

**La politique des villes au Maroc : entre héritage colonial,
Réformes structurelles et quête d'un modèle urbain
durable**

Hicham Abdennacer

Encadrant : Assougam Driss

Résumé

Cet article propose une analyse de la politique urbaine du Maroc, en examinant son évolution historique, ses instruments de planification et les défis contemporains auxquels elle est confrontée. Alors que le pays connaît une urbanisation accélérée, avec près de 68% de sa population vivant en ville, les politiques publiques oscillent entre la poursuite d'un urbanisme de rattrapage hérité de la période coloniale et la mise en œuvre de programmes ambitieux visant à créer des villes inclusives, productives et résilientes. L'étude s'appuie sur des documents officiels, des rapports d'organisations internationales et des études de cas pour évaluer la cohérence et l'efficacité des stratégies déployées, notamment le programme des villes nouvelles, la politique de la ville, et les récentes réformes législatives, tout en mettant en lumière les défis persistants de la gouvernance fragmentée et des inégalités socio-spatiales.

1. Introduction : L'impératif d'une politique urbaine nationale

Le Maroc vit une transformation urbaine profonde. D'ici 2030, la population citadine devrait atteindre 67,8%, concentrant 80% de l'activité économique et 75% des emplois. Cette concentration fait des villes les moteurs essentiels de la croissance et de l'innovation. Face à ce constat, et malgré une volonté politique affichée, le Maroc ne dispose pas encore d'une politique urbaine nationale (PUN) explicitement formalisée et identifiée comme le définissent l'OCDE, ONU-Habitat et UNOPS. La politique de la ville se caractérise plutôt par un ensemble de stratégies et de programmes sectoriels qui, bien que parfois ambitieux, souffrent d'un manque de coordination et d'une vision intégrée à long terme.

Cet article soutient que la politique urbaine marocaine se trouve à un carrefour. Si des programmes comme "Villes sans bidonvilles" ou le soutien direct au logement ont obtenu des résultats significatifs, la persistance d'une gouvernance fragmentée, d'un étalement urbain non maîtrisé et d'inégalités croissantes appelle à une refonte majeure. L'organisation d'événements majeurs comme la Coupe du Monde 2030 pourrait servir de catalyseur pour accélérer cette transformation et l'élaboration d'une PUN cohérente.

2. Méthodologie

Cette recherche repose sur une analyse documentaire qualitative. Elle mobilise des sources primaires, notamment les lois et décrets relatifs à l'urbanisme (lois 12-90 et 25-90), des rapports gouvernementaux et des données du ministère de l'Aménagement du territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville. L'analyse s'appuie également sur des sources secondaires de premier plan, incluant des publications académiques et, surtout, la "Revue de la politique urbaine nationale du Maroc" publiée par l'OCDE en 2025, qui fournit un diagnostic sans concession et des recommandations structurées. Enfin, des études de cas spécifiques, comme celles de Marrakech et de la ville nouvelle de Chrafate, sont examinées pour illustrer les dynamiques concrètes de l'urbanisation.

3. Résultats

3.1. L'héritage d'un urbanisme de planification et ses limites

La politique urbaine marocaine s'inscrit dans une histoire longue, marquée par la loi de 1914 sur l'urbanisme, qui a posé les bases d'une approche réglementaire et planificatrice. Après l'indépendance, les lois 12-90 et 25-90 (1992) ont constitué le cadre juridique de référence, imposant des documents d'urbanisme (Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain – SDAU, plans d'aménagement) et des règles strictes pour les lotissements et les permis de construire. Si ce cadre a permis d'encadrer la croissance urbaine, il est aujourd'hui jugé rigide et inadapté aux défis contemporains.

Les limites de ce modèle sont multiples. La rigidité des plans et la lourdeur des procédures entravent la réactivité des villes face aux évolutions économiques et sociales. La fragmentation des responsabilités entre de nombreux acteurs (État, collectivités territoriales, agences urbaines, sociétés de développement) crée des chevauchements et des inefficacités, compliquant la mise en œuvre des projets. Enfin, l'urbanisme a souvent été guidé par des opportunités foncières plutôt que par une planification rationnelle, comme l'illustre l'octroi de plus de 1 700 dérogations à Marrakech entre 1999 et 2013, dont la majorité concernait des projets périphériques sans couverture de documents d'urbanisme.

