



Gestion du patrimoine architectural et rôle des acteurs, cas du centre ville de Casablanca

Bouchra HAFDI¹, Mohamed MAYOUSSI², Yahya ELKHALKI³

^{1,2,3} Université Sultan Moulay Slimane, Maroc

Résumé: La préservation du patrimoine est généralement considérée comme l'héritage légué par les générations passées, et qui sera transmis aux générations futures. Par conséquent, il est essentiel de le protéger. Le patrimoine, qui était autrefois limité architecturalement et ne dépassait guère quelques monuments historiques, s'est élargi ces dernières années pour inclure le patrimoine immatériel, le patrimoine local au niveau des quartiers, et le patrimoine naturel. Cela nous amène aujourd'hui à concentrer la recherche sur la compréhension des origines et des conditions de constitution du patrimoine, ainsi que ses enjeux.

Étant donné que le patrimoine actuel est considéré comme une ressource territoriale plutôt qu'une simple référence historique et culturelle, le patrimoine architectural occupe une place importante dans de nombreux pays du monde en tant que contributeur au développement du territoire. Cela se réalise en établissant un lien entre sa valeur patrimoniale et sa valeur économique.

Au Maroc, nous jouissons d'un patrimoine architectural riche et diversifié, comprenant certaines structures classées au patrimoine mondial. Néanmoins, plusieurs exploits historiques demeurent négligés et en état de dégradation, attendant d'être évalués et réhabilités. L'intégration de ces éléments dans les programmes de développement nationaux et locaux est cruciale. La ville de Casablanca constitue un exemple frappant de cette réalité, étant considérée, jusqu'à récemment, en dehors du cercle des villes patrimoniales à l'intérieur du pays.

Cet article se concentrera sur le rôle des acteurs locaux, dans la gestion du patrimoine architectural de la ville de Casablanca.

Mots clés : Patrimoine architectural, acteurs, valorisation, gestion, Casablanca

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.19909949>

1 Introduction

La gestion du patrimoine urbain au Maroc implique la participation de divers acteurs, en grande partie parce qu'ils recouvrent les intervenants clés dans le contexte urbain. La particularité du dispositif marocain en matière de gestion du patrimoine urbain réside dans les interactions et les dialogues entre une multitude d'acteurs aux rôles distincts. Comprendre ce dispositif implique, d'une part, l'identification de ces acteurs et, d'autre part, l'explication de la manière dont ils interviennent et coopèrent.

Il est fréquent de restreindre la définition des acteurs intervenant dans la gestion du patrimoine à ceux exclusivement dédiés à des aspects monumentaux ou urbains, négligeant ainsi de prendre en compte de nombreux autres acteurs, en particulier ceux liés à la gestion urbaine globale et à son financement, qui jouent des rôles tout aussi cruciaux. Ces divers acteurs, leurs fonctions, les outils qu'ils utilisent, ainsi que les règles qui les guident, contribuent à former un dispositif systémique. Comprendre ce dispositif est d'autant plus complexe qu'il s'est développé progressivement en réponse aux évolutions institutionnelles au Maroc. Néanmoins, l'efficacité de la gestion du patrimoine urbain dépend de la cohérence globale de ce dispositif.

Le présent article aborde un angle particulier du patrimoine, celui de « patrimoine bâti de milieu urbain », aussi appelé « patrimoine architectural urbain ». Ces notions sont reconnues par les chercheurs comme étant des sous-ensembles de « patrimoine historique » ou « patrimoine culturel ».

Le patrimoine, en tant que notion et en tant que réalité urbaine, n'est pas étranger à un pays comme le Maroc, aux traditions séculaires. C'est sous la colonisation que le Maroc a connu le changement le plus déterminant de son patrimoine, suite au reclassement de l'héritage urbain, puisque seuls les monuments historiques classés comme prestigieux ont pu être bénéficié, d'une attention particulière de la part des services des Beaux-Arts et des Monuments Historiques, crée par les autorités coloniales.

