

Université Senghor



Opérateur direct de la Francophonie
Université internationale de langue française au service du développement africain

*Mémoire pour l'obtention du **Master en développement**
Spécialité : Gestion du Patrimoine Culturel*

LA GENTRIFICATION, FACTEUR CLEF POUR UNE REQUALIFICATION DURABLE DES CENTRES HISTORIQUES

- Cas de la médina de Rabat -

Présenté le 15 avril 2007 par :

Mariam EL OMRI

Président du jury :

- **Mr Jean-Yves EMPEREUR**, directeur de recherche au CNRS, directeur du Centre d'Etudes Alexandrines (CEA)

Membres du jury :

- **Mme Caroline GAULTIER**, Directrice du Département du Patrimoine Culturel, Université Senghor
- **Mme Marie-Dominique NENNA**, Chargée de recherche au CNRS - Centre d'Etudes Alexandrines (CEA)

Promotion : 2005-2007

A mes chers parents,

Ce travail n'aurait pu exister sans votre aide et votre dévouement.
Puisse cette dédicace vous témoigner de ma gratitude et mon amour.

A mon fils SAIF-DINE,

Ta présence dans ma vie en adoucit les épreuves, Dieu te protège.

A mon mari SHIBLE,

Attentif et encourageant, ta présence dans ma vie me comble, yak !

A mes chers beaux-parents,

Votre gentillesse et votre tendresse me sont un grand soutien.
Recevez, en cette dédicace, le témoignage de mon affection.

A mes chers,

Rim, Souleimane

Nawal, Shams, Shérine, Ilyas, Rachid et Shahme

Je tiens à remercier :

Madame **Caroline GAULTIER** pour sa précieuse aide et ses orientations

Madame **Omnéya SHAKER** pour ses encouragements et son soutien.

Merci à Madame **Rania EL GUINDY** pour sa sympathie et sa spontanéité.

Des remerciements particuliers vont à :

Madame **Françoise CHOAY** pour sa disponibilité, son écoute et ses conseils éclairés.

Monsieur **Abou Baker BENSEDDIK**, pour ses orientations et ses encouragements,
vos qualités humaines et professionnelles me sont des leçons.

Madame **Asmae ZHANI** pour son soutien et sa sincérité.

Mes remerciements vont également :

A Monsieur **Jean-Yves EMPEREUR** et Madame **Marie-Dominique NENNA**
pour avoir accepté de juger ce travail.

A Monsieur **Stéphane CONANT** - Mairie de Montréal, pour son aide qui était
essentielle à l'évolution de cette réflexion.

Aux équipes académique et administrative du **Master en**
Développement à l'Université Senghor.

Aux équipes académique et administrative du **Master "Aménagement**
et Urbanisme" de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

PLAN DE TRAVAIL

Liste des figures.....	VII
INTRODUCTION GENERALE.....	1
1. Avant propos	1
2. Problématique	3
3. Hypothèses	4
4. Cas d'étude	6
5. Objectifs	7
6. Méthodologie.....	8
CHAPITRE PREMIER : PATRIMOINE URBAIN ET GENTRIFICATION.....	9
Introduction.....	9
I - Les théories d'intervention sur le patrimoine urbain	11
II - Genèse du phénomène.....	14
1. La gentrification : essai de définition	14
2. Historique.....	15
3. Contexte favorable.....	16
III -Description du processus	18
1. Les étapes de la gentrification	18
2. Les effets de la gentrification	19
3. Rôle du pouvoir public.....	20
IV - Les théories de la gentrification	20
1. Théorie de D. Ley	21
2. Théorie de Smith	22
3. Réactions des chercheurs à ces deux théories	24
V - Exemple de gentrification : quartier du Marais à Paris	26
Conclusion.....	28
DEUXIEME CHAPITRE : EVOLUTION DE LA FONCTION URBAINE DE LA MEDINA DANS LA VILLE DE RABAT	29
Introduction.....	29
I - Quelques éléments de repérage préalables.....	29
1. La ville dans sa région	29
2. Historique.....	30
3. Population (données démographiques)	32

II - La morphologie urbaine.....	33
1. Maillage de voiries	33
2. Portes et murailles	37
3. Quartiers	38
4. L'organisation et fonctionnalité spatiale	39
5. Le bâti : Architecture et fontaines.....	39
III -Evolution urbaine de la médina	40
1. Avant le protectorat : la ville arabo-musulmane	40
2. De 1912 à 1956 : 1er plan d'aménagement	41
3. Des années 60 aux années 90	42
4. Etat actuel (état des lieux).....	43
Conclusion	45

TROISIEME CHAPITRE : LA MEDINA DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES STRATEGIES DE GESTION.....	46
Introduction	46
I - Les acteurs de la sauvegarde	46
1. Découpage administratif	46
2. Organisation institutionnelle	47
II - L'Etat : planification	48
1. Les lois.....	48
2. Les politiques publiques.....	51
3. Outils de planification : SOFA, SDAU et PA de Rabat	53
III -Les collectivités : gestion.....	57
1. Urbanisme et aménagement du territoire.....	57
2. Transports et VRD	57
3. Foncier	58
4. Tourisme	59
5. Culture et sauvegarde du patrimoine	59
6. Dimension sociale et implication de la société civile	60
7. L'emploi.....	61
8. Moyens financiers	62
9. La sécurité	63
IV - Grandes opérations en cours	63
1. ZUN.....	63
2. Aménagement de la Vallée du Bouregreg	64
Conclusions	65
TABLEAU DE SYNTHÈSE	66

QUATRIEME CHAPITRE : LE PRM, PROGRAMME DE REQUALIFICATION DE LA MEDINA	68
1. L'organisation institutionnelle	69
2. Financements par péréquation	71
I - Promotion de l'image de la médina	72
1. Les murailles	72
2. Les portes : Entrées accueillantes	72
3. Marketing : Vendre la médina	72
II - Mise à niveau urbain le tissu médinal.....	72
1. Equipements	72
2. Logement	74
III -Aide à favoriser une mixité sociale dans la médina.....	79
1. Marché du logement :	79
2. MOS :.....	79
3. Emploi et solidarité :.....	79
4. Education nationale :.....	79
5. Consultation publique :.....	80
6. Associations :.....	80
7. Sécurité :.....	80
IV - Désenclavement de la médina et amélioration de son intégration.....	80
1. Circulation	80
2. Les transports en commun.....	81
 CONCLUSION GENERALE	 83
 RESUME.....	 85
BIBLIOGRAPHIE.....	87
GLOSSAIRE	92
AUTEURS CITES	96
ANNEXES.....	98
Annexe 1 : Monuments et Sites classés dans la Médina de Rabat.....	99
Annexe 2 : Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme	100
Annexe 3 : Réflexion citoyenne sur l'avenir de la vallée du Bouregreg.....	103
Annexe 4 : Exemple de gentrification, quartier du Marais	116
Annexe 5 : Evolution de la médina	117
Annexe 6 : Réseau viaire hiérarchisé	121
Annexe 7 : Séparation espace public et espace résidentiel	122
Annexe 8 : Etat du cadre bâti.....	123
Annexe 9 : Projet de Bouregreg.....	124
Annexe 10 : ZUN de Tamesna	125

LISTE DES FIGURES

<u>Figure 1</u> : Les riads et maisons achetés par des étrangers à Marrakech en 1999.....	17
<u>Figure 2</u> : Evolution des actifs parisiens entre 1945 et 1999 (Source : INSEE).....	26
<u>Figure 3</u> : Carte de situation de Rabat et Salé.....	29
<u>Figure 4</u> : Carte de situation de la médina dans la ville.....	30
<u>Figure 5</u> : Muraille Andalouse, partie détruite pour construire le marché central (1914).....	32
<u>Figure 6</u> : Population et ménages des communes de Rabat source : RGPH.....	32
<u>Figure 7</u> : Carte de la ville de Rabat au XVIII-XIX ème siècle	34
<u>Figure 8</u> : Les axes principaux du tracé viaire de la médina de Rabat.....	36
<u>Figure 9</u> : Murailles de la médina de Rabat.....	37
<u>Figure 10</u> : Bab Al Had (Muraille almohade)	38
<u>Figure 11</u> : Bab Chellah (Muraille andalouse)	38
<u>Figure 12</u> : Plan d'aménagement de Prost	41

La problématique du présent travail de mémoire est née d'une série d'observations soulevées lors de l'exercice de mes fonctions à la Direction de l'Urbanisme - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

La formation assurée au sein de l'Université Senghor m'a permis d'acquérir les outils professionnels nécessaires et les méthodes de travail permettant de définir des stratégies d'intervention intégrée.

Lors de mon stage de mise en situation professionnelle à la Mairie de Montréal, j'ai découvert des phénomènes urbains et des pratiques de gestion différents de ceux observés au Maroc ou dans les pays européens. Ledit stage s'est déroulé dans le cadre de la préparation du Master entre début mai et fin juillet 2006 à la Division du Développement Urbain - Mairie de Montréal.

Aussi, le semestre passé à l'Université de Paris 1 dans le cadre d'une mobilité interuniversitaire m'a permis d'étudier cette question dans le cadre d'un master « aménagement et urbanisme »..



INTRODUCTION GENERALE

1. Avant propos

Dans une ère marquée par le développement des technologies de l'information et de la communication, où les échanges se multiplient, les frontières s'estompent et les distances de rétrécissent, l'Homme a plus que jamais besoin de repères et de références lui permettant de s'identifier.

Aussi, dans sa course vers le développement, l'Homme a besoin de s'appuyer sur le passé, sur les acquis, pour progresser. Dans beaucoup de domaines, l'oubli du passé constituerait une négation culturelle l'obligeant à la répétition et à d'inutiles efforts. Etant un dialogue des créateurs à travers le temps et non une juxtaposition de leurs œuvres (Karl Popper¹), le patrimoine constitue un capital d'expériences et une réactualisation d'un savoir acquis pouvant constituer une source de formation et donc de promotion du potentiel humain.

Par ailleurs, le patrimoine contribue au développement économique des pays : il constitue une ressource touristique, une activité génératrice de richesses et un secteur créateur d'emplois (Xavier GREFFE).

C'est suite à la prise de conscience progressive de ses différentes valeurs, que le patrimoine s'est élargit sans cesse : des objets aux édifices qui les conservent et, par delà, aux paysages qui les enveloppent, des monuments aux tissus historiques et, récemment, du matériel à l'immatériel.

En plus de toutes ces valeurs, le tissu historique - médina² - dans les villes marocaines est un patrimoine "vivant", elle est l'espace de vie d'une importante population urbaine et a une fonction structurelle à l'échelle de la ville. Elle est, de ce fait, un facteur important dans le développement de la ville.

¹ **Karl Raimund Popper** (1902- 1994) un des plus importants philosophes des sciences du XX^{ème} siècle.

² Voir glossaire



C'est pour sa double fonctionnalité : patrimoniale et urbanistique, que la médina devrait être sauvegardée et redynamisée dans une approche durable en menant une politique intégrée regroupant tous les acteurs concernés.

Au Maroc, les villes sont à l'évidence le moteur du développement national et sont appelées à rentrer en compétition avec des villes internationales reliées par l'économie mondialisée d'aujourd'hui.

« Pourtant, l'accession de ces grandes villes africaines au rang mondial est possible à condition d'effectuer une croissance économique plus rapide et harmonieuse en se dotant de véritables moyens de production, et de constituer d'excellents organes décisionnels ; le facteur peuplement d'une ville n'étant pas suffisant pour lui donner une portée internationale »³

Eu égard des questions multiformes et imbriquées qui se rattachent au fait urbain et vu que ces espaces sont des lieux de rencontre et d'échange culturels, d'intégration sociale et de concentration de facteurs de production des richesses économiques, la question urbaine se doit d'être gérée par une politique globale basée sur une approche multidisciplinaire intégrant l'économique, le social, le culturel et l'environnemental : **une politique de développement urbain durable.**

« Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle intrinsèque et de projets multidimensionnels »⁴

Au Maroc, cette démarche s'avère difficile à concrétiser surtout si l'on considère que les grandes agglomérations marocaines sont aujourd'hui millionnaires, diffuses et étendues à partir de noyaux historiques.

³ Frérot Anne-Marie, *Les grandes villes d'Afrique*, Les Dossiers du bac, Ellipses, 2000.

⁴ Cyria EMELIANOFF, Maître de conférence en géographie et aménagement à l'Université du Maine.



2. Problématique

Secteur très délicat à aborder dans une ville, le noyau historique est soumis, aujourd'hui, à une phase de profonde mutation. Il est appelé à accompagner le développement de la ville, à préserver son authenticité et donc l'identité culturelle de la société, à assurer à la population qui y habite de bonnes conditions de vie et à fournir aux investisseurs aménagements et infrastructures nécessaires.

Mais, les médinas - noyaux historiques des villes marocaines - dans leurs états actuels, sont loin de remplir leurs fonctions. Elles se présentent généralement en tissus sous équipés, occupés par une population défavorisée avec un bâti dégradé et une structure urbaine mal accessible.

Suivant les données du RGPH de 2004, 346 700 ménages urbains, soit 13,7% du total national, occupent des logements de type "maisons marocaines traditionnelles".

"En l'absence de données et de critères d'évaluation spécifiques, l'estimation du niveau d'insalubrité dans les médinas est très difficile à apprécier. Suivant des estimations très approximatives, environ 1/3 des ménages résideraient dans des logements souffrant de vétusté ou de précarité partielle."⁵

Il faut toutefois noter que la dégradation du cadre bâti et la surdensification diffèrent d'une médina à une autre et dans la médina d'un quartier à un autre.

Pourtant la prise de conscience de l'importance de la sauvegarde de ces tissus remonte au début du XX^{ème} siècle, quelques uns sont même classés patrimoine mondial.

Bien que plusieurs études soient menées autour des médinas et différentes actions de restauration soient entreprises par les différents acteurs pour mettre à niveau ces espaces, la situation reste alarmante.

⁵ "Etude sur l'Habitat non réglementaire" menée par le Ministère de l'Habitat et l'Urbanisme - 2004.



En dépit de la prise de conscience et la mobilisation technique, institutionnelle et financière, le bilan reste négatif : ***Qu'est ce qui fait que depuis le début du XX^{ème} siècle, on n'arrive pas à stopper le processus de dégradation des médinas et à inverser la tendance actuelle ?***

Quelle devrait être la politique à mener en matière d'intervention sur les médinas pour sauvegarder et redynamiser ces espaces ?

Telles sont les questions clefs qui ont motivé ce travail.

3. Hypothèses

Afin de lutter contre la spirale négative dans laquelle se retrouve la médina, il faut comprendre les réelles origines de la dégradation pour renouveler les objectifs, les méthodes et les moyens d'agir sur cet espace.

"La crise des médinas" telle que décrite par Jean-François Troin, au début des années 80, est due au départ des populations aisées, propriétaires des maisons bourgeoises, vers les quartiers plus modernes extra-muros dès les années 30 et l'arrivée massive de ruraux, issus de l'exode. Ces mouvements à double sens ont entraîné la paupérisation des centres historiques par leur densification puis leur taudification.

Face à cette prise de conscience de l'importance du volet social dans la sauvegarde de la médina, l'Agence de Dédensification et de Réhabilitation de la médina (ADER) de Fès a été instituée dans les années 80. Aussi, plusieurs efforts ont été déployés pour dédensifier la médina et différentes actions de restauration et de réutilisation ont été menées. L'expérience pilote de Fès a mis au grand jour l'échec de cette politique. D'ailleurs l'ADER a été restructurée en Agence Urbaine appelée Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fès.



Par ailleurs, depuis une dizaine d'années, un phénomène tout à fait particulier se produit dans les médinas de Marrakech et Essaouira : Suite à la diffusion de l'émission "Capital" en août 1998 sur les riads de Marrakech au prix d'un F2 à Paris, encouragé par le développement des NTIC⁶, ces médinas connaissent un mouvement de reconquête par l'arrivée d'étrangers⁷ - des populations aisées - qui réinvestissent les riads et maisons traditionnelles.

Un travail de recherche, mené dans le cadre d'un doctorat⁸, a étudié les conséquences de ce processus qu'il qualifie de gentrification "exogène". Ce travail a abouti à des conclusions pertinentes :

- Phénomène particulier dans ces tissus historiques, la gentrification exogène a « entraîné des transformations sociales profondes et montré à quel point ces centres anciens, ces espaces patrimoniaux, sont dynamiques, évolutifs et s'insèrent dans la construction de la ville marocaine contemporaine » ;
- L'occupation de ces espaces par des populations aisées a engendré une dynamique aux conséquences profondes : « une hausse du prix de l'immobilier, une requalification de l'artisanat et du commerce, une élévation du niveau de vie et une amélioration du cadre physique ».
- Autre conséquence directe de cette reconquête des centres anciens par des gens aisés, « un mouvement de population inverse, centrifuge, celui des populations les plus pauvres [...] surtout vente des maisons pour réaliser de fortes plus-values sont à l'origine de leur départ. Ainsi, le phénomène de requalification sociale est bien engrangé».
- Par ailleurs, les populations étrangères s'installent dans des «quartiers accessibles, bien placés et sécurisés »

⁶ Nouvelles Technologie de l'Information et de la Communication

⁷ Français surtout mais aussi Allemands, Américains, Hollandais, Anglais, Espagnols

⁸ "Les médinas marocaines : une requalification sélective", Anne-Claire KURSAC-SOUALI, thèse de doctorat, Paris 4, 2006.



Ceci dit, cette reconquête n'est pas sans effets pervers : spéculation foncière et transformations du bâti non contrôlées qui portent atteinte parfois au cachet patrimonial de la médina. Ces conclusions nous ont poussé à s'interroger sur le phénomène de la gentrification comme outil de requalification sociale et de redynamisation urbaine.

Aussi, le présent travail s'articule autour de deux hypothèses :

- 1. L'échec de l'action publique visant l'arrêt du processus de dégradation des médinas est dû au fait qu'elle a toujours été ponctuelle et fragmentée et qu'elle n'a jamais "osé" entreprendre une action de requalification profonde.**
- 2. Le phénomène exogène "spontané" observé dans quelques médinas, s'il est orienté vers la classe moyenne de la ville et contrôlé dans certaines médinas marocaines, pourrait être la solution pour leur requalification durable.**

4. Cas d'étude

Vu la particularité des médinas, il a fallu dès le départ choisir un cas d'étude pour mieux cerner les problèmes et comprendre les mécanismes de dégradation. La médina de Rabat présente un cas de figure tout à fait intéressant, pour plusieurs motifs :

- La médina de Rabat est un tissu traditionnel de taille moyenne -maîtrisable- qui illustre les problèmes de dégradation des médinas marocaines ;
- Bien que porteuse de grandes valeurs patrimoniales, la médina de Rabat n'a pas une vocation touristique. Du fait, entre autre, de la situation des monuments en extra-muros (Oudayas, Chellah et Hassan) ;



- Située au centre-ville, la médina de Rabat a longtemps joué un rôle d'espace structurel de la ville ;
- Les couches moyennes ont quitté la médina, au début surtout, pour un environnement plus attrayant, puis par nécessité d'un logement "moderne";
- La ville de Rabat a atteint, depuis quelques années, un niveau d'étalement urbain important. Ce qui a impulsé une nouvelle dynamique spatiale et une réorganisation des fonctionnalités urbaines ;
- Capitale du pays, la ville de Rabat connaît, actuellement, le lancement de grands projets structurants ;
- Première ville marocaine dotée d'un PA (1914), Rabat est singulière sur le plan urbanistique (*Laboratoire d'urbanisme*) ;
- La politique d'habitat sociale adoptée ces dernières années a permis l'ouverture de plusieurs ZUN.

5. Objectifs

En proposant une relecture de l'espace médinal et de son articulation aujourd'hui à la ville, le présent travail vise deux objectifs :

- Déceler les points forts et les dysfonctionnements de l'action des pouvoirs publics, pour consolider les acquis et proposer les solutions les plus à même à assurer l'efficacité de leurs interventions ;
- Etudier la gentrification pas seulement pour le phénomène en lui-même, mais surtout pour en tirer des connaissances à propos de l'impact des individus sur l'espace dans lequel ils s'inscrivent et, à partir de là, développer un modèle d'intervention pour une requalification durable de la médina.



6. Méthodologie

Dans une approche de **recherche-action**, le présent travail sera structuré autour de quatre axes :

1. **Arrêt sur les concepts clefs** : ce premier chapitre vise à comprendre les deux concepts clefs de ce travail, le patrimoine urbain et la gentrification, et montrer les relations qu'ils peuvent entretenir. Ceci, dans une démarche académique qui a pour support la littérature disponible autour de ce sujet.
2. **Une bonne connaissance de l'objet étudié** : c'est une présentation de la médina de Rabat sous forme d'une synthèse des écrits et études réalisés sur la médina par rapport à la ville de Rabat, complétée par des enquêtes et des relevés sur le terrain.
3. **Une maîtrise de l'environnement de la recherche** : il s'agit d'une présentation analytique des politiques publiques et stratégies de gestion basée sur des documents et études administratives et des rapports d'activité des communes concernées. Ce volet permettra d'apprécier la prise en compte de la médina dans l'évolution urbaine de la ville et de déceler les compétences et défaillances de l'action publique.
4. **Projection sur le cas étudié** : le quatrième volet est formulé en une esquisse d'un modèle d'intervention pour une revitalisation durable basée, à la lumière de ce qui précède, sur l'identification des mesures à engager pour impulser un mouvement de gentrification vers la médina.



CHAPITRE PREMIER : PATRIMOINE URBAIN ET **GENTRIFICATION**

Introduction

Le mot "gentrification" est un néologisme anglais forgé par Ruth Glass en 1964 à propos de l'embourgeoisement du centre populaire et dégradé de Londres. Il vient de "gentry", la petite noblesse anglaise.

Ce mot est devenu un concept des sciences humaines grâce, notamment, aux théories élaborées par Neil Smith aux États-Unis, et David Ley, au Canada, et aux nombreux travaux qu'elles ont suscités, en Amérique du Nord et en Angleterre et plus récemment en Europe continentale⁹.

Au cours des deux dernières décennies, le phénomène de gentrification et le débat sur sa signification, ses processus, son explication et ses effets ont occupé une place particulièrement importante dans la recherche en sciences humaines.

« La gentrification a fait l'objet de nombreuses polémiques, parce qu'il s'agit d'un des champs de bataille théoriques les plus importants en géographie humaine, qui met en lumière les oppositions entre structure et action, production et consommation, capital et culture, offre et demande. »
(Hamnett)

Selon Hamnett, l'attention accordée à l'étude du phénomène de la gentrification peut s'expliquer par le fait qu'elle remet en cause plusieurs théories. Entre autres :

⁹ Anne CLERVAL, "La gentrification : définitions, théories et débats", Actes du séminaire du 13 mai 2004 sur la gentrification.



1. La gentrification pose un défi majeur aux théories classiques de la localisation résidentielle et de la répartition des structures sociales.
2. Le changement des quartiers, tel qu'il a été conçu par E. Burgess et H. Hoyt (1939) est un processus irréversible dans lequel « *les riches reviennent rarement sur leurs pas, pour retrouver les logements obsolètes qu'ils avaient abandonnés* ».
3. La gentrification rejette le postulat selon lequel les groupes à faibles revenus s'installent dans un habitat en cours de détérioration.
4. Elle remet également en cause l'hypothèse selon laquelle les classes aisées privilégient les espaces à faible densité plutôt que l'accessibilité aux centres-villes.
5. Aussi, elle remet en question les précédentes théories d'évolution du changement urbain résidentiel, qui font de la suburbanisation des couches moyennes le stade final du processus de passage de la ville préindustrielle à la ville industrielle.

Il est clair que la gentrification met en lumière l'importance des mouvements de capitaux entre les secteurs économiques et les différents quartiers de la ville.

"Aujourd'hui, la gentrification est reconnue comme un élément saillant de la transformation des centres urbains"¹⁰, Elle constitue un des principaux mouvements dans la restructuration urbaine contemporaine.

Avant d'examiner le contexte urbain et historique de la gentrification, ses acteurs, les modalités de son déroulement, ses conséquences pour le quartier et pour la population ; il paraît judicieux de faire un bref rappel du patrimoine urbain et des principaux courants et théories d'intervention sur ce tissu.

¹⁰ Neil Smith, 1999



I - Les théories d'intervention sur le patrimoine urbain

La notion de patrimoine urbain historique, assortie d'un projet de conservation, est née à l'époque de Haussmann, puis en Grande-Bretagne avec Ruskin, quand à la fin du XIXème siècle, les quartiers anciens sont devenus espace d'investigation.

La question de l'intervention sur les centres historiques s'est alors posée avec acuité à l'époque où la ville a commencé à s'industrialiser. C'est ainsi que les théories hygiénistes ont émergé préconisant une faible densité afin de « faire circuler l'air ». Il s'agissait notamment d'ouvrir les villes « intra muros » délimitées parfois par d'anciennes fortifications et favoriser le développement de transports en commun qui permettent à la ville de s'étendre.

Pour Haussmann, comme pour l'ensemble des décideurs et architectes de l'époque, les vieux quartiers sont des « obstacles à la salubrité, au trafic, à la contemplation des monuments du passé qu'il faut dégager »¹¹.

En 1867, Ildefons Cerda¹² publie un ouvrage intitulé « Théorie générale de l'urbanisation¹³ ». Dans cet ouvrage que F. Choay considère « fondateur de l'urbanisme comme science de la ville et de sa production », Cerda explique comment l'évolution des formes urbaines est liée à celle des modes de circulation et de transport.

Plus tard, *Gustavo Giovannoni*¹⁴, qui est à l'origine du concept de patrimoine urbain, écrivait dans un ouvrage paru en 1931 et récemment traduit en français :

¹¹ Françoise Choay, *L'allégorie du patrimoine*, éd. du seuil, 1988.

¹² (1815 - 1876)

¹³ Traduit en français par Lopez de Aberasturi, éd. Du seuil, 1985.

¹⁴ Gustavo Giovannoni (1873-1947), architecte, historien de l'architecture, théoricien, fut un des rédacteurs de la Charte d'Athènes en 1931.



"Hier comme aujourd'hui, deux conceptions s'affrontent lorsqu'il est question de rénover un centre ancien et de définir les rapports entre contexte et développement nouveau : selon la première, les vestiges du passé - à l'exclusion des œuvres et des monuments les plus remarquables - sont autant d'entraves à la réorganisation urbaine ; la seconde, en revanche, les considère comme des bases intangibles. Une telle divergence de points de vue a toutes les apparences d'une opposition irréductible entre la Vie et l'Histoire : d'un côté, les besoins positifs du développement et du mode de vie modernes ; de l'autre, le respect des souvenirs historiques et artistiques et le maintien du cadre général de la ville ancienne."

