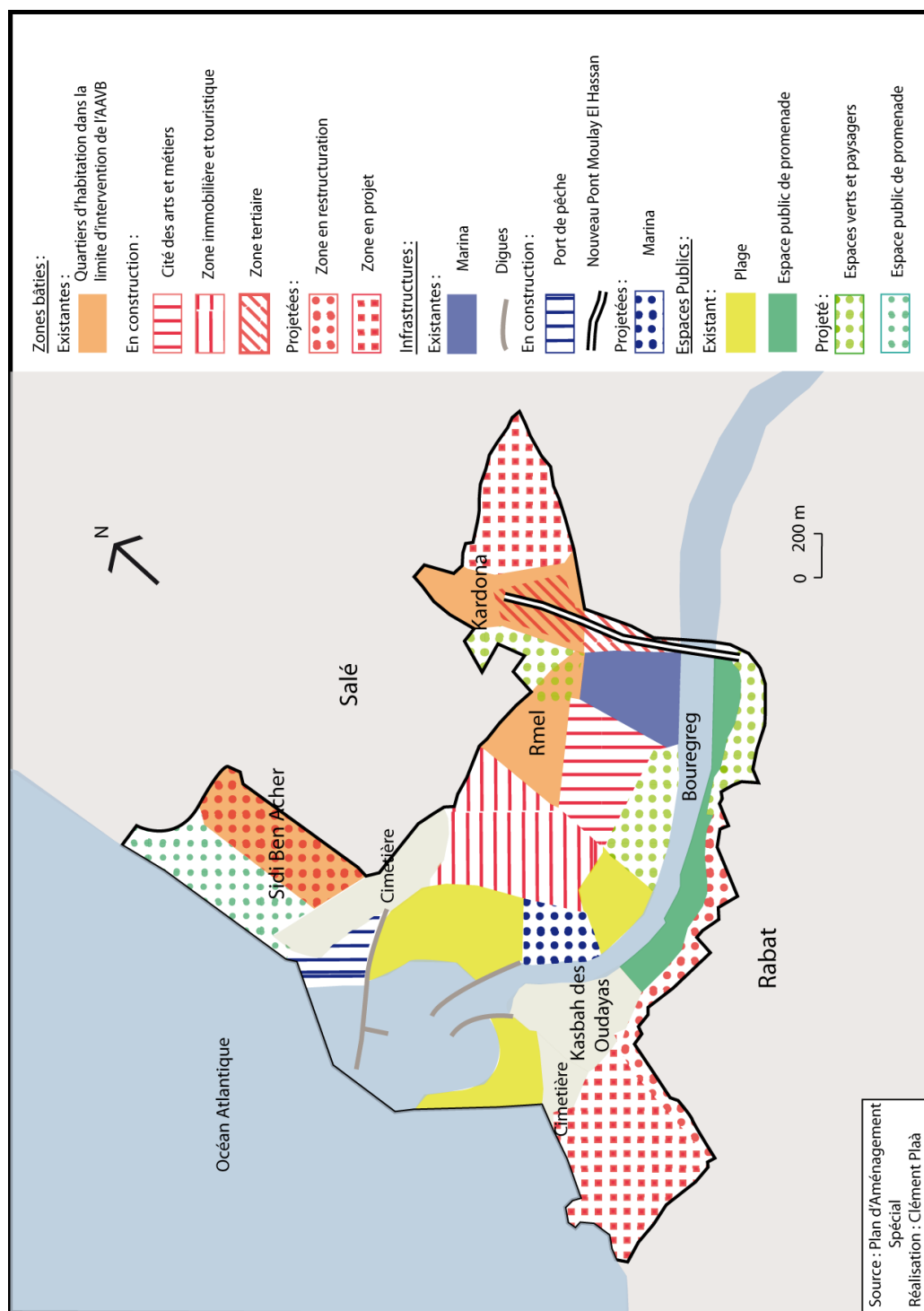
Le quartier Rmel est un quartier de villas, occupé par la classe moyenne supérieure. Il est situé face à la marina et la cité des arts et des métiers. Il faut noter que ce quartier abrite plusieurs cliniques et de nombreux cabinets de notaires ou d'avocats.

Des quartiers socialement différents sont donc en contact avec la séquence Bouregreg. La question de l'intégration à la ville se pose alors.

⁴¹ Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2004.

⁴² "Dossier Spécial, Ville de Salé: Des projets ambitieux pour une ville millénaire." *AU Pluriel* n°3, Octobre-Novembre-Décembre 2006.

Figure 3 : Schéma d'aménagement de la séquence Bab Al Bahr



Deuxième Partie :
Une intégration spatiale réussie ?

Introduction :

Nous avons vu que l'intégration spatiale du Projet d'Aménagement du Bouregreg n'apparaissait pas comme évidente. D'un côté un Projet de haut standing pour une clientèle plutôt fortunée et de l'autre une médina, celle de Salé, et des quartiers dans l'ensemble paupérisés et en périphérie immédiate avec le projet.

L'intégration spatiale du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg apparaît comme un enjeu fondamental de l'aménagement pour l'AAVB, au moins cela apparaît-il dans son discours. Quels sont les processus mis en œuvre par l'AAVB pour l'intégrer spatialement ?

Le problème de l'intégration du Projet est ainsi posé par les pouvoirs publics et notamment l'AAVB en terme de transport. Comment sa mise en réseau va-t-elle permettre son désenclavement par rapport au reste de la ville ? En effet l'un des objectifs officiels est la création d'une nouvelle centralité, communes aux deux villes. « Le manque de centralité et d'urbanité est flagrant à Salé »⁴³. C'est du moins ce qui apparaît au cœur des discours officiels. Salé est devenue la cité dortoir de Rabat, la banlieue de la capitale, à l'urbanisation anarchique⁴⁴ (bidonvilles, lotissements clandestins) qu'il faut *ré-urbanisé*.

43 Wilaya de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, *Le Schéma d'Organisation Fonctionnelle et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Centrale Rabat-Casablanca*, Dossier de Presse, 2009.

44 HASSAR-BENSLIMANE Joudia, *Le passé de la ville de Salé dans tous ses états : histoire, archéologie, archives*, Maisonneuve et Larose, coll. « Islam d'hier et d'aujourd'hui », 1992.

La mise en réseau peut, par conséquent, être perçue comme facteur essentiel de l'intégration du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, mais surtout ; et il y a ici un renversement sémantique ; comme facteur d'intégration de Salé au Projet et à la conurbation dans son ensemble. Il s'agit donc de *ré-urbanisé* Salé, de redonner un caractère urbain à Salé ; caractère qu'y aurait disparu ; en y apportant le moyen de transport collectif moderne -à la mode- qu'est le tramway.

Le problème de l'intégration est aussi posé en termes de réhabilitation⁴⁵ de l'espace urbain. La réhabilitation de la médina de Salé s'impose de sorte que l'écart esthétique entre les bâtiments du Projet, forcément neufs, et ceux d'une médina où la densité atteint des sommets nationaux⁴⁶, où l'habitat est de plus en plus insalubre, et où de nombreux bâtiments menacent ruine ; 260 pour être exact⁴⁷ ; s'amenuise.

Le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg est donc moteur de la mise à niveau de l'agglomération de Salé, et plus particulièrement de l'arrondissement Bab Lamrissa et de sa médina. Sa mise en réseau, notamment et surtout le tramway, en est une des mesures phares. Elle est

45 « opérations de rétablissement [...] d'un ensemble d'immeubles (un quartier spécifique par exemple) dans ses capacités à abriter des activités et des habitants. Les principales caractéristiques héritées de l'objet traité sont alors préservées et insérées dans un nouveau fonctionnement mieux adaptés au temps présent. » in LUSSAULT Michel et LEVY Jacques dir., *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, Paris, 2003.

46 "Dossier Spécial, Ville de Salé: Des projets ambitieux pour une ville millénaire." *AU Pluriel* n°3, Octobre-Novembre-Décembre 2006.

47 Préfecture de Salé, Ministère de l'intérieur, Royaume du Maroc, *Plan de Sauvegarde de la médina de Salé*, Salé, 2006.

systématiquement mise en avant dans la communication de l'AAVB. La réhabilitation de la médina de Salé, au contraire de la réhabilitation d'une partie de la médina de Rabat, ne fait pas partie intégrante du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg. C'est la Commune Urbaine de Salé qui est à l'origine de ce projet. L'AAVB n'est ici qu'un acteur parmi d'autres.

La question posée ici est en fait, comment l'intégration spatiale du Projet d'Aménagement du Bouregreg est-elle un moyen utilisé par l'AAVB dans la négociation de son Projet ?

Par conséquent cette partie se divise en deux sous-parties. La première partie traitant du tramway et de son rôle dans l'intégration spatiale du Projet, et la seconde parlant de la réhabilitation de la médina de Salé.

I. Le projet de tramway : facteur d'intégration ?

A. Pourquoi un Tramway à Rabat-Salé ?

Nous l'avons vu, l'un des objectifs principaux du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg est la création d'une centralité commune aux deux villes. Pour ce faire, la mise en réseau, et plus particulièrement le tramway apparaît comme la solution pour les pouvoirs publics.

Actuellement le passage entre les deux villes se fait à 71 %⁴⁸ par le pont Moulay El Hassan. Le reste des déplacements villes à villes se faisant

48 SEMALY-CID-STIB pour l'AAVB, *Enquête avant projet pour le tramway*, 2006.

par le train ou par la rocade autoroutière. Il y a donc saturation de ce pont ; 8 200 voyageurs par heure et par sens en bus ou taxis collectifs⁴⁹ le traverseraient. De plus les bus sont de plus en plus délaissés. Ils sont bien souvent en mauvais état. Sur le pont Moulay El Hassan entre 2000 et 2005 leur nombre a chuté de 180 à 152 pendant l'heure de pointe tandis que le nombre de taxis a largement augmenté, passant de 560 à 836⁵⁰. Les petits taxis n'ont pas le droit de sortir de leur ville d'affectation. Par conséquent ils ne peuvent traverser le pont pour passer d'une ville à l'autre et les taxis collectifs se révèlent un peu cher pour beaucoup de marocain. Il faut compter environ cinq dirhams pour seulement traverser le pont, et environ une cinquantaine de dirhams pour aller de la gare de Rabat-Ville à la gare de Salé⁵¹. D'ailleurs en quittant une des gares de Rabat ou Salé seulement 10 %⁵² des voyageurs prennent un taxi collectif.

Les mobilités interurbaines pour le travail représentent 50 % des déplacements et celle pour les études 20 %⁵³. Il est notable de remarquer que pour Salé 60 % des déplacements sont intra-muros et que 35 % sont en direction des quartiers centraux de Rabat (Hassan) et des quartiers Agdal et Hay Riyad. Tout simplement là où est l'offre d'emploi la plus importante dans le secteur tertiaire, notamment dans les services aux personnes. Pour Rabat se sont 91 % des déplacements qui sont intra-muros, dont 40 % vers le centre-ville⁵⁴ (voir figure 4).

49 Ibid

50 Ibid

51 Enquêtes personnelles : le nombre de trajet effectué en taxi à travers les deux villes nous permettent d'avancer ce chiffre.

52 SEMALY-CID-STIB pour l'AAVB, *Enquête avant projet pour le tramway*, 2006.

53 Ibid.

Nous pouvons remarquer également que la motorisation automobile pour mille habitants est plutôt faible, soit 95‰ à Rabat et 36‰ à Salé⁵⁵ (voir figure 5). Pour comparaison le taux de motorisation automobile de Paris est de 290‰⁵⁶.

En mettant en parallèle les figures 4 et 5 nous pouvons nous rendre compte que les principaux quartiers fournisseurs d'emplois sont ceux dont les habitants possèdent le plus d'automobiles. Pour Agdal et Hayd Riyad, 214‰⁵⁷ par exemple. L'inverse est aussi vrai et les quartiers fournisseurs de main d'œuvre sont ceux où les habitants possèdent le moins de voiture. Par exemple pour Bab Lamrissa la moyenne est de 70‰⁵⁸ soit une moyenne supérieure à celle de Salé, mais tirée vers le haut par le mellah de Salé, dans la partie basse de la médina, et le quartier Rmel. Ces deux quartiers sont effectivement les plus aisés de Bab Lamrissa et Rmel est même l'un des quartiers les plus aisés de Salé. Par contre la majorité des autres secteurs de Bab Lamrissa sont compris dans la tranche 21-50‰ et une petite partie en dessous de 20‰.

54 SEMALY-CID-STIB pour l'AAVB, *Enquête avant projet pour le tramway*, 2006.

55 Wilaya de la Région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, *Schéma directeur du transport et de circulation de l'agglomération de Rabat-Salé-Témara*, Rabat, 2006.

56 Mairie de Paris via

http://www.paris.fr/portail/deplacements/Portal.lut?page_id=7627&document_type_id=4&document_id=26544&portlet_id=17647&multilevel=document_sheet_id=4623 le 18 juin 2009.

57 Wilaya de la Région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, *Schéma directeur du transport et de circulation de l'agglomération de Rabat-Salé-Témara*, Rabat, 2006.

58 Ibid.

Nous avons donc ici une situation en termes de transport qui peut sembler assez difficile et à laquelle va venir s'ajouter un projet d'aménagement de grande ampleur (et ici nous parlons de l'ensemble du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg) dont la séquence Bab Al Bahr a comme objectif avoué d'être un nouveau centre pour Salé et même un centre commun pour Rabat et Salé. Il faut donc donner une véritable centralité à Salé. *Ré-urbaniser* la ville. La question que nous sommes en droit de nous poser maintenant est : le réseau de tramway dessert-il les quartiers les plus demandeurs en termes de transport collectif de l'agglomération ? Par exemple dessert-il Bab Lamrissa et la médina de Salé ?

Figure 4 : Principales mobilités quotidiennes à Rabat-Salé-Témara

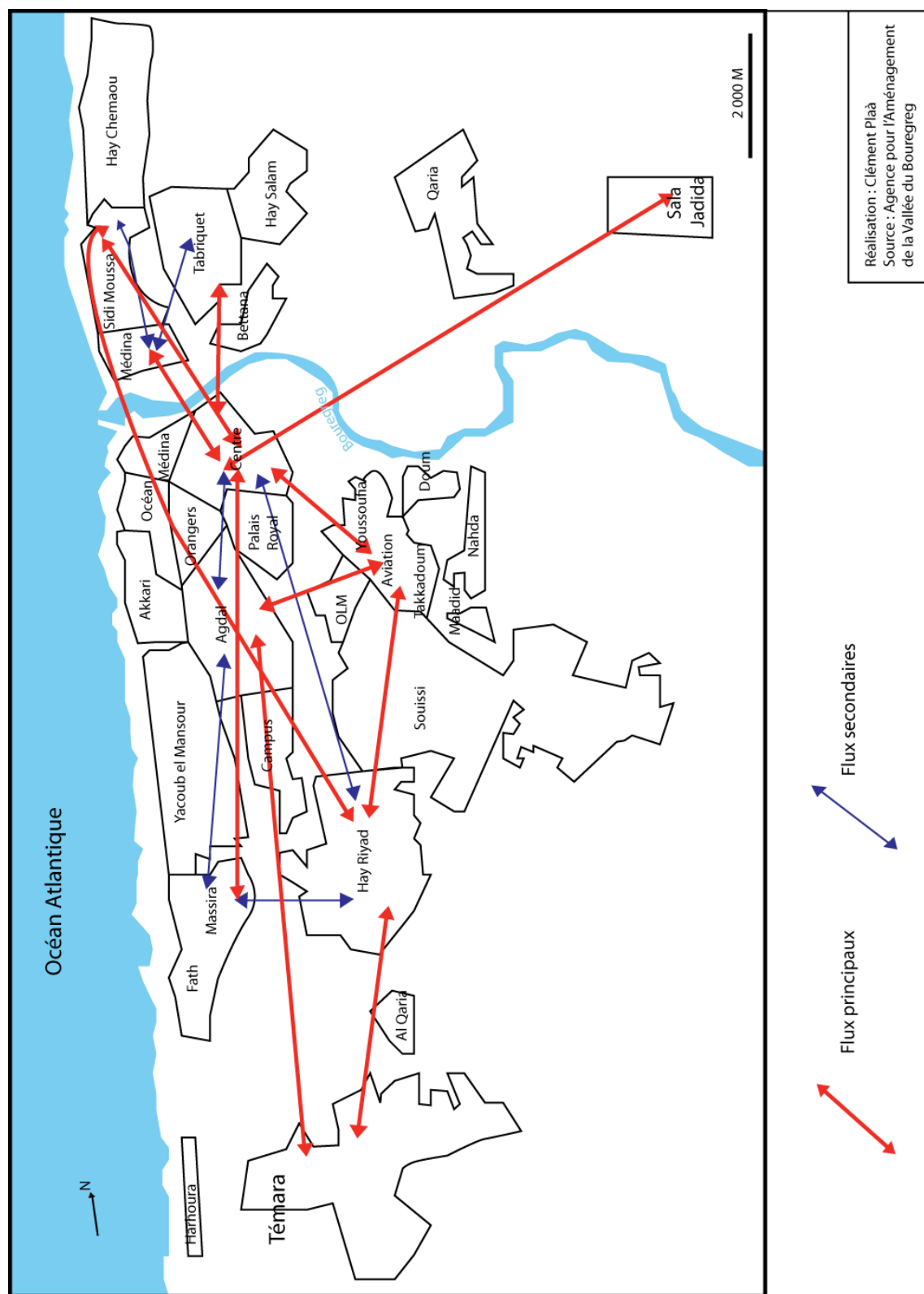
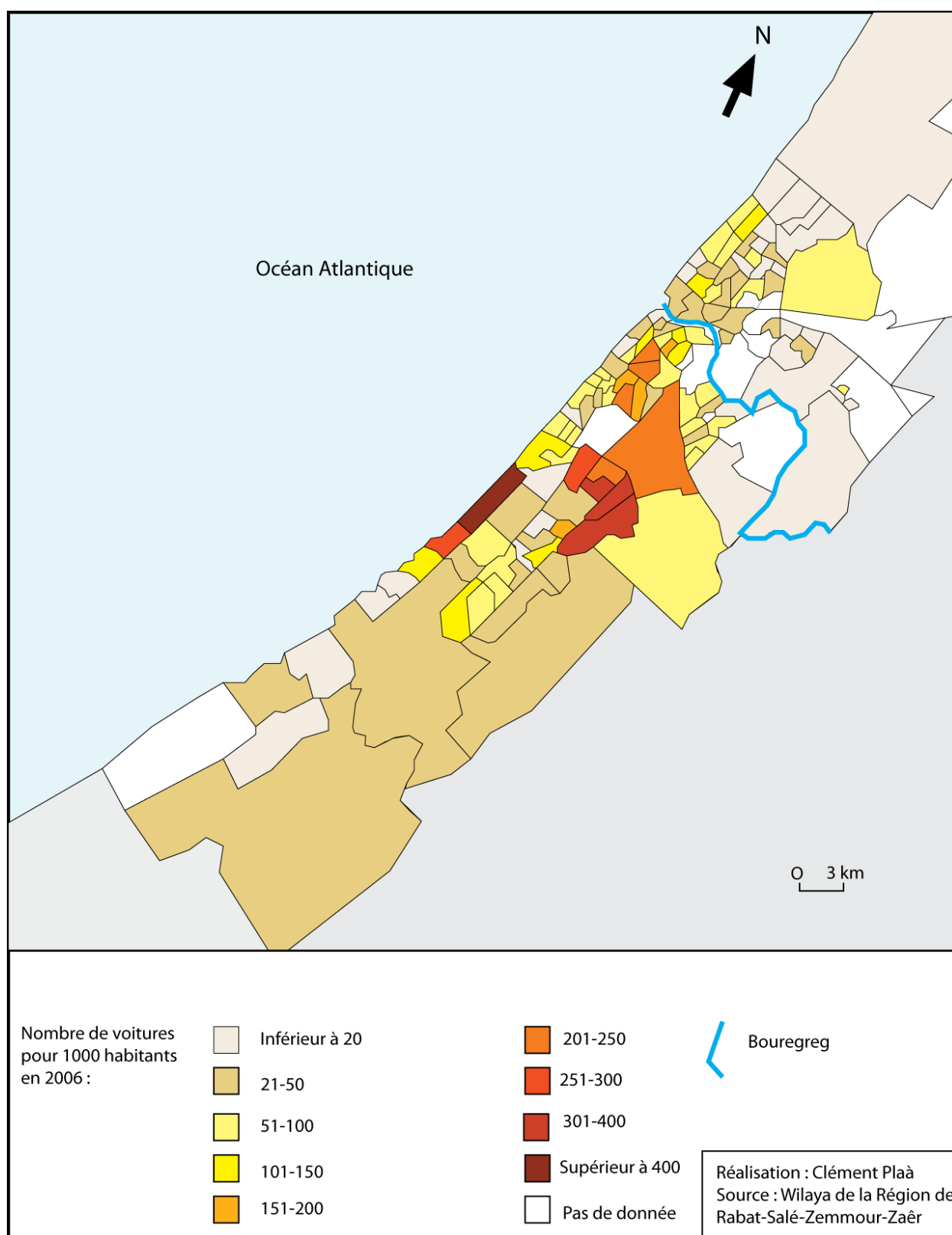


