

Séminaire International de l'IRES Rabat le 14 février 2013

1

« *Pratiques d'urbanisme au Maroc : Etat des lieux et voies d'amélioration* »

*PR. ABDELAZIZ ADIDI
DIRECTEUR DE L'INSTITUT NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME*

Axes de l'intervention:

2

- 1. Défis et enjeux de l'urbanisation au Maroc;**
- 2. Origines et Histoire de l'urbanisme moderne au Maroc;**
- 3. La pratique de l'urbanisme au Maroc;**
- 4. Réforme et voies d'amélioration.**

1 – Défis et enjeux de l'urbanisation au Maroc :

3

- Le passage d'une population à prédominance rurale vers une population à majorité urbaine :
 - **08 % en 1912**
 - **15 % en 1936**
 - **22 % en 1955**
 - **29% en 1960**
 - **35 % en 1971**
 - **43 % en 1982**
 - **51 % en 1994**
 - **55 % en 2004**
 - **65 % en 2015**

L'évolution du nombre des villes :

4

Année	Nombre des villes
1900	27
1960	100
1994	315
2004	351

Nombre de villes et population par catégorie de tailles :

5

Catégorie	Recensement 2004
Moins de 5000 habitants	102
De 5000 à 10 000 habitants	70
De 10 000 à 20 000 habitants	65
De 20 000 à 50 000 habitants	60
De 50 000 à 100 000 habitants	28
De 100 000 à 500 000 habitants	20
De 500 000 à 1 000 000 habitants	5
Plus de 1 000 000 habitants	1

L'urbanisation et la reconfiguration du système urbain :

6

- **Une tendance irréversible de l'urbanisation (60% en 2010);**
- **Emergences de villes moyennes et de nouveaux centres;**
- **Création de villes nouvelles et de nouveaux pôles urbains;**
- **La mise en chantier de grands projets structurants (Plan azur, Plan autoroutier, Port Tanger-Med, Aménagement de la vallée de Bouregreg, ...etc.);**

1 – Défis et enjeux de l'urbanisation au Maroc :

7

- **Une urbanisation marquée par une littoralisation et une polarisation héritée de la période coloniale : l'axe urbain Kenitra – Rabat – Casablanca – El Jadida (soit une bande de 150 km qui concentre 40 % de la population urbaine marocaine)**
- **Une urbanisation sans développement équivalent des capacités d'intégration des villes alimentée principalement par l'exode rural (sous-emploi, sous –équipement, sous-habitat ... etc.);**
- **Une urbanisation bicéphale :formelle/informelle, traditionnelle/moderne, planifiée/spontanée, ...etc.**
- **Une urbanisation compartimentée, le plus souvent éclatée marquée par une forte ségrégation socio-spatiale;**
- **Une urbanisation diffuse et mal maitrisée souvent au détriment des terres agricoles ou sur des terrains à risque;**

