

Urbanisme dans le Monde arabe : entre ancrage à l'économie-monde et processus de marginalisations socio-spatiales. Le cas d'Aqaba en Jordanie

Nora Semmoud, Matthieu Alaime

▶ **To cite this version:**

Nora Semmoud, Matthieu Alaime. Urbanisme dans le Monde arabe : entre ancrage à l'économie-monde et processus de marginalisations socio-spatiales. Le cas d'Aqaba en Jordanie. Architecture symbolique et renouveau des espaces marginalisés, Mar 2012, Clarmont-Ferrand, France. pp. 221-232. halshs-00986155

HAL Id: halshs-00986155
https://shs.hal.science/halshs-00986155

Submitted on 1 May 2014

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.

Urbanisme dans le Monde arabe : entre ancrage à l'économie-monde et processus de marginalisations socio-spatiales. Le cas d'Aqaba en Jordanie

Nora Semmoud Pr et Matthieu Alaime doctorant
EMAM UMR 7324 CITERES/CNRS/université de Tours

Introduction

La posture ici est quelque peu décalée par rapport à l'idée sous jacente du colloque : l'architecture et l'urbanisme ne seraient pas seulement les symboles du renouveau d'espaces marginalisés, dans certaines conditions, ils pourraient être emblématiques de processus de marginalisations socio-spatiales. Les grands projets urbains mis en œuvre depuis les années 1980 dans de nombreuses villes du monde arabe se distinguent par la spécificité de leurs architectures et urbanismes et par leur inscription dans un régime d'exception par rapport à la fabrique plus ordinaire de la ville (Barthel[1], 2008). Ils sont à l'origine de dynamiques paradoxales**,** autant de valorisation/intégration urbaine que de marginalisation socio-spatiale.

S'appuyant sur des travaux antérieurs (Signoles et alii, 1999 ; Berry-Chikhaoui, Deboulet et Roulleau-Berger, 2007 ; etc.), Eric Verdeil[2] (2006) analyse le contexte de ce mode de faire la ville en lien avec le tournant libéral des années 1980-1990, caractérisé par trois manières dans les pays du Monde arabe : multiplication des partenariats publics-privés, privatisation de la maîtrise d'ouvrage urbaine et internationalisation des montages financiers. L'émergence de la politique des grands projets dans les métropoles et grandes villes s'effectue au rythme de l'inscription de celles-ci dans les enjeux de la mondialisation.

Les grands projets sont également l'occasion pour bon nombre de pays arabes de capter ou de justifier les financements de bailleurs de fond internationaux en faisant preuve de *good governance*. Un « bon aménagement » urbain, portant les signes de la modernité consumériste, apparaît désormais comme une condition indispensable pour arrimer les villes au système monde et faire de celles-ci des lieux attractifs pour les investissements étrangers et le tourisme.

En s'appuyant sur les réflexions de David Harvey[3], nous postulons que cet urbanisme d'exception particularisé par sa financiarisation, sa privatisation et sa dérégulation de l'urbanisme témoigne d'une logique néolibérale de fabrique de la ville. Conçues comme des produits d'investissement, les opérations s'avèrent des isolats formels et fonctionnels, très faiblement articulés à leur environnement urbain, social et économique. Généralement destinées à des catégories sociales aux revenus élevés, elles sont souvent à l'origine de processus de marginalisations socio-spatiales et d'effets pervers sur le reste de la ville.

La démonstration repose particulièrement sur le cas de la ville d'*Aqaba*[4] en Jordanie (fig. 1), où l'implantation d'une zone économique spéciale[5] (zone franche) en 2001 constitue le

[1] Pierre-Arnaud Barthel, 2008, « Faire du "grand projet" au Maghreb. L'exemple des fronts d'eau (Casablanca et Tunis) », *Géocarrefour*, Varia, Vol. 83/1, pp. 25-34
[2] Souami T., Verdeil E., 2006, *Concevoir et gérer les villes - Milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée,* Economica, Anthropos, collection « Villes », 230 p.
[3] David Harvey, 2011, *Le capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Éditions Amsterdam, 93 pages
[4] Ville moyenne de 107 000 habitants

déclencheur, notamment de plusieurs *waterfront projects* localisés le long du littoral jordanien. La pertinence de ce cas d'étude est liée au caractère exacerbé des processus enclenchés par ces grands projets urbains à Aqaba, en tant que seul port du pays. Quelques incursions sur les grands projets dans les villes maghrébines, en utilisant une recherche[6] sur leurs reconfigurations territoriales, permettront des mises en parallèle. Dans cette contribution, il s'agira d'abord de mettre en évidence la logique néolibérale de ce mode de fabrique de la ville, ensuite ses liens avec un urbanisme de l'isolat et enfin les formes de marginalisation et d'exclusion qu'il génère.

1. Logique néolibérale dominante dans la fabrique de la ville

La mondialisation actuelle, en plaçant les villes du monde arabe au cœur des compétitions économiques internationales, en fait les nouveaux lieux d'échanges et d'accumulation du capital (tourisme, patrimoine, éco-urbanisme, CBD, immobilier de luxe, etc.), selon un jeu urbain caractérisé par une tendance à la privatisation, à la mobilisation de l'action publique au bénéfice d'investisseurs étrangers et à la dérégulation, notamment à travers l'urbanisme dérogatoire. Ce contexte constituera un véritable appel d'air aux investissements en provenance des pays du Golfe qui seront à l'origine des mutations de l'urbanisme dans les pays arabes.