« Une ville historique constitue en soi un monument », mais elle est en même temps un tissu vivant qui continue à accueillir une population avec tout ce que cela implique.

C'est sur ce double postulat que Giovannoni a fondé sa doctrine de la conservation et la restauration du patrimoine urbain, et que Choay résume en trois grands principes :

- Tout fragment urbain ancien doit être intégré dans un plan d'aménagement qui définit sa relation avec la ville contemporaine. «Sa valeur d'usage est légitimée à la fois techniquement par un travail d'articulation avec les grands réseaux primaires d'aménagement et humainement par le maintien du caractère social de la population ».
- Le concept de monument historique désigne un édifice ainsi que le contexte bâti dans lequel il s'insère. Le patrimoine urbain résulte de cette dialectique de l'architecture et de ses abords. « Isoler ou dégager un monument revient, la plupart du temps, à le mutiler ».



- Ces deux premières conditions remplies, les ensembles urbains anciens appellent des procédures de préservation et de restauration analogues à celles définies pour les monuments. Néanmoins, « on ne saurait exclure les travaux de recomposition, de réintégration, de dégagement » ; une marge d'intervention est donc admise dans la limite du respect de l'esprit des lieux matérialisé dans les configurations spatiales.

L'intervention sur le centre historique associe donc restauration d'une part, démolition et construction neuve de l'autre. Les centres historiques ne sont pas condamnés, ils peuvent accueillir de nouvelles fonctions, à condition de procéder à un "tri", consistant à démolir certaines constructions, en général des annexes, pour aérer le tissu urbain.

Ces interventions, fort critiquées à leur époque, ont fait que les centres anciens de la majorité des villes européennes sont restés des pôles attractifs et structurels à partir desquels s'est propagé un phénomène d'étalement urbain.

Quant aux villes anglo-saxonnes, elles ont connu une évolution différente. L'industrialisation et le déplacement des activités vers les périphéries ont incité à un abandon des centres anciens, un déplacement du pôle structurel et une multipolarité urbaine, ce qui a accéléré la dégradation des tissus historiques et participé à un déséquilibre urbain. Dans certaines villes nord-américaines, les centres historiques ont été démolis pour construire des centres d'affaires élevés en buildings.

Dans les années 60, un phénomène de retour vers le centre a été observé d'abord à Londres puis dans plusieurs villes anglo-saxonnes, les spécialistes l'on baptisé "gentrification". **Qu'est ce que la gentrification ?**



II - Genèse du phénomène

1. La gentrification : essai de définition

La gentrification (de gentry, petite noblesse en anglais) est le processus par lequel le profil sociologique et social d'un quartier se transforme au profit d'une couche sociale supérieure¹⁵.

La gentrification (est) « un phénomène à la fois physique, économique, social et culturel. Elle implique en général l'invasion de quartiers auparavant ouvriers ou d'immeubles collectifs en dégradation par des groupes de classes moyennes ou aisées et le remplacement ou le déplacement de beaucoup des occupants originaux de ces quartiers » Hamnett (1984)

La *gentrification* désigne donc la transformation sociale progressive d'un quartier central, populaire, au bâti dévalorisé, qui voit s'installer de nouvelles populations au niveau social élevé. Ceux-ci enclenchent, volontairement ou non, un processus de revalorisation du quartier. Le quartier peut alors attirer des groupes sociaux plus favorisés.

En somme, il apparaît que la notion de gentrification ne saurait être utilisée comme concept, mais comme notion¹⁶ désignant une forme spécifique de changement à la fois social et urbain.

¹⁵ Encyclopédie virtuelle : www.wikipedia.fr

¹⁶ Catherine Rhein, Gentrification : concept ou notion ?, in "Workshop: Social networks and social capital in the city"



2. Historique

Le terme "gentrification" a été utilisé pour la première fois par Ruth Glass, au début des années soixante, pour décrire le processus à travers lequel des ménages de classes moyennes avaient peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres plutôt que d'aller résider en banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales.

Dans cette notion, Glass entendait une transformation de la composition sociale des résidents de certains quartiers centraux, à travers le remplacement de couches populaires par des couches moyennes salariées et un processus de nature distincte, celui de la réhabilitation, de l'appropriation et de l'investissement par ces couches sociales d'un stock de logements et de quartiers populaires.

Plusieurs définitions et termes ont été proposés depuis par différents auteurs pour traduire ce phénomène, tel "embourgeoisement" - qui n'est guère satisfaisant pour désigner ce phénomène - mais « gentrification » serait de loin le plus utilisé et le plus contemporain.

Émergeant d'abord en Angleterre et en Amérique du Nord avant de s'étendre à l'Europe, ce phénomène semble ne pas avoir de mots dans la langue française. Les sciences sociales anglo-saxonnes utilisent à son propos le vocable "gentrification".

Ce processus a commencé dans les années 1960-1970 dans les grandes villes anglaises et nord-américaines et représente la principale forme d'embourgeoisement des centres urbains, longtemps délaissés par les classes aisées. Ce n'est pas le cas en France et en Europe continentale où le centre a toujours été l'espace privilégié de l'aristocratie et de la bourgeoisie.



"L'embourgeoisement" du Paris intra-muros, par exemple, phénomène ancien qui se traduit par l'élévation du niveau social¹⁷, explique en partie la prise en compte tardive du processus de gentrification en France.

« Aujourd'hui, une chose est sûre, c'est que ce phénomène n'est plus le fait unique des villes anglo-saxonnes. Il se produit à une échelle mondiale, également dans des pays émergents » (Bidou-Zachariassen, 2003).

3. Contexte favorable

De la lecture des différents travaux réalisés autour du phénomène de gentrification dans différentes villes : Londres, New York, Montréal, Paris, Lyon, Naples, Bruxelles, Barcelone, São Paulo et Mexico ; il ressort que pour que ce phénomène se produise, il faut qu'un ensemble de conditions se réunissent, à savoir :

- pénurie et manque de terrains constructibles ou de logements vacants ;
- existence d'une masse critique de population et d'une mixité sociale ;
- émergence progressive d'une nouvelle classe moyenne, généralement instruite et professionnelle, qui a peu d'enfants ou pas du tout et qui est attachée aux valeurs patrimoniales ;
- forte demande en logements ;
- existence d'un quartier mûr pour accueillir les gentrificateurs ;
- bonne situation des quartiers gentrifiés par rapport au centre-ville ;
- existence d'un rapport qualité/prix intéressant pouvant motiver la gentrification ;
- présence d'attraits culturels ou des pôles générateurs d'emplois dans le quartier gentrifié ;
- présence d'un dynamisme économique traduisant une forte demande sociale et économique dans la réalisation de projets urbains.

¹⁷ Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, L'« embourgeoisement » de Paris.



En somme « il est clair que l'existence d'un ensemble de gentrificateurs potentiels appartenant à la nouvelle classe moyenne est un préalable nécessaire pour que la gentrification ait lieu, de même que la présence de quartiers et de logements potentiellement gentrifiables. Mais aucune de ces deux conditions ne suffit à faire apparaître la gentrification. En outre, qu'une partie du groupe des cadres moyens et supérieurs souhaite vivre dans les centres-villes, il faut que les équipements et environnements appropriés existent. Sans ces préalables, il est très peu probable que la gentrification se développe, quelles que soient l'action des promoteurs et la disponibilité d'emprunts hypothécaires ». Hamnett

De l'observation de la carte des riads et maisons achetés par des étrangers à Marrakech en 1999, il ressort que les gentrificateurs préfèrent les mêmes quartiers, autour de la place Jamaâ Lefna.



Fig 1 : Les riads et maisons achetés par des étrangers à Marrakech en 1999¹⁸

¹⁸ EL OMRI Mariem, Le rôle du monument dans le développement de la ville, mémoire d'architecture, 2000.



III - Description du processus

1. Les étapes de la gentrification

Paul Sénécal¹⁹ distingue quatre stades spécifiques au processus, chaque étape dure deux à cinq ans :

1. Un petit groupe de personnes audacieuses achètent les bâtiments à bas prix et les rénovent eux-mêmes. Ils sont attirés par le potentiel architectural du bâtiment et les possibilités (services, transports et proximité) du quartier.
2. Les petits spéculateurs apparaissent. Les prix demeurent faibles, mais les loyers augmentent en raison des activités de rénovation et les ménages à faible revenu commencent à quitter le quartier ;
3. Les investisseurs privés affluent. Les nouveaux résidents commencent à s'organiser pour revendiquer auprès des pouvoirs publics. Les améliorations du quartier sont maintenant très visibles. « C'est l'escalade des prix ».

Les gros promoteurs immobiliers font leur apparition et le niveau de délogement atteint son apogée, la tension monte.

4. Des gens d'affaires et des cadres s'installent dans le quartier. Le voisinage se stabilise en tant que quartier reconquis. Les nouveaux commerces n'ont rien à voir avec ceux d'antan : galeries d'art, cafés, boutiques, etc. Les déplacements ne touchent plus seulement les locataires, mais aussi les petits propriétaires. Beaucoup d'immeubles non-résidentiels sont convertis en copropriété. Les immeubles ont maintenant atteint un niveau de prix élevé : ils sont donc vendus par les spéculateurs. Le quartier est très recherché.

¹⁹ In, Gentrification ou étalement urbain ? : le cas du centre de Montréal et de sa périphérie, publication de la Société d'Habitation de Québec, 1990.



2. Les effets de la gentrification

Hamnet et Smith (1996-1997) insistent sur la nature plurielle du phénomène de gentrification, autant physique, économique, sociale que culturelle :

« Le point le plus important est que la gentrification implique non seulement un changement social mais aussi un changement physique du stock de logements, à l'échelle des quartiers, enfin un changement économique sur les marchés foncier et immobilier. C'est cette combinaison de changements sociaux, physiques et économiques qui distingue la gentrification comme processus ou ensemble de processus spécifiques. » Smith

Cela implique la rénovation ou la réhabilitation physique de ce qui était auparavant un stock de logements très dégradés et son amélioration pour convenir aux besoins des nouveaux occupants.

On note également des changements dans la démographie, les styles de vie, les équipements collectifs, les dynamiques des marchés fonciers et du logement ou celles de l'activité économique et des structures d'emploi.

Néanmoins, on ne peut nier que le phénomène engendre des problèmes sociaux, surtout s'il se produit rapidement, telle la ségrégation sociale analysée par Éric Maurin²⁰ dans « *Le Ghetto français, enquête sur le séparatisme social* », un ouvrage qui démonte les mécanismes du séparatisme social, à travers la gentrification des villes.

«Le mouvement de familles de classe moyenne vers des zones urbaines qui fait augmenter la valeur des immeubles et entraîne comme effet secondaire l'éviction des familles les plus pauvres » (Bidou-Zachariasen, 2003).

²⁰ Economiste et sociologue français, est directeur de recherche à l'École des hautes études en sciences sociales.



Dans cette dimension, apparaît le rôle du pouvoir public. Cybriwsky et *al.* (1986) comme Smith (1989) considèrent que le rôle du pouvoir public est important pour la compréhension des processus de gentrification dans certains quartiers. Cependant un grand débat est ouvert concernant l'importance du rôle structurel du pouvoir public.

3. Rôle du pouvoir public

La gentrification ne peut plus être vue uniquement comme le produit de décisions individuelles. Cette dynamique est souvent stimulée par le pouvoir public, par le secteur immobilier et par les actions d'aménagement.

Jean-Yves Authier explique que le processus de gentrification, enclenché de manière « spontanée et sporadique », peut être repris en main par les acteurs locaux, dont la municipalité, dans le cadre de politiques de requalification.

En effet, il appartient, aux pouvoirs publics, de mitiger l'impact du processus de gentrification, et ceci de différentes façons : promouvoir les quartiers historiques en misant sur les styles de vie qu'ils proposent aux acheteurs potentiels, subventionner des logements sociaux, faciliter la formation de coopératives d'habitation ou encore imposer un contrôle des loyers.

IV - Les théories de la gentrification

Dans un article intitulé "Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification", Chris Hamnett (1991) présente les principales théories sur la gentrification proposées au cours des années 80, ainsi que le débat qui s'est développé autour d'elles. Il présente, évalue et critique l'approche proposée par D. Ley et le différentiel de loyer de Smith.



Toutefois, il est à noter que l'ensemble des travaux effectués jusqu'à nos jours souligne la grande diversité des formes de gentrification, selon les pays et selon les villes.

1. Théorie de D. Ley : Culture et consommation dans la ville postindustrielle

En 1980, D. Ley publiait, à Vancouver, "*Liberal ideology and the post-industrial city*". Dans cet ouvrage, il introduit ce qui peut être considéré rétrospectivement comme un schéma théorique-clé sur les origines et les causes de la gentrification.

Il concluait de « *l'existence d'un groupe d'acteurs théoriquement significatifs... (qui) forment un contrepoint théorique aux notions, datant du XIX^e siècle, de capital et de travail... une classe en émergence...* » (Ley, 1980).

Il considère que « *la croissance de l'emploi dans le complexe des sièges sociaux situés dans les centres directionnels, les services aux entreprises, et indirectement dans les administrations publiques des centres nodaux contribue à la production de cadres moyens et supérieurs et à celle d'employés du secteur quaternaire travaillant dans les centres d'affaires.*

Ces actifs constituent ainsi la base de la demande de réinvestissement des logements des centres-villes. Cette population, lorsqu'elle exprime ses préférences pour les équipements centraux, sur les plans politique et économique, restructure l'environnement bâti et accélère le processus de gentrification. » (Ley, 1986).

S'interrogeant sur le nombre croissant de petits ménages jeunes et aisés et sur leur impact sur le marché du logement dans le centre de l'agglomération, Ley démontre que les **facteurs culturels** sont importants :



« Les quartiers eux-mêmes offrent une diversité de styles de vie, une diversité ethnique et architecturale, autant d'attributs valorisés par des immigrants des couches moyennes dans le centre de l'agglomération... Ces desiderata de la culture de consommation ne devraient pas être sous-estimés dans l'interprétation de la revitalisation des centres » (Ley, 1981).

Il s'attarde moins sur la structure et le fonctionnement des marchés foncier et immobilier, sur l'offre et la production de propriétés gentrifiables et sur les quartiers dans lesquels celles-ci sont situées. Lorsqu'il le fait, il met l'accent sur la demande. Ley notait le rôle de l'industrie immobilière, mais il lui accordait un rôle secondaire dans le processus de gentrification.

Dans une critique de la thèse de Ley, Hamnett précise que celle-ci « centrée sur les changements dans la division sociale et spatiale du travail, les changements dans les structures d'emploi, la création des demandes culturelles et environnementales et leur traduction dans le marché du logement par un pouvoir d'achat accru de la nouvelle classe. Il tenait pour acquise l'existence de quartiers potentiellement adéquats pour la gentrification et voyait le processus principalement en termes de demande sur le marché du logement ».

2. Théorie de Smith : différentiel du loyer

La théorie proposée par D. Ley pour l'explication de la gentrification est fondée sur la production de gentrificateurs et sur ses conditions culturelles et de consommation comme éléments-clés. L'offre de propriétés gentrifiables et le fonctionnement des marchés foncier et immobilier ne jouent, dans cette perspective, qu'un rôle secondaire. Smith (1979) a complètement inversé le schéma explicatif, en montrant que l'argument des préférences des consommateurs était considéré comme acquis et contradictoire.



Dans sa perspective, les actions des producteurs comme celles des consommateurs doivent être prises en compte pour expliquer le processus de gentrification.

« La théorie selon laquelle il est possible d'expliquer la gentrification en fonction des seules actions des gentrificateurs, tout en ignorant le rôle des agents immobiliers, des promoteurs, des propriétaires, des prêteurs et des agences gouvernementales, des locataires, est terriblement limitée.

Une théorie plus large de la gentrification doit prendre en compte le rôle des producteurs aussi bien que celui des consommateurs. » (Smith, 1979)

Ainsi, il identifie les trois types de promoteurs qui opèrent typiquement dans les quartiers en gentrification, à savoir :

- les promoteurs professionnels qui achètent les propriétés, les remettent en état et les revendent pour le profit ;
- les propriétaires qui louent le logement après l'avoir remis en état, ensuite,
- les promoteurs propriétaires-occupants, qui achètent et réhabilitent la propriété pour l'habiter.

Selon Smith, les individus gentrifient à cause du différentiel de loyer, quels que soient leurs caractéristiques, leurs goûts et leurs demandes.

« Lorsque le différentiel de loyer est suffisamment élevé, la gentrification peut se développer, dans un quartier donné, par différents acteurs, sur les marchés foncier et immobilier. Nous revenons alors aux rapports entre production et consommation, parce que les preuves empiriques suggèrent que le processus est initié, non par l'exercice de ces fameuses préférences du consommateur chères au cœur des économistes néo-classiques, mais par quelque forme d'action collective à l'échelle du quartier. » (Smith, 1979).



Il considère aussi qu'une des raisons qui expliquent que certains quartiers, qu'il qualifie de mûrs, valent la peine d'être redéveloppés et d'autres non, constitue certainement le cœur d'une théorie de la gentrification.

Pour Hamnett, « Smith a mis l'accent sur la production de logements gentrifiables par le mécanisme du différentiel de loyer. Il tenait pour acquise l'existence d'une demande de gentrificateurs potentiels et ignorait les raisons pour lesquels un segment de la nouvelle classe moyenne optait pour un habitat en centre-ville. Mullins, Moore, Beauregard et Rose ont débattu de la production de gentrificateurs : leurs caractéristiques sociales et culturelles étaient d'une importance cruciale pour la compréhension de la gentrification. Sans eux, le processus ne peut se développer ».

3. Réactions des chercheurs à ces deux théories :

Les théories de Ley sur l'effet des changements de la division sociale et spatiale du travail, des structures d'emploi et de la montée d'une *nouvelle classe moyenne* sur la gentrification, et celle de Smith sur le différentiel de loyer, ont suscité beaucoup de critiques. Un tour d'horizon des travaux effectués autour de la gentrification permet de tirer les conclusions suivantes :

- ✓ « *La gentrification représente le processus grâce auquel une importante fraction de la nouvelle classe est en train de se constituer une identité résidentielle congruente avec son identité sociale, dans un contexte global où les centres-villes deviennent de plus en plus des villes de cols blancs.* » (Moore, 1982)
- ✓ D. Rose (1984) proclame que : « *Les gentrificateurs ne subissent pas simplement un processus déterminé indépendamment d'eux. Leur constitution, en tant que types de travailleurs et comme groupe social est un élément aussi crucial dans la production de la gentrification que dans la production de l'habitat qu'ils occupent. Ils peuvent faire ou ne pas faire que le processus ait lieu dans des situations particulièrement contingentes.* ».



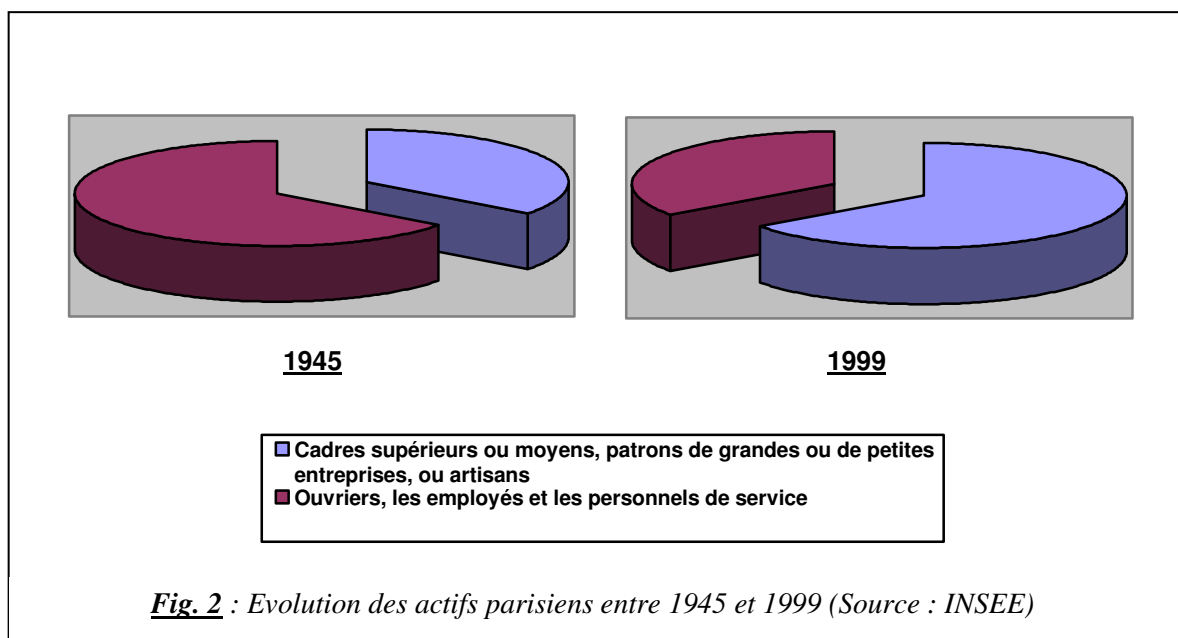
- ✓ Clark (1988) a prouvé l'existence d'un différentiel de loyer dans son travail récent sur l'évolution des valeurs foncières et immobilières à Malmö en Suède. « *L'action des agents ayant des intérêts politiques ou économiques et celle d'individus s'intéressant à leur propre logement sont essentielles aux histoires particulières qui se déroulent en un lieu* »
- ✓ Dans son travail sur Adélaïde en Australie, Badcock (1989) apporte des preuves convaincantes qu'un différentiel de loyer important s'était développé dans la ville et dans quelques-unes des banlieues résidentielles victoriennes situées dans sa proximité et il montre que la gentrification n'était pas le résultat inévitable du différentiel de loyer. « *Nulle part les processus responsables de ce différentiel de loyer ne sont aussi nets que ce que prétend Smith* » (Badcock, 1989)
- ✓ Mullins, quant à lui, insiste sur le rôle-clé de la production et de la consommation de services artistiques particulièrement orientés vers les loisirs, qui sont produits et consommés par un petit nombre de travailleurs diplômés. Cette explication de la gentrification est liée à la production de gentrificateurs et à leurs exigences culturelles.
- ✓ Une des conclusions du travail de thèse de J.-Y. Authier (Lyon, 1993) est que la gentrification est un processus continu, qu'il ne s'agit pas simplement du remplacement d'une population par une autre qu'on pourrait décrire de façon unique, mais de renouvellements successifs.

Ainsi, les chercheurs ont montré que les deux thèses, celle de la restructuration sociale, associée à Ley, et celle du différentiel de loyer, avancée par Smith, sont des tentatives partielles d'explication de la gentrification.



V - Exemple de gentrification : quartier du Marais à Paris

Le travail de Pinçon intitulé L'"embourgeoisement" de Paris et consacré à l'étude de la gentrification dans Paris intra-muros explique ce phénomène par le changement d'activités des populations et l'émergence d'une classe moyenne.



Un des quartiers les plus étudiés est le quartier du Marais, qui est un quartier parisien situé dans une partie des III^e et IV^e arrondissements de Paris, sur la rive droite. Il est aujourd'hui délimité à l'ouest par la rue du Temple, à l'est par le boulevard Beaumarchais, au nord par la rue de Bretagne et au sud par la Seine.

Le niveau de sauvegarde du quartier du Marais différerait selon les populations qui y habitaient. Le tableau suivant est une récapitulation des principales phases d'évolution de ce quartier :



Dates	Evènements	Evolution du quartier du Marais
Avant XIV ^{ème} siècle	Terres marécageuses	Pas de constructions
XIV ^{ème} siècle	Le roi Charles V (1364-1380) s'y installe avec sa cour à l'Hôtel Saint-Paul	Le site devient quartier royal.
XVI ^{ème} siècle en 1605 Henri IV	Le roi Henri IV (1589-1610) fait construire la place Royale, actuelle place des Vosges.	l'aristocratie construit de grands hôtels particuliers sur les terres marécageuses
Du XVII ^{ème} et XVIII ^{ème} siècle	fin du règne de Louis XIV (1643-1715) Le roi s'installe aux Tuileries et la Cour se déplace alors vers l'ouest	Le quartier est habité par la noblesse le Marais devient un quartier à la mode abritant de somptueux hôtels particuliers où se tiennent les salons.
XIX ^{ème} siècle	Sous Louis-Philippe (1830-1848) la cour part pour Versailles	C'est le déclin le Marais est délaissé et est investi par l'artisanat et la petite industrie. le quartier s'appauvrit : les hôtels particuliers et les cours d'immeubles sont investis par une population de condition modeste constituée d'ouvriers, de marchands et surtout d'artisans.
fin du XIX ^{ème} et dans la première moitié du XX ^{ème} siècle	Les ashkénazes	la partie autour de la rue des Rosiers accueille de nombreux juifs d'Europe de l'Est qui renforcent la spécialisation du quartier du Marais pour la confection.
A partir de 1940	les nazis contrôlent la capitale	La communauté juive devient une cible facile Le quartier contient des témoignages de cette époque
En 1965	<i>André Malraux fait du Marais le premier « secteur sauvegardé » régit par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)</i>	Restauration des grands hôtels particuliers et réhabilitation complète du quartier qui continue de nos jours. Ouverture de nombreux musées et lieux historiques à l'architecture d'exception.
	Le quartier chinois	Le nord du Marais abrite la plus ancienne communauté chinoise
De nos jours	Le quartier des artistes	Des galeries d'art ont commencé à fleurir un peu partout.

De l'analyse du tableau, il ressort que l'état du quartier du Marais changeait selon la population qui l'occupait. D'où l'interaction entre état de sauvegarde d'un quartier et le niveau de vie de la population qui y habite.



Conclusion

Partant des théories de sauvegarde du patrimoine urbain, la médina, patrimoine habité, ne peut être sauvegardée par des politiques sectorielles "timides", des opérations ponctuelles de restauration ou encore des initiatives isolées de dédensification. La politique de sauvegarde de la médina devrait être fondée sur une approche intégrée visant la requalification sociale et la restructuration urbaine.

Il s'agit de replacer la médina dans son contexte global et envisager une réflexion sur son rôle dans la ville, son accessibilité, sa connexion aux différents pôles d'activités de la ville, sa mixité sociale et la diversité de ses fonctions (économique, résidentielle, etc.).

Pour ce faire, le processus spontané de gentrification observé dans plusieurs villes à travers le monde, s'il est maîtrisé et contrôlé par les pouvoirs publics, pourrait être un facteur clef dans la politique de sauvegarde et de requalification des médinas.



DEUXIEME CHAPITRE : EVOLUTION DE LA FONCTION URBAINE DE LA MEDINA DANS LA VILLE DE RABAT

Introduction

L'intervention sur la médina dans la ville du 21^{ème} siècle suppose, une politique intégrée qui s'appuie sur l'animation d'un mouvement de gentrification vers ce tissu historique.

