



Douar Doum, Rabat, Maroc, 2011. (Argiolas)

## **Table des matières**

Décentrement	3
Jean Hensens	5
« Sous-habitat »	6
Trames	7
CERF	9
Doum 1971	10
(Re)connaissance	13
Légitimation	13
Auto-construction	16
Evolutivité	16
Autonomie	17
HBM	17
Equipements	20
Sans-revenus	21
Reconversion sur place	21
Renouveau	23
Echec	23
Doum 1976	24
Réussite	27
Résistance	28
Exécution	30
Rétrospection	31
Au-delà	31
Bibliographie	33

Entre la globalisation du modèle de faire et de vivre la ville selon la vision occidentale, la nécessité de remettre en question cette hégémonie, et l'urgence de développer des alternatives, découvrons les « Doum » de Jean Hensens : deux projets précurseurs d'une démarche critique et décentrée, réalisés au Maroc dans les années 1970.

Allys Petit

## Les « Doum » de Jean Hensens

### Décentrement

La deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle est marquée par l'émergence de pensées critiques (postcoloniale<sup>1</sup>, subalterne<sup>2</sup>, participative<sup>3</sup>, etc.) portées par une nouvelle génération qui exprime une profonde remise en question de l'hégémonie des théories et des pratiques inventées par l'Occident, notamment dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture. Afin de déconstruire et de dépasser cette idéologie prétendument universelle, différents précurseurs développent alors des alternatives visant à prendre en compte les réalités locales spécifiques à chaque lieu et population. C'est le cas de l'architecte et urbaniste belge Jean Hensens (1929-2006), ayant travaillé pour l'Etat marocain de 1962 à 1989. A l'époque, le pays retrouve son Indépendance suite au protectorat de la République française (1912-1956). Cependant, les responsables de l'Urbanisme et de l'Habitat continuent d'y appliquer les principes issus de l'Occident, introduit durant la période de colonisation, notamment dans sa politique de résorption des bidonvilles, reconstruits sous forme de « Trames ». S'opposant à ces méthodes centralisées, Jean Hensens développe deux projets dénommés « Doum ». Présentés en 1971 et 1976 pour la reconversion expérimentale des bidonvilles du Sud de Rabat (Doum, Chellah, Hajja, Maadid et Maadid-Extension), ces derniers visent à introduire une nouvelle politique basée sur l'étude et la valorisation des dynamiques bidonvilloises existantes. Ainsi, au travers de l'analyse de ses archives, cet article propose d'explorer les critiques et espoirs que Jean Hensens porte à travers ses Projets Doum, mais aussi les limites de cette utopie, et les résistances qu'elle suscitera.

---

<sup>1</sup> La pensée postcoloniale, théorisée dans les années 1970, vise à repenser le modèle occidental, empreints de colonialisme et de néo-colonialisme, afin d'engager un dialogue cosmopolite avec des expériences et des traditions intellectuelles venues « d'ailleurs ».

<sup>2</sup> Les études subalternes, l'un des champs de l'approche postcoloniale, sont consacrées à l'« empuancement » (« empowerment ») des « sans-voix », afin de rompre avec la domination des « élites » et ainsi déployer la capacité d'action des « subalternes ».

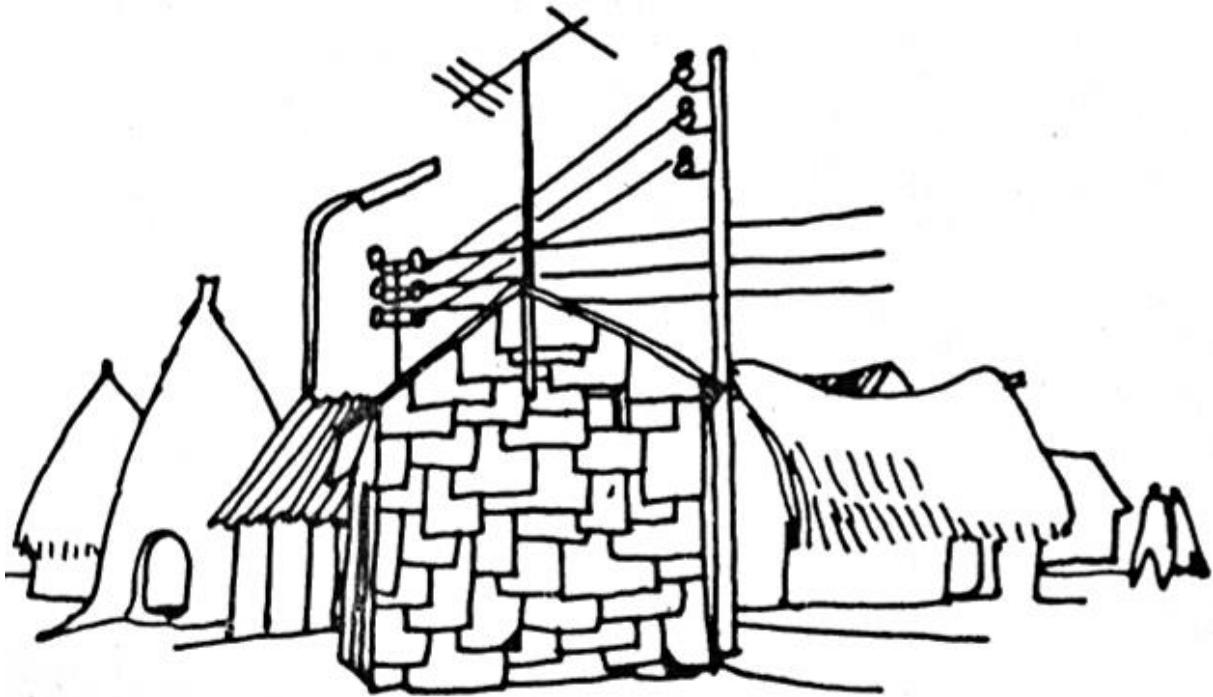
<sup>3</sup> Les démarches participatives s'opposent au contrôle autoritaire des architectes et de leurs créations, pour s'intéresser aux habitants et leurs modes d'habiter, invitant ainsi à un échange et une reconnaissance des différents savoirs et savoir-faire.