Dans son ouvrage *Le capitalisme contre le droit à la ville* (2011), David Harvey donne les clés essentielles de compréhension de ce mouvement néolibéral où la ville est considérée exclusivement comme un produit d'investissement. L'auteur rappelle la nécessité vitale pour le capitalisme d'être constamment dans un processus de croissance continue, en réinvestissant sans cesse la plus-value accumulée. Les acteurs capitalistes doivent alors trouver les secteurs profitables pour réinvestir leur capital, afin d'éviter la dévaluation des surplus de leurs marchandises. De fait, *« les politiques du capitalisme sont affectées par le besoin perpétuel de trouver des terrains profitables à la production et à l'absorption des surplus de capital »* (Harvey, 2011). La ville constitue selon l'auteur un terrain privilégié pour l'absorption de la plus-value accumulée. Dans le cadre de la mondialisation on peut se demander si les investissements consentis par les pays du Golfe dans les autres pays arabes ne s'inscrivent pas dans une certaine « spécialisation » qui s'apparenterait à une division internationale entre investisseurs.

La zone économique spéciale d'Aqaba (A.S.E.Z.[7]) a enregistré environ 20 milliards de dollars d'investissements directs étrangers entre 2001 et 2011 dont près de 80 % concernent les secteurs immobilier, hôtelier et touristique. Ce territoire (Fig. 1) de 375 km² comprend la ville d'Aqaba et l'intégralité des 26 kilomètres du littoral jordanien qui représente le volume foncier mobilisé par le Royaume Hachémite pour attirer ces investissements. Les capitaux proviennent essentiellement de deux grandes familles d'entrepreneurs, palestinienne (les Masri) et transjordanienne (les Talhouni) ayant fait fortune en Arabie Saoudite ou dans d'autres pays du Golfe. Ces derniers se sont appuyés sur des fonds souverains (libyens et émiratis) et associés à des groupes d'investisseurs arabes institutionnels (Société de sécurité

---

[5] Thèse en cours de Mathieu Alaime, intitulée « La zone économique spéciale d'Aqaba : processus et enjeux d'un territoire de la mondialisation » sous la direction de Nora Semmoud.

[6] Axe 3 : « Territoire (s) et politique (s) dans les périphéries des grandes villes du Maghreb » de la recherche FSP (Fond de solidarité prioritaire) 2005-2009, Ministère des affaires étrangères : *Faire la ville en périphérie (s). Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*, dirigée par Pierre Signoles.

[7] *Aqaba Special Economic Zone*

sociale[8] jordanienne et *Libyan Foreign Investment Company*) ou privés (la famille Hariri et des sociétés d'Al Maabar[9]). Ils apparaissent ainsi comme des consortiums solides (la présence des fonds publics rassurant l'investisseur) et consensuels (partenariats public/privé). Ils sont aussi à l'origine de holdings[10] internationales ou nationales qui sont au cœur de l'aménagement urbain dans le Monde arabe.

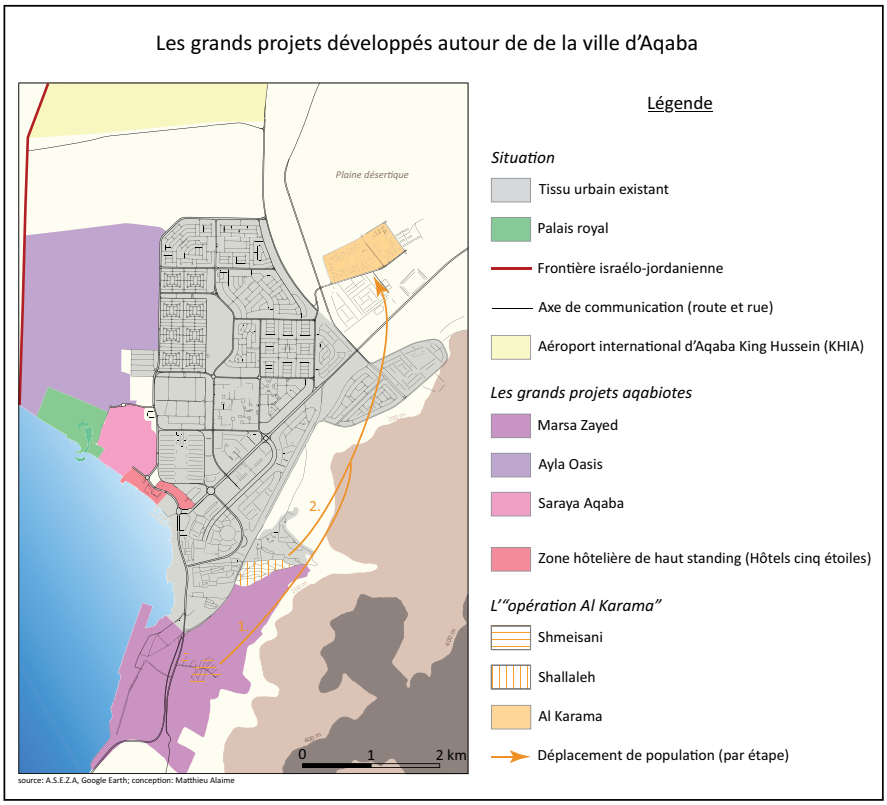


Figure 1 : Carte des grands projets aqabiotes (source : A.S.E.Z.A, Google Earth ; conception : Matthieu Alaime)

