



HAL
open science

Casablanca confrontée à l'Etat colonisateur, aux colons et aux élites locales : essai de micro histoire de la construction d'une ville moderne.

Pascal Garret

► To cite this version:

Pascal Garret. Casablanca confrontée à l'Etat colonisateur, aux colons et aux élites locales : essai de micro histoire de la construction d'une ville moderne.. Hélène VACHER. La ville coloniale au XXe siècle: d'un sujet d'action à un objet d'histoire, Maisonneuve et Larose, pp.27-39, 2005. halshs-00127045

HAL Id: halshs-00127045

<https://shs.hal.science/halshs-00127045v1>

Submitted on 28 Jan 2007

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Pascal GARRET

Casablanca confrontée à l'Etat colonisateur, aux colons et aux élites locales : essai de micro histoire de la construction d'une ville moderne.

in *La ville coloniale au XXe siècle: d'un sujet d'action à un objet d'histoire*, sous la direction d'Hélène Vacher, Paris, Maisonneuve et Larose, 2005, pp. 27-39.

On a longtemps abordé la construction des villes durant les premières décennies du Protectorat Français au Maroc sous l'angle des grandes réalisations d'un urbanisme d'État et de ses acteurs. Cette perspective a notamment mis en avant les projets des décideurs, au premier chef ceux du résident général Lyautey et des quelques hommes qu'il avait choisis pour réaliser ses plans, laissant dans l'ombre d'autres processus parfois plus subtils. Il en est ainsi des modalités d'application de dispositifs juridiques ou réglementaires accompagnant la mise en œuvre de ces mêmes plans. Éclairer ces phénomènes demande d'autres méthodes d'analyse qui mettent en jeu d'autres échelles d'observation et privilégient l'étude de pratiques liées à des configurations urbaines à la fois locales et particulières. Par le biais d'une approche qui s'apparente par certains aspects à la micro-histoire, On se propose ici de "(...) faire apparaître, derrière la tendance générale la plus visible, les stratégies sociales développées par les différents acteurs en fonction de leur position et de leurs ressources effectives"¹ par le biais de l'exemple de la percée du boulevard de la Gare à Casablanca. On y suivra au plus près les multiples négociations entre les acteurs concernés, espérant montrer que les grands projets urbains n'ont pas nécessairement été réalisés selon le modèle canonique d'un urbanisme colonial omnipotent, « fondateur de villes » ex-nihilo. L'étude de leur mise en œuvre fait apparaître un processus de « construction des villes » engageant une chaîne de négociations et de médiations entre de nombreux acteurs au niveau local, les projets de l'Etat « protecteur » devant prendre en compte les intérêts

¹ J. Revel, "Micro-analyse et construction du social", in J. Revel (sous la direction de), *Jeux d'échelles. La micro-analyse à l'expérience*, Paris, Seuil/Gallimard, 1996, p. 21.

des colons tout en ménageant les élites locales et leur capacité à contrôler la population locale.

Une situation particulière

"Pacifiés" dès 1907/1908, la ville de Casablanca et ses environs attirent de nombreux Européens voyant dans cette région de la *Chaouia* les promesses d'un nouvel eldorado. Cet afflux entraîne un rapide développement de la ville avant l'établissement du Protectorat français en 1912². Les pouvoirs locaux n'exercent pas de réel contrôle sur les constructions qui s'édifient alors à l'extérieur des murs de la médina au rythme d'une forte spéculation immobilière : "A première vue, c'était un chaos invraisemblable, sans voirie possible, tellement le développement avait été rapide, partout à la fois et en tous sens"³, remarque Henri Prost en arrivant au Maroc en avril 1914.

Contrairement aux autres villes marocaines où les autorités françaises pourront opérer en "terrain libre", le développement urbain de Casablanca oblige l'administration du Protectorat à "faire avec" des "bâisseurs [privés qui] opèrent généralement dans le plus grand désordre, (...) les constructions s'élevant n'importe où, selon l'intérêt et la fantaisie des propriétaires, sans que personne manifeste le moindre souci, non seulement de l'esthétique, mais même des règles élémentaires de l'hygiène et de la circulation"⁴.

En effet, non seulement le terrain est-il déjà occupé, mais il l'est par de puissants propriétaires, pour la plupart européens ou bénéficiant de protections consulaires⁵, avec lesquels la Résidence doit-elle opérer avec prudence.

Pour redresser ce "désordre" casablançais, les autorités françaises ont adopté un certain nombre de mesures afin de « vertébrer un peu la croissance anarchique de la cité »⁶. Celles-ci ont déjà été décrites dans

2 La population européenne de Casablanca passe de 1 500 individus en 1907 à 11 930 en décembre 1912.

3 H. Prost, "Le Plan de Casablanca", in *France Maroc*, 15 août 1917, p. 7.

4 A. Adam, *Histoire de Casablanca (des origines à 1914)*, publication des Annales de la faculté des Lettres, Aix-en-Provence, 1968, pp. 155-156.

5 Sur les protections consulaires au Maroc, voir l'ouvrage de M. Kenbib, *Les protégés. Contribution à l'histoire contemporaine du Maroc*, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Rabat, 1996, 389 p.

6 D. Rivet, *Lyautey et l'institution du Protectorat français au Maroc, 1912-1925*, Paris,

plusieurs ouvrages et on se limitera à un simple rappel⁷. Il s'agit essentiellement de la création d'une commission municipale⁸ en avril 1913, du *dahir* "relatif aux alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voirie" d'avril 1914, du *dahir* sur "l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire" d'août 1914, du « Plan Prost » de 1915 ou, encore, du *dahir* de novembre 1917 instituant "les associations syndicales de propriétaires urbains".

Si l'ensemble de ces instruments devait fournir un cadre de régulation de la croissance urbaine à venir, il n'offrait que peu de moyens pour intervenir sur le bâti existant et sur la situation évoquée ci-dessus.

Certes, le *dahir* d'août 1914 sur l'expropriation est "une arme excellente pour l'urbanisme", mais, face à la résistance des colons propriétaires des terrains concernés, il ne sera effectivement utilisé à Casablanca qu'en 1922 pour l'élargissement du boulevard du 4^{ème} Zouave longeant l'ancienne médina⁹.

De plus, les procédures d'expropriation sont longues et trop coûteuses pour les finances d'un Protectorat dont les ressources sont fortement réduites durant la Première guerre mondiale. Pour "remember" les zones déjà bâties et, surtout, parvenir à réaliser les voiries prévues par le Plan Prost¹⁰, il est

L'Harmattan, 1996, tome 3, p. 154.