2 Revue de littérature

Le patrimoine bâti regroupe les constructions monumentales, les éléments architecturaux dits mineurs, c'est-à-dire les constructions privées et non-monumentales, l'architecture dite vernaculaire - liée au terroir - et l'architecture industrielle - dont font partie par exemple les usines, gares et hauts-fourneaux. La notion de « patrimoine bâti » se développe à partir du XIX^{ème} siècle et tend à éliminer l'utilisation des termes « monuments » et « monuments historiques ». Elle regroupe des objets divers et parfois moins valorisés au niveau national ou local, mais inclut également les monuments. Le « patrimoine bâti » n'est pas synonyme de « monuments historiques », car il regroupe des objets architecturaux qui ne sont pas toujours monumentaux (Choay, 1992).

Si « le patrimoine architectural est (...) ce qui donne valeur à un lieu », c'est au sens de valeur à la fois symbolique et économique (Bourdin, 1992, p.21). Le patrimoine représente ainsi une forme de capital économique.

3 Matériels et méthodes

Nous adoptons une méthodologie associant la recherche bibliographique et des investigations sur terrain. Dans ce cadre, cette méthode se décline en trois étapes:

✓ **Recherche bibliographique et création d'une base de données spatiale**

Il s'agit de recueillir les informations nécessaires pour constituer une idée claire sur la zone faisant l'objet de notre recherche. Il est indispensable d'élaborer une base de données à référence spatiale pour toutes les étapes de la recherche.

✓ **Sorties et investigations sur terrain**

Le travail de terrain est une composante essentielle pour l'évaluation. Il s'agit de connaître les différentes composantes naturelles et socio-économiques du territoire d'étude. Ainsi, durant la période de la recherche, il est essentiel de faire des allers retours sur le terrain afin de confronter les résultats obtenus avec la vérité terrain.

✓ **Administration d'un questionnaire**

Pour recueillir des données relatives aux rôles des acteurs (des professionnels et des experts en architecture et en patrimoine, parmi lesquels des professeurs chercheurs spécialisés dans ces domaines, des cadres de l'Agence Urbaine de Casablanca, des représentants de la Wilaya et des membres de l'association Casamémoire), un questionnaire adapté à chaque partie prenante s'impose. Cela permettra de dégager les différentes visions, perceptions, postures et attitudes vis-à-vis de l'objet de notre étude.

En effet, nous avons élaboré un questionnaire et un guide d'entretien semi-directif pour appréhender chez les parties prenantes les aspects suivants:

- o Leurs représentations et perceptions du patrimoine architectural et du paysage urbain
- o Les solutions suggérées (détruire pour construire/reconstruire/restaurer...)
- o Les obstacles relatifs à la mise en place d'un dispositif de patrimonialisation

4 Résultats

La présentation des résultats de l'enquête sur le rôle des acteurs vis-à-vis du patrimoine architectural met en lumière des données significatives qui reflètent les perceptions et les opinions de la communauté locale du centre ville de Casablanca (Sidi Belyout) qui connaît une concentration du patrimoine architectural importante.

Tableau 1: Répartition du patrimoine au niveau des arrondissements de Casablanca

	Valeur patrimoniale exceptionnelle (A)	Valeur patrimoniale notable (B)	Inscrits au Patrimoine National (I)	Total
Sidi Belyout	530	1143	52	1725
Mechouar	170	62	2	234
Hay Hassani	85	47	0	132
Maarif Extension	31	58	0	89
Moulay Rachid	57	11	0	68
Hay Mohammadi	39	23	2	64
El Hank	36	15	1	52
Ain Chock	31	14	0	45
Essoukhour Assawda	38	5	0	43
Oasis-Polo	10	23	0	33
Sidi Bernoussi	4	26	0	30
Anfa-Ain Diab	9	15	1	25
Ain Sebaa	11	12	0	23
El Fida	13	4	0	17
Sidi Othmane	11	1	0	12
Ben M'Sick	5	3	0	8
Dar Bouazza	4	0	0	4
Ain Harrouda	3	1	0	4
Médiouna	0	3	0	3
Anfa City	1	1	0	2
Ouled Azzouz	1	0	0	1
Sidi Hajjaj Oued Hassar	1	0	0	1
Total	1090	1467	58	2615