Figure 5 : La motorisation automobile à Rabat-Salé en 2006



B. Le tramway et l'arrondissement Bab Lamrissa :

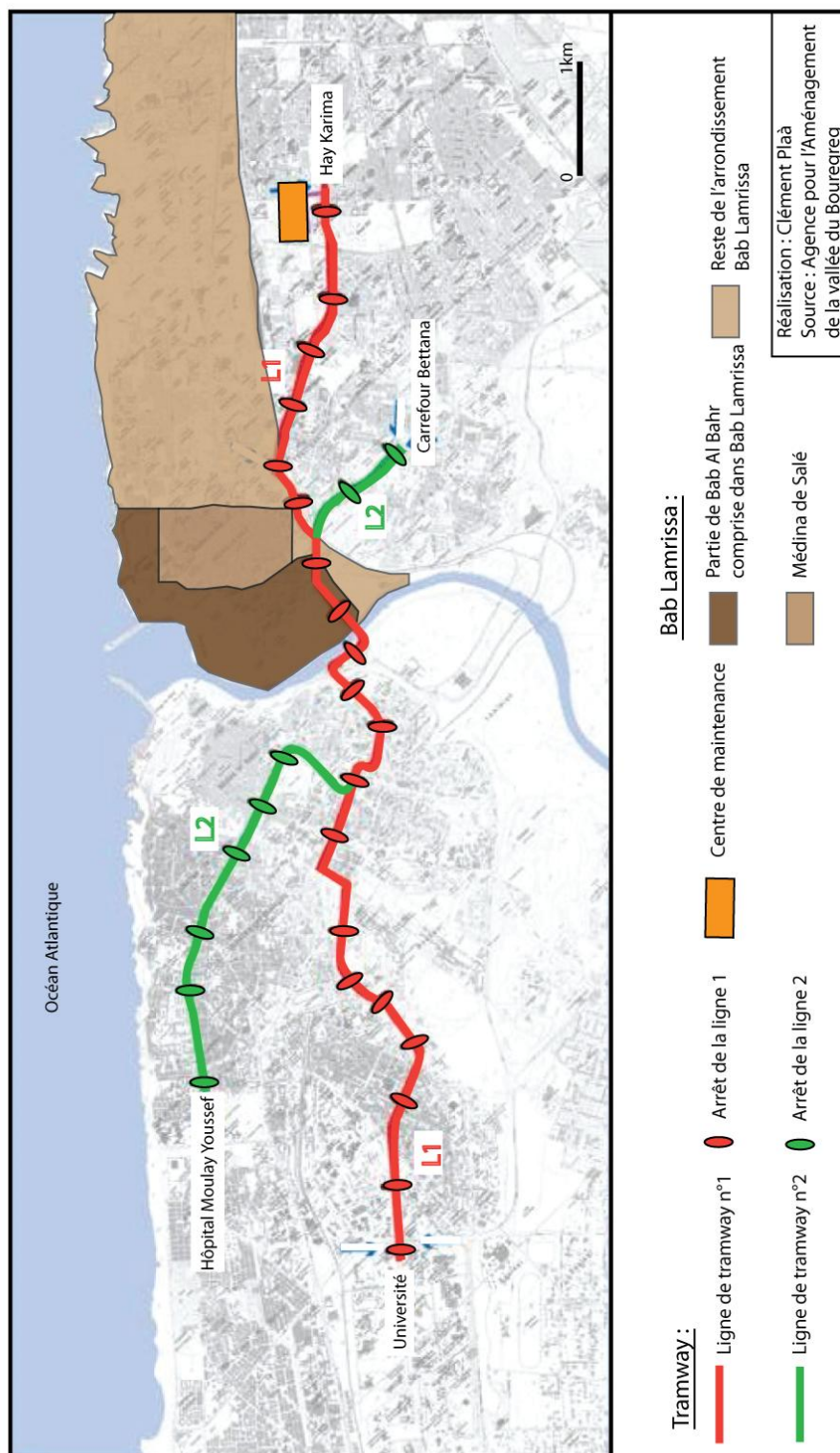
Une première phase du tramway doit être réalisée pour 2010. D'après l'AAVB, elle correspond aux besoins de déplacements les plus importants. Pour Rabat il s'agit de desservir les équipements de l'agglomération. Ces équipements sont principalement concentrés sur l'axe quartier Hassan-Ministères-Gare de Rabat-Ville-Quartier Agdal. En fait de la cathédrale de Rabat, dans le quartier Hassan, aux côtés de laquelle nous trouvons la préfecture de Rabat et la Wilaya de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër à l'hôpital et l'université d'Agdal en passant par la Gare Rabat-Ville, soit, ici, la ligne 1 (voir figure 6). Quant à la ligne 2, elle doit desservir les quartiers denses que sont Océan et Yacoub el Mansour avec un rabattement possible sur la gare routière de Rabat. Pour Salé l'objectif annoncé est de desservir les quartiers denses de la médina et de Tabriket. Par ailleurs le réseau présente des caractéristiques comme exposées ci-dessous dans le tableau 1.

Tableau 1 : Caractéristiques du tramway de Rabat-Salé

	Ligne 1	Ligne 2	Tracé commun
Longueur	11,7 km	7,8 km	2,9 km
Stations	22	14	5
Capacité	4050 voyageurs par heure et par sens	4050 voyageurs par heure et par sens	8100 voyageurs par heure et par sens

Source : SEMALY-CID-STIB pour l'AAVB, *Enquête avant projet pour le tramway*, 2006.

Figure 6 : Les lignes de tramway et l'arrondissement Bab Lamrissa



Nous pouvons voir à l'aide de la figure 6 qu'il existe deux arrêts à hauteur de la séquence Bab Al Bahr du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, un seul (deux en considérant celui pour Bab Al Bahr le plus au nord) à hauteur de la médina et un seul au bas du quartier Sidi Moussa. Mis à part ces arrêts, aucun n'est destiné à l'arrondissement Bab Lamrissa.

Pourtant si nous reprenons les objectifs affichés par l'AAVB pour la mise en place du tramway nous pouvons trouver : « Offrir une capacité de transport adaptée à la demande. » et « Améliorer l'accessibilité globale de tous les secteurs de l'agglomération »⁵⁹. De plus nous avons vu que pour Salé l'objectif était de desservir les quartiers denses, c'est-à-dire Médina et Tabriket (se reporter à la figure 4 pour la situation des quartiers).

Or nous l'avons vu, peu d'arrêts desservent l'arrondissement Bab Lamrissa pourtant parmi les plus dense de Salé, 148,55 hab./ha, second derrière Tabriket et ses 242,24 hab./ha⁶⁰. Et que nous pouvons considérer comme plus dense encore, car si nous retirons le quartier Hay Chemaou (au nord de Sidi Moussa) la densité passe à 200,7 hab/ha environ pour la médina et Sidi Moussa (voir tableau n°2).

59 Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, *Tramway de l'agglomération de Rabat-Salé : Présentation du projet*, Rabat, 2007.

60 Direction Générale des Collectivités Locales, 2004 via OUHANOU El Mostafa, *Evaluation de la gestion déléguée du service communal de la collecte des déchets ménagers : cas de l'arrondissement urbain de Salé Bab Lamrissa*, mémoire de troisième cycle pour l'obtention du Diplôme d'Etudes Supérieures en Aménagement et Urbanisme, Rabat, 2007.

Tableau 2: Répartition et densité de la population de Bab Lamrissa

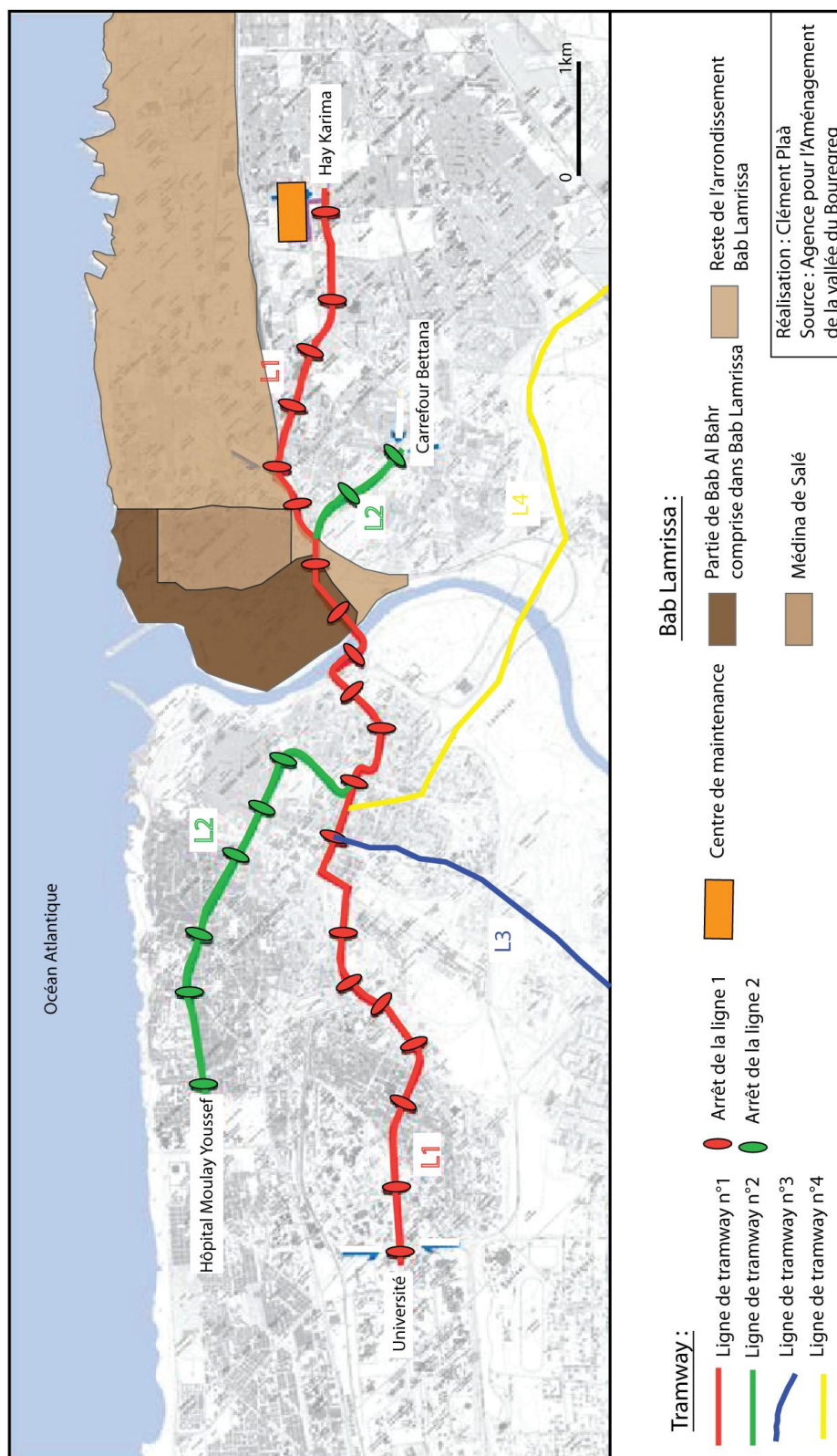
Zone	Superficie (km ²)	Population (RGPH 2004)	Part de la population (en %)	Densité (en hab/ha)
Médina	2,46	49 442	35	201
Sidi Moussa	2,88	57 741	41	200,49
Hay Chemaou	4,11	33 200	24	35
Total	9,45	140 383	100	148,55

Source : Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 2004.

De plus, en se reportant à la figure 4 nous pouvons nous rendre compte que le quartier Sidi Moussa, ainsi que la médina de Salé, sont de gros fournisseurs de main d'œuvre pour Rabat, au même titre que Tabriquet. Alors pourquoi Bab Lamrissa n'est pas aussi bien desservi par le tramway que Tabriquet alors que les quartiers sont assez similaires socialement ?

Le fait que le projet du tramway soit en plusieurs phases pourrait expliquer cela. Mais si nous regardons ce qui est prévu pour la phase suivante nous nous apercevons que les lignes 3 et 4 ne desserviront pas non plus, de manière plus importante l'arrondissement. La troisième ligne est prévue en direction des quartiers Takkadoum, Aviation, Youssoufia et Souissi et la quatrième est prévue pour desservir la ville nouvelle Sala Jadida (figure7).

Figure 7 : La deuxième phase du tramway



Nous avons noté que la séquence Bab Al Bahr est peu desservie par le tramway. Deux stations tout au plus et seulement à l'entrée de la séquence, au niveau de la zone tertiaire. La clientèle ciblée par le Projet peut être un facteur explicatif. Effectivement, la clientèle fortunée visée par l'aménagement de Bab Al Bahr, soit possède un véhicule (des parkings automobiles sont d'ailleurs prévus dans les zones résidentielles) soit à les moyens de payer un taxi tous les jours (collectif ou petit, le petit restant cher pour la majorité des habitants). Pour l'AAVB relier Bab Al Bahr n'apparaît donc pas comme prioritaire. Or si le tramway desservait Bab Al Bahr à l'intérieur même de la séquence la médina serait bien mieux desservie.

Afin de desservir le quartier Sidi Moussa le plus simple aurait été de partir de la station de la ligne 1 au bas du quartier, de remonter ainsi à l'intérieur de celui-ci. Ceci aurait pu être ajouté dans la seconde phase des travaux, mais n'a pas été fait. Peut-être le statut de Sidi Moussa comme « zone d'habitat non réglementaire en dur, en partie restructurés »⁶¹ pose problème pour la mise en place d'un réseau de tramway.

Le rôle structurant du tramway, intégrateur du Projet ; mais aussi et surtout intégrateur de Salé (et donc de Bab Lamrissa) ; est ici mis à mal. L'arrondissement Bab Lamrissa est peu desservi en comparaison avec Tabriket par exemple. Le projet du tramway semble être plus un moyen d'accompagner le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg qu'un moyen de l'intégrer à la ville de Salé. Plus clairement, le tramway est plus là comme une justification du projet d'aménagement, comme moyen pour faire accepter par l'ensemble de la population un projet qui ne lui est pas adressé.

61 ALLAIN-EL MANSOURI Béatrice, 2006. *op. cite.*

Le tramway apparaît comme un projet fédérateur, d'intérêt général alors que le Projet d'aménagement de la Vallée du Bouregreg ne l'est, de fait, pas. Nous avons donc ici un projet venant se greffer sur le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg qui se révèle plus relevé de la négociation, et même de la justification, plutôt que d'une réelle volonté d'intégration spatiale.

II. La réhabilitation de la médina de Salé :

A. Pourquoi un projet de réhabilitation ?

Le projet de la réhabilitation de la médina s'inscrit dans le cadre de la mise à niveau de la ville de Salé. Il « a pour objet la requalification du tissu et son intégration dans le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg ». ⁶² Nous avons ici un projet de réhabilitation mené à posteriori. C'est une réaction à l'annonce du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg. L'écart esthétique entre la médina paupérisée et un Projet, dont la clientèle cible est une clientèle fortunée, doit être réduit voire annulé.

La médina de Salé subit la marginalisation classique des médinas du Maghreb. La densification s'est envolée depuis l'indépendance, ici elle atteint environ 20 098hab/km². ⁶³ Densité qui est à peu de choses près la même qu'en région parisienne ; 20 137hab/km² en 1999 ; mais sur un nombre d'étages moins importants. Effectivement le tissu de la médina n'excède guère trois étages contrairement à la région parisienne. La marginalisation de ses

⁶² Préfecture de Salé, Ministère de l'intérieur, Royaume du Maroc, *Plan de Sauvegarde de la médina de Salé*, Salé, 2006.

⁶³ Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2004 (RGPH).

activités productives et de ses échanges, l'éloignement des centres de décisions et des équipements modernes, la dégradation du cadre bâti et des conditions d'hygiène, l'abandon des médinas par les familles de souches anciennes remplacées par des néo-citadins, le déclin de son rôle culturel et politique⁶⁴ sont autant de problèmes classiques des médinas, qui sont des réalités dans la médina de Salé.

Effectivement le bâti de la médina a subi une forte dégradation et l'habitat insalubre a explosé. Nous pouvons compter « 260 constructions menaçant ruine, 45 fondouks occupés par 900 ménages et 50 constructions vacantes nécessitant des travaux de reconstruction »⁶⁵. Le développement de la médina, dans la deuxième moitié du siècle, a été anarchique. L'explosion de la densité a eu des dommages collatéraux. Les carences des équipements et de la voirie sont devenues des problèmes urgents à régler. Par exemple « les voies de la médina sont dans la plupart des cas dans un état détérioré et connaissent des problèmes d'assainissement et d'évacuation d'eau de surface »⁶⁶. Ou encore « Salé souffre [...] d'une dégradation manifeste des infrastructures de base, d'un manque en équipements, d'un tissu urbain fragilisé et d'une recrudescence de tous les maux sociaux, plus particulièrement le chômage. Salé souffre aussi de la dégradation de son patrimoine architectural et de la non-réhabilitation de ses monuments

64 "Dossier Spécial, Ville de Salé: Des projets ambitieux pour une ville millénaire." *AU Pluriel* n°3, Octobre-Novembre-Décembre 2006.