7 Voir principalement les études de H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*, et de A. Tarriot, *Monographie de Casablanca de 1907 à 1914*, Casablanca, Imprimerie du Petit Marocain, 1924, 63p. Voir aussi la thèse de H. Vacher, *Projection coloniale et ville rationalisée. Le rôle de l'espace colonial dans la constitution de l'urbanisme en France. 1900-1931*, Aalborg, Aalborg University Press, 1997, 423 p.) et l'ouvrage de J.-L. Cohen et M. Eleb, *Casablanca. Mythes et figures d'une aventure urbaine*, Paris, Hazan, Paris, 478 p.

8 Créée en même temps que celle de Rabat, la Commission Municipale de Casablanca est composée de huit notables français dont le Chef des Services Municipaux, de quatre "indigènes musulmans" et de deux israélites (non titulaires de protections consulaires). Tous les membres de la commission sont nommés directement par le Résident Général de France au Maroc ("Projet de composition de la Commission Municipale de Casablanca" et "*Dahir* portant création des Commissions Municipales à Casablanca et Rabat" du 18 avril 1913, BGA, carton A 1708, "Contrôle des Municipalités, Bureau du Contrôle Administratif, Commission Municipale de Casablanca, Procès verbaux des délibérations, 1913-1917").

9 H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*, pp. 99-100 et J.-L. Cohen et M. Eleb, *Casablanca...*, *op. cit.*, pp. 106-107.

10 Monique Eleb et Jean-Louis Cohen soulignent que, contrairement à ce qu'aurait pu faire croire un "silence" de la plupart des analyses historiques portant sur Casablanca, un premier plan d'extension de Casablanca est réalisé en 1912 par l'ingénieur-géomètre Albert Tardif, cf. J.-L. Cohen et M. Eleb, *Casablanca...*, *op. cit.*, pp. 44-47. Hélène Vacher a également considéré le « plan Tardif » qui aura servi de « fond de plan » à Henri Prost, cf. *Projection coloniale...*, *op.cit.*, pp.177-183. Sur le rôle des géomètres dans les opérations d'aménagement, voir Hélène Vacher, « Du métier à la profession : l'émergence de l'ingénieur géomètre et l'exercice colonial au début du XX^e siècle », in Eric Gobe (dir.), *Les ingénieurs maghrébins dans les systèmes de formation. Systèmes de formation, Filières coloniales et pratiques professionnelles, Professionnalités contemporaines*, Institut de

fait appel au système des associations syndicales de propriétaires urbains dont le principe est inscrit, dès 1914, dans l'article 9 du titre II du *dahir* relatif aux alignements et dont le *dahir* de 1917 renforce et précise les attributions pour pouvoir procéder à une redistribution complète des parcelles à l'intérieur de périmètres prédéfinis.

Les associations syndicales de propriétaires urbains

D'après Jean-Louis Cohen et Monique Eleb, mais également Daniel Rivet et Hélène Vacher, les associations syndicales de propriétaires urbains telles qu'elles sont mises en œuvre sous le Protectorat français au Maroc sont directement inspirées d'expériences allemandes ou nord-européennes. Henri de La Casinière en était effectivement tout à fait averti, comme l'indique son commentaire du *dahir* de 1914¹¹ renvoyant à : « une loi allemande du 28 juillet 1902 qui a été appliquée avec un plein succès à Francfort-sur-le-Main et qui institue toute une procédure qui permet à l'Administration supérieure, sur demande des intéressés, d'opérer une refonte complète de la propriété et de «redistribuer» les terrains suivant les indications du plan"¹².

Le principe de fonctionnement de ces associations est assez simple et peut se résumer ainsi :

- Il suffit pour constituer une association syndicale de propriétaires qu'une majorité en nombre de propriétaires y ait donné son adhésion.
- Une commission élue peut alors procéder directement aux opérations de redistribution, réalisant *de facto* le plan de remembrement par le biais d'une mise en commun de tous les terrains concernés. Cette commission met à la disposition immédiate des Services Municipaux les emprises des voies projetées (ici, celles du Plan Prost). Elle assure aussi la redistribution des parcelles entre propriétaires, au plus près des limites antérieures, en tenant compte de la valeur des propriétés avant l'opération, mais également des plus-values attendues qui résulteront de la création de rues ou de places et affecteront le nouveau parcellaire. Si des déséquilibres apparaissent lors de cette redistribution, ce sont les mieux lotis qui paient des compensations

Recherche sur le Maghreb Contemporain, Tunis, 2001, pp. 173-193.

11 Juriste et chef du Service du Contrôle des Municipalités du Maroc, Henri de La Casinière est le principal rédacteur de ce *dahir*.

12 H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*, p. 296.

aux plus lésés, l'administration se contentant d'indemniser les seuls propriétaires dont les bâtiments, situés à l'emplacement des emprises de voirie, doivent être détruits.

De cette façon, l'administration peut-elle, « (...) sans craindre de soulever de trop vifs mécontentements, compenser une large part de la valeur des terrains [remembrés] avec la plus-value apportée aux parcelles laissées aux propriétaires ou qui leur étaient attribuées à la suite des échanges décidés par la commission syndicale »¹³.

Les premières associations syndicales de propriétaires urbains constituées à Casablanca sont celles du quartier de la TSF¹⁴ et du boulevard de la Gare¹⁵. L'utilisation de cette procédure étant relativement "originale" et novatrice pour l'époque, du moins de la part de l'administration française, il n'est pas inutile d'analyser sa mise en œuvre dans le détail à propos du boulevard de la Gare. Il s'agit d'en comprendre les modalités de fonctionnement et de cerner les raisons pour lesquelles il fut dit tant de bien d'un système largement appliqué au Maroc et fort peu en France. Cette étude s'appuie sur des fonds d'archives qui n'ont quasiment pas été exploités jusqu'ici¹⁶. Il s'agit notamment de comptes-rendus des séances de la Commission municipale, du courrier échangé par la Commission et la Résidence, de notes ou de rapports sur tels ou tels projets, et de comptes-rendus des séances des commissions syndicales de propriétaires. Ces documents constituent une source précieuse pour étudier la "fabrique" de la ville au jour le jour, à l'échelle la plus fine, et mettre à jour les négociations qui ont modelé l'espace urbain en devenir. L'approche choisie dans cet article ne vise pas tant à « (...) opposer un haut

13 A. Lourde, "Le service public de l'urbanisme au Maroc (1900-1975). Contribution à l'Histoire du Droit de l'Urbanisme", in *Histoire des grands services publics du Maroc de 1900 à 1970*, Presses de l'Institut d'Etudes Politiques de Toulouse, 1984, p. 113.

14 Le nom de ce quartier vient de l'antenne de télégraphie sans fil (TSF) qui y avait été installée.

15 Au total, 22 Associations Syndicales de Propriétaires Urbains furent expérimentées à partir de 1916 au Maroc (9 à Casablanca, 9 à Rabat, une à El Jadida et 3 à Oujda) et 10 d'entre elles n'étaient pas concluent en 1924 (H. de la Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, op. cit., p. 103).