Conçus comme des produits d'investissement qui doivent répondre aux besoins du marché international, les grands projets s'inscrivent donc dans des modèles et des standards, inspirés par le gigantisme et l'hyper-modernité des projets de Dubaï ou Beyrouth, mais aussi plus largement de ceux anglo-saxons. Le contraste de ces projets avec le reste du tissu urbain, à la fois sur le plan formel et fonctionnel est à l'origine du développement sans précédent, sinon d'adaptation fréquente de la législation en vigueur – possibles dans le cas de pouvoirs autoritaires – du moins de régimes dérogatoires. Dans les deux cas, la généralisation de ces pratiques conduit inévitablement à une plus forte dérégulation de la gestion du sol dans les pays arabes. Les investisseurs de ces grands projets urbains bénéficient généralement d'un régime juridique et fiscal dérogatoire qui s'accompagne très souvent de l'éviction des pouvoirs publics locaux, perçus comme une entrave aux négociations ou un facteur

[8] *Social Security Corporation* : S.S.C.
[9] Al Maabar est une joint venture de six entreprises d'investissements émiraties
[10] Selon Barthel (2008) une holding est une société qui n'a qu'une activité financière, et qui, en détenant un nombre suffisant d'actions de chacune de ses filiales, s'assure du contrôle du groupe qu'elles forment. Ce processus est aujourd'hui clairement engagé au Maroc.

bureaucratique à même de ralentir les procédures ad hoc. La création de l'A.S.E.Z. a induit la suppression de la municipalité[11] et de l'Autorité[12] Régionale d'Aqaba et la mise en place d'un gouvernement urbain composé essentiellement de technocrates nommés par le gouvernement jordanien.

L'A.S.E.Z. est aujourd'hui pilotée par un corps bipolaire composé d'un régulateur[13], l'Aqaba Special Economic Zone Authority (A.S.E.Z.A.[14]) et de son développeur, l'*Aqaba Developpement Corporation* (A.D.C.[15]). Présentée comme financièrement et administrativement autonome par le gouvernement central, l'A.S.E.Z.A. assure à la fois les prérogatives d'une municipalité (sans élus) et celles du guichet unique (procédures d'enregistrement facilités, application des avantages juridiques et fiscaux propres à la zone franche) pour les investisseurs potentiellement intéressés. L'A.D.C. est un organisme public fonctionnant comme une société privée dont la mission est d'accélérer le processus de privatisation des grandes infrastructures publiques (ports et aéroport), mais aussi de se mettre en joint venture avec les investisseurs de la zone franche. Ces organismes publics locaux jouent en réalité le rôle d'agents économiques au service des investisseurs, en charge de la captation de ressources pour le Trésor jordanien.

Si à Aqaba, l'A.S.E.Z.A. et l'A.D.C. se substituent carrément aux institutions locales supprimées pour être le relais du pouvoir central et jouer le rôle de facilitateurs au service des investisseurs, dans les villes maghrébines et particulièrement dans le montage du projet de la Marina de Casablanca, l'absence des acteurs institutionnels marocains (des ministères aux élus locaux en passant par l'Agence urbaine de Casablanca) est notable (Cattedra[16], 2011). Malgré cette nuance, on peut considérer à l'instar de Barthel (2008) qu'aucune coproduction des objectifs stratégiques et de la programmation n'est envisagée avec les élus et les habitants. La sophistication des montages et les nouveaux modes de faire ont certes enclenché des processus d'apprentissage et des nouveaux process organisationnels, mais avec des limites où la transversalité n'exclut pas les pratiques purement sectorielles et l'emploi du partenariat n'empêche pas les stratégies récurrentes de court-circuitage des élus locaux et des habitants.

> *« En ce qui concerne Aqaba, c'est l'A.S.E.Z.A qui est en charge depuis 2001 de l'aménagement et de la gestion de la ville ainsi que de ses environs. Dans ce gouvernorat, ce n'est pas de notre ressort. La première mission du Gouvernorat est d'assurer la sécurité dans Aqaba. Il nous revient alors de réguler, de contrôler les individus qui entrent et sortent de la zone économique et ainsi de protéger les libertés du Peuple »*

En revanche, ces projets font apparaître un recentrage sur le pouvoir central et sur ce que Barthel (2008) nomme « l'urbanisme du prince » qui renvoie à une volonté de contrôle accru de l'évolution urbaine, à un moment où les investisseurs internationaux s'intéressent de plus en plus au financement d'opérations à haute rentabilité. Le questionnement de Barthel (2008) sur le recentrage de l'État et son chef, qui serait un renforcement de fond de la structuration

---

[11] Unique institution politique constituée de membres élus

[12] A.R.A. : *Aqaba Regional Authority* : un organisme public régional responsable du développement économique et social d'Aqaba et de son hinterland.

[13] Terme utilisé par l'A.S.E.Z.A pour désigner des activités de gestion.

[14] Créée en 2001

[15] Intronisée en 2004

[16] Raffaele Cattedra (coordonné par), 2011, « Les grands projets urbains à la conquête des périphéries » (Chapitre I), *in* Pierre Signoles (Dir.), avec la collaboration de Raffaele Cattedra, Olivier Legros, Aziz Iraki, Pierre-Arnaud Barthel, *Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb*, tome 2, à paraître en 2012 dans les PUFR, colle. Villes et territoires, Tours.

du pouvoir sous une forme clientéliste, est d'autant plus pertinent pour la Jordanie où le roi est présent dans la majorité des montages financiers des projets de *waterfront* aqabiotes. Il emprunte différents canaux pour participer au financement des grands projets urbains, d'abord indirectement par l'A.D.C. qui, en charge des ressources foncières, négocie les prix en échange de l'association avec l'investisseur et l'acquisition de parts[17] dans la société créée. Ensuite directement *via* la société de sécurité sociale jordanienne gérant les fonds de pension, un capital[18] qui sera en partie réinjecté dans des grands projets urbains en collaboration avec l'A.D.C. et les consortiums concernés. Le Roi se réserve ainsi un droit de regard sur les nouveaux projets de la zone franche, tout en y intégrant les élites économiques transjordaniennes et palestiniennes. Il rassure en particulier l'élite transjordanienne, jusqu'ici méfiante envers la politique de libéralisation économique menée par le gouvernement depuis une décennie, ainsi que le souligne le témoignage de ce cadre gestionnaire[19] de l'une des sociétés touristico-immobilières impliquées.