Bidonvilles de Rabat-Sud : Doum, Hajja, Maadid, Maadid-Extension et Chellah, 1970. (Hensens)

## Jean Hensens

Jean Hensens, fils d'un « père à l'usine et d'une mère au ménage » (Hensens, 2006 : 1), naît le 12 mai 1929 à Ougrée (Belgique), et grandit non loin de là, à Seraing. Il éveille sa conscience politique à 18 ans, lorsqu'il accède aux études supérieures d'architecture de l'Académie Royale des Beaux-Arts, à Liège. En effet, durant la période de 1947 à 1954, « il se lie d'amitié avec un petit groupe d'étudiants militants avec qui il découvre les idées anarchistes et communistes et participe aux nombreuses manifestations pour s'opposer notamment à la guerre d'Indochine et à l'impérialisme américain. Cette période [...] apparaît cruciale pour appréhender les convictions, revendications et ambitions que J. Hensens construira et défendra durant toute sa vie » (Clark, 2021b : 4). Suite à l'obtention de son diplôme, en 1950, Jean Hensens effectue son service militaire. Il fait ensuite un passage à Paris, de 1954 à 1962, pendant lequel il travaille au sein de divers ateliers d'architecture et s'unit à l'ethnologue et sociologue, Stacia Cviklinski<sup>4</sup>, qui collaborera avec lui sur de nombreux projets. En 1962, l'occasion est donnée aux époux de partir vivre et travailler au Maroc, suite à une rencontre avec Mourad Ben Embarek<sup>5</sup>. Durant sa carrière au pays, Jean Hensens développe de nombreux projets, touchant principalement les questions de « sous-habitat », essentielles dans le cadre de la politique de développement du Maroc.



Croquis de « sous-habitat ». (Hensens)

---

<sup>4</sup> « Stanislava Cviklinski (1931–), appelée Stacia Hensens, de nationalité française, est née en 1931 en Algérie, enfant de ceux que l'on appelait alors des "pieds-noirs". » (Clark, 2021b : 5).

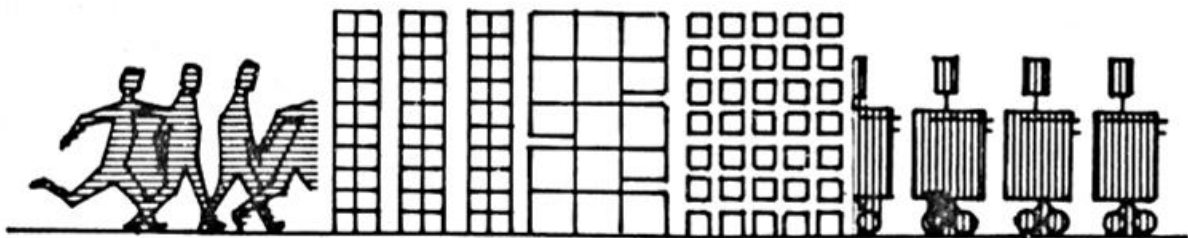
<sup>5</sup> « Mourad Ben Embarek (1929–2011), célèbre architecte moderniste marocain connu comme "l'architecte du nouvel Agadir", est à cette époque le directeur du Service de l'urbanisme et de l'habitat (créé en 1949 et dirigé par M. Écochard). » (Clark, 2021b : 5).

## « Sous-habitat »

Le surpeuplement et la taudification des médinas<sup>6</sup>, les lotissements clandestins construits en dur, et les bidonvilles bâtis à partir de la récupération des déchets de la civilisation urbaine, sont toutes des formes de « sous-habitat » urbains. Ces phénomènes apparaissent au Maroc en 1918, avec le premier bidonville « Derb Ghalef », s'étant formé aux abords de la vieille ville de Casablanca. Cette époque est marquée par l'avènement de la colonisation française au pays, lors de laquelle le Maréchal Lyautey est désigné Résident Général. Conscient du pouvoir de l'urbanisme, il prend la direction de l'aménagement du territoire, entraînant des conséquences importantes sur l'évolution du pays :

*L'urbanisme et l'architecture sont, en effet, des facteurs puissants de conditionnement des individus ; ils sont d'autant plus efficaces que l'on subit son environnement en permanence sans plus en être conscient. Durant la période coloniale, l'impérialisme occidental n'a pas manqué de s'incruster par ce biais dans le Tiers-Monde, en utilisant des méthodes radicales de dépersonnalisation, ou parfois des moyens beaucoup plus subtils et d'autant plus dangereux. (Dethier, 1973)*

Accompagné de son urbaniste officiel, Henry Prost, ainsi que des nombreux coopérants occidentaux qu'il fait venir sur place, Hubert Lyautey s'emploie ainsi à diffuser au Maroc les principes issus de l'Occident. Il lance, notamment, la planification de « nouvelles villes modernes », séparées des villes historiques marocaines. Ainsi, l'appel de main-d'œuvre que génèrent ces entreprises produit d'abord le surpeuplement et la taudification des médinas, où sont confinés les Marocains. Ensuite, certains propriétaires urbains saisissent l'occasion d'exercer une fructueuse spéculation, en vendant illégalement de vastes terrains divisés en minuscules lots aux Ruraux possédants encore quelques ressources. Ils engendrent ainsi le développement de lotissements clandestins, qui connaîtront une densification pire encore que celle des médinas. Ils se généralisent à la périphérie des villes « anciennes » et « nouvelles », tout comme les bidonvilles, pour les plus démunis. Ces manifestations urbaines dites « informelles » s'amplifieront d'année en année, et principalement lors de l'important exode rural qui aura lieu durant la crise économique mondiale des années 1930. Afin de « libérer les villes » (Dethier, 1973 : 24) de ce « fléau insupportable » (Dethier, 1973 : 24), les autorités mettent alors en place de larges programmes d'éradication, dénommés les « Trames ».



