# ANI ARCHITECTURE DU MAROC

revue bimestrielle

### AVENUE ROYALE : RECONVERSION DE VILLE

Hommage à Zevaco

Une maison des arts à Dar El Makhzen

L'Avenue Royale : une percée au cœur de Casablanca

Nassim : une ville nouvelle structurée

Les anciens abattoirs célébrés par Georges Rousse

## Nassim, une ville nouvelle structurée dans les marges de Casablanca

Si l'Avenue Royale est indissociable de la Corniche de Casablanca pour des questions de montage financier, sa dépendance vis-à-vis du nouveau secteur urbain Nassim n'est pas évidente. Pourtant l'une (Avenue Royale) ne peut exister sans l'autre malgré la distance géographique qui les sépare.



Vue afrienne du site de Nassim avec la première tranche déjà construite

Nassim, une ville nouvelle structurée

Préfecture : Ain Chock - Hay Hassani

Commune : commune urbaine de Lissasfa et commune rurale de Dar Bouazza

Situation : Sud-ouest de Casablanco

Délimitation :

- La voie ferrée Casablanca - Marrakech

- La route principale d'El Jadida (RP8) au nord

- La zone industrielle de Dar Bouazza à l'ouest

- La zone à vocation agricole (RA) de Bouskoura au sud

Superficie : 316 ha dont 240 ha propriété de la SONADAC

Données du projet :

- Immoubles d'habitations

Logements économiques

- Zone de loisirs

- Zone d'activités

- Parc d'attraction de 50 ha

Programme:

 Réalisation de 16 000 logements sociaux destinés au relogement des familles concernées par l'aménagement de l'Avenue Royale ainsi que les sinistrés de Hay Boujdour et les bidanvilles du site Massim. La construction de ces logements est prévue sur trois tranches ;

1" tranche : 2 700 lagements (20 ha)

2º tranche: 2 600 logements (16 ha)

3º tranche: 10 750 logements réalisables sur quatre tranches (80 ha)

- Proiet de lotissement et de logements résidentiels Islame d'une superficie de 47 ha

Projet de lotissement déstiné à la promotion d'une superficie de 36 ha

Des équipements d'accompagnement et d'activités

- Un parc de loisirs le long de l'oued Bouskoura sur une superficie de 50 ha environ



fin de libérer l'espace pour la réalisation de l'Avenue Royale et l'aménagement des abords de la mosquée Hassan II, la SONADAC a lancé en 1996, sur une superficie de 320 hectares, à la périphérie de Casablanca, l'opération Nassim pour le relogement des ménages concernés.

Située au sud-ouest de Casablanca entre la commune urbaine de Lissasfa et la commune rurale de Dar Bouazza, implantée en biais par rapport à la voie ferrée reliant Casablanca à Marrakech et longée par le lit de l'oued Bouskoura, la zone de Nassim a été déclarée d'utilité publique par le décret n°2.90.63 en date du 23 janvier 1990. Ce site a été choisi vu sa proximité de Sidi Maârouf (zone industrielle importante).

Actuellement, sur les 320 hectares réservés au projet, seuls 240 hectares appartiennent à la SONADAC. Le reste du terrain est en cours de négociation (il est à noter que l'obtention de tous les terrains a été faite à l'amiable).

L'ensemble dénommé Nassim a été conçu comme une ville nouvelle avec toutes ses composantes urbanistiques englobant des logements, des équipements, des espaces

Au programme, la réalisation de 16 000 logements sociaux destinés au relogement des familles concernées par l'aménagement de l'Avenue Royale ainsi que les sinistrés de Hay Boujdour et les bidonvilles du site Nassim (la construction de ces logements est prévue sur trois tranches) ; un projet de lotissement et de logements résidentiels Islane ; un projet de lotissement destiné à la promotion ; des équipements d'accompagnement et d'activités et un parc de loisirs le long de l'oued Bouskoura.

Vu l'ampleur financière et sociale du projet, la réalisation des 16 000 logements se fera en trois tranches : la première est déià achevée. Elle a consisté en la construction de 2 700 logements sur 20 hectares. La seconde est en cours et programme la construction de 2 600 logements sur 16 hectares et enfin la troisième produira 10 750 logements réalisables en trois tranches sur 80 hectares.

