

PLANIFICATION URBAINE
ET DEFIS DE LA CROISSANCE DES VILLES

Rappel du contexte général

*En 2010, plus de **51 % de la population mondiale** (6,91 milliards) **vit en milieu urbain** (3,55 milliards);*

*Selon, **le rapport de l'UNFPA** sur l'état de la population mondiale en 2007:*

- **l'urbanisation est inévitable**, mais elle peut être aussi positive;*
- **Aucun pays**, à l'ère industrielle, **n'a connu de croissance économique significative sans urbanisation**;*
- Le défi à relever est celui de **tirer parti des potentialités** dont l'urbanisation est porteuse.*

Rappel du contexte général

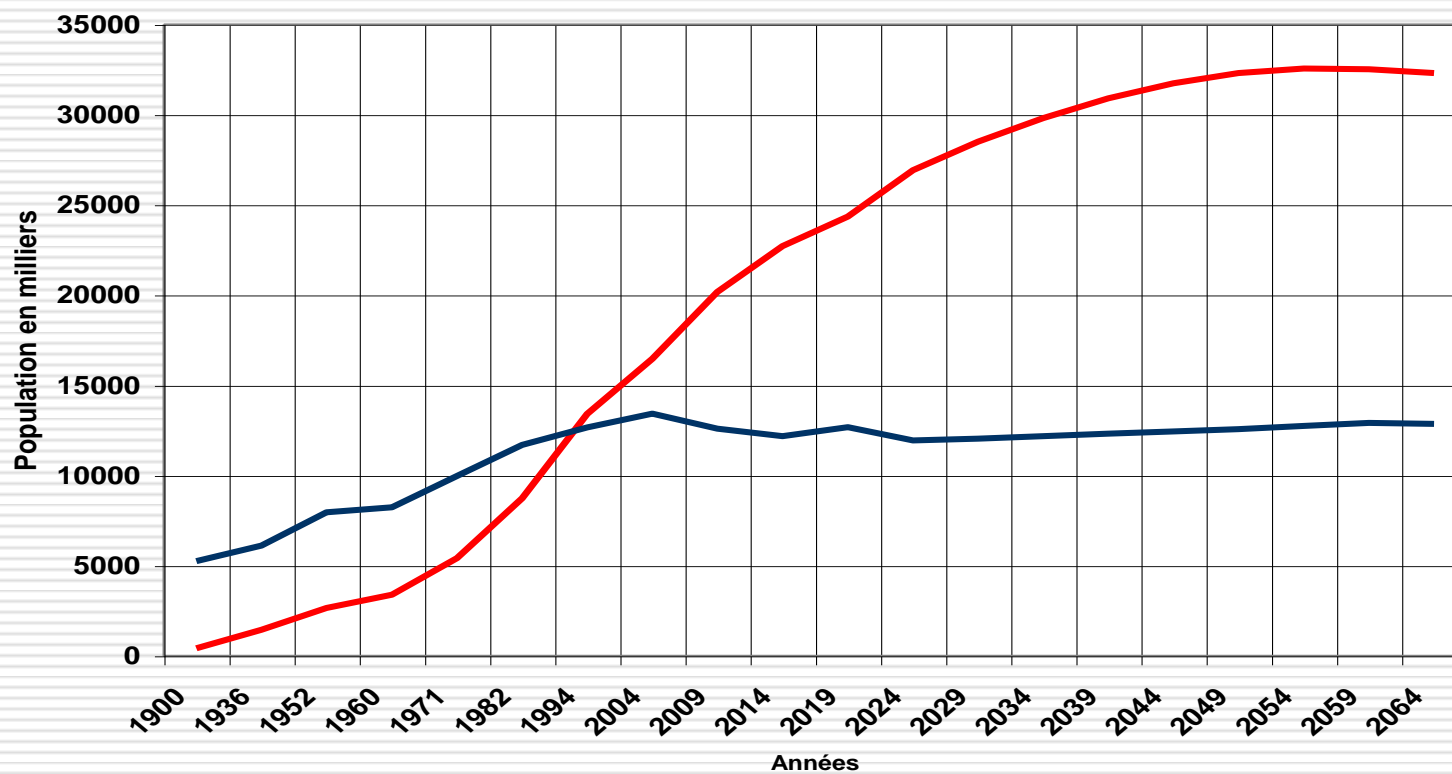
Le Maroc n'échappe pas à cette règle :