Caricatures des « Trames ». (Hensens)

<sup>6</sup> Villes historiques marocaines.

## Trames

Les principales Trames sont : la Trame Sanitaire, la Trame Ecochard, et à la suite de l'Indépendance, la Trame Sanitaire Améliorée. Toutes ont pour objectif de juguler la propagation des formes de « sous-habitat » et respectent plus ou moins le même fonctionnement : la destruction des bidonvilles d'une zone, et le « recasement » de leurs habitants dans de nouveaux quartiers « formels », éloignés des villes. Dans un souci d'ordre et d'hygiène, ces ensembles sont construits selon des plans systématiques en damier, de type militaire et divisés par de larges voies coupe-feux. Dans certains cas, ils sont équipés en eau, égouts et électricité. Les parcelles habitables, de 30 à 64 m<sup>2</sup>, en fonction des Trames, sont uniformisées et rigoureusement alignées. Les bidonvillois solvables ont alors la possibilité d'y louer une baraque, d'une à deux pièces habitables et parfois sur patio. Conçues pour être provisoires, ces opérations ont pour but « "d'élever" progressivement "le Marocain à un nouveau standard de vie" moderne » (Clark, 2021a : 30) afin de « laisser place par la suite à "la véritable modernité", celle des immeubles collectifs tels qu'on commence à les construire en Europe à l'époque » (Clark, 2021a : 30). Afin de structurer ces opérations, un organisme central est créé par Michel Ecochard<sup>7</sup>, nommé urbaniste officiel en 1949 : la Direction des Travaux Publics, réunissant le Service de l'Urbanisme et le Service de l'Habitat. Dès lors, il joue lui aussi rôle majeur dans la propagation de l'idéologie occidentale au Maroc, y introduisant le Mouvement Moderne. Espérant également résorber les phénomènes de « sous-habitat », il développe sa propre Trame, qu'il diffuse en masse sur le marché (3 800 hectares de terrains étudiés, prévoyant une capacité de 1 500 000 habitations) :

*Sur le plan quantitatif donc, un programme ambitieux est entamé grâce à des budgets considérables. Sur le plan qualitatif, la situation est moins brillante. La juxtaposition apparemment mécanique de logements identiques entraîne une impression pénible de monotonie, de rigidité et évoque un urbanisme répressif. Répressive est aussi la pratique du logement : il est censé avoir été mis au point une fois pour toute par les techniciens, et l'usager doit se plier aux contraintes de son utilisation. Il est interdit de lui apporter des modifications. On ne peut pas l'améliorer puisqu'il est en principe provisoire. Il ne peut être évolutif que suivant les schémas conçus par les seuls architectes. Toutes interventions de l'usager est considérées comme un acte de vandalisme, d'incompréhension, ou au mieux, comme un manque d'éducation des habitants. Derrière une « terminologie démocratique » se voile en fait l'« autoritarisme » des architectes et urbanistes. (Dethier, 1973 : 36-37)*

En 1964, le rapport officiel du Service de l'Habitat, « Pour une Politique d'Urbanisme et d'Habitat », vient informer de l'urgence face à l'ampleur prise des phénomènes de « sous-habitat », s'étant généralisés et rendant ainsi compte de l'échec des stratégies habituelles. En effet, socialement destructurantes, une grande majorité des Trames sont finalement réappropriées et transformées par leurs habitants, s'efforçant d'y conformer leur mode de vie. Ces quartiers, reprenant ainsi progressivement des formes « libres », se surpeuplent également considérablement, engendrant d'importants problèmes d'habitabilité et de précarité.

---

<sup>7</sup> Michel Écochard (1905-1985) est un architecte et urbaniste français, qui travaille au Maroc de 1946 à 1953, où il occupe le poste de Directeur des Travaux Publics.



Bidonville et Lotissement clandestin. (Hensens)



Trame Ecochard et Trame Sanitaire Améliorée. (Hensens)



## CERF

Face à cette situation, l'Etat marocain prend conscience de la nécessité d'élaborer un nouveau cadre législatif ainsi que de nouvelles méthodes pour le « problème » bidonvillois. C'est pourquoi, en 1967, la Direction des Travaux Publics est transférée au ministère de l'Intérieur, dirigé par le Général Oufkir<sup>8</sup>. C'est au sein du nouvel organe de Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat (DUH) qu'est alors créé le Centre d'Expérimentation de Recherche et de Formation (CERF) :