3.2. Des programmes ambitieux aux résultats contrastés

Face aux limites de l'urbanisme réglementaire, l'État marocain a développé des programmes d'action volontaristes.

a) Le Programme des Villes Nouvelles : Lancé en 2004, ce programme ambitieux visait à créer une quinzaine de villes nouvelles pour accueillir un million d'habitants d'ici 2020, s'inscrivant dans un contexte de néolibéralisation de l'action publique. Ce programme marque une rupture avec les opérations ponctuelles antérieures par l'ampleur des superficies et la diversité fonctionnelle des projets. La "Ville Verte Chrafate", près de Tanger, en est un exemple emblématique. Conçue pour décongestionner Tanger et rapprocher l'habitat de l'emploi (notamment pour les 33

000 salariés de la zone industrielle Tanger Med), elle incarne un modèle d'écoconception avec 156 hectares d'espaces verts et une offre résidentielle diversifiée et éligible à l'aide directe au logement. Cependant, des interrogations subsistent quant à la capacité de ce modèle à éviter les écueils de l'étalement urbain et à créer des villes véritablement inclusives et durables.

b) La Politique de la Ville et le logement social : Structurée autour du programme "Villes sans bidonvilles", la politique de la ville a permis des avancées considérables. Depuis 2004, plus de 370 000 ménages ont vu leurs conditions de vie s'améliorer, et 62 villes ont été déclarées sans bidonvilles pour un investissement global de 63,7 MMDH. Le programme d'aide directe au logement, lancé en 2024, a connu un engouement rapide, avec plus de 167 000 demandes et 68 000 bénéficiaires effectifs fin 2025, soutenant principalement les jeunes (63%) et les femmes (46%).

Malgré ces succès, les politiques restent confrontées à l'inclusion sociale. L'OCDE souligne que 20% du parc urbain reste insalubre et que le logement social a souvent bénéficié aux classes moyennes, faute de critères d'éligibilité clairs. La hausse des loyers et la ségrégation socio-spatiale persistent, avec 13% des citoyens vivant encore dans des conditions précaires en périphérie.

4. Discussion

Les résultats révèlent les tensions fondamentales qui traversent la politique urbaine marocaine. D'un côté, une volonté d'agir sur le territoire par des programmes et des investissements massifs ; de l'autre, des obstacles structurels qui entravent l'atteinte des objectifs de durabilité et d'inclusion.

4.1. Les défis de la gouvernance et du financement

Le principal défi identifié est celui de la gouvernance. La multiplicité des acteurs et le chevauchement de leurs compétences, en pleine phase de décentralisation et de régionalisation avancée, nuisent à l'efficacité de l'action publique. La récente publication des lois n°64.23 (création d'agences régionales d'urbanisme) et n°34.21 (révision du cadre des lotissements) en 2026 est une tentative explicite de répondre

à cette fragmentation en rapprochant l'administration des citoyens et en harmonisant les pratiques à l'échelle régionale. Le succès de cette réforme sera crucial pour la mise en œuvre d'une future PUN.

4.2. L'impératif d'une approche intégrée et territorialisée

Les approches sectorielles montrent leurs limites. L'étude de Marrakech démontre que la promotion du tourisme et de l'immobilier, sans planification intégrée, a conduit à un étalement urbain discontinu et coûteux. De même, le cas de Midelt illustre la nécessité d'adapter les politiques aux spécificités territoriales, en composant avec les contraintes climatiques et topographiques plutôt qu'en important des modèles standardisés. Cette exigence de territorialisation est au cœur des nouvelles chartes-cadres architecturales et paysagères, qui visent à préserver l'identité des grands ensembles territoriaux (littoral, montagne, oasis) .

5. Conclusion et Perspectives

La politique des villes au Maroc est en pleine mutation. Le pays, fort de son histoire urbanistique et de programmes innovants, a l'opportunité de se doter d'une politique urbaine nationale explicite, comme le recommande l'OCDE. Les bases sont posées : des réformes institutionnelles sont en cours, des programmes d'envergure sont déployés, et la nécessité d'une approche intégrée est de plus en plus reconnue.

Les perspectives d'avenir passeront par une meilleure articulation entre les instruments de planification et les programmes d'action, un renforcement des capacités des collectivités territoriales et une intégration systématique des enjeux de résilience climatique. La préparation de grands événements internationaux pourrait être un levier pour accélérer cette transformation, à condition qu'elle s'inscrive dans un projet de société partagé, visant à faire des villes marocaines des espaces de prospérité, de justice sociale et de durabilité pour tous.

Références

- Revue international d'urbanisme, Numéro 4, Juillet-Décembre 2017. *Le programme des villes nouvelles au Maroc : rupture ou prolongement d'un urbanisme de rattrapage ?*
- OCDE. *Revue de la politique urbaine nationale du Maroc*. 2025.
- LesEco. *Balance commerciale : les pistes de l'OCDE pour une politique urbaine cohérente*. 15 avril 2025.
- 2M. *Villes sans bidonvilles : près de 374 000 ménages voient leurs conditions de vie améliorées*. 25 novembre 2025.
- LesEco. *Villes sans bidonvilles, aides directes : El Mansouri sort les chiffres*. 16 octobre 2025.
- Hespress Français. *Urbanisme et habitat : Deux nouvelles lois pour accélérer la transformation territoriale*. 14 août 2026.
- Médias24. *Marrakech face aux défis urbains dans ses périphéries*. 30 octobre 2025.
- Le Matin. *Groupe Al Omrane relance la dynamique résidentielle de la Ville Verte Chrafate*. 14 octobre 2025.
- LesEco. *Aménagement du territoire : le Maroc lance cinq chartes-cadres dématérialisées*. 15 juin 2026.
- L'Opinion. *Midelt : L'art d'urbaniser à flanc de contraintes*. 5 mai 2026