16 Ces archives sont principalement conservées à la Bibliothèque Générale et Archives de Rabat (BGA), mais il existe aussi un fonds important dans la Commune Urbaine de Sidi Beyliout, administration qui a la responsabilité de gérer l'ensemble du centre-ville de Casablanca. Signalons d'ailleurs que, malgré un important travail de classement de ces archives engagé depuis plusieurs années sous la direction de Jean-Louis Miège avec l'aide de la coopération française, une grande partie d'entre elles ne sont pas encore répertoriées à ce jour et sont donc très difficilement accessibles aux chercheurs.

et un bas, les grands et les petits, que de reconnaître qu'une réalité sociale n'est pas la même selon le niveau d'analyse (...) où l'on choisit de se situer »¹⁷.

La percée du boulevard de la Gare

L'association syndicale de propriétaires urbains du boulevard de la Gare constitue l'objet de notre analyse car elle présente les caractères de l'expérimentation. A ce titre, elle a donné matière à plusieurs bilans, notamment de la part de Guillaume de Tarde, directeur des Affaires civiles de la Résidence générale, soucieux de rendre compte des résultats obtenus à partir du "succès de (cette) première Association Syndicale, sans doute la plus importante de toutes"¹⁸. La première d'entre elles, celle de la TSF, est constituée en février 1916, Mais ses travaux ne sont conclus qu'en 1920. L'association du boulevard de la Gare, qui est formée en mars 1917, est par contre la première à être homologuée par les autorités municipales en juillet 1918. La percée du boulevard figure en outre parmi les trois "grandes voies d'un intérêt général indiscutable" qui sont retenues par le Plan Prost pour être réalisées de toute urgence et pour lesquelles la Commission municipale décide de mettre les bouchées doubles¹⁹.

C'est M. Collieaux, Administrateur des Colonies et Chef des Services Municipaux de Casablanca, qui est chargé de mettre en place ces associations syndicales en appliquant les dispositifs des *dahirs* de 1914 et de 1917 pour exécuter le Plan Prost malgré de faibles moyens, tant financiers qu'humains²⁰.

17 J. Revel, "La construction du social", *op. cit.*, p. 12.

18 Lettre de G. de Tarde à Monsieur le Secrétaire Général du Protectorat, 25 juin 1918. Ces courriers et rapports figurent dans le dossier d'homologation de la décision de la commission syndicale (BGA, carton D 235, "Plans d'aménagement de Casablanca, Dahirs et A.V., 1916-1918").

19 Les deux autres voies concernées sont les boulevards de la Liberté et de l'Aviation. Cf. le compte-rendu de la séance du 31 janvier 1916 de la Commission Municipale (BGA, carton A 1708, "Contrôle des Municipalités, Bureau du Contrôle Administratif, Commission Municipale de Casablanca, procès-verbaux des délibérations, 1913-1917"). Concernant la Commission Municipale de Casablanca, Lyautey exigea, dès ses premiers travaux, de "recevoir non un simple compte-rendu des séances mais une copie du registre des délibérations. Il est en effet essentiel (qu'il) soit mis à même de connaître la liste des membres présents, la part prise par chacun à la discussion de l'ordre du jour et tout spécialement les observations ou les vœux présentés par les membres indigènes" (Lettre manuscrite de Lyautey au Chef des Services Municipaux, datée du 17 novembre 1913, même carton que le compte-rendu ci-avant).

20 Les travaux de la Commission Municipale sont fortement ralentis durant toute la guerre à cause d'un manque de moyens financiers, notamment pour lever le cadastre de Casablanca

Sans revenir sur le mode général de fonctionnement des associations syndicales de propriétaires urbains, il convient de s'arrêter sur le déroulement des opérations suivies par l'association du Boulevard de la Gare :

Dès constitution de l'association syndicale, la municipalité dispose immédiatement des emprises nécessaires à la réalisation des voiries tandis que les propriétaires des terrains concernés ne peuvent plus y édifier de constructions tant que la redistribution n'est pas homologuée. Cette clause a été obtenue "à la condition que [l'association] fasse vite l'application du Plan Prost et qu'elle facilite aux propriétaires la reprise des affaires"²¹, tous les protagonistes ayant évidemment intérêt à accélérer et à conclure ce type de projet au plus vite.

En ce qui concerne le système d'évaluation (ou plutôt de non évaluation) des parcelles, il est rapidement décidé qu'il ne doit être que relatif et ne doit pas tenir compte des cotations du marché qui spéculent sur une "cote d'espérance" de ces terrains, en partant du principe que les autorités publiques interviendraient tôt ou tard dans la réalisation de voirie. L'estimation prend en considération les éléments suivant : la proximité des parcelles avec la Place de France²² ou avec le Marché Central²³, la forme et la surface du lot, la longueur des alignements sur rue et la profondeur des parcelles, facteurs déterminant de leur "constructibilité". Dans la plupart des cas, on se contente de « remanier les limites des propriétés de façon à ne pas déplacer sensiblement leur position. Elles ont pivoté sur place et ont pris des formes bâtissables par rapport à la nouvelle voirie. Toute discussion au sujet de la valeur commerciale relative des terrains avant et après

sans lequel aucun projet d'envergure n'est possible. Fin 1915, seuls deux tiers de la surface concernée par le Plan Prost ont pu être cartographiés à l'échelle du 10 000^{ème}, très peu de zones ayant alors fait l'objet d'un véritable relevé cadastral (compte-rendu de la Commission Municipale du 30 décembre 1915, BGA, carton A 1708...).

21 Lettre de G. Buan à M. Bigot, Chef du Service d'Application du Plan Prost, datée du 19 janvier 1917 (BGA, carton A 1379, "Contrôle des Municipalités, Bureau Administratif des Plans de Ville, Expropriations, échanges et achats de terrains, Casablanca, 1916-1919"). A cette date, tel qu'il le dit lui-même dans ce courrier, M. Buan, géomètre, a "en main les intérêts des principaux propriétaires de Casablanca" et participe à ce titre à toutes les réunions de la Commission Syndicale du Boulevard de la Gare.

22 Appelée aussi Place du Sokko et aujourd'hui Place des Nations-Unies. Il s'agit alors du véritable centre de la partie européenne de la ville de Casablanca.

23 Marché qui est alors en cours de construction sur le tracé futur du Boulevard de la Gare (voir plus loin pour plus de détails concernant ce projet).

redistribution est ainsi volontairement supprimée »²⁴, la [figure N° 1](#) illustrant cette opération ne nécessite à ce titre aucun commentaire.

