

ICOA775: D'UNE APPROCHE INTERVENTIONNISTE DE LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE À UNE APPROCHE INCLUSIVE DE LA POPULATION LOCALE. EXEMPLE DE TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS DÉLABRÉES DANS LA MÉDINA DE FÈS AU MAROC

Sous-thème 01: Intégrer le patrimoine et le développement urbain durable en engageant Diverses communautés pour la gestion du patrimoine

Session 3: Patrimoine mondial, Réglementations et directives, Authenticité et intégrité

Lieu: Hall Gulmohur, India Habitat Centre

Date et heure: 14 Décembre, 2017, 11:30- 11:45

Auteur: Tarik Harroud

Architecte-géographe et chercheur à l'institut national d'aménagement et d'urbanisme à Rabat. Il travaille en tant qu'expert-consultant auprès de la coopération allemande au Maroc sur les questions relatives au patrimoine historique au Maroc. Il anime pour cela un réseau national sur les médinas au Maroc portant sur différentes thématiques de réhabilitation des tissus historiques. Ses travaux portent notamment sur les modalités de réhabilitation et de gestion des anciennes médinas ainsi que sur les modes de gouvernance de ces tissus et les formes de collaboration entre les acteurs et l'implication des habitants et de la société civile.

Abstract: La contribution porte sur l'examen et l'analyse des modalités et des approches d'intervention sur les constructions menaçant ruine dans la médina de Fès classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

Elle explore l'évolution de ces approches durant les trois dernières décennies en montrant le passage d'une approche interventionniste et normative à une approche sociale et inclusive mettant les habitants concernés au centre des opérations de réhabilitation et faisant d'eux les véritables maîtres d'ouvrage de ces travaux (en leur accordant par exemple la responsabilité de superviser eux-mêmes les travaux et de définir les modalités d'intervention sur leurs bâtisses).

Sur la base d'une série d'entretiens réalisés auprès des acteurs institutionnels impliqués dans le processus de réhabilitation de ces bâtisses (Agence de développement et de réhabilitation de Fès, Commune urbaine), les acteurs associatifs dans la médina et un échantillon exploratoire des habitants concernés par ces projets, la contribution met en exergue les impacts et les implications sociales et économiques de ces nouvelles approches dans le processus d'appropriation du tissu historiques par ses propres habitants.

Mots clés: *Constructions menaçant ruine, interventionnisme, participation, population locale, médina de Fès*

Les anciennes médinas au Maroc confrontées au fléau des constructions menaçant ruine

De par sa position géographique en tant que carrefour de plusieurs civilisations, le Maroc est connu par la diversité et l'originalité de son patrimoine culturel. Ksours, Kasbahs, vestiges archéologiques, médinas, cités coloniales, etc., autant de legs historiques qui subsistent encore aujourd'hui, malgré l'usure du temps. Parmi ces biens patrimoniaux, les médinas¹ occupent une place particulière dans la mesure où elles constituent encore des espaces vivants encore occupées. Aujourd'hui, le Royaume compte une trentaine de cités réparties sur les différentes zones du territoire national² (figure 1). Elles recèlent chacune des richesses sociales et culturelles spécifiques au point que sept d'entre elles sont déjà inscrites sur la liste du Patrimoine Mondial. Elles conservent encore, dans un contexte généralisé de globalisation des territoires, un ensemble de spécificités et pratiques sociales et culturelles héritées du passé qui font leur charme et originalité. (Balbo 1990)

Toutefois en dépit de leur richesse patrimoniale et malgré les efforts entrepris par les pouvoirs publics

depuis la fin des années 1970 pour permettre leur sauvegarde et réhabilitation, les médinas souffrent aujourd'hui d'un processus alarmant de délabrement. (El Bouchikhi 1990).

Chute démographique annuelle impressionnante, délabrement avancé des constructions³, concentration d'une population pauvre et défavorisée, faible attractivité touristique, etc, autant de signes qui témoignent du processus de délabrement des médinas au Maroc. C'est particulièrement le phénomène des constructions menaçant ruine⁴ (CMR) qui reste incontestablement la grande problématique à laquelle sont confrontés les pouvoirs publics en raison du danger qu'il présente pour la vie des habitants mais aussi par les difficultés techniques, sociales et financières qu'implique sa gestion et sa réhabilitation.