Pour apprécier le niveau de maturité de la médina et la disponibilité des facteurs nécessaires pour qu'une gentrification ait lieu, une bonne connaissance du terrain s'impose : situation, historique, population, organisation spatiale et évolution urbaine.

I - Quelques éléments de repérage préalables

1. La ville dans sa région

Sur l'océan Atlantique, à l'embouchure du BouRegreg, une haute falaise s'élève à pic, à plus de trente mètres au-dessus du niveau de la mer, et surplombe le fleuve de Bouregreg.

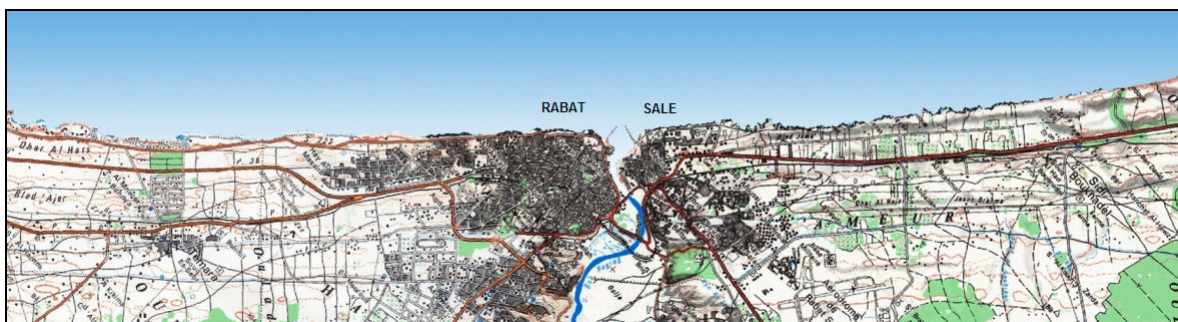
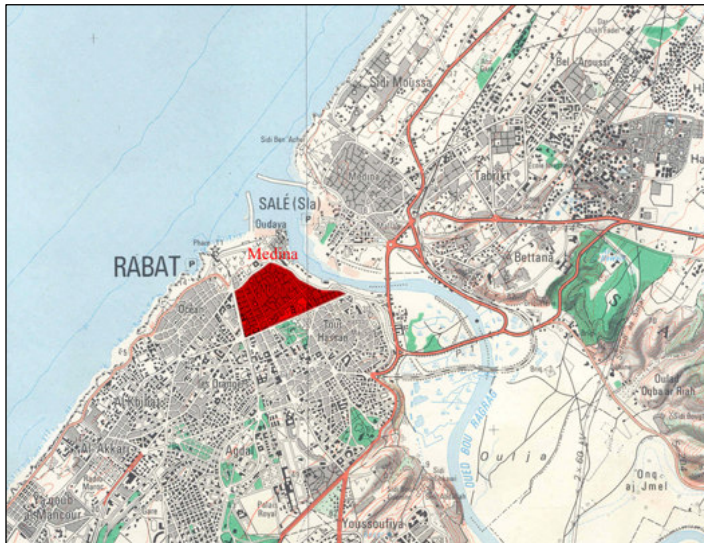


Fig. 3 : Carte de situation de Rabat et Salé.

Cette situation stratégique fait de Rabat, une ville à histoire diachronique d'un lieu singulier porteur d'une passion partagée.



Capitale politique et administrative du Maroc et chef-lieu de la Région Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, Rabat s'inscrit dans une conurbation qui s'étend de Casablanca à Kénitra et qui regroupe le tiers de la population urbaine du pays. Cette aire, avec 50 % des établissements industriels génère 60 % du chiffre d'affaires national, emploie 29 % du personnel de l'Etat et draine plus de 40 % de la population migrante installée dans les grandes villes du Royaume. L'activité économique à Rabat est encore en grande partie impulsée par le secteur public.



Constituée de Rabat « ville-mère », Salé et Témara, l'agglomération urbaine de Rabat est la deuxième du pays, après Casablanca. La périphérie est animée par une série de centres satellites d'importance inégale.

Fig. 4 : Carte de situation de la médina dans la ville.

2. Historique

Les recherches et fouilles archéologiques effectuées à Rabat et sa région, montrent que le site était occupé depuis la période préhistorique (Homme de Rabat découvert en 1953) et a attiré depuis la lointaine antiquité des peuples divers, notamment les Phéniciens et les Carthaginois qui y installèrent leurs comptoirs de commerce et les Romains (Chellah).

Sous les Almoravides : Rabat connut une ère de déclin quand ils choisirent Marrakech comme capitale.



Sous les Almohades : c'est à leur époque (XII^{ème} siècle) que le site de Rabat connut le début d'un parcours historique continu et extraordinaire fait de rayonnement et d'activité.

Parti d'un simple Ribat (couvent fortifié) édifié pour contrecarrer les offensives contre la ville, le site sera aménagé, en 1152, sous Abd al-Mūmin en Kasbah (forteresse) et il sera par la suite un point d'appui pour le camp des guerriers en route pour la conquête islamique de l'Espagne.

Son petit-fils Ya'coub el Mansour voulut faire de Rabat "Ribat El Fath" (la forteresse de la victoire) une capitale de son royaume et entreprit les travaux de fondation de la ville. Une vaste enceinte fut élevée ainsi que d'autres monuments dont la célèbre mosquée de Hassan avec sa tour inachevée.

Sous les Mérinides : De la fin du règne almohade, vers la fin du XIII^{ème} siècle, jusqu'au début du XVII^{ème} siècle, l'importance de Rabat diminua considérablement. Les mérinides tentèrent de relever la ville qui périssait depuis le XIV^{ème} siècle notamment par la construction d'édifices et bâtiments importants dont la nécropole royale sur le site de Chellah.

L'arrivée des Andalous : L'arrivée massive des réfugiés musulmans venus d'Espagne à partir de 1609 donna un regain de vie à Rabat.

Les nouveaux venus occupèrent l'emplacement de l'actuelle médina et la dotèrent d'enceinte qu'on appellera désormais muraille andalouse. Dès lors, le site prit le nom de Sala (Salé) la neuve. En 1666, la ville connût sa prospérité sous le règne de Moulay Rachid qui compléta la fortification de la ville, la Kasbah et le port.

Sous le protectorat : L'avènement du protectorat eût une incidence particulière sur la ville de Rabat, choisie pour devenir la capitale du pays quelques mois après la signature du traité du protectorat à Fès. Depuis, administrations, ambassades et universités y siègent.



Fig. 5 : Muraille Andalouse, partie détruite pour construire le marché central (1914)

3. Population (données démographiques)

Le tableau suivant indique l'effectif de la population et de ménages pour chacune des communes et pour l'ensemble de la ville. De l'examen de ces données, obtenues auprès de la Direction de la Statistique pour les années 1994 et 2004, on remarque un taux de croissance relativement stable à l'échelle de la ville.

Communes	1994		2004		Tx. d'accrois. Population
	Population	Ménages	Population	Ménages	
AGDAL RIAD	74 006	16 797	90 568	23 029	2,04
EL YOUSOUFIA	170 138	32 544	172 863	37 434	0,16
HASSAN	146 488	33 590	128 425	33 797	-1,31
SOUISSI	25 070	4 768	27 323	5 813	0,86
TOUARGA	8 080	1 078	6452	832	-2,22
YACOUB EL MANSOUR	199 675	38 314	20 2301	43 850	0,13
RABAT	623 457	127 091	627 932	144 755	0,07

Fig. 6 : Population et ménages des communes de Rabat source : RGPH

Le taux négatif enregistré dans la commune de Hassan (-1.3%) est dû probablement au faible solde naturel qui s'explique par le vieillissement de la population et à un solde migratoire négatif dû au déplacement de la population vers les nouveaux quartiers (Agdal-Riad a gagné de la population) suite au déplacement des activités et équipements.



II - La morphologie urbaine

1. Maillage de voiries

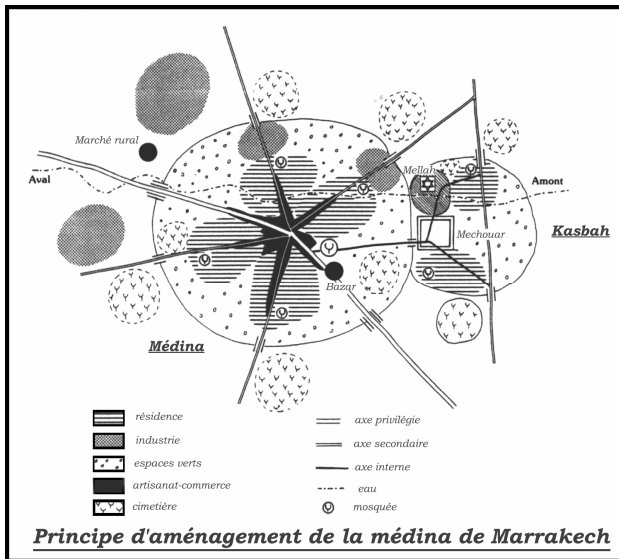
Rabat a connu le règne de différentes dynasties qui ont véhiculé à tour de rôle, un modèle d'organisation sociale, politique et économique différent. Même les mouvements religieux ont connu des évolutions très importantes qui ont eu des répercussions sur l'organisation de l'espace de la ville. Chaque dynastie a apporté une spécificité, des concepts et des modèles que la ville a assimilés et a inclus à jamais dans sa configuration spatiale.

Avant d'entamer l'analyse du tissu médinal, il faut d'abord dissiper un malentendu : la médina de Rabat est un tissu traditionnel de taille moyenne (une superficie d'environ 50 hectares) qui renferme des richesses architecturales et urbaines, certes, mais qui ne peut prétendre de se comparer à la médina de Fès (IX^{ème} siècle) ou encore de Marrakech (X^{ème} siècle) qui sont inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO.

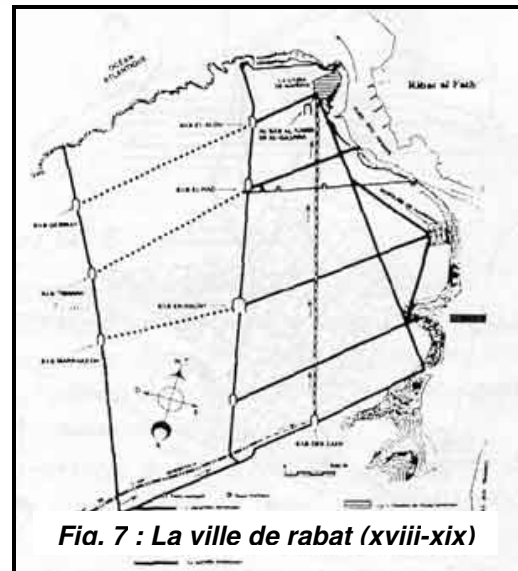
La médina de Rabat n'est pas une médina classée. Elle ne remplit peut-être pas les conditions pour un classement à l'échelle mondiale, mais elle est sans nul doute porteuse de repères et de riches valeurs, du fait qu'elle porte les traces d'un témoignage des étapes de la construction de l'urbanisme marocain.

Le plan original a été peu altéré, par contre, les organes fondamentaux de la vie urbaine ont subi de profondes modifications au cours des siècles passés.

Les deux figures ci-dessous montrent que le tracé de la médina de Rabat est différent du tracé habituel des médinas traditionnelles et qui se présente, en général, sous forme d'axes principaux, animés par des activités commerciales et reliant les portes percées dans les murailles au centre de la médina où se trouve la grande mosquée, équipement structurant du tissu.



Source : Lagdim Soussi



Source : Mohammed Es-semmar

« C'est une immense ville qu'on a surnommée Ribat El-Fath, qui a la même forme que l'Alexandrie dans son espace et dans sa répartition ainsi que dans sa beauté et la solidarité de ses constructions. Elle a été bâtie sur le littoral atlantique, à l'estuaire de la rivière de Salé qui apparaît vers eux du côté Sud-Est » l'historien Ibn Khallikan dans (Wafayat-al-Aïyân)

C'est ce texte qui a motivé Mohammed Es-semmar - archéologue et historien - à entreprendre un travail de recherche sur la reconstitution du tissu urbain Almohade de la ville de Ribat Al-Fath au XII^{ème} siècle.

Partant du plan de Jean Hainaut de 1948, Es-semmar propose une hypothèse de l'évolution du tracé de la médina de Rabat.

« Le mot qui a attiré notre attention dans cette comparaison est: "répartition". Pour l'Alexandrie, son plan était absolument régulier, seize grandes rues rectilignes et perpendiculaires entre elles, se coupaient à un angle droit, comme dans un échiquier. Quant à Rabat, les différents plans représentant la ville depuis le début du siècle ne montrent pas l'ancien tissu urbain Almohade. En remarquant cette absence, nous avons essayé de réaliser par une hypothèse de travail la reconstitution de tissu urbain du XII^{ème} siècle.» ES-SEMMAR.



Sa méthode consistait à tracer, sur le plan d'Hainaut, des lignes droites commençant à chaque porte percée dans la muraille Almohade et se terminant à l'autre côté de la ville et ce selon deux principes :

- Le premier est géométrique : c'est le respect de la symétrie entre les itinéraires principaux de la ville ;
- Le second est urbanistique : c'est la fonction de chaque itinéraire et sa place par rapport au plan d'ensemble.

Suite à ce travail, plusieurs plans de la ville de Rabat ont été tracés, depuis sa fondation à l'époque Almohade au XII^{ème} siècle jusqu'au XX^{ème} siècle, qui retracent l'histoire du tissu urbain Almohade de la ville du Ribat El-Fath et de son évolution durant les âges.

Ainsi, le plan actuel est constitué d'un réseau hiérarchique de voiries qui peut être décliné en trois catégories :

Les axes principaux : **Rue Souika, Souk Sebbate, rue El Gza et rue des Consuls**, ce sont les grandes voies principales quasi rectilignes qui relient les portes principales des remparts, lesquelles communiquent avec l'extérieur. Tout le long de leurs bordures, s'étirent des échoppes d'artisans et de commerçants entremêlées, d'un à deux étages, composant une façade urbaine linéaire.

Ces lieux publics sont des lieux d'échange et de contact, dont les étrangers à la médina peuvent profiter, tout en restant exclus des zones résidentielles intimes.

Les ruelles secondaires : à partir des artères principales partent pratiquement toutes les ruelles secondaires, comme la **rue Sebbaghine** qui se ramifie de la rue des Consuls. Ces ruelles relient les quartiers résidentiels aux axes commerciaux.



D'une largeur qui ne dépasse guère trois mètres, les ruelles secondaires sont tortueuses. Elles assurent des fonctions élémentaires par la présence d'équipements collectifs indispensables au déroulement de la vie quotidienne des quartiers. Il s'agit surtout du four public, du hammam, de la fontaine, de la petite mosquée ou de l'école coranique.

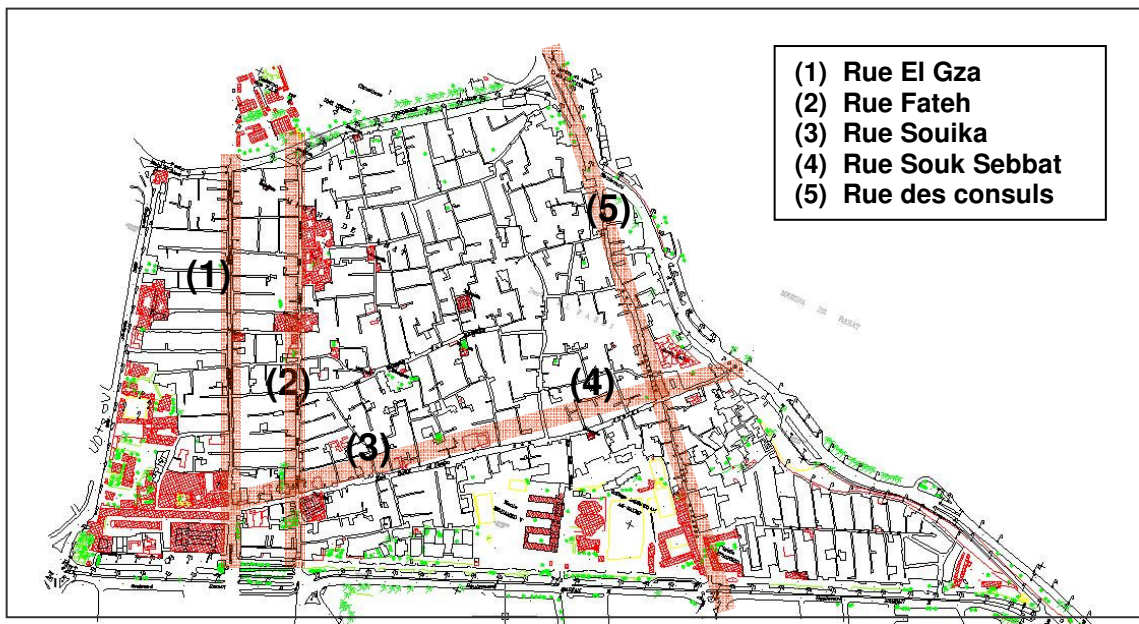


Fig. 8 : Les axes principaux du tracé viaire de la médina de Rabat

Les impasses: Au-delà de ces parcours, le secteur résidentiel semble exclure toute possibilité de passage. Reliés par le réseau de ruelles, les pâtés de maisons qui s'étendent quasiment sans interruption entre les bouts des axes principaux pour constituer la morphologie urbaine, sont percés par de petites impasses donnant accès à des maisons enclavées.

L'impasse est donc un élément essentiel du plan urbain qui s'articule inévitablement dans la rue secondaire. Ce n'est point le résultat d'une anarchie, mais l'aboutissement normal d'un réseau de rues qui se ramifie à partir de l'axe principal.



De fait, elle accomplit matériellement sa fonction d'assurer la ségrégation entre l'espace public et privé. Elle est donc le résultat d'un mécanisme socio-spatial, qui a tendance à soustraire l'espace intime au regard extérieur.

2. Portes et murailles

La Médina de Rabat se présente en un tissu urbain traditionnel de taille moyenne (50 ha), ceinturé au sud ouest (Al mohade) et au sud (Andalouse) par des remparts de pisé.

Ces remparts sont percés de portes (Bab) qui contrôlaient les échanges avec le monde extérieur et correspondent en général au lieu d'aboutissement des principaux axes.

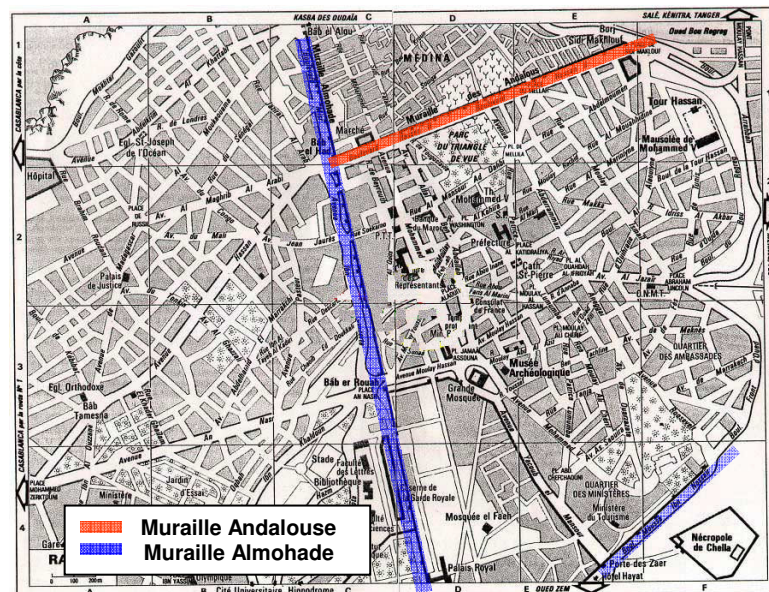


Fig. 9 : Murailles de la médina de Rabat

L'enceinte Almohade, construite par Ya'coub el Mansour, a été édiée sur une longueur de 5263 m à l'Ouest et au Sud de la ville de Rabat. Elle est large de 2,5m et haute de 10m. La muraille est dotée de 74 borjs (tours) et percée de 5 portes : Bab el Alou, Bab el Had, Bab er-Rouah et Porte des Zaërs.



La Muraille andalouse fut construite à partir de 21m environ au sud de Bab el-Had, puis aboutit à l'Est au borj de Sidi Makhoulf et s'étend sur plus de 1400m. Une partie de 110m a été détruite dont Bab Teben, qui est la 3ème porte de la muraille avec Bab El-Bououïba et Bab Chellah. A l'image de l'enceinte almohade elle est flanquée de borjs au nombre de 26 espacées de 35 m.

Le long de la muraille des Andalous (actuelle avenue Hassan II), plusieurs portes ont été modifiées, seules deux portes sont dans leur état initial, dont Bab Chellah. Aussi, pour permettre l'accès direct au "marché central", une partie de la muraille andalouse fût détruite au début du XX^{ème} siècle.



Fig. 10 : Bab Al Had (Muraille almohade)



Fig. 11 : Bab Chellah (Muraille andalouse)

3. Quartiers

Le tracé de circulations hiérarchisées permet l'accès aux quartiers dans un total respect de l'intimité de l'espace résidentiel, de manière à éviter tout empiétement des voies destinées aux activités à vocation publique sur les zones à vocation d'habitat.

Cependant, les quartiers se distinguent les uns par rapport aux autres par la valeur des édifices et équipements qu'ils abritent. Un des plus particuliers de la médina est le Mellah.



Appelé aussi « Quartier juif », le Mellah se situe au prolongement de la rue des Consuls par la rue Oukassa. C'est un quartier relativement récent, puisqu'il date de 1808. A cette époque, il y avait environ 6000 juifs à Rabat, très influents dans le commerce et l'administration du port. Les exodes des juifs de Rabat furent nombreux au cours des siècles. Actuellement, pratiquement plus aucun juif n'habite le Mellah de Rabat.

4. L'organisation et fonctionnalité spatiale

La Médina répond, sur le plan de la conception du bâti, à une logique d'adéquation entre sa forme et ses fonctions. Elle privilégie la proximité et la mixité des activités pour créer une cohésion sociale fluide et chaleureuse. Bien que ceci ne soit plus le cas dans plusieurs quartiers, la médina assurait une parfaite séparation entre l'espace public et l'espace privé, entre le résidentiel et les activités notamment les commerces.

5. Le bâti : Architecture et fontaines

Sur le plan architectural, la médina de Rabat contient un bon nombre de demeures et d'équipements de grande valeur architecturale surtout de mosquées. Une des plus célèbres est la mosquée Moulay Mekki avec son minaret octogonal, le seul ainsi conçu de tout le Maroc et qui est très peu connu.

L'entrée de la mosquée Moulay Mekki est remarquable par le travail de sculpture des boiseries et des peintures multicolores de son auvent et de son plafond.

Au moins aussi nombreuses que les mosquées, les fontaines sont des œuvres d'artistes marocains tout à fait intéressants. La fontaine de la rue Souika (XIII^{ème}-XV^{ème} siècle) et celle de la rue Sidi Fatah sont parmi les plus anciennes de Rabat.



Pour le système constructif, c'est un plancher en bois et en terre sur murs porteurs épais en maçonnerie et en pisé. L'utilisation de matériaux et techniques traditionnelles reste encore perceptible malgré les transformations en cours qui se traduisent par une "bétonisation" des constructions.

Quant à l'état du bâti, un simple coup d'œil sur les façades donne une idée sur les conditions d'insalubrité dans lesquelles survivent des centaines d'habitants.

III - Evolution urbaine de la médina

1. Avant le protectorat : la ville arabo-musulmane

Historiquement, l'urbanisme propre au Maroc est celui qui existe à l'intérieur des villes traditionnelles (Intra-Muros) et qui est d'origine Arabo-musulmane et arabe. L'urbanisme arabo-musulman, appliqué à l'intérieur de la ville traditionnelle, se base essentiellement sur la religion musulmane qui tourne autour de trois objectifs: l'indispensable (addarouri), le nécessaire (alhaji) et le complémentaire (attahssini).

- ***l'Indispensable*** : c'est l'habité, "l'abri" qui protège...
- ***le Nécessaire*** : c'est l'équipement, l'ameublement...
- ***le Complémentaire*** : c'est l'esthétique, le décor...

L'urbanisme, qui accompagne le processus de construction des villes, selon une conception « arabo-musulmane », a été conçu de façon à favoriser "l'intimité" et l'équilibre social à travers une conception particulière du principe de "voisinage". L'urbanisme d'inspiration musulmane se base sur la solidarité sociale et le partage de l'espace.

Planifiée et construite pour satisfaire à une structure sociale équilibrée, la médina de Rabat a été durant des siècles parfaitement adaptée aux besoins de la population qui y vivait, que ce soit en tant que lieu d'habitation que comme centre d'activités multiples.



À cette époque, l'urbanisme était maîtrisable du fait de la disponibilité du foncier et de la faible poussée démographique.

2. De 1912 à 1956 : 1er plan d'aménagement

La décision du Maréchal Lyautey de promouvoir Rabat au rang de capitale politique et administrative en 1912, quelques mois après l'instauration du protectorat, scella le destin de cette ville.

Porteur d'un projet de « ville nouvelle », le nouveau Résident général confia son plan d'aménagement à Henri Prost en 1914 et lui imposa de ne pas toucher à ces quartiers. Ce souci de ne pas détériorer le patrimoine architectural et culturel du Maroc était à son honneur.

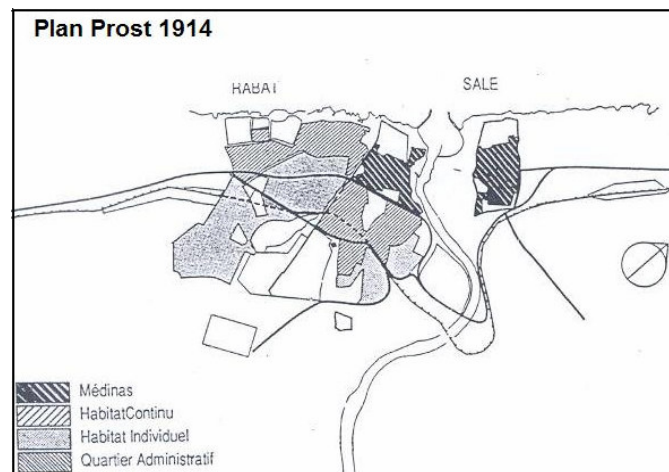


Fig. 12 : Plan d'aménagement de Prost

Jouxtant la médina, et à partir d'un plan en damier, la ville nouvelle s'est développée selon les principes de l'urbanisme occidental tel que pratiqué en Europe. Contrairement au tissu médinal, les nouveaux quartiers extra-muros ont été tracés par des voies longues et rectilignes. Quant à la circulation, elle occupe désormais 30 à 40 % de la surface (face à 15% dans la médina).