Depuis l'époque de Pinseau, le site de Nassim a fait l'objet d'une multitude de réflexions. La SONADAC fut entourée d'une équipe consti-



Schema d'armature de Nassim

tuée de personnes qui ont déià réfléchi à la question dont J.F. Prieur (urbaniste francais) et des représentants de l'Agence Urbaine de Casablanca. Pour établir le schéma d'armature de Nassim, elle fait appel à Prieur qui travaillera en collaboration avec quatre architectes marocains (Abdelouaed Mountassir, Imad-Eddine Abdelmoula, Rachid Ouazzani et Chakib Lahrichi). Survolant le site par avion, se déplaçant sur place de façon à maintenir quelques traces de l'histoire du lieu et réalisant des maquettes pour l'étude de l'épanelage par rapport à la topographie du terrain, l'équipe établit le schéma d'armature.

Une fois validé, la SONADAC confie aux quatre architectes marocains l'établissement du plan de masse du projet et la construction de la première tranche. Le choix de commencer par cette tranche s'est basé sur sa situation géographique (à proximité de Sidi Maârouf) et foncière (terrains déjà acquis par la SONADAC).

« Comment allons nous concevoir ces groupements humains et sous quelle forme ? ». Telle est la guestion qui préoccupait les architectes. Pour y répondre et mener à bien leur mission, le groupe s'est inspiré des notions de la médina et a établi une charte à respecter pour concevoir ce morceau de ville ; une charte se basant sur des principes qui vont guider leur conception à savoir la réhabilitation de valeurs sociales telles que l'appartenance, la solidarité, la propriété, l'échange, le bon voisinage... qu'ils devraient traduire et interpréter dans l'espace.

Ces intentions se sont matérialisées par tout un vocabulaire emprunté à la médina et qui hiérarchise les situations spatiales à savoir :

- des unités de vie traitées en tant que remparts habitables ouverts et organisés autour d'un espace central;

un espace central traité en lieu de rencontre et de desserte;

#### Opération de construction de 2700 appartements pour le relogement sur une superficie de 20 ha (1" tranche)

Architectes: Abdeloused Mountassir, Imad-Eddine Abdelmoula: Rachid Osszzani. Chakib Lahrichi Consistance:

2700 logements

433 commerces - La surface hors œuvre totale de la première tranche

est de 184 552m<sup>3</sup> Equipments: - 1 mosquée

1 école primaire

1 collège

2 créches

1 centre de santé.

2 fours - Hammans

2 marchés

1 équipement sportif

1 complexe culturel

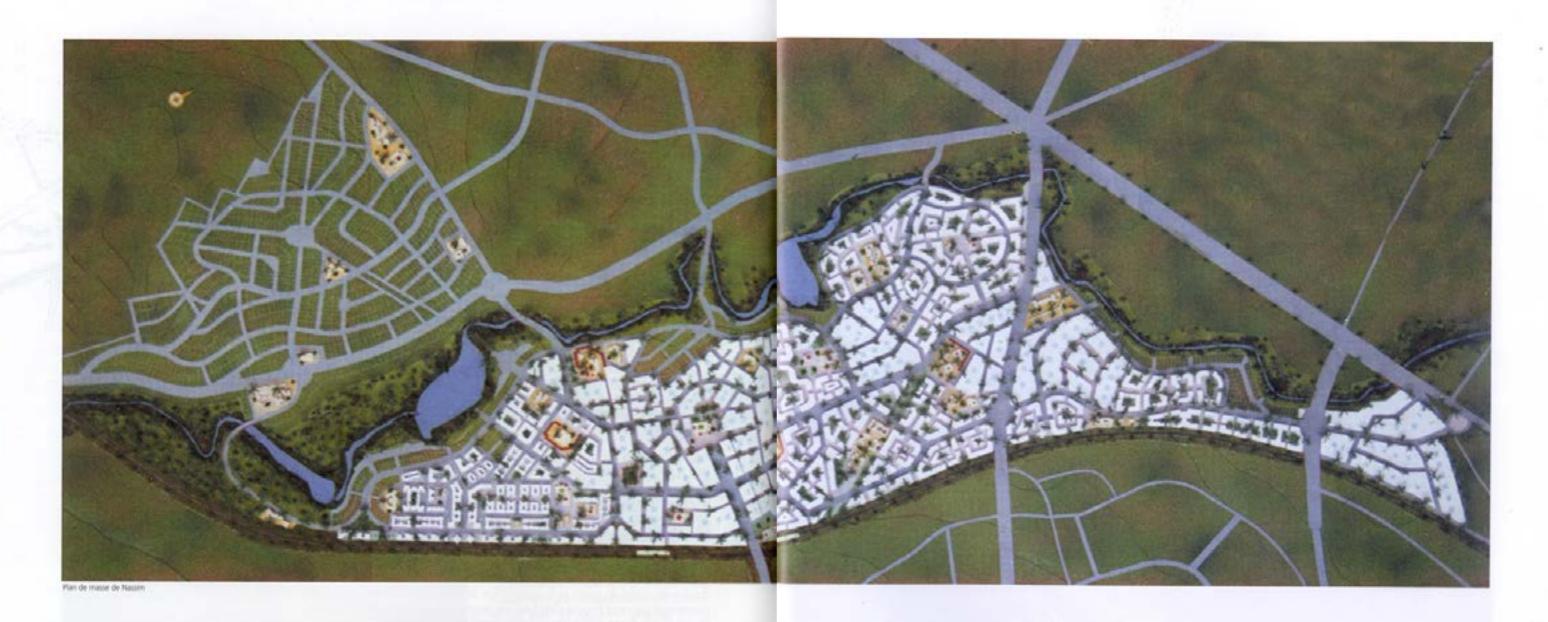
1 amondissement de police

1 annexe communale

- 1 poste PTT 1 club des résidents

État d'avancement du projet :

La construction des 2 700 logements est achevée (date de démarrage des travaux : 1996 ; date de fin des traveux : 1999)



ons à Nassim • Quelques réalisations à Nassim • Quelques réalisati













Nassim, une ville nouvelle structurée



Zone de relogement Lotissement Projet de construction de logements sociaux (Fonds Hassan II)

- des passages sous saba assurant les liaisons internes entre les unités de vie rappelant le derb et la driba;
- des cages d'escaliers apparentes et ouvertes sur des coursives ;
- une rue principale qui est une voie de desserte de l'ensemble des unités de voisinage des quartiers et qui accueille les activités de commerces et de service ;
- des appartements ensoleillés et éclairés sur deux faces.
- « La réflexion a été poussée jusqu'aux petits détails. Vu la distance qui sépare Nassim du centre-ville, on voulait compenser par un quartier équilibré, conçu correctement où tous les gestes sont étudiés », souligne Abdelmoula

Ainsi, dans un esprit de dialectique et de concertation, les architectes ont réussi des expressions architecturales diversifiées en respectant les mêmes principes mais avec des rendus esthétiques inégaux.

Afin d'atténuer les nuisances dues au passage du train, un mur d'activité constitué d'ateliers de métiers d'art et de bureaux, financièrement accessibles, a été prévu.

Jouant le rôle d'espace tampon et d'écran visuel entre le bâti et la voie ferrée, cette zone industrielle linéaire permettra à la population de Nassim d'y monter ses propres entreprises (PME) en profitant des locaux proposès. « Ainsi, il suffira de traverser la voie pour se rendre à son travail évitant tous les problèmes de circulation, d'embouteillage...Cependant, ce mur d'activité n'est pas encore réalisé chose qui fait défaut », affirme Abdelmoula Imad-Eddine.

Afin de dégager les fonds nécessaires pour l'équilibre financier de l'opération de relogement, un lotissement Islane composé de lots de villas, d'immeubles et de lots économiques a été destiné à la promotion.

La deuxième tranche a été cédée à quatre groupements d'architectes (chaque groupement est constitué de 4 architectes).

Après concertation avec le maître d'ouvrage, ces derniers ont conçu leur projet en se basant sur les directives de la SONADAC tout en essayant de respecter les principes établis par la première équipe.

Avec un programme social clair, des surfaces et des pourcentage prédéfinis, des recommandations techniques, les quatre groupements ont conçu leur projet en respectant la topographie du terrain. Cependant, la densité de logement prévue n'a



pas été respectée. En effet, vu les inondations qu'a connu la région, la SONADAC a pris en charge le relogement des sinistrés. On devait produire plus de logement sur la même surface.

Vu la situation des terrains de la seconde tranche (en bordure de l'oued), une voie a été créée derrière le front bâti permettant le passage des sapeurs-pompiers et des différents réseaux et intégrant le parti de promenade tout au long de l'oued. Afin de protéger le front bâti des éventuelles inondations de l'oued Bouskoura, un mur de soutènement a été construit en bordure de cette voie.

Parallèlement à la construction de la deuxième tranche, la SONADAC poursuit l'opération d'assainissement foncier du reste du terrain, élabore les études techniques pour les 10 750 logements et lance les travaux de construction de 76 logements à Islane dont 36 seront affectés aux professeurs universitaires.

Nassim a été dessinée suivant des concepts s'inspirant de l'organisation urbaine et sociale de nos médinas tout en veillant à donner à l'espace une urbanité, une forme et une

Opération de construction de 2 600 appartements

pour le relogement sur une superficie de 16 ha

Quartier Abouad Nassim: Azdine Ahmed Nekmouche,

Quartier Parc : Ariane Rouge, Abdelmoula Imad-Eddine,

La surface hors œuvre totale de la première tranche

En cours de construction (date de démarrage des

Saåd Bargache, Hamid Bennani, Samir Chami

Abdeloushed Lahbabi, Abdelali Mimi Lahlou

Quartier Wafaa : Wafaá Skalli, Omar Farkhani,

Basset, Med Hakim Belkadi, Said Oriam

Abderrahim Lahmoudi, Hamid M'Kinsi

Quartier Malak: Noureddine Komiha, Noureddine

(2" tranche)

Architectes:

Consistance:

- 2 600 logements

203 commerces

est de 178 662m<sup>2</sup>

- 1 centre de santé 1 four-hammam

2 maisons de jeunes

travaux : janvier 2001)

État d'avancement du projet :

Equipements

1 créche

1 mosquée







#### Consistance:

-Zone immeuble (R+3) composée de 28 lots, d'une superficie moyenne de 2 300m²

- Zone villas (R+1) composée de 672 lots d'une

superficie moyenne de 315m²

Zone économique (R+1) composée de 127 lots d'une superficie moyenné de 88m² Equipements:

#### 1 collège

1 centre commercial

1 four - Hammam

1 école

1 mosquée 1 céde

1 dinique

1 salle de sport État d'avancement du projet :

En cours de viabilisation et les titres sont disponibles (date de démarrage des travaux : mai 2000)



Opération de lotissement destinée à la promotion d'une superficie de 36 ha

#### Consistance:

- Zone immeuble (R+5) composée de 183 lots

Zone collective sur espace vert (R+3) composée de 35

- Zone villas (R+1) composée de 88 lots

Zone de logements économiques (R+2) composée de 147 lots

- Zone d'activités : 8 ilots

Zone industrielle: 16 lots

Nombre total de logements : 6000

Population: 30 000 habitants

#### Equipments:

1 Mosquée

1 Ecole

- 1 Centre de santé

1 maison de jeunes

2 fours

1 Collège

 I jardin public - Esplanade

- 1 crèche

Parkings

- 2 hammans

Etat d'avancement :

Le terrain est déjà viabilisé (date de démarrage des travaux de viabilisation du lotissement : 1996 ; date de fin des travoux : 1999). Une partie a été vendue à la CGI et est en cours de construction.



Nue piétonne entre les unités de vie







Les passages sous saba assurent des liaisons internes entre les unités de vie

autonomie qui permettent l'échange et la rencontre. Il est desservi par trois stations de bus et une station de train El Bidaoui.

Cependant, la réalisation des équipements publics par les départements concernés ne se fait pas au rythme de la construction des logements ce qui constitue un vrai handicap pour la population. Par ailleurs, certains sont finalisés mais ne sont pas toujours investis tel le centre de santé.

De plus, le risque de spéculation semble menacer puisque quelques appartements et locaux commerciaux sont fermés. Sachant qu'un quartier est protégé et contrôlé grâce aux activités qui s'y trouvent, ces fermetures peuvent causer des dégradations sur les bâtiments et entraîner l'apparition de lieux de délinquance..

Considérée comme nouveauté par rapport à tout ce qui a été réalisé auparavant, Nassim est un petit ensemble urbain d'une grande force apportant des solutions à l'urbanisme opérationnel de demain. Petit à petit, la ville nouvelle s'équipe et se développe donnant ainsi un nouveau milieu de vie à des habitants qui semblent heureux d'en profiter.

Khaddouj Zerhouani



Man de masse du quartier Dounia

#### Témoignage de Imad-Eddine Abdelmoula

#### La réaction des nouveaux habitants de Nassim

Je suis natif de l'ancienne médina et plusieurs membres de ma famille ont été relogés à Nassim.

Dans la première tranche, la plupart des nouveaux habitants de Nassim proviennent des quartiers denses de l'ancienne médina où ils vivaient dans des conditions de promiscuité et d'hygiène difficiles et où la densité de la population dépasse 2 000 familles par hectare. À Nassim, la densité est d'environ 200 familles au maximum par bectares

Bien qu'éloignée du centre-ville, Nassim était l'occasion pour eux d'accéder à un logement sain, constitué de trois ou quatre pièces. Leurs quelques meubles déménagés ne suffisent pas à remplir ces nouvelles pièces...

Ils disposent soudain de l'eau courante, de l'électricité... et des factures qui les accompagnent ! Les appartements ont généralement une double orientation donc un bon ensoleillement (un côté avant, un côté cour).

Désormais, ils peuvent effectuer les gestes les plus futiles de la vie tels qu'ouvrir la fenêtre avec les deux mains ; fermer une porte, la porte de chez soi et avoir sa propre clé ; ou encore concocter un tagine sans avoir peur d'offenser le voisin partageant la même cuisine.

Ils découvrent une intimité et une autonomie qu'ils ne connaissaient pas.

Je retourne fréquemment dans ce nouveau quartier, curieux de voir son évolution. Je m'y balade. Je rends visite aux habitants... Un jeune m'a dit un jour : « il paraît qu'ils ont fait venir les plans de l'étranger ! ».

#### L'appropriation progressive de l'espace

Au début, il a fallu un temps d'acclimatation aux habitants. Peu à peu, les équipements d'accompagnement sont construits, les commerces ouvrent, le quartier prend vie. Les habitants apprennent à apprécier et à respecter les espaces plantés et découvrent une autre qualité de vie.

Bien sûr, les environs sont encore en chantier et l'ensemble est loin d'être terminé, mais les habitants prennent conscience que l'avenir de leur ville dépend d'eux.

#### Éviter l'écueil de la ville-dortoir

#### Le mur d'activité : un écran utile

L'un des défauts bien connus des villes nouvelles est d'être des villes-dortoirs, des villes mortes. Nassim est coupée des environs par la ligne de chemin de fer. Dans la conception de la ville, nous avons prévu une bande tampon construite qui protège les logements de la ligne de fer et abrite des petites et moyennes entreprises qui désirent s'y établir.

Ainsi, ces entreprises disposeraient de locaux de dimensions appropriées et

puiseraient dans la population de Nassim (et des environs) la main-d'œuvre nécessaire.

La proximité de la voie de chemin de fer est pour ces entreprises un atout supplémentaire. Les habitants pourraient donc travailler près de chez eux et avoir une meilleure qualité de

Dans ce sens, Nassim constitue, à moyenne échéance, un projet global qui dépasse sa fonction de relogement.

#### Créer Nassim : une occasion unique

Le projet de Nassim a été pour les architectes une occasion unique de mener de front une réflexion globale à plusieurs échelles différentes : la ville, le quartier, l'ensemble résidentiel, l'unité d'habitation, le logement. Le plan général de la ville était en gestation et nous avons pu y participer pleinement.

Nous avons esquissé les tracés urbains, défini les différentes zones, leurs articulations, situé les équipements...

Nous avons défini les périmètres concernant les tranches successives, hiérarchisé les quartiers et les voies et enfin nous avons positionné les premiers quartiers à concevoir. Tout en respectant des quotas définis et très stricts, nous avons pu développer un projet très intuitif, relativement souple.

Nous savions que ces premiers quartiers devraient recevoir une population des résidents de la vieille médina, porteurs de tout un mode de vie...

C'est dans cette optique que le quartier a été développé : tenter de retrouver sur la base d'une trame très économique, les avantages de la diversité et la richesse des espaces existants dans une médina...

> Imad-Eddine Abdelmoula Architecte

#### Interview avec Abdelouaed Mountassir

#### Architecture du Maroc

Comment ont réagi les personnes trasférées à Nassim ?

#### Abdelouaed Mountassir

Pour elles, la ville nouvelle Nassim etait un rêve. Sur le plan conceptuel, les gens avaient déjà accepté. Ils venaient la visiter en chantier, surtout les femmes. Certains demandaient même s'il y avait un moyen d'acheter parce qu'ils n'allaient pas être relogés tout de suite à Nassim. Ils avaient compris que ce n'était pas la même chose que ce qui se construisait à Sidi Moumen... que c'était structuré.

#### - AM

Donc, les nouveaux habitants de Nassim n'avaient pas un sentiment de déracinement en quittant le centre-ville de Casablanca ?

#### - A.M.

Non, pas au début. Il y avait un accompagnement social au départ. Mais, par la suite, il n'y avait plus suffisamment d'accompagnement pour ces gens qui changeaient de lieu et d'habitudes. Ils étaient livrés à eux-mêmes.

Il est à noter que sur le plan de l'organisation spatiale et de la qualité des logements, les habitants étaient satisfaits. Cependant, la vie ne s'arrête pas uniquement à cela : la vie c'est le travail, les services, les commerces, les équipements... Il y avait une carence à ce niveau. Donc, il y a eu un moment de flottement, de laisser-aller et de dérapage. Les habitants étaient déboussolés et désorganisés. À mon sens, il fallait réaliser un maximum d'équipement pour la première tranche.

Dernièrement, les habitants se sont organisés en association. Les gens plantent, arrosent, nettoient, sensibilisent les enfants pour qu'ils changent leur rapport avec l'espace végétal, s'occupent de l'espace public. Ça veut dire qu'il y a une prise de conscience de la part de la population.

Pour le moment, Nassim a des équipements, le confort, le marché, la garderie, des voies carrossables...

Quand on voit les enfants en train de jouer, tu peux les interpeller et leur dire qu'on va vous réinstaller à la médina, ils sont hésitants. Ils disent : « c'est vrai que la mer nous manque mais on ne veut pas revenir à la médina ».

#### - AN

Y a-t-il une différence entre la ville nouvelle Nassim et les villes nouvelles de France ? Est-ce qu'on pourrait avoir les mêmes résultats dans 20 ans (ghetto et délinquance...) ?

#### . A.M.

Non, ça sera pas pareil et ceci pour plusieurs raisons. Premièrement, le contexte est différent : ce n'est pas la même culture. Deuxièmement, la conception de Nassim est totalement différente : c'est l'antithèse de la ville nouvelle européenne (HLM) qui est une ville noyée dans le végétal.

Nassim a une urbanité. C'est le même lexique que la ville classique. Les villes européennes se basent sur la charte d'athène entre autres le soleil, l'arbre, bref la campagne dans la ville.

Les gens souhaitent la ville pour vivre la ville pas pour revivre la campagne autrement faite. À propos des résultats dans 20 ans, je n'ai aucune idée. Mais de tous les cas, ils ne seront pas les mêmes car ce n'est pas le même espace ni la même culture...

#### · AM

Qu'est-ce que vous pensez de l'expérience de Nassim ?

#### - A M

Dans un projet urbain, on ne peut pas parler d'expérience. En architecture, c'est permis peut-être mais pas quand il s'agit de faire les tracés et les grandes lignes d'une ville. On avait pris la chose très au sérieux parce qu'on savait qu'on allait créer une ville de toutes pièces.

On avait un grand effort à faire. Cette approche d'urbanisme opérationnel était nouvelle pour nous. Nous n'avions pas suffisamment de recul ni d'expérience (la SONADAC et les architectes), mais il y avait une volonté de faire et de bien faire.

Je pense que c'est une réflexion qui mérite d'être prolongée et continuée par nous et par d'autre confrères pour capitaliser ce qui a été fait.

#### -AM

Est-ce que Nassim est connu au niveau national et international ?

#### . A.M.

Plusieurs étudiants ont fait leur travail de fin d'année sur Nassim, des étudiants en sociologie urbaine, des étudiants des écoles d'architecture. Il y a même des personnes qui viennent visiter Casablanca, demandent à visiter Nassim : Ils sont demandeurs parce qu'on parle de Nassim non seulement au Maroc, mais on en parle aussi ailleurs.

Personnellement, je vais souvent à Nassim, premièrement pour continuer à constater ce qui marche et ce qui ne marche pas et à capitaliser, et deuxièmement pour faire visiter aux gens qui viennent, souvent des étrangers et des étudiants.

> Propos recueillis par Khaddouj Zerhouani