Source : B. HAFDI. Enquête, 2022

4.1 L'acteur associatif

Les associations travaillent à sensibiliser la population locale et les visiteurs sur l'importance du patrimoine culturel et historique de Casablanca. Elles organisent des événements éducatifs, des conférences, des expositions et des visites guidées pour informer le public sur l'histoire et la valeur du patrimoine de la ville. Les associations peuvent aussi initier des projets de restauration de bâtiments historiques, de places et d'autres éléments du patrimoine. Elles peuvent également promouvoir des initiatives visant à mettre en valeur le patrimoine culturel à travers des actions artistiques, des festivals, des marchés artisanaux, etc.

En donnant l'exemple de l'association de Casamémoire: *Créée en 1995, Casamémoire est une association marocaine à but non lucratif de sauvegarde du patrimoine architectural du XXe siècle au Maroc. Elle a vu le jour suite à la démolition de la villa Mokri de l'architecte Marius Boyer. Elle regroupe des membres réunis autour de valeurs communes: préservation de la spécificité de Casablanca, valorisation du patrimoine architectural, du tourisme culturel et de la mémoire collective.*

L'engagement de l'acteur associatif dans la préservation du patrimoine construit de la période coloniale découle de leur conviction selon laquelle le Maroc était un protectorat et non une

colonie. Le président de l'association affirme depuis des années: *“Nous n'étions pas colonisés, nous étions protégés. La France a préservé l'architecture, a émis des lois pour préserver le patrimoine et les arts marocains.”* **Casamémoire 2018**

“C'est un travail nécessaire pour classer la ville dans une première étape en tant que patrimoine national, puis ultérieurement en tant que patrimoine mondial de l'UNESCO. Selon l'association, ces classifications seront les seules capables de servir de rempart solide capable de faire face aux campagnes féroces auxquelles ce riche patrimoine architectural est actuellement exposé.” **Casamémoire 2022**

“Cette capitale africaine a été une expérience d'urbanisme et un laboratoire pour des mouvements architecturaux mondiaux distincts entre les années 1920 et les années 1960. Pendant cette période, des styles tels que l'Art déco, le Nouveau Marocain, le Bauhaus, le Fonctionnalisme, et d'autres, audacieux et mondialement reconnus, ont évolué, donnant à la ville un caractère exceptionnel indéniable. Les experts, dans leur ensemble, confirment cette singularité.” **Casamémoire 2022**

Il est important de noter que malgré les efforts de sensibilisation de l'association pendant quinze ans, la reconnaissance de la beauté architecturale de l'Art déco est aujourd'hui mieux établie et reconnue par les autorités.

4.2 Le conseil de la region Casablanca Settat

La Cour du Pacha abrite le siège du Conseil de la Région de Casablanca-Settat, au cœur d'un quartier parmi les zones patrimoniales et touristiques importantes de la ville. La plupart des circuits touristiques à Casablanca font une halte dans ce bâtiment, offrant d'importantes facilités pour guider les touristes. De plus, des facilités sont louées aux acteurs associatifs pendant les jours du patrimoine de la ville. Pendant trois jours, elles sont ouvertes librement pour des missions d'orientation, voire même pour des périodes de formation. Le Conseil de la Région soutient également des forums culturels, tels que le Forum de la Citoyenneté en tant qu'acteur culturel majeur dans la région de Casablanca-Settat. Il organise des séminaires sur le patrimoine culturel de Casablanca, soutient des festivals culturels, notamment le Festival du patrimoine Ghiwani, et a signé une convention avec l'Institut de l'Aménagement Urbain sur le patrimoine culturel de la région de Casablanca-Settat.