> *« Ces projets concernent de grandes familles comme Talhouni et de grands hommes d'affaires comme Sabih Taher Masri (…) Ils entretiennent de bonnes relations avec les chefs d'Etat dont Sa Majesté le Roi Abdullah II (…) Ils auraient pu investir ou continuer à investir hors de la Jordanie ! L'important aujourd'hui pour ce pays, c'était d'avoir ces investisseurs, pouvoir compter sur eux. De toute manière, ils souhaitaient vivement participer au développement d'Aqaba »*

Le montage financier, la maîtrise d'ouvrage urbaine et la maîtrise d'œuvre sont assurés par des bureaux de consulting et d'études étrangers, composés d'experts liés au monde des affaires et de la finance dont l'objectif essentiel est le retour sur investissement. Le complexe touristico-résidentiel fermé de Saraya Aqaba, estimé à 1,2 milliard U.S $ et qualifié de *resort* par les promoteurs, en est une parfaite illustration. Le consortium est structuré autour de Saraya Holding[20], une société de portefeuilles qui appartient à Saad Hariri, l'un des fils de l'ancien Premier ministre libanais Rafic Hariri. Le manager de Saraya Jordan[21], Ali Kolaghassi, à la fois homme de confiance de Saad Hariri et homme d'affaires jordanien influent, jouera le rôle d'interface entre la cour royale jordanienne et les hommes d'affaires nationaux et libanais. Le trésor jordanien participe au financement du projet et intègre l'actionnariat *via* la S.S.C., avec 30 % des parts de Saraya Aqaba et l'A.D.C.[22] avec 10 %. Des sociétés américaines, comme *Alexandra Investment Management*, parmi les connaissances de Saad Hariri ont rejoint aussi ce cercle fermé des *shareholders* majoritaires de Saraya Aqaba. Les maîtres d'œuvre réunis par Saudi Oger[23], l'entrepreneur attitré de Saraya Jordan, sont notamment les cabinets d'*urban design Laceco International* (architectes-designers libanais liés à la nébuleuse Hariri), *The Hettema Group* (architecte-designer américain) mais aussi jordanien (Arabtech Jardaneh[24]). Par ailleurs, Saad Hariri et Ali

---

[17] De 10 à 26% du capital

[18] Montant de près de 4 milliards U.S $.

[19] Entretien réalisé dans le cadre de la thèse de Matthieu Alaime, printemps 2010.

[20] Cette société fait partie de la nébuleuse des nombreuses « holdings fantômes » Hariri dont Saraya Jordan où seuls le nom et les adresses d'enregistrement de l'entreprise ainsi que celle de la société-mère constituent une entité réelle et saisissable car peu d'investisseurs (sinon aucun) y sont clairement identifiés.

[21] La société mère est Saraya Holding qui donne lieu à Saraya Jordan à l'échelle du pays avec l'intégration de la S.S.C. et à Saraya Aqaba à l'échelle de la ville avec l'A.D.C.

[22] Les négociations autour du foncier ont permis à l'A.D.C. d'être présent parmi les investisseurs majoritaires de Saraya Aqaba.

[23] Société saoudienne appartenant à la famille Hariri

[24] Ce bureau d'architecture et d'engineering basé à Amman est le plus important et influent cabinet en Jordanie. Il a été sollicité pour les autres grands projets aqabaiotes, par exemple projet des émiratis d'Al Maabar Marsa Zayed ou encore Ayla Oasis.

Kolaghassi se sont appuyés sur le plus important établissement bancaire du monde arabe, l'*Arab Bank* de nationalité jordanienne et son bureau d'investissement l'*Atlas Investment Group* (A.I.G.) qui possède pas moins de 10% des parts du projet Saraya Aqaba et dont le président n'est autre que Sabih Taher Masri[25]. En charge des prêts immobiliers sur les propriétés (villas et appartements) du complexe, l'*Arab Bank* constitue l'interface entre l'investisseur et le client.

Les chaînes hôtelières sollicitées pour Saraya Aqaba sont deux franchises étrangères de luxe : Jumeirah, une filiale de la *Dubaï Holding*[26]et les américains de *Starwood*. Ces deux opérateurs sont en charge de la conception et du design de trois hôtels dans Saraya Aqaba, mais aussi de l'ensemble des résidences et des villas prévues. Associant les fonctions et statuts de promoteurs immobiliers et de chaînes hôtelières de haut standing, ces deux grands opérateurs permettent d'afficher la gamme exceptionnelle du produit et confèrent au projet sa dimension internationale, recherchée par les investisseurs majoritaires.

2. Urbanisme et architecture de l'isolat

Le complexe de Saraya Aqaba (fig. 2) mis en œuvre à la périphérie Ouest est une sorte de ville à part entière de 63,4 ha qui prolonge le front de mer aqabiote de plus d'un kilomètre. Il comprend un secteur hôtelier de haut standing (6 hôtels de 4 et 5 étoiles) développé autour d'un lagon artificiel connecté au golfe d'Aqaba ; un secteur résidentiel (appartements et villas) inscrit dans des espaces verts encadrant le complexe ; une reproduction de la vieille ville arabe, avec les attributs traditionnels, tels qu'un souk, des bains turcs et des hammams, des lieux touristiques modernes (restaurants, commerces, théâtre, musée, galerie d'art, centre de conférences et bureaux) et enfin un parc aquatique qui constitue un endroit potentiellement accessible par une clientèle non résidente.