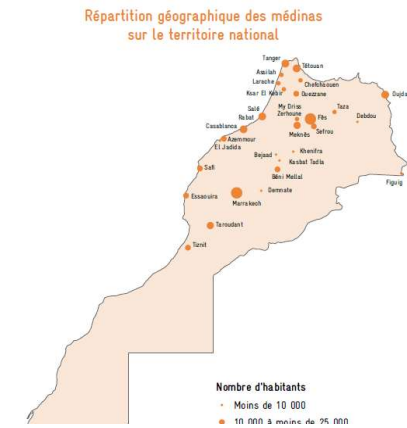


Fig.1- Carte de répartition des médinas au Maroc (Haut Commissariat au plan 2008)

différentes enquêtes logement réalisées des habitations menaçant ruine récemment par le recensement exhaustif des Préfectures et Provinces du Maroc ont révélé que plus de 31 villes et 740 000 ménages, soit plus de 85 % de ces bâtisses :

Fig.2- Répartition des CMR sur les principales médinas au Maroc (Recensement 2012, Ministère de l'Intérieur)

¹ Les médinas se définissent comme des espaces historiques qui datent de la période médiévale et qui sont limitées par des murailles et présentant une morphologie urbaine particulière.

² Elles représentent environ 10% du patrimoine immobilier et abritent à peu près de 700 000 d'habitants et des dizaines de milliers d'unités d'activités traditionnelles.

³ 50 % des constructions historiques dans les médinas au Maroc sont insalubres ou dégradées

⁴ Au Maroc, il existe encore un flou juridique sur la définition des constructions menaçant ruine qui explique la diversité des chiffres et des statistiques sur ces constructions. On peut les définir ici comme les constructions délabrées qui présentent de par leur état physique, un danger imminent pour leurs occupants et les riverains.

Le présent article tente de mettre en exergue les difficultés liées à l'intervention sur ce type de constructions au Maroc et examine les modalités de leur réhabilitation par les pouvoirs en analysant la place qu'occupent les habitants dans les opérations de traitement des CMR⁵.

- La médina de Fès face au phénomène complexe et alarmant des constructions menaçant ruine

Ville sainte et ancienne capitale politique du Royaume, la médina de Fès est l'une des plus anciennes médinas du Maghreb. Fondée à la fin du VIII^{ème} siècle par la dynastie des Idrissides, cette cité renferme un patrimoine historique et culturel exceptionnel qui est à l'origine de son classement dès le début des années 1980 sur la liste du patrimoine mondial.

Toutefois cette médina, peuplée de 160 000 habitants, souffre de signes alarmants de délabrement qui se traduisent par la vétusté de ses constructions et par la multiplication des constructions menaçant ruine. En 2012, plus de 3000 constructions menaçant ruine ont été recensées dans cette médina, affichant une hausse de 50% par rapport 1993⁶ et touchant des milliers de ménages qui sont dans une situation de forte précarité sociale. C'est dans le but de faire face à ce fléau alarmant que les pouvoirs publics au Maroc se sont mobilisés dès les années 1980 suite aux effondrements de constructions dans la médina de Fès, pour mettre en place un ensemble de dispositifs financiers, institutionnels et juridiques. La création d'une agence publique dédiée à la réhabilitation de la médina de Fès et la gestion des CMR (l'Agence de développement et de réhabilitation de la médina de Fès, l'ADER) représente incontestablement l'une des mesures principales qui ont été prises par le Maroc. Il s'agit de l'unique structure publique dédiée à la réhabilitation des tissus historiques créée au Maroc en 1989. Par ailleurs le délabrement avancé de la médina et l'ampleur du phénomène des CMR sous oublier la précarité sociale et économique de ses occupants, laissent poser de sérieuses questions sur la capacité de l'agence, seule, à y faire face d'autant plus que ces moyens humains et techniques restent limitées. L'analyse des opérations d'intervention conduites par l'ADER pour lutter contre ce phénomène, fait ressortir deux périodes principales renfermant chacune des approches techniques totalement distinctes.

La période 1990-2002 : une approche interventionniste de l'ADER qui s'avère moins concluante

Mandatée par le Ministère de l'Intérieur pour faire face au délabrement de la médina et lutter contre le fléau des CMR, l'ADER a entrepris, dès son lancement, une action très interventionniste visant à limiter ce fléau de façon rapide et efficiente. Encouragée par les attributions d'intervention qui lui ont été accordées, l'ADER va déployer pour cela les gros moyens pour limiter le danger de ces bâtisses et maîtriser leur évolution.