Casablanca : Médina

8



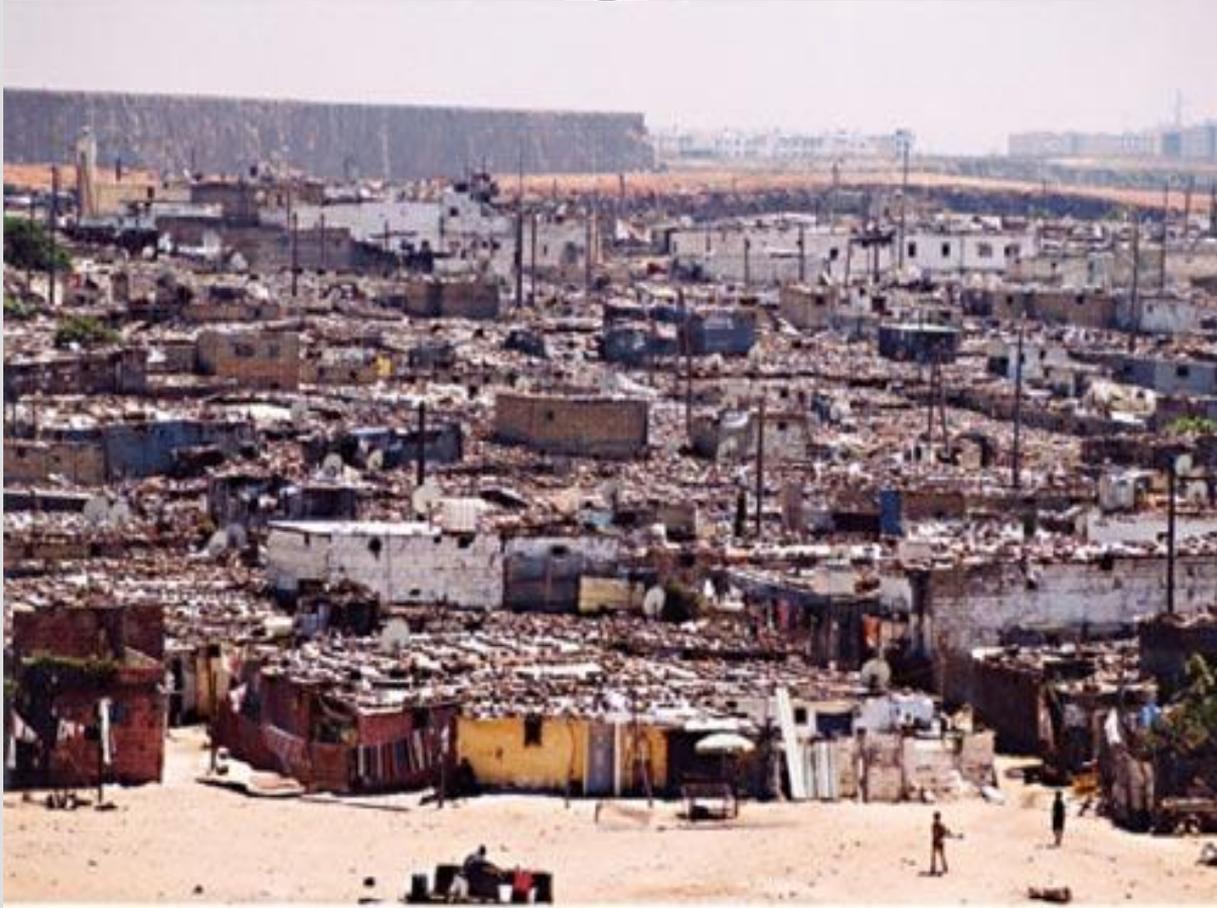
Casablanca : architecture moderne

9



Bidonville

10



Contraste : bidonville/habitat collectif

11



Habitat non réglementaire en dur

12



Villas

13



Habitat social

14



L'un des grands défis urbains du Maroc du 21^{ème} siècle

- **Le phénomène de l'habitat insalubre :**
 1. Le bidonville (300 mille ménages)
 2. L'habitat non réglementaire en dur (540 mille ménages dont 74 % en milieu urbain)
 3. L'habitat en cohabitation (5% des ménages urbains)
 4. L'habitat menaçant ruine (100 mille logements)

Ce déficit est le résultat du déséquilibre entre l'offre et la demande en logements d'une part, de l'inadéquation des outils de planification urbaine et de la mauvaise gouvernance des villes :

- Les déficiences de la gestion urbaine, notamment en matière de prise en charge d'infrastructures et d'équipements ;*
- La faiblesse de l'offre foncière mobilisable et le coût exorbitant du foncier dans les villes soumises à la pression de l'urbanisation ;*
- La prédominance de l'urbanisme de rattrapage au détriment de l'urbanisme prévisionnel.*

2 – Origine et Histoire de l'urbanisme au Maroc.

17

Période coloniale :

- 1914 : dahir sur les plans d'aménagement.
- 1914 : dahir sur les expropriations.
- 1917 : dahir sur les associations syndicales de propriétaires urbains.
- 1933 : dahir sur les lotissements. 1951 : dahir sur les expropriations.
- 1952 : dahir sur l'urbanisme.
- 1953 : dahir sur les lotissements et morcellements.

2 – Origine et Histoire de l'urbanisme au Maroc.

18

Depuis l'Indépendance (1956)

- 1960 : dahir sur les P.D.A.R.
- 1970 : projet de loi-cadre sur l'aménagement urbain et rural.
- 1982 : dahir sur l'expropriation.
- 1984 : dahir sur le S.D.A.U. de Casablanca.
- 1992 : dahirs sur l'urbanisme et les lotissements.
- 2004 : projet de loi n°04-04.
- 2008 : projet de code de l'urbanisme

La planification urbaine au Maroc est passée par plusieurs étapes :

- L'urbanisme culturaliste (1912 – 1938)
- L'urbanisme progressiste, ou encore hygiéniste (1944 – 1980)
- L'urbanisme sécuritaire (1981 – 2001)
- L'urbanisme social (depuis 2001)

3 – La pratique de l'urbanisme au Maroc

20

- **Les documents d'urbanisme :**
 1. **Le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) (20 ans)**
 2. **Le Plan de Développement des Agglomérations Rurales (PDAR) (10 ans)**
 3. **Le Plan de Zonage (mesures transitoires)**
 4. **Le Plan d'Aménagement (PA) (10 ans)**

- **Les institutions intervenants dans le domaine de l'urbanisme :**
 1. **Les Agences Urbaines**
 2. **Les Provinces (Divisions d'Urbanisme)**
 3. **Les communes**
 4. **Les Services Extérieurs**
 5. **Les structures ad-hoc (Vallée de Bouregreg, Marchika, port de Tanger, Casa Anfa, ...etc.)**

Contraintes liées à la pratique de l'urbanisme

22

- **Problème de définition et de délimitation de l'urbain;**
- **Diversité des intervenants (Agences urbains, communes, Provinces, ...etc.);**
- **Diversité des statuts juridiques régissant le foncier;**
- **La spéculation foncière;**
- **Pratique abusive de la dérogation;**
- **Faiblesse des moyens financiers des communes;**
- **Dépassement et inadéquation des documents d'urbanisme**

- **Prédominance de la logique de rattrapage et de la réparation urbaine;**
- **Faible convergence des interventions sectorielles;**
- **Ressources financières limitées;**
- **Absence de référentiels juridiques définissant les rôles des acteurs et les mécanismes de mise en œuvre;**
- **Intégration limitée de la dimension sociale;**
- **Faible capitalisation sur les bonnes pratiques.**

4 – Réformes et voies d'amélioration

24

Les réformes structurelles du système de gouvernance :

- **Le renforcement du processus démocratique (*La nouvelle constitution de 2011*);**
- **La régionalisation, la déconcentration et la décentralisation;**
- **L'émergence et la reconnaissance de la société civile comme interlocuteur des pouvoirs publics et des instances internationales.**
- **Les réformes déjà initiées ou en projet (Justice, Education Nationale, Fonction Publique, ...etc.);**

4 – Réformes et voies d'amélioration

25

Réforme du dispositif juridico-institutionnel régissant l'urbanisme et la gouvernance urbaine:

1. Code de l'urbanisme
2. Restriction de la dérogation
3. Repositionnement des Agences Urbaines
4. Naissance d'une « *politique de la ville* »

Merci de votre attention