Figure 2 : Plan masse du projet Saraya Aqaba, (source : Saudi Oger)

[25] Famille d'entrepreneurs palestiniens dont les investissements sont présents dans la majorité des projets
[26] Des hôtels que l'on trouve aussi bien à New York qu'à Shanghai en passant par Abu Dhabi

A l'instar d'Aqaba, les grands projets réalisés, en cours de réalisation ou prévus dans les autres villes du Maghreb, forment aujourd'hui une typologie[27] fonctionnelle très diverse qui peut se décliner selon une seule ou plusieurs fonctions. Cet urbanisme offre généralement des espaces récréatifs et touristiques, notamment le long de fronts d'eau (Marina de Casa, le Lac de Tunis, Dubaï, etc.) et de nouvelles centralités commerciales, tertiaires et résidentielles. Toujours est-il que la programmation urbaine qui semble déconnectée des réalités du marché national (Barthel, 2008) s'adresse à des destinataires clairement identifiés. En général, il s'agit de catégories sociales aux revenus élevés, par exemple des cadres étrangers, les membres de l'élite sociale locale et des touristes aisés. A Saraya Aqaba, les villas dont le coût est en moyenne d'environ 1,5 millions U.S. $ et la gamme de produits immobiliers sont destinées aux hautes sociétés ammanaise et libanaise. Cela n'empêche pas les promoteurs du projet d'orienter *ab initio* leur campagne de marketing vers un public européen (Pays de l'Est et retraités).

Barthel (2010) relève pour le projet Marina à Casablanca[28] des destinataires « cibles » similaires. Ces derniers sont classés selon des lettres de l'alphabet (A+ pour les ménages très fortunés jusqu'à C pour le moyen standing). Parmi les « cœurs de cibles » identifiés et souhaités pour les produits développés par l'aménageur ou d'autres opérateurs, citons les touristes d'affaires et les entreprises qui les reçoivent, les plaisanciers de la région, les CSP A pour les logements, les chefs d'entreprises pour l'implantation de leur firme.

Cet urbanisme contraste totalement avec le reste de la ville, autant par son programme et ses destinataires, que par son architecture et son organisation urbaine. Saraya Aqaba apparaît comme une entité urbaine, en quelque sorte « déterritorialisée », issue d'un processus de fabrique de la ville *ex-nihilo* en rupture avec le tissu urbain existant. La forme urbaine et l'architecture mises en œuvre participent des valeurs et des images portées par ces actions urbaines et en deviennent symboliques. Le gigantisme, l'ostentation et l'opulence seront privilégiés à travers la forte verticalité des tours, une architecture singulière, signée par des « archi stars » et des espaces résidentiels d'exception caractérisés par l'horizontalité et un riche traitement paysager.



Figure 3: Le projet *Marsa Zayed* (2) – Aqaba (source : http://www.djc.com)

[27] Cf. rapport FSP axe 3 (cf. note 6)
[28] BARTHEL Pierre-Arnaud, 2010, « Casablanca-Marina : un nouvel urbanisme marocain des grands projets », pp. 71-88, *Autrepart 2,* n°55.

Ces projets se distinguent par un urbanisme (fig. 3) fait d'espaces publics de qualité : larges avenues boisées, grandes places, promenades de front d'eau, espaces verts, mobilier urbain moderne, etc. Dans tous les cas, il s'agit d'une forme urbaine et d'une architecture qui ne peuvent être concrétisées que sur des terrains vierges ou après avoir fait table rase de l'existant. Ces grands projets urbains sont implantés au gré des opportunités foncières, dans des anciennes friches, des espaces périphériques restées jusque-là en marge et abritant souvent de l'habitat précaire, ainsi que dans des espaces du centre ou de son prolongement, occupés par des bidonvilles. Dans de nombreux cas, ces opérations supposent nécessairement le déplacement des populations résidant sur les emprises foncières concernées ou à leur proximité.

Ces opérations *ex nihilo*, conçues comme des sortes d'isolats dans la ville, sont issus de modèles architecturaux et urbains devenus, en quelque sorte, des standards internationaux qui circulent et participent, d'une certaine manière à l'uniformisation fonctionnelle et formelle dans les villes arabes de cet urbanisme d'exception. Des modèles qui sont reproduits quasiment au pied de la lettre, selon une appropriation locale et des transactions avec ceux développés localement (Moussi[29], 2010) assez faible, voire absentes, contrairement aux situations où les professionnels locaux sont impliqués. Selon Eric Verdeil et Taoufik Souami, ils constitueraient ainsi des fragments « globalisés »[30] dont la logique « insulaire » est sans rapport avec les tissus urbain, social et économique environnants.

A travers leurs stratégies de marketing, les promoteurs de Saraya Aqaba cherchent à « contextualiser » le projet, sans toutefois effacer les paradoxes. Il y a, en effet, une oscillation permanente entre leur volonté de distinguer le projet de l'existant pour mieux promouvoir la nouveauté et la modernité et, au contraire, des tentatives d'insertion du projet dans l'histoire urbaine locale. Le complexe touristico-résidentiel de Saraya Aqaba est ainsi mis en scène en lien avec l'histoire locale et régionale, en espérant effacer le caractère de greffe artificielle. Une frise (Fig. 4) des grandes phases de l'histoire de la région associées aux étapes du processus d'urbanisation totalement inventé pour conférer à Saraya Aqaba une épaisseur historique a été publiée dans le site web du projet en 2010. En donnant une valeur identitaire et un ancrage culturel symbolique au projet, les concepteurs cherchent ainsi à le légitimer auprès des populations locales[31].