- *les villes et les centres urbains constituent l'espace de vie de près de 59 % des marocains (HCP);*
- *la population totale au Maroc a presque triplé entre 1960 et 2013, en passant de 11,6 à 32,8 millions d'habitants;*

*par contre la **population urbaine a plus que quintuplé** en passant de 3,4 à 19,3 millions d'habitants, durant la même période;*

- *En 2013, la population urbaine est égale à la population globale de l'année 1980;*
- *En 2025, la population urbaine sera de plus de 69 % (CPS BM).*

Rappel du contexte général



POPULATION URBAINE

POPULATION RURALE

Le mode de croissance urbaine

Les changements et les dynamiques ayant accompagné la croissance urbaine

Aujourd'hui, la ville est devenu un enjeu central pour le développement économique et social du pays. Elle est :

- ***le moteur de la croissance économique du pays, avec 80% de l'activité productive (industrie et services) et $\frac{3}{4}$ des opportunités d'emploi;***
- ***le lieu de cristallisation des attentes sociales :***
 - Les villes appelées durant les 15 prochaines années à créer plus de 250.000 emplois/an ;
 - Les villes, lieux d'espoir et d'intégration des ruraux : plus d'un million ont rejoint les villes au cours de la période 1994-2004.

Le mode de croissance urbaine

Le réseau urbain

- *Réseau urbain important relativement équilibré*
- *le nombre de villes a connu un accroissement de 50% entre 1982 et 2004 ;*
- *En 2004, près de 2/3 de la population urbaine sont concentrées dans 26 villes de plus de 100.000 habitants ;*

Le mode de croissance urbaine

Déficit en matière de logements

- *déficit cumulé en logements estimé à 800.000 unités ;*
- *30% de la production annuelle du « logement » est le fait du secteur non réglementaire, les bidonvilles et les différentes formes de l'habitat précaire.*
- *des surcoûts économiques liés aux régularisations à posteriori.*

Le mode de croissance urbaine

Déficit en matière d'équipement et de service de base :

- Le programme de mise à niveau urbaine, un **cadre de rattrapage du déficit** en infrastructures et services publics. Lancement en 2004, 230 villes et centres, pour **70 Milliards Dh**;
- Le programme national de l'assainissement liquide (2006-2015) de **20,7 Milliards Dh**, pour réaliser 2300 Km de réseaux et assurer le raccordement d'environ 5 millions d'habitants (hors les villes de Rabat, Casablanca, Tanger et Tétouan gérées par des concessionnaires privés).

Le mode de croissance urbaine

Déficits en foncier « prêt à l'urbanisation »

- *les documents d'urbanisme ont autorisé l'ouverture à l'urbanisation près de **95.285 Ha** de terrains urbains, dont le ¼ à Casablanca;*
- *les terrains mobilisés ne dépassent guère **1200 ha/an**, restent en deçà des besoins évalués;*
- *Un besoin en foncier urbain annuel estimé à **3.000 Ha**, pour répondre aux besoins en matière de logements, équipements et zones d'activités économiques (CERED), soit un cout de **1,8 Milliards Dh**.*

Le mode d'intervention publique

En matière de planification urbaine :

on va célébrer en 2014 un siècle d'urbanisme moderne : législation régissant les documents d'urbanisme, le dispositif de contrôle ;

Mais, sans les outils appropriés de mise en œuvre : foncier, financier et opérationnel, engendrant un urbanisme :

- 1. de lotissements sans cohérence d'ensemble et sans bornes entre les marges de la ville et l'espace rural: manque d'unité des zones périurbaines, sentiment d'inachèvement et laideur des croissances urbaines ;*
- 2. dominé par l'auto-construction, près de la moitié des logements achevés en 2009, produits par l'auto-construction; générant un étalement urbain effréné et une forme urbaine consommatrice d'énergie, par l'accroissement des moyens de transport individuels, congestion...*

Le mode d'intervention publique

Faiblesse du dispositif de financement

l'Etat a mis en place en 2013 une ligne du FSH pour contribuer au financement de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ;

Néanmoins, les ressources financières locales issues du dispositif en matière de fiscalité locale : la TPE et la contribution des riverains aux dépenses d'équipement et d'aménagement ne permettent pas d'assurer le financement de la réalisation des équipements collectifs et des infrastructures hors site pour les extensions urbaines.