Pour ce faire, elle a privilégié une approche qui peut être qualifiée d'unilatérale dans laquelle elle se considère comme étant le responsable principal pour réhabiliter ce type de constructions et où les occupants des CMR étaient considérés comme acteurs passifs ou bénéficiaires assumant un rôle plutôt secondaire voire marginal.

⁵ Sur le plan méthodologique, la contribution a reposé sur une recherche documentaire explorant les publications scientifiques et les rapports administratifs publiés par l'ADER ainsi que la réalisation d'entretiens auprès des acteurs institutionnels à Fès (ADER, Commune urbaine et autorité locale) et des acteurs associatifs et ordinaires dans l'ancienne médina

⁶ Le nombre de ces constructions est passé de 1097 en 1993 pour atteindre son pic en 2004 avec 4207 bâtisses pour ensuite baisser à 3666 en 2012 et atteindre 2977 en 2015.



Fig.3- Constructions réhabilitées dans la médina de Fès (ADER-Fès, 2008)

Dans le cadre de cette approche interventionniste, l'ADER a privilégié une démarche très techniciste qui met l'accent sur la dimension technique par rapport au social et qui s'intéresse plus aux constructions « physiques » au détriment de ses occupants. Les solutions proposées étaient identiques et standardisées qui semblent, au final, inadaptées aux problématiques spécifiques des différents occupants des CMR. Les discours et les slogans ayant marqué son intervention durant la période de son lancement pourraient en témoigner : dédensification, démolition, évacuation, transfert. Autant de termes techniques qui avaient une connotation interventionniste et accordant une place marginale aux occupants de ces constructions.

Après une décennie de la création de l'ADER, il semble que le bilan enregistré reste très mitigé et en deca des ambitions affichées initialement. Certes de nombreuses constructions ont été consolidées et réhabilitées grâce à l'action de l'ADER, mais sans pour autant limiter la multiplication du phénomène et éviter l'apparition de nouvelles constructions laissant poser de sérieuses interrogations sur l'efficacité des modes d'intervention adoptés. Il semble que la principale explication à ce bilan mitigé reste la faible implication des occupants dans les opérations de traitement des CMR qui considéraient l'ADER comme une structure qui cherche plutôt à les écarter et les transférer de la médina que de les aider à s'approprier et à bien entretenir leurs bâtisses.

La période 2002-2016 : une approche plus inclusive des occupants des CMR

C'est au cours des années 2000 que l'ADER, consciente de l'inefficacité de son approche techniciste et unilatérale, a été contrainte d'adopter une nouvelle démarche plus participative qui apporte un nouveau regard sur la place et le rôle des occupants des CMR dans la réhabilitation de la médina. La multiplication impressionnante des CMR et la difficulté de les réhabiliter par ses propres moyens techniques et financiers sans oublier la forte précarité sociale et économique de ses occupants, ont rendu nécessaire le recours à des approches renouvelées mettant les occupants au centre des opérations de réhabilitation. Un nouveau concept d'intervention intitulé « l'aide frontale » a été mis en place par l'ADER qui consiste à faire des occupants le responsable principal et le maître d'ouvrage pour la réhabilitation de sa bâtisse. A travers ce concept une démarche dite gagnant-gagnant a été instaurée dans laquelle l'ADER participe à hauteur de 30% du montant global de la réhabilitation de la construction et le reste sera assuré par les occupants et les propriétaires désirant réhabiliter leurs bâtisses. Un contrat est signé à ce sujet entre les deux parties, dans lequel les occupants sont formellement considérés comme étant le maître d'ouvrage principal qui aura la liberté de définir les modalités de réhabilitation de la

construction, de choisir les prestataires techniques (architecte, ingénieur, et entreprises des travaux) et s'engage à mener à bien le déroulement des travaux. En contre partie l'ADER s'engage à assurer un appui financier de 30%⁷ et un appui technique des occupants pour la conduite des travaux et de mettre en place une cellule d'accompagnement social⁸ chargée de sensibiliser les occupants et faciliter les démarches administratives.

A travers cette nouvelle approche, le rôle de l'ADER s'est radicalement évolué d'un rôle de superviseur ou de contrôleur à un rôle de conseiller technique qui est au

service des occupants. Ce changement de posture a un effet considérable sur le plan social en suscitant des sentiments de responsabilité et d'engagement des occupants vis-à-vis de la réhabilitation de leurs constructions.

Ainsi il est impressionnant de constater le nombre croissant des occupants ayant soumis une demande pour bénéficier de l'aide frontale ainsi que le nombre de constructions réhabilitées dans un laps de temps assez réduit .



