



**HAL**  
open science

# La fabrique publique de l'espace public confrontée aux intérêts privés. Lyautey, Prost et les "bâisseurs de Casablanca" au début du Protectorat français

Pascal Garret

## ► To cite this version:

Pascal Garret. La fabrique publique de l'espace public confrontée aux intérêts privés. Lyautey, Prost et les "bâisseurs de Casablanca" au début du Protectorat français. *Géocarrefour - Revue de géographie de Lyon*, 2002, 77 (3), pp.245-254. halshs-00126945

**HAL Id: halshs-00126945**

**<https://shs.hal.science/halshs-00126945>**

Submitted on 26 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**

*La fabrique publique de l'espace public confrontée aux intérêts privés.*

*Lyautey, Prost et les "bâisseurs de Casablanca" au début du Protectorat français.*

**Texte publié dans la revue *Géocarrefour*, sous la thématique de "Espace public au Moyen-Orient et dans le monde arabe. Entre urbanisme et pratiques citadines", volume 77, N° 3, Lyon, 2002, pp. 245-254..**

Cette contribution porte sur un aspect des actions entreprises à Casablanca en matière d'urbanisme sous les ordres du Résident Général Lyautey et de l'architecte Prost, prenant pour exemple le percement du boulevard de la Gare (aujourd'hui avenue Mohammed V). Celui-ci nous permet de montrer que la réforme urbaine déployée par le Protectorat au service d'une "mise en ordre" de la ville de Casablanca se fait également au bénéfice d'intérêts privés pour lesquels Lyautey n'avait pourtant que bien peu d'affinités, mais, surtout, en s'inspirant directement de leurs propres "techniques" spéculatives pour mieux les "manœuvrer". L'analyse de cette dialectique public/privé très négociée permet d'aborder directement par ses acteurs la question de la mise en place de nouveaux espaces publics en ville, ici plus particulièrement en terme de tracé urbain et de création de voirie, à la fois dans la continuité et en rupture avec l'espace urbain préexistant.

### **Une situation particulière.**

"Pacifiés" dès 1907/1908, la ville de Casablanca et ses environs voient l'afflux précoce d'une population européenne attirée par ce nouvel eldorado que représente alors cette région de la *Chaouia*, afflux qui entraîne un développement très rapide de la ville dès avant l'établissement du Protectorat français en 1912<sup>1</sup>.

La spéculation immobilière y est alors très grande et de nombreux édifices sont construits à l'extérieur des murs de la médina sans réel contrôle des pouvoirs locaux, notamment de la part du "Chef du Bureau des Renseignements de Casablanca, représentant dans la ville (...) du corps d'occupation" qui ne dispose "d'aucune autorité

---

<sup>1</sup> La population européenne de Casablanca passe de 1500 individus en 1907 à 11930 en décembre 1912.

pour régulariser l'extension immobilière de la ville"<sup>2</sup>, "œuvre des spéculateurs et des promoteurs d'immeubles beaucoup plus que celle des urbanistes"<sup>3</sup>.

Aussi, à Casablanca, la toute nouvelle administration du Protectorat trouve-t-elle en 1912 une situation fort différente de celle des autres villes marocaines : "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"<sup>4</sup>, remarque Henri Prost dès son arrivée au Maroc en avril 1914, mettant toute sa "foi dans cette pensée que Casablanca, grande métropole et grand port, sera une œuvre vraiment française, image du génie d'ordre, de mesure et de claire raison de notre pays"<sup>5</sup>.

Contrairement au cas des autres villes marocaines dans lesquelles les autorités françaises pourront opérer en "terrain libre", le développement urbain antérieur à 1912 de Casablanca oblige donc 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"<sup>6</sup>.

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 consulaires<sup>7</sup>, sur lesquels l'administration française n'a que très peu d'autorité (elle ne l'aura, jusqu'en 1912, que sur les ressortissants français et marocains). Aussi Lyautey opère-t-il avec une prudence bien explicite dans cet extrait d'un discours qu'il prononce devant la "colonie française" de Casablanca le 14 juillet 1914 :

"Et je crois que personne, parmi ceux qui ont vu les résultats déplorable auxquels a abouti la génération spontanée des premiers quartiers de Casablanca et d'Oujda, ne méconnaîtra l'urgence qu'il y avait à introduire une réglementation, à prévenir ailleurs les mêmes inconvénients, et cela dans votre intérêt à tous, dans l'intérêt de l'hygiène, de l'économie des forces, de la meilleure utilisation des moyens d'action, de la valorisation

---

<sup>2</sup> H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines. Leur développement. Leur législation*, Imprimerie de la Vigie Marocaine, Casablanca, 1924, p. 6.

<sup>3</sup> D. Noin, "Les grandes villes d'Afrique et de Madagascar. Casablanca", in *Notes et études documentaires*, La documentation française, Paris, 14 juin 1971, p. 18.

<sup>4</sup> H. Prost, "Le Plan de Casablanca", in *France Maroc*, 15 août 1917, p. 7.

<sup>5</sup> H. Prost, "Le Plan de Casablanca", op. cit., pp. 7-12.

<sup>6</sup> A. Adam, *Histoire de Casablanca (des origines à 1914)*, publication des Annales de la faculté des Lettres, Aix-en-Provence, 1968, pp. 155-156.

<sup>7</sup> Sur les protections consulaires au Maroc, voir l'ouvrage de Mohammed Kenbib, *Les protégés. Contribution à l'histoire contemporaine du Maroc*, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Rabat, 1996, 389 p.

de vos immeubles, de l'esthétique même, vous me permettez de le dire. Ce dont il s'agit, c'est de tout l'avenir de nos villes marocaines, et les leçons de tant d'autres pays neufs, où ont surgi, au hasard, des agglomérations dont la hideur et l'inconfort sont aujourd'hui irréparables, ne doivent pas être perdues. Il a donc fallu préparer les plans d'alignement et d'extension des villes. Malheureusement ils s'improvisent d'autant moins rapidement qu'ils s'appliquent, non pas à un sol vierge, mais à des agglomérations existant déjà, à des propriétés privées, à des constructions déjà faites, et qu'alors il faut respecter les situations acquises, tenir compte de tous les intérêts. Je vous assure que c'est très compliqué. Mais, enfin, voici plusieurs mois qu'un éminent spécialiste s'y est adonné tout entier, et la mise au point de son travail, en ce qui concerne Casablanca, Rabat, Marrakech, n'est plus aujourd'hui, je puis vous l'attester, qu'une question de jours. Et, cette incertitude prochainement dissipée, je suis certain que vous comprendrez la nécessité de ces mesures. L'hygiène, la beauté, la commodité de nos villes sont en jeu, leur avenir même, et, par conséquent, votre intérêt à tous".<sup>9</sup>.