65 Préfecture de Salé, Ministère de l'intérieur, Royaume du Maroc, *Plan de Sauvegarde de la médina de Salé*, Salé, 2006.

66 Ibid.

historiques »⁶⁷. Il apparaît donc comme fondamental de réhabiliter cette médina.

De plus la séquence Bab Al Bahr du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg vient se greffer dans la périphérie immédiate de la médina. Il existe entre les deux tissus urbains un décalage qui sera flagrant lorsque la construction de Bab Al Bahr sera terminée.

B. Le projet :

La Commune Urbaine de Salé s'est posé la question : Comment faire pour créer un équilibre entre ces deux composantes urbaines différentes ?⁶⁸ Le plan de Sauvegarde de la médina de Salé (il est à noter que la plupart des personnes interrogées parlent de plan de mise à niveau) a été mis en chantier par la Commune urbaine de Salé.

De nombreux acteurs participent au projet. Nous y trouvons des acteurs institutionnels locaux (Préfecture de Salé, Commune urbaine de Salé, Agence Urbaine de Rabat-Salé, Région Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, Circonscription Domaniale, Chambre du Commerce et de l'Industrie), des acteurs institutionnels nationaux (Inspection des Monuments Historiques, Ministère du Tourisme, Ministère de la Santé, Ministère de l'Education), des acteurs associatifs (Association Bouregreg⁶⁹) et l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg.

67 Driss Sentissi, Président de la commune urbaine de la ville de Salé in "Dossier Spécial, Ville de Salé: Des projets ambitieux pour une ville millénaire." *AU Pluriel* n°3, Octobre-Novembre-Décembre 2006.

68 Entretien avec Monsieur Ouhanou El Mostapha, préfecture de Salé, le 10-02-2009.

69 Organisation Non Gouvernementale reconnue d'Utilité Publique et dotée du Statut d'Observateur

Le projet porte sur la « mise en valeur du paysage urbain et sur le développement du potentiel touristique »⁷⁰, la mise en valeur du patrimoine architectural, des équipements publics et de l'environnement. Dans le détail, il est prévu l'embellissement des rues et des ruelles dans les quartiers représentant « une importance historique et culturelle »⁷¹. La revalorisation des places comme la place Bab Lamrissa devant Bab Mellah, à l'entrée du mellah (la première porte de la médina après avoir passé le pont Moulay El Hassan), la restauration des murailles et la mise en place de mobiliers urbains sont prévus.

De plus depuis que le camping est fermé il n'y a que très peu voire pas d'hôtellerie dans la médina de Salé (en nous y promenant nous avons identifié une seule maison d'hôte...), la création d'infrastructure hôtelière à l'intérieur même de la médina est projetée. La question des fondouks et des habitations menaçant ruine est aussi dans le projet. La population des fondouks est considérée comme bidonvilloise. Les 900 ménages seront donc recasés dans la commune de Sidi Bouknadel, au nord de Salé. Les fondouks seront réhabilités en complexe artisanal, en hall d'exposition ou en marché de proximité mieux organisés que les marchés actuels. Un circuit touristique va être mis en place entre les monuments de la médina, monuments qui seront restaurés. Des guides touristiques vont être formés et des cartes du circuit seront proposées aux touristes. L'ensemble du parcours touristique sera revalorisé. Les rues du parcours seront embellies, ainsi que les places.

auprès de l'Organisation Mondiale de la Propriété Intellectuelle. L'association Bouregreg se fixe pour but la préservation du patrimoine de la ville de Salé.

70 Préfecture de Salé, Ministère de l'intérieur, Royaume du Maroc, *Plan de Sauvegarde de la médina de Salé*, Salé, 2006.

71 Ibid.

Des éléments de décor rappelant l'histoire des corsaires de Salé (ancres, canon par exemple) seront disposés pour signaler le parcours. La patrimonialisation de la médina est en cours. La muséification, le modèle de Marrakech⁷² et le tout tourisme menace.

C. Une mise à niveau en difficulté :

Le projet de Sauvegarde de la Médina de Salé est mis à mal. La participation de l'AAVB est loin de faire consensus. La Commune Urbaine de Salé, s'oppose à son entrée dans le projet. L'intrusion de l'AAVB est vécue par la Commune Urbaine de Salé comme une possible perte de pouvoir. L'AAVB fait, au sens de la Commune Urbaine, preuve de gourmandise en entrant dans ce projet. Elle va au-delà de ses prérogatives.

Toutefois, il semblerait que les racines de ce conflit soit externes au projet. Le maire de la ville de Salé, Driss Sentissi, s'est vu exproprier de nombreux terrains, notamment, un lotissement de plusieurs hectares sur lequel des travaux pour un projet touristique étaient engagés. Les travaux ont été accélérés à l'annonce du projet afin de recevoir une indemnisation maximale⁷³.

72 « A Marrakech le développement économique mondialisé se limite essentiellement au développement touristique. [...] Plusieurs projets hôteliers ont affecté la médina, [...] ils représentent, avec les projets de parking souterrain menaçant les fondations de la Koutoubia et d'une galerie commerçante de luxe sur la place Jemaâ el Fna, ainsi que la modernisation sauvage de l'espace public actuellement en cours, la connivence des acteurs municipaux avec le tourisme mondialisé, qui détruit ainsi progressivement la ressource dont il se nourrit. » in ERNST Ingrid, *Les enjeux patrimoniaux de la médina de Marrakech face à la stratification des cultures d'aménagement*, 2003.

73 Driss Sentissi dans la tourmente, Le Journal Hebdomadaire du 15-01-2007.

Dans ce cas ci, la mauvaise entente entre institutions semble plus résulter de ressentiments entre responsables des institutions, qu'entre institutions elles-mêmes. Des conflits individualisés ont pris le pas sur le projet lui-même, gangrenant ainsi les relations entre les deux institutions.

Les institutions sont composées, comme tout système social, d'individualités. « 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 »⁷⁴. C'est du moins une explication qui peut-être avancée, tant la Commune Urbaine a besoin de financements extérieurs pour mener à bien ce projet.

Effectivement le financement de ce type de projet pose très souvent problèmes. Les projets d'étude de réhabilitation ont été lancés par le passé dans cette zone mais ils sont toujours trop faiblement rétribués par rapport au travail à fournir. Trois études précédentes se sont révélées infructueuses. Il n'y a pas de bailleurs de fond comme pour le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg. Le Plan de Sauvegarde de la Médina de Salé est donc limité par la faiblesse des budgets des acteurs publics.

Par ailleurs la contribution financière de l'AAVB est à hauteur d'environ 2,7 millions d'euros pour un projet qui devrait en coûter environ 19 millions⁷⁵. Cette contribution porte sur la restauration des murailles, des portes, de l'éclairage des murailles et de la création d'une maison de la culture. Une contribution limitée, mis à part la maison de la culture,

74 CROZIER Michel et FRIEDBERG Erhard, *L'acteur et le système*, Editions du Seuil, Paris, 1977.

75 Préfecture de Salé, Ministère de l'intérieur, Royaume du Maroc, *Plan de Sauvegarde de la médina de Salé*, Salé, 2006.

seulement à une restauration, à un lifting de l'aspect extérieur de la médina. L'AAVB finance ici une *restauration-vitrine*, se contentant des parties de la médina directement voisine de Bab Al Bahr.

D'ailleurs l'ensemble du Plan de Sauvegarde est critiquable sur ce point. La restructuration n'est pas une restructuration de fond mais un simple lissage des façades, du maquillage architectural, dont le seul objectif est finalement le tourisme. La question posée au départ par les institutionnels n'était pas : Comment peut-on faire pour créer un équilibre entre ces deux composantes urbaines différentes ? Mais plutôt : Comment attirer la clientèle touristique de Bab Al Bahr dans la médina ? « Toute la problématique traditionnelle du tout tourisme se trouvera [ici] posée [...] : comment faire cohabiter un nécessaire développement économique avec un tissu urbain et social plusieurs fois centenaire ? »⁷⁶ Même s'il existe dans le projet des éléments pour faire contrepoids à sa vocation marchande, comme la maison de la culture ou la restauration de la voirie, la menace existe autant dans la *disneylandisation*⁷⁷, dans la muséification que dans le non-respect des lieux. Quoi qu'il en soit la logique est financière, la recherche du profit le plus rapide possible.

76 Amine Cheddadi, architecte in "Dossier Spécial, Ville de Salé: Des projets ambitieux pour une ville millénaire." *AU Pluriel* n°3, Octobre-Novembre-Décembre 2006.

77 Nous appelons *disneylandisation* le fait d'utiliser l'espace urbain, ou un quartier dans son ensemble pour une mono-fonction de divertissement. Ici la menace du tout-tourisme amené par le Plan de Sauvegarde de la Médina de Salé relève de la mono-fonction pour l'espace médina.

D. L'AAVB et le Plan de Sauvegarde de la Médina de Salé

La 5^{ème} rencontre AAVB/Association Bouregreg a porté sur l'articulation du projet avec la médina de Salé. « Le succès du projet ne sera pas jugé financièrement mais dans sa capacité d'intégration au tissu socio-urbain, à revivifier et valoriser les médinas. »⁷⁸ C'est ainsi que Monsieur Zouaoui nous a résumé les propos tenus durant cette rencontre. L'AAVB semble avoir pris conscience de l'importance d'une bonne intégration de son projet. Du moins celle-ci est prise en compte dans son discours.

La prise en compte de l'intégration dans le discours s'est ainsi traduite par une implication dans le Plan de Sauvegarde de la Médina de Salé. Implication qui peut paraître faible au regard des sommes apportées. Mais l'ensemble du projet se révèle sous-financé. Disons qu'en comparaison avec le budget de Bab Al Bahr ; 535 millions dont la moitié à la charge de l'AAVB ; les 2,7 millions apportées apparaissent comme inepte.

De plus l'AAVB intervient ici indirectement, la médina de Salé ne faisant pas partie de son périmètre d'intervention. Il est possible d'imaginer qu'elle ne serait pas intervenue si la Commune Urbaine de Salé n'avait pas lancé ce projet, mais ceci n'est que pure spéculation. Par contre, pour la médina de Rabat, l'AAVB est intervenue directement, du moins sur la zone relevant de sa compétence. En 2007, plus de 140 baraques y ont été démolies en moins d'un mois et les habitants ont tous été, soit indemnisés, soit relogés. Ici la réhabilitation du tissu urbain est réalisée en profondeur, mais seulement sur la zone d'intervention de l'AAVB prévue par le Plan

⁷⁸ Mr Zouaoui, Association Bouregreg, entretien le 28-02-2009

d'Aménagement Spécial. Les bâtiments faisant face au Bouregreg sont en cours de rénovation ou seront complètement rénovés. Cette zone de la médina est d'ailleurs directement visible des zones immobilières, contrairement à la médina de Salé qui masquée par ces murailles.

L'intérêt de l'AAVB pour le Plan de Sauvegarde de la Médina de Salé peut donc paraître soudain. A notre sens, il fait plus parti d'une stratégie globale de négociation du Projet à l'image du tramway. Il ne s'agit pas d'intégrer le Projet à l'aire urbaine existante en mettant à niveau cette même aire urbaine. Il s'agit plutôt de faire accepter un projet dont la dimension spéculative est avérée en le saupoudrant d'autres projets parallèles, à l'intérêt général évident. Effectivement, il est évident que la médina de Salé a besoin d'une réhabilitation en profondeur.

Mais ce Plan de Sauvegarde ne changera pas fondamentalement la donne. Son financement trop limité le mène à l'échec. L'AAVB, dans tout cela, ne peut que retirer des bénéfices de cette opération. En entrant dans le projet, sur le plan strict de la communication, elle gagne une image positive auprès de la population. L'image d'une agence qui s'intéresse au sort du patrimoine marocain. Mais « l'illusion actuelle du marketing voudrait nous faire croire que après tout est pareil. [...] Il faut à tout prix que l'espace public et l'espace privé des cités anciennes ne deviennent pas des espaces vitrines, pour le petit frisson du touriste [...]. »⁷⁹

79 Amine Cheddadi, architecte in "Dossier Spécial, Ville de Salé: Des projets ambitieux pour une ville millénaire." *AU Pluriel* n°3, Octobre-Novembre-Décembre 2006.

Ces deux projets, l'un mené par l'AAVB, l'autre comme simple acteur parmi d'autres, ne sont en fait que des moyens déguisés de négocier auprès des habitants touchés directement (ceux habitant dans la zone d'intervention de l'AAVB) et indirectement (nous pensons aux habitants des quartiers directement frontaliers avec Bab Al Bahr comme la médina de Salé) et de leur faire accepter un projet, Bab Al Bahr, qui ne leur est nullement adressé.

Joindre à Bab Al Bahr et à l'ensemble du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg d'autres projets, dont l'intérêt général ne fait aucun doute, transfère cet intérêt général sur l'ensemble du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg.

Troisième Partie :
De la négociation avec les
habitants des quartiers touchés
par la séquence
Bab Al Bahr.

Introduction :

Comme tout projet d'aménagement, le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg revêt une dimension conflictuelle, conflit que l'on peut qualifier de conflit d'aménagement dans le sens où ils sont « liés à la réalisation d'un projet d'aménagement qui suscite une réaction d'opposition de la part des populations concernées par ses impacts potentiels. »⁸⁰

Au cours de nos recherches sur le terrain nous avons pu identifier trois quartiers de Salé entrant dans l'aire d'aménagement de l'AAVB et donc potentiellement touchés par le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, le quartier Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa, le quartier Rmel et le quartier Kardona (Pour leur situation se reporter à la figure 3).

Ces trois quartiers sont socialement et structurellement différents. Le quartier Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa est un des quartiers de la médina de Salé. Il se situe à l'extrême ouest de celle-ci et constitue le front de mer de cette dernière. Comme pour l'ensemble de la médina le quartier est dégradé même si cela est parfois moins net que dans d'autres parties du tissu ancien. Les mêmes maux que pour le reste de la médina se posent aussi ici.

Le quartier Rmel, entre la marina déjà ouverte et la muraille de Salé est une zone d'habitat de standing (villas, immeubles)⁸¹ pour les classes

80 LARRUE Corinne, MELE Patrice et ROSEMBERG Muriel, *Conflits et territoires*, Presses universitaires François-Rabelais, Tours, 2004.

81 ALLAIN-EL MANSOURI Béatrice, *op. cite*

moyennes supérieures. Le quartier possède en son sein des cabinets d'avocats et de notaires, ainsi que des cliniques.

Le quartier Kardona, nous l'avons vu précédemment, est un quartier dont les bâtiments sont fortement dégradés, occupés principalement par des locataires. Nous y trouvons quelques commerces comme une pharmacie, un café ou un garage. Kardona est également dans l'axe du nouveau pont Moulay El Hassan et par conséquent sur le tracé du tramway.

Nous avons donc trois quartiers aux profils divers, mais unis par une seule chose, une seule question pour tous les habitants de ce quartier : « Si nous habitons dans un quartier incluse dans l'aire d'aménagement de l'AAVB, allons-nous être expropriés ? »⁸²

A partir de là, nous proposons de voir quelles sont les réactions des habitants, comment s'organisent-ils ; et par voie de conséquence, comment l'AAVB négocie-t-elle son projet d'aménagement avec les habitants ? Quelles sont les stratégies adoptées par les acteurs (AAVB ou les acteurs ordinaires que sont les habitants) dans la négociation ? Comment ont-ils organisés la mobilisation collective ? Quel répertoire de la mobilisation ont-ils utilisés ?

82 Entretien avec M. Benayad, président du comité des riverains de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa, le 21-03-2009.

I. L'expropriation pour cause d'utilité publique

L'AAVB peut recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique afin de mobiliser le foncier nécessaire à l'élaboration de son projet⁸³. A ce stade de notre développement et au regard de l'importance de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans le processus de négociation entre l'AAVB et les citoyens ordinaires, il n'est pas inutile de rappeler la loi marocaine sur le sujet. Dans cette partie nous nous servons du Mémoire de 3^{ème} cycle pour l'obtention du diplôme des Etudes Supérieures en Aménagement et Urbanisme de LEBIAD Mustapha intitulé *L'expropriation pour cause d'utilité publique comme moyen de mobilisation du foncier*.

A. Qu'est ce que l'utilité publique ?

L'utilité publique est une notion qui a été traversée par de nombreuses significations ; « de simple *nécessité publique* prônée au début de la révolution française [...], en passant par *l'utilité publique* terme plus large mais tout au moins susceptible d'être appréhendé, pour finir par se confondre avec l'intérêt général, terme vague difficile à cerner. »⁸⁴ La notion d'utilité publique reste floue car elle n'a jamais été définie par le droit marocain.

83 Article 38 du *dahir* n° 1-05-70 du 23 novembre 2005 promulguant la loi 16-04 sur l'aménagement de la vallée du Bouregreg.

84 LEBIAD Mustapha, *L'expropriation pour cause d'utilité publique comme moyen de mobilisation du foncier*, Mémoire de 3^{ème} cycle pour l'obtention du diplôme des Etudes Supérieures en Aménagement et Urbanisme, Rabat, 2000.

Avant la colonisation, pour la Chariaâ, l'acquisition forcée n'est autorisé que pour la construction ou l'élargissement des rues. Les colonisateurs français ont légiféré sur l'utilité publique en 1914 et en ont élargi fortement la définition. Elle autorise l'expropriation pour les routes, trains, ports, travaux urbains, travaux militaires, conservation des forêts et paysages naturels et l'aménagement des montagnes. Cet élargissement de la notion a même permis la confiscation de lot de terre par les colons au détriment des locaux.

La loi 7-81 de 1982 stipule que sont d'utilité publique les travaux ou opération déclaré comme tels, sans donner d'exemple. La notion reste donc très floue dans le droit marocain.

B. Historique de la procédure :

Une première loi sur l'expropriation apparaît au Maroc le 31-08-1914 afin de mettre à disposition du colonisateur un instrument susceptible de lui permettre de se prémunir de toute portion de terrain. Elle met en place une situation particulièrement avantageuse pour les pouvoirs publics et favorise la réalisation de vastes projets en ne donnant aucun délai de cessibilité.

La loi reste en vigueur jusqu'en 1951. Une nouvelle la remplace et l'abroge en 1951. Un délai de cessibilité de 2 ans est mis en place et l'indemnité doit être alignée sur la valeur du bien au jour de la déclaration de cessibilité.

Celle-ci est à son tour remplacé et abrogé par la loi 81-7 du 06-05-1982 qui élimine des formalités jugées inutiles. La procédure ne se fait plus à l'encontre du propriétaire mais à l'encontre du terrain et rend la procédure plus rapide au bénéfice des expropriants.

C. Loi 81-7 du 06-05-1982 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Le droit d'expropriation résulte, au Maroc, d'une déclaration d'utilité publique qui confère à certains organismes le droit général d'exproprier en vue des travaux qu'il désigne. Cette déclaration diffère de l'arrêté de cessibilité qui détermine les propriétés à atteindre. Les deux actes peuvent être confondus en un seul. »⁸⁵

Toutefois, après la promulgation du décret de déclaration d'utilité publique et avant le décret de cessibilité, une enquête publique est diligentée. Enquête publique qui a pour but de recueillir les observations des habitants qui vont être touchés par l'expropriation. A la fin de l'enquête arrive l'établissement du décret définitif qui déclare d'utilité publique le projet. Ce décret est soumis à la signature du Premier Ministre après avis des ministères concernés et du Ministre de l'Intérieur (Pour la procédure d'obtention de l'utilité publique, se reporter figure 8, page 63).