Il y a évidemment des réclamations ou des tentatives d'obstruction à ces opérations de redistribution. Remarquons toutefois que la plupart de celles que nous relevons dans les comptes-rendus de séance émanent de "petits propriétaires", probablement moins concernés par la perspective de plus-values que par la volonté de pouvoir utiliser eux-mêmes leurs terrains comme bon leur semble. Ce sont d'ailleurs les "grands propriétaires", et non la municipalité, qui apaisent les velléités de ces réfractaires en leur cédant quasi gracieusement tel ou tel petit morceau de parcelle. Ainsi en témoigne le rapport de la Commission technique, daté du 30 mars 1918, dans lequel il est rendu hommage à « l'esprit de conciliation de M. Monod, Directeur de la Société Foncière, qui a permis de solutionner le cas embarrassant de Mme Vve Gleye, dans des conditions avantageuses pour cette dernière »²⁵.

Reste une question sensible, celle des charges communes, chaque propriétaire du périmètre syndical étant censé, d'après le *dahir* de 1917, participer à celles de l'association syndicale à hauteur de la valeur de son terrain après redistribution. Aucun propriétaire n'a intérêt, une fois parvenu à ce stade, à voir ses nouveaux terrains surévalués. Alors que des discussions épineuses avaient été évitées lors de la redistribution, de nombreux débats ont lieu lors des séances de la commission au sujet "des estimations [qui] ont été établies ultérieurement et révèlent des plus-values très différentes"²⁶. C'est d'ailleurs le seul vrai sujet de discord que nous pouvons relever de la part des "grands propriétaires", menés par MM. Monod et Buan. Cette revendication est toutefois rapidement retirée par leurs auteurs, principalement, là encore, à cause des "retards qui s'en suivraient, eu égard au peu d'importance de cette réclamation (il s'agit de quelques milliers de francs)"²⁷.

Pour expliquer la bonne volonté des protagonistes et la rapide conclusion de

24 Note de l'Inspecteur des Municipalités (signature illisible) à M. de Tarde, datée du 25 juin 1918 (BGA, carton D 235...).

25 "Rapport de la commission technique" et "état explicatif des modifications apportées aux parcelles soumises au remaniement, tous deux datés du 30 mars 1918 (BGA, carton D 235...).

26 Lettre de G. de Tarde à Monsieur le Secrétaire Général du Protectorat, 25 juin 1918, *op. cit.*

27 *Ibid.*

la redistribution des lots, on peut bien sur penser aux attentes de plus-values financières. Elle réside aussi dans intérêt partagé par les propriétaires et la municipalité (et donc le Protectorat) à la production d'une « image » de la partie européenne de la ville coloniale. Il s'agit de représenter, tant symboliquement que matériellement, « la prospérité et la domination du couple modernisation - colonisation »²⁸, qui, par son architecture et son urbanisme, doit manifester la réussite politique et économique du colonialisme à la française aux yeux des populations locales et occidentales. Pour rester dans ce "registre colonial", remarquons d'ailleurs que les "indigènes"²⁹ sont quasiment absents de cette affaire, presque invisibles au sein de l'association syndicale du Boulevard de la Gare³⁰. Bien que certains soient effectivement propriétaires de parcelles ou de bâtiments dans le périmètre concerné, nous ne trouvons aucune trace de leur éventuelle participation aux travaux de la commission syndicale, hormis la présence toute symbolique (il ne prend jamais part aux débats) du "Nadir des Habous", deux des terrains concernés par le périmètre de l'opération dépendant de son ministère³¹. Relevons également que les propriétaires de nationalité allemande sont dans le même cas, mais que cette absence est ici explicable par la mise sous séquestre de leurs biens durant toute la guerre de 1914-18.

A l'issue de cette première expérience casablancaise d'association syndicale de propriétaires urbains, "les terrains redistribués virent leur valeur passer, dans l'ensemble, du simple à plus du quintuple, par suite de la redistribution"³² (...). L'opération s'est traduite, pour l'Administration, par une

28 A. Rachik, *Villes et pouvoirs au Maroc*, Casablanca, Editions Afrique Orient, 1995, p. 28.

29 Il s'agit ici des Marocains de confession musulmane, ceux de confession juive n'étant généralement pas considérés comme "indigènes" par le Protectorat, tout comme les Musulmans bénéficiant d'une protection consulaire.

30 Sur 47 propriétaires, nous en distinguons 5 qui soient susceptibles d'être des musulmans ne bénéficiant pas d'une protection consulaire étrangère, propriétaires de seulement 8 % des surfaces concernées par le périmètre syndical.

31 Les "Habous" sont des biens légués par des particuliers à des fins religieuses ou de bienfaisance à une fondation pieuse, dont ils deviennent, théoriquement, propriétés inaliénables. Ils sont alors gérés au Maroc par le "Conseil Supérieur des Habous", le "Nadir" étant un administrateur de cette institution traditionnelle qui a été maintenue mais aussi renforcée et contrôlée par le Protectorat (à ce propos, voir D. Rivet, *Lyautey et l'institution du Protectorat français au Maroc...* et plus particulièrement le chapitre 17 du tome 2, "Tentative de conservation du «vieux Maroc» : la politique musulmane de Lyautey", pp. 121-153).

32 Et ce malgré la très forte diminution de superficie effectuée sur tous les terrains en vue de libérer l'espace nécessaire aux voiries.

subvention de moins de 100 000 francs, alors que l'expropriation pure et simple des terrains englobés dans les emprises de la voie publique aurait coûté plus d'un million³³. Si donc les propriétaires membres de l'association syndicale du Boulevard de la Gare doivent céder, au propre comme au figuré, devant cette atteinte à leur droit de propriété, la perspective de profit est telle qu'ils ne peuvent qu'accepter la transaction. C'est d'ailleurs pour cette raison que ce type d'opération ne s'est avéré viable que dans des situations où la pression foncière est très forte, comme en témoigne *a contrario* l'exemple du quartier de la TSF dont l'association syndicale de propriétaires, créée avant celle du Boulevard de la Gare, n'a pu clore ses négociations de redistribution de terrains qu'au bout de quatre années. La très faible spéculation dont fait alors objet ce quartier ne portait guère les propriétaires à coopérer.

Retour aux premières "négociations"

Les négociations relatées dans ce qui précède prennent une tout autre dimension si nous nous plaçons à la fois dans une temporalité plus longue et à une échelle encore plus fine. Pour cela, remontons quelque peu dans le temps pour nous intéresser aux « terrains Bendahan », selon l'expression alors en usage à Casablanca. Situés entre la rue de l'Horloge (aujourd'hui rue Allal Ben Abdallah) et l'avenue du Général Drude (aujourd'hui avenue Houmman el Fetouaki), ils étaient ainsi dénommés, non parce que Haïm Bendahan, grand investisseur foncier casablançais de confession juive, en avait la propriété, mais parce qu'il était le mandataire de leur véritable propriétaire, Salvador Hassan, homme d'affaires tangérois qui, également de confession juive, bénéficiait de la protection consulaire portugaise³⁴.

