

## L'exportation au Maroc de la « ville durable » à la française

Pierre-Arnaud Barthel

### Dossier : Actualité des modèles urbanistiques

*Le Maroc se lance dans les projets urbains environnementaux. À l'honneur, l'expertise française véhicule un modèle occidental de « ville durable » articulé autour de valeurs, principes et méthodologies. Ce modèle sert de ressource aux aménageurs du royaume et d'apprentissage pour les professionnels marocains, malgré des incertitudes sur la mise en œuvre.*

Dans les pays émergents, une nouvelle génération de grands projets se présente depuis peu comme « verts », « éco » ou « durables » (pour reprendre le champ sémantique des décideurs et concepteurs). À l'échelle du pourtour arabe méditerranéen, le Maroc est, en nombre, le champion des projets urbains labellisés de la sorte depuis la fin des années 2000 (Barthel *et al.* 2013)<sup>1</sup>. En raison d'un manque d'ingénierie sur l'urbanisme durable au Maroc, et pour répondre aux souhaits des aménageurs du royaume de produire de l'urbanisme aux standards internationaux, ces derniers font appel à une expertise étrangère majoritairement française. Dans le processus d'importation, sont-ce des démarches, des références de projet, des valeurs, des normes tarifées en vigueur en France qui sont diffusées ? Quelles solutions sont proposées par les experts français pour ajuster la « ville durable » au contexte marocain ? De là, quels sont les effets de l'importation au Maroc de la « ville durable » à la française ? L'enquête prend appui sur des entretiens avec des concepteurs et des chefs de projet au Maroc et sur la documentation technique des premiers éco-projets urbains du pays.

### Au Maroc, l'expertise française à l'honneur

Deux projets de villes nouvelles pilotés par le groupe privé Al Omrane sous la tutelle directe du ministère marocain de l'Habitat, de l'urbanisme et de la politique de la ville (« Sahel Lahyiata » et « Chrafate ») visent, dès 2010, le qualificatif de ville « écologique » ou « durable », auxquels on peut ajouter les projets de CDG Développement, holding privée équivalente de la Caisse des dépôts et consignations française (notamment « Rabat Al Boustane », « Éco-cité Zénata », « Casa Green Town ») ou encore ceux du développeur privé Alliances (« Bab Drâa », « Casa-Sindibad »). Et enfin, les projets de développement urbain pilotés par l'Office chérifien des phosphates (numéro un mondial du secteur) et en particulier le projet « Ville verte » à Benguerir complètent cette rapide recension des premiers cas d'étude.

L'identification de l'expertise étrangère mobilisée et des types de mission d'études commanditées par les aménageurs marocains révèle que les bureaux d'études et agences d'urbanisme français sont très majoritaires avec des noms connus (Madec, Reichen, Boutté, Lion), souvent « Grand Prix

---

<sup>1</sup> Pour une analyse généalogique du développement urbain durable, voir Philifert (2011). Cette contribution montre bien la fragilité et le caractère encore très émergent et fragmenté des politiques urbaines dites de développement durable au Maroc.

d'urbanisme » en France. Côté maîtrise d'ouvrage, les commanditaires sont les « poids lourds » du milieu des développeurs marocains, et sont surtout des privés. Les types d'étude sont variées : design conduisant aux plans d'aménagement, conseil en urbanisme bioclimatique, management environnemental de projet, études sectorielles d'ingénierie environnementale (paysage et trames, gestion intégrée et alternative de l'eau, efficacité énergétique et énergies renouvelables, gestion environnementale et sociale). Un tandem avec les professionnels marocains est obligatoire dans le droit de l'urbanisme marocain pour la traduction de la conception urbaine en règlements d'urbanisme et plans.

La domination de l'expertise des Français s'explique par la coexistence d'au moins trois circuits : le financement direct de bureaux français par le Trésor français (dispositif Fonds d'étude et d'aide au secteur privé, ou FASEP) ; les activités à l'international d'opérateurs publics français comme l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (adaptation au Maroc de l'« Approche environnementale de l'urbanisme » dite « AEU ») ; enfin, la coopération décentralisée qui permet à une collectivité locale française d'apporter son soutien technique à un projet urbain au Maroc. Du côté de la demande locale marocaine, le recours aux bureaux d'études étrangers s'explique car à ce jour « leurs homologues n'ont pas de références en urbanisme durable » pour reprendre les mots du chef de projet « Rabat Al Boustane ». Ce faisant, les aménageurs marocains visent à « mettre à la norme » les projets urbains, un souci qui trahit la croyance en un modèle international de l'urbanisme durable (composé notamment de bonnes pratiques et recettes) dont ils semblent avoir, cependant, une plus ou moins nette représentation.