La mise en relation de la médina avec une formation sociale dominante a transformé non seulement son contenu sociologique, mais aussi son écologie ; l'économie traditionnelle se désagrège, s'affaiblit et résiste péniblement. Certes, la culture nationale dépréciée demeure un foyer de sauvegarde de l'identité collective, mais l'habitat se délabre, la médina est devenue un champ traversé par un double courant migratoire : immigration des ruraux et émigration des élites bourgeoises dites « évoluées » vers les quartiers de la nouvelle ville dénommée ville « européenne ».

3. Des années 60 aux années 90

Dans le Maroc indépendant, on assiste à un changement des politiques urbaines dans la mesure où s'opère une modification de la stratification sociale dans un sens d'étalement et de différenciation plus grand. Sur le plan urbanistique, la ville éclate en zonages et en nouveaux quartiers d'habitation aussi nombreux que variés. On met plus l'accent sur le développement des domaines de l'éducation de la santé et de la culture.

Mais, la nouvelle urbanisation ne va pas sans poser de graves problèmes à la médina. On assistera au déplacement des activités dynamiques du centre-ville, créant de ce fait la désertion de cet espace, « déclassé » par les élites locales, et la poursuite de la migration rurale désordonnée.

Par ailleurs, une désorganisation de l'activité socio-économique augmenta la création de commerces de tous genres qui proliférèrent dans tous les quartiers de la médina. Tout ceci peut engendrer un processus d'irréversibilité dans le sens où l'organisation urbaine en est bouleversée.

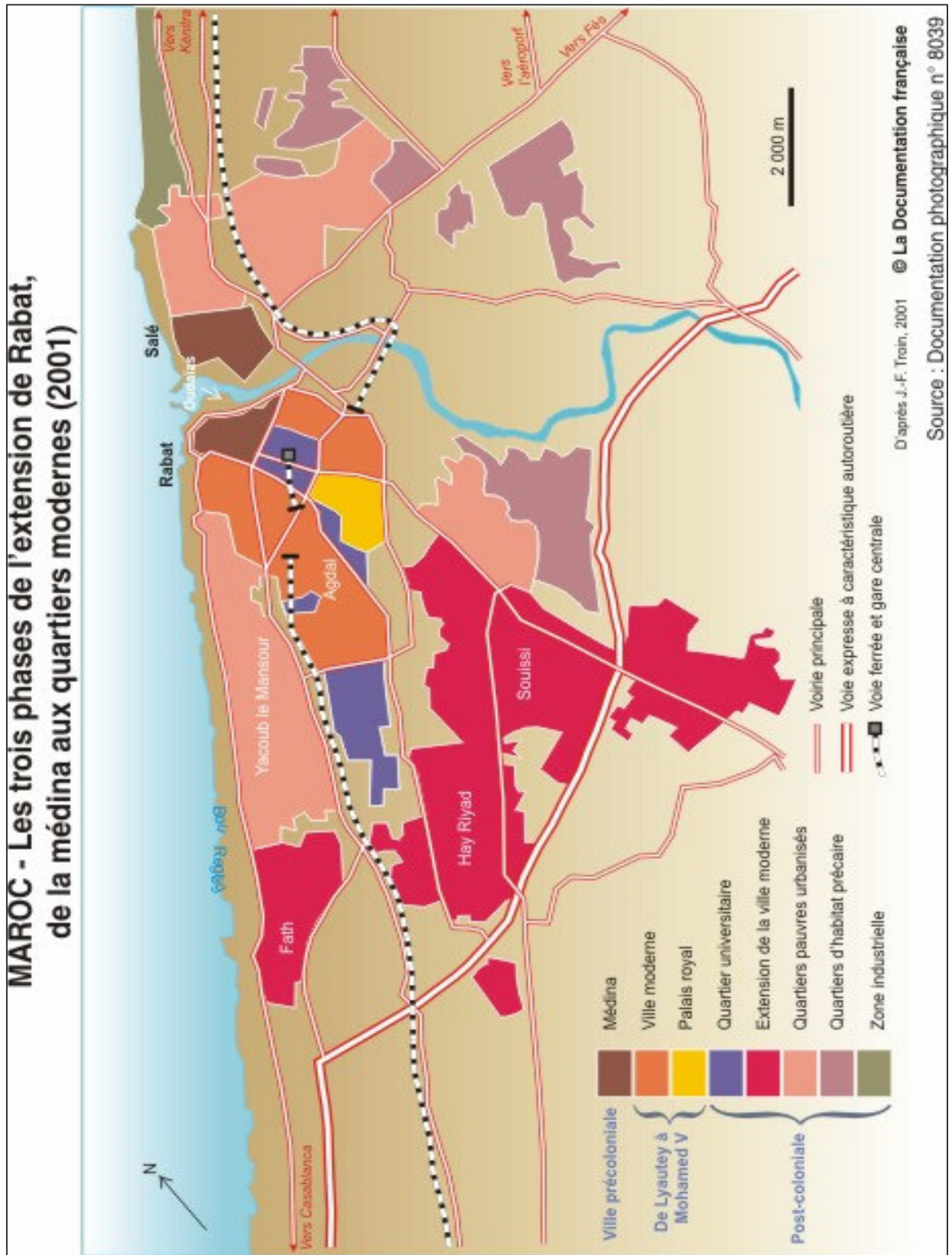


Aujourd'hui, les immeubles frangent les longues avenues à partir de l'ancienne ville coloniale et dans le quartier de l'Agdal. L'habitat résidentiel de haut standing (Hay Riad, Souissi, Route de Zaër) s'intercalent amplement entre les bandes que constituent les quartiers populaires confinés le long du littoral atlantique (Akkari, Yacoub el Mansour, Hay el Fath) et de l'oued BouRegreg (Takaddoum, Hay En-Nadha, Douars Doum, Hajja, Maadid).

4. Etat actuel (état des lieux)

Malgré certains travaux de restauration entrepris par le Ministère de la Culture au cours des dernières années et qui ont permis la restauration de certains monuments tels que les remparts de la ville et la Mosquée Moulina, ou la restauration de « Dar Mrini » par des mécènes, la grande partie du patrimoine historique de la médina connaît un état de dégradation continu lié aussi bien à des facteurs humains que naturels.

Dans le tissu ancien, les facteurs de dégradation sont essentiellement liés à la surdensification de l'habitat, la paupérisation des résidences, l'absence d'entretien du bâti et la taudification par des surélévations clandestines. Certains quartiers sont plus menacés que d'autres, mais l'on peut avancer d'ores et déjà que la médina regroupe bien des critères d'insalubrité.





Conclusion

Chef d'œuvre d'urbanisme, la médina de Rabat était un espace structuré, avec des fonctions hiérarchisées jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Aujourd'hui, elle est assimilée à un quartier "insalubre".

De la lecture du plan, il ressort que ce dernier dispose d'un atout, contrairement à celui des autres médinas, c'est la régularité des axes principaux et leurs emprises.

Cette particularité aidera à palier au problème majeur de la médina qui est la faiblesse et le manque d'espace de circulation. La circulation occupe à peine 15% de la surface totale, face à 40 % dans les tissus contemporains.

Par ailleurs, les données démographiques illustrent un mouvement de départ de la médina vers les nouveaux quartiers de la ville (Hay Riad).



TROISIEME CHAPITRE : LA MEDINA DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES STRATEGIES DE GESTION

Introduction

Dans la médina de Rabat, centre dépourvu de monuments remarquables, la notion de patrimoine ne se limite pas à un édifice pour sa valeur patrimoniale mais s'étend à un ensemble urbain.

Force est de constater que la démarche à suivre devrait conjuguer patrimoine et urbanisme ce qui complique l'intervention sur ce tissu et modifie le positionnement des acteurs sur les choix à opérer lors de la définition de leurs politiques.

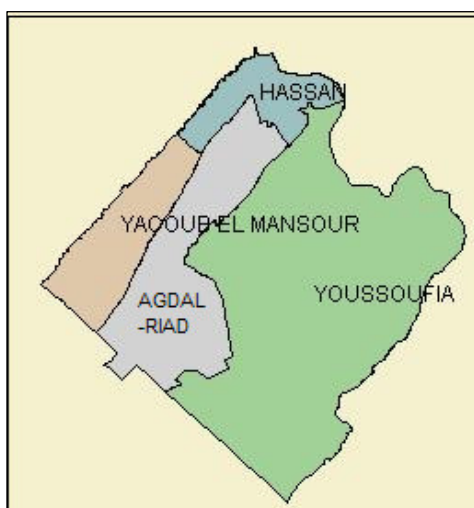
Mais, avant d'examiner l'action publique sur la médina, il paraît utile de présenter le découpage administratif et comprendre l'organisation institutionnelle dans la ville.

I - Les acteurs de la sauvegarde

Les intervenants dans le domaine de la sauvegarde sont : l'Etat (le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, le Ministère de la Culture...), les collectivités locales, les organismes non gouvernementaux et les associations locales représentant la société civile ainsi que l'ensemble des usagers de la médina.

1. Découpage administratif

La réforme de la Charte communale en 2002 a instauré le principe de l'Unité de la ville ; alors que jusqu'en 1992, la ville de Rabat était partagée en 5 communes dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière, elle ne constitue plus, depuis 2003, qu'une municipalité dotée de 5 arrondissements.



La médina est située dans l'arrondissement de Hassan. D'ailleurs une des raisons de la faible implication de l'arrondissement de Hassan dans la médina est que les limites de celle-ci ne sont pas confondues avec celle de l'arrondissement (contrairement à Marrakech et Fès).

Comme on l'a vu auparavant, l'extension de Rabat s'est faite dans le sens de Casablanca. C'est pourquoi, la médina se trouve dans une situation d'éloignement par rapport aux nouveaux quartiers notamment, Riad, Yacoub Al Mansour et Suoissi.

Arrondissements de Rabat	Hassan	Touarga	ElYousoufiya	Agdal-Riad	Yacoub Al Mansour	Souissi
Distance de la Médina (en km)	1	2	4	5	7	8

Distance séparant les communes de Rabat de la médina. (source : Arr. Hassan)

L'unification de la ville, qui vise une mutualisation des efforts, est en cours de mise en place et il est donc tôt de dresser un bilan de cette nouvelle configuration.

2. Organisation institutionnelle

En raison de la pluralité de ses fonctions due à son statut de capitale politique, de chef-lieu régional et de municipalité, Rabat présente une palette d'acteurs diversifiée et complexe qui interviennent de façon très différenciée sur l'espace médinal.

On note, toutefois, une superposition de différentes échelles de compétences entre les instances décentralisées, celles déconcentrées, les services de l'administration centrale ainsi que les agences nationales et les OST (Organismes Sous Tutelle).



Ce découpage en plusieurs centres de pouvoir se traduit par une absence de **véritable leadership** pourtant essentiel à la définition et à l'impulsion d'une vision globale de son développement.

II - L'Etat : planification

1. Les lois

Afin de mieux comprendre l'importance accordée à la sauvegarde du patrimoine urbain, abordons la question par le biais des lois qui posent les jalons des interventions publiques et privées sur ces espaces.

La législation relative à l'urbanisme

Le droit de l'urbanisme est né au Maroc il y a près d'un siècle. Depuis, et en fonction des circonstances, les lois étaient modifiées ou abrogées. Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs de ces différentes lois.

Selon la loi 12-90, le SDAU a pour objet "de fixer la destination générale des sols en déterminant la localisation, entre autres, des sites naturels, historiques ou archéologiques à protéger et/ou à mettre en valeur ... de déterminer les secteurs à restructurer et/ou à rénover " (art.4),

Le SDAU comprend : des documents graphiques constitués notamment par des cartes d'utilisation des sols dont celles définissant les zones agricoles et forestières et éventuellement un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine historique ; (art.5)

Quant au PA « il a pour objet de définir tout ou partie des éléments énumérés ci-après : ... Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ; ... » (art.19)



Lois	Fondements	Principales innovations
1914 : Dahir relatif aux alignements, plans d'aménagement et aux extensions urbaines	Naissance de l'urbanisme planifié au Maroc	<ul style="list-style-type: none"> - Met en place une législation complète de la voirie pour faire face au développement des villes et instaure une taxe de voirie ; - Met aux mains de l'Administration un instrument juridique: le Plan d'aménagement, qui doit lui servir à réaliser tous les travaux d'élargissement, de redressement, de prolongement, d'ouverture de rues ou de places qu'il paraît nécessaire d'entreprendre dans le réseau des voies urbaines.
1952 : Dahir relatif à l'urbanisme	Affirmation de la puissance publique	<ul style="list-style-type: none"> - Introduit le concept de groupement d'urbanisme et élargit le champ d'application de la législation en matière d'urbanisme ; - Ouvre la possibilité d'imposer un permis de construire en tout point du territoire ; - Précise et élargit les servitudes d'utilité publique ; - Précise les infractions et les sanctions.
1992 : Loi n°12-90 relative à l'urbanisme	Renforcement du rôle de la puissance publique	<ul style="list-style-type: none"> - Généralise le champ d'application du SDAU à l'ensemble du territoire national ; - Confie la mise en œuvre du PA aux conseils communaux ; - Précise et élargit les effets du PA ; - impose le recours à un architecte exerçant à titre libéral pour les travaux de restauration sur les monuments historiques (Article 50). - Précise les infractions et renforce les sanctions.
1993 : Dahir portant loi n°1-93-51 instituant les agences urbaines	Création des agences urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Soumet leurs créations et la délimitation de leurs ressorts territoriaux à la prise d'un décret sur proposition de l'autorité chargée de l'urbanisme.
En cours Code de l'urbanisme	Refonte et regroupement des lois relatives	<p>visé notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'affirmation de l'identité marocaine et la promotion du patrimoine naturel et culturel ; - La promotion de la bonne gouvernance ; - La mise en place d'approches opérationnelles ; - L'intégration et la cohésion sociales



Aussi, ressort-il de la lecture de la législation en matière d'urbanisme l'absence d'outils adaptés pour l'intervention sur le patrimoine urbain.

La législation relative au patrimoine

Le premier texte de loi élaboré en matière de patrimoine date du 29 novembre 1912, suite à un dahir Chérifien relatif à la conservation des monuments historiques.

En 1914, et à l'occasion du lancement du premier plan d'aménagement au Maroc (Plan Prost de Rabat), le Maréchal Lyautey²¹ a pris des mesures pour sauvegarder les monuments constituant un patrimoine historique, les lieux entourant ces monuments, ainsi que les objets d'arts. Il a procédé également à un classement de tout ce qui est rempart, porte, monument, medersa et mosquée. Ainsi, fut le dahir du 13 février 1914, relatif à la conservation des monuments et inscriptions historiques.

Vu que la loi de 1914 a été dépassée, la loi du 21 juillet 1945 relative à la conservation des monuments, des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquités et à la protection des villes anciennes et d'architectures régionales, visait à combler ce manque.

Appelée loi 22-80, la loi du 25 décembre 1980 est relative à la conservation des monuments historiques, sites, inscriptions et objets d'art et d'antiquité.

Cette loi, toujours en vigueur, s'occupe essentiellement de la sauvegarde des monuments isolés et propose des subventions, attribuées par l'administration aux propriétaires d'immeubles inscrits, en vue de la conservation et la restauration de leurs biens. La protection prend la forme d'un classement ou d'une inscription.

²¹ Résident Général de France au Maroc



La principale remarque que suscite ce texte, c'est qu'il ne propose aucune mesure ni outil pour intervenir sur la médina comme étant un tissu urbain, il ne vise qu'à sauvegarder l'aspect physique des bâtiments.

2. Les politiques publiques

Concernant la politique publique en matière d'intervention sur les médinas, depuis l'indépendance du pays, l'Etat n'a fait que suivre le chemin de sauvegarder tel ou tel bâtiment et aucune action d'intervention sur la médina dans son ensemble n'a été envisagée.

La première tentative de réaménagement des médinas était prévue dans le plan quinquennal 73-77. D'ailleurs, le schéma directeur de Rabat-Salé constitue cette première tentative : des décisions de principe ont été prises en matière d'aménagement urbain y compris, bien sûr, les médinas.

Ainsi, plusieurs projets et études du Ministère chargé de l'Habitat et l'Urbanisme prévoyaient la requalification sous différentes formes et pour différentes médinas, mais aucun projet n'a été concrétisé.

Par ailleurs, il est clair, de la lecture des textes de lois, que l'Etat opte pour un urbanisme réglementaire et une politique de gestion socio-économique orientée vers la satisfaction des besoins de base (logements, emplois...) au détriment de la requalification des tissus patrimoniaux. Cette politique a été fortement motivée par la pression démographique qu'a connue le pays depuis l'indépendance.

Ce désintéressement à la médina dans les actions publiques en matière d'urbanisme explique la continuité des processus de dégradation des médinas marocaines même les plus importantes (Marrakech et Fès) et l'incapacité des acteurs concernés à assurer une sauvegarde durable à ces tissus, malgré les études et actions menées sur lesdits tissus depuis le début du XX^{ème} siècle.



Si, à court terme, cette tendance a donné d'assez bons résultats, aujourd'hui devant l'émergence d'effets pervers, principalement ceux relatifs à la dégradation alarmante des tissus traditionnels, l'Etat est contraint de réviser ses outils et méthodes. C'est dans ce contexte qu'une refonte des lois de l'urbanisme en un "Code de l'Urbanisme" est en cours.

Le projet dudit Code préconise le contrôle de la planification et la gestion des tissus traditionnels en instituant le "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur" (PS).

Ce document d'urbanisme, établi par l'Agence d'Urbanisme (ex agence urbaine), devrait, entre autres :

- Préciser l'affectation des sols ;
- Indiquer les différentes actions de rénovation, de réhabilitation, de reconversion, de requalification, de restructuration et de régularisation à mener en s'appuyant sur le système parcellaire ;
- Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Le projet du code définit la procédure d'élaboration du PS qui est très proche de celle d'un PA : concertation interministérielle et enquête publique. Tout comme le PA, le PS est publié au bulletin officiel et est opposable au tiers.

Aussi, le texte d'approbation du PS vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements et actions qu'il prévoit.



3. Outils de planification : SOFA, SDAU et PA de Rabat

3-1- Orientation en matière d'aménagement du territoire : SOFA

Les propositions du Schéma d'Organisation Fonctionnelle et d'aménagement de l'Aire Métropolitaine de Rabat-Casa sont très ambitieuses, mais il ne faut pas oublier qu'elles sont destinées à aider les décideurs et à ouvrir le débat sur ses réalisations.

La première phase du document fait une description et présente un diagnostic profond de l'Aire Métropolitaine Centrale en tous les aspects : géographiques, de production, démographiques, sociologiques, urbanistiques et environnementales.

Une des principales conclusions du diagnostic c'est qu'il faut abandonner le modèle métropolitain actuel, tout-routier, pour passer à un modèle d'urbanisation fondé sur les transports collectifs et de «traiter les infrastructures urbaines (transports collectifs) comme priorité nationale avec des objectifs forts et hautement proclamés».

Le SOFA propose la réalisation par étapes d'un réseau de tramway en site propre, conçu, d'une part, comme un moyen pour connecter Rabat et Salé ainsi que le centre de Rabat aux extensions urbaines en cours ou en projet et, d'autre part, comme un outil de restructuration du développement urbain.

Ce réseau sera composé d'une ligne de tramway de Témara a Salé et d'une ligne de bus biarticulé en site propre qui dans une première phase formera une boucle en passant par le centre de Rabat et desservira les ZUN tels Sala El Jadida et Akreuch et dans une deuxième phase prolongé jusqu'aux nouvelles extensions urbaines.



3-2- Documents d'urbanisme : SDAU et PA

Les principaux plans anciens :

- Le plan de Prost 1914 ;
- Le plan d'Ecochard 1955
- Le SDAU de Rabat –Salé 1971-1972

Homologué²² en 1995, le SDAU de Rabat-Salé a été élaboré par Michel Pinceau à l'horizon 2010. Il constitue une base de données tout à fait intéressante.

Concernant l'aire de l'étude, le SDAU couvre la surface de la wilaya de Rabat-Salé- Temara.

□ Le SDAU DE LA WILAYA DE RABAT-SALE- TEMARA

Dans les problèmes saillants de la ville, développés dans le rapport diagnostic du SDAU, on peut lire :

« Depuis les années soixante-dix, le manque de documents d'urbanisme cadrant la croissance urbaine dans la wilaya, secondé par un exode rural potentiel, a favorisé la saturation maximale de la médina avec des taux de 650 et 700 habitants à l'hectare ; ce qui contribue entre autres à sa taudification, sous-équipement et dégradation. »

Dans le volet des actions majeures à mener à l'horizon 2010, on relève une qui concerne la médina intitulée "Mise en valeur des médinas" et ce par :

- Dédensification de la médina : reconversion des foundouks soit en équipements publics, soit en lieux d'activités privés adaptés et recasement de leurs habitants ;

²² Publié au bulletin officiel n° 4292 en date du 15 février 1995. Décret n° 2-94-348 du 20 Janvier 1995.



- Actions sur l'habitat vétuste : constructions en état délabré menaçant ruine. Le recasement est à adopter sous d'opérations successives de tiroirs, de même que la reconversion et la remise en état des logements ;
- Revalorisation du cadre urbain : les actions précédentes doivent être accompagnées par des opérations de revalorisation sur l'ensemble des médinas.

Les PA découlant du SDAU sont établis à l'échelle communale et constituent une source d'informations cartographiques et quantitatives. Couvrant chacun des arrondissements de Rabat, ils concernent les secteurs réglementaires, les équipements collectifs existants ou à réaliser, les espaces verts et la population existante et attendue. La plupart des cartes sont établies à l'échelle du 1/2 000.

3-3- Etudes d'évaluation et rapports administratifs

□ Rapport relatif à l'évaluation des documents d'urbanisme dans la Wilaya de Rabat- Salé- Skhirate- Témara

La Direction de l'Urbanisme a lancé cette étude dans l'objectif d'évaluer les adéquations et écarts du système actuel de la planification urbaine sur une agglomération qui présente des problématiques urbaines et de développements très diversifiés par leurs thèmes et échelles.

Le rapport est organisé en deux parties : la mise en oeuvre du SDAU de Rabat – Salé d'une part et des PA de l'agglomération d'autre part.

La première partie comporte quatre chapitres : contexte d'engagement et d'élaboration des documents d'urbanisme, évaluation du contenu du document, processus institutionnel, suivi et validation et finalement la mise en oeuvre du SDAU.



La conclusion c'est qu'il s'est contenté de rappeler les dysfonctionnements déjà connus et de préconiser quelques mesures qui, en majorité, ne se sont pas accomplis. Il faut remarquer que la plupart des problèmes cités dans le SDAU de 1995 sont les mêmes qu'on trouve aujourd'hui.

La deuxième partie, relative à l'évaluation de la mise en œuvre des plans d'aménagement de l'agglomération de Rabat-Salé. Elle traite de l'évaluation de la mise en oeuvre des PA de l'agglomération en analysant d'une part les processus institutionnels et techniques de leur élaboration et d'autre part la mise en oeuvre.

Au niveau urbanistique, la conclusion générale de l'étude est que toutes les actions majeures définies par le SDAU sont bloquées pour des raisons récurrentes de contraintes foncières, financières et institutionnelles. On note dans ce sens, l'exception notoire de l'aménagement du Bouregreg dont l'engagement se fait en dehors des circuits institutionnels locaux.

❑ **Etudes architecturales et plans de sauvegarde des médinas**

L'objet de ces Etudes Architecturales et Plans de Sauvegarde des médinas est de contribuer à la gestion et à la revitalisation de ces médinas en tant qu'espace social, produit architectural et lieu d'urbanité portant témoignage d'une civilisation et d'une évolution significative.

Les objectifs essentiels de ces études peuvent être résumés comme suit :

- Le recensement de l'état et de la valeur architecturale du cadre bâti ;
- La définition des grandes options d'aménagement ;
- La coordination de l'action étatique et municipale ;
- La restauration des monuments historiques inscrits, classés ou sociologiquement investis.



La médina de Rabat ne figure pas encore dans la liste des villes dotées d'une "étude architecturale et plan de sauvegarde".

III - Les collectivités : gestion

1. Urbanisme et aménagement du territoire

Afin d'assurer les missions que lui a dévolues la Charte communale en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (article 38), la Ville de Rabat dispose de deux divisions : celle de l'urbanisme et celle du patrimoine municipal relevant de la Direction de la police administrative et patrimoine.

La première dispose de cinq services permettant : la gestion urbaine, les études et planification urbaines, la topographie, la police de construction et contrôle et la lutte contre l'habitat insalubre.

La seconde a en charge le patrimoine, la préservation des monuments historiques et de la Médina, l'occupation du domaine public et les transactions immobilières.

Ces dispositions traduisent la volonté de se doter de structures propres à assurer la mission que leur assigne la loi. En effet, le président du Conseil de la ville doit veiller à la sauvegarde du patrimoine architectural sur son territoire.

2. Transports et VRD

En vertu de la Charte communale (article 39), le Conseil municipal dispose de larges prérogatives en matière de création et de définition des modes de gestion des services publics communaux tels que l'approvisionnement et la distribution de l'eau potable, l'assainissement liquide, les ordures ménagères, l'électricité, le transport et le stationnement. Il peut décider de leur gestion par voie de régie directe, de régie autonome, de concession ou de toute autre forme de gestion déléguée.



Mais l'autorité de tutelle qu'est la Direction des Régies et Services Concédés (DRSC) du ministère de l'Intérieur, joue encore un rôle très prégnant sur les orientations à donner en la matière.

La délégation en 1998 de ces trois services au secteur privé, pour une période de 30 ans, sous injonction de l'autorité de tutelle, a été motivée par la volonté de régler la question de l'assainissement liquide.

Quant à l'organisation du transport collectif urbain à l'échelle de la ville, elle s'avère complexe. Il existe actuellement cinq types de transports collectifs dans la ville de Rabat et le reste de l'agglomération : bus (59 lignes), transports administratifs (350 bus), transports scolaires (70 bus), petits taxis (2200) et grands taxis (1100).

En dépit de cette diversité, la médina reste non accessible aux transports en commun ce qui compromet son fonctionnement. Un facteur qui s'ajoute à la liste des causes de dégradation de cet espace.

3. Foncier

Les médinas se caractérisent par la complexité des statuts fonciers et ceux de l'occupation. La propriété privée, relevant du régime traditionnel "moulkia", est dominante avec des statuts en indivision ou parfois des servitudes d'usufruits.

Le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques est un gros propriétaire dans la médina, mais son patrimoine est souvent en location ou cédé en usufruit et les revenus de la location ne permettent pas d'entretenir les bâtiments.