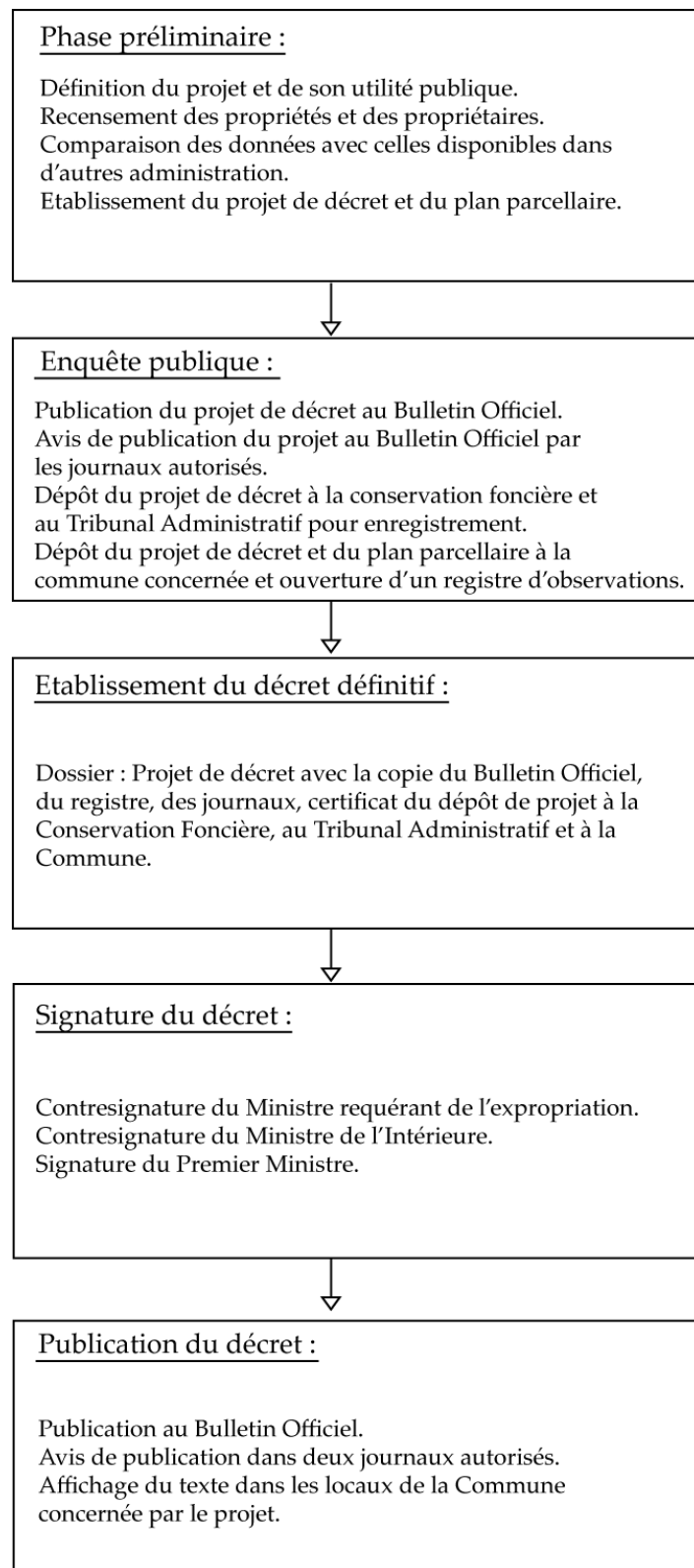
L'organisme qui exproprie se doit de négocier avec les habitants pour le montant des indemnités. S'il n'y a pas d'entente un recours est possible

⁸⁵ LEBIAD Mustapha, 2000, *op. cite*.

devant le Tribunal Administratif. L'intervention du juge est un moyen pour lutter contre l'arbitraire administratif. De plus la demande d'utilité publique ne peut-être effectué que par une haute instance et un recours judiciaire pour abus de pouvoir est à la disposition des expropriés.

Par conséquent, l'autorité judiciaire peut intervenir si l'utilité publique est contestée ou si l'expropriant abuse dans la l'utilisation de l'utilité publique. Le juge possède le pouvoir d'annulé l'utilité publique, même si la contestation des indemnités et donc leurs montants restent la plainte la plus courante. L'AAVB est donc soumise à cette procédure et peut potentiellement être attaquée devant le Tribunal Administratif mais peut aussi le saisir afin de fixer les indemnités si les négociations venaient à s'éterniser. En absence d'accord trouvé à l'amiable entre expropriant et exproprié le recours à la justice est possible pour les deux parties.

Figure 8 : Procédure pour l'obtention de l'utilité publique



II. De l'émergence d'une mobilisation collective :

A. Point de départ de la mobilisation collective :

Le Plan d'Aménagement Spécial de l'AAVB comprend dans son périmètre les quartiers Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa, Kardona et Rmel. Les habitants de ces quartiers ont appris cela par les journaux, la télévision et les panneaux publicitaires. L'AAVB a également envoyé des lettres à tous les habitants des quartiers avant l'enquête publique. C'est la première fois dans les annales du Maroc, qu'un établissement public, adresse des courriers à l'ensemble de la population concerné. Cela a forcément créé des tensions.

De plus, l'incompréhension est souvent à l'origine de la mobilisation collective (ou action collective). Par exemple pour Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa, le terme de restructuration du quartier, a été compris par la population comme : « [nous allons] raser le quartier et [nous allons] le reconstruire. Entretemps [qu'allons nous] faire de ces gens-là, [...] ». C'est comme cela qu'ils ont perçus ce terme »⁸⁶. Incompréhension qui dans le cas de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa a été alimenté par des éléments extérieurs (d'après l'AAVB).

Le 18-11-2007, quelqu'un vient prendre des mesures dans le quartier accompagné du Mokadem. M. Benayad, président du comité des riverains de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa, lui demande alors ce qu'il fait ici. Cet homme, géomètre, se présente alors comme chargé par l'AAVB de faire le

⁸⁶ Entretien avec Reda Lakrane, Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, service foncier, le 19-03-2009.

recensement des maisons de tout le quartier. Le géomètre dit alors à M. Benayad : « On va démolir ce secteur pour faire des hôtels et des cafés pour les touristes français. » Alors M. Benayad lui répond de les considérer comme des français, avant de lui sommer de s'en aller.

Nous avons ici l'évènement déclencheur de la mobilisation collective dans le quartier. L'AAVB a, par la suite, dénoncé cet homme comme étant envoyé par une société qui voulait acheter les terrains et les revendre à l'AAVB. Le même schéma d'incompréhension ; mais sans l'arrivée du géomètre ; s'est produit pour le quartier Rmel.

Pour le quartier Kardona le problème est différent. Du fait de la présence du tramway l'expropriation apparaît comme inévitable. La mobilisation des habitants va donc se déclencher autour des montants des indemnisations, montants jugés bien trop faible.

B. Répertoire de la mobilisation collective:

Depuis la moitié des années 90 la société civile marocaine est en pleine émergence. L'Etat est par conséquent à la recherche de nouveaux modes de gestion sociale et l'attitude se fait plus ouverte vis-à-vis d'association issue directement des populations⁸⁷.

De ce fait la forme commune de mobilisation collective qui apparaît dans les trois quartiers est l'association. La création d'association, ou bien

87 AMEUR Mohamed et FILALI BELHAJ Abdelaziz, *Développement urbain et dynamiques associatives : Rôle des amicales dans la gestion des quartiers urbains*, PNUD, CNUEH, Banque Mondiale et Programme de gestion urbaine, Rabat, 1997.

l'adaptation d'une association préexistante aux nouvelles réalités du quartier, marquent ainsi l'entrée en lutte de la population.

Le comité des riverains de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa d'abord simple association de quartier créée en 1993 pour des activités culturelles, elle s'est muée en comité de défense des habitants afin de suivre le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg et d'organiser la mobilisation collective. Quant aux quartiers Rmel et Kardona des associations ont été créées à cette occasion, respectivement l'amicale des habitants du quartier Rmel et l'amicale des habitants du quartier Kardona.

a. Le Comité de communication et de poursuite et l'INPBPM⁸⁸, moteur de la contestation :

Les *Caïds*⁸⁹ du quartier ne savaient rien du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, la préfecture non plus. Le 09-12-

88 Instance Nationale pour la Protection des Biens Publics au Maroc qui « a pour but la protection des biens public : Concept recouvrant la protection des biens ou intérêts communs à tous ; [...]. Apporter des réponses globales à des questions globales, mieux maîtriser et explorer des sources innovantes de financement du développement, redynamiser la coopération nationale et ouvrir des pistes nouvelles en matière de gouvernance nationale pour prendre en compte l'intérêt général du pays. Ses tâches sont : définir les biens publics ; hiérarchiser les biens publics nationaux essentiels pour le développement en privilégiant ceux à même de réduire la pauvreté [...] ; caractériser ceux qui relèvent d'une approche régionale et nationale et analyser les conditions institutionnelles existantes, utiles et souhaitables pour en améliorer l'offre ; explorer tout l'éventail des options en matière de financement ; établir des recommandations, des orientations et d'organisations multilatérales, d'entreprises et d'acteurs des sociétés civiles. » in <http://inpbpm.zeblog.com/c-association> le 18-06-09.

89 Le Caïd est le représentant de l'autorité locale à l'échelle de l'arrondissement. Cet agent d'autorité est habilité, entre autre, à mobiliser la force publique pour réprimer par exemple les contrevenants (transgressions/infractions) aux lois d'urbanisme en vigueur. Dans la hiérarchie de l'administration territoriale du Maroc réparti en plusieurs préfectures et provinces, celles-ci sont chapeattées par un

2007, le Comité de communication et de poursuite, créé par le Comité des Riverains de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa, a donc adressé une lettre ouverte à Lemghari Essakl, directeur de l'AAVB, certifiant que « les habitants de ces quartiers [...] ne sont pas disposés à répondre aux demandes de [l'AAVB]. Comme ils n'accepteront jamais être expulsés de leurs demeures, balancés et rejetés dans un inconnu obscur » pour laisser place à des « bâtiments [qui] vont servir à des lieux de loisir, et de distraction, pour satisfaire aux désirs de visiteurs étrangers »⁹⁰. De plus l'association affirme refuser tout dialogue quel qu'il soit autour de la question d'indemnités éventuelles.

Par la suite, l'association adhère, le 5 octobre 2008, à l'INPBPM, par l'intermédiaire d'un de leur membre M. Chmaou, également avocat de l'INPBPM. INPBPM « qui mène actuellement une campagne de sensibilisation de l'opinion publique contre l'approche adoptée dans l'aménagement de la vallée du Bouregreg. A cet effet, [elle] a mis en place un Comité de Coordination pour lutter contre les Dédommagements causés par l'Expropriation des Terrains dans la Wilaya de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër. »⁹¹

L'INPBPM va alors contribuer à amener le débat sur la place publique et à réunir toutes les associations des quartiers concernés par le Projet

Gouverneur (le préfet d'agglomération chez vous je suppose) qui est relayé par plusieurs chefs de cercles appelés Bachas (Pachas) et chaque cercle comprend des arrondissements pilotés par des Caïds.

90 Le Comité de communication et de poursuite, *Lettre ouverte adressée à monsieur le directeur de l'AAVB, Lemghari Essakl*, Salé, 09-12-2007.

91 MOULOUDI Hicham, *La participation des citoyens dans la production des grands projets urbains au Maroc: cas des projets d'aménagement de la vallée du Bouregreg et de la Corniche de Rabat*, Journée d'études « Savoirs « citoyens » et démocratie participative dans la question urbaine », Paris, 6 et 7 février 2009.

d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, en organisant des sit-in, 5 pour être précis. Le premier a eu lieu le 14 octobre 2008 en face du parlement, le second le 28 octobre devant la Commune Urbaine de Salé ; où une pétition a été remise à l'AAVB ainsi qu'un communiqué de presse diffusé, le 6 novembre, le sit-in a eu lieu en face de la préfecture de Salé. Enfin les 2 autres sit-in se seraient tenus à Kardona.

Nous pouvons constater que le répertoire déployé par le Comité de communication et de poursuite est assez classique, lettre ouverte, sit-in, pétition, communiqué de presse. Les participants à ces actions demandent « l'abrogation du dahir n°1-05-70 du 23 novembre 2005 portant promulgation de la loi 16-04 relative à l'aménagement du Bouregreg. [Ils refusent] toutes prises de possession de [leurs] terrains quelle qu'ils soient, en vue de faire respecter le droit à la propriété garanti par la Constitution et les chartes internationales relatives aux droits économiques, sociaux et culturels et particulièrement l'arrêté des Nations Unis n°41/128 du 4 décembre 1986 relatif au droit au développement considéré comme l'un des droits fondamentaux de l'homme. »⁹² Des revendications qui peuvent apparaitre comme radicales et qui ont poussées l'AAVB a reculé sur certains points (nous verrons comment dans la partie sur la négociation de l'AAVB). L. Essakl a notamment juré qu'il n'y aurait pas d'expropriation pour l'arrondissement Bab Lamrissa sauf pour le quartier Kardona.

92 INPBPM, *Pétition contre l'expropriation et contre le dahir n°1-05-70*, Salé, 28/10/2008.

b. Un mouvement associatif avorté

Les quartiers de Rmel et de Kardona présentent des dynamiques différentes de celui de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa. Même si les associations ont été réunies par l'INPBPM autour des sit-in, celles-ci ont une dynamique de protestation à l'opposée de celle du comité des riverains de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa.

Pour le quartier Rmel, les statuts n'ont jamais été déposés et l'association n'a été qu'une création éphémère. La parole donnée par L. Essakl de n'exproprier qu'à Kardona a été jugée suffisante par les habitants. Par ailleurs, les habitants du quartier, que nous avons pu rencontrer, jugent leur quartier extrêmement difficile à exproprier par la nature même du tissu urbain. Tissu urbain constitué essentiellement de villas. Le quartier, d'après les habitants seraient donc trop cher à exproprier pour l'AAVB.

Le cas de Kardona est différent. L'amicale des habitants du quartier Kardona a tendance à croire le discours de l'AAVB. Par conséquent, les habitants lui tournent de plus en plus le dos et les négociations avec l'AAVB s'individualisent.

Il y a donc, dans le cas de ces deux associations, une mobilisation collective avorté. D'un côté une association qui est mort-née, et de l'autre, une association qui a perdu toute crédibilité pour les habitants.

III. Comment l'AAVB négocie-t-elle auprès des habitants ?

A. Négociations avec les quartiers Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa et Rmel :

Nous l'avons vu, le mouvement impulsé par le Comité de Communication et de Poursuite et l'INPBPM a réussi à faire reculer l'AAVB. A la suite d'un rendez-vous avec M. Essakl le 24 octobre 2008 au siège de l'AAVB, ce dernier c'est rendu le lendemain dans le quartier et a juré dans la mosquée de M. Benayad qu'il n'y aurait aucune expropriation sauf pour le quartier Kardona.

Toutefois le discours porté par l'AAVB lors des entretiens nuance un peu ceci. « Il ne va pas y avoir d'expropriation dans la mesure du possible [...] il va y avoir une restructuration de façades. »⁹³ Plus clairement, pour les quartiers Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa, l'AAVB refuse l'expropriation comme seul et unique moyen. Il s'agit ici de restructurer les façades mais aussi d'équiper le quartier en assainissement et de revoir son plan de circulation. Si, pour réaliser cela, il n'y a pas besoin d'exproprier alors il n'y aura pas d'expropriation. Mais dans le cas contraire l'expropriation s'imposera. « Si nous décidons, avec les associations, qu'il y aura une voie ici et qu'il y a des habitants sur cette voie et que cet aménagement est dans l'intérêt de tout le monde [...]. Comment voulez vous que nous fassions ? Nous n'allons pas plier pour satisfaire les 1%. Donc il va falloir que nous expropriions à ce moment là. [...] La procédure d'expropriation est une

93 Entretien avec Reda Lakrane, Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, service foncier, le 19-03-2009.

procédure qui nous est imposé par loi, qui est légale et que nous gardons en dernier recours. »⁹⁴

Pour le quartier Rmel la donne est assez semblable. « Aujourd’hui si vous dites ils ne seront pas expropriés. Déjà je peux vous dire que vous vous trompez. Ce n’est pas encore décidé. Ils seront expropriés ou pas. »⁹⁵ L’AAVB n’exclut pas une expropriation pour la partie du quartier modifié (voir figure 2) par le Plan d’Aménagement Spécial. Les expropriations sont prévues en dernier recours, si aucune solution n’a été trouvée à l’amiable. Il semblerait tout de même que l’AAVB est abandonnée l’idée d’espace vert au niveau de Rmel.

3200 personnes ont participé à l’enquête publique. Cette participation importante montre à quel point les habitants des quartiers concernés par Bab Al Bahr se sont saisis du dossier. Toutefois, il est difficile d’affirmer quoi que se soit en termes d’expropriations tant que le traitement de ces remarques n’aura pas été réalisé par l’AAVB, sauf pour le quartier Kardona, où l’expropriation est inévitable du fait du tramway.

Par contre, il apparaît un décalage entre les discours (celui de la négociation face aux habitants et celui de nos entretiens) de l’AAVB. Le discours, face aux habitants, est un discours d’apaisement du conflit. Il n’y aura pas d’expropriation sauf pour Kardona. Or lorsque nous interrogeons l’AAVB, le discours est légèrement différent, mais assez différent toutefois

94 Entretien avec Reda Lakrane, Agence pour l’Aménagement de la Vallée du Bouregreg, service foncier, le 19-03-2009.

95 Ibid.

pour être notable. L'expropriation n'est pas la première solution prônée par l'AAVB, sauf dans le cas de Kardona. Elle n'est pas un recours systématique mais un recours qui reste envisageable et envisagé même pour les quartiers en restructuration.

Dans tout les cas ce discours a porté ses fruits face aux habitants. L'association de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa s'est désolidarisée de l'INPBPM après avoir obtenue des *garanties* (garanties nous l'avons vu en fait très fragile) et pour la même raison l'association du quartier Rmel est mort-née. Sans faire de procès d'intentions, si le but de la négociation de l'AAVB était de parvenir à atténuer la contestation sociale, le résultat est là. Les associations de Sidi Ben Acher et Rmel sont, de fait, beaucoup moins actives voire carrément inopérante pour Rmel.