Ces terrains³⁵ sont au centre d'une transaction lancée dès mars 1914 par la Commission municipale qui envisage d'y établir un grand marché couvert en remplacement de l'ancien marché du Sokko, situé sur la Place de France. Le 25 juin de cette même année, les Services municipaux désignent une

33 H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*, p. 104.

34 M. Kenbib, *Les protégés...*, pp. 156 et 157. Cette confusion entre MM. Hassan et Bendahan est récurrente dans la plupart des documents consultés, même dans les propres écrits de M. Bendahan qui parle généralement à la première personne des intérêts de son client...

35 Voir figure N° 2.

commission qui doit "étudier l'échange du terrain envisagé avec celui actuellement occupé" car "le marché central ne plaît pas, [et] on voudrait un marché moderne à établir en bordure de la rue de l'Horloge dans les terrains Bendahan"³⁶.

La mise en place de cet échange est longuement discutée comme en témoigne la correspondance échangée principalement entre M. Bendahan et M. Collieaux, Chef des Services municipaux de Casablanca. Voici les lignes principales du projet tel qu'il est proposé par M. Bendahan en réponse à la demande de la Commission municipale³⁷ :

- M. Hassan céderait à la municipalité 8 206 m² de terrain pour la construction du nouveau marché contre les 3 183 m² de celui de l'ancien marché. Le bâtiment que la municipalité construira sur ce terrain ne pouvant jamais avoir d'autre fonction que celle de Marché Central de Casablanca, l'abandon fait de la surface nécessaire à cette construction étant compensé par l'espoir que les terrains situés autour du futur marché pourront bénéficier d'une forte plus-value en raison de ce nouveau voisinage.
- Seraient également cédés sans contrepartie près de dix mille mètres carrés de terrain pour que la Municipalité puisse, à ses frais, établir les voiries nécessaires à l'accès au marché. M. Bendahan annonce à ce propos qu'il a déjà contacté d'autres propriétaires riverains et que ceux-ci sont d'accord pour abandonner également certaines parties de leurs propres terrains nécessaires à l'établissement de ces rues, faisant là aussi valoir les bénéfices qu'ils en tireraient.
- La ville de Casablanca aurait la jouissance immédiate des terrains qui lui sont cédés pour établir le marché et les voiries alors que M. Hassan n'entrerait en possession de celui de l'ancien marché que deux ans plus tard afin d'éviter sa fermeture avant que le nouveau ne soit achevé.
- Enfin, MM. Hassan et Bendahan accepteraient "d'adopter et faire adopter à

36 A. Tarriot, *Monographie de Casablanca...*, op. cit., p. 52.

37 Ces courriers sont conservés en partie à la BGA mais, bien plus, au sein des *Services du Plan* de la Commune Urbaine de Sidi Beyliout à Casablanca (dossier "Domaine municipal n° 222 du sommier, Marché Central, Boulevard de la Gare"). Les comptes-rendus des réunions de la Commission Municipale de Casablanca sont également conservés à la BGA, comme ceux de toutes les villes du Maroc durant la période du Protectorat (carton A 1708, "Contrôle des Municipalités...").

(leurs) acquéreurs éventuels une architecture uniforme dans les constructions des immeubles en façade sur le futur marché qui auront une hauteur de 15 mètres, égale à la largeur des rues autour du marché"³⁸ ([voir figure N° 2](#)).

Si nous suivons dans le détail cette transaction, la principale source de désaccord réside dans l'évaluation même des terrains.

- Concernant celui de l'ancien marché, la Commission Municipale fait valoir qu'il bénéficie d'un emplacement exceptionnel sur la place de France, représentant une "valeur considérable. Par suite de la situation centrale de cette place et de son aménagement par la ville, les plus beaux immeubles s'y édifient et le prix des terrains y subit une marche ascendante qui s'accroîtra tous les jours"³⁹. De plus, la commission fait remarquer que ce terrain est lui-même entouré sur trois de ses côtés par un étroit terrain appartenant déjà à M. Bendahan, ce qui lui "permettra d'y construire des immeubles de rapport d'un grand rendement, chose impossible à l'heure actuelle, étant donné la faible profondeur de la partie de terrains occupés par leurs constructions"⁴⁰ (voir le plan de l'ancien marché, figure N° 2). A cela, M. Bendahan répond que, s'il est bien propriétaire des terrains entourant l'ancien marché, il n'est que le mandataire de M. Hassan, propriétaire de ceux du futur marché et que cet argument ne peut être retenu pour fixer la valeur de la transaction⁴¹...

- Pour ce qui est des terrains proposés pour la construction du nouveau marché et des voiries le desservant, M. Bendahan en fixe la valeur en tenant compte à l'avance de celle escomptée par la construction de ces voiries et du marché. La commission refuse, arguant que c'est, justement, grâce aux futurs investissements en voiries que consentira la municipalité que tous ces terrains bénéficieront d'une "plus-value inespérée"⁴², d'autant plus que toutes

38 Courrier de M. Bendahan à M. Collieaux, daté du 22 juillet 1914 (dossier "Domaine municipal n° 222...").

39 Procès-verbal de la "commission chargée de déterminer les conditions dans lesquelles pourrait être échangé le terrain maghzen destiné à l'installation du Marché de la place du Sokko contre une superficie appartenant à MM. Bendahan et Bonnet", réunie le 8 juillet 1914 (dossier "Domaine municipal n° 222...").

40 *Ibid.*

41 Courrier de M. Bendahan à M. Collieaux, daté du 22 juillet 1914, *op. cit.* On comprend à l'intérêt qu'il peut y avoir à maintenir la confusion entre MM. Bendahan et Hassan, d'un côté comme de l'autre...

42 Lettre non signée (probablement de M. Collieaux) à MM. Bonnet et Bendahan, datée du

les parcelles riveraines en profiteront, et en premier lieu celles que conserve M. Hassan⁴³.

Cette question d'évaluation est décidément problématique et récurrente. Toutefois la commission et M. Bendahan parviennent à un accord en évitant toute estimation directe des terrains : l'échange ne donne lieu à aucune compensation financière de part et d'autre, ne cherchant qu'à maintenir un ratio régulier entre perte de terrain et augmentation escomptée de la valeur de ceux qui sont gardés ou récupérés après cette transaction. Il est certain que l'entente des protagonistes tient à "l'intérêt qu'il y a pour tout le monde à adopter (ce) projet" et à contribuer "au développement et à l'embellissement de Casablanca, (qu'ils désirent) voir et rester la grande ville commerciale du Maroc"⁴⁴ : la municipalité par la mise à disposition immédiate et sans frais des terrains nécessaires à la construction du marché et des voiries ; M. Hassan, par la perspective d'une plus-value considérable sur les terrains qu'il garde autour du futur marché ainsi que celle, à terme, de récupérer le terrain de l'ancien marché qu'il saura mettre en valeur avec l'aide de son mandataire et de son "quasi-copropriétaire", M. Bendahan⁴⁵.