### **Ville contextualisée et *low-tech*... pas toujours liée aux usages habitants marocains**

Si en Chine, certains éco-projets européens (allemands et suédois) sont clairement des modèles en soi à reproduire *in extenso*, on ne retrouve pas cette manière de transposer l'éco-quartier de Bonne à Grenoble ou de Bottière-Chénaie à Nantes. Aussi convient-il ici de souligner l'effort d'adaptation de savoir-faire d'urbanisme durable expérimentés en France, sans d'ailleurs que les expériences françaises ne soient réellement mentionnées en tant que telles dans l'univers des références présentées aux Marocains.

Tout d'abord, les experts français visent avant tout à adopter une démarche de contextualisation partant de l'existant, qui joue avec les ressources du territoire du projet. Cette démarche est sans doute une des marques de fabrique de l'urbanisme « à la française » des années 2000, qui s'est d'ailleurs érigée en principe dans la grille ministérielle française « éco-quartier » récemment élaborée. « Rabat Al Boustane » est un bon exemple. L'urbaniste conceptrice, Hind Tricha, formée au Maroc et en France, puis associée dans l'agence d'Yves Lion en 2006 avant de créer son propre agence au Maroc en 2008, joue le rôle de « passeuse ». Elle défend ainsi des principes de composition comme le respect de l'ancienne trame parcellaire agricole, l'épannelage des îlots à construire, l'intégration dans une trame verte et bleue. Avec Franck Boutté, une « écologie urbaine du Sud » vient d'être testée pour l'« Éco-cité Zénata » autour d'une « trame aéraulique » déterminant l'orientation des éléments futurs du bâti en fonction des vents pour créer des îlots de fraîcheur.

Ensuite, les experts travaillant dans des agences françaises diffusent des valeurs et surtout cherchent à justifier leurs propositions par un souci d'adaptation au projet, aux capacités (souvent plus limitées) de l'aménageur et de la collectivité locale et/ou des destinataires du projet. Les propos de Philippe Madec illustrent cette volonté : « Il faut acclimater les procédures étrangères, au même titre que j'adapte la notion allemande de "passif" sur un projet à Bordeaux. Le développement durable est une négociation permanente entre les besoins et les limites, selon les situations spécifiques » (Madec 2011). Et les propositions des bureaux français mobilisent peu des éco-technologies chères. L'apport demeure surtout méthodologique, processuel, d'attention au territoire, d'identification des ressources de proximité et de proposition de dispositifs techniques simples : noues filtrantes, trame de circulations piétonnes, bornes de tri des déchets. Le discours des experts

français repris par l'aménageur sur le projet d'« Éco-cité Zénata » est instructif : il s'agit de « créer une cité bioclimatique *low-cost* » ciblant « la classe moyenne émergente », et non une éco-bourgeoisie dont il faudrait, d'ailleurs, prouver l'existence.

Enfin, les propositions reflètent un certain « forçage » sur certains choix. Le réseau de pistes cyclables sur le projet « Rabat Al Boustane » est assez généreux et dimensionné comme pour un projet urbain dans une ville en France où le réseau serait déjà développé. Mais ce dispositif en décalque mériterait une étude de la demande et des enquêtes sur les modes de vie que l'on n'a pas trouvés au cours de cette recherche. De manière ironique, cela vient relativiser la définition de l'éco-cité donnée par Bernard Reichen : « une équation dynamique associant la géographie d'un lieu, la culture urbaine, les attentes d'une population et les exigences d'une époque ». Autre limite, les propositions des experts travaillant en France concernent beaucoup la phase « amont » de la conception, et peu les phases de réalisation, d'appropriation et d'exploitation. Rares sont encore les expertises sur la gestion future des espaces bâtis ou ouverts. Enfin, la dimension sociale et participative à l'élaboration de ces projets pionniers reste encore trop faible.

### **Un modèle ressource malgré des incertitudes de mise en œuvre**

L'expertise française en matière de ville durable est une ressource pour les aménageurs du Maroc, puisqu'elle leur permet de s'inscrire dans une mode internationale de l'urbanisme durable. Ce « suivisme » est rentable pour plusieurs raisons. Tout d'abord, une fois la phase d'études terminée, la commercialisation de ce nouveau type d'offre urbaine « verte » vient diversifier leur portefeuille de projets. Et « ce genre d'offre "écologique" attire, d'ailleurs, les étrangers qui viennent acheter, et si les étrangers achètent, alors les Marocains suivent » (entretien avec un chef de projet en bureau d'études, avril 2014). Ensuite, l'importation de la ville durable permet de trouver des financements à l'opération d'aménagement. Dans le cas de l'« Éco-cité Zénata », le concept de l'éco-cité s'est formalisé au fil des études entre 2010 et 2013. Il permet en retour à des bailleurs comme l'Agence française de développement de décider en 2013 de prêter à l'aménageur (50 millions d'euros en première tranche) pour financer la réalisation de certains éléments du projet. La programmation, les éléments de langage et les visuels co-élaborés par l'aménageur et les experts français viennent donner des garanties à ce bailleur pour le convaincre de « soutenir » le projet urbain.