B. Négociations avec le quartier Kardona :

Nous l'avons vu, l'expropriation pour le quartier Kardona est inéluctable. Le quartier est composé en majorité de locataires. Les propriétaires sont en majorité des grandes familles de Salé qui ne vivent pas dans le quartier. Il y a donc deux conflits dans ce quartier, et par conséquent deux négociations à mener. L'une avec les propriétaires, l'autre avec les locataires. Il y a à Kardona 15 lots de terrains nus non ouvert à l'urbanisation selon les Plans d'aménagement précédent. Les lots bâtis sont au nombre de 19, avec construit dessus de petits immeubles (maximum R+3) et 82 ménages vivent dans ces bâtiments.

a. De la négociation avec les propriétaires :

Les négociations avec les propriétaires sont complexes. Effectivement ces derniers ne sont pas à même de vendre leur terrain, bâtis ou non à n'importe quels prix. Les prix du marché de l'immobilier nous indiquent qu'à Salé un terrain nu et constructible est au minimum à 4000dh/m². Les premiers prix proposés par l'AAVB aux propriétaires pour des terrains nus ont été de 250dh/m². Un prix bien en deçà des réalités du marché que la majorité des familles ont refusé. Un prix qui peut s'expliquer par le fait que l'AAVB cherche à rentrer dans ses frais. Une seule a accepté.

En prenant l'exemple d'une famille, que nous appellerons X⁹⁶, nous pourrions mieux comprendre le processus de négociations et les conflits qu'il génère. Nous sommes fin 2005, juste après la création de l'AAVB. Les terrains de cette famille ont été clôturés du jour au lendemain par l'AAVB. Les X ont alors tenté de négocier mais ont aussi menacé l'AAVB d'une attaque en justice.

Certains des terrains sont jugés inconstructibles par l'AAVB, mais M. X avait, à la fin des années 80, tenté d'y construire un centre commercial, qui aurait été le premier du Maroc. Toutes les autorisations avaient été données et les fondations avaient été construites. Mais découverte de trésors archéologiques ont été découverts. Les travaux ont donc été stoppés. Puis, à la reprise des travaux, les autorisations ont été retirées sans explication. Le centre commercial Marjane⁹⁷ a ouvert ses portes quelques mois plus tard sur

96 Nous avons promis la confidentialité à cette famille lors de notre entretien.

97 Chaîne de centres commerciaux marocaine pionnière au Maroc. Le premier a ouvert à Rabat sur les berges du Bouregreg en 1990.

la berge en face. Le caractère inconstructible de ces terrains est, par conséquent, plus le résultat de critères économiques clientélistes que d'une réalité spatiale. Le terrain est-il en zone inondable ou pas, là n'était pas la question.

La 1^{ère} estimation réalisée par l'AAVB pour les terrains était de 50dh/m² en 2005, les terrains étant jugés inconstructibles. Aujourd'hui ils sont estimés à 650dh/m². Un terrain a aussi été estimé à 700dh/m² ; terrains qui est en copropriété avec des familles françaises. Certaines n'auraient d'ailleurs pas été contactées. Et enfin 300dh/m² pour un terrain de 3ha. Le caractère inconstructible des terrains est remis en cause par les X. L'AAVB ne va-t-elle pas y construire une « zone tertiaire » ? C'est donc que ces terrains sont constructibles. Le fait de les laisser inconstructibles pendant la négociation est un moyen de tirer les prix vers le bas.

Les X demandent 2 500dh/m² pour celui en copropriété et 1 500 pour les autres. Ils attaquent en justice l'AAVB pour faire réévaluer les indemnités et envisagent de médiatiser l'affaire. L'AAVB s'est mise en occupation temporaire en location pour 5dh/m²/an afin d'y entreposer le matériel nécessaire au chantier du pont Moulay El Hassan.

L'obligation de rentabilité, dans la nature même du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, pousse l'AAVB à tirer les prix au maximum vers le bas. Bas qui se révèle inacceptable pour les propriétaires qui nous ont parfois parlé d'escroquerie. Le ressentiment est donc très fort et le recours en justice, prévu par la loi 81-7, semble inévitable pour arriver à une conciliation.

b. De la négociation avec les locataires :

Dans un premier temps l'AAVB traite directement avec les locataires par l'intermédiaire de l'Amicale des habitants du quartier Kardona. Mais cette association a perdu sa crédibilité aux yeux de la majorité des habitants et s'avère donc peu représentative même si elle reste un relais d'information important entre habitants et AAVB. Le discours de l'AAVB est contradictoire avec la réalité du terrain. L'AAVB cherchant à négocier, ne voulant utiliser la procédure d'expropriation qu'en dernier recours est ici mise à mal. Si d'un côté, effectivement l'AAVB négocie, cherche un accord à l'amiable pour le montant des indemnités, d'un autre elle a lancé la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et conformément à la loi 81-7 le Tribunal Administratif a été saisi. Les habitants ont d'ailleurs été prévenus de cette procédure.

1. la commission d'expertise :

Le Tribunal Administratif a ainsi créé une Commission d'expertise afin de fixer le montant des indemnités. Nous retrouvons dans cette commission le Secrétariat Général de la Préfecture de Salé, la Délégation de l'habitat, la Division de l'urbanisme et la Division des collectivités locales de la Préfecture, et d'autres services dépendant directement de ministère. Il n'y a à aucun moment dans cette délégation de représentant de la population, qui serait issu d'un appareil administratif élu par la population (quid de la Commune Urbain de Salé par exemple) ou d'une quelconque association.

De plus, est présent dans cette commission l'AAVB. D'après la loi 81-7 l'expropriant se doit de faire parti de la commission pour tenir le secrétariat. L'AAVB était donc là lors des enquêtes menées par la commission d'expertise, en tant qu'observateur. Or en tant qu'expropriant il est facile d'imaginer que l'AAVB a dû chercher à peser sur le montant des indemnités. Par ailleurs il y a ici un déséquilibre des forces. Les expropriés ne sont, ni représenté par des élus, ni représenté directement par une quelconque association. Les habitants n'ont aucun poids quant aux montants des indemnités fixés par la commission, contrairement à l'AAVB. Il y a donc une dissymétrie de pouvoir entre l'expropriant et l'exproprié.

Par ailleurs la commission a rendu son rapport. Le prix de loyer référentiel, pour les terrains bâtis et non bâtis, retenu par la commission est celui de 2005. C'est-à-dire que le montant des indemnités est basé sur le loyer de 2005. Les habitants, locataires depuis 1995 incluse reçoivent en indemnité une année de loyer, ceux habitant le quartier depuis 1981 incluse touchent deux ans de loyer, et ceux habitant depuis 1962 incluse touchent trois années de loyer. Ces indemnités peuvent paraître correctes mais en entrant dans le détail nous pouvons nous rendre compte que le prix des loyers est souvent bien inférieur à la réalité du marché actuel.

Tableau 3 : Exemples d'indemnisations

Etat	Prix du loyer	Date du 1 ^{er} loyer	Prix du marché	Durée d'indemnisation
moyen	1300 dh	1986	2100 dh	2 ans
moyen	1000 dh	2002	2100 dh	1 an
délabré	200 dh	1969	1500 dh	3 ans
neuf	6000 dh	2005	6000 dh	1 an

Source : Rapport de la Commission d'Expertise du Tribunal Administratif portant sur la procédure d'expropriation pour utilité publique du quartier Kardona

Ce tableau permet bien de voir que, pour beaucoup de logements le prix du loyer est bien en dessous des prix du marché estimés par la Commission. Or les indemnités sont basées sur le prix du loyer et non sur le prix réel du marché. Pour les habitants dont les loyers sont en dessous du prix du marché (la majorité) l'indemnisation paraît bien dérisoire compte tenu des prix dans d'autres quartiers centraux. Effectivement ces quartiers sont bien plus chers. Pour exemple et en se référant aux prix des agences immobilières de Rabat-Salé, un appartement annoncé en centre-ville de Salé est à environ 4000 et 5000dh pour une superficie de 60 à 100 m². Les prix réels sont donc bien au-dessus que les prix des loyers de Kardona et même pour la plupart des prix du marché annoncé par la Commission d'expertise, ces prix tenant compte de l'état des logements. Les habitants de Kardona passent donc du simple au double pour des appartements équivalents.

La base d'indemnisation est la même pour ceux qui ont des fonds de commerce que pour les locataires. « 3 000 à 4 000dh sont proposés aux

locataires de fond de commerce, le prix du marché est autour de 10 000dh. Un fond de commerce coûte environ 400 000dh à Salé. »⁹⁸ La question de la pérennité des commerces et des cabinets d'études du quartier se pose donc. La faiblesse des indemnisations ne permet ni d'acheter un fond de commerce ailleurs, ni d'amortir la différence de frais générée par les nouveaux loyers.

2. une négociation de façade:

L'AAVB mène à Kardona, une négociation de façade, une négociation fondamentalement déséquilibrée. Effectivement, alors qu'elle a lancé la procédure administrative d'expropriation pour cause d'utilité publique et que la Commission d'expertise a rendu son rapport au Tribunal Administratif, l'AAVB continue à négocier directement avec les habitants.

En fait l'AAVB négocie à l'amiable tout en lançant la procédure administrative d'expropriation. La négociation est là afin de calmer la population. L'AAVB envoie même des gens trouver un nouveau logement en leur disant qu'elle le paiera, mais lorsque le logement est trouvé cela est toujours trop cher. M. Ben Dahman en a fait l'expérience ; une fois qu'il avait trouvé un nouveau cabinet l'AAVB lui a dit qu'il était trop cher. De plus l'AAVB promet de donner aux habitants la différence entre le montant du loyer et le prix du marché. Mais ceci est impossible, le prix du loyer est fixé par la Commission d'expertise et validé par le Tribunal Administratif. Redonner de l'argent supplémentaire mettrait l'AAVB hors la loi. Or, il apparaît comme très peu probable qu'une agence parapublique se mette volontairement hors la loi.

⁹⁸ Entretien avec Saïd Ben Dahman, locataire d'un cabinet d'étude topographique à Salé, le 25 mars 2009.

L'AAVB cherche surtout à faire traîner les choses pour attendre le jugement d'expropriation. Le montant sera alors déposé à la CDG⁹⁹. L'Agence ne fixe pas les montants des indemnisations, c'est la commission qui les fixe. En cas de litige et de recours au Tribunal Administratif, pour une revalorisation des dites indemnisations l'AAVB est neutre car non responsable du montant même si c'est elle qui est chargée du versement de l'argent.

Il y a donc dans cette négociation de façade une tentative pour gagner la paix sociale. Tentative qui se révèle efficace car l'association du quartier adhère au discours de l'AAVB. Ceci a pour effet de rendre illégitime l'association auprès des habitants. Il y a donc une individualisation du conflit. De fait il devient alors plus facile pour l'AAVB de négocier, et de faire traîner les choses, face à des habitants désorganisés.

Pour conclure nous pouvons dire que les situations entre les quartiers sont contrastées. En effet, la mobilisation collective des quartiers Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa et son alliance avec l'INPBPM semble avoir eu des résultats importants. L'abandon par l'AAVB de l'expropriation pour les quartiers Rmel, Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa semble acquise, même si l'AAVB n'a pas complètement fermé la porte aux expropriations. Peut-on parler de victoire des associations sur l'AAVB ? Rien n'est moins sûr tant la promesse de non expropriation a mis fin à la mobilisation ; surtout pour Rmel où l'absence de structure pourrait être préjudiciable en cas de reprise des expropriations par

99 Caisse de dépôt et de Gestion.

l'AAVB. Toute la question est de savoir si dans ce cas les habitants seront capables de se remobiliser.

Dans le cas de Kardona la donne est tout autre. Le conflit porte exclusivement sur le montant des indemnisations. Nous avons pu remarquer une asymétrie de pouvoir dans la Commission d'expertise (les habitants ne sont pas représentés).

La négociation de façade de l'AAVB a permis la dislocation de l'association et donc l'individualisation des négociations. La désorganisation des habitants laisse donc le champ libre à l'AAVB. Le rapport entre les deux parties apparaît comme fortement déséquilibré entre une agence créée sur ordre du roi Mohammed VI et des habitants non organisés. L'expropriation au prix fixé par la Commission d'expertise apparaît comme inéluctable.

Les citadins ordinaires ont peut être des compétences en matière d'urbanisme, dans la création d'artefact urbain, mais la réalité est là. Leur désorganisation laisse les mains libres à l'aménageur.

CONCLUSION GENERALE

Le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg est un projet à la dimension spéculative avérée. La clientèle ciblée par le projet et l'alliance avec des *holdings* émiratis a fait de cet aménagement de la promotion immobilière. La démonstration est valable pour la séquence Bab Al Bahr, où l'AAVB s'est alliée avec la société Al Maâbar.

Le projet Bab Al Bahr a l'ambition de créer une nouvelle centralité à Rabat-Salé. Une centralité commune aux deux villes. Mais ce quartier semble pouvoir fonctionner en autonomie et son intégration au reste de l'agglomération pose question, notamment à Salé, où les périphéries du Projet sont ; à l'exception de Rmel ; paupérisées.

L'AAVB a pris en compte cette dimension problématique dans son discours. Dans un premier temps l'intégration a été posée en terme spatial. La mise en place d'un réseau de tramway et l'entrée de l'AAVB dans le Plan de Sauvegarde de la Médina de Salé vont dans ce sens. Mais il s'avère que l'intégration annoncée semble toute relative. Le tramway ne dessert que faiblement la médina de Salé, le quartier Sidi Moussa et Bab Al Bahr. Bab Al Bahr, où de toute façon les futurs acquéreurs auront les moyens de se véhiculer. L'arrondissement Bab Lamrissa n'est de fait que faiblement desservi alors qu'il fournit nombre d'employés aux quartiers centraux de Rabat et que dans l'ensemble sa population est faiblement motorisée.

De plus, le Plan de Sauvegarde de la Médina de Salé est bien trop superficiel pour se révéler efficace. La participation de l'AAVB y est d'ailleurs assez faible. Elle est surtout centrée sur la restauration des murailles et des portes de la médina. En fait les zones directement visibles de

Bab Al Bahr. La mise à niveau de la médina relève donc plus du maquillage, du lissage que d'une véritable réhabilitation.

Ces deux projets semblent en fait, être plus des moyens de négocier le Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg. En ajoutant des projets parallèles au Projet principal à l'utilité publique est évidente, l'AAVB masque, ou plutôt fait passer au second plan l'aspect promotion immobilière, et la rentabilité financière recherchée.

La seule résistance à l'AAVB et au Projet, au vue de la relative passivité des politiciens locaux, provient des habitants directement touchés par le Plan d'Aménagement Spécial de l'AAVB. Or, ces habitants ne sont pas dupes sur la nature même du Projet : « Il n'y a ni université, ni centre technologique, pas de culturel ni de scientifique. Ce ne sont que des cabarets et hôtels pour les touristes du Golfe. »¹⁰⁰ Par la force des choses, ces habitants ordinaires sont entrés en conflit avec l'AAVB. L'incompréhension du terme restructuration et l'arrivée d'éléments extérieurs ont été au départ de la mobilisation collective de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa et de Rmel. L'alliance avec l'INPBPM s'est révélée assez fructueuse. L'AAVB semble avoir reculé sur les expropriations et parle désormais d'expropriations en dernier recours et avec une concertation.

Par contre, pour Kardona, l'expropriation, justifiée par le tramway, a fait que la négociation a porté sur le montant des indemnisations. Les propriétaires se sont vus proposer des sommes bien inférieures aux prix du

100 Entretien M. Benayad, président du comité des riverains de Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa, le 21-03-2009.

marché. La plupart a refusé. Un recours devant le Tribunal Administratif est ici possible, voire inévitable.

Auprès des locataires, l'AAVB mène une négociation de façade. Elle lance la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique auprès du Tribunal Administratif tout en continuant à négocier à l'amiable avec les habitants. C'est une façon de gagner du temps en attendant le verdict du Tribunal Administratif.

De plus il y a une asymétrie de pouvoir entre les habitants ordinaires et l'AAVB. L'AAVB est représentée à la Commission d'expertise, les habitants ne le sont à aucun moment et sous aucune forme que ce soit. L'association du quartier Kardona a, par ailleurs, une tendance à croire l'AAVB, à adhérer à son discours. Ceci a pour effet de rendre cette association inopérante car elle a perdu toute légitimité pour les habitants. Le conflit et les négociations se trouvent ainsi individualisés. La négociation est de ce fait plus facile pour l'AAVB.

La compétence des habitants ordinaires à produire de l'espace urbain n'est pas remise en cause ici, mais l'individualisation du conflit et la désorganisation, ne font qu'affaiblir les habitants face à l'AAVB. Il y a une augmentation de l'asymétrie de pouvoir, déjà grande à l'origine entre une AAVB instituée sur ordre du roi et des habitants peu nombreux et avec peu d'entrée dans les sphères du pouvoir. L'aménageur se révèle, pour Kardona, tout puissant.

La négociation de l'AAVB est donc à double face. Une intégration spatiale toute relative qui relève plus de la négociation et de la justification du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg. Négociation indirecte certes, mais qui permet de faire accepter un Projet aux élus et à la population qui n'est que promotion immobilière.

Sur l'autre face la négociation est directe. Négociation directe avec les habitants qui est plus une réponse aux conflits générés par son aménagement qu'une négociation à priori. L'idéal de gouvernance démocratique affiché dans de nombreux discours, le « projet citoyen »¹⁰¹ affiché par l'AAVB souffre de la réalité. « La considération de la dimension sociale de l'aménagement n'est donc qu'un alibi qui permet d'imposer aux habitants, [...], des projets décidés en leur absence. »¹⁰²

La politique du bulldozer est toujours d'actualité. Le jeu est fondamentalement déséquilibré entre d'un côté une institution, appuyée par le Roi, dont le projet est financé en partie par de puissante société financière et une population trop peu organisée. Lorsque cette population a été organisée, elle a obtenu des résultats probants (Sidi Ben Acher et Rmel). Mais lorsque la désorganisation est au rendez-vous alors l'individu seul n'a aucune chance face à des enjeux financiers importants. L'AAVB peut alors, plus facilement imposer son projet ; plus facilement qu'en cas de contestations plus vives. L'AAVB peut donc imposer à l'ensemble de la population de Rabat-Salé, un projet qui n'est adressé qu'à une frange de cette même population.

101 Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, *Bouregreg News n°1*, Rabat, 2008.

102 ESSAHEL, Habiba, « Interventions publiques et actions collectives dans les quartiers périphériques de Rabat », dans *Participations citoyennes et action publique*, éditions Yves Michel, Paris, 2008.

Perspectives de recherches :

De nombreux pans du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg et de nombreuses thématiques n'ont pas été traités dans ce mémoire mais pourrait faire l'objet de recherche.

L'étude du projet dans son ensemble ou des autres séquences avec des thématiques similaires, surtout pour la séquence Amwaj, à ce mémoire serait à étudier.

Nous pensons aussi à la gestion du cas des pêcheurs et des barcassiers du Bouregreg. Leurs activités ont cessé pour les travaux. Comment les négociations se sont-elles passées ? Comment l'AAVB a-t-elle géré ce dossier ? Quelles ont été les réactions des pêcheurs et barcassiers ? Etc.

L'AAVB communique énormément autour de la sauvegarde du patrimoine de la vallée du Bouregreg. L'étude de la dimension patrimoniale du Projet d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg est une piste de recherche intéressante. D'ailleurs, l'ensemble de la communication de l'AAVB et des représentations socio-spatiales véhiculées par celle-ci serait à étudier.

Bibliographie :

Articles et Revues :

Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, *Bouregreg News n°1*, Rabat, 2008.