Le projet d'échange est finalement approuvé le 29 juillet 1914 par la Commission municipale. Mais, deux mois plus tard Collieaux annonce à Bendahan que M. Prost, qui vient d'être nommé "Architecte de la Résidence Générale" et "à qui il a présenté le plan de sa proposition, se propose de remanier sur certaines parties le tracé des voies d'accès" et qu'il lui donnera connaissance de ces modifications dès qu'elles auront été définitivement arrêtées⁴⁶.

L'emplacement du nouveau marché tel qu'il était prévu dans le projet d'origine de M. Bendahan se retrouvait en plein milieu du tracé du Boulevard de la Gare, le grand axe du plan que Prost dessine alors pour Casablanca. Finalement, Prost fait déplacer l'implantation de ce bâtiment jusqu'à la rue de l'Horloge pour dégager le passage au futur boulevard, mais il maintient en

31 juillet 1914 (dossier "Domaine municipal n° 222...").

43 Procès-verbal de la réunion de la Commission Municipale du 8 juillet 1914, *op. cit.*

44 Courrier de M. Bendahan à M. Collieaux, daté du 22 juillet 1914, *op. cit.*

45 L'un des deux immeubles qui sera construit ultérieurement sur ce terrain s'appelle encore aujourd'hui "Immeuble Bendahan"...

46 Lettre manuscrite de M. Collieaux à M. Bendahan datée du 14 septembre 1914 (dossier "Domaine municipal n° 222...").

totalité les conditions de ce subtil jeu d'échange de terrains ([voir figure N° 2](#)).

Une œuvre urbanistique innovante

Si les projets urbains de Lyautey au Maroc ont à dessein une portée de réforme sociale⁴⁷ et si certaines des catégories de population concernées ne peuvent que se soumettre aux décisions du Résident général, le rapport de force n'est pas le même lorsque ces actions touchent aux intérêts des élites économiques casablancaises. Lyautey ne leur manifeste aucune sympathie⁴⁸, mais il n'en est pas moins obligé de prendre des précautions puisque, lorsqu'il lance avec Prost le projet de planification et de réorganisation urbaine de la ville de Casablanca, il porte directement atteinte aux biens d'une population qui a les moyens de se faire entendre. De plus, du fait même de sa fonction d'administrateur des intérêts français, il ne peut échapper à "la volonté politique d'assurer la prospérité des colons"⁴⁹.

Pour autant, l'action de Lyautey et de Prost sur les villes marocaines demeure très novatrice pour l'époque. C'est au Maroc, terre d'expérimentation par excellence pour la toute nouvelle discipline qu'est alors l'urbanisme⁵⁰, que sont mises en place dans ce domaine de nouvelles législations qui devanceront celles de la France jusqu'en 1918-1919⁵¹ et "c'est précisément parce que le problème de Casablanca a été le plus complexe à

47 "J'ose dire que, dans ma carrière coloniale, la conception qui a toujours commandé mes actions a été la conception sociale" (phrase de Lyautey rapportée par P. Esperandieu, in *Lyautey et le Protectorat*, Paris, 1947, p. 29).

48 Voir à ce propos, entre autres, l'éclairant chapitre 9 de l'ouvrage de P. Rabinow, *French Modern. Norms and forms of the Social Environment*, The MIT Press, Cambridge, 1989, 454 p.

49 A. Rachik, *Villes et pouvoirs au Maroc...*, *op. cit.*, p. 28.

50 Prost fut l'un des membres fondateurs de la Société Française des Urbanistes en 1911 (Michel Ragon, *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes...*, *op. cit.*, p. 252) et, d'après lui-même, "le mot urbanisme fut créé par quatre architectes et un ingénieur, au cours de l'année 1912. J'étais un de ces architectes" (cité par Françoise Choay, in *La ville de l'âge industriel. Le cycle haussmanien*, sous la direction de Maurice Agulhon, Paris, Editions du Seuil, collection Points Histoire, 1983, p. 266).

51 En France, la première loi française sur les remembrements est promulguée en 1918 et elle ne s'applique qu'aux remembrements ruraux. Le remembrement urbain ne sera appliqué qu'aux zones sinistrées à l'issue des deux guerres mondiales. Le décret-loi du 25 juillet 1935 prévoyait le remembrement dans la zone des opérations du plan. Toutefois, il faut attendre la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 pour qu'une véritable impulsion soit donnée au remembrement et à la constitution d'associations foncières, libres ou forcées. L'apport du Maroc à la législation française est souligné par M. Ragon, *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes...*, *op. cit.*, p. 253.

débrouiller pour les urbanistes, que sa solution en devient plus démonstrative⁵². Cela explique probablement que les "solutions marocaines"⁵³ de Prost serviront directement de référence lors de la rédaction en France de la loi de 1919, complétée de celle de 1924 et que "c'est par l'urbanisme colonial (...) que l'urbanisme tout court a pénétré en France"⁵⁴. Ce "retour" en métropole de l'expérience coloniale marocaine passera notamment par le biais du Musée Social dont l'influence sur la législation en France en matière d'urbanisme n'est plus à démontrer. Il sera également porté par des organisations professionnelles et des établissements d'enseignement supérieur qui s'emploieront à diffuser les aspects les plus innovateurs de l'aménagement des villes du Maroc⁵⁵.

Toutefois, si les *dahir* de 1914 et 1917 sont inspirés d'expériences urbanistiques antérieures, en particulier allemandes, les modalités de mise en œuvre des associations syndicales de propriétaires au Maroc semblent directement inspirées des propositions de M. Bendahan à propos des échanges de terrains nécessaires à l'établissement du Marché Central de Casablanca : nous savons avec certitude que, par l'intermédiaire de M. Collieaux, Prost a pris connaissance de ce projet dès son arrivée à Casablanca, au moment même où il commence à établir ses plans pour cette ville. Au-delà de la législation en elle-même, aussi novatrice soit-elle, ce sont ses modalités d'application qui sont ici remarquables, permettant à la Commission Municipale de négocier avantageusement avec les incontournables colons bâtisseurs de Casablanca, utilisant leurs propres méthodes tout en les pliant au cadre des projets urbanistiques du Protectorat.