Dans de nombreux cas, le statut foncier et celui de l'occupation sont différents : on peut être propriétaire de la construction usufruit et non de l'emprise, locataire avec une part de propriété en indivision.



Cependant, il faut retenir que la raréfaction²³ du foncier dans la ville et l'absence de terrains nus dans la médina entrave au développement de la ville.

4. Tourisme

Paradoxalement, alors que Rabat dispose d'atouts exceptionnels du point de vue de son patrimoine culturel, de son arrière-pays et de son littoral, le tourisme est insuffisamment développé.

Ceci est dû à la faiblesse des infrastructures d'accueil, notamment dans la médina, où les maisons d'hôtes ont démarré récemment de manière très timide (Dar Batoul) et dans la kasba des Oudayas (Dar Baraka).

On note, aussi, le manque d'activités attractives pouvant favoriser la venue d'un plus grand nombre de touristes. A titre indicatif, Rabat a accueilli en 2001, 268 606 touristes dont 129 096 étrangers, principalement des Français (56 871).

Le programme d'action de l'Agence urbaine pour la période 2004-2007 vise à promouvoir ce secteur, notamment avec l'ouverture de circuits touristiques permettant la découverte du patrimoine architectural de la médina.

5. Culture et sauvegarde du patrimoine

La médina de Rabat ne profite pas des retombées positives de l'activité culturelle de la ville. Celle-ci dispose d'espaces de culture de qualité et de manifestations qui contribuent à son animation chaque année. Plusieurs manifestations comme le festival de Jazz aux Oudayas ou le festival Mawazine contribuent chaque année à l'animation de la ville.

²³ *La capitale dispose encore de 1350 hectares de terrains non constructibles, dont plus de 900 appartiennent à des particuliers.*



Le théâtre Mohamed V, les nombreuses salles de cinéma ainsi que les centres culturels des représentations étrangères (Goethe Institut, Institut Cervantès ou l'Institut Français) contribuent eux aussi à la vie culturelle.

Aussi, de nouveaux projets visant à valoriser les valeurs culturelles du pays sont à l'étude, à savoir : La Bibliothèque nationale, le Musée royal du patrimoine et des civilisations, le Musée d'art contemporain et l'Académie de musique et d'art chorégraphique.

A ce jour, seul le projet de la Bibliothèque nationale est réalisé. Il faut noter que la médina est complètement à l'écart dans ces projets.

Concernant la sauvegarde du patrimoine. La Médina est surtout connue par la rue des Consuls qui demeure l'un des axes les plus pittoresques pour accéder au cœur de la vieille ville. C'est pourquoi elle est l'axe qui reçoit le plus d'aménagements. La médina se distingue également par ses fontaines de la période mérinide et son Mellah, ses remparts, ses portes monumentales (Bab El Had, Bab El Alou) et ses anciennes demeures (Dar Mrini).

6. Dimension sociale et implication de la société civile

La préoccupation d'un accompagnement social en vue d'une meilleure intégration des citoyens dans la ville est une préoccupation récente, inscrite en partie dans la nouvelle charte.

Une division, consacrée au développement social, culturel et sportif, a été inscrite dans l'organigramme de la municipalité de Rabat. Elle compte 5 services dont un chargé du « social ».

Mais c'est l'arrondissement qui est appelé, en raison de sa mission première de gestion de proximité, à jouer un rôle de tout premier plan en la matière en encourageant le mouvement associatif et assurer sa participation active au développement.



Par ailleurs, l'adhésion du Maroc aux principes de la démocratie participative, portés par les organisations internationales, a contribué à l'émergence de la société civile depuis les années 90.

7. L'emploi

Rabat, en tant que capitale politique du Royaume du Maroc, présente une situation tout à fait originale du point de vue de l'emploi.

En effet, 71,2 % de la population active occupée travaille dans le secteur tertiaire : la fonction administrative y prédomine (39,4 %), suivie des services (17,1 %) et du commerce (14,7 %). L'essentiel de l'activité de Rabat est polarisé autour de l'administration publique qui induit le développement et le renforcement de la plupart des autres activités de services. Cette caractéristique fait de l'Etat le plus grand employeur avec un personnel administratif représentant 19 % de l'effectif total du Maroc.

En 2002, le personnel employé par le secteur public comptait 66147 fonctionnaires, ce chiffre a considérablement baissé après l'opération du départ volontaire, lancée en 2004, qui visait à réduire la masse salariale du secteur public.

Les activités s'inscrivent dans des pôles qui ont tendance depuis 15 ans «à glisser» de Rabat-Hassan, vers l'Agdal et depuis peu vers Riad.

Néanmoins, l'arrondissement de Hassan est celui qui regroupe le plus d'activités de services : près de 76 % des professions libérales et 37 % des agences bancaires et d'assurances.

Agdal-Riad abrite 70 % des établissements d'enseignement supérieur en raison de la prééminence du secteur universitaire. Le développement du quartier de Hay Riad est significatif.



Il accueille les administrations (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Ministère du Tourisme, Agence Urbaine, Conservation foncière, Trésorerie Générale, Banque centrale du Maroc, Cour suprême, etc.), les sociétés (Maroc Télécom, Holcim, etc.) mais aussi les représentations diplomatiques (Siège de l'Union du Maghreb Arabe, Délégation de l'Union européenne, etc.) ou les grands équipements (la quasi-totalité du dispositif hospitalier public selon les spécialités, le Centre royal de télédétection spatiale, etc.)

La réalité de l'emploi en médina est mal cernée et s'active surtout dans le commerce et l'artisanat.

8. Moyens financiers

En élargissant la grille de compétence des communes et en instaurant le principe de l'Unité de la ville pour les centres de plus de 500 000 habitants, la Charte communale réformée de 2002 introduit de nouveaux instruments de gestion qui visent à lutter contre l'éparpillement de la ressource publique et les disparités économiques, à soutenir une vision globale d'ensemble et à réduire le poids excessif des charges courantes de fonctionnement.

En terme de ressources, la municipalité de Rabat disposait pour l'exercice 2004 d'un budget de 604,3 millions de dirhams (1 euro = 11 dirhams), affectés à hauteur de 98,4 % au budget de fonctionnement contre 1,6 % au budget d'équipement.

L'arrondissement de Hassan (6,7 M de dirhams) obtient les plus fortes dotations contrairement à ceux de Yacoub el Mansour (6,4 M de dirhams), Youssoufia (6,4 M de dirhams) de Agdal Riad (5,6 millions de dirhams) ou Souissi (2,6 millions de dirhams).

Parallèlement, la ville de Rabat bénéficie d'autres apports, comme celui du budget du Conseil préfectoral, de la Région, sans compter les aides accordées par l'Etat dans la réalisation de projets structurants.



Par ailleurs, les investisseurs des principaux projets urbains prévoient de grandes enveloppes pour le relogement des populations. Tel est le cas de l'agence de Bouregreg qui a prévu un montant de 720 000 dirhams comme indemnité pour chaque ménage occupant une baraque appartenant aux trois foundouks situés dans le périmètre du projet.

9. La sécurité

Rabat ne connaît pas d'insécurité urbaine majeure, ni d'insécurité liée à des situations de conflits ou de post-conflits. La sécurité est assurée dans les limites de l'agglomération urbaine par la Sûreté nationale et par la Gendarmerie royale en périphérie.

La persistance de la pauvreté et de l'exclusion sociale dans un contexte de croissance démographique a contribué au développement de formes de criminalité en certains points de la médina, révélatrices sans doute de leur inégale articulation au reste de la ville, de leur marginalisation, voire de leur relégation.

IV - Grandes opérations en cours

1. ZUN

Cinq opérations constituent la tranche du programme des ZUN (politique des villes nouvelles) dans l'agglomération de Rabat :

Opération	Superficie (ha)	Nombre d'unités	Nbr d'habitants
Projet du Plateau Akreuch	1000	40000	200 000
Projet AL Boustane	270	10000	50 000
Zone d'urbanisation nouvelle à Ain Aouda	120	4 800	24 000
Nouvelle ville de Sidi Bouknadel	160	9000	45000
Ville nouvelle de Sidi Yahia Zaër "Tamesna"	860	52 000	250 000
TOTAL	2.760	115 800	570 000

Source : MHU



2. Aménagement de la Vallée du Bouregreg

Baptisé AMWAJ, le projet d'aménagement de la vallée de Bouregreg est un programme intégré et structurant pour les deux rives du fleuve. Il prend en compte quatre composantes principales : l'environnement, la citoyenneté, la mémoire du lieu et les transports.

Dans le volet patrimoine historique, deux actions sont programmées :

- réhabilitation du site de Chellah échelonnée sur cinq ans ;
- traitement de la falaise des Oudayas, il s'agit de la réhabilitation du réseau d'assainissement et d'eau potable et la restauration des murailles, de l'esplanade et de la grande mosquée.

Au niveau des transports, une des composantes structurantes du projet d'aménagement de la vallée de Bouregreg est le projet du tramway, qui, par sa formule alliant rapidité, confort et écologie, constitue une réponse appropriée à la problématique du transport collectif dans la ville.

Aussi, les autorités de la ville s'engagent à réorganiser les lignes d'autobus à l'occasion de la mise en service du tramway, de manière à assurer une complémentarité entre les modes de transport.



Conclusions

- Les collectivités locales *Rbatis* disposent de ressources humaines et financières importantes et leur nouvelle restructuration les a renforcés et leur a donné plus de pouvoir.
- La refonte des lois relatives à l'urbanisme en un code de l'urbanisme institutionnalisera des outils de planification et de gestion des tissus anciens, ce qui comblera le vide enregistré en matière de prise en compte des médinas dans les documents d'urbanisme et donc dans le développement de la ville.
- Etant donné que l'administration publique est le premier employeur dans la ville, sa restructuration participe à l'émergence d'une population moyenne.
- La classe moyenne émergente dans la ville rencontre des difficultés pour accéder à la propriété : les quartiers populaires sont sous-équipés et les quartiers riches sont inaccessibles financièrement (spéculation foncière).
- La ville de Rabat dispose de beaucoup de moyens grâce à la pluralité de ses fonctions, notamment son statut de capitale.
- Le lancement de plusieurs opérations de ZUN offre un large choix en matière de logement social.
- La ville de Rabat connaît une importante activité culturelle à laquelle la médina pourrait participer et en profiter.
- Le projet de tramway en cours, accompagné d'une réorganisation des lignes d'autobus, est une occasion à saisir pour ouvrir la médina et augmenter son accessibilité en favorisant un mode de déplacement intermodal.

TABLEAU DE SYNTHÈSE

INTRODUCTION GENERALE	Problématique	Hypothèses	Choix du cas d'étude	Objectifs	Méthodologie
	<p>Depuis le début du XX^{ème} siècle, le pouvoir public n'arrive pas à contrôler le processus de dégradation des médinas. Il faut redéfinir les réelles origines de la dégradation et examiner les politiques suivies pour intervenir sur les médinas.</p>	<p>1. L'action publique est ponctuelle et fragmentée et l'Etat n'a jamais "osé" entreprendre une action de requalification profonde. 2. Le phénomène exogène "spontané" observé dans quelques médinas, s'il est contrôlé et orienté vers la classe moyenne de la ville, pourrait être la solution pour leur revitalisation durable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La médina de Rabat est un tissu traditionnel de taille moyenne ; • Elle n'a pas une vocation touristique ; • La ville de Rabat a atteint un niveau d'étalement urbain important ; • la ville de Rabat est la capitale du pays ; • Rabat est la première ville marocaine dotée d'un PA en 1914 (Laboratoire d'urbanisme) ; • La ville connaît l'ouverture de plusieurs ZUN. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Déceler les points forts et les dysfonctionnements de l'action des pouvoirs publics, pour consolider les acquis et proposer les solutions les plus à même à assurer l'efficacité de leurs interventions ; ✓ Etudier la gentrification pas seulement pour le phénomène en lui-même, mais surtout pour en tirer des connaissances afin de développer un modèle d'intervention pour une revitalisation durable de la médina. 	<p>Approche de recherche-action,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Arrêt sur les concepts clefs. 2. Une bonne connaissance de l'objet étudié. 3. Une maîtrise de l'environnement de la recherche. 4. Projection sur le cas étudié.

PATRIMOINE URBAIN ET GENTRIFICATION	Théories d'intervention sur le patrimoine urbain	Définition de la gentrification	Contexte favorable à la gentrification	Les effets de la gentrification	<u>Rôle du pouvoir public</u>
	<p>Théories hygiénistes, Cerda et Giovannoni :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le patrimoine urbain doit être traité dans un plan d'aménagement qui définit sa relation avec la ville. • L'intervention sur le centre historique associe restauration d'une part, démolition et construction neuve de l'autre. 	<p>C'est la transformation sociale progressive d'un quartier central, populaire, au bâti dévalorisé, qui voit s'installer de nouvelles populations au niveau social élevé. Ceux-ci enclenchent, volontairement ou non, un processus de revalorisation du quartier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • pénurie et manque de terrains constructibles ou de logements vacants ; • émergence progressive d'une nouvelle classe moyenne ; • forte demande en logements ; • existence d'un quartier mûr à logements potentiels pour accueillir les gentrifieurs ; • bonne situation des quartiers gentrifiés par rapport au centre-ville ; • existence d'un rapport qualité/prix intéressant ; • bon niveau d'équipement et présence d'attraits culturels ou des pôles générateurs d'emplois ; • présence d'un dynamisme économique traduisant une forte demande sociale et économique dans la réalisation de projets urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> • La rénovation ou la réhabilitation physique • changements dans la démographie, • les styles de vie, • les équipements collectifs, • les dynamiques des marchés fonciers et du logement • dynamiques économiques et restructuration de l'emploi. <p><u>Effets pervers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • s'il se produit rapidement • problèmes sociaux, ségrégation sociale l'éviction des familles les plus pauvres • le rôle du pouvoir public est structurel et important. 	<p>Le processus de gentrification peut être repris en main par les acteurs locaux, dont la municipalité, dans le cadre de politiques de requalification.</p>

EVOLUTION DE LA FONCTION URBAINE	Quelques éléments de repérage préalables	La morphologie urbaine	Evolution urbaine
	<ul style="list-style-type: none"> • Taux de croissance relativement stable à l'échelle de la ville. • Taux négatif enregistré dans l'arr. de Hassan (-1.3%) • On est passé de 700 hab/ha à 450 hab/ha. • Arr. Agdal-Riad a gagné de la population. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'hiérarchie des voies assure une « douce » séparation entre l'espace public et privé. • Tracé de la médina est relativement régulier. • Voies à emprise importante. • Manque d'espaces de circulation 15% dans la médina face à 40%. 	<ul style="list-style-type: none"> • La médina était une ville, un espace structuré, avec des fonctions hiérarchisée • L'avènement du protectorat a été décisif dans le développement de la ville : • Capitale politique et administrative du pays • Rapide extension extra-muros. • Première ville dotée d'un PA (Prost 1914) • Protection du patrimoine • La ville extra-muros a été tracée en continuité de la médina (continuité physique) et dans le respect de celle-ci • Années 60 : étalement urbain, la ville éclate en zonages et en nouveaux quartiers d'habitation. • déplacement des activités dynamiques du centre-ville, créant de ce fait la désertion de cet espace, « déclassé » par les élites locales et la poursuite de la migration rurale désordonnée. • création de commerces de tous genres qui prolifèrent dans tous les quartiers de la médina.

LA MEDINA DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES	Les acteurs	L'Etat : planification	Les collectivités : gestion	Grandes opérations en cours
	<p>En raison de la pluralité de ses fonctions, Rabat présente une palette d'acteurs diversifiée et complexe qui interviennent de façon très différenciée sur l'espace médinal.</p> <p>La réforme de la Charte communale en 2002 a instauré le principe de l'Unité de la ville.</p> <p>Mutualisation des efforts et réduction des charges courantes de fonctionnement des collectivités grâce à l'Unité de la ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Politique orienté vers un urbanisme réglementaire et une politique de gestion orientée vers la satisfaction des besoins de base (logements, emplois...) au détriment de la requalification des tissus patrimoniaux. • Le projet du code de l'urbanisme témoigne d'une orientation vers l'urbanisme opérationnel • Le code institue le "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur" (PS). • Le SOFA recommande la promotion des transports collectifs pour restructurer la ville et relier le centre à la périphérie. • Le SDAU arrive à terme (2010) 	<ul style="list-style-type: none"> • Non accessibilité de la médina aux transports en commun compromet son fonctionnement. • Complexité des statuts fonciers et ceux de l'occupation dans la médina. • Pénurie du foncier dans la médina. • Insuffisance des activités touristiques et des structures d'accueil. • Exclusion de la médina de l'activité culturelle de la ville. • Méconnaissance du patrimoine de la Médina. • Développement du cadre associatif. • Emergence d'une population moyenne, jeunes cadres. • Dominance de l'activité commerciale dans la médina, la réalité de l'emploi est mal cernée. • Diversité des sources de financement de a ville de Rabat. • Insécurité et formes de criminalité développées dans la médina due à la persistance de la pauvreté et de l'exclusion sociale. 	<p>ZUN Cinq opérations devraient accueillir 570 000 habitants.</p> <p>Aménagement de la Vallée du Bouregreg Traitement de la façade urbaine de la ville donnant sur le fleuve. Lancement du projet du tramway, accompagné d'une réorganisation des lignes d'autobus de manière à assurer une complémentarité entre les modes de transport.</p>



QUATRIEME CHAPITRE : LE PRM, PROGRAMME DE REQUALIFICATION DE LA MEDINA

Présentation du PRM de Rabat

Les conclusions des chapitres précédents révèlent l'impact du niveau de vie de la population qui habite la médina sur sa réhabilitation et sa sauvegarde et le rôle de la gentrification dans la requalification des tissus historiques. Aussi, impulser et contrôler un mouvement de gentrification vers la médina paraît la solution clef pour réinsérer ce centre dans la ville et marquer en profondeur et de manière durable la transformation de l'image et de la perception du tissu médinal.

D'après les théories de gentrification développés dans le premier chapitre, il faut qu'un certain nombre de conditions soient réunies pour qu'une gentrification ait lieu. De l'analyse de la médina dans la ville, on a constaté que Rabat a aujourd'hui besoin de reconquérir son centre et qu'elle est assez "mûre" pour cerner ce mouvement, néanmoins la médina fait défaut à plusieurs niveaux dont trois sont considérés primordiales :

L'accessibilité, l'offre en logement et le niveau d'équipement.

C'est pourquoi, il paraît urgent de définir un "**Programme de Requalification de la Médina**" (PRM) de Rabat pour réunir toutes ces conditions et atteindre les objectifs escomptés.

Aussi, le PRM se veut un ensemble d'actions et de projets visant à attirer une nouvelle population vers la médina et ce pour assurer une requalification durable à ce tissu, et ce dans une démarche fondée sur une forte articulation entre projet social et projet urbain.



Ces actions et projets découlent d'une politique définie dans une approche interministérielle et en concertation avec les pouvoirs locaux.

L'adhérence de tous les acteurs est considérée primordiale pour garantir leur implication dans la mise en œuvre et la continuité des actions menées dans le cadre du PRM.

Le PRM vise deux objectifs généraux :

- Amélioration des conditions de vie dans la médina.**
- Sauvegarde du patrimoine architectural et urbain.**

Pour ce faire, quatre objectifs spécifiques, considérés prioritaires, ont été identifiés:

- Promotion de l'image de la médina ;**
- Mise à niveau urbaine du tissu médinal ;**
- Aide à favoriser une mixité sociale dans la médina ;**
- Désenclavement de la médina et amélioration de son intégration dans la ville.**

Le PRM s'inscrit dans les orientations des documents d'aménagement du territoire et s'articule au SDAU, qui devrait être lancé incessamment.

1. L'organisation institutionnelle

Création de l'ARM

Le pilotage politique, le pilotage technique et la direction de projet doivent être formalisés par une seule instance. L'institutionnalisation de l'organisation du projet sous la forme d'une structure juridique lui donne plus de pérennité et de force, elle lui confère une stabilité dans le temps, au-delà des changements d'acteurs. La création d'une Agence de Requalification de la Médina (ARM) paraît une solution appropriée.



L'ARM a vocation à fédérer et à assurer la cohérence des projets mis en œuvre par différents opérateurs et acteurs mobilisés dans le cadre de ce programme.

Dans ce sens des contrats de PRM seront signés avec les partenaires concernés selon les projets et les actions.

Comité de pilotage

Pour définir le PRM, les actions et projets à mener, Un comité de pilotage est constitué à l'échelle interministérielle en concertation avec les pouvoirs locaux, les professionnels et les associations. Les membres du comité de pilotage seront par la suite les interlocuteurs de l'ARM dans ces différentes institutions.

Les instances déconcentrées

Les services déconcentrés de l'Etat doivent contribuer à mobiliser les politiques des différents ministères au bénéfice de la médina et de la population qui y habite. Aussi, un correspondant doit être nommé dans chacun d'eux.

Collectivités locales

Etant donné que le mouvement de gentrification concerne plusieurs communes, le PRM doit être discuté à l'échelle de la ville en intercommunal tout en faisant participer les arrondissements.

L'enjeu de l'intercommunalité est de traiter au bon niveau les difficultés à surmonter à l'échelle de la ville qui obèrent la réinsertion de la médina dans la dynamique de développement de la ville. Une intervention lourde faisant converger les ressources vers la médina n'emportera un réel changement qualitatif que si les difficultés à l'échelle de la ville sont réduites.



Les professionnels

Les regroupements des professionnels tel l'Ordre National des Architectes, sont des partenaires important surtout en ce qui concerne l'encadrement technique des projets de réutilisation et de restauration.

Les associations

Les associations sont des partenaires privilégiés de la requalification urbaine et des dispositifs de revitalisation économique. Elles apportent leur expertise et leurs outils de financement au service du montage opérationnel des actions. C'est pourquoi leur mobilisation pour le PRM est importante.

2. Financements par péréquation

Le PRM est financé à la fois sur les crédits propres des ministères (selon les projets) et les crédits des différentes collectivités territoriales, s'y ajoutent les investissements privés et les subventions. Les enveloppes seront variables et définies suivant les projets et les nécessités de transformation urbaine.

Pour gérer ces budgets, ceux-ci sont délégués à l'ARM pour que les actions soient menées au plus près des réalités locales et des préoccupations des habitants.

Le fait de confier le pilotage financier à l'ARM vise à procéder à des financements par péréquation.

Quant au suivi et contrôle des budgets du PRM, un cadrage financier sera effectué pour la durée du programme en fonction des projets. A la fin de chaque année, des ajustements seront effectués en fonction de l'état d'avancement des projets. Ce sera notamment le cas à mi-programme.



I - Promotion de l'image de la médina

1. Les murailles

Restauration des murailles de la médina pour améliorer son image.

2. Les portes : Entrées accueillantes

Aménagement des portes d'accès à la médina et traitement de leurs abords entant qu'"entrées" de cet espace, des entrées qui devraient être accueillante.

3. Marketing : Vendre la médina

Lancer une campagne de publicité pour faire connaître la richesse de la médina et son offre en logements dans des conditions de vie favorables. Cette action, suppose de bons rapports avec les médias et une maîtrise des supports de communication.

II - Mise à niveau urbain le tissu médinal

1. Equipements

Renforcer les équipements collectifs, notamment, culturels et socio-éducatifs en réutilisant les bâtiments selon leurs valeurs architecturales et historiques, leurs situations et l'état de leurs ossatures.

La reconversion, définie comme la réutilisation d'un bâtiment existant afin d'y implanter une activité différente de sa fonction d'origine, est une pratique architecturale largement utilisée au cours des siècles.

Dans le contexte médinal, la reconversion apparaît comme la conciliation entre le besoin de garder des témoignages de notre passé, et la nécessité d'innovation et modernisation de ce tissu.



«La revalorisation de l'édifice repose sur une structure à laquelle elle attribue une signification inédite, tout en lui conservant l'empreinte de ses qualités originelles. Plus qu'une simple reconnaissance, qui consisterait à révéler l'architecture du passé en restituant l'édifice à l'identique, il s'agit d'affirmer l'actualité de l'architecture à travers ses transformations» B. Reichen (Reconversion) 1997



Fondouk squatté, un exemple de bâtiment à réutiliser

La première étape consiste à recenser les édifices dont les qualités spatiales et constructives sont intéressantes et qui se prêtent à une reconversion. La deuxième étape est d'effectuer une bonne expertise de l'existant afin que le nouvel usage et son programme soient bien en phase avec la morphologie de la construction.



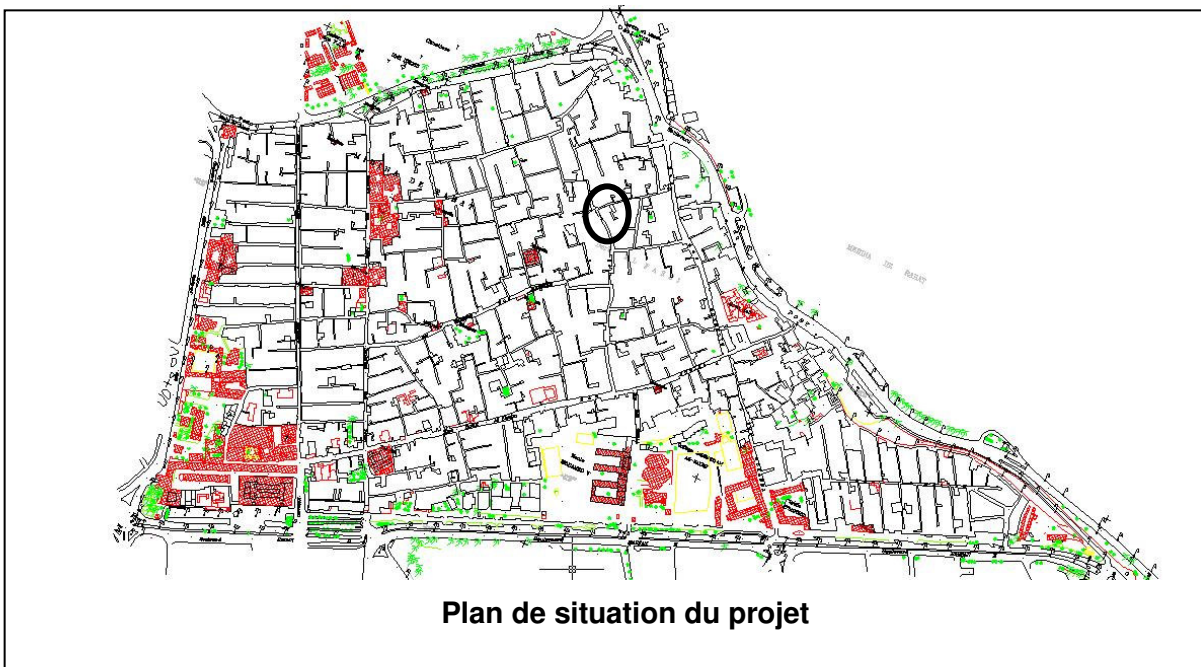
2. Logement

Il ne s'agit pas de restaurer ou de réutiliser toutes les constructions de la médina puisque ces constructions ne peuvent avoir le même intérêt du point de vue architectural et historique. Certaines de ces constructions sont arrivées à un état d'insalubrité et de dégradation très avancé, d'autres faute d'entretien se sont transformées en ruines, d'où la nécessité de construire du neuf.