[29] MOUSSI Maud, 2010, « Trajectoires et transactions de modèles urbains. Echafaudages théoriques et accommodements locaux », *in* Elsa Coslado, Maud Moussi (dir.) *Trajectoires et transactions des modèles urbanistiques en Méditerranée*, Cahiers d'EMAM n°20, pp. 9-18, http://emam.revues.org/157

[30] SOUAMI Taoufik et VERDEIL Eric (dir.), 2006, « *Concevoir et gérer les villes. Milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*, » Paris, *Economica Anthropos*, coll. « Villes », 230 p.

[31] 90% des logements avaient déjà leurs acquéreurs avant l'apparition de ces aspects du marketing sur le site Web du projet. Ils n'étaient, sans doute, pas destinés à la vente immobilière.

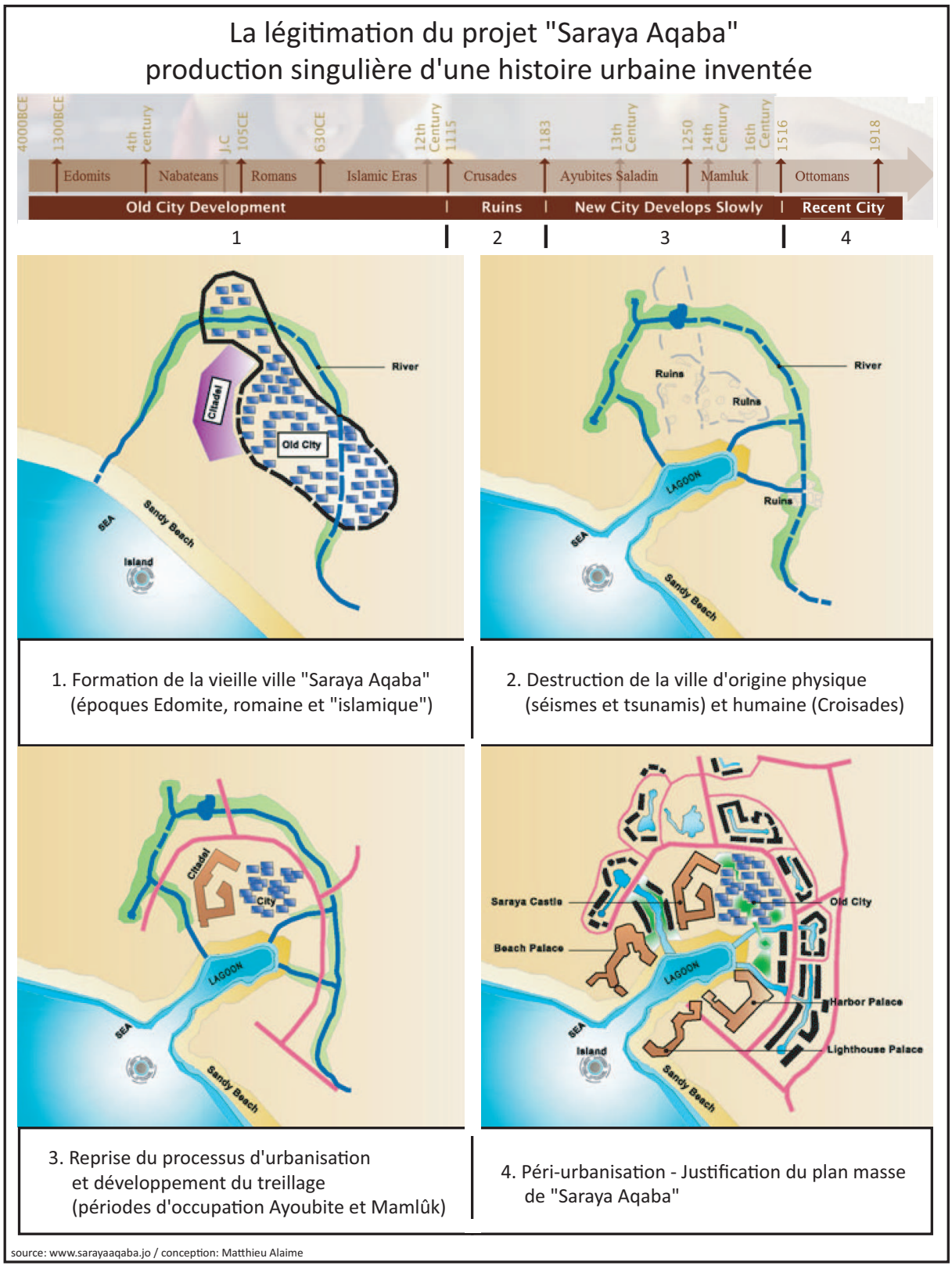


Figure 4: L' « histoire urbaine » de *Saraya Aqaba* (source : sarayaqaba.jo, conception: Matthieu Alaime)