Ces initiatives ont également contribué à intégrer le Conseil de la Région dans la dimension culturelle lors des ateliers de préparation du plan régional pour la région de Casablanca-Settat. L'objectif est de créer un plan régional reconnaissant la valeur patrimoniale de l'héritage du XXe siècle. Un alignement important a été constaté entre les revendications de l'Association Casamémoire et les discussions lors des ateliers de conception régionale.

Un axe spécifique a été consacré au patrimoine de la région de Casablanca-Settat dans le cadre du plan régional, intitulé "Patrimoine matériel historique", abordant les interventions importantes pour la protection et la valorisation. Il traite en particulier le patrimoine bâti au cours du XXe siècle, des travaux d'architecture et de civilisation de cette période, ainsi que du patrimoine colonial de grande valeur. Il met en lumière la présence de plus de 100 bâtiments dans le centre historique de Casablanca. Cette formulation finale inclut la reproduction du guide architectural du XXe siècle publié par l'Association Casamémoire, contribuant ainsi à la réalisation de l'objectif du guide adopté par d'autres acteurs.

Photos 3,4 et 5 : Immeubles patrimoniaux architecture Art déco



Source : Auteurs, 2024

4.3 Entreprises de développement local

Le rôle des entreprises de développement local liées au patrimoine architectural de la ville se manifeste à travers leur adoption, en partenariat avec les autorités locales et les acteurs privés, d'une nouvelle formule pour la gestion des services publics au niveau local et régional. Cela est en accord avec les principes de la bonne gouvernance nécessaires à la gestion efficace des infrastructures publiques pertinentes.

Ces entreprises de développement local jouent un rôle clé dans la définition et la mise en œuvre des politiques de développement urbain et de préservation du patrimoine architectural. Cette nouvelle formule reflète l'esprit moderne de l'administration locale, mettant l'accent sur la transparence, la participation communautaire et l'amélioration de la qualité des services publics, y compris la préservation du patrimoine architectural culturel.

Avec cette nouvelle formule, l'administration locale et les acteurs privés peuvent atteindre les objectifs du développement durable et préserver l'identité culturelle de la ville.

L'idée de créer ces entreprises a commencé en 2008 avec la création de la "Société d'Aménagement d'Anfa Casablanca". La responsabilité de mettre en œuvre le plan directeur d'aménagement urbain a été confiée à cette société, étant donné que le système d'unité urbaine, qui transfère les compétences des municipalités au conseil de la ville, a montré que le manque de cohérence conduirait à ce qu'on appelle le "blocage" en raison des conflits politiques. Ces entreprises ont ainsi pris le contrôle de projets divers à l'intérieur de la ville dans le cadre du plan de développement **2015/2020**, notamment des projets liés au patrimoine de Casablanca tels que **le Parc écologique Sidi Abderrahmane, la réhabilitation du complexe Mohammed V, la réalisation du parc de la Ligue Arabe, du Théâtre de Casablanca, et de la Place Mohammed V.**

Cependant, la société la plus étroitement liée à la préservation du patrimoine architectural est la "**Société de Conservation du Patrimoine Architectural**". Au début, la société était appelée "Casa Patrimoine", mais selon les termes de la convention entre la commune et la société, elle

se concentre spécifiquement sur le patrimoine architectural, en particulier du XXe siècle. Parmi les sites inclus figure la Villa Carl Ficke, un site historique que la ville cherche à préserver à travers la société Casa Patrimoine, ainsi que l'église espagnole du Sacré-Cœur.

4.4 Les actions de l'agence urbaine et des collectivités locales

L'agence urbaine de Casablanca dispose d'archives importantes constituées de plusieurs plans relevant les bâtiments et espaces proposés pour le classement dans le répertoire National avec comme référence de base les répertoires et plans des secteurs sous protection architecturale élaborés par Pinseau. De plus, l'AUC dispose d'un registre de montage de photos des biens proposés ainsi qu'une kyrielle de fiches techniques très sommaires comportant notamment la désignation, la fonction, le titre foncier, l'ancienne et la nouvelle adresse, l'architecte et la date de conception ainsi que l'appartenance administrative.