*Le CERF est un organisme pluridisciplinaire, d'action et de recherche [...] dont le rôle est de repenser les politiques d'aménagement du territoire en milieu urbain et rural au Maroc et d'expérimenter des actions concrètes dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme. Il représentera durant les presque six années de son fonctionnement la « boîte à idée » de l'État marocain pour toutes les questions liées à l'architecture et à l'aménagement du territoire. [...] les actions du CERF se sont caractérisées par la volonté de rompre avec ce qu'ils nomment « un urbanisme universaliste ». Il s'agissait de « convaincre les responsables que la modernité ne se résume pas à importer des solutions étrangères souvent inadaptées hors de leur contexte, mais bien de rechercher dans son propre pays les germes et les éléments d'une modernité renouvelée ». [...] Les différents écrits des quatre architectes principaux du CERF lors de sa création (Jean Hensens, Jean Dethier, Gérard Bauer et Bernard Hamburger) permettent d'affirmer qu'ils s'inscrivent effectivement tous (par des chemins différents) dans une forme de critique du Mouvement Moderne [...] et de l'idéologie qu'il porte. (Clark, 2021a : 13)*

Jean Hensens, ainsi que sa femme, Stacia Hensens, sont engagés au CERF dès sa formation. C'est au sein de cet organisme que l'architecte et urbaniste, accompagné de ses collaborateurs<sup>9</sup>, se voit confier le premier Projet Doum, pour une reconversion de l'ensemble des bidonvilles de Rabat-Sud (Doum, Chellah et Maadid Extension).



Croquis du douar Doum, 1937. (Hensens)

---

<sup>8</sup> Mohamed Oufkir (1920-1972) est un homme d'Etat marocain, ayant occupé le poste de ministre de l'Intérieur de 1967 à 1971, puis de ministre de la Défense jusqu'en 1972, date de la tentative de son coup d'état raté, intenté envers le roi Hassan II.

<sup>9</sup> Stacia Hensens (sociologue), Daniel Krause (architecte), et Lefebvre (ingénieur).

## Doum 1971

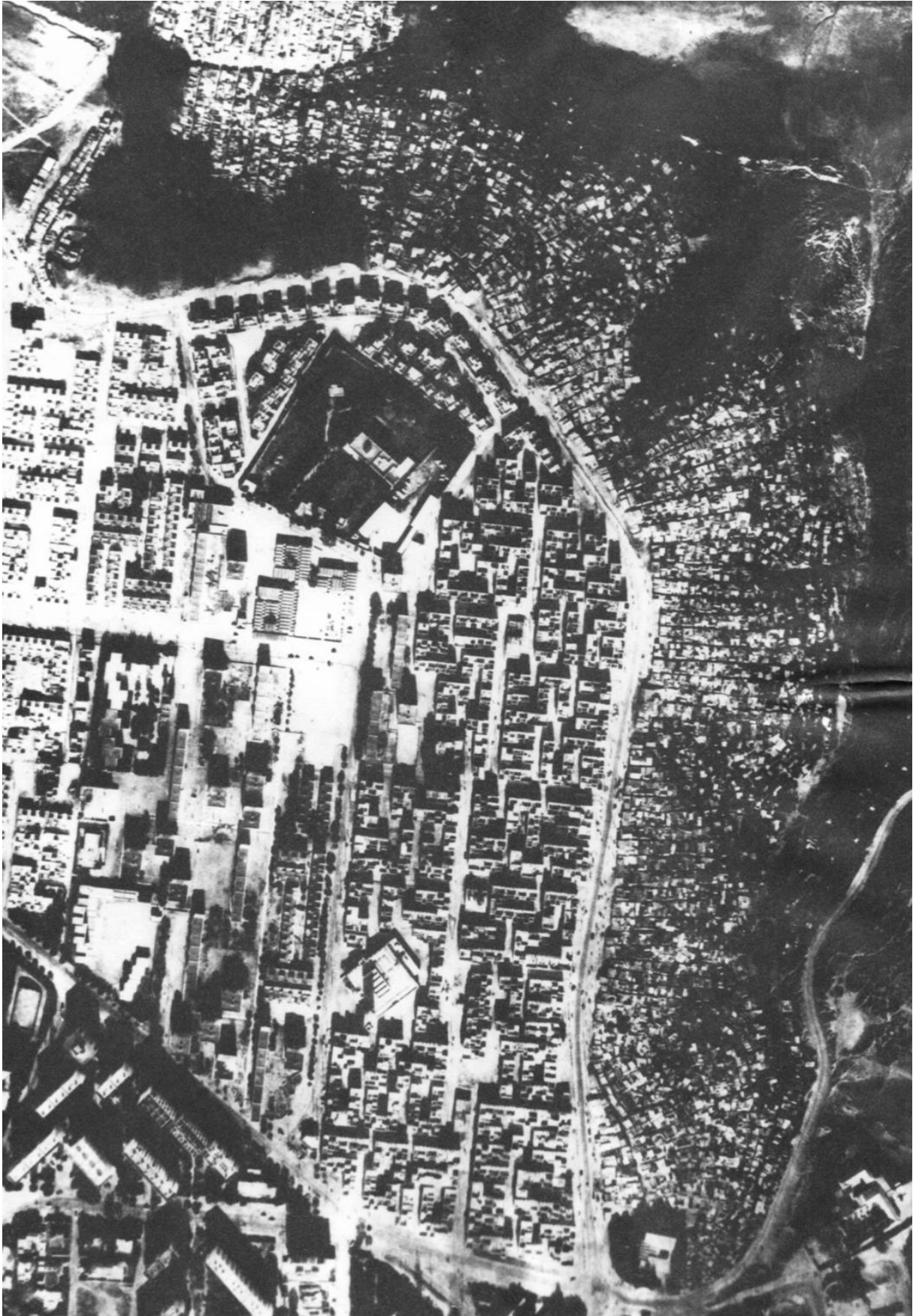
En 1904, un groupement d'environ 200 tentes se forme au Sud de Rabat. Les habitants se déplacent pour finalement s'établir au douar Doum, en 1916. Ils y bâtissent leurs premières baraques, en même temps que se développe la « nouvelle ville » de la capitale administrative, imaginée par Henry Prost. La croissance de Doum s'accroît chaque année, jusqu'à développer trois agglomérations supplémentaires, le douar Qdim, en 1928, et les douars Jdid et Raïssi, en 1945. Peu à peu, d'autres habitants de Rabat viennent s'y installer, à la suite de famine. C'est en 1949 que se pose pour la première fois la question de l'élimination du douar Doum, et de sa reconversion en habitat « normal ». En effet, le Sud de Rabat se développant sous forme de villas suburbaines et de petites propriétés agricoles, une meilleure intégration du quartier est jugée capitale pour l'avenir du secteur. Afin de le résorber, un premier projet, la cité Takadoum, est réalisé en 1953 par la Compagnie Immobilière Franco-Marocaine (CIFM). Mais cette dernière entraîne au contraire le développement de nouveaux lotissements clandestins, Maadid et Hajja, construit principalement en dur. Une seconde étude de résorption est alors menée en 1954, prévoyant une reconversion de Doum sous forme de Trame Sanitaire, en bandes doubles de parcelles alignées et équipées. Puis, en 1955 un plan d'aménagement envisage de nouvelles voies de dessertes traversant le quartier, et un recasement des bidonvillois sur le plateau de Youssoufia, dans de nouveaux lotissements organisés selon la Trame Ecochard. Ces deux dernières propositions resteront pourtant uniquement théoriques. Visant une fois encore à supprimer le douar, un projet de construction tramée est réalisé en 1960, à Youssoufia. Celui-ci engendre à l'inverse le déplacement d'une partie des baraques, qui forment une nouvelle extension au Sud du bidonville, le douar Laouna. De 1965 à 1969, deux autres opérations de Trames Sanitaires sont envisagées, mais ne sont suivies d'aucune réalisation concrète.