BARTHEL Pierre-Arnaud, *Les berges du lac de Tunis : une nouvelle frontière dans la ville ?*, Les Cahiers de la Méditerranée volume 73, « Les frontières dans la ville », 2006.

CHARMES Eric, *Pour une approche critique de la mixité sociale : Redistribuer les populations ou les ressources ?*, laviedesidées.fr le 10/03/2009.

COUSQUER Yves dir., « Gouvernance urbaine », dans *Villes en développement n° 81-82*, septembre-octobre 2008.

"Dossier Spécial, Ville de Salé: Des projets ambitieux pour une ville millénaire." *AU Pluriel n°3*, Octobre-Novembre-Décembre 2006.

ERNST Ingrid, *Les enjeux patrimoniaux de la médina de Marrakech face à la stratification des cultures d'aménagement*, 2003.

ESCALLIER Robert, *Métropoles et globalisation dans le monde arabe et méditerranéen : état, enjeux et perspectives*, Les Cahiers de la Méditerranée volume 64, « Les enjeux de la métropolisation en Méditerranée », 2002.

ESCALLIER Robert, *Les frontières dans la ville, entre pratiques et représentations*, Les Cahiers de la Méditerranée volume 73, « Les frontières dans la ville », 2006.

ESCALLIER Robert, *Marges et marginalités socio-spatiales dans la ville marocaine*, Les Cahiers de la Méditerranée volume 69, « Etre marginal en Méditerranée (XVIe – XXIe siècle), 2004.

GAUDIN, Jean-Pierre, "La ségrégation sociale et la recherche urbaine." *Les annales de la recherche urbaine* n°64, 1994.

KUTY Olgierd, *Une matrice conceptuelle de la négociation : Du marchandage à la négociation valorielle*, Négociations n°1, 2004.

LUSSAULT, Michel, « La citoyenneté: pour une approche problématique. », in *La citoyenneté en questions*, Collection Sciences de la Ville n°13, Fascicule de recherche n°29 d'URBAMA, Tours, 1996.

MOULOUDI Hicham, *La participation des citoyens dans la production des grands projets urbains au Maroc: cas des projets d'aménagement de la vallée du Bouregreg et de la Corniche de Rabat*, Journée d'études « Savoirs « citoyens » et démocratie participative dans la question urbaine », Paris, 6 et 7 février 2009.

NAVEZ-BOUCHANINE Françoise, « Citoyenneté et urbanité : le cas des villes marocaines. », dans *La citoyenneté en questions*, Collection Sciences de la Ville n°13, Fascicule de recherche n°29 d'URBAMA, Tours, 1996.

Dictionnaires :

ALCAUD David et BOUVET Laurent dir., *Dictionnaire de sciences politiques et sociales*, Sirey, Paris, 2004.

LUSSAULT Michel et LEVY Jacques dir., *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, Paris, 2003.

Documents Professionnels :

Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg, *Plan d'aménagement Spécial*, Rabat, 2008.

Agence Urbaine de Rabat-Salé, *Diagnostic, Analyses Thématiques et Spatiales, Plan d'Aménagement Unifié de la Ville de Salé*, Rabat, 2008.

Wilaya de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, *Le Schéma d'Organisation Fonctionnelle et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Centrale Rabat-Casablanca*, Dossier de Presse, 2009.

Wilaya de la Région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, *Schéma directeur du transport et de circulation de l'agglomération de Rabat-Salé-Témara*, Rabat, 2006.

Littérature d'expert :

ALLAIN-EL MANSOURI Béatrice, *Profil de la ville de Rabat*, Programme des Nations-Unies pour les établissements humains, Rabat.

ALLAIN-EL MANSOURI Béatrice, *Profil environnemental de Salé*, Rabat, 2006.

AMEUR Mohamed et FILALI BELHAJ Abdelaziz, *Développement urbain et dynamiques associatives : Rôle des amicales dans la gestion des quartiers urbains*, PNUD, CNUEH, Banque Mondiale et Programme de gestion urbaine, Rabat, 1997.

ASSOCIATION BOUREGREG, *Réflexion citoyenne sur l'avenir de la vallée Bouregreg : Bab Fès, Salé, 9 mars 2002*, Les Actes, Rabat, 2002.

Livres :

BARTHEL Pierre-Arnaud, *Tunis en projet(s): La fabrique d'une métropole au bord de l'eau*, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 2006.

BECK Ulrich, *Pouvoir et contre-pouvoir à l'heure de la mondialisation*, Flammarion, Paris, 2003.

BERRY-CHUKHAOUI Isabelle, DEBOULET Agnès, dir., *Les compétences des citoyens dans le Monde arabe: Penser, faire et transformer la ville*, IRMC, Karthala et URBAMA, Clamecy, 2000.

BERRY-CHUKHAOUI Isabelle, DEBOULET Agnès et ROULLEAU-BERGER Laurence, dir., *Villes internationales: Entre tensions et réactions des habitants*, La Découverte, Paris, 2007.

CAVAILLE Fabienne, *L'expérience de l'expropriation*, adef, Paris, 1999.

CHALINE Claude dir., *Ces ports qui créèrent des villes*, L'Harmattan, Paris, 1994.

CHASTEL Robert, *Rabat-Salé : Vingt siècles de l'oued Bouregreg*, Editions La Porte, Rabat, 1997.

CROZIER Michel et FRIEDBERG Erhard, *L'acteur et le système*, Editions du Seuil, Paris, 1977.

DAVIS Mike, *Le stade Dubaï du capitalisme*, Les Prairies ordinaires, Paris, 2007.

ESSAHEL, Habiba, « Interventions publiques et actions collectives dans les quartiers périphériques de Rabat », in *Participations citoyennes et action publique*, éditions Yves Michel, Paris, 2008.

GAUDIN Jean-Pierre, NOVARINA Gilles dir., *Politiques publiques et négociation: Multipolarités, flexibilités, hiérarchies*, CNRS éditions, Paris, 1997.

GAUDIN Jean-Pierre, *L'action publique : Sociologie et politique*, Presses de Sciences Po et Dalloz, Paris, 2004.

GUMUCHIAN Hervé, *Représentations et aménagement du territoire*, édition Anthropos, Paris, 1991.

HASSAR-BENSLIMANE Joudia, *Le passé de la ville de Salé dans tous ses états : histoire, archéologie, archives*, Maisonneuve et Larose, coll. « Islam d'hier et d'aujourd'hui », 1992.

HAUMONT Nicole dir., *La ville : Agrégation et ségrégation sociales*, L'Harmattan, Paris, 1996.

LARRUE Corinne, MELE Patrice et ROSEMBERG Muriel, *Conflits et territoires*, Presses universitaires François-Rabelais, Tours, 2004.

LAZZAROTTI Olivier et VIOLIER Philippe dir., *Tourisme et patrimoine, un moment du Monde*, Presses de l'Université d'Angers, Angers, 2007.

LEFEBVRE Henri, *Le droit à la ville*, édition Anthropos, Paris, 1968.

LEONI Giovanni, *Norman Foster*, Actes Sud, Paris, 2008.

MOULIN Brigitte, *La ville et ses frontières : de la ségrégation sociale à l'ethnifications des rapports sociaux*, Karthala, Paris, 2001.

NAVEZ-BOUCHANINE Françoise. *Les interventions en bidonville au Maroc: Une évaluation sociale*, Rabat, ANHI, 2002.

SINOLES Pierre, EL KADI Galila, SIDI BOUMEDINE Rachid, dir., *L'urbain dans le Monde Arabe : Politiques, instruments et acteurs*, CNRS éditions, Paris, 1999.

TARROW Sidney et TILLY Charles, *Politique(s) du conflit : de la grève à la révolution*, Presses de Science Po, Paris, 2008.

SASSEN Saskia, *La ville globale : New York, Londres, Tokyo*, Descartes et Cie, Paris, 1996.

Thèses et mémoires :

CATTEDRA Raffaele, *La mosquée et la cité : la reconversion symbolique du projet urbain à Casablanca*, Thèse de doctorat : Géographie, Tours, 2001.

LEBIAD Mustapha, *L'expropriation pour cause d'utilité publique comme moyen de mobilisation du foncier*, Mémoire de 3^{ème} cycle pour l'obtention du diplôme des Etudes Supérieures en Aménagement et Urbanisme, Rabat, 2000.

MOULOUDI Hicham, *Enjeux et acteurs du projet d'aménagement de la Corniche de Rabat*, Mémoire d'architecte en chef, Rabat, 2007.

OUHANOU El Mostafa, *Evaluation de la gestion déléguée du service communal de la collecte des déchets ménagers : cas de l'arrondissement urbain de Salé Bab Lamrissa*, mémoire de troisième cycle pour l'obtention du Diplôme d'Etudes Supérieures en Aménagement et Urbanisme, Rabat, 2007.

Préfecture de Salé, Ministère de l'intérieur, Royaume du Maroc, *Plan de Sauvegarde de la médina de Salé*, Salé, 2006.

VERDEIL Éric, *Une ville et ses urbanistes : Beyrouth en reconstruction*, Thèse de doctorat : Géographie, Paris 1, 2002.

Annexes

Dahir n° 1-05-70 du 20 chaoual 1426 (23 novembre 2005) portant promulgation de la loi n° 16-04 relative à l'aménagement et à la mise en valeur de la vallée du Bou Regreg.

LOUANGE A DIEU SEUL ! (*Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI*) Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur ! Que Notre Majesté Chérifienne, Vu la Constitution, notamment ses articles 26 et 58, **A décidé ce qui suit** : Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la suite du présent dahir, la loi n° 16-04 relative à l'aménagement et à la mise en valeur de la vallée du Bou Regreg, telle qu'adoptée par la Chambre des conseillers et la Chambre des représentants. *Fait à Marrakech, le 20 chaoual 1426 (23 novembre 2005).* **Pour contresigner** : *Le premier ministre, Driss Jettou.* * * *

Loi n° 16-04 relative à l'aménagement et à la mise en valeur de la vallée du Bou Regreg

Article premier : Il est créé dans la vallée du Bou Regreg une zone d'aménagement et de mise en valeur dont les limites sont fixées conformément au plan annexé à la présente loi. A l'intérieur des limites de la zone précitée, un plan d'aménagement dit " plan d'aménagement spécial de la vallée du Bou Regreg " est établi et approuvé conformément aux dispositions de la présente loi. A l'intérieur de ladite zone, les attributions de l'Agence urbaine de Rabat-Salé sont exercées par l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg, instituée à l'article 37 ci-dessous, à l'exception de celles visées au paragraphe 1er de l'article 3 du dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 rabii I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines.

Titre premier : Du plan d'aménagement spécial de la vallée du Bou Regreg Chapitre

premier : Objet du plan d'aménagement spécial de la vallée du Bou Regreg Article 2 :

Le plan d'aménagement spécial définit tout ou partie des éléments énumérés à l'article 19 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

Article 3 : Le plan d'aménagement comprend, outre les documents graphiques et le règlement d'aménagement définissant les règles d'utilisation du sol, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent, prévus à l'article 20 de la loi n° 12-90 précitée, un plan détaillé des diverses portions du domaine public de l'Etat ou des collectivités locales concernées.

Chapitre II : De la préparation, de l'établissement et de l'approbation du plan d'aménagement spécial de la vallée du Bou Regreg Section I. - De la préparation du plan

Article 4 : Afin de permettre l'établissement du plan d'aménagement, sont suspendues, à compter de la date de publication de la présente loi au " Bulletin officiel ", toutes opérations immobilières concernant les propriétés immatriculées, en cours d'immatriculation ou non immatriculées, sises à l'intérieur de la zone d'aménagement, à l'exception des opérations immobilières conclues avec l'Agence pour l'aménagement de la vallée de Bou Regreg et nécessaires à l'accomplissement de ses missions. La période de suspension des opérations immobilières visées à l'alinéa ci-dessus prendra fin à compter de la publication au " Bulletin officiel " du décret portant approbation du plan d'aménagement précité. Un exemplaire du plan de délimitation de la zone visée à l'article premier (alinéa 1), comportant les coordonnées des bornes, est déposé et peut être consulté à la conservation de la propriété foncière concernée.

Article 5 : Par opérations immobilières, au sens de l'article 4 ci-dessus, il faut entendre qu'elles soient réalisées par l'accord des parties ou par autorité de justice : 1° 1.1 - les cessions à titre onéreux ou à titre gratuit entre vifs, de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit d'un bien, autres que celles résultant d'un partage d'ascendants, d'une donation entre époux, d'une donation en ligne directe ou entre frères et soeurs ; 1.2 - les partages ; 1.3 - les échanges ; 1.4- les apports immobiliers en société ainsi que tout partage, acte ou opération ayant pour effet de transmettre ou d'attribuer de quelque manière que ce soit à un tiers, la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit d'immeubles dépendant de l'actif d'une société ; 2° les constitutions de droits réels immobiliers, notamment, servitudes, hypothèques et antichrèses ; 3° les baux d'une durée supérieure à un an.

Article 6 : Les notaires, adoul et tous officiers publics, les conservateurs de la propriété foncière et des hypothèques ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de recevoir ou d'enregistrer tous actes concernant des opérations visées à l'article 4 ci-dessus, à compter de la date de publication de la présente loi au " Bulletin officiel ".

Article 7 : Est nulle et de nul effet toute opération visée à l'article 4 ci-dessus n'ayant pas acquis date certaine antérieurement à la date de publication de la présente loi au " Bulletin officiel ". Les actions en nullité sont portées devant les tribunaux normalement compétents en matière immobilière.

Article 8 : Dès la publication de la présente loi et jusqu'à la publication au " Bulletin officiel " du décret portant approbation du plan d'aménagement spécial, il est sursis à statuer sur

toutes les demandes de permis de construire et d'autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitations ou un morcellement dans la zone d'aménagement concernée.

Section II. - De l'établissement du plan d'aménagement spécial de la vallée du Bou Regreg

Article 9 : Le projet de plan d'aménagement est établi par l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg.

Article 10 : Le projet de plan d'aménagement est soumis par l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg à l'avis de la ou des administrations compétentes et à celui du ou des conseils communaux et d'arrondissements concernés. La ou les administrations compétentes et lesdits conseils peuvent formuler des propositions sur ledit projet dans le délai de un mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis. A défaut de faire connaître leur avis dans ce délai, la ou les administrations compétentes et lesdits conseils sont censés ne pas avoir de propositions à émettre.

Article 11 : Le projet de plan d'aménagement donne lieu à une enquête publique de un mois qui se déroule concomitamment à l'examen dudit projet par le ou les conseils communaux et d'arrondissements concernés. Cette enquête a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler d'éventuelles observations sur un registre ouvert à cet effet.

Article 12 : Avant la date du début de l'enquête, le directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg est tenu de publier un avis indiquant les dates d'ouverture et de clôture de ladite enquête en mentionnant que le projet du plan d'aménagement sera déposé au siège de la commune concernée. Cet avis doit être publié à huit jours d'intervalle dans deux journaux autorisés à recevoir les annonces légales. Le directeur de l'agence transmet alors au président du conseil communal concerné l'avis précité, le projet de plan d'aménagement et le registre des observations. Le directeur de l'agence peut, en outre, recourir à tout autre moyen approprié de publicité.

Article 13 : Le président du conseil communal concerné est tenu d'afficher l'avis visé à l'article 12 ci-dessus au siège de la commune. Il procède également à l'affichage du projet de plan et à l'ouverture du registre visé à l'article ci-dessus dans les locaux de la commune pendant une durée d'un mois.

Article 14 : Les personnes publiques et privées identifiées comme propriétaires de terrains ou titulaires de droits réels immobiliers inclus dans le projet de plan reçoivent au plus tard à la date de la 2e publication de l'avis visé à l'article 12 ci-dessus, par notification individuelle effectuée par le directeur de l'agence, une copie intégrale dudit avis aux fins de formuler,

pendant le délai de l'enquête, les observations qu'elles jugent utiles. A cet effet, l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg est tenue de se faire délivrer par le conservateur de la propriété foncière un certificat donnant l'état des propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers inscrits aux livres fonciers. Ce certificat peut être collectif. Copie en est déposée au siège de la commune en même temps que le projet de plan d'aménagement. Lorsque des personnes n'ont pu être touchées par les notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, celles-ci sont adressées par le directeur de l'Agence d'aménagement de la vallée du Bou Regreg au procureur du Roi compétent à raison du lieu de situation de l'immeuble. En outre, le directeur de l'agence procède dans le délai fixé à l'article 11 ci-dessus, à une nouvelle publication dans deux journaux autorisés à recevoir les annonces légales, de l'avis visé à l'article 12 ci-dessus assorti de la liste des personnes visées à l'alinéa précédent. Le directeur de l'agence peut, également, recourir à tout autre moyen approprié de publicité.

Article 15 : Dans le délai fixé à l'article 11 ci-dessus, les personnes visées à l'article 14 ci-dessus sont tenues de faire connaître au président du conseil communal, par lettre recommandée, tous les fermiers, locataires et autres détenteurs de droits sur l'immeuble concerné. A défaut, elles restent seules chargées envers ceux-ci des indemnités qu'ils pourraient réclamer, notamment à la suite de la mise en oeuvre d'une procédure d'expropriation de l'immeuble ou de droits réels immobiliers en cause. Dans ce même délai, toute personne concernée, à quelque titre que ce soit, par l'opération envisagée telle qu'elle est décrite au projet de plan d'aménagement, est tenue de se faire connaître, sous peine d'être déchue des droits qu'elle pourrait réclamer,

Article 16 : Tout intéressé peut pendant la durée de l'enquête prendre connaissance du projet de plan d'aménagement et formuler sur le registre visé à l'article 13 ci-dessus, ses observations qu'il peut également adresser sous pli recommandé avec accusé de réception, au président du conseil communal compétent.

Article 17 : Les propositions des conseils visés à l'article 10 ci-dessus sont transmises par leur président au directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg. Ces propositions doivent être accompagnées du registre des observations.

Article 18 : Afin de délibérer sur le projet de plan d'aménagement, les conseils communaux et d'arrondissements concernés se réunissent, en tant que de besoin en session extraordinaire, à la demande du wali de région, pour l'examen du projet comme seul point à

l'ordre du jour. Lorsque le conseil siège en session ordinaire, le président est tenu d'inscrire à l'ordre du jour l'examen du projet de plan de manière prioritaire.

Article 19 : Les observations formulées au cours de l'enquête, y compris les propositions formulées par la ou les administrations compétentes et par le ou les conseils communaux et d'arrondissements concernés, sont étudiées par l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg.

Section III. - De l'approbation du plan

Article 20 : Après accomplissement des formalités prescrites aux articles 9 à 19 inclus ci-dessus, le plan d'aménagement est approuvé par décret publié au " Bulletin officiel ".

Article 21 : Toute modification du plan d'aménagement est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation. **Chapitre III : Des effets du plan d'aménagement**

Article 22 : A compter de la date de publication au " Bulletin officiel " du décret portant approbation du plan d'aménagement, les dispositions de ce dernier l'emportent, en cas de divergence, sur celles des documents d'urbanisme et sur celles, le cas échéant, de tout autre plan sectoriel, notamment celles du plan directeur d'aménagement intégré des ressources en eau, applicables à l'intérieur de la zone couverte par le plan d'aménagement. En outre, tout document d'urbanisme ou plan sectoriel établi ultérieurement, devra respecter les dispositions du plan d'aménagement de la vallée du Bou Regreg.