Ce que le changement d'échelle d'analyse permet de confirmer ici, c'est

52 H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*, p. 88.

53 J.-L. Cohen et M. Eleb, *Casablanca...*, *op. cit.*, p. 85.

54 G. de Tarde, "L'urbanisme en Afrique du Nord", in *L'urbanisme aux colonies et dans le pays tropicaux*, textes réunis et présentés par Jean Royer, Delayance, La Charité-sur-Loire, 1937, tome premier, p. 27.

55 Ce "passage" par le Musée Social n'est guère étonnant puisque c'est sur les conseils de l'un de ses membres, Jean Claude Nicolas Forestier, et de son président, Georges Risler, que Lyautey avait fait appel à Prost en 1914. A propos de l'influence du Musée Social concernant la législation française en matière d'urbanisme et de ses relations avec le protectorat marocain, voir l'ouvrage d'Hélène Vacher, *Projection coloniale et ville rationalisée...*, *op. cit.*, et Françoise Blum, « Le Musée social au carrefour ? » in *Vie Sociale*, n° 3-4, 1999, pp.99-108.

qu'une seule volonté politique ne suffit pas assurer le succès d'un projet qui a pourtant un total soutien des autorités coloniales. Si Lyautey et Prost "maudissaient" la spéculation foncière effrénée et non maîtrisée de Casablanca⁵⁶, c'est pourtant celle-ci qui, paradoxalement, sera à l'origine du succès de leur projet urbanistique, elle seule pouvant assurer la réussite du système des associations syndicales de propriétaires urbains. Dans ce cas précis, la ville moderne ne peut se fabriquer que par l'intérêt partagé entre le projet public lyautéen et la recherche privée du profit, seul moyen d'attenter sans violence au sacro-saint droit de propriété des colons bâtisseurs de Casablanca, dualité trop souvent éludée et que seule cette approche au plus près des acteurs en présence permet de mettre à jour. Ceci confirme les thèses de Giovanni Levi : "dans les interstices des systèmes normatifs établis ou en formation, groupes et personnes développent leur propre stratégie significative. Celle-ci est capable de marquer la réalité politique d'une empreinte durable, non d'empêcher les formes de domination, mais de les conditionner et de les modifier"⁵⁷.

Épilogue

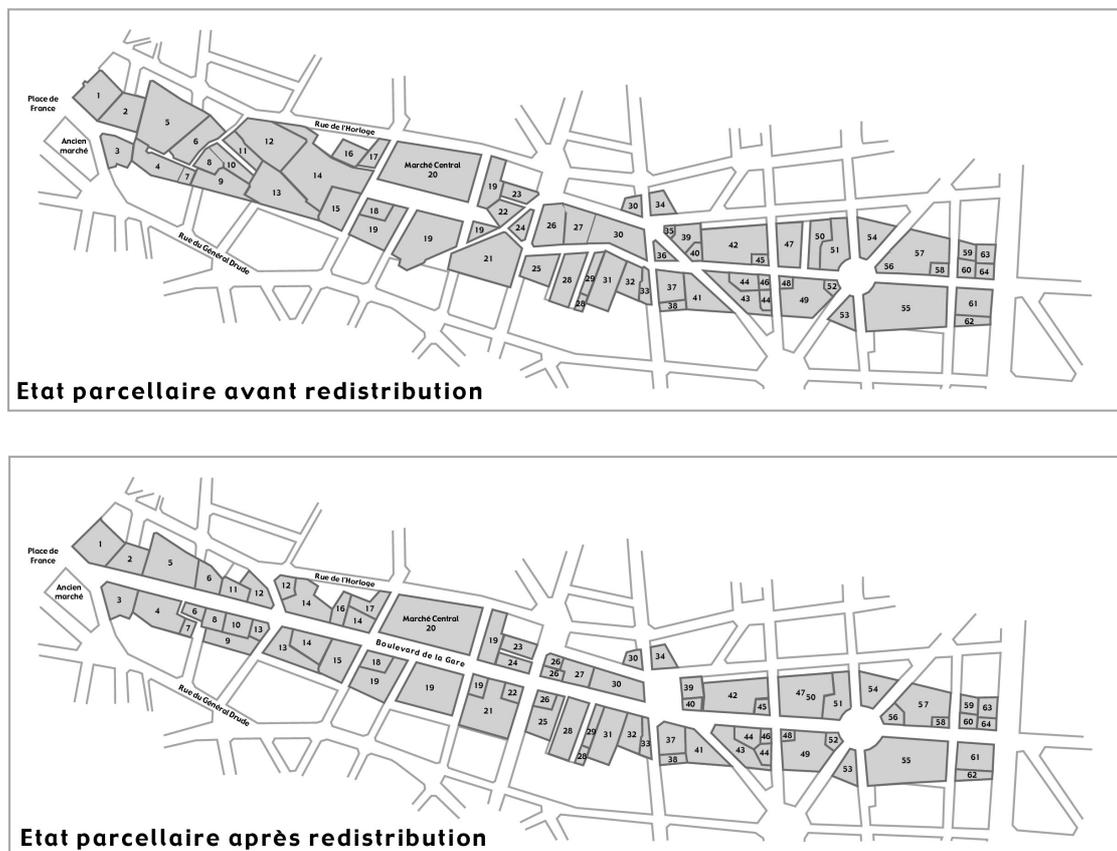
Nous ne saurions conclure sans évoquer une dernière "petite" histoire concernant M. Bendahan et le terrain de l'ancien marché du Sokko qu'il a finalement récupéré après cette complexe transaction avec la Commission Municipale. Cette parcelle était située en limite mais non incluse dans le périmètre syndical et elle empiétait sur le tracé du Boulevard de la Gare prévu par le Plan Prost, empêchant son débouché direct sur la Place de France ([cf. figure 1](#)). Ni Prost, ni aucun de ses successeurs ne sont parvenus à exproprier Haïm Bendahan et ses héritiers pour récupérer ce bout de terrain. Aujourd'hui encore, le boulevard se termine par un coude avant de donner sur la place actuelle des Nations Unies ([cf. figure 3](#)).

56 P. Rabinow, *French Modern...*, *op. cit.*

57 G. Levi, *Le pouvoir au village. Histoire d'un exorciste dans le Piémont du XVIIe siècle*, Paris, Gallimard, 1989, pp. 12-13 (édition originale italienne en 1985).