Le marketing urbain est, à notre sens, aussi un autre facteur qui peut peser plus ou moins directement sur les processus de marginalisation. L'imagerie ou l'économie sémiotique[32] qui accompagne ces projets produit un véritable « mirage urbain[33] » et dont le pouvoir opérant fonctionne comme un « contrôle symbolique[34] » des grands projets. Ainsi que le montrent de nombreux chercheurs[35] l'économie sémiotique produite autour d'un projet participe à plein titre à son processus de territorialisation et contribue à sa « naturalisation dans l'espace urbain ». Autrement dit, même si une opération doit être suspendue ou arrêtée, voire abandonnée, ses effets territoriaux peuvent tout de même se manifester sous de multiples formes, non seulement dans les secteurs urbains directement concernés par les opérations, mais aussi dans leur proche environnement. Grâce à la production/diffusion d'une économie sémiotique qui annonce un intérêt et une volonté d'intervention et de transformation, sont projetées sur un territoire donné de nouvelles valeurs et représentations augmentant la rente. L'annonce d'un projet d'envergure devant être réalisé dans un quartier constituant une marge urbaine, dégradé, stigmatisé a ainsi des effets sur l'augmentation des prix du foncier qui enclenche à terme une dynamique d'éviction, liée notamment à l'élévation des loyers et l'abandon par les pouvoirs publics et les propriétaires de ses espaces en attente (des espaces réserves).

3. Processus de marginalisations et stratégies d'exclusion socio-spatiales

Le caractère récent de cet urbanisme de grands projets, prévus ou à peine réalisés, ne donne pas suffisamment de recul pour en évaluer précisément les effets territoriaux. Cependant, nous pouvons d'ores et déjà considérer que la tendance de ces produits d'investissement urbain est à la marginalisation socio-spatiale et à l'exclusion des populations modestes qui se trouvent sur les emprises foncières de ces projets ou dans leur environnement.

Certes ces projets, de par les fonctions proposées et leur image de « modernité », valorisent l'image des villes et permettent, dans une certaine mesure, leur intégration peu ou prou dans des dynamiques, sinon mondiales au moins régionales. Les investisseurs étrangers tant recherchés finissent souvent par s'inscrire dans le processus de production de ces espaces et d'autres prennent le relais, notamment dans le domaine du tourisme. Cependant, la Z.E.S. d'Aqaba qui accueille des investisseurs dans différents secteurs (tourisme, industries lourdes, plateforme logistique multimodale) et permet un certain positionnement international, illustre de façon exacerbée comment cet urbanisme peut être une expérience économique et politique « extraterritoriale » témoignant de processus de mondialisation qui usent de la ressource territoriale, sans retour significatif en matière de développement et d'amélioration des conditions de vie des populations locales (Alaime[36], 2010).

Les effets de marginalisation socio-spatiale de ces grands projets urbains sont encore plus probants, lorsqu'ils sont analysés en lien avec la politique urbaine d'ensemble. Par exemple, au Maroc, les opérations de déguerpissement de la population des bidonvilles et de relogement en périphérie sont parallèles aux grands projets et procèdent de la même optique, celle de mettre aux normes la ville afin de l'adapter aux nouveaux besoins du capital international. L'accumulation par dépossession, selon Harvey (2011), à travers les

[32] FSP cf. note 6
[33] Idem
[34] Idem
[35] Lussault 1993, Cattedra 2001, etc.
[36] ALAIME Matthieu, juin 2011, « De la gouvernance extraterritoriale instrumentalisée : l'exemple de la zone économique spéciale d'Aqaba », pp.19-30, *les Cahiers de la l'association Tiers-Monde*, vol. 26.

dynamiques d'expropriation ou de déguerpissement des personnes les plus démunies que l'on observe dans certains espaces urbains, se font dans la perspective de valoriser ces lieux et les rendre attractifs aux investisseurs. A Aqaba, deux quartiers d'habitations détruits illustrent de façon pertinente ces déplacements forcés.

En 2005, les pouvoirs publics locaux aqabiotes envisagent des démolitions dans le secteur sud du quartier délabré de Shallaleh (fig. 5), adjacent à la vieille ville. Il s'agit d'un espace résidentiel informel bâti dans les années 1970 par des réfugiés palestiniens originaires de la région de Gaza. La démolition de cet habitat, considéré comme précaire, est annoncée comme une volonté politique d'améliorer les conditions de vie des habitants, *« un projet qui tiendrait à cœur au souverain Abdullah II en personne*[37] *»*, en organisant leur déplacement vers la nouvelle zone résidentielle[38] Al-Karama[39] à la périphérie nord de la ville.

Au regard de l'insalubrité de l'habitat dans ce quartier, les pouvoirs publics locaux n'ont pas eu de mal à justifier sa démolition, en mettant en avant l'objectif *« (d') assainir le centre-ville, de lutter contre le trafic de drogues et le développement de la prostitution dont Shallaleh est l'un des foyers principaux*[40] *»*. Cette opération a aussi été l'occasion pour l'A.S.E.Z.A. d'identifier et de contrôler les résidents actuels de ce camp informel de réfugiés palestiniens. Si le transfert de la population n'a pas fait naître de tensions sociales, cette stratégie de légitimation par la stigmatisation s'est heurtée, en revanche, au mécontentement et à la mobilisation d'environ une centaine d'habitants du quartier. Après avoir organisé une pétition, ils ont déposé une requête auprès des instances juridiques, afin d'obtenir réparation des préjudices.



Figure 5: Le quartier de Shallaleh – Aqaba (cliché: Matthieu Alaime, 2008)

[37] Extrait d'entretien réalisé en mars 2008 auprès d'un manager de l'Aqaba Development Corporation (ADC).
[38] L'opération offre 682 logements (maisons et appartements) à 830 familles, selon un TOL de 7, établi par l'A.S.E.Z.A. Le projet a été conçu par Jafar Toukan, un architecte jordanien des plus renommés.
[39] Ce qui signifie *la dignité*
[40] Extrait d'entretien auprès d'un « haut commissaire » (haut fonctionnaire) de l'ASEZA.