Au sein de l'AUC, l'architecte chargé du patrimoine, étant dénué de tout assise juridique de protection solide, ne peut qu'essayer d'influer sur la prise de décision au niveau des avis émis par l'AUC aux communes aptes à délivrer les permis de démolition, de construction ou de modifications tel qu'il a été préconisé dans la circulaire ministérielle de 1989.

Si parfois le pire est évité (la démolition), les nombreuses dénaturations (devantures parachutées, modification de la façade, remplissage des fenêtres, surélévations...) sont inévitables et incontrôlables, mettant en relief l'état de délabrement plus ou moins avancé qui est caractéristique à ces immeubles.

Lors de nos entretiens avec les différents acteurs, nous avons soulevé la question des défis auxquels le patrimoine architectural est confronté. Les résultats de cette enquête indiquent que 39% des répondants ont identifié la pression liée au développement urbain comme étant l'un des principaux défis, tandis que 29% ont souligné la problématique de la spéculation immobilière.

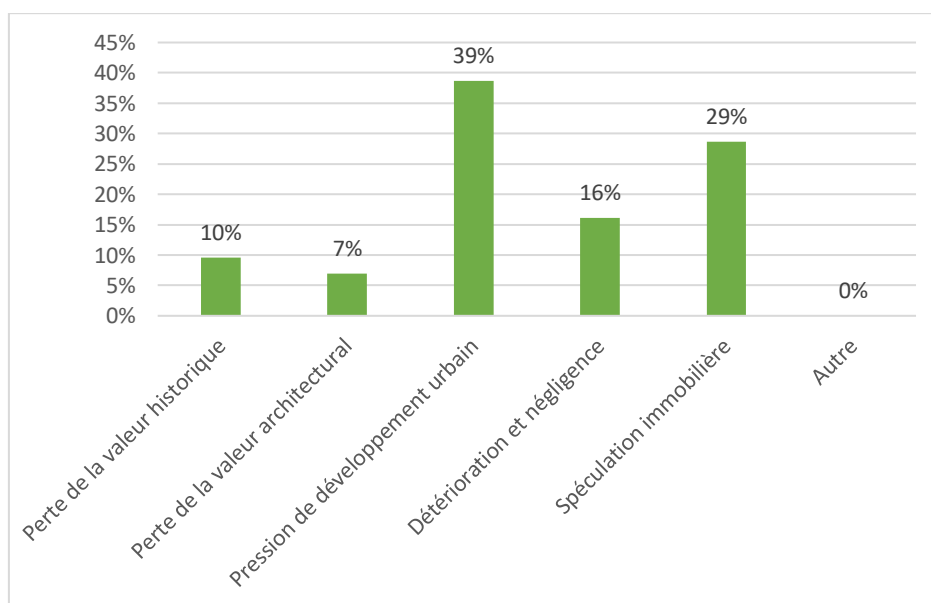


Figure 1 : Défis du patrimoine architectural (Enquête de terrain 2022).

Ces résultats mettent en évidence une préoccupation significative quant à la manière dont le développement urbain en cours exerce une pression sur le patrimoine architectural existant. Cette pression peut se traduire par des projets de construction, d'expansion ou de modernisation qui pourraient compromettre l'intégrité des structures historiques. De plus, la spéculation immobilière est également perçue comme un défi majeur, suggérant que les intérêts financiers peuvent parfois l'emporter sur la préservation du patrimoine culturel.

5 Discussion

Les initiatives associatives dans la ville ont réussi à influencer le discours public, en adoptant les discours auprès des autres acteurs dans le cadre de la défense du patrimoine architectural du XXe siècle. L'acteur public a commencé à accepter la diffusion des discours qui louent le patrimoine architectural du XXe siècle, entourant les chantiers de cartes et de photos de Casablanca avec des écrits d'architectes de cette période, en particulier Écochard. Tout cela célèbre l'architecture de Casablanca pendant les années cinquante du XXe siècle.