Article 23 : A compter de la date de publication au " Bulletin officiel " du décret portant approbation du plan d'aménagement, tout projet de construction, de lotissement, de groupes d'habitations ou de morcellement ne peut être autorisé que s'il est compatible avec les dispositions dudit plan. **Article 24 :** Le décret approuvant le plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à l'aménagement de la zone, notamment en vue de son urbanisation.

Article 25 : Les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date de publication au " Bulletin officiel " du décret approuvant le plan d'aménagement et toute expropriation poursuivant le même objet ne peut intervenir dans les zones réservées aux opérations visées à l'article 24 ci-dessus qu'en vertu d'une nouvelle déclaration d'utilité publique. Lorsque les propriétaires reprennent la disposition de leurs terrains à la cessation des effets de la déclaration d'utilité publique, l'utilisation desdits terrains doit alors être conforme à l'affectation de la zone dans laquelle ils sont situés.

Chapitre IV : De la mise en oeuvre du plan d'aménagement

Article 26 : L'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg prend toutes les mesures nécessaires pour la réalisation et le respect du plan d'aménagement.

Article 27 : Les dispositions de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'ensemble de la zone prévue au premier article ci-dessus, sous réserve des dispositions suivantes : 1. l'indemnité due aux riverains de la voirie communale en vertu de l'article 37 de la loi n° 12-90 précitée est fixée conformément à la procédure spéciale d'expropriation prévue par la présente loi ; 2. il est interdit de procéder à l'intérieur des limites de la zone, à aucune construction sans qu'ait été obtenu un permis de construire. Le permis de construire ainsi que le permis d'habiter et le certificat de conformité prévus à l'article 55 de la loi n° 12-90 précitée, sont délivrés par le directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg ; ce dernier notifie immédiatement copie desdits documents au président du ou des conseils communaux et d'arrondissements concernés ; 3. le permis de construire est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux dispositions du plan d'aménagement approuvé ; 4. le permis de construire est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à compter de la date de la délivrance du permis et si la construction n'est pas achevée dans un délai de trois ans ; 5. à l'intérieur de la zone d'aménagement prévue à l'article premier ci-dessus, le recours à un architecte exerçant à titre libéral et à des ingénieurs spécialisés est obligatoire pour l'ensemble des missions prévues aux articles 50 et 53 de la loi n° 12-90 précitée quelle que soit la superficie des constructions ; 6. le directeur de l'agence peut autoriser un changement d'affectation de toute construction qui a donné lieu à la délivrance du permis de construire, du permis d'habiter ou du certificat de conformité, après s'être assuré que ledit changement est conforme avec la vocation du secteur concerné et avec la conception de la construction et qu'il ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes ; 7. les infractions aux dispositions de la présente loi et de la loi n° 12-90 précitée et à celles des règlements de construction ou d'urbanisme, applicables à l'intérieur de la zone d'aménagement définie à l'article premier ci-dessus sont constatées par : - les officiers de police judiciaire ; - les agents assermentés de l'agence, visés à l'article 49 ci-dessous ; 8. l'officier de police judiciaire ayant constaté une des infractions précitées en établit procès-verbal qu'il transmet dans les plus brefs délais au directeur de l'agence, au wali de région, au président du ou des conseils communaux et d'arrondissement concernés et au contrevenant. Les procès-verbaux dressés

par les agents assermentés de l'agence sont transmis par le directeur de ladite agence aux autorités citées ci-dessus ainsi qu'au contrevenant. Dès réception du procès-verbal, et lorsque les travaux de construction sont en cours, le directeur de l'agence notifie au contrevenant l'ordre d'arrêter immédiatement le chantier ; 9. pour l'application de l'article 66 de la loi n° 12-90 précitée, la plainte visée audit article 66, est déposée par le directeur de l'agence ou par le wali de région auprès du procureur du Roi compétent aux fins d'engager les poursuites à l'encontre des contrevenants ; 10. pour l'application de l'article 67 de la loi n° 12-90 précitée : - les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction sont ordonnées au contrevenant par le directeur de l'agence ; - l'information prévue au dernier alinéa dudit article 67 est effectuée par le directeur de l'agence ; 11. pour l'application de l'article 68 de la loi n° 12-90 précitée, la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières est ordonnée par le wali de région, sur demande du directeur de l'agence ou d'office. Les dispositions des articles 10, 11, 12, 18 à 36 inclus, 38 (alinéas 1 et 2), 41, 43 (alinéa 1), 45, 46, 48, 49, 54, 55 (alinéa 3), 58 (alinéa 2) et 63 à 65 inclus de la loi précitée n° 12-90 ne sont pas applicables à l'intérieur de la zone d'aménagement.

Article 28 : Sous réserve du respect des règlements généraux de construction visés à l'article 59 de la loi n° 12-90 précitée, l'Agence d'aménagement de la vallée du Bou Regreg établit un règlement de construction applicable à l'intérieur de la zone d'aménagement. Ce règlement fixe notamment, les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et de la commodité publique, et plus particulièrement : - les normes de stabilité et de solidité de la construction ; - la superficie, le volume ou les dimensions des locaux ; - les conditions d'aération des locaux et, particulièrement, les dimensions et dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité ; - les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voirie publique ; - les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente ; - les mesures destinées à prévenir l'incendie ; - les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable ; - les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

Article 29 : Le règlement de construction visé à l'article 28 ci-dessus est approuvé par décret et publié au " Bulletin officiel ".

Article 30 : A compter de la date d'effet du décret qui l'approuve, seules les dispositions du règlement de construction prévu à l'article 28 ci-dessus, l'emportent en cas de divergence sur celles des règlements communaux de construction visés à l'article 61 de la loi n° 12-90

précitée, applicables à l'intérieur de la zone d'aménagement et sur celles des règlements communaux de construction qui peuvent être établis ultérieurement. **Article 31** : La loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements est applicable à l'intérieur des limites de la zone visée à l'article premier ci-dessus, sous réserve des dispositions suivantes : 1. la demande d'autorisation de lotir est déposée au siège de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg ; 2. l'autorisation de lotir prévue à l'article 2 de la loi n° 25-90 précitée est délivrée par le directeur de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg. Elle est délivrée lorsque le lotissement projeté est reconnu satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment aux dispositions du plan d'aménagement. Le directeur de l'agence notifie immédiatement copie de ladite autorisation au président du ou des conseils communaux et d'arrondissements concernés ; 3. les projets de lotissements visés à l'article 21 de la loi n° 25-90 précitée peuvent être autorisés directement par le directeur de l'agence ; 4. le procès-verbal de réception provisoire des travaux, le constat de défaut de conformité et le certificat de réception définitive, prévus aux articles 24, 26 et 29 de la loi n° 25-90 précitée, sont dressés et délivrés, selon le cas, par le directeur de l'agence. A cet effet, la commission visée audit article 24 est présidée par le directeur de l'agence ; 5. les attestations et la sommation prévues aux articles 35, 40, 41, 42 et 61 de la loi n° 25-90 précitée sont délivrées ou adressées par le directeur de l'agence ; 6. le règlement de copropriété visé à l'article 45 de la loi n° 25-90 précitée est également déposé au siège de l'agence ; 7. les documents prévus à l'article 46 de la loi n° 25-90 précitée doivent également être mis à la disposition du public au siège de l'agence ; 8. l'autorisation de création de groupe d'habitations est délivrée par le directeur de l'agence ; ce dernier notifie immédiatement copie de ladite autorisation au président du ou des conseils communaux et d'arrondissements concernés ; 9. l'autorisation de morcellement prévue à l'article 58 de la loi n° 25-90 précitée est délivrée par le directeur de l'agence, après avis de la conservation foncière du ressort. Le directeur de l'agence notifie immédiatement copie de ladite autorisation au président du ou des conseils communaux et d'arrondissements concernés ; 10. les infractions aux dispositions de la présente loi et de la loi n° 25-90 précitée, à l'intérieur des limites de la zone prévue à l'article premier ci-dessus, sont constatées par : - les officiers de police judiciaire ; - les agents assermentés de l'agence, visés à l'article 49 ci-dessous ; 11. l'officier de police judiciaire ayant constaté une des infractions précitées en établit procès-verbal qu'il transmet dans les plus brefs délais au procureur du Roi, au directeur de l'agence, au wali de région, au président du ou des conseils communaux et

d'arrondissement concernés et au contrevenant ; Les procès-verbaux dressés par les agents assermentés de l'agence sont transmis par le directeur de ladite agence aux autorités citées ci-dessus ainsi qu'au contrevenant ; 12. les travaux d'équipement ou de construction, visés à l'article 71 de la loi n° 25-90 précitée, doivent être interrompus sur l'ordre du wali de région, à la demande du directeur de l'agence ou d'office ; 13. les travaux, ordonnés par le wali de région, prévus au 2e alinéa de l'article 71 précité sont effectués aux frais du contrevenant par le wali de région ou le directeur de l'agence passé le délai imparti audit contrevenant. Les dispositions des articles 3, 6 (alinéa 1), 8, 9, 11, 59 et 66 de la loi n° 25-90 précitée ne sont pas applicables à l'intérieur de la zone d'aménagement.

Titre II : de la procédure spéciale d'expropriation

Article 32 : L'expropriation des immeubles et des droits réels immobiliers compris à l'intérieur de la zone visée à l'article premier ci-dessus et nécessaires à son aménagement en vue de son urbanisation conformément aux dispositions du plan d'aménagement régulièrement approuvé, ne peut être poursuivie que selon la procédure spéciale prévue par le présent titre. **Article 33 :** Les dispositions de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, sont applicables sous réserve des dispositions particulières du présent titre et des dérogations qu'il apporte aux articles 5, 7, 9, 10 et 11, 15 à 18 inclus, 20, 22, 23, 26 et 42 de la loi n° 7-81 précitée.

Chapitre premier : De la déclaration d'utilité publique et de la cessibilité Article 34 : L'utilité publique des opérations nécessaires à l'aménagement de la zone prévue à l'article premier ci-dessus est déclarée par le décret approuvant le plan d'aménagement.

Article 35 : Les dispositions de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire sont applicables à l'intérieur de l'ensemble de la zone prévue à l'article premier ci-dessus sous réserve des dispositions suivantes :

1. outre les mesures de publicité visées à l'article 8 de la loi n° 7-81 précitée, le décret prévu à l'article 20 ci-dessus doit faire également l'objet d'un affichage intégral au siège de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg ;
2. les formalités auxquelles sont soumis les actes visés respectivement aux articles 9 et 10 de la loi n° 7-81 précitée sont celles prescrites à l'article 12 de ladite loi et aux articles 11 à 16 inclus ci-dessus ;
3. l'acte administratif visé à l'article 7 de la loi n° 7-81 précitée est pris par le wali de région. Cet acte peut intervenir durant toute la période de la déclaration d'utilité publique, il fait l'objet des mêmes mesures de publicité et de notification que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ;
4. la période prévue à l'article 15 de la loi n° 7-81 précitée est de 10 ans ;
5. la période et le délai

visés respectivement aux articles 16 et 17 de la loi n° 7-81 précitée, s'étendent jusqu'à la fin de la période visée au paragraphe précédent ; 6. les formalités visées au 1er alinéa de l'article 18 de la loi n° 7-81 précitée sont celles prévues à l'article 12 de ladite loi, aux articles 11 à 16 inclus de la présente loi et aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ; 7. les certificats visés à l'article 18 (alinéa 4) de la loi n° 7-81 précitée sont ceux prévus à l'article 12 de ladite loi et à l'article 14 ci-dessus ; 8. l'indemnité d'expropriation visée à l'article 20 de la loi n° 7-81 précitée et le prix fixé par la commission prévue à l'article 42 de ladite loi, ne doivent en aucun cas dépasser la valeur vénale de l'immeuble ou des droits réels immobiliers à la date de la publication au " Bulletin officiel " de la présente loi ; 9. l'enquête visée aux articles 22 et 26 (alinéa 2) de la loi n° 7-81 précitée est celle prévue à l'article 11 ci-dessus ; 10. le délai visé à l'article 23 (alinéa 1) de la loi n° 7-81 précitée est celui d'un mois prévu à l'article 11 ci-dessus ; 11. la publicité visée à l'article 26 (alinéa 1) est celle prévue aux articles 11 à 16 inclus de la présente loi et aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus.

Article 36 : Les actes visés aux articles ci-dessus et à l'article 30 (alinéa 2) de la loi n° 7-81 précitée, font également l'objet d'un affichage intégral au siège de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg.

Titre III : Des organes d'aménagement, de promotion et de commercialisation

Chapitre premier : De l'agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg

Article 37 : Il est créé, sous la dénomination " Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg ", un établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. L'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg est placée sous la tutelle de l'Etat, 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 imparties et, de manière générale, de veiller à l'application de la législation et de la réglementation concernant les établissements publics. L'agence est également soumise au contrôle financier de l'Etat applicable aux établissements publics conformément à la législation en vigueur.

Article 38 : Dans les limites de la zone d'aménagement, l'agence est chargée : 1. d'élaborer l'ensemble des études ou plans généraux techniques, économiques et financiers se rapportant à l'aménagement de la vallée du Bou Regreg ; 2. d'établir le projet de plan d'aménagement spécial et le faire approuver par les autorités compétentes conformément aux dispositions de la présente loi ; 3. de contribuer à la recherche et à la mobilisation des financements nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement de la vallée du Bou

Regreg en concours avec les financements budgétaires ; 4. de réaliser, les travaux nécessaires à l'urbanisation de la zone prévue à l'article premier ci-dessus ;

5. d'accorder, conformément aux dispositions de la présente loi, les autorisations de lotir, de morceler, de créer des groupes d'habitations, les permis de construire et d'habiter et les certificats de conformité ; 6. de veiller, dans la zone visée à l'article premier ci-dessus, au respect des lois et règlements en matière d'urbanisme et d'y contrôler la conformité des lotissements, morcellements, groupes d'habitations et constructions, avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et avec les autorisations de lotir, de morceler, de créer des groupes d'habitations ou les permis de construire accordés ; 7. de collecter et diffuser toutes informations relatives au développement de la vallée du Bou Regreg et promouvoir les zones d'habitat, la zone, commerciale et les installations de loisirs à l'intérieur des limites, de la zone. Pour l'accomplissement de ses missions dans les limites de la zone d'aménagement, l'agence peut acquérir les terrains qui lui sont nécessaires par voie d'acquisition à l'amiable ou d'expropriation. L'agence peut être chargée d'assurer, pour le compte de l'Etat ou des collectivités locales concernées, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'oeuvre des infrastructures et ouvrages publics à l'intérieur de la zone visée au premier alinéa, ci-dessus.

Article 39 : L'agence est administrée par un conseil et gérée par un directeur. **Article 40 :** Le conseil d'administration comprend, outre des représentants de l'administration : - le président du conseil de la région de Rabat-Salé-Zemmour-Zaer ; - le président du conseil préfectoral de Rabat ; - le président du conseil préfectoral de Salé ; - le président du conseil communal de Rabat ; - le président du conseil communal de Salé ; - les présidents des conseils des communes rurales comprises dans le ressort de l'agence ; - le président de la chambre de commerce, d'industrie et de services de Rabat-Salé ; - le président de la chambre d'artisanat de Rabat ; - le président de la chambre d'artisanat de Salé ; - le directeur de l'Agence urbaine de Rabat-Salé ; - le directeur de l'Agence du bassin hydraulique du Bou Regreg et de la Chaouïa.

Article 41 : Le conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs nécessaires à l'administration de l'agence. A cet effet, il règle par ses délibérations les questions générales intéressant l'agence et notamment : a) arrête le programme des opérations techniques et financières de l'agence ; b) arrête le budget ainsi que les modalités de financement des programmes d'activité de l'agence et le régime des amortissements ; c) arrête les comptes et décide de l'affectation des résultats ; d) décide de la création de la société de promotion et de

commercialisation visée à l'article 50 ci-dessous ; e) décide de la prise de participations dans la société précitée ainsi que la cession ou l'extension des participations financières ; f) fixe le statut du personnel ; g) élabore l'organigramme de l'agence fixant les structures organisationnelles et leurs attributions ; h) élabore le règlement fixant les règles et modes de passation des marchés ;

i) arrête les conditions d'émission des emprunts et de recours aux autres formes de crédits bancaires, telles qu'avances ou découverts. Le conseil peut déléguer des pouvoirs spéciaux au directeur pour le règlement d'affaires déterminées.

Article 42 : Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an : - avant le 30 juin pour arrêter les états de synthèse de l'exercice clos ; - avant le 15 octobre pour examiner et arrêter le budget et le programme prévisionnel de l'exercice suivant.

Article 43 : Le conseil d'administration peut décider la création de tout comité, dont il fixe la composition et les modalités de fonctionnement et auquel il peut déléguer partie de ses pouvoirs et attributions.

Article 44 : Le directeur exécute les décisions du conseil d'administration et du ou des comités créés par ce dernier. Il gère l'agence et agit en son nom, assiste aux réunions du conseil d'administration avec voix consultative, assure, la gestion de l'ensemble des services et, coordonne leurs activités, nomme aux emplois de l'agence conformément au statut de son personnel. Il accomplit ou autorise tous actes ou opérations relatifs à l'objet de l'agence. Il la représente vis-à-vis de l'Etat, de toute administration publique ou privée et de tout tiers, fait tous actes conservatoires. Il représente l'agence en justice et peut intenter toute action judiciaire ayant pour objet la défense des intérêts de l'agence mais doit, toutefois, en aviser immédiatement le président du conseil d'administration. Il peut, sous sa responsabilité, déléguer une partie de ses pouvoirs et de ses attributions au personnel de direction de l'agence.

Article 45 : Le budget de l'agence comprend : a) en recettes : 1. une dotation annuelle budgétaire accordée par l'Etat ; 2. le produit des rémunérations pour services rendus ; 3. les produits et bénéfices provenant de ses opérations et de son patrimoine ; 4. les subventions de l'Etat et des collectivités locales ; 5. les avances remboursables de l'Etat et d'organismes publics et privés ainsi que les emprunts autorisés conformément à la législation en vigueur ; 6. le produit des taxes parafiscales instituées à son profit ; 7. les dons, legs et produits divers ; 8. toutes autres recettes en rapport avec son activité. b) en dépenses : 1. les charges d'exploitation et d'investissement de l'agence ; 2. le remboursement des avances et prêts ; 3. toutes autres dépenses en rapport avec son activité.

Article 46 : Sont transférés à l'agence à titre gratuit et en pleine propriété, les biens du domaine privé de l'Etat, situés dans la zone d'intervention de l'agence et qui lui sont nécessaires pour la réalisation des aménagements publics ou d'intérêt public. De même, sont distraits d'office du domaine forestier et sont transférés à titre gratuit et en pleine propriété à l'agence, les terrains compris dans la zone et nécessaires à l'agence pour la réalisation des aménagements prévus à l'alinéa précédent.

Ces transferts ne donnent lieu à la perception d'aucun impôt, droit ou taxe. La liste des biens et terrains prévus au présent article est fixée par voie réglementaire.