L'opération de rénovation Shallaleh s'est révélée être une reconquête par l'Etat jordanien d'une ressource foncière stratégique, située à proximité du littoral et des infrastructures portuaires régionales. En 2008, une société d'investissement et de développement immobilier émirati Al Maabar[41] acquière un terrain comprenant ce périmètre (3,2 millions de km² sur le front de mer aqabiote, soit 2 kilomètres de littoral) au sud de la vieille ville. Celui-ci va inclure non seulement le secteur sud de Shallaleh et d'autres zones d'habitations environnantes dont le quartier méridional de Shmeisani et l'intégralité du port principal d'Aqaba. Cette cession foncière estimée à 500 millions[42] de dollars intègre le programme de délocalisation des infrastructures portuaires principales de la Z.E.S. le long de la frontière saoudienne dans le but d'éloigner les activités industrielles et logistiques de celles du tourisme. Il s'agit d'un mégaprojet polyfonctionnel baptisé Marsa Zayed estimé à 10 milliards dollars, ce qui représente un investissement sans égal en Jordanie, planifié sur 30 ans.

Les habitants du quartier de Shmeisani concernés par l'expropriation bénéficieront d'indemnisations compensatoires[43] versées par l'investisseur émirati après la validation du mégaprojet. Contrairement à Shallaleh, Shmeisani est un quartier formel dont le relogement des habitants n'a sans doute pas pu être anticipé par l'A.S.E.Z.A. Ainsi, les habitations neuves d'Al Karama ont servi à reloger en priorité ces aqabiotes dont l'habitat a été détruit en 2009, avant celui de Shallaleh. L'absence de concertation, voire d'informations auprès des populations concernées a occasionné de nombreuses contraintes pour les familles déplacées. Par exemple, certaines familles de Shallaleh n'ont pas pu accéder aux logements neufs et n'avaient plus la possibilité de revenir dans leur appartement initial. Selon leurs témoignages, près de 30 % des habitants de Shallaleh n'auraient pas eu accès à ces nouvelles habitations, parmi eux, deux tiers représenteraient des réfugiés de gaza et le dernier concernerait des familles qui ne se seraient pas déclarées à temps aux autorités locales.

Si le relogement permet généralement d'améliorer les conditions de logement, les ménages déplacés subissent une nouvelle forme de marginalisation correspondant cette fois à leur éloignement du centre, des services et de l'emploi. Cette marginalisation est doublée d'une fragilisation sociale des ménages due aux coûts du nouveau logement (remboursement du prêt, montants des charge, etc.) et ceux des transports qui grèvent considérablement le budget familial et aux difficultés d'accès aux lieux d'emploi les propos tenus par cet habitant d'Al Karama l'illustre parfaitement:

> *« Le quartier est mal desservi. Il y a un bus ou deux par heure peut-être… C'est difficile pour s'organiser… pour les enfants qui vont à l'école et qui reviennent à la maison. Pour le bus, je paye 3 dinars par jour pour mes cinq enfants, c'est un budget à prendre en compte chaque mois ! Et juste pour le bus ! »*

Cette mise en marge est vécue symboliquement par les ménages comme un bannissement, une exclusion et une remise en cause de leur citadinité.

---

[41] Cf. note 9

[42] Cette transaction va permettre à l'Etat jordanien de rembourser un emprunt contracté auprès du Club de Paris, un groupe de créanciers étatiques européens (le Japon et la Russie font exception) qui proposent leur aide à des pays endettés ayant des difficultés de paiement.

[43] Les indemnités proposées, de 20 000 à 60 000 dinars jordaniens (1 JD = 1.41 U.S $), fixés selon la nature et la taille du logement) sont versées par Al Maabar.

Conclusion

L'élaboration d'un urbanisme à tendance néolibérale, conçu comme un produit d'investissement et caractérisé par la financiarisation, la privatisation et la dérégulation, semble aller de pair avec l'émergence d'un jeu urbain complexe. Il se distingue par la présence de nombreux experts, technocrates et hommes d'affaires, par la multiplication des partenariats public/privé, par la complexification des montages technico-financiers et par l'implication du pouvoir central, voire le chef de l'Etat lui-même. En revanche, la mise à distance des pouvoirs locaux, notamment des élus de la municipalité et des habitants fait reculer davantage l'implication de ces acteurs dans la fabrique de la ville.

La gouvernance ici consiste à réformer les institutions politiques, notamment en substituant à certaines d'entre-elles des structures *ad hoc*, pour limiter les entraves au bon fonctionnement du marché. Ces mutations des formes de régulation et de consensus soulèvent d'autant plus la question démocratique (C. Lafaye[44], 2000) qu'il y a une hypersensibilité des populations aux manifestations d'injustice, dans le contexte actuel des pays arabes.

S'agissant de projets lancés récemment ou en cours de réalisation, il n'est pas aisé de mesurer leurs effets territoriaux. Cependant la logique de marchandisation de la ville et les opérations de démolition des quartiers d'habitat précaire laissent augurer des fractures territoriales entre des fragments urbains internationalisés et élitistes et la ville « ordinaire ». D'autant plus que nous assistons à une forte concentration des deniers publics pour l'émergence des grands projets urbains dont les effets de retour sur les conditions de vie des populations locales sont loin d'être évidents. Ainsi, le rôle de la puissance publique dans ces projets interroge inévitablement sur la justice spatiale, les politiques distributives et l'intérêt général.

[44] LAFAYE Claudette, 2001, « Gouvernance et démocratie : quelles reconfigurations ? », in ANDREW Caroline, CARDINAL, Linda, (dir.), pp. 57-86, *Gouvernance et démocratie*, Presses de l'Université d'Ottawa.