Les chantiers situés dans le Boulevard de l'Armée Royale, connue pour son importante activité et sa présence dynamique pour les visiteurs de la ville, les hommes d'affaires, les employés et les ouvriers, contribuent à diffuser et renforcer ce discours de manière plus large. L'importance réside dans l'interaction positive entre les différents acteurs, élargissant la sensibilisation à l'importance de la préservation du patrimoine architectural et culturel de la ville au cours de cette période temporelle particulière.

On constate le rôle marginal du ministère de la Culture et de ses services régionaux dans la dynamique du patrimoine architectural à Casablanca, en comparaison avec le rôle des services relevant du ministère de l'Intérieur. De même, pour les services régionaux relevant du ministère du Tourisme, on constate un déclin, notamment au cours des dernières années, du rôle de l'Office Régional du Tourisme dans la valorisation du patrimoine architectural de la ville et le soutien au tourisme culturel.

Bien que le conseil communal de Casablanca suive les orientations des autorités locales, en particulier compte tenu de la réduction de ses compétences après les événements de l'Agence Urbaine, il reste engagé dans la préservation du patrimoine architectural de la ville et la promotion du tourisme culturel. Malgré le fait que la réhabilitation des monuments historiques relève des compétences du conseil communal ou du conseil régional, cela a eu un impact positif sur la réalisation d'une partie importante des objectifs associatifs, en particulier la reconnaissance croissante du patrimoine architectural produit pendant la période de protection.

Il est à rappeler que la commune est le principal intervenant dans le domaine de la protection et de la gestion, que ce soit au niveau de l'amélioration des espaces publiques, l'assainissement, le revêtement du sol, l'éclairage publique ou au niveau de la maîtrise foncière des terrains et des maisons.

Nous avons interrogé 230 résidents de Sidi Belyout¹ afin de recueillir des informations sur les initiatives prises par les différentes parties prenantes en ce qui concerne le patrimoine architectural de Casablanca. Nous avons cherché à comprendre les actions concrètes entreprises par ces acteurs pour préserver, promouvoir et valoriser le patrimoine architectural de la ville. Les réponses obtenues de ces 230 participants nous ont permis d'obtenir un aperçu sur les efforts déployés par la communauté locale et d'autres intervenants envers ce patrimoine historique et culturel.

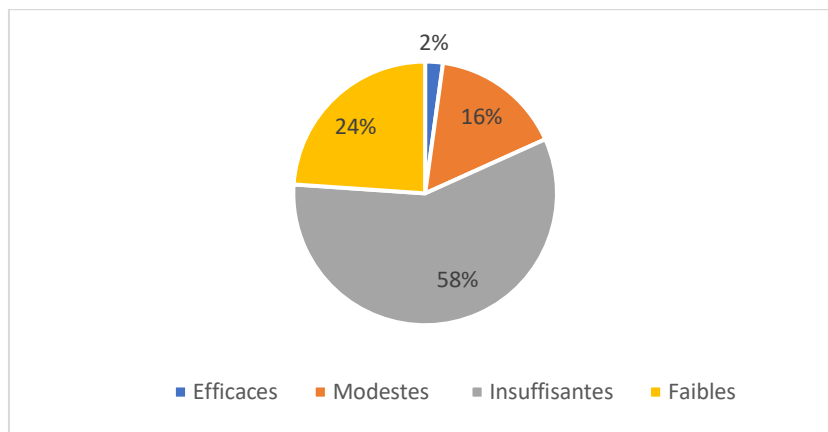


Figure 2 : Les actions entreprises par les acteurs (Enquête de terrain 2022).