+ Montage administratif progressif interne ;
+ Évaluation périodique.



Fig.4- Réunion de discussion avec les occupants et les associations de la médina de Fès (ADER-Fès, 2009)

Des investigations approfondies conduites auprès d'un ensemble de ces occupants montrent comment une bonne partie d'entre eux ont dû réaliser par leurs propres moyens d'autres travaux (en plus de ceux prévus dans les contrats de l'aide frontale) pour entretenir leurs constructions, témoignant d'un intérêt croissant pour la protection du patrimoine local . Des entretiens conduits auprès de certains d'entre eux révèle également la prédominance d'un discours récurrent sur la nécessité de préserver la médina et assurer sa revalorisation, dépassant l'échelle stricte et ponctuelle du bâtiment. On peut noter à ce propos comment l'action de réhabilitation des constructions s'est élargie pour toucher les rues et les espaces publics et plus globalement les quartiers, entraînant de véritables dynamiques de changement au sein de la médina.

Les effets sociaux et territoriaux d'une démarche participative de réhabilitation

Si le recours à une approche participative et inclusive des occupants de la médina de Fès a été en réalité au départ un choix contraignant par l'ADER en raison de la complexité du fléau des CMR et l'insuffisance de ses ressources financières, il s'est avéré, au fil des années, un choix judicieux qui va réhabiliter la place réelle des occupants dans le processus de la revalorisation de la médina. Les dynamiques sociales très positives observées actuellement au sein du tissu historique en termes d'engagement de la population locale constituent l'un des manifestations du succès de cette approche. Au-delà de permettre de rendre l'action de l'ADER plus ciblée (touchant les zones prioritaires), plus adaptée (aux besoins des occupants) et plus efficace (coût, délai), cette nouvelle approche a créé une relation de confiance, de coopération et d'appropriation chez les occupants, ce qui a représenté incontestablement un facteur déterminant pour réussir un projet de réhabilitation de la médina. L'autre effet positif ayant été favorisé par cette nouvelle approche reste l'émergence d'une société civile dynamique au sein de la médina qui s'impose aujourd'hui, au regard de leur nombre et leurs actions, comme un acteur incontournable dans le processus de la réhabilitation de la médina (Navez-Bouchanine 1995).

⁷ Qui sera libéré au fur et à mesure de l'avancement des travaux

⁸ Il s'agit d'une cellule installée au sein de la médina et à proximité des quartiers délabrés, qui est pilotée par des animateurs sociaux qui assurent un rôle d'intermédiation auprès des occupants

Bibliographie

- Abry A. (2005) “Habitat et intégration patrimoniale dans la médina de Fès : quelles politiques, quels enjeux ?”, in M. Gravari-Barbas (dir.), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*. Rennes, P.U.R., p. 227-243.
- ADER-Fès (Agence pour la Dédensification et la Réhabilitation de la Medina de Fès). (1996) *Sauvegarde de la Médina de Fès* (études préliminaires), Editions Scandia consult, rapport final, 180 p.
- Balbo, M. and Pini, D. and Zniber, M-F. (1990) “Quelle stratégie d’approche pour la Médina de Salé. ? ” in *La réhabilitation des cités anciennes*. Actes du Colloque international tenu à Salé du 6-9 octobre 1988, Casablanca, Ed. Wallada, p.23-60
- Berriane, M. (dir.) (2010). *Patrimoine et Patrimonialisation au Maroc*, revue *Hespéris-Tamuda*, vol. XLV, Rabat, Faculté des Lettres et des Sciences humaines.
- El Bouchikhi, M. and Taleb, A. and Akdim, B. (2005) “La gestion des risques urbains dans la Médina de Fès” in Akdim, B. and Laouane, M. (dir.), *Aménagement du Territoire et gestion des risques environnementaux*, Publications de l’université Sidi-Mohamed-Ben-Abdellah, Fès, p. 194-208.
- Navez-Bouchanine, F. (1995) “L’évaluation sociale du projet de sauvegarde de Fès”, Communication au séminaire *Patrimoine et Urbanisme*, UNESCO et Ministère des Affaires Culturelles, 16-20 janvier 1995, 16 p.

Liste des figures :

Fig.1- Carte de répartition des médinas au Maroc

Fig.2- Répartition des CMR sur les principales médinas au Maroc

Fig.3- Constructions réhabilitées dans la médina de Fès

Fig.4- Réunion de discussion avec les occupants et les associations de la médina de Fès