« Plus que tout autre architecture, l'habitation ne peut être le résultat d'une invention, elle est expression d'un mode de vie séculaire, de traditions anciennes et de techniques modernes » Aldo ROSSI

Cependant, la question qui se pose est : quel type d'habitat peut-on construire au sein de la médina et quelle architecture ? autrement dit, comment répondre aux exigences de l'homme contemporain dans le respect de l'esprit urbanistique et architectural de la médina ?

C'est à travers le projet que nous proposons que nous allons essayer de répondre à cette question : le projet proposé est un ensemble résidentiel que nous allons implanté dans un terrain en ruines (voir plan de situation).



Plan de situation du projet



Etant donné que dans ce tissu traditionnel on ne peut pas construire du collectif : solution qui ne peut s'intégrer dans ce tissu traditionnel et on n'a pas de terrain à gaspiller en construisant des maisons individuelles à patio, nous avons opté alors, pour une solution intermédiaire :

Il s'agit d'un type d'habitat "intermédiaire" qui réunit en même temps les qualités du collectif et celles de l'individuel et qui encourage l'implantation de nouvelles catégories socioprofessionnelles plus solvables.

1/ Au niveau du programme, cet ensemble réunit l'espace résidentiel et son prolongement c'est-à-dire des espaces communs qui peuvent être fréquentés par l'ensemble des habitants et qui favorisent la vie communautaire : salle de lecture, salle de jeux, espace polyvalent...

2/ Nous avons opté pour une volumétrie simple et dépouillée qui répond à une volonté de préserver l'intimité des logements.

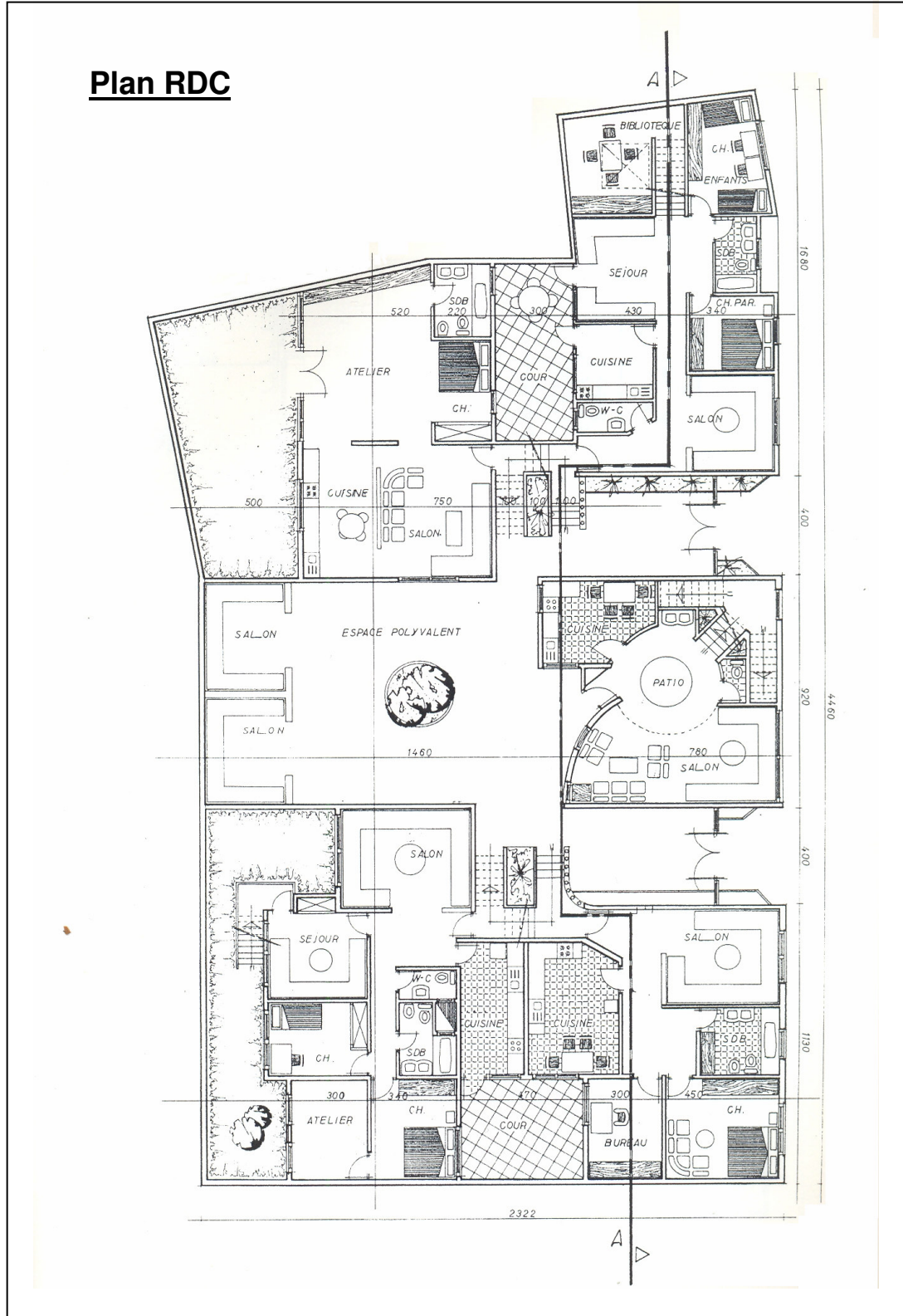
3/ L'accès à cet ensemble se fera par des passages couverts, il s'agit d'une reprise de l'idée du passage sous sabat, qui autrefois marquait le passage d'une séquence à une autre, autrement dit le passage d'un espace public à un espace semi-public moins fréquenté.

4/ L'ensemble des maisons s'organisera autour d'un patio commun qui servira de place de quartier et en même temps d'espace de jeux pour enfants et un espace de rencontre des habitants ; en plus c'est une source d'air et de lumière pour les logements.

5/ Dans un souci de préserver l'intimité de la vie familiale ; chaque logement aura un accès indépendant donnant sur un palier individuel. Ainsi, la répartition des espaces se fera par demi-niveau, solution qui aura un effet positif sur la volumétrie de l'ensemble.

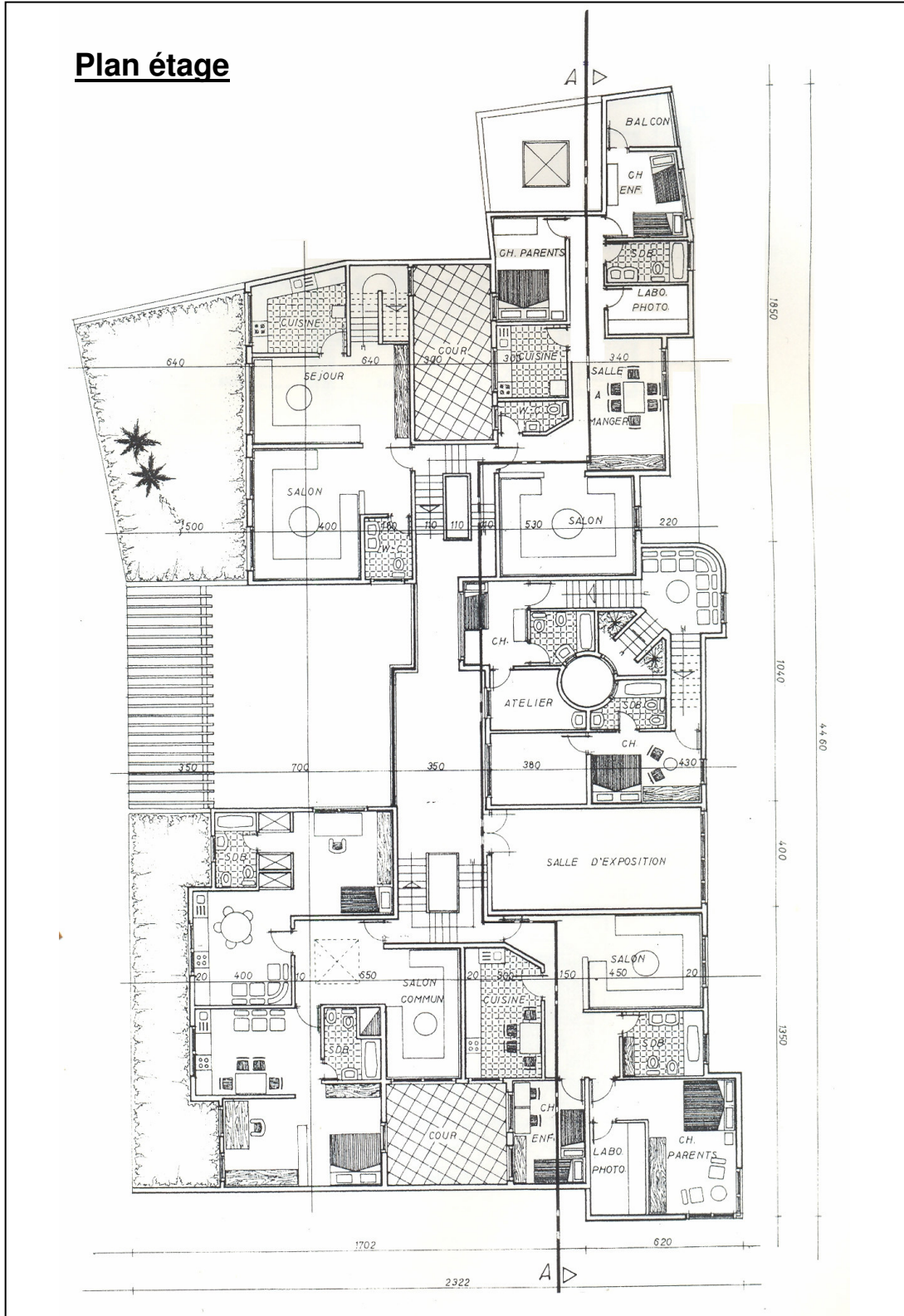


Plan RDC



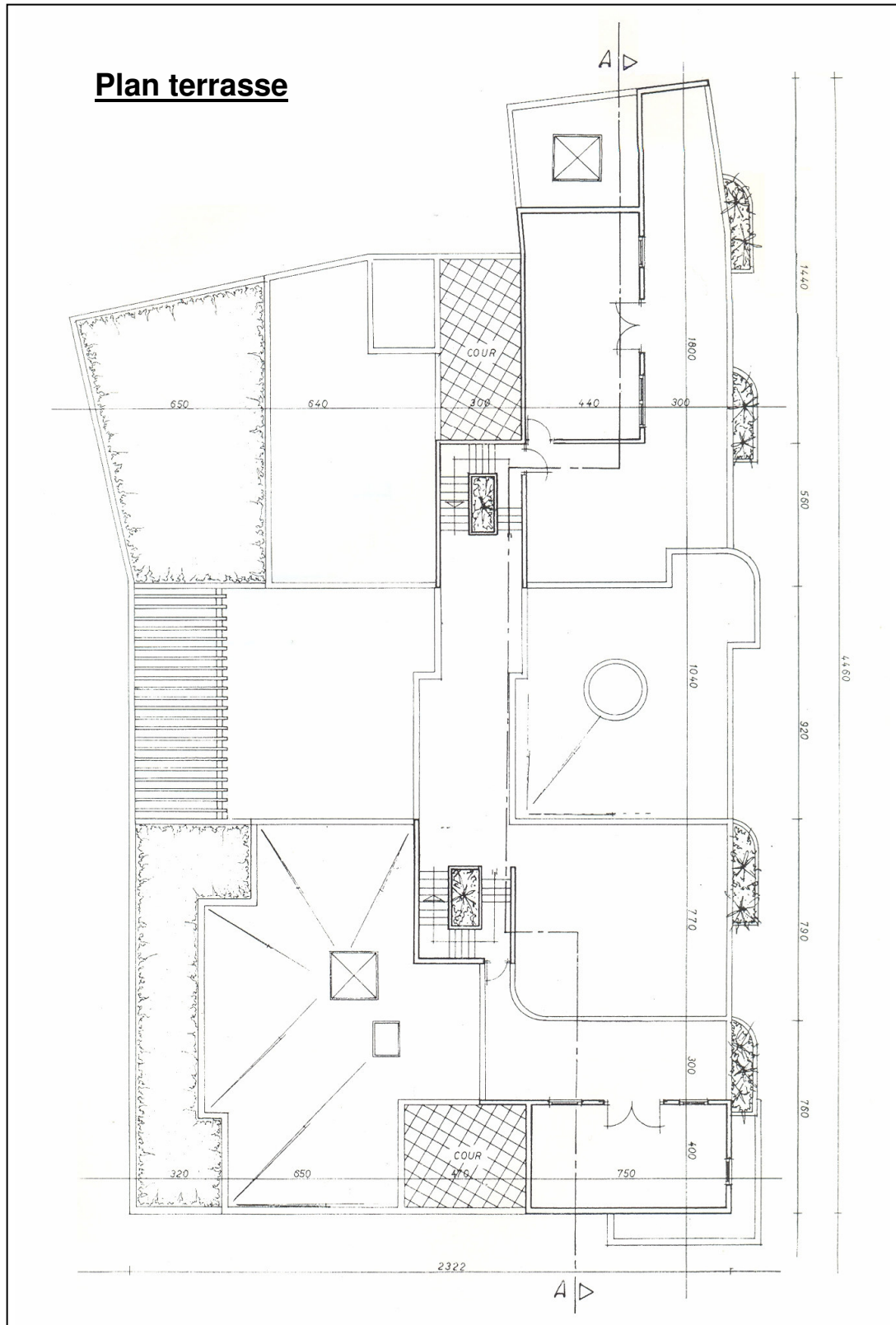


Plan étage





Plan terrasse





III - Aide à favoriser une mixité sociale dans la médina

« Un patrimoine urbain sans sa valeur sociale et conviviale est un leurre » (F. Choay, *L'allégorie du patrimoine*).

Pour favoriser la mixité sociale il faut changer significativement les conditions de vie et agir à différents niveaux. Dans sa première tranche, le PRM identifie six actions :

1. **Marché du logement :**

Mettre en place des mesures de régulation du marché de l'immobilier dans la médina, pour lutter contre la spéculation des logements.

La première mesure à prendre est la définition d'un plafond de prix des logements dans la médina.

2. **MOS :**

Organiser une formation pour les agents de l'arrondissement de Hassan pour mettre en place une MOS. Cette mesure vise à accompagner les opérations et à favoriser la mixité sociale.

3. **Emploi et solidarité :**

Favoriser l'insertion et l'emploi par le soutien au développement et à la création d'activités dans la médina.

4. **Education nationale :**

Dans le cadre d'un partenariat entre l'Education nationale et le Ministère de la culture et la ville de Rabat, des projets et actions seront définis selon le niveau de priorités des objectifs à atteindre.



5. Consultation publique :

Faire participer tous les habitants, au même pied d'égalité, à la prise de décision dans tout ce qui se fait dans la médina. Pour ce faire, il faut d'abord élaborer "un règlement de la consultation publique" et le publier auprès des habitants.

6. Associations :

Favoriser la création et le développement d'associations de quartier.

Soutenir financièrement la vie associative : une enveloppe financière bénéficiera aux associations qui agissent, sous l'impulsion des élus locaux et de l'Etat, pour améliorer les conditions de vie des habitants de la médina.

7. Sécurité :

Mobiliser les associations locales pour lancer des opérations de prévention en direction des jeunes pour lutter contre la délinquance.

IV - Désenclavement de la médina et amélioration de son intégration dans la ville

1. Circulation



Reprendre les voies et roades contournant la médina et réaménager les parkings de façon à en avoir un devant chaque porte d'accès à la médina.

Terrain vide devant Bab Al Had



2. Les transports en commun

La nouvelle image de la médina se présente sous forme d'espace mixte regroupant des lieux de résidence de populations dynamiques, des zones d'emplois et de commerces et des espaces d'attractions touristiques. De ce fait, la stratégie de déplacements dans la médina devrait accompagner les besoins de ses nouvelles fonctions en terme de mobilité, sans pour autant empiéter sur la qualité environnementale et la richesse architecturale de cet ensemble historique.

« Car il y a dans les villes deux fonctions, l'une primaire d'habitation, l'autre secondaire de circulation et on voit aujourd'hui partout l'habitation méprisée, sacrifiée à la circulation, de telle sorte que nos villes, privées d'arbres, de fontaines, de marchés, de berges, pour être de plus en plus « circulables », deviennent de moins en moins habitables»²⁴

L'actuelle stratégie de déplacement dans la ville de Rabat favorise le transport individuel, qui implique, d'une part, des infrastructures viaires importantes, d'autre part, il favorise l'étalement urbain et la dédensification du centre-ville au profit de la périurbanisation. A ceci, s'ajoute le problème de gestion du stationnement qui occasionne une importante consommation d'espace.

La voiture jouit toujours d'une image très positive dans la représentation collective. Elle est associée à l'idée de liberté et elle a pris une place importante dans la vie quotidienne.

Face à cette "dépendance automobile", l'intermodalité paraît une solution efficace et attractive pour l'individu et pour la collectivité.

Face à cette situation, il est clair que le transport individuel n'est pas le mode approprié pour se déplacer.

²⁴ Michel Tournier, « Des clés et des serrures »



La stratégie de déplacement urbain devrait créer un équilibre entre les différents moyens de transports et à développer les possibilités d'échanges entre les différents modes de déplacements (bus, tramway, piétons, vélos, voitures). Le transport en commun est pensé comme un "mode" complémentaire de l'automobile et non pas concurrent. Il s'agit plus particulièrement de favoriser un report modal des transports individuels vers les transports collectifs ou les mobilités douces.

Ceci, implique la mise en place de solutions de remplacement (voies de contournement, roclades) et des mesures d'accompagnement tel l'aménagement de zones de transit et parkings d'échanges.

Aussi, l'action en matière des transports collectifs devrait profiter du projet de tramway en cours et proposer une modification de son tracé en le faisant passer dans la médina.

Une étude de faisabilité technique devrait être lancée incessamment pour intégrer les nouvelles données dans le projet en cours.



CONCLUSION GENERALE

Considérée comme un des aspects les plus marquants de notre ère, l'urbanisation au rythme accéléré qu'a connue notre pays, a provoqué des transformations sociales, économiques, culturelles et écologiques importantes dans les différentes villes marocaines.

Ce phénomène est dû à un solde migratoire naturel élevé certes mais aussi, et surtout, à un très fort solde migratoire, motivé essentiellement par la recherche du travail.

Dans ce contexte, et avec le changement radical des structures urbaines, de nouveaux modes de vie se font jour et de nouvelles relations se créent entre espace urbain et espace culturel. Les quartiers voient partir des populations et arriver d'autres, ce qui enrichit la diversité culturelle et pose de nouveaux défis à la démocratie et l'équité sociale.

La richesse de la ville, nourrie de contrastes et de conflits, fait d'elle un creuset en constante ébullition de cultures, de traditions et d'expressions, ce qui a poussé l'UNESCO à s'intéresser aux problématiques culturelles engendrées par la croissance urbaine.

*"Il faut parier sur la ville parce que c'est en elle que se trouvent les solutions ; les villes [. . .] sont le laboratoire le plus prometteur pour forger notre avenir. [. . . La ville] constitue le pari le plus décisif et le plus passionnant qui accompagnera notre entrée dans le 3^{ème} Millénaire."*²⁵

Federico Mayor, Directeur Général de l'UNESCO.

²⁵ Réunion internationale : « *La ville, l'environnement et la culture* » Rio de Janeiro (Brésil), 1er juin 1994.



La ségrégation spatiale est le premier élément de la ségrégation sociale. Aussi, il importe à la ville de s'organiser de façon à favoriser l'équité et la mixité sociale.

Par ailleurs, les villes d'aujourd'hui doivent se concurrencer pour attirer les capitaux. Pour ce faire, elles doivent offrir des incitations pratiques essentielles, notamment des infrastructures et des services urbains performants, des systèmes de communication, des transports efficaces et l'accès aux structures de tourisme et de loisirs.



RESUME

La médina - tissu historique - dans ses valeurs de témoignage d'un passé collectif, est un espace riche de sens, de culture mais aussi d'usage pour ses héritiers. Ceux-ci sont donc non seulement les conservateurs mais aussi les principaux utilisateurs.

Pour sauvegarder ce patrimoine et assurer à la population qui y habite de bonnes conditions de vie, il faut le réintégrer dans la vie quotidienne de la communauté.

L'affirmation des relations intrinsèques entre le patrimoine urbain et ses utilisateurs - ses habitants - aurait pu contribuer à le faire participer dans la vie urbaine. Mais, le choix d'une attitude passive définissant la sauvegarde du patrimoine urbain dans sa conception la plus restreinte, et surtout orientant les actions vers la "momification" de cet espace, a contribué à le couper de la ville et de la vie urbaine.

« Il ne suffit pas d'entretenir et de restaurer quelques mosquées, quelques médersas et quelques palais, il faut encore préserver leur environnement. En faire des villes musées ne serait pas une solution; les hommes qui vivent dans ces quartiers ont droit, tout autant que les autres, aux avantages du modernisme. Et quoi de plus mort qu'un musée, quelles que soient les richesses qui s'y accumulent » André Adams (1982).

Le présent travail est une réflexion sur cet espace visant à mener des actions profondes de façon à arrêter sa dégradation et inverser la tendance actuelle.

Rabat, capitale du Maroc, est aujourd'hui une ville diffuse sous l'effet de l'étalement urbain, les activités et grands équipements situés autrefois au centre (historique) sont déplacés vers la périphérie et les populations préfèrent de plus en plus la périphérie : le centre se paupérise.



Par ailleurs, la ville connaît un grand problème de pénurie du foncier ce qui motive la spéculation immobilière : les "riches" s'installent dans les quartiers de haut standing (Agdal, Riad et Souissi), les "pauvres" se déplacent aux zones d'urbanisation nouvelle et la classe moyenne est dans l'impasse, elle ne peut se permettre les logements haut standing dont les prix avoisinent les 1200 euros le m², ni les logements sociaux.

Autre donnée importante, les résultats des deux derniers recensements (1994 et 2004) montrent un mouvement de départ de la population de la médina.

Ces éléments réunis rappellent ceux observés dans les études du phénomène de gentrification. Aussi, une opportunité tout à fait particulière, c'est la gentrification spontanée observée dans les médinas de Marrakech et Essaouira et qui nous fournit une expérience rarement disponible dans le domaine de l'urbanisme. C'est pourquoi nous avons cherché à mieux comprendre ce phénomène, sa genèse, ses effets et ses explications (théories).

Les conclusions affirment que la gentrification, si elle est contrôlée et maîtrisée par les pouvoirs publics, est la solution clef pour requalifier les médinas et les faire participer au développement de la ville.

Ainsi, le travail débouche sur la définition d'un "Programme de Requalification de la Médina" de Rabat, comme projet pilote. Ce programme se veut une série d'actions à mener à différents niveaux : restauration, réutilisation, réaménagement et aussi construction neuve, car activité conservatrice et démarche créatrice ne peuvent être séparées sans perte de sens de la première et stérilisation de la seconde et, vu que l'usage de la médina est lié à des pratiques urbaines et sociales qui ne cessent d'évoluer, on ne peut prétendre conserver ce patrimoine urbain qu'en agissant de façon profonde dans une vision globale.

Mots clés : Médina, centre historique, patrimoine urbain, requalification, mise à niveau, ville, gentrification, mixité sociale.



BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

AUTHIER Jean-Yves, *Réhabilitation et embourgeoisement des quartiers anciens centraux. Etude des formes et des processus de micro-ségrégation dans le quartier Saint-Georges à Lyon*, Paris, Plan Construction et Architecture, coll. « Recherches », 1997.

BEHAR Daniel (s.d.), *La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*, Esprit, 2004.

BIANCHI Raphaëlle, *Retour à la mixité sociale : enjeux et limites de la réhabilitation du centre-ville de Marseille (quartier de Belsunce), Mémoire de magistère : gestion et aménagement de l'espace et des collectivités territoriales*, Paris IV, 1999.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine, *Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Descartes, 2003.

BIGOTEAU Monique, *Patrimoine et développement durable : Les villes face au défi de la gouvernance*, éd. du CNRS, 2005, 136 p.

GIOVANNONI Gustavo, *L'urbanisme face aux villes anciennes*, traduction française J.-M. Mandosio, C. Tandille et A. Pétita, "Introduction" par Françoise Choay, éd. Seuil, 1998.

GLASS Ruth, *Introduction to London: aspects of change*, center for urban studies, 1963.



GRAVARI-BARBAS Maria et GUICHARD-ANGUIS Sylvie, Regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XXIe siècle, Presses de l'université de Paris-Sorbonne, 2003.

GREFFE, Xavier, La valorisation économique du patrimoine, éd. la Documentation française, 2003.

HAMNETT Chris, Les changements sociaux économiques à Londres, Sociétés contemporaines, 1995.

LACROIX, Jean-Michel, Villes et politiques urbaines au Canada et aux États-Unis : 5e Colloque international, Paris, 17 et 18 mai 1995, éd. Presses de la Sorbonne nouvelle, 1997.

LEVY Jean-Paul, Centres villes en mutation, éd. du CNRS, 1987.

LEY, David, A social geography of the city, éd. Harper and Row, New York, 1983.

MONNET Jérôme, La ville et son double : images et usages du centre : la parabole de Mexico, éd. Nathan, 1993.

NEGRIER Emmanuel, Patrimoine culturel et décentralisation : une étude en Languedoc-Roussillon, L'Harmattan, 2002.

PINÇON, Michel, Monique Pinçon-Charlot, Sociologie de Paris, la Découverte, Paris, 2004.

POULAIN M. et Pinol J. L. (coord.), Faire son chemin dans la ville : la mobilité intra-urbaine, Annales de démographie historique (Paris). n° 1, 1999.



SADORGE Jean-Luc, Quand le patrimoine fait vivre les territoires [Centre national de la fonction publique territoriale ; Fédération des parcs naturels régionaux de France ; Ministère de la culture, Mission du patrimoine ethnologique], éd. CNFPT, 1996.

SMITH (Neil), Gentrification of the city, Boston, Mass : Allen and Uniwin, 1986, Etats-Unis.