Le mode d'intervention publique

Le model

La ville constitue toujours de façon dominante un « problème » que l'on tente de résoudre par :

- « la réparation » au travers des programmes de redressement, de rattrapage, associée à une faible transversalité des politiques publiques ;*
- une gestion locale focalisée sur le quotidien sans anticipation, ni véritable vision ;*

Les enjeux de la croissance urbaine

Quels rapports entre croissance urbaine et développement

Les éléments de doctrine du 6^{ème} Forum Urbain Mondial de Naples en 2012 :

- *la croissance de la ville, en tant que bien économique important, n'est pas seulement une conséquence du développement, mais également une de ses principales sources ;*
- *si nous voulons accélérer le développement de nos pays, nous devons faire attention à nos villes ;*
- *on ne peut envisager un développement économique sans une urbanisation maîtrisée. Sinon, la croissance urbaine génère le déficit.*

Les enjeux de la croissance urbaine

La croissance urbaine fait peser une pression constante sur les villes qu'il faut préparer à accueillir un accroissement important de la population dans les décennies à venir.

La question de la maîtrise des extensions urbaines se pose avec une acuité différente selon le poids démographique et économique et la complexité des enjeux urbains des villes.

Elle est plus complexe et décisive pour le développement économique et social des grandes et moyennes agglomérations et de ce fait, elle revêt un caractère prioritaire.

Les besoins en ressources financières sont importants.

Pistes d'amélioration

En 2012, ONU-HABITAT a appelé l'ensemble des pays, à :

- ***La mise en place de politiques urbaines nationales, devant répondre à la question principale :***

« où se trouvera la population du pays dans 20 ans ? »;

- ***La planification programmée de l'extension des villes sur une vision à long terme, au lieu de « l'extension spontanée et subie ».***

Pistes d'amélioration

La planification urbaine

- *Meilleure articulation planification / stratégies de développement urbain;*
 - *Veiller à assurer une offre adéquate en terrains ouverts à l'urbanisation;*
 - *Maîtriser l'étalement urbain et le gaspillage spatial ;*
 - *Reconstruire la ville sur la ville et densifier, pour des villes compactes.*
-

Pistes d'amélioration

Mise en place de stratégies locales de développement urbain :

- ✓ d'impulser les initiatives locales et d'organiser les participations sectorielles, dans le cadre d'une vision partagée de développement urbain;*
- ✓ créer le changement vers un mode d'intervention où les collectivités locales pourront s'impliquer davantage dans la gestion du développement urbain;*
- ✓ Conduire un changement progressif, selon une démarche qui tient compte des besoins des villes et de la problématique urbaine dans sa globalité;*

Pistes d'amélioration

Le financement :

- *La mise en place des mécanismes de financement de l'ouverture à l'urbanisation en réinjectant dans l'urbanisation une partie de la plus value qu'elle génère;*
 - *Réviser la législation en matière de fiscalité locale, afin de permettre à la commune de récupérer les fonds investis dans la réalisation des hors-sites en particulier ;*
 - *Assurer le préfinancement par des fonds d'investissement pour impulser l'ouverture à l'urbanisation ;*
-

Pistes d'amélioration

La gouvernance territoriale :

- *Adopter une approche décentralisée impliquant davantage les communes dans la gestion de la croissance urbaine ;*
 - *Prérogatives décisionnelles des communes dans le processus d'élaboration des documents d'urbanisme ;*
 - *Renforcer la capacité de maîtrise d'ouvrage des communes (SDL, Régies, Etablissements publics opérateurs).*
-

MERCI POUR VOTRE ATTENTION