Article 47 : Pour les acquisitions des biens immeubles nécessaires à l'accomplissement de ses activités, l'agence exerce, par délégation, les droits de la puissance publique conformément à l'article 3 de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire. Le droit d'expropriation à l'intérieur de la zone d'aménagement prévue à l'article premier ci-dessus est exercé exclusivement par l'agence. Lorsqu'il s'agit d'opérations d'expropriation à réaliser par d'autres personnes morales que l'agence, celles-ci en font la demande à l'agence qui agit en leur nom et exerce par délégation les droits de la puissance publique. Dans ce cas, l'immeuble ou le droit réel immobilier objet de l'expropriation est inscrit au nom de la personne morale intéressée par l'expropriation qui supporte tous les frais y afférents.

Article 48 : Le personnel de l'agence est constitué par des : - agents recrutés par ses soins conformément au statut du personnel ; - fonctionnaires des administrations publiques en service détaché.

Article 49 : Pour l'accomplissement des missions qui sont dévolues à l'agence par le paragraphe 6 de l'article 38 ci-dessus, l'agence dispose d'un corps d'agents assermentés et dûment commissionnés à cet effet par le directeur. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Chapitre II : De la société de promotion et de commercialisation Article 50 : L'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg peut prendre, conformément à la législation en vigueur, des participations dans toute entreprise dont l'activité correspond aux objectifs et aux missions qui lui sont assignées. Elle peut notamment initier la création d'une société ayant pour objet la promotion et la commercialisation des zones d'habitat, de la zone commerciale et des installations de loisir sises à l'intérieur de la zone d'aménagement, à laquelle elle fait apport des terrains relevant de son patrimoine.

Article 51 :Peuvent participer au capital de la société visée à l'article 50 ci-dessus les personnes morales de droit public ou privé ainsi que les personnes physiques. Les terrains relevant du domaine privé de l'Etat nécessaires à la réalisation à l'intérieur du périmètre d'intervention de l'agence des zones d'habitat, de la zone commerciale et des installations de loisir, sont apportés par l'Etat au capital de la société. Les communes concernées par la zone d'intervention de l'agence peuvent faire apport au capital de la société des biens du domaine privé leur appartenant compris dans ladite zone. Les biens du domaine public communal qui, en vertu du plan d'aménagement spécial de la vallée du Bou Regreg, ne relèvent plus de ce domaine sont déclassés d'office et sans formalité spéciale. Il peut en être également fait apport par les communes concernées au capital de la société. Les propriétaires des terrains compris dans la zone visée à l'article premier de la présente loi peuvent participer au capital de la société en faisant apport de leur terrain. La valeur des terrains objet des apports prévus au présent article est la valeur vénale desdits terrains à la date de publication de la présente loi au " Bulletin officiel ". Les apports effectués en application du présent article se traduisent, après leur immatriculation au nom de la société, par des parts correspondant à la participation initiale de chacun et devant servir de base à la répartition du produit de l'opération.

Article 52 :Tous les apports en nature effectués par les personnes morales de droit public ou privé et les personnes physiques font l'objet de la procédure de description et d'évaluation conformément à l'article 24 de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes.

Article 53 :Les terrains appartenant à la société précitée sont confiés par elle à l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg, dans le cadre d'une convention, à l'effet de les aménager en vue de leur urbanisation conformément au paragraphe 4 de l'article 38 ci-dessus.

Le comité de communication
et de poursuite

Au Nom de Dieu, le Miséricordieux
le tout Miséricordieux

Sale le 09-12-2007

Lettre ouverte adressée à la haute intention de
Monsieur le Directeur de l'Agence de l'aménagement
des deux rives du Bouregreg.

Monsieur le Directeur.

Les habitants des quartiers : Hay Cherkaoui, Hay Jania Benayad, Hay
Boulajoul, Hay Bensaid, Hay Bab Chaifi, et Hay Chaouchi, ont l'honneur de
vous présenter cette lettre ouverte dont l'exposé suit.

Un agent de la division des Etudes, est arrivé le 18-11-2007 à ces
quartiers, faisant savoir à leurs habitants qu'il est chargé de la part de votre
Société, pour faire un recensement : des maisons, leurs surfaces, et prendre les
mesures de leurs dimensions. Il a même monté sur les terrasses pour le même
but, prétendant que la Société a besoin de terrain sur lequel sont construites ces
maisons, ces mosquées, ces jardins d'enfants en vue d'y construire de nouveaux
bâtiments.

Monsieur le Directeur

Ces nouveaux bâtiments, vont servir à des lieux de loisir, et de
distraction, pour satisfaire aux désirs des visiteurs étrangers.

Les habitants de ces quartiers, ont riposté qu'ils ne sont pas disposés à
répondre aux demandes de votre Société. Comme ils n'accepteront jamais être
expulsés de leurs demeures, balaisées, et rejetés dans un incertain obscur.

1/2

II

Ils vous confirment qu'ils ne sont prêts ni à recevoir de l'argent, ni à être
indemnisés.

Aussi, la façon dont la Société agit laisse savoir que celle-ci, ne prête
aucun respect à ces citoyens. Ce comportement n'est donc nullement conforme
aux Droits de l'homme. C'est plutôt un appel à l'anarchie, et une injustice
flagrante.

Ainsi, les habitants de ces quartiers, ont envie de vivre avec les membres
de leurs familles, en paix, surtout qu'il y a parmi eux des âgés, des incapables,
impuissants des veuves, des orphelins innocents, qui n'ont guère de pouvoir
pour supporter les embarras et les peines de déplacement. Tous oeuvrent
depuis des dizaines d'années, pour le développement de ces quartiers, et
militent pour gagner leur vie, élever leurs enfants, et veiller à leur trouver
emploi dans l'avenir.

Ainsi cette population des dits quartiers, sollicite-elle de Monsieur le
Directeur, de bien vouloir leur épargner et leur faire éviter cette catastrophe, du
fait qu'il y a suffisamment de larges terrains, nus de toute construction, surtout
que nous vivons à l'époque du règne de sa Majesté le Roi Mohammed VI, notre
glorieux Roi- puisse Dieu lui accorder gloire et succès- qui n'agrée nullement
qu'un nombre parmi son peuple fidèle, soit humilié et exposé à l'égarment.

Veuillez agréer Monsieur le Directeur l'expression de nos meilleurs
sentiments, tout en ayant plein espoir dans votre bonne compréhension.

Pour le comité de communication et de poursuite.

1/2



اللجنة التنسيقية للدفاع عن المتضررين من نزاع الأراضي والاملاك بولاية الرباط سلا زمور زعير

بلاغ رقم 8

اطلعت السكرتارية المحلية للجنة التنسيقية للدفاع عن المتضررين من نزاع الأراضي والاملاك بولاية الرباط سلا زمور زعير على مشروع الاتفاقية الخاصة بالتعويض عن العقارات والتجهيزات الرياضية المخصصة لتهيئة واستثمار ضفتي ابي رقراق بين الجماعة الحضرية لسلا ووكالة تهيئة ضفتي ابي رقراق وعايנת الاستثناء المنصوص عليه بالمادة الثالثة من نقل ملكية العقارات لصالح الوكالة في اطار صفقة لازالت لم تتوضح معالمها ، في الوقت الذي ستفوت جميع العقارات التي هي في ملك الجماعة موضوع الجدول لتصبح في ملكية وكالة تهيئة ضفتي ابي رقراق وبذلك ستفقد مدينة سلا أهم رصيد من وعائها العقاري .

ان صيغة هذه الاتفاقية تحكمها خلفيات مصلحة ونقول للمهرولين نحو الوكالة ان المجلس لاحق له في تفويت الرصيد العقاري للمدينة لوكالة مشكوك في شرعيتها والتي لا مكان للإنسان في قاموسها ومشاريعها غايتها المعروفة هي المسطو على الاراضي بغاية مضاربة ، انها لاتكف عن التناول على اراضي الدولة والاحباس والجماعات والخواص ، دون احترام لحق الملكية كما يضمنه الدستور ودون احترام المواثيق الدولية المتعلقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وخاصة قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 41/ 128 المؤرخ في 4 دجنبر 1986 والمتعلق بالحقوق في التنمية والتي تعتبر حقا من حقوق الإنسان المقدسة .

ونظرا لكل ما سبق نطالب المنتخبين رفض كل اتفاق مع الوكالة على خلفية التفويت الا مقبول لممتلكات الجماعة خدمة لمصالح لوبيات العقارات وذوي النفوذ .

ونطالب بإشراك الجماعة الحضرية لسلا في جميع المشاريع التنموية باعتماد استراتيجية جماعية متكاملة قائمة على شراكة حقيقية واعتماد مخطط وطني طموح وواقعي قائم على مقاربات ديمقراطية تشاركية وبرامج عمل تستهدف حماية البيئة والتنوع البيولوجي، والعمل على الاستغلال الأمثل لما تزخر به المدينة من موارد بشرية وطبيعية لصالح التنمية الشاملة بدل هدرها .
نحمل المنتخبين من مغبة المصادقة على الاتفاقية لما سيترتب عن ذلك من عواقب وخيمة على اهدار الممتلكات العامة لفائدة وكالة يجب اعدامها شرعا وقانونا .

عن السكرتارية

محمد طارق السباعي

مقر الهيئة الوطنية لحماية المال العام بالمغرب الهاتف 061375176 زقة افغانستان حي المحيط الرباط

عريضة ضد السطو على الأراضي ومن أجل الغاء ظهير رقم 1-05-70

نحن سكان وفلاحي وملاك الأراضي المتضررين من نزاع الملكية من طرف وكالة تهيئة صفتي ابي رقرق وا لمؤسسات الاستثمارية (الضحي وشركة تهيئة حي الرياش) بالرباط وسلا وتمارة والضواحي نطالب :

بالغاء الظهير رقم 1-05-70 الصادر في (23 نوفمبر 2005) بتنفيذ القانون 16-04 المتعلق بتهيئة واستثمار صفتي ابي رقرق كما نرفض جميع عمليات السطو على الاراضي كيفما كان نوعها احتراماً لحق الملكية كما تضمنه الدستور واحتراماً للمواثيق الدولية المتعلقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وخاصة قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 41/128 المؤرخ في 4 دجنبر 1986 والمتعلق بالحق في التنمية والتي تعتبر حقاً من حقوق الإنسان المقدسة .

نعلن رفضنا القاطع للقرارات الصادرة عن الوكالة ونستنكر تزوير ارادتنا من طرف المتآمرين حماية لمصالح لوبيات العقارات وذوي النفوذ .

ونطالب بإشراكنا في جميع المشاريع التنموية باعتماد استراتيجية جماعية متكاملة قائمة على شراكة حقيقية واعتماد مخطط وطني طموح وواقعي قائم على مقاربات ديمقراطية تشاركية وبرامج عمل تستهدف حماية البيئة والتنوع البيولوجي، والعمل على الاستغلال الأمثل لما تزخر به بلادنا من موارد بشرية وطبيعية لصالح التنمية الشاملة بدل هدرها .

نحمل الدولة عبر مختلف أجهزتها عواقب السياسة المتبعة والمعاكسة للالتزامات أعلى سلطة في البلاد أمام مؤتمر القمة العالمي للتنمية المستدامة بجوهانسبورغ 2002/9/02 .

تبعث العرائض الموقعة الى مقر الهيئة الوطنية لحماية المال العام بالمغرب زنقة أفغانستان حي المحيط الرباط

التوقعات

Traduction :

Document n°1 : Pétition 28 octobre

Il s'agit du communiqué de presse n°8 du Comité de coordination pour lutter contre les dédommagements liés à l'expropriation dans la Wilaya de Rabat Salé Zemmour Zaër.

Le Comité déplore la cession des terrains de la commune urbaine de Salé à l'agence du Bouregreg en vertu de la convention signée à cet effet. Cette convention, considère le Comité, est guidée par des intérêts. Pour ceux qui courent derrière l'agence, nous affirmons que le conseil n'a pas le droit de céder les réserves foncières communales à une agence dont la légitimité est mise en doute (mise en cause) et qui n'accorde pas de place à l'être humain dans son dictionnaire. Son objectif est de prendre possession des terrains à des fins spéculatives. Elle ne cesse de s'accaparer des terrains de l'Etat, des Habous, des collectivités locales et des particuliers sans respect du droit à la propriété garanti par la Constitution et sans respects des chartes internationales relatives aux droits économiques, sociaux et culturels et particulièrement l'arrêté (décision) des Nations Unis n°41/128 du 4 décembre 1986 relatif au droit au développement considéré comme l'un des droits

fondamentaux de l'homme. Eu égard à cela, nous demandons aux élus de refuser de conclure toute convention avec l'agence visant la cession inadmissible de terrains communaux au profit des lobbys de l'immobilier. Nous demandons aussi que la commune urbaine de Salé soit associée à tous les projets de développement dans le cadre d'une stratégie globale basée sur un vrai partenariat et dans le cadre d'un plan national ambitieux et réaliste basé sur des approches de démocratie participative et sur des plans d'action visant le respect de l'environnement et la diversité biologique. Nous demandons également une exploitation optimale des potentialités de la ville en termes de ressources humaines et naturelles pour un développement global au lieu de les gaspiller. Les élus ne doivent pas être dupes en votant sur cette convention compte tenu de ses impacts négatifs sur le gaspillage des biens publics au profit d'une agence à laquelle il faut infliger la peine de mort au nom de la légitimité et de la loi.

Signé : Pour le secrétariat : Tarik Sebäi

En bas l'adresse du Comité : Siège de l'Instance Nationale de Protection des Biens Publics au Maroc, Tel ... rue Afghanistan, Quartier de l'Océan, Rabat

Document n°2: Il s'agit d'une pétition où les gens apposent leurs signatures contre l'expropriation et contre le dahir n°1-05-70

Nous soussignés habitants, agriculteurs et propriétaires endommagés par l'expropriation engagée par l'agence du Bouregreg et autres sociétés d'investissement (Addoha et société d'aménagement Riad) à Rabat, Salé, Témara et environs, demandons l'abrogation (annulation) du dahir n°1-05-70 du 23 novembre 2005 portant promulgation de la loi 16-04 relative à l'aménagement du Bouregreg. Nous refusons toute prise de possession de nos terrains quelle qu'elle soit, en vue de respecter le droit à la propriété garanti par la Constitution et (respecter) les chartes internationales relatives aux droits économiques, sociaux et culturels et particulièrement l'arrêté (décision) des Nations Unis n°41/128 du 4 décembre 1986 relatif au droit au développement considéré comme l'un des droits fondamentaux de l'homme. Nous déclarons notre refus ferme de toutes les décisions prises par l'agence et nous déplorons la falsification de notre volonté par les complices qui défendent les intérêts des lobbys de l'immobilier. Nous demandons d'être associés à tous les projets de développement dans le cadre d'une stratégie globale basée sur un vrai partenariat et dans le cadre d'un plan national ambitieux et réaliste basé sur des

approches de démocratie participative et sur des plans d'action visant le respect de l'environnement et la diversité biologique. Nous demandons également une exploitation optimale des potentialités de la ville en terme de ressources humaines et naturelles pour un développement global au lieu de les gaspiller.

Nous estimons que l'Etat, à travers ses différents organes, est responsable des répercussions de la politique adoptée qui va à l'encontre des engagements pris par la plus haute autorité du pays dans la conférence internationale de développement durable organisée à Johannesburg le 2 septembre 2002.

Les pétitions signées sont adressées au siège de l'Instance Nationale de Protection des Biens Publics au Maroc, Rue Afghanistan, Quartier de l'Océan, Rabat.

Signatures :

Table des Figures :

Figure 1 : Limites et séquençage de la zone d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg.....	p. 8
Figure 2 : L'arrondissement Bab Lamrissa, Salé, et la séquence Bab Al Bahr.....	p. 9
Figure 3 : Schéma d'aménagement de la séquence Bab Al Bahr.....	p. 32
Figure 4 : Principales mobilités quotidiennes à Rabat-Salé-Témara.....	p. 40
Figure 5 : La motorisation automobile à Rabat-Salé en 2006.....	p. 41
Figure 6 : Les lignes du tramway et l'arrondissement Bab Lamrissa.....	p. 43
Figure 7 : La deuxième phase du tramway.....	p. 46
Figure 8 : Procédure pour l'obtention de l'utilité publique.....	p. 65

Table des tableaux :

Tableau 1 : Caractéristique du tramway de Rabat-Salé.....p. 42

Tableau 2 : Répartition et densité de la population de Bab Lamrissa.....p. 45

Tableau 3 : Exemples d'indemnisations.....p. 79

Table des matières :

Introduction.....	p. 4
De nouveaux modes de faire.....	p.10
Concepts.....	p.12
Hypothèse.....	p.15
Problématique.....	p.17
Méthodologie.....	p. 18
 Première Partie : Présentation de la séquence Bab Al Bahr	 p. 22
I. La séquence Bab Al Bahr.....	p 23
II. Compétences et statuts de l'AAVB.....	p.26
III. Une clientèle de standing.....	p. 28
IV. Un espace non vierge	p. 30
 Deuxième Partie : Une intégration spatiale réussie ?.....	 p.33
Introduction.....	p.34
I. Le projet tramway : facteur d'intégration ?.....	p.36
A. Pourquoi un tramway à Rabat-Salé ?.....	p. 36
B. Le tramway et l'arrondissement Bab Lamrissa.....	p. 42
II. La Réhabilitation de la médina de Salé.....	p. 48
A. Pourquoi un projet de réhabilitation.....	p. 48
B. Le projet.....	p. 50
C. Une mise à niveau en difficulté.....	p. 52
D. Pourquoi l'AAVB est-elle entrée dans ce projet ?.....	p.55

Troisième Partie : De la négociation avec les habitants des quartiers touchés par la séquence Bab Al Bahr.....	p. 58
Introduction.....	p.59
I. L'expropriation pour cause d'utilité publique.....	p. 61
A. Qu'est ce que l'utilité publique ?.....	p. 61
B. Historique de la procédure.....	p. 62
C. Loi 81-7 du 06-05-1982 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	p. 63
II. De l'émergence d'une mobilisation collective.....	p. 66
A. Point de départ de la mobilisation collective.....	p. 66
B. Répertoire de la mobilisation collective.....	p. 67
a. Le comité de communication et de poursuite et l'INPBPM, moteur de la contestation.....	p. 68
b. Un mouvement associatif avorté.....	p. 71
III. Comment l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg négocie-t-elle auprès des habitants ?.....	p. 72
A. Négociations avec les quartiers Sidi Ben Acher et Bab Chaàfa et Rmel.....	p. 72
B. Négociations avec le quartier Kardona.....	p. 74
a. De la négociation avec les propriétaires.....	p. 75
b. De la négociation avec les locataires.....	p. 77
1. La commission d'expertise.....	p.77
2. Une négociation de façade.....	p. 80
Conclusion générale.....	p. 83
Perspectives de recherches.....	p.88
Bibliographie.....	p. 89
Annexes.....	p. 95
Dahir n° 1-05-70 de la loi n° 16-04.....	p. 96
Lettre ouverte du Comité de communication et de poursuite à l'AAVB.....	p. 110
Pétition.....	p. 111
Plan d'Aménagement Spécial.....	hors pagination

Table des figures.....p. 115

Table des tableaux.....p. 116