WILBAUX Quentin, La Médina de Marrakech : formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc, éd. L'Harmattan, 2002.

PERIODIQUES

BIDOU-ZACHARIASEN Catherine (1996) Classes populaires et classes moyennes en centre historique rénové, in La ville : agrégation et ségrégation, Haumont N. (ed), L'harmattan, 2003.

CHORFI Abderrahman, La protection des médinas et du patrimoine historique. B.E.S.M n° 141/142, 1980.

DANSEREAU F La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes, Sociologie du travail n°2, 1985.

Géocarrefour, Patrimoine et aménagement urbain, Lyon, n° Vol.79, n°3. 2004.

HAMNETT Chris, Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification, in : *Strates*, Crises et mutations des territoires, numéro 9, 1996-97. Disponible sur : <http://strates.revues.org/document611.html>.

MOULINE Said, Sauvegarde des médinas du Maghreb. B.E.S.M n° 147/148.



MEMOIRES ET THESES

BASSET Abdeslam, Politiques d'urbanisme et interventions publiques dans l'urbanisation de Rabat-Sale, Thèse 3e cycle, Urban., Aix-Marseille 3, 1989.

CLERVAL Anne, La gentrification des quartiers populaires à Paris intra muros : dynamiques spatiales, identité sociale et politiques publiques, mémoire de DEA de géographie, Paris 1, 2001.

DEBBI Fathallah, Planification urbaine, ses outils, ses limites et ses significations : le cas de l'agglomération de Rabat Salé, Thèse 3ème cycle Histoire, Paris, E.H.E.S.S., 1985.

DJIRIKIAN, Alexandre, La gentrification du Marais [Texte imprimé] : quarante ans d'évolution de la population et des logements, Mémoire de maîtrise : Géographie : Paris 1, 2004.

GUERRERO Agnès, Reconquête résidentielle de la ville centrale de Mexico : diagnostic et évaluation à partir du quartier, Mémoire DESS : Urbanisme et aménagement, Université Paris VIII, 2005.

GUYOMARC'H Armelle, la décentralisation de la protection et de la gestion du patrimoine culturel, Thèse, droit public, Paris I, 1999.

KHARMICH Hassane, L'espace vécu dans la Médina de Meknès (Maroc), Thèse 3ème cycle, Géographie, Paris 4, 1998.

LANCHET Walter, La ville entre concepteurs et usagers : problématique de la sauvegarde appliquée au cas de la Médina de Fès (Maroc), Thèse 3ème cycle, Géographie, Tours, 2003.

ZAIÏM Mohamed Becher, L'évolution urbaine de la périphérie de la médina d'Alep, Thèse 3ème cycle, Géographie, Paris 1, 1987.



Rapports

Etude du Schéma d'Organisation Fonctionnelle et d'aménagement de l'Aire Métropolitaine Casa- Rabat

SDAU de Rabat-Salé, 1995

Rapport relatif à l'évaluation des documents d'urbanisme dans la Wilaya de Rabat-Salé- Skhirate- Témara

Monographie de la Ville de Rabat - 1998

8^{ème} conférence mondiale des villes historiques : 6 - 8 octobre 2003, Montréal, Québec.

WEBOGRAPHIE

www.cairn.be

www.geocarrefour.org

www.inria.fr/presse/pre123.fr.html

www.marocurba.gov.ma

www.minculture.gov.ma

www.ovpm.org

www.pch.gc.ca/progs/ph/dialogue/Toronto/05_f.cfm

www.reserves-naturelles.org/plandegestion/Platiere/platiereb1.doc

www.scienceshumaines.com

www.techno-science.net

www.ulaval.ca/sg/PR/C2/2.509.00.html

www.unesco.org

www.urbama.fr



GLOSSAIRE

Centre-ville : Dans la conception française, un centre-ville est repéré par l'église, la place et la mairie. C'est le lieu des manifestations et des échanges. Au fil du temps, le centre-ville a changé de rôle et de valeur.

Déplacement combiné : Déplacement utilisant successivement plusieurs modes de transport différents, par exemple le bus et le tramway.

Documents d'urbanisme :

Expropriation : Procédure par laquelle un particulier est contraint de céder la propriété d'un immeuble (ou un droit réel immobilier) à l'Etat, à une collectivité territoriale, un établissement public ou à une personne privée assurant une activité d'intérêt général, dans un but d'utilité publique et moyennant une indemnité juste et préalable déterminée par un accord amiable ou, à défaut, par l'autorité judiciaire.

Hiérarchie : Structure de classement ordonnée. Utilisé ici pour classer les voies urbaines selon leur importance en terme de traversées, de liaisons et de desserte.

Intermodalité : Utilisation de plusieurs modes de transport au cours d'un même déplacement (voiture puis Tramway, par exemple).

Médina : Dans tout le monde arabe, le mot "MEDINA" signifie VILLE, bien qu'il y ait d'autres termes pour désigner une ville, notamment les villes à caractère militaire : QASBA ...

Issu de l'arabe du verbe "MADDANA", qui veut dire SEDENTARISER, le mot MEDINA évoque le passage d'un monde rural à un monde urbain bien structuré et ordonné.



Les dictionnaires français définissent la médina par opposition à la partie européenne de la ville, comme le montrent les différentes définitions qui suivent :

- Larousse : "dans les pays arabes, et surtout au Maroc, la vieille ville, par opposition à la ville neuve, aux quartiers neufs".

- Petit Robert : "(apparu depuis 1732 dans le dictionnaire de langue française) de l'arabe MADINA « ville », avec un sens restreint. C'est la partie musulmane d'une ville (opposé à la ville européenne) en Afrique du Nord et spécialement au Maroc".

MHU : Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme

Morphologie urbaine : Est utilisé pour décrire les caractéristiques des formes urbaines.

MOS : Maîtrise d'ouvrage sociale

Il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire (action sociale, logement) qui vise à développer l'accès au logement des plus défavorisés. Elle assure l'interface entre les structures ayant à connaître les problèmes des personnes défavorisées face au logement et les offreurs potentiels du logement.

Multimodalité : Utilisation de plusieurs modes de transport, mais pas au cours d'un même déplacement (dans ce cas on parle d'intermodalité).

PA : Plan d'Aménagement

RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme



SOFA : Le Schéma d'Organisation Fonctionnelle et d'aménagement de l'Aire Métropolitaine est un document d'aménagement défini par le Schéma National d'Aménagement du Territoire S.N.A.T appliqué à une région urbaine. Ce n'est pas un document réglementaire mais un schéma d'orientation qui propose une logique de développement qui cherche à traiter les problèmes immédiats en les situant dans une perspective à long terme. L'approche du SOFA est complémentaire à l'approche urbanistique.

Suburbanisation : processus de décentralisation de la population et de l'emploi à l'intérieur d'une agglomération.

Tissus urbains : Métaphore assimilant le réseau des voies, des parcelles et le bâti à un travail de tisse-rand (fils de trame, fils de chaîne).

Tracé : Voies ou places dessinées de façon volontaire.

Transfert modal : report régulier d'un mode sur un autre pour effectuer un déplacement, de la voiture vers le transport public par exemple.

Urbanisme opérationnel : il s'agit de créer un projet d'aménagement (zone d'aménagement concertée ou lotissement) pour lequel il sera délimité un périmètre et un règlement d'occupation du sol.

Urbanisme réglementaire : il s'agit de créer un document d'urbanisme (comme en France la Carte communale ou le Plan local d'urbanisme, au Canada le Plan de Zonage, en Belgique (Wallonie) le Plan de secteur) qui définit des règles *a priori* au sein de périmètres découpés sur le territoire communal. Ce travail, également appelé planification, peut dans certains cas concerner plusieurs communes, afin d'obtenir une cohérence sur l'ensemble d'une agglomération (tel qu'en France pour le Schéma de Cohérence Territoriale, SCOT ou le Plan local d'urbanisme communal ou intercommunal).



VRD : Voiries Réseaux Divers

ZUN (Zone d'Urbanisation Nouvelle) : Les ZUN correspondent à de vastes zones à ouvrir à l'urbanisation sur des terrains publics aménagés par un opérateur public qui réalise les infrastructures primaires et rétrocède les secteurs ainsi aménagés à des opérateurs publics et privés pour des opérations de lotissements et de construction. L'objectif des ZUN est d'ouvrir de vastes secteurs à l'urbanisation en maîtrisant la réalisation des infrastructures qui à priori relèvent de la responsabilité des municipalités tout en assurant une certaine cohérence dans les formes d'extension des villes



AUTEURS CITES

AUTHIER (Jean-Yves), Professeur des Universités, Faculté d'Anthropologie et de Sociologie, Université Lumière Lyon 2.

CLERVAL (Anne), Doctorante - UMR Géographie-cités, sujet de Thèse : « La gentrification des quartiers populaires à Paris intra muros : dynamiques spatiales, identité sociale et politiques publiques ».

ROSE (Damaris), Ph.D. Géographie, Université du Sussex. Professeure agrégée, INRS-Urbanisation, Culture et Société. Elle est spécialiste dans la géographie urbaine et sociale et s'intéresse aux nouvelles couches moyennes et aux transformations socio-spatiales de l'habitat des quartiers centraux des métropoles, dans un contexte de restructuration économique (tertiarisation, nouvelles technologies, féminisation et requalification de la force de travail) et de recomposition des ménages.

GLASS (Ruth), sociologue anglaise

GREFFE (Xavier), professeur de sciences économiques (économie des arts et des médias) à l'université Paris I (Panthéon-Sorbonne), où il dirige le DESS d'économie et de gestion des produits culturels. Il est expert auprès de l'OCDE et de la Commission européenne sur les problèmes de développement local et d'emploi.

HAMNETT (Chris), professeur de géographie à King's College (Londres). C'est un spécialiste de la division sociale de l'espace dans le grand Londres et des interrelations entre marchés du logement et du travail dans les grandes métropoles. Il est l'auteur de nombreux articles et de plusieurs ouvrages sur Londres, sur l'évolution des structures du marché de logements, mais aussi sur les processus de polarisation sociale dans les grandes métropoles.



LEY (David), géographe Britannique spécialiste dans la géographie sociale humaniste, il a obtenu son doctorat de la Pennsylvania State University, Département de géographie, Université de la Colombie-Britannique, Vancouver

RHEIN (Catherine), Directrice de Recherche - UMR (CNRS) Géographie-cités, Paris. Elle travaille sur la division sociale de l'espace dans le grand Paris et sur les dimensions politiques et socio-économiques de ce processus. Dans le cadre du GDR Socio-Economie de l'Habitat, elle est responsable d'un atelier sur les relations entre organisation spatiale de la production et division sociale de l'espace.



ANNEXES



Annexe 1 : Monuments, Sites et Zones classés dans la Médina de Rabat

- Enceinte de la ville de Rabat (dahir du 22 juin 1914 portant classement – BO n° 90 du 10 juillet 1914 – P. 587)
- Zone de protection le long d'une partie des remparts de Rabat (dahir du 11 février 1920 portant classement d'une zone de protection, BO n° 384 du 2 mars 1920 – P. 340).
- Zone de protection le long des remparts de Rabat bordant le côté Sud-est de l'Aguedal du Sultan (arrêté viziriel du 27 novembre 1920, ordonnant une enquête –BO n° 427 du 28 décembre 1920 – P. 2176).
- Zone de protection le long des remparts de Rabat, entre Bab- teben et Sidi Makhlouf (dahir du 1er mars 1922 –BO n° 489 du 7 mars 1922 – P.410).
- Minaret de la mosquée Mouline à Rabat (dahir du 28 juin 1924 portant classement –BO n° 516 du 12 Août 1924 – P.1258).
- Porte Bab Teben et une partie de l'enceinte de la médina de Rabat dite « Murailles Andalouses » (dahir du 7 juin 1926 portant déclassement –BO n° 714 du 29 juin 1926 – P.1206)
- Mosquée Mouline (arrêté viziriel du 10 août 1955 portant classement, BO n°2239 du 23septembre 1955. P. 1434)



Annexe 2 : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

SON BUT:

- Servir de "cadre de référence " à la planification du développement urbain d'un territoire donnée; à cet effet, le schémas directeur d'aménagement urbain (S.D.A.U):
- Déterminer les choix et les options d'aménagement;
- Déterminer les zones nouvelles d'urbanisation;
- Fixer la destination des sols en localisant les différentes zones;
- Fixer les secteurs à restructurer et / ou à rénover;
- Définir les principes d'assainissement et les principaux de sa mise en œuvre et les actions prioritaires à mener.

SON CHAMP D'APPLICATION:

- Une ou plusieurs communes urbaines et / ou
- Un ou plusieurs centre délimités et, éventuellement, partie ou totalité d'une ou plusieurs communes rurales avoisinantes.

SA CONSISTANCE:

Il comprend:

- des documents graphiques: cartes d'utilisation des sols dont celles définissent les zones agricoles et forestières et éventuellement un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine historique;
- un rapport justificatif des cartes d'utilisation des sols indiquant les moyens à mettre en œuvre pour la réalisation des objectifs arrêtés et leurs phases d'exécution.



SON UTILITE PRATIQUE:

Pour les Communes et les autres Administrations Publiques : Le S.D.A.U. est l'instrument de référence indispensable pour la détermination:

- des zones à doter de plan de zonages, plan d'aménagement et plan de développement;
- les nouvelles zones d'urbanisation;
- la destination générale des sols.

Il constitue une charte d'aménagement et d'équipement d'un territoire donnée, qui s'impose à elles.

Pour la population : il donne les premières indications sur l'utilisation qui peut être faite des terrains.

SON ETUDE:

Le S.D.A.U. est établi par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme avec la participation des :

- Elus;
- Services communaux;
- Services extérieurs des différents départements ministériels;
- L'Agence urbaine s'il y a lieu;

Le suivi de cette étude est assuré à l'échelon central par comité central de suivi de l'élaboration du S.D.A.U. chargé d'examiner et d'orienter les études réalisées.

SON INSTRUCTION:

Le projet de S.D.A.U. est soumis par l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme :

- A l'avis d'un comité local qui doit transmettre la synthèse et le procès-verbal de ses travaux, au comité central, dans les 15 jours qui suivent la clôture desdits travaux, pour décision;



- Aux délibérations du ou des conseils communaux concernés et le cas échéant à celui du conseil de la communauté urbaine pour leur permettre de formuler éventuellement, dans un délai de 3 mois, des propositions qui sont étudiées par l'Administration en liaison avec les conseils communaux intéressés.

SON APPROBATION:

Le S.D.A.U. est approuvé par DÉCRET :

Pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme;

Après avis :

- Du Ministre de l'Intérieur;
- Du Ministre des Finances;
- Du Ministre des Travaux Publics;
- Du Ministre chargé de l'Agriculture.

SES EFFETS:

Les dispositions du S.D.A.U, sont opposables aussi bien aux particuliers qu'aux administrations publiques, établissements publics et sociétés dont le capital est détenu par ces personnes publiques.

Le S.D.A.U. produit les effets suivants :

les actions de l'État, des collectivités locales, des établissements publics et des sociétés dont le capital est détenu par ces personnes publiques, doivent être guidées par les orientations arrêtées par ce document.

Les plans de zonage, les plans d'aménagement et les plans de développement doivent respecter ses dispositions.

Pour qu'un projet de lotissement, de groupe d'habitations ou de construction puisse être autorisé, en l'absence d'un plan d'aménagement ou d'un plan de zonage, il doit être compatible avec les dispositions du S.D.A.U relatives aux zones nouvelles d'urbanisation et à la destination générale des sols.



Annexe 3 : Réflexion citoyenne sur l'avenir de la vallée du Bouregreg

M. Mohammed Es-Semmar, Archéologue

L'idée de la reconstitution du tissu urbain Almohade de la ville du Ribat el-Fath au XII^{ème} siècle, est née du fait que notre attention a été attirée par le texte du grand historien Ibn Khallikan, dans son ouvrage *Wafayat-al-Aiyân*, où il a affirmé que la ville de Ribat el-Fath a été construite sur le modèle de l'Alexandrie. Il a décrit : « C'est une immense ville qu'on a surnommé Ribat el-Fath, qui a la même forme que l'Alexandrie dans son espace et dans sa répartition ainsi que dans sa beauté et la solidarité de ses constructions. Elle a été bâtie sur le littoral Atlantique, à l'estuaire de la rivière de Salé qui apparaît vers eux du côté Sud-Est ».

Le mot qui a attiré notre attention dans cette comparaison est : « répartition » Pour l'Alexandrie, son plan était absolument régulier, seize grandes rues rectilignes et perpendiculaires entre elles, se coupaient à un angle droit, comme dans un échiquier. Quant à Rabat, les différents plans représentant la ville depuis le début du siècle ne montrent pas l'ancien tissu urbain Almohade.

En remarquant cette absence, nous avons essayé de réaliser par une hypothèse de travail la reconstitution de tissu urbain du XII^{ème} siècle.

Par la suite, reprenant le plan de d'ensemble de Rabat effectué par Jean Hainaut en 1948, sur lequel nous avons tracé des lignes droites commençant à chaque porte percé dans la muraille Almohade et se terminant à l'autre côté de la ville tout en respectant deux éléments :

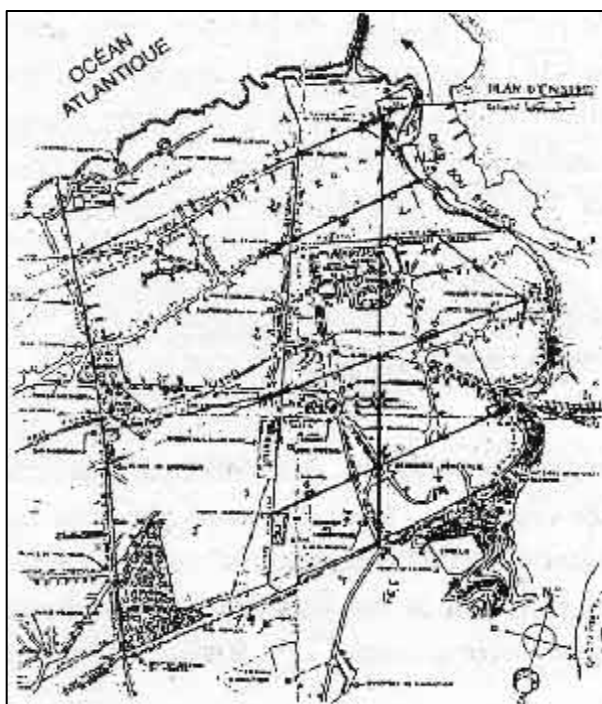
Le premier élément est géométrique : c'est le respect de la symétrie entre les itinéraires principaux de la ville ;

Le second élément est urbanistique : c'est la fonction de chaque itinéraire et de sa place par rapport au plan d'ensemble.



Après ce premier travail, nous avons réalisé quelques plans de la ville de Rabat, de sa fondation Almohade au XII^{ème} siècle jusqu'au XX^{ème} siècle, sur lesquels on a montré l'histoire du tissu urbain Almohade de la ville du Ribat el-Fath et de son évolution durant les âges.

LE PLAN N° 1



Ce plan a été dressé par Monsieur Jean Hainaut en 1948. Il représente le plan d'ensemble de la ville à cette date. Comme on peut le remarquer sur ce plan, nous avons tracé en partant des portes, des lignes droites. Les premières lignes donnant accès aux quatre portes de la face Ouest de la ville étaient parallèles entre elle ainsi qu'avec la muraille sud de la ville, et elles coupaient celle qui venait de la porte dite Bab Zaïr longeant la ville verticalement vers la grande porte de Mehdiya, plus une autre ligne qui part

aussi de la grande porte de Mehdiya vers l'angle de l'extrémité Sud-Est de la ville.

Pour la partie Ouest de la ville de Rabat qui résume à l'extension alaouite au XVII^{ème} siècle, nous avons tracé des lignes entre les trois portes percées dans la muraille alaouite et les anciennes portes Almohades de la face Ouest de Ribat el-Fath. Ces lignes montrent bien l'alignement des itinéraires alaouites avec ceux de leurs prédécesseurs almohades.



LE PLAN N° 2

Ce plan représente les itinéraires Almohades de la ville du Ribat el-Fath au XIIème siècle.

Nous avons tracé des lignes droites qui partent des quatre portes de la façade Ouest de la ville et qui terminent à des points stratégiques au côté Nord-Est de la rive gauche :

- La première ligne part de Bab AL-Alou et elle se termine à la grande porte de la Qasba de Mehdiya (Oudaya) ;
- La seconde ligne part de Bab el-Had et elle termine à Bab el-Bhâr ;
- La troisième ligne représente l'artère principale de la ville car elle part de la grande porte de la ville. Bab er-Rouah, puis se termine à la grande mosquée de la ville (Hassan).
- La quatrième ligne part de la porte Almohade qui se trouve actuellement dans l'enceinte du Palais Royal de Touargua et se termine à l'unique issue naturelle sur le plan topographique, vers la rive droite (Salé).

En ce qui concerne la face Sud de la ville, il n'y a qu'une seule porte nommée Bab Zaër qui représente le départ de notre cinquième ligne et qui se termine aussi à la grande porte de la Qasba de Mehdiya. Nous croyons qu'elle représente aussi la seconde artère principale de la ville à l'échelle verticale. Il y a une seconde rue verticale qui part de l'angle Sud-Est de la ville nouvelle et qui se termine au point de la grande de la Qasba de Mehdiya. Cette artère permettait un accès pratique à la fois à la Qasba qui était la résidence Califale et à la grande mosquée. Elle donnait accès à la Qasba et la grande Mosquée Hassan, vers l'unique issue naturelle qui mène à la rive droite, à travers le pont Almohade qui permettait de relier les deux agglomérations qui représentaient la nouvelle cité impériale Ribat el-Fath.



On tient à préciser que ces lignes ou plutôt ces grandes rues, ne représentent que les principales artères de la ville. Les petites ruelles ne sont pas mentionnées sur ce plan.

L'hypothèse d'une artère verticale peut être vérifiée par la présence de l'Aqueduc Almohade de l'Aïn Gheboula, nous supposons que cette canalisation d'eau souterraine ne pouvait que suivre la pente de terrain et l'artère verticale. Nous avons déduit cette hypothèse là, car les architectes Almohades ont songé aux pannes qui pouvaient arriver au canal. Donc, il fallait qu'il soit accessible pour la réparation.

Pour appuyer notre hypothèse, nous citerons une étude sur ce sujet qui a été faite par Henri Basset. Celui-ci a constaté l'existence de l'aqueduc Almohade aux abords de Bab Chelleh, grâce à des travaux municipaux effectués à Rabat en février 1922.

Quelques années auparavant, il avait déjà remarqué que la conduite d'eau apparente alors sur une distance considérable au Nord de la porte Bab Chelleh, suivait sensiblement le tracé de la rue Bab Chelleh jusqu'au carrefour avec la rue Souiqua et semblait remonter vers le Qasba de Mehdiya.

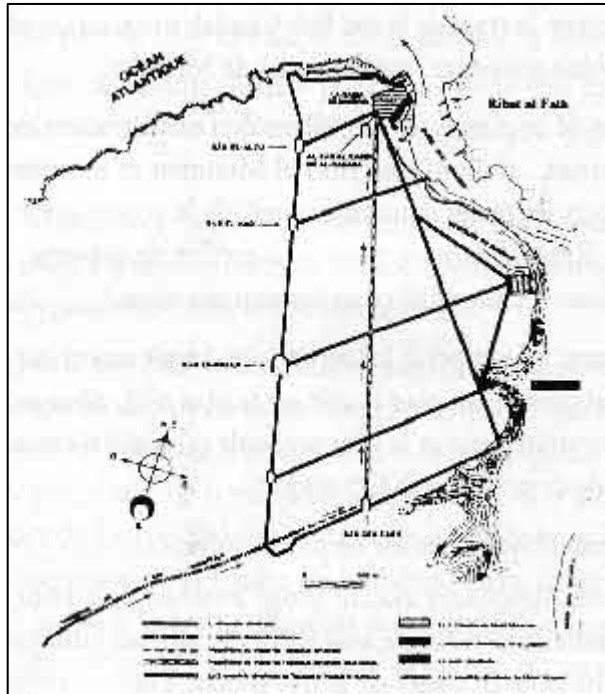
Le dernier point de ce plan est le problème de l'emplacement de l'ancien pont Almohade construit, d'abord, par Abd el-Moumen et reconstruit par son fils Youssef. D'après les textes contemporains de la construction de la nouvelle cité Almohade Ribat el-Fath, ce pont avait été fait de la pierre et d'une chaux spéciale qui résiste à l'humidité et au courant des eaux.

En dehors de cette description les textes sont restés muets sur l'emplacement de ce pont. Aussi comme on peut le voir sur le plan n° 2, nous avons donc choisi un emplacement stratégique de ce pont du XIII^{ème} siècle.



Nous sommes basés alors sur les points suivants :

1. Les architectes Almohades avaient songés à établir leur pont entre les deux agglomérations de la nouvelle ville Ribat el-Fath, sur l'unique issue naturelle de laquelle on pouvait passer de la rive droite ;
2. S'éloigner le plus possible de l'influence de l'Océan Atlantique pour réduire les risques provenant des vagues et des marées ;
3. Ne pas gêner la rentrée des navires car le pont trop proche de l'embouchure, serait un barrage pour les navires ;
4. Choisir l'endroit où la rivière est plus étroite pour diminuer les dépenses de construction.



LES ITINERAIRES ALMOHADES DE LA VILLE DE RIBAT AL FATH (XIIème SIECLE)

LE PLAN N° 3

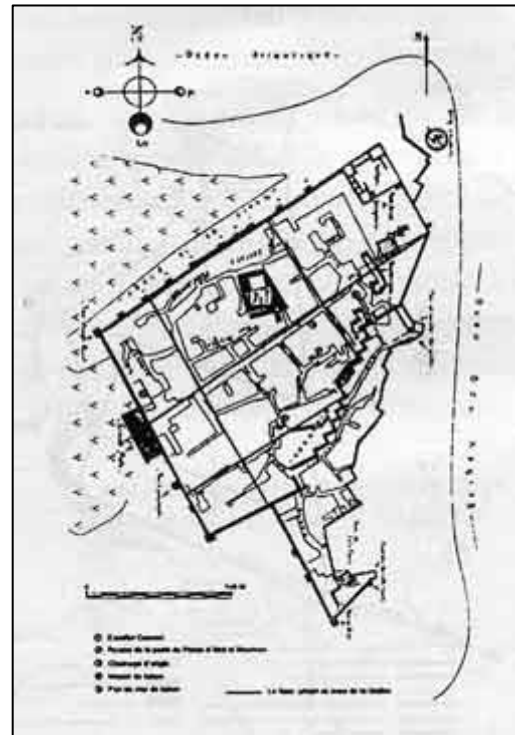
Ce plan représente le premier noyau Almohade sur la rive gauche du Bouregreg. Les lignes droites parallèles entre elles et perpendiculaires en même temps, représentaient l'ancien tissu urbain Almohade. L'artère principale de la Qasba de Mehdiya commence à gauche de la porte et se termine à l'angle Est de la Qasba. On remarque que cette rue principale de la Qasba a gardé son tracé original Almohade.