Illustrations :

Figure 1 : Casablanca, association syndicale des propriétaires urbains du boulevard de la Gare, 1917-1918

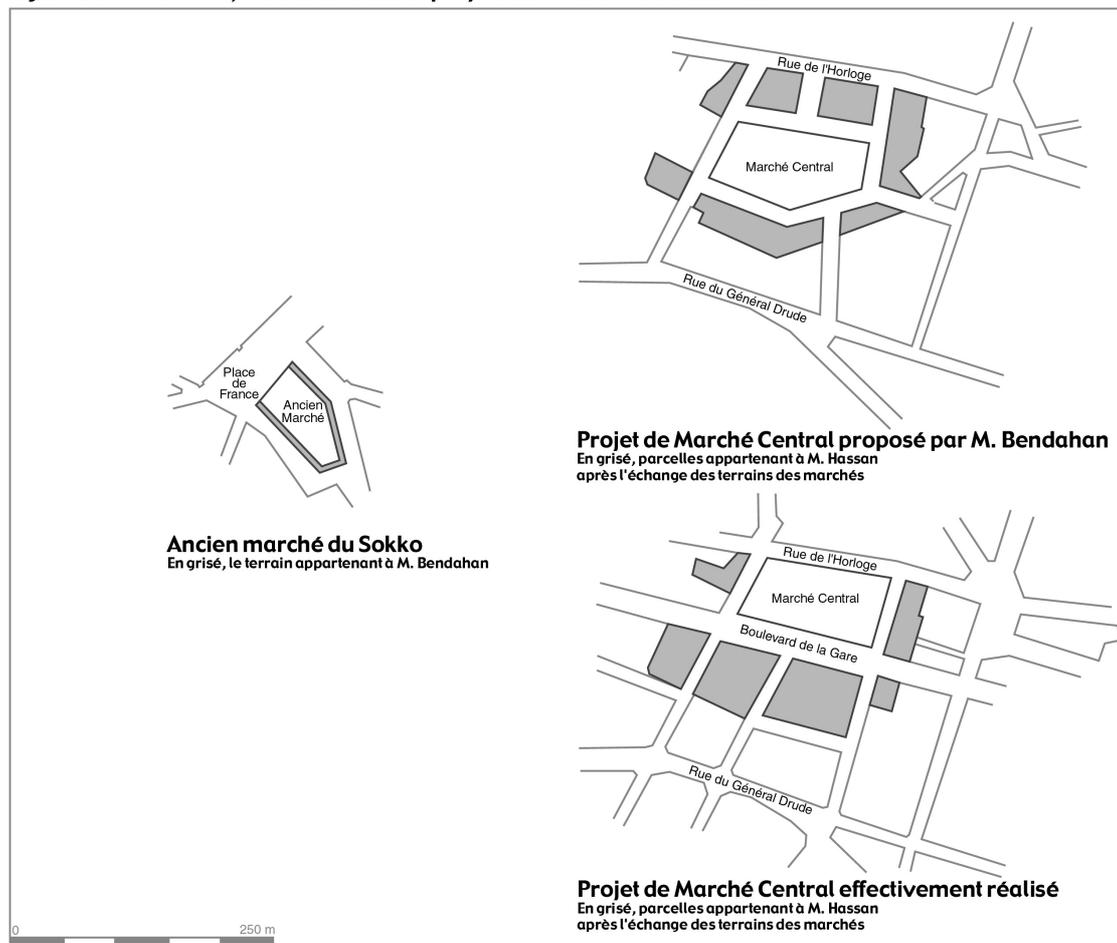


Pascal GARRET - 2002

Source : H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines. Leur développement. Leur législation*
Imprimerie de la Vigie Marocaine, Casablanca, 1924

Evolution du parcellaire avant et après redistribution par l'association syndicale de propriétaires urbains du boulevard de la Gare. Illustration réalisée par l'auteur à partir du schéma de redistribution de ce même syndicat, publié dans l'ouvrage d'Henry de La Cassinière (*Les Municipalités Marocaines...*). Les deux plans originaux en couleurs sont conservés à la BGA (non répertoriés).

Figure 2 : Casablanca, ancien marché et projets du nouveau Marché Central

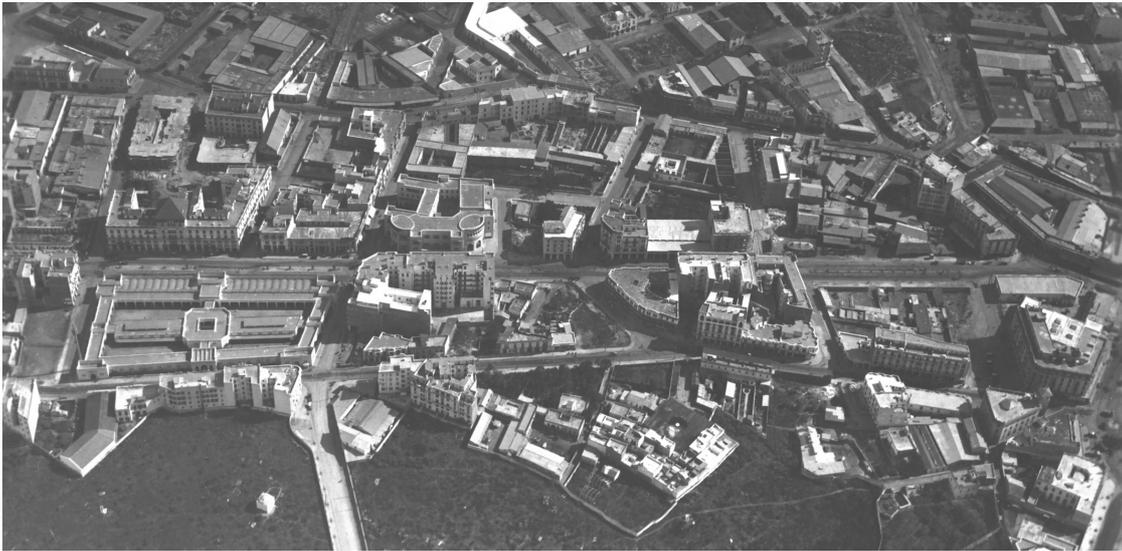


Pascal GARRET - 2002

Source : Services du Plan de la Commune Urbaine de Sidi Beyliout à Casablanca dossier Domaine municipal n° 222 du sommier, "Marché Central, boulevard de la Gare"

Plans de masse de l'ancien marché du Sokko, du projet de nouveau marché tel que proposé par messieurs Hassan et Bendahan et du Marché Central tel qu'il fut réalisé en 1918-1919 par l'architecte Pierre Bousquet. Illustrations réalisées par l'auteur à partir des plans originaux qui sont conservés aux Services du Plan de la Commune Urbaine de Sidi Beyliout à Casablanca (dossier "Domaine municipal n° 222 du sommier. Marché Central, boulevard de la Gare").

Figure 3 :



Le boulevard de la Gare en 1923 (vue aérienne du Nord vers le Sud). Sur la droite, on distingue le bâtiment de l'ancien marché du Sokko qui n'a pas encore été détruit tandis que le nouveau Marché Central, sur la gauche, est entièrement construit. Ce document est extrait d'une photo aérienne prise par le photographe Flandrin, dont le tirage est conservé au sein du fond photographique de la BGA ("Carnet série H, Boulevard de la Gare, 1919-1926, 17 photos").