*C'est à ce moment qu'intervient le projet « Doum » [...] Il apparaît en contradiction totale avec la politique courante de production de l'habitat-marchandises. (Hensens, 1990 : 2)*

En effet, au début des années 1970, Jean Hensens et son équipe entament le projet de reconversion des bidonvilles du douar Doum (3 805 foyers pour 20 600 habitants). C'est alors que Jean Hensens développe une nouvelle politique pour l'amélioration de l'habitat urbain bidonvillois, visant non plus à « *éliminer les phénomènes du sous-habitat et de l'habitat normal clandestin* » (Hensens, 1971 : 7), ni à « *maintenir ces manifestations à l'écart de la ville* » (Hensens, 1971 : 7), mais plutôt à « *parvenir à les maîtriser et à les orienter par une intégration au phénomène urbain global qui donnerait droit de citoyenneté entière au bidonvillois et au "clandestin"* » (Hensens, 1971 : 7). Ce projet, qualifié par son auteur « *d'anti-urbanisme moderne*<sup>10</sup> » (Clark, 2021a : 32), marquera selon lui « *un tournant considérable dans la politique d'habitat relative aux bidonvilles et aux lotissements clandestins, remettant en cause bon nombre des principes habituels précédemment appliqués* » (Hensens, 1971 : 55).

---

<sup>10</sup> « *Le "moderne" ici désignant le Mouvement Moderne en architecture.* » (Clark, 2021a : 32)



Douar Doum, 1970. (Hensens)



Douar Doum, 1970. (Hensens)

## **(Re)connaissance**

Si la démarche de Jean Hensens se dissocie des méthodes centralisées dominantes, telles que les Trames, c'est tout d'abord parce qu'elle vise à prendre en considération l'« Autre » : ces groupes marginalisés, sans droits et sans pouvoirs que forment les bidonvillois. Ainsi, la posture de l'auteur se caractérise non seulement par un rejet des stratégies habituelles, jugées trop éloignées des réalités locales, mais aussi par une conscience des ressources que peuvent représenter les dynamiques existantes au sein des bidonvilles :