Elle est aussi parallèle à la muraille de la face Nord de la Qasba et à la partie gauche de la muraille de la face Sud. Elle représente approximativement la symétrie de l'ensemble de l'agglomération.

Les autres lignes, dont l'une est parallèle à l'artère principale de la Qasba et les deux autres qui sont perpendiculaires à cette dernière, représentaient l'ancien tissu urbain Almohade.

Ces dernières rues, qui ne sont visibles que sur ce plan, avaient connu, contrairement à la grande artère, beaucoup de transformations après la dynastie Almohade. Mais dans l'ensemble, on conclut que les techniques de symétrie étaient bien suivies par les Almohades dès leur premier noyau urbain à l'estuaire de Bouregreg



**LA QASBA ALMOHADE DE LA
VILLE DE RIBAT AL FATH**

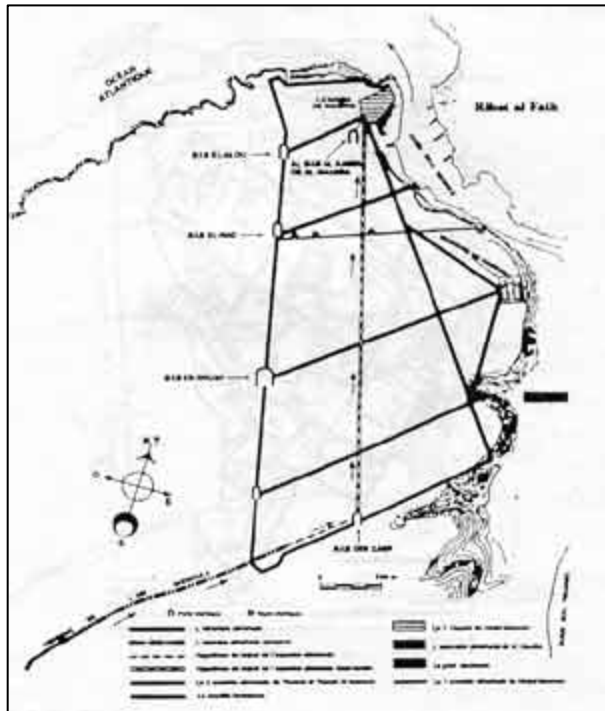
LE PLAN N° 4

Ce plan nous permet de voir la partie Nord-Ouest de la ville Almohade (Ribat el-Fath, rive gauche), qui a été choisie par les morisques pour installer leur nouvelle ville au début du XIIème siècle. Par ailleurs, on remarque aussi l'apparition de leur nouvelle muraille qui s'étendait de Bab el-Had côté Ouest à Borj Sidi Makhoul côté Est.



L'intérêt de ce plan se résume en la précision du décalage des portes andalouses par rapport aux anciennes artères verticales du tissu urbain Almohade. Autrement dit la muraille et les nouvelles portes morisques ne tenaient pas compte des anciennes artères Almohades.

**LES ITINERAIRES ALMOHADES
DE LA VILLE DE RIBAT AL AFATH
(XII-XVIIème SIECLE), APRES
L'INSTALLATION DES
MORISQUES**



LE PLAN N°5

Ce plan représente la ville morisque à Rabat au XII ème siècle. A travers ce plan on peut constater à quel point les morisques avaient respecté les anciennes voies de communications des Almohades, dans leur nouveau tissu urbain. On remarque qu'à l'intérieur de la nouvelle ville morisque, quatre grandes rues représentaient les artères principales de la nouvelle cité.

La première rue mène de Bab el-Alou à la grande porte de la Qasba de Mehdiya. On remarque bien, sur ce plan, que celle-ci a été maintenue et utilisée par les Morisques. Elle était la voie de communication idéale entre la Qasba de la ville et le sud du pays d'une part et comme une ligne limite des nouveaux quartiers morisques du côté Nord d'autre part. Elle sépare la partie Nord de la ville du cimetière el-Alou.



De la seconde rue partant de Bab-el-Had vers Bab-el-Bhâr, on peut facilement voir qu'elle rencontre les rues appelées de nos jours rue « Souiqa » et rue Souk Es-Sabat ». Ce qui prouve que cette ancienne rue des Almohades a été également conservée par mes morisques. Elle est considérée parmi les rares rues Almohades et morisques existantes jusqu'à nos jours ;

La troisième rue commence à la garde porte de la Qasba de Mehdiya, puis elle prend la direction Sud-Est jusqu'à la muraille andalouse. Cet ancien itinéraire Almohade longe aujourd'hui la rue des consuls, puis la rue Oukacha.

Cette rue a bien suivi aussi l'ancien itinéraire Almohade.

La seule rue Almohade qui n'a pas été conservé par les morisques c'est la quatrième et la dernière grande rue. Elle commence à la grande porte de Mehdiya, longe la ville vers le Sud et se termine au pied de la muraille morisque à proximité de la porte morisque Bab Chellah. On suppose que cette rue n'avait pas été conservée par les morisques parce qu'elle menait à la porte de Zaër qui est située à l'autre côté Almohade et qui représentait l'axe vertical de l'agglomération rive gauche de Ribat el-Fath, ce qui nous explique cette non-coordination avec la nouvelle situation de la ville morisque au XVIIème siècle.



PLAN DE LA VILLE MORISQUE A RABAT AU XVIIème SIECLE



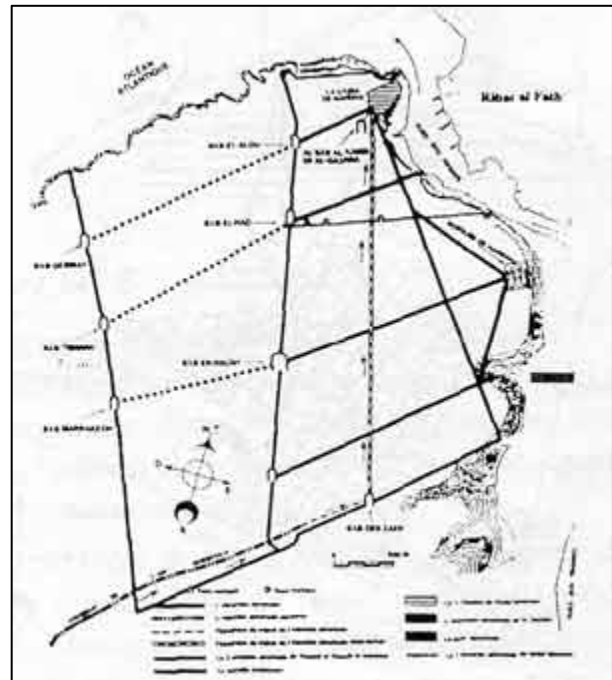
LE PLAN N° 6

Ce plan représente l'évolution de ville de Rabat au XVIIIème siècle. Ce qui nous intéresse, dans ce plan, ce sont les nouveaux itinéraires Alaouites qui se situent sur la gauche du plan entre la muraille Ouest Almohade et la nouvelle muraille Alaouite.

La première rue Bab-el-Alou à Bab Qebibat est une ligne droite qui suit l'itinéraire Almohade (Bab al-Alou ; Bab al-Kabir de la Qasba de Mehdiya).

Donc les deux itinéraires forment ensemble une seule ligne droite, ce qui prouve que les Alaouites avaient choisi l'emplacement de leurs portes en face des anciennes portes Almohades. La même chose est constaté pour les deux autres portes Bab Tamsna et Bab Marrekech. On remarque les Alaouites n'avaient percé que trois portes dans leur muraille (face Ouest), tandis que sur la muraille Almohade (face Ouest), il y a quatre portes.

Nous expliquons cette différence par le fait que les Alaouites au XVIIIème siècle avaient choisi d'établir la résidence royale près de la quatrième porte Almohade au Sud Ouest, afin de conserver un vaste parc (Agdal) pour les troupes (voir Meknès, Marrakech, Fès). Aussi après la condamnation de la porte Almohade transformée en pavillon, il n'était pas nécessaire d'ouvrir une 4ème porte de la muraille Alaouite.



LA VILLE DE RABAT A L'EPOQUE ALAOUITE (XVIII-XIX)



La structure de la ville du Ribat Al Fath au XXème siècle

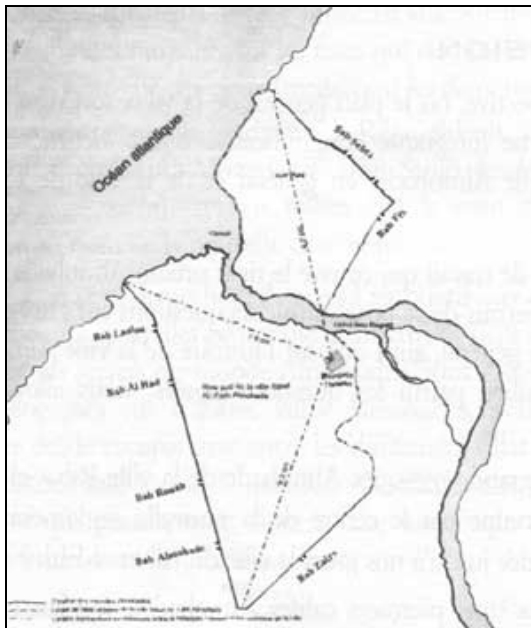
La partie intéressante est celle qui se situe entre la muraille andalouse et le reste de la ville Almohade côté é Sud. On sait que cette partie Sud de la ville Almohade est resté presque sans constructions, seule la Qasba Royale Alaouite (Touargua) occupait l'angle Sud-Ouest de cette superficie, et cela depuis le XVIIIème siècle, ainsi que quelques constructions religieuses essentiellement Alaouite comme Jamaâ Souna, Jamaâ Mouline et Jamaâ Ahl Souss... le reste de la surface de cette partie était occupé par des vergers et des champs. Après l'instauration de protectorat en 1912, les Français avaient construit de nouveaux quartiers dans cette partie de la ville historique Almohade et depuis on l'appelle alors, « la ville européenne » ou « le nouveau centre ville ».

Les nouveaux itinéraires français n'ont pas respecté l'ancien tissu urbain Almohade à l'exception de la rue Moulay Ismaïl qui mène de Bab el Mallah à l'angle est de la ville Almohade, une remarque s'impose à nous concernant l'emplacement de la cathédrale Saint Pierre, nous pensons que ce lieu d'emplacement a été sérieusement étudié par les urbanistes français car la cathédrale occupe le point d'intersection des deux principales artères de l'ancien tissu urbain Almohade. Ce point représente donc le centre de gravité de l'agglomération rive gauche. Ceci montre que les Français, à leur tête le maréchal Leyauté, avaient respecté la coutume antique répandue de placer les temples de prières (Juifs, Chrétiens, Musulmans...) au centre des cités ou des villes.



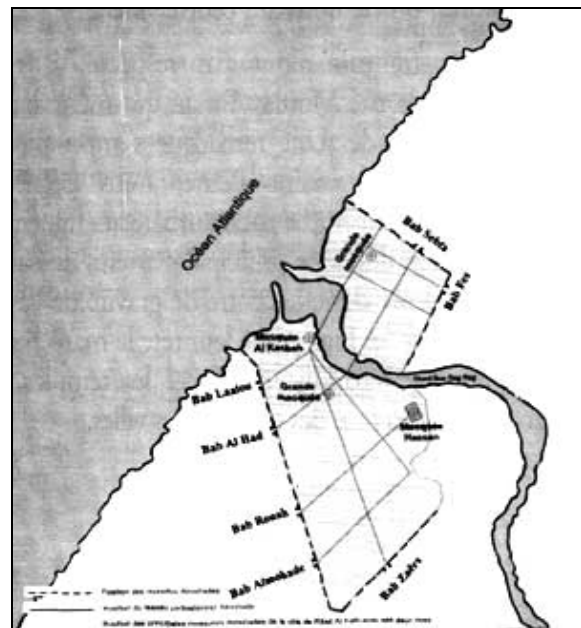
LE PLAN N° 7

PLAN DE LA VILLE RIBAT AL FATH ALMOHADE AVEC SES DEUX RIVES ET SON RESEAU CIVILISATIONNEL



LE PLAN N° 8

PLAN DE LA VILLE RIBAT AL FATH ALMOHADE ET SA MOSQUEE HASSAN SITUEE A L' AIRE URBAINE



CONCLUSION

Dans cette perspective, où le plan général de la ville, son tissu urbain, est saisi comme une partie intégrante et significative d'une identité architecturale et urbaine de la ville Almohade, en générale et de la ville de Ribat el-Fath en particulier.

Cette hypothèse de travail qui couvre le tissu urbain Almohade dans la ville du Ribat-el-Fath a permis de se poser plusieurs questions sur l'histoire de l'estuaire du Bouregreg en générale, ainsi que sur l'histoire de la ville Almohade Ribat-el-Fath Particulier, parmi les questions posées, nous allons citer les plus importantes:

1. Pourquoi la grande mosquée Almohade de la ville Ribat-el-Fath (mosquée Hasan) n'occupe pas le centre de la nouvelle agglomération sur la rive gauche, appelée jusqu'à nos jours la ville du Ribat el Fath ?



2. Pourquoi les trois premiers califes Almohade, fondateurs de toutes les murailles de l'estuaire de Bouregreg (antérieurs à la fin du XIIème siècle) n'avaient pas doté d'une muraille les deux faces des deux agglomérations de la rive droite et la rive gauche – qui dominaient la rivière de Bouregreg.
3. La ville de Ribat el Fath considérée comme troisième capitale impériale après Marrakech et Séville, représentait alors la capitale d'un empire qui rassemblait les pays actuels du Maghreb et l'Andalousie.

Alors comment peut-on imaginer dans ce contexte, l'existence de deux villes Almohades séparées par une rivière ?

Nous avons essayé de répondre à toutes ces questions par une seule et unique réponse qui est la suivante:

La ville Almohade du Ribat El-Fath rassemblait en même temps les deux agglomérations de l'estuaire du Bouregreg. Nous voulons dire l'ancienne agglomération sur la rive droite appelée à l'époque « ville de Salé » et la nouvelle agglomération sur la rive gauche appelée la ville de Mehdiya ou Ribat de Mehdiya. L'ensemble est appelé la ville du Ribat-el-Fath. Pour cela, nous avons réuni des preuves urbanistiques et documentaires nous vous en citons quelques-unes :

La mosquée de Hassan qui était la grande mosquée de la nouvelle ville Almohade Ribat-el-Fath, est située au centre des deux agglomérations (rive droite et rive gauche) et non pas au centre de la nouvelle agglomération Almohade sur la rive gauche.

Les califes Almohade fondateurs de cette immense ville Ribat-el-Fath n'avaient pas voulu construire des murailles sur les faces qui dominaient la rivière pour garder l'unité de nouvelle cité qui s'étendait sur les deux rives.

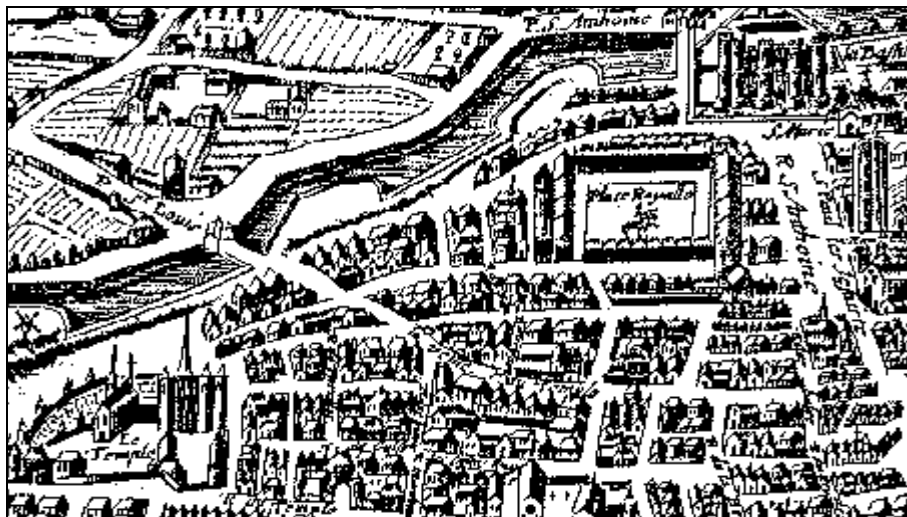


Les sources contemporaines à la fondation de Ribat-el-Fath, à leur tête « kitab Al-Man Bi Al Imam ala Al Mostadâfin » (Ibn Sahib Assalat) et « Kitab Al Mûajib (Al Mourrakouchi), avaient tout cité le nom de Ribat-el-Fath comme le nouveau nom de la nouvelle cité impériale.

Nous souhaitons que cette hypothèse de travail va ouvrir aux chercheurs dans différents domaines, de nouvelles portes qui permettront peut être de résoudre une partie des grands secrets du monde Almohade. Nous souhaitons aussi que des travaux analogiques sur d'autres villes Almohades, s'effectueront pour pouvoir faire une étude comparative entre les différents villes Almohades, ou même sur des annexes sous forme de quartiers Almohades aux villes antérieures à leur époque, ce qui pourra nous aider à faire une étude de synthèse sur l'urbanisme Almohade et ses originalités.



Annexe 4 : Exemple de gentrification, quartier du Marais



Le quartier du Marais en 1657. En haut à droite, la Bastille. Sous la Bastille, l'ancienne Place Royale: Place des Vosges
En bas à gauche, le Temple sur l'emplacement actuel du square du Temple



Vues des rues du quartier du Marais





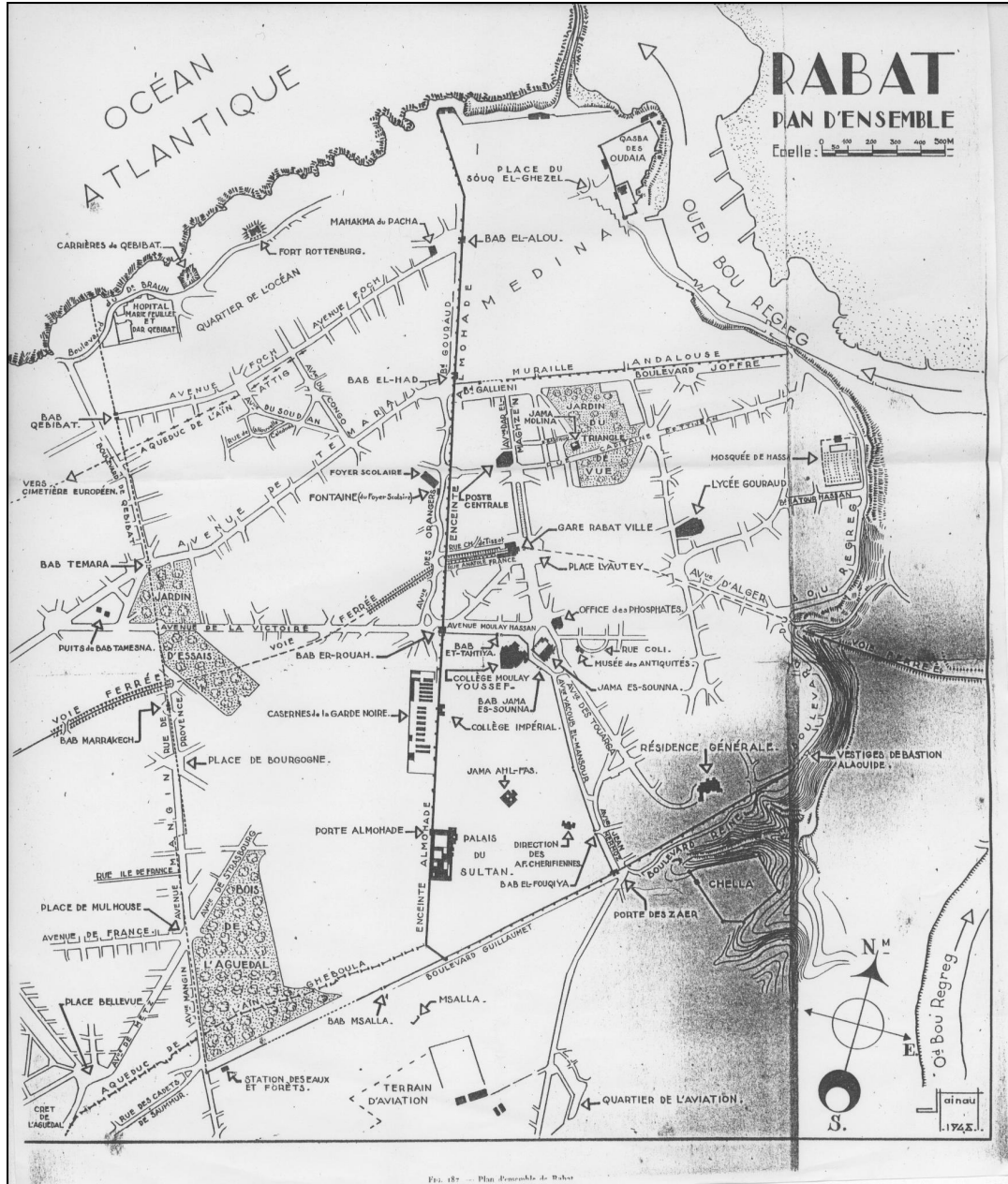
Annexe 5 : Evolution de la médina
Début du XX^{ème} siècle



Vue de la médina de Rabat



Le souk des cuirs



Plan de Rabat 1948



Vues de la médina de Rabat



Les années 30



Vues aériennes de la nouvelle ville





Annexe 6 : Réseau viaire hiérarchisé



Rue des consuls



Rue de Souika



Annexe 7 : Séparation espace public et espace résidentiel



Axe commercial de la médina (Rue Souika)



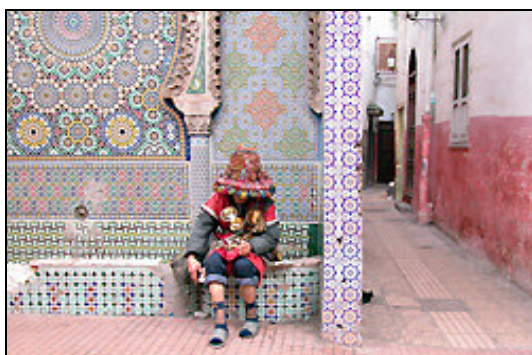
Rue résidentielle de la médina



Annexe 8 : Etat du cadre bâti



Des constructions en ruine



Les fontaines de la médina



Annexe 9 : Projet de Bouregreg

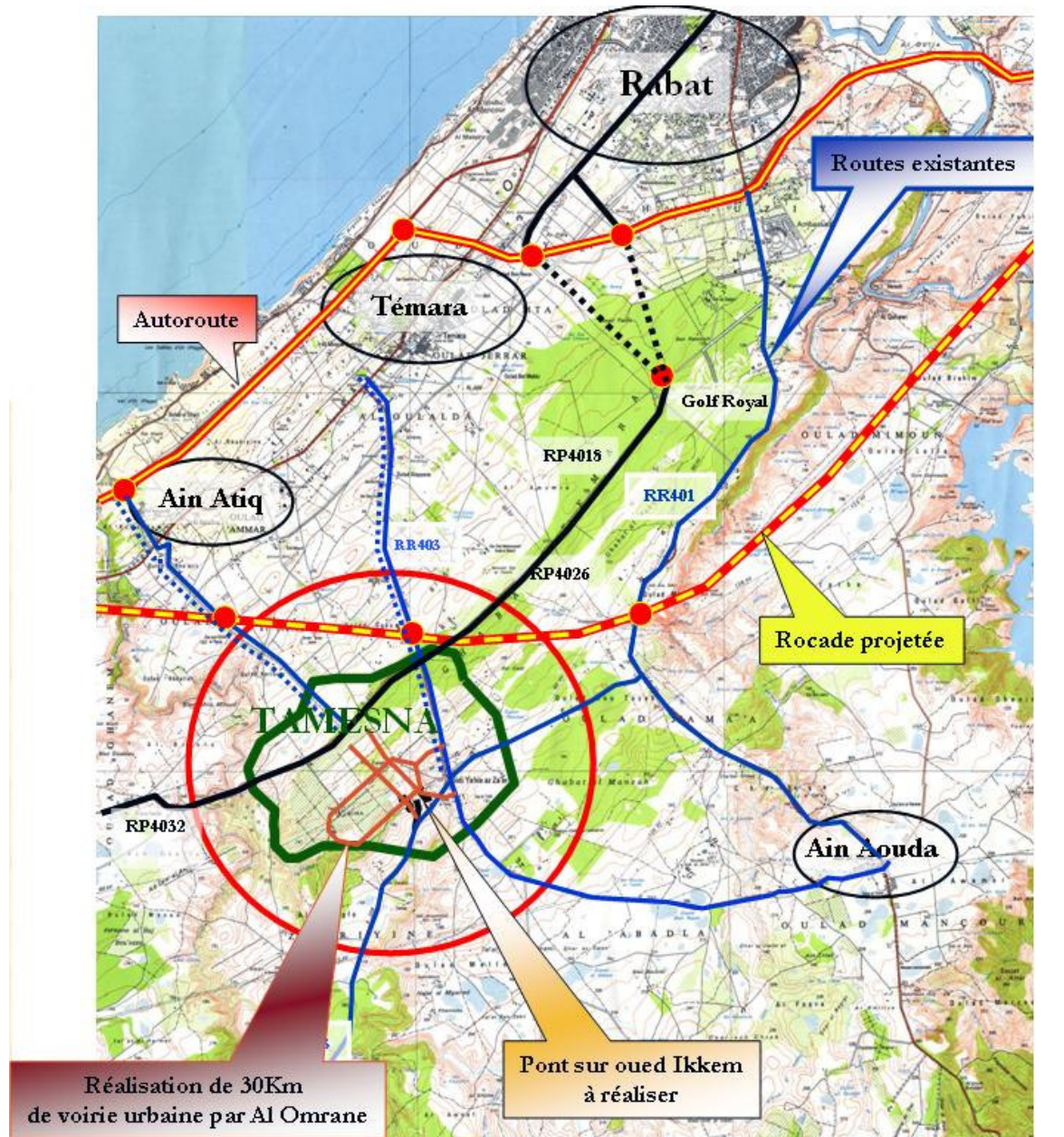


Le site et le projet de Bouregreg (la médina parait à gauche)





Annexe 10 : ZUN de Tamesna



ZUN Tamesna