Désirant, entre autres, redresser ce "désordre" casablancais, les autorités françaises ont adopté un certain nombre de mesures "pour vertébrer un peu la croissance anarchique de la cité"<sup>10</sup>. Celles-ci sont bien connues et déjà décrites par de nombreux auteurs<sup>11</sup> : création d'une Commission Municipale<sup>12</sup> en avril 1913, *dahir* "relatif aux alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voirie" d'avril 1914, *dahir* sur "l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire" d'août 1914, établissement du Plan Prost à partir de 1915 ou, encore, *dahir* de novembre 1917 instituant "les associations syndicales de propriétaires urbains".

---

<sup>8</sup> "M. Prost, l'éminent urbaniste" (la note est de Lyautey).

<sup>9</sup> H. Lyautey, *Paroles d'action*, Editions La Porte, Rabat, 1995, pp. 147-148.

<sup>10</sup> D. Rivet, *Lyautey et l'institution du Protectorat français au Maroc, 1912-1925*, L'Harmattan, Paris, 1996, tome 3, p. 154.

<sup>11</sup> Voir principalement les ouvrages de H. de La Casinière (*Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*) et de A. Tarriot (*Monographie de Casablanca de 1907 à 1914*, Imprimerie du Petit Marocain, Casablanca, 1924, 63p.) ainsi que ceux, plus récents, 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 University Press, Aalborg, 1997, 421 p.) et de J.-L. Cohen et M. Eleb (*Casablanca. Mythes et figures d'une aventure urbaine*, Hazan, Paris, 1998, 478 p.).

<sup>12</sup> 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").

## **Les associations syndicales de propriétaires urbains.**

A la situation que je viens de décrire, une solution spécifique doit être adoptée car, si les plans d'aménagement et *dahir* cités ci-dessus autorisent une prévision et une régulation des constructions futures, ils ne règlent que bien difficilement les problèmes posés par le bâti existant.

Le *dahir* d'août 1914 sur l'expropriation est, certes, "une arme excellente pour l'urbanisme", mais, face à la résistance des colons propriétaires des terrains concernés, il ne sera réellement utilisé à Casablanca qu'en 1922 pour l'élargissement du boulevard du 4<sup>ème</sup> Zouaves, le long de l'ancienne médina<sup>13</sup>.

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 Prost<sup>14</sup>, il est 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.

D'après Jean-Louis Cohen et Monique Eleb, mais également Hélène Vacher et Daniel Rivet, ces associations syndicales sont directement inspirées d'expériences allemandes ou nord européennes. Je n'ai pas plus d'informations à ce propos si ce n'est qu'Henri de La Casinière cite lui-même, dans un commentaire du *dahir* de 1914<sup>15</sup>, 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. Cette procédure a paru pouvoir

---

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Monique Eleb et Jean-Louis Cohen soulignent à juste titre que, contrairement à ce que pourrait 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. Nous nous limiterons toutefois ici aux travaux plus tardifs de Prost, maître d'œuvre principal de son propre plan, même si ce dernier a repris certains éléments de celui de Tardif (cf. J.-L. Cohen et M. Eleb, *Casablanca...*, *op. cit.*, pp. 44-47).

<sup>15</sup> Juriste et Chef du Service du Contrôle des Municipalités du Maroc, Henri de La Casinière est lui-même le principal rédacteur de ce *dahir*.

être adaptée [aux] habitudes françaises au moyen du système des associations syndicales de propriétaires"<sup>16</sup>.

Le principe de fonctionnement de ces associations est assez simple<sup>17</sup> :

- L'association peut-être constituée dès qu'une majorité en nombre de propriétaires et de terrains a donné son adhésion.

- Une commission élue de 5 à 9 membres - mais présidée par le Chef des Services Municipaux - procède alors directement aux opérations de redistribution, réalisant de facto le plan de remembrement. Celui-ci se fait par le biais d'une mise en commun de tous les terrains concernés, une mise à disposition immédiate des emprises des voies projetées par les Services Municipaux (en fait, celles du Plan Prost), puis par un jeu de redistribution des terrains entre propriétaires, tenant compte de la valeur de ceux dont ils disposaient auparavant et de celle des terrains qui leur seront rétrocédés à la fin du processus, mais également des éventuelles plus-values qui seront tirées de la nouvelle distribution de ces parcelles par la création des rues. Si des déséquilibres apparaissent lors de cette redistribution, ce sont les mieux lotis qui paient des compensations aux plus lésés, l'administration du Protectorat se contentant d'indemniser les seuls propriétaires dont les bâtiments doivent être détruits car figurant sur l'emprise des voiries projetées.

Ainsi, l'autorité 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"<sup>18</sup>.

Si nécessaire, ce dahir donne aussi au Chef des Services Municipaux la possibilité de provoquer lui-même la constitution de l'association et nommer une commission dont les membres peuvent être choisis en dehors des propriétaires concernés, autorisant de fait l'administration du Protectorat à percer autoritairement les voies du Plan Prost tout en

---

<sup>16</sup> H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*, p. 296.

<sup>17</sup> En dehors de la bibliographie citée ci-avant, les documents originaux que nous avons consultés concernant les associations syndicales de propriétaires urbains à Casablanca sont conservés à la Bibliothèque Générale et Archives (BGA) de Rabat, notamment dans le dossier (non répertorié) "Plan de Casablanca 1916-1920". Je tiens à remercier grandement le personnel de la BGA et, surtout, la responsable des archives, Mme Bulhan, qui, avec des moyens dérisoires, accueillent et aident volontiers les rares personnes qui s'intéressent à leurs fonds. Signalons d'ailleurs que, si un important travail de classement de ces archives a été 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.

<sup>18</sup> 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.

donnant, paradoxalement, satisfaction contre leur gré à ces propriétaires puisqu'ils devraient voir leurs biens prendre de la valeur grâce à cette "transaction forcée".

### **Les "terrains Bendahan".**

Remontons quelque peu dans le temps pour nous intéresser à ce qu'il est alors convenu d'appeler à Casablanca les "terrains Bendahan", 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), désignés ainsi, non parce que Haïm Bendahan, grand investisseur foncier casablançais de confession juive, en a la propriété mais parce qu'il est le mandataire de leur véritable propriétaire, Salvador Hassan, un homme d'affaires tangérois également de confession juive qui bénéficie de la protection consulaire portugaise<sup>19</sup>.

Ces terrains<sup>20</sup> 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 (appelée aussi Place du Sokko et aujourd'hui Place des Nations Unies). Le 25 juin de cette même année, les Services Municipaux désignent une commission qui doit "étudier l'échange du terrain envisagé avec celui actuellement occupé" car "le marché central ne plait pas, on voudrait un marché moderne à établir en bordure de la rue de l'Horloge dans les terrains Bendahan"<sup>21</sup>.

La mise en place de cet échange est longuement discutée et nous en trouvons la relation minutieuse dans une série de courriers échangés 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 Municipale<sup>22</sup> :

- M. Hassan cèderait à la municipalité 8 206 m<sup>2</sup> de terrain pour la construction du nouveau marché contre les 3 183 m<sup>2</sup> de celui de l'ancien marché. Le bâtiment que la municipalité construira sur ce terrain ne pouvant jamais avoir d'autre fonction que celle

---

<sup>19</sup> 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...

<sup>20</sup> Voir figure N° 2.

<sup>21</sup> A. Tarrriot, *Monographie de Casablanca...*, op. cit., p. 52.

<sup>22</sup> 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...").

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 qui 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 (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"<sup>23</sup>.

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"<sup>24</sup>. 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"<sup>25</sup> (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

<sup>23</sup> Courrier de M. Bendahan à M. Collieaux, daté du 22 juillet 1914 (dossier "Domaine municipal n° 222...").

<sup>24</sup> 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...").

<sup>25</sup> *Ibid.*



du futur marché et que cet argument ne peut être retenu pour fixer la valeur de la transaction<sup>26</sup>...

- 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 même de ces voiries et du marché, ce que rejette la commission, 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"<sup>27</sup>, d'autant plus que toutes les parcelles riveraines en profiteront, et en premier lieu celles que conserve M. Hassan<sup>28</sup>.

Cette question d'évaluation est problématique et récurrente, nous le verrons plus loin, mais, finalement, 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. Evidemment, l'argument moteur de la bonne volonté de chacun des protagonistes réside dans "l'intérêt qu'il y a pour tout le monde à adopter (ce) projet"<sup>29</sup> : 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. Bendahan<sup>30</sup>...

Ainsi, "le 29 juillet, dans une nouvelle séance à laquelle assistait M. Joyant, directeur adjoint des T.P. au Maroc, fut approuvé le projet d'échange de 3182 mètres de terrain de la place de France avec un terrain de 7720 mètres carrés rue de l'Horloge, pour le Marché Central"<sup>31</sup>. Les modalités d'application de cet échange sont encore longuement discutées dans les semaines qui suivent et, bien que ses grandes lignes sont pour la plupart respectées, la forme finale de ce projet sera toutefois modifiée, du moins pour ce qui concerne le tracé des voiries et le positionnement des nouvelles parcelles.

---

<sup>26</sup> Courrier de M. Bendahan à M. Collieaux, daté du 22 juillet 1914, *op. cit.* On comprend là l'intérêt qu'il peut y avoir à maintenir la confusion entre MM. Bendahan et Hassan, d'un côté comme de l'autre...

<sup>27</sup> Lettre non signée (probablement de M. Collieaux) à MM. Bonnet et Bendahan, datée du 31 juillet 1914 (dossier "Domaine municipal n° 222...").

<sup>28</sup> Procès-verbal de la réunion de la commission du 8 juillet 1914, *op. cit.*

<sup>29</sup> Courrier de M. Bendahan à M. Collieaux, daté du 22 juillet 1914, *op. cit.*

<sup>30</sup> L'un des deux immeubles qui sera construit ultérieurement sur ce terrain s'appelle d'ailleurs "Immeuble Bendahan"...

<sup>31</sup> A. Tarriot, *Monographie de Casablanca...*, *op. cit.*, pp. 53-54 (l'auteur se trompe sur les surfaces échangées).

En effet, M. Collieaux, dans un courrier du 14 septembre 1914, annonce à M. Bendahan que M. Prost, récemment 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 arrêtées<sup>32</sup>.

De fait, le projet d'origine de M. Bendahan prévoit d'implanter le nouveau marché en plein milieu du tracé du boulevard de la Gare, axe majeur du plan que Prost dessine alors pour Casablanca... Finalement, l'architecte fait déplacer l'implantation de ce bâtiment jusqu'à la rue de l'Horloge pour dégager le passage au futur boulevard qui lui fournira sa façade principale, tout en maintenant les conditions de ce subtil jeu d'échange de terrains ([voir figure N° 2](#)).

### **La percée du boulevard de la Gare.**

Les premières associations syndicales de propriétaires urbains constituées à Casablanca sont celles du quartier de la TSF<sup>33</sup> et du boulevard de la Gare. Si celle de la TSF tarde à être mise en œuvre (constituée en février 1916, ses travaux ne seront conclus qu'en 1920), la seconde, constituée en mars 1917, sera la première à être homologuée par les autorités municipales en juillet 1918.

Cette association syndicale de propriétaires est donc celle de l'expérimentation, à tel point qu'elle fait l'objet, lors de sa conclusion, de plusieurs bilans, notamment de la part de M. Guillaume de Tarde, Directeur des Affaires Civiles de la Résidence Générale, en vue de profiter au mieux du "succès de (cette) première Association Syndicale, sans doute la plus importante de toutes"<sup>34</sup>. Par ailleurs, la percée du boulevard de la Gare figure parmi les trois "grandes voies d'un intérêt général indiscutable" qu'il faut réaliser de toute urgence et pour lesquels la commission municipale décide de mettre les bouchées doubles<sup>35</sup>.

---

<sup>32</sup> Lettre manuscrite de M. Collieaux à M. Bendahan datée du 14 septembre 1914 (dossier "Domaine municipal n° 222...").

<sup>33</sup> Ce nom vient de l'antenne de télégraphie sans fil (TSF) qui était installée à l'emplacement de ce quartier.

<sup>34</sup> 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").

<sup>35</sup> Les deux autres voies concernées étant 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) sois 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

M. Collieaux, au titre d'Administrateur des Colonies et de Chef des Services Municipaux de Casablanca, est chargé de mettre en œuvre ces associations syndicales et préside de droit celle du boulevard de la Gare. C'est ainsi la même personne qui participe à la mise en place de l'échange des terrains Bendahan qui applique le premier les dispositifs des *dahir* de 1914 et 1917 pour réaliser le Plan Prost malgré de très faibles moyens, tant financiers qu'humains<sup>36</sup> ; ceci explique le recours à une manière d'opérer dont il a déjà l'expérience et, surtout, qui n'avait quasiment rien coûté à la commission municipale.

En effet, sans revenir sur le mode général de fonctionnement des associations syndicales de propriétaires urbains, déjà décrit ci-avant, les similitudes de méthodes mise en œuvre pour tracer le boulevard de la Gare avec celles qui sont mises en place pour l'échange des terrains Bendahan sont flagrantes :

- 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. En fait, à la demande de Prost, les transactions et constructions ont été plus largement gelées dès 1914 sur toutes les parties "sensibles" de son Plan qui doivent être "remembrées" par le biais du système des associations syndicales. "La valeur et aussi la courtoisie de M. Prost ont fait que les propriétaires ont accepté pendant trois ans un dur sacrifice ; celui de cesser brusquement leurs ventes et d'attendre la confection du plan. (...) Malgré cette gêne, les propriétaires ont voulu faire preuve de collaboration et on peut dire que le principe est établi aujourd'hui, de l'abandon gratuit par les propriétaires des terrains nécessaires à l'application du Plan Prost. Cet avantage énorme a été obtenu à la condition qu'elle fasse vite l'application du Plan Prost et qu'elle facilite aux propriétaires la reprise des affaires"<sup>37</sup>. On retrouve là l'intérêt qu'il y

---

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).

<sup>36</sup> Les travaux de la Commission Municipale sont fortement ralentis durant toute la guerre à cause de ce manque de moyens, notamment pour lever le cadastre de Casablanca 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 10000<sup>ème</sup>, 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...).

<sup>37</sup> 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.

a pour tous les protagonistes à accélérer et conclure ce type de projet tel que le soulignait précédemment M. Bendahan.

- En ce qui concerne le système d'évaluation (ou plutôt de non évaluation) des parcelles, il ne peut être que relatif et ne doit pas tenir compte des cotations du marché qui spéculent sur une "cote d'espérance" de ces terrains, partant du principe que les autorités publiques interviendraient tôt ou tard dans la réalisation de voirie. Il ne sera donc pris en considération que des éléments tels la proximité avec la place de France ou avec le Marché Central, la forme et la surface du lot, la longueur des façades sur rue mais aussi la profondeur de parcelle, facteurs déterminant de leur constructibilité. Dans la plupart des cas, on se contente de "remani(er) les limites des propriétés de façon à ne jamais 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 redistribution est ainsi supprimée, chaque terrain ayant avant et après redistribution le même facteur"<sup>38</sup>. Guillaume de Tarde insiste sur ce dernier point, citant Prost : dans toute opération "de redistribution de parcelles, on doit à tout prix éviter les évaluations, toujours incontestables (*sic*), et procéder uniquement en conservant à chaque propriété les éléments matériels qui déterminent sa valeur"<sup>39</sup>, conclusion à laquelle étaient arrivés M. Collieaux et Bendahan lors de la transaction concernant le nouveau marché de Casablanca.

- On retrouve d'ailleurs ici ce marché de manière toute aussi centrale puisque certains des propriétaires font valoir sa proximité pour contester à la hausse l'évaluation de leur propre terrain avant redistribution ou, mieux, émettent "la prétention que l'Etat, propriétaire de l'immeuble du Marché, participe comme les autres à la répartition des charges communes de l'association syndicale." Ces réclamations sont toutes rejetées du fait que c'est "l'Etat (qui), en réalisant sur cette parcelle une construction de 800 000 francs, laquelle atteindra d'ici peu le million"<sup>40</sup>, semble avoir fait des efforts suffisants en ce qui le concerne ; la valorisation du quartier (étant) due en grande partie à ces travaux"<sup>41</sup>. Les remembrements opérés par la commission sont effectivement facilités par la situation même du nouveau marché, en plein centre du périmètre syndical, faisant espérer une bien

---

<sup>38</sup> Note de l'Inspecteur des Municipalités (signature illisible) à M. de Tarde, datée du 25 juin 1918, (BGA, carton D 235...).

<sup>39</sup> Lettre de G. de Tarde à Monsieur le Secrétaire Général du Protectorat, 25 juin 1918, *op. cit.*

<sup>40</sup> Pour des raisons d'économies budgétaires, le Marché Central a été réalisé en deux phases, d'abord en 1917, pour la partie principale donnant sur le boulevard de la Gare, puis en 1919, pour la façade sur la rue de l'Horloge (BGA, carton A 1102, "Contrôle des Municipalités, Casablanca, Travaux Municipaux, Construction du Marché Central, 1917-1928").

<sup>41</sup> Lettre de G. de Tarde à Monsieur le Secrétaire Général du Protectorat, 25 juin 1918, *op. cit.*

plus forte plus-value à l'ensemble des terrains que s'il n'y avait eu qu'une simple redistribution de parcelles en vue de tracer le boulevard de la Gare. M. Bendahan avait très bien compris, par anticipation, l'intérêt de s'appuyer sur un tel élément moteur pour assurer le succès de sa propre opération.

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 vellétés de ces réfractaires en leur cédant quasi gracieusement tel ou tel petit morceau de parcelle. Ainsi en témoigne le rapport de la commission technique 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". Mme Gleye, qui dispose à l'origine d'une surface de seulement 354,27 m<sup>2</sup>, n'aurait eu que 296 m<sup>2</sup> de terrain disponible après déduction de sa part dédiée aux voiries. Elle n'aurait donc obtenu, au final, qu'un terrain "trop petit pour un lot d'angle qui aurait encore été diminué au rez-de-chaussée par toute la surface du portique<sup>42</sup>". M. Monod, souhaitant abréger les transactions pour conclure au plus vite la redistribution, propose de lui céder 124 m<sup>2</sup> de terrain appartenant à sa propre société<sup>43</sup> pour un prix symbolique de 50 francs le mètre carré, ce qu'elle accepte immédiatement, sachant que ces surfaces sont alors estimées à 200, voire 250 francs le mètre...<sup>44</sup>.

Reste la 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. Ce point suscite de nombreuses discussions lors des séances de la commission, puisque, paradoxalement, après les avoir évitées lors de la redistribution,

---

<sup>42</sup> Il s'agit ici des servitudes du Plan Prost qui imposent de construire sur certains axes des immeubles avec arcades en RDC.

<sup>43</sup> La Société Foncière possédant à l'origine 27920,94 m<sup>2</sup> dans le périmètre syndical, soit près de 20 % des terrains concernés, on comprend aisément qu'elle soit pressée de pouvoir profiter de la conclusion des travaux de la commission pour en tirer les bénéfices escomptés (Cf. le tableaux des surfaces appartenant à chaque propriétaire inclus dans les statuts de la constitution de l'association adoptés le 20 août 1917, BGA, carton D 54, "Travaux publics Casablanca, Association syndicale des propriétaires du boulevard de la Gare").

<sup>44</sup> "Rapport de la commission technique" et "Etat explicatif des modifications apportées aux parcelles soumises au remaniement", tous deux datés du 30 mars 1918 (BGA, carton D 235...).

"des estimations ont été établies ultérieurement et révèlent des plus-values très différentes"<sup>45</sup>. C'est d'ailleurs le seul vrai sujet de discordance 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)"<sup>46</sup>.

Lors de l'ultime séance d'approbation du plan de redistribution, l'adjoint de M. Collieaux, M. Collomb, utilise d'ailleurs une "technique" pour contrer toute remise en cause d'estimation de la valeur d'un terrain en particulier : il n'accepterait une nouvelle estimation de l'un ou l'autre des terrains que si la commission technique révisait celles de l'ensemble des terrains du périmètre syndical, ce qui retarderait d'autant plus la fin des travaux de la commission. Cette proposition est évidemment rejetée à l'unanimité des propriétaires membres de la commission<sup>47</sup>...

Parmi les éléments incitatifs à la bonne volonté de ses protagonistes et à une rapide conclusion de cette redistribution, au-delà des seules perspectives de plus-values financières, il y a aussi cet intérêt partagé entre les propriétaires et la municipalité (et donc le Protectorat) autour de l'image de la partie européenne de la ville coloniale qui doit, tant symboliquement que matériellement, être la représentation "de la prospérité et de la domination du couple modernisation/colonisation"<sup>48</sup>, visant à imposer, de par son architecture et son urbanisme, l'image de la réussite politique et économique du colonialisme à la française, tant aux populations locales qu'occidentales. Tous, à l'instar de M. Bendahan, ont donc intérêt "au développement et à l'embellissement de Casablanca, (qu'ils désirent) voir et rester la grande ville commerciale du Maroc"<sup>49</sup>.

Pour rester dans ce "registre colonial", remarquons d'ailleurs que les "indigènes"<sup>50</sup> sont littéralement absents de cette affaire, quasiment invisibles au sein de l'association

---

<sup>45</sup> Lettre de G. de Tarde à Monsieur le Secrétaire Général du Protectorat, 25 juin 1918, *op. cit.*

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> Compte-rendu de la séance d'approbation du projet de la commission technique du 22 avril 1918 (BGA, carton D 235...).

<sup>48</sup> A. Rachik, *Villes et pouvoirs au Maroc*, Editions Afrique Orient, Casablanca, 1995, p.28.

<sup>49</sup> Courrier de M. Bendahan à M. Collieaux, daté du 22 juillet 1914, *op. cit.* Petit détail, toujours à propos de M. Bendahan et du terrain de l'ancien marché du Sokko qu'il a récupéré : ce dernier est situé en limite mais non inclus dans le périmètre syndical et il empiète sur le tracé du boulevard de la gare tel qu'il est prévu par Prost, empêchant son débouché direct sur la place de France... Ni Prost, ni aucun de ses successeurs n'arriveront à exproprier Haïm Bendahan puis ses héritiers pour récupérer ce bout de terrain : aujourd'hui encore, ce boulevard se termine par un coude avant de donner sur la place actuelle des Nations Unies.

<sup>50</sup> 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.

syndicale du boulevard de la Gare<sup>51</sup>. 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 ministère<sup>52</sup>. 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 la fin 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<sup>53</sup> (...). L'opération se traduit, pour l'Administration, par une 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 million"<sup>54</sup>. Si donc les propriétaires (privés) membres de l'association syndicale du boulevard de la Gare doivent céder, au propre comme au figuré, à 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 que quatre années après sa constitution, la très faible spéculation dont fait alors objet ce quartier n'incitant guère les propriétaires concernés à coopérer.

---

<sup>51</sup> 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.

<sup>52</sup> 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).

<sup>53</sup> Et ce, malgré la très forte diminution de superficie effectuée sur tous les terrains en vue de libérer l'espace nécessaire aux voiries.

<sup>54</sup> H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*, p. 104.

## Une "œuvre urbanistique" innovante<sup>55</sup>.

S'appuyant, entre autres, sur son expérience coloniale algérienne, les projets urbains lyautéens sont volontairement à dessein de réforme sociale<sup>56</sup>, toutes les catégories de population alors présentes au Maroc étant concernées. Si certaines d'entre elles ne peuvent que se soumettre, par la force si nécessaire, 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 manifeste, certes, aucune sympathie pour ces dernières<sup>57</sup>, 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 défendre. De plus, du fait même de sa fonction d'administrateur d'une colonie française, il ne peut échapper à "la volonté politique d'assurer la prospérité des colons"<sup>58</sup>.

Dans tous les cas, l'action de Lyautey et de Prost sur les villes marocaines est très novatrice pour l'époque : c'est au Maroc, terre d'expérimentation par excellence pour la toute nouvelle discipline qu'est alors l'urbanisme<sup>59</sup>, que sont mises en place dans ce domaine de nouvelles législations qui devanceront celles de la France jusqu'en 1918-1919<sup>60</sup> et "c'est précisément parce que le problème de Casablanca a été le plus compliqué parmi ceux que les urbanistes ont rencontré au Maroc, que sa solution en devient plus démonstrative"<sup>61</sup>. Cela explique probablement que les "solutions marocaines"<sup>62</sup> de Prost serviront directement de référence lors de la rédaction en France de la loi de 1919, complétée de celle de 1924, ce "retour" en métropole de l'expérience coloniale

---

<sup>55</sup> "La première œuvre urbanistique française, depuis Napoléon III, et la seule jusqu'aux opérations d'urbanisme des années 1950-1960, se fera au Maroc" (Michel Ragon, *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes. 2. Naissance de la cité moderne. 1900-1940*, Casterman, collection Points Essais, Paris, 1986, p. 252).

<sup>56</sup> "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).

<sup>57</sup> Voir à ce propos, entre autres, l'éclairant chapitre 9 de l'ouvrage de Paul Rabinow, *French Modern. Norms and forms of the Social Environment*, The MIT Press, Cambridge, 1989, 454 p.

<sup>58</sup> A. Rachik, *Villes et pouvoirs au Maroc...*, *op. cit.*, p.28.

<sup>59</sup> 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, Editions du Seuil, collection Points Histoire, Paris, 1983, p. 266).

<sup>60</sup> En France, la première loi française sur les remembrements ne sera promulguée qu'en 1918, celle comportant l'obligation de permis de construire qu'en 1919 (Michel Ragon, *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes...*, *op. cit.*, p. 253)

<sup>61</sup> H. de La Casinière, *Les Municipalités Marocaines...*, *op. cit.*, p. 88.

<sup>62</sup> J.-L. Cohen et M. Eleb, *Casablanca...*, *op. cit.*, p. 85.



marocaine passant par le biais du Musée social dont l'influence sur la législation en France en matière d'urbanisme n'est plus à démontrer<sup>63</sup>.

Toutefois, si les *dahir* de 1914 et 1917 sont inspirés d'expériences urbanistiques antérieures, entre autres 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, au-delà 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 municipalité 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. L'espace public en ville n'existant pas par nature, il se fabrique ici, notamment, par l'intérêt partagé entre le projet (public) lyautéen et la recherche (privée) du profit, ici le seul moyen d'attenter sans violence<sup>64</sup> au sacrosaint droit de propriété des "bâtisseurs de Casablanca", ce qui a permis à ce futur centre ville de Casablanca de perdre son image "anarchique" pour prendre le visage dynamique mais aussi ordonné et policé de la ville coloniale moderne.

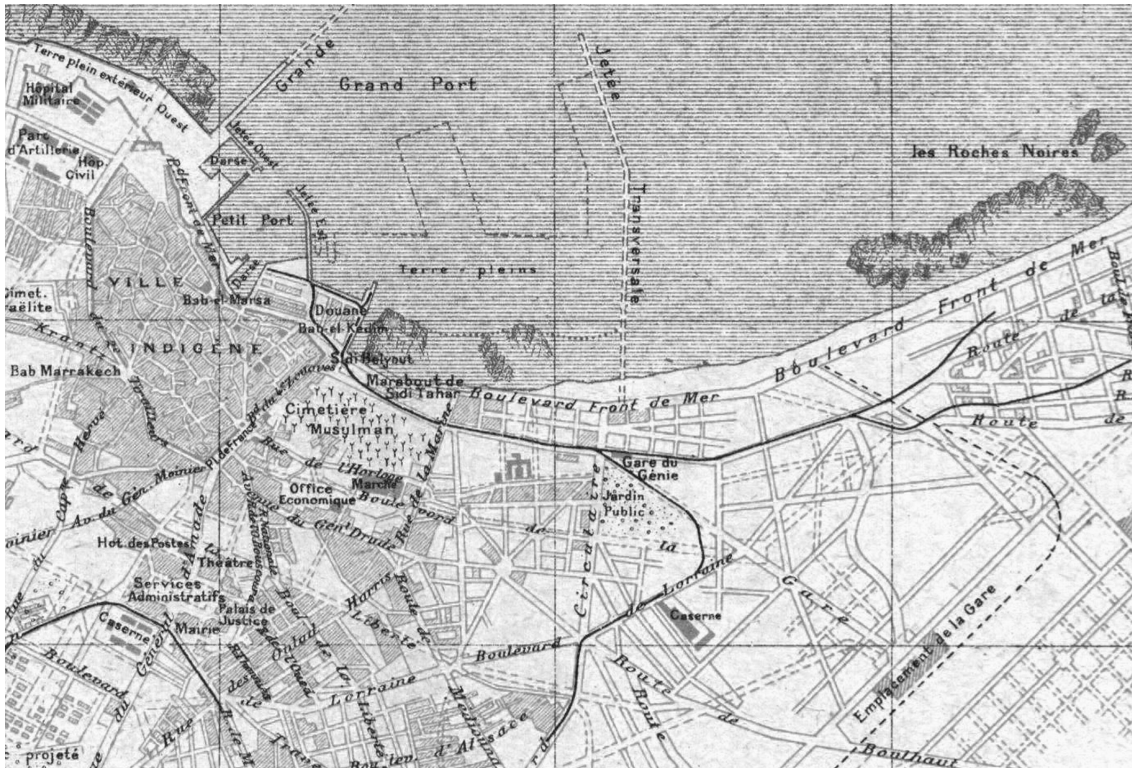
---

<sup>63</sup> Ce "passage" par le Musée social n'est guère étonnant puisque c'est sur les conseils même d'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 liens avec le protectorat marocain, voir l'ouvrage d'Hélène Vacher, *Projection coloniale et ville rationalisée...*

<sup>64</sup> "Une ville moderne procède de plans, lesquels sont ou se veulent rationnellement conçus, et se réalisent par une démarche à la fois juridique mais violente, un attentat exorbitant contre la propriété" (J. Berque, "Médinas, villeneuves et bidonvilles", in *Les Cahiers de Tunisie*, 1952, p. 33).

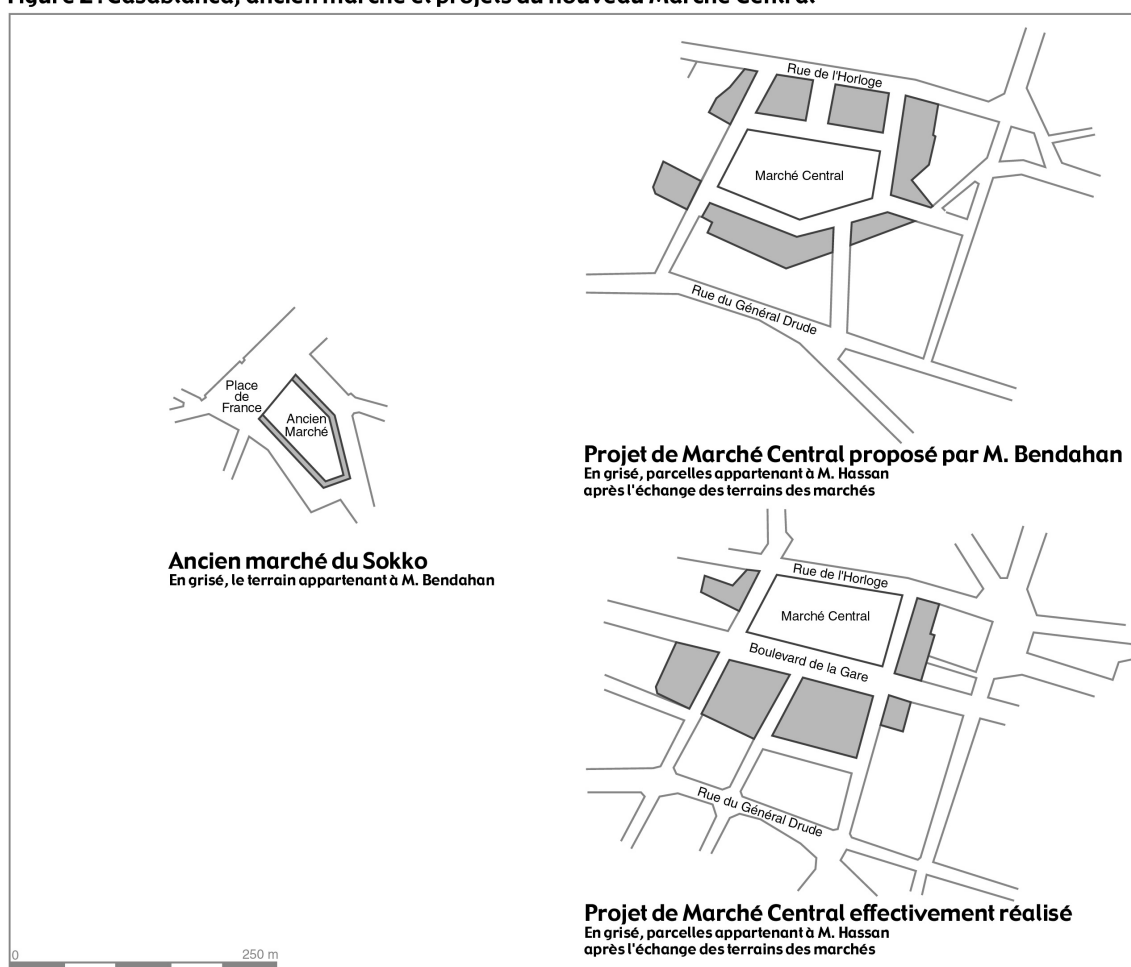
## Illustrations :

**Figure 1** : Plan du centre-ville de Casablanca en 1919, extrait du "Plan du Bureau Topographique", publié dans *Les Guides Bleus. Le Maroc*, sous la direction de Marcel Monmarché, Librairie Hachette, Paris, 1919. Le boulevard de la Gare, non terminé, y figure en grande partie en pointillé, longeant le nouveau Marché Central.



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

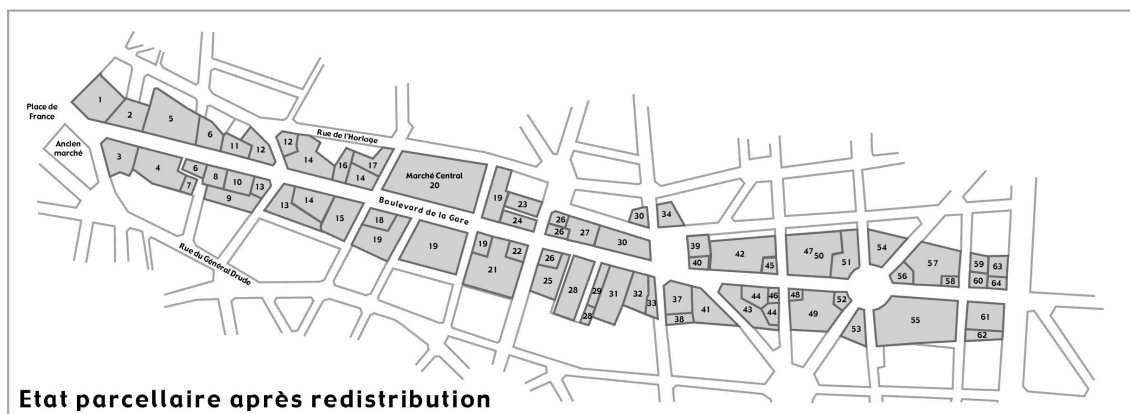
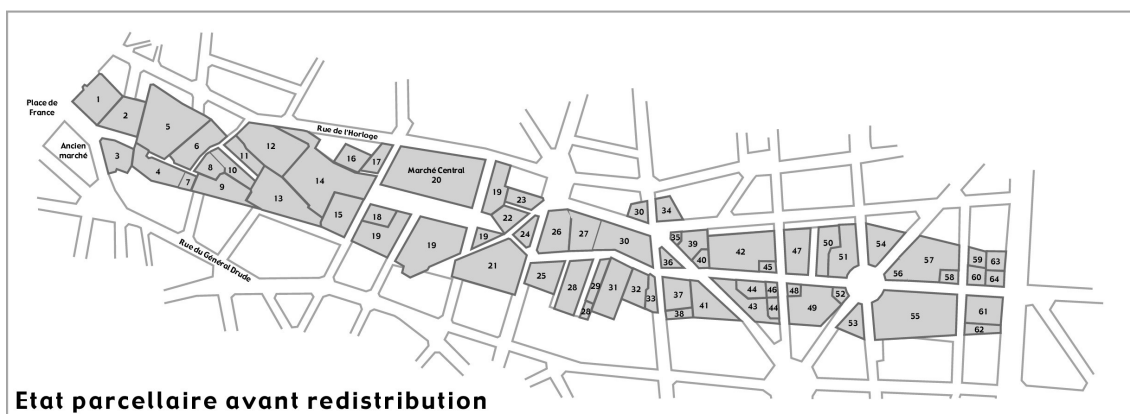


Pascal GARRET - 2002

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"

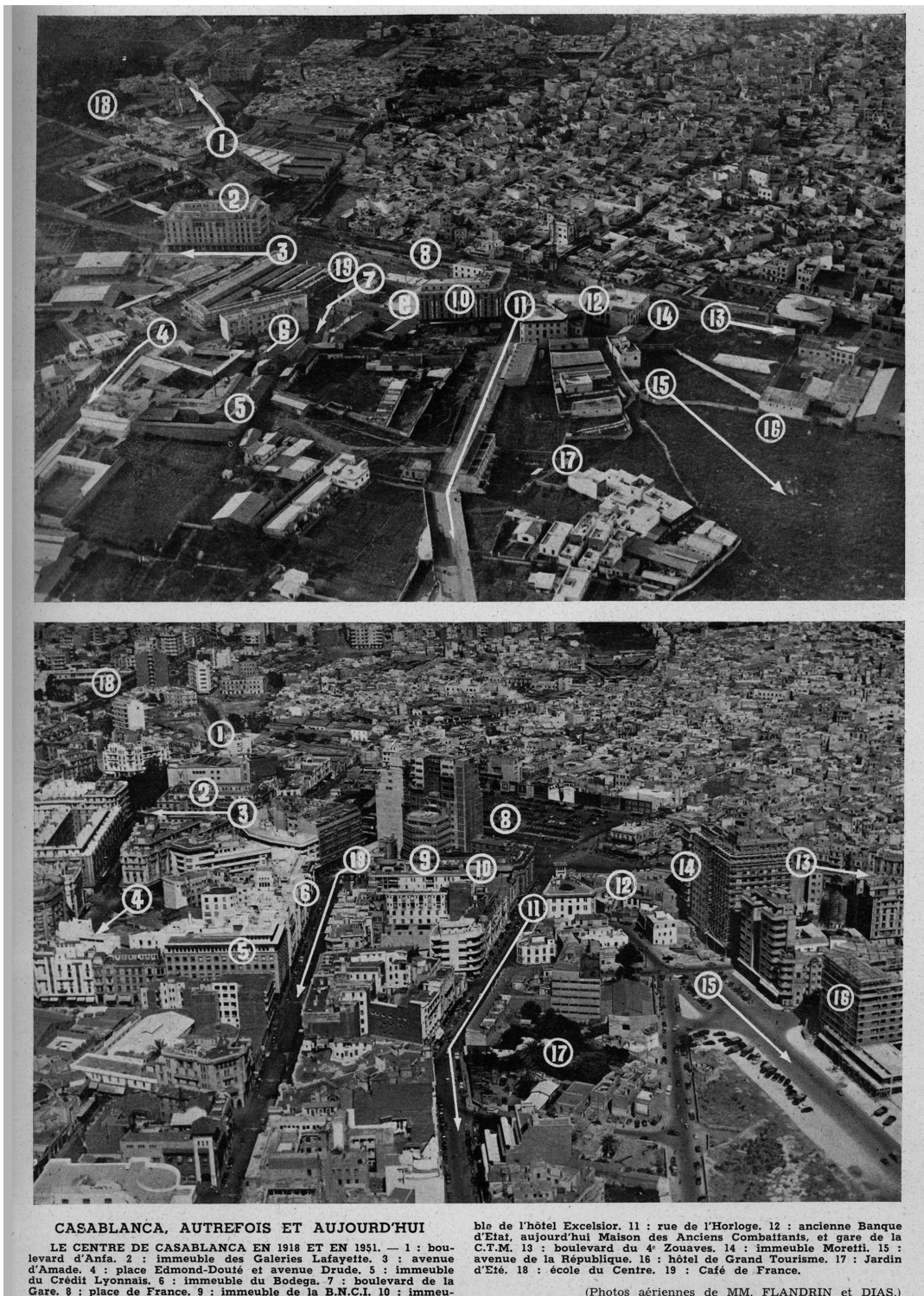
**Figure 3 :** Evolution du parcellaire avant et après redistribution par l'association syndicale de propriétaires urbains du boulevard de la Gare. Illustration réalisée par l'auteur à partir du schéma de redistribution de ce même syndicat, publié dans l'ouvrage d'Henry de La Casinière (*Les Municipalités Marocaines...*). Les deux plans originaux en couleurs sont conservés à la BGA (non répertoriés).

**Figure 3 : 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

**Figure 4 :** Sur la première de ces deux photographies (vues aériennes de l'Est vers l'Ouest), on distingue parfaitement les extensions nouvelles de la ville en dehors de la médina, telles qu'elles l'étaient en 1918. Le "chaos urbain" du nouveau Casablanca colonial n'a pas encore été "redressé" par Prost et le boulevard de la Gare n'existe pas encore. Son futur tracé y est toutefois indiqué par la flèche numérotée 7, que nous retrouvons totalement réalisé en 1951 sur la seconde photo, suivant la flèche numérotée 19. Ces deux photos ont été prises par les photographes Flandrin et Dias et publiées dans la revue *Réalités Marocaines : Evolution du Maroc en 1951*, par A. Monnet, 18 décembre 1951.



**Figure 5 :** 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 parmi de nombreux autres au sein du fond photographique de la BGA (pour ce cliché-là, dans le "Carnet série H, Boulevard de la Gare, 1919-1926, 17 photos"). Signalons par ailleurs que l'ensemble du fond Flandrin a été acquis et est conservé par la *Fondation Banque Populaire de Casablanca*. Ce fond, en cours de numérisation, est d'une exceptionnelle richesse (environ 400 000 clichés pris au Maroc entre 1902 et 1957) et compte des milliers de photos de toutes les villes du Maroc, dont de très nombreuses photos aériennes.