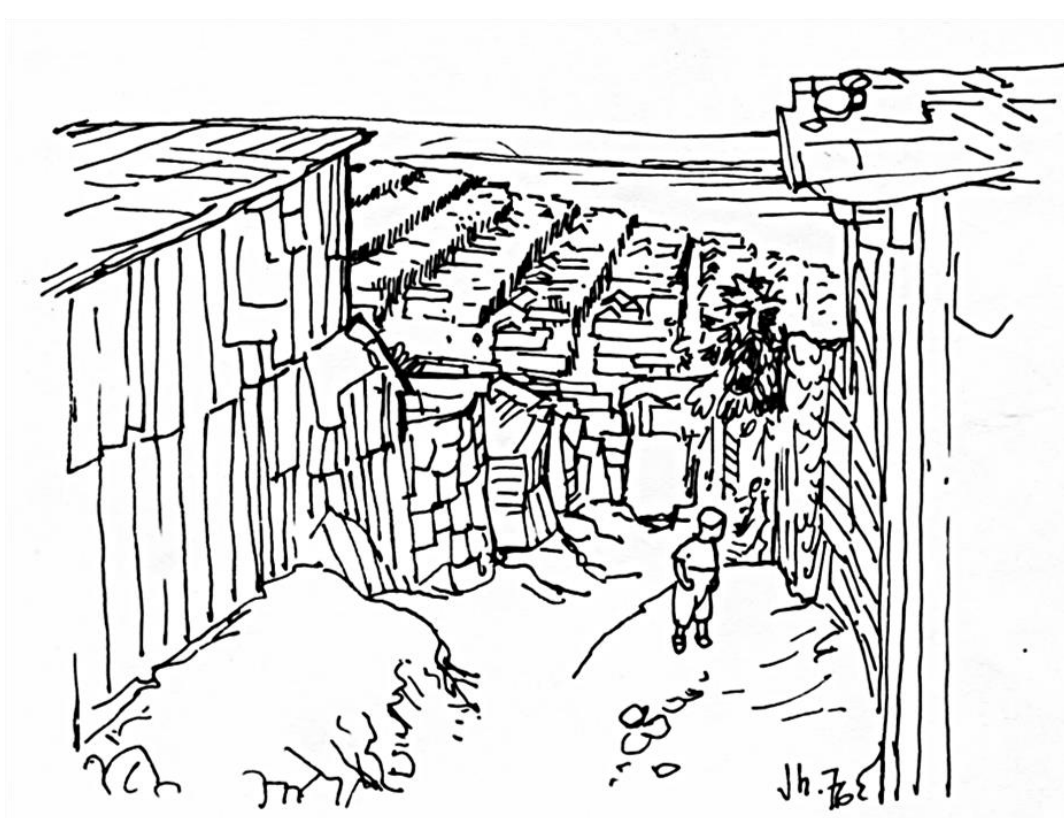
*Il a été donné de constater souvent que l'unité sociale de vie collective aux niveaux inférieurs, était mieux réalisée et rentabilisée dans les formes spontanées d'habitat que dans les lotissements dits « modernes » à cout égal. Cette comparaison tient encore pour le bidonville et pour les médinas abimées malgré leur ambiance de misère socialement désagrégeante. C'est-à-dire la puissance de cohésion des groupes exercés par les formes urbaines issues du milieu social même. Force est d'admettre que cette puissance est de très loin supérieure à celle exercée par le seul aspect « hygiénique » ou « fonctionnel universaliste » de l'habitat des banlieues ouvrières, anonymes ou dépersonnalisées, pauvres d'une plus grande misère que la misère matérielle : anti-habitat, habitat désocialisant ou déstructurant, s'agissant de la famille marocaine ou de l'oumma collective, habitat qui fait le vide culturel, provocateur de situations socialement intolérables. [...] On reconnaît que l'urbanisme de contrainte, à l'ancienne méthode, est aujourd'hui au Maroc de partout débordé par la réalité sociale, qu'il est enfreint par de plus en plus larges couches de populations. Quelle solution globale à cela ? Renforcer les contraintes et étayer davantage ces anciennes digues bousculées ou bien, revoir sérieusement des règles devenues abstraites et entreprendre leur réforme qui permettrait d'atteindre un plus grand degré d'intégration du développement social, des techniques d'urbanisme et d'aménagement. L'occasion serait vraiment en ce domaine de faire l'économie de l'ère industrielle du développement européo-américain. (Hensens, 1971 : 10)*

Partant de cette approche, Jean Hensens et ses collaborateurs mènent des enquêtes de terrain sur Doum et ses habitants, leurs modes de vie, leurs besoins et leurs attentes, afin de les comprendre, de s'en inspirer et d'en tirer des solutions qui puissent s'y inscrire. Car selon lui, « *Toute autre forme d'habitat, tout autre préjugé formaliste d'urbanisme, d'architecture, d'organisation de l'espace social, détachés de leur justification humaine fondamentale, risquent de produire un effet collectivement dégradant de déstructuration sociale et de désintégration culturelle* » (Hensens, 1971 : 9).

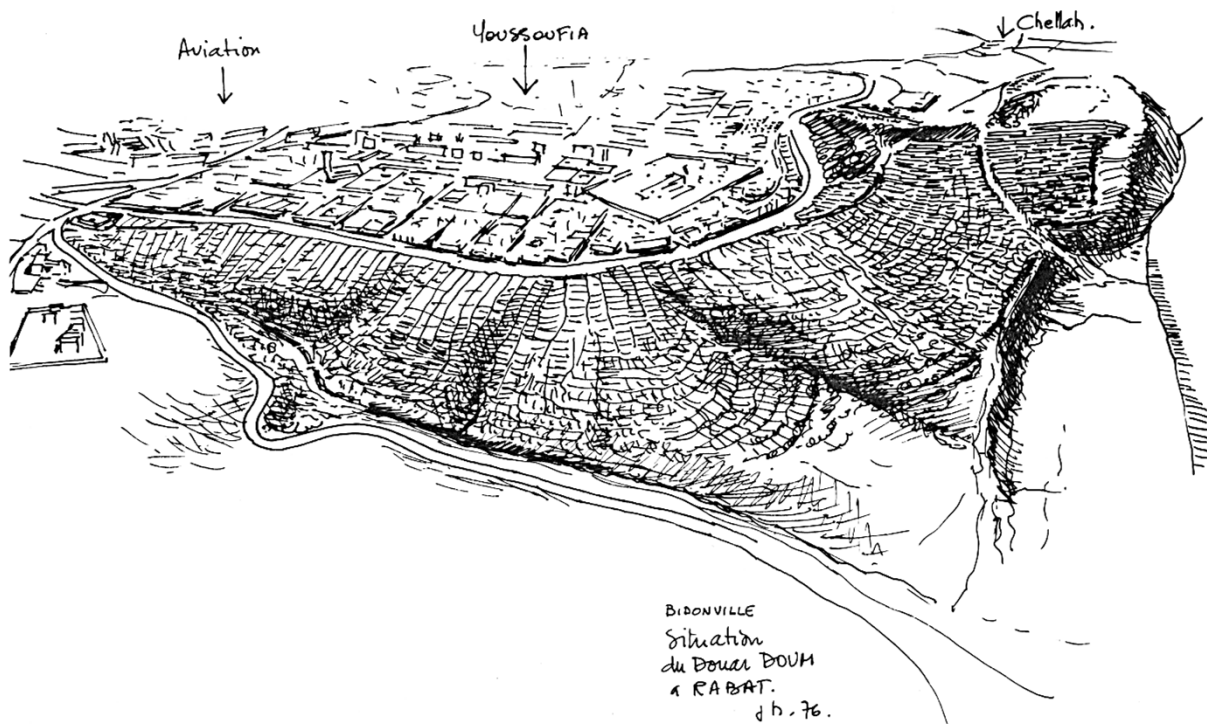
## **Légitimation**

En fin de compte, l'objectif de ces études serait de tenter de « légitimer » les structures existantes, en les « normalisant », « améliorant » et « actualisant » (Hensens, 1971 : 9). Ce qui pourrait ainsi s'apparenter à une forme d'assujettissement aux règles de l'Occident, pourrait également être interprété comme une volonté « *de donner une place à l'Autre* » (Clark, 2021a : 50-51) :

[...] ces manières de prendre en compte les pratiques de conception par le bas, sont liées à un projet de légitimité ou plutôt de légitimation de « l'informel » par le moyen d'une représentation (formalisation) graphique, et plus précisément : d'un ensemble de procédés de modélisations. Les pratiques dites « informelles » au regard de l'expert, sont modélisées grâce à un ensemble de techniques d'inventaire et d'outils graphiques (le relevé systématique, la schématisation, l'organigramme, la mise en liste, etc.) qui rendent lisibles et donc légitimes ces pratiques aux yeux de l'expertise. [...] Aussi, si nous sommes tentés de suivre Christine Delphy [...] selon laquelle, « L'injonction à s'intégrer [à intégrer l'Autre] est surtout une sommation à être semblable, à suivre les règles officieuses mais bien réelles de l'Occident », il nous semble cependant que l'expérience du CERF tend à complexifier cette thèse. La mise en place par le CERF de grandes opérations d'inventaires, de modélisations des pratiques « informelles », semble bien une manière d'imposer un mode de lecture « occidental » de l'espace habité et de ses modes d'appropriation. Seulement, ces différentes manières « d'intégrer l'Autre » par une attention aux pratiques « informelles » par le CERF peuvent également être appréhendées comme une façon de tenir compte de cet Autre, de lui donner une place : rendre « l'informel » visible aux yeux de l'expertise, pour pouvoir par la suite le légaliser. Nous pourrions alors faire l'hypothèse que le CERF a fait le constat de l'inéluctabilité du passage à une architecture planifiée, « formelle », et que l'ensemble des dispositifs transcriptifs mis en place - la normalisation en plan, la recherche de continuité typologique, la modélisation des usages de l'habitat, etc. - était considéré comme le seul moyen pour faire survivre la vitalité des savoirs et savoirs-faire liés à des formes d'organisation sociales dépassées, dans de nouvelles conditions qui sont celles de l'inscription dans l'échelle de l'Etat-nation. (Clark, 2021a : 50-51)



Croquis d'étude : Rue du douar Doum. (Hensens)



Croquis d'étude : Douar Doum et son contexte proche. (Hensens)

## Auto-construction

Sur base de ces principes, Jean Hensens développe, pour la reconversion des bidonvilles de Rabat-Sud, un modèle d'habitat urbain qu'il nomme Zones à Equipements Progressifs (ZEP), puis plus tard, Zones à Equipements Différés (ZED), et dont l'un des fondements majeurs est l'auto-construction :

*Puisqu'il est fait appel, dans l'autoconstruction, à la participation directe de l'habitant dans la réalisation de son habitat, il paraît nécessaire que cette participation organisée et contrôlée soit aussi large que possible, qu'elle s'étende jusqu'à l'initiative et l'imagination dans la conception même de la maison et du quartier. (Hensens, 1971 : 9)*

En tant que co-constructeur et animateur d'une action dirigée d'auto-construction, Jean Hensens instaure ainsi une forme intense d'échange des savoirs et savoir-faire avec les bidonvillois, favorisant leurs capacités d'action et d'expression. Cette démarche est expérimentée à la même époque par Jean Hensens et ses collègues en milieu rural dans le cadre du Projet PAM (1968-1972)<sup>11</sup>. Ainsi, le Projet Doum est « *la version urbaine* » de cette opération, et « *profite* » de son « *expérience* » (Hensens, 1990 : 2) :

*Ces deux projets ont été décrits par Jean Hensens comme « opérations-prototypes marquantes d'auto-développement local de l'habitat » et comme « action de développement communautaire appliqué à l'habitat » visant à « réhabiliter l'architecture communautaire ». L'ambition de ces projets était de s'inscrire dans des dynamiques existantes en encourageant des « actions menées au niveau social et culturel des habitants : formation, animation, participation, auto-construction, etc. » visant à établir des formes de « continuité avec l'habitat traditionnel ». (Clark, 2021a : 55)*

## Evolutivité

Toujours en se basant sur l'expérience et l'observation, Jean Hensens place au cœur du modèle ZEP le principe d'évolutivité, complémentaire à celui d'auto-construction, car selon lui :

*Il y a une filière d'évolutivité, en habitat spontané ou auto-construit, qui va de l'habitation précaire ou rudimentaire (à la mesure des plus petits moyens), à l'habitation courante terminée en dur (à la mesure des moyens plus élevés accumulés). Ce cycle d'évolutivité progressive endogène de l'habitation sur elle-même et sur ses propres ressources internes, a existé dans tout l'habitat ancien ou traditionnel au Maroc. La plupart des médinas et des villages furent réalisés comme cela, et ce processus de production d'habitat s'est maintenu jusqu'à présent. Le bidonville peut se présenter ainsi comme l'embryon d'un habitat courant normalisé. (Hensens, 1976 : 4)*

C'est donc afin de permettre aux habitants de continuer à se développer par leurs propres moyens et selon leurs besoins réels que les ZEP se déclinent en 5 phases de progressions. Le premier grand stade propose un rez-de-chaussée complet, avec un patio, une cour d'entrée, différentes pièces (dont certaines propices à l'accueil d'un garage ou d'une boutique), des

---

<sup>11</sup> Réalisée par le CERF dans les vallées présahariennes du Draa et du Ziz, avec l'aide du PAM (Programme Alimentaire Mondial). Voir la thèse de B. Clark (2021a) pour plus d'informations.



sanitaires, une cuisine et un branchement aux égouts, à l'eau et à l'électricité. Le second stade permet ensuite de faire croître le logement à l'étage, que ce soit pour étendre l'espace d'une même famille qui s'agrandit, ou bien rendre l'habitat bifamilial, en accueillant une seconde, garantissant ainsi une densification urbaine viable. Ce principe d'évolution est également intimement lié avec celui de variabilité :

*Le logement figé dans une forme définitive vieillit aussi plus vite que le logement transformable et adaptable, formé d'espaces polyvalents et de matériaux non monolithiques, par des techniques non sophistiquées, qui peut suivre l'évolution des normes de confort, des ressources économiques ainsi que les modes du goût. (Hensens, 1976 : 4-5)*

Ainsi, afin de rester appropriable, l'habitat ZEP se compose selon différents modules, pouvant s'articuler de diverses manières, le rendant flexible autant dans son organisation interne que dans sa taille. Ces modules présentent les dimensions correspondant aux modes de vie étudiés par l'auteur, et s'articulent autour d'un patio, selon le modèle marocain traditionnel.

### **Autonomie**

Enfin, si les principes d'autoconstruction et d'évolutivité sont essentiels pour Jean Hensens, c'est car ils permettent l'auto-propulsion des populations logées. L'autonomie qui en découle garantirait ainsi « *la maîtrise du groupe local sur son habitat, sur son activité, et sur son espace et ses ressources en général* » (Clark, 2021a : 55) :

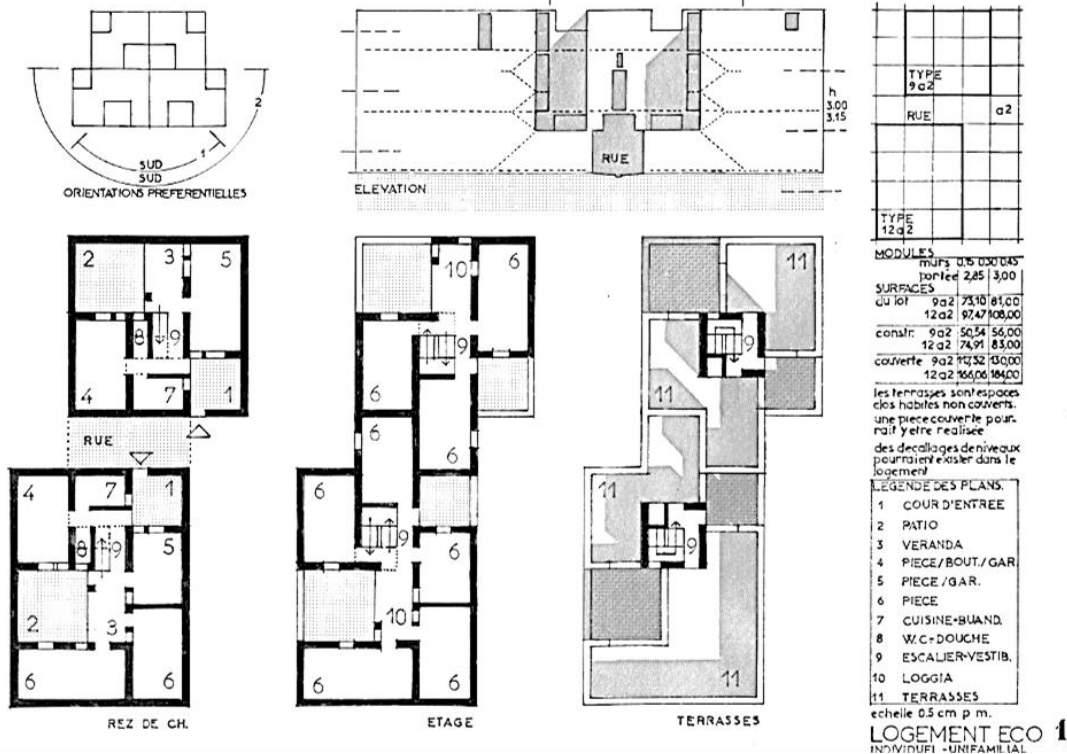
*D'ores et déjà il ressort de l'expérience que l'autoconstruction devrait être plus qu'une utilisation de main-d'œuvre non qualifiée, plus qu'un encadrement et des améliorations ou des astuces techniques, et plus que des facilités de financement. Limitée à cela, l'action dépendante d'impulsion extérieure pourrait s'arrêter à elle-même. Elle ne déclencherait pas l'auto-développement postérieur souhaité par l'autoconstruction. Les mêmes problèmes se reposeraient aussitôt l'action terminée. L'autoconstruction devrait donc être surtout une action de développement social de base ayant pour conséquence logique le développement matériel de l'habitat » (Hensens, 1971 : 9).*

Dès lors, Jean Hensens promeut un contrôle social à l'échelle locale et collective, s'inspirant « *des réalisations anciennes existantes sur place, qui sont la conséquence d'une longue pratique