Nous avons observé que la majorité des personnes interrogées, soit **58%**, ont exprimé leur constat de l'insuffisance des actions entreprises par les acteurs en matière de préservation du patrimoine architectural. De plus, **24%** des répondants ont qualifié ces actions de faibles. Ces résultats soulignent un consensus parmi une part significative de la population de Sidi Belyout sur le fait que les efforts actuels en cours ne sont pas jugés adéquats ou suffisants pour répondre aux besoins de préservation et de valorisation du patrimoine architectural de Casablanca.

Cette prise de conscience de l'insuffisance des actions peut servir de catalyseur pour susciter une réflexion plus approfondie sur les stratégies et les initiatives nécessaires. Il devient alors impératif d'explorer des moyens d'améliorer et de renforcer les mesures déjà en place, peut-être en impliquant davantage la communauté locale, en mobilisant des ressources supplémentaires, ou en développant des partenariats plus étroits avec diverses parties prenantes. Ces résultats pourraient également servir de base solide pour plaider en faveur de changements et de développements plus significatifs dans la gestion du patrimoine architectural de la région.

6 Conclusion

Bien que les programmes d'urbanisme aient travaillé sur l'amélioration du centre-ville et de certains éléments de son patrimoine bâti, ils ont en revanche contribué à la détérioration et à la perte de certains autres éléments, dont certains sont plus anciens historiquement et plus esthétiques. Un exemple frappant aujourd'hui est la détérioration du patrimoine restauré dans l'ancienne médina, en particulier les éléments qui font face à la mer, tels que les remparts et

¹ Arrondissement à Casablanca qui connaît une concentration du patrimoine architectural selon l'inventaire de l'agence urbaine de Casablanca.

Bab ALmarssa, ainsi que le quai qui a été réaménagé en raison des travaux de creusement du tunnel des Almohades par la Société Casablanca Développement. Cela montre l'absence de coordination entre les acteurs et la question de la gouvernance dans la gestion des projets, où le projet récent de restructuration de l'ancienne médina se trouve actuellement dans ses dernières phases, et en manque de coordination et de la bonne gestion, une partie de ce projet a été reconstruite à nouveau.

Pour cela parmi les axes à améliorer :

- Renforcer la sensibilisation communautaire sur l'importance du patrimoine architectural.
- Explorer des partenariats entre les acteurs locaux, gouvernementaux et la société civile pour des initiatives de préservation.
- Renforcer la coordination entre les acteurs locaux.

En résumé, les résultats de cette enquête soulignent la perception communes de l'insuffisance des actions actuelles, mettent en évidence les défis clés et suggèrent des pistes pour améliorer le rôle des acteurs dans la préservation du patrimoine architectural de Casablanca. Ces conclusions pourraient servir de base solide pour des actions futures visant à renforcer la conservation de ce patrimoine historique et culturel.

REFERENCES

- [1] Cattedra, R. (2005). Casablanca : la réconciliation patrimoniale comme enjeu de l'identité urbaine. *Rives méditerranéennes*.
- [2] Choay, F. (1996). *L'allégorie du patrimoine*. Éditions du Seuil.
- [3] Choay, F. (2009). *Le patrimoine en question : Anthologie pour un combat*. Éditions du Seuil.
- [4] Chouiki, M. (2012). *Le Maroc face au défi urbain : Quelle politique de la ville ?* Dar Attaouhidi.
- [5] Cohen, J.-L., & Eleb, M. (1998). *Casablanca : Mythes et figures d'une aventure urbaine*. Éditions Hazan / Éditions Belvisi.
- [6] Cornu, M., & Fromageau, J. (2003). *Patrimoine architectural, urbain et paysager : Enjeux juridiques et dynamiques territoriales*. L'Harmattan.
- [7] Rachik, A. (2002). *Casablanca : L'urbanisme de l'urgence*. Imprimerie Najah El Jadida.
- [8] Veschambre, V. (2007a). Le processus de patrimonialisation : Revalorisation, appropriation et marquage de l'espace. *Vox geographica*.
- [9] Veschambre, V. (2007b). Patrimoine : Un objet révélateur des évolutions de la géographie et de sa place dans les sciences sociales. *Cairn.info*.