Toutefois, l'idée n'est pas de dire que le modèle français sert uniquement à mettre en lien un bailleur français et un aménageur marocain. Par le biais des études, les aménageurs marocains commencent à intégrer de nouvelles manières de penser et gérer la ville<sup>2</sup>. Et la priorité des experts français missionnés est davantage de donner des solutions adaptées aux capacités (financières et techniques) des usagers comme des gestionnaires et des collectivités, plus que de « vendre » des certifications payantes type « HQE » (haute qualité environnementale) ou viser la performance chiffrée de tel ou tel bâtiment. Toutefois, cette idée d'adapter la « ville durable » en mode *low-tech* et sobre que proposent certains experts entre en tension avec la volonté d'aménageurs de suivre des « standards » et de ne pas concevoir une « ville durable » perçue comme étant au rabais. Ainsi, les urbanistes français s'attachent davantage à ajuster les éco-projets aux sites avec une relative économie de moyens, là où les aménageurs attendaient parfois davantage de spectaculaire et de *high-tech*. Au-delà de cette contradiction, on peut terminer par évoquer les incertitudes sur la mise en œuvre : « on n'a pas les filières qui suivent pour la construction, ni les éco-matériaux. Pour la gestion de chantiers propres, nous n'avons pas la filière réutilisation des déchets » (chef de projet à CDG Développement, octobre 2013). Ce défaut d'entreprises compétentes et de filières est également relevé par l'Agence d'urbanisme du Grand Lyon, qui était en appui pour expérimenter entre 2010 et 2012 un « pilote » de l'AEU au Maroc.

---

<sup>2</sup> Cet apprentissage des « milieux d'urbanistes » du sud de la Méditerranée fait écho à l'ouvrage pionnier sur le sujet de Taoufik Souami et Éric Verdeil (2006).

Cette mobilisation d'expertise étrangère dans des éco-projets n'en est qu'à ses débuts et reste limitée dans le champ opérationnel à quelques experts travaillant, pour leur majorité, dans des structures en France. Un champ d'observation s'ouvre pour la recherche, d'autant plus qu'à ce jour rien n'est encore sorti de terre pour ce type de projet qui ne constitue, au final, qu'une part encore très minoritaire de l'urbanisme formel et informel des villes marocaines.

### **Bibliographie**

- Barthel, Pierre-Arnaud, Clerc, Valérie et Philifert, Pascale. 2013. « La “ville durable” précipitée dans le monde arabe : essai d'analyse généalogique et critique », *Environnement urbain/Urban Environment*, vol. 7, p. 16-30. Consulté le 12 juin 2014, URL : [www.vrm.ca/EUUE/Vol7\\_2013/EUE7\\_Barthel.pdf](http://www.vrm.ca/EUUE/Vol7_2013/EUE7_Barthel.pdf).
- Madec, Philippe. 2011. « Bab Drâa, Tifnit et Sindibad : premières expériences de quartiers durables au Maroc. Entretien par Pierre-Arnaud Barthel et Pascale Philifert », in Barthel, Pierre-Arnaud et Zaki, Lamia (dir.), *Expérimenter la « ville durable » au sud de la Méditerranée*, La Tour-d'Aigues : Éditions de l'Aube, p. 159-173.
- Philifert, Pascale. 2011. « La construction d'une politique de développement durable au Maroc : principes, traductions et contradictions », in Barthel, Pierre-Arnaud et Zaki, Lamia (dir.), *Expérimenter la « ville durable » au sud de la Méditerranée*, La Tour-d'Aigues : Éditions de l'Aube, p. 97-120.
- Souami, Taoufik et Verdeil, Éric. 2006. *Concevoir et gérer les villes. Milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*, Paris : Economica.

À la recherche de la « ville durable » dans les pays du Sud, ses adaptations, faux semblants et vrais changements, **Pierre-Arnaud Barthel** est maître de conférences en urbanisme à l'Institut français d'urbanisme et au Laboratoire Techniques, territoires et sociétés (LATTS).

Parmi ses dernières publications : *Expérimenter la « ville durable » au Sud de la Méditerranée* (Éditions de l'Aube, 2011, ouvrage co-dirigé avec Lamia Zaki) et « Villes arabes, villes durables ? » (*Environnement urbain/Urban Environment*, vol. 7, 2013, numéro co-dirigé avec Éric Verdeil). Ce travail s'inscrit dans le programme « Green Cities » de la Chaire Ville de l'École nationale des ponts et chaussées ([www.enpc.fr/node/7931](http://www.enpc.fr/node/7931)) pilotée par Dominique Lorrain, directeur de recherche au LATTS et soutenue par l'Agence française de développement (AFD), GDF Suez et Suez Environnement.

### **Pour citer cet article :**

Pierre-Arnaud Barthel, « L'exportation au Maroc de la “ville durable” à la française », *Métropolitiques*, 16 juin 2014. URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-exportation-au-Maroc-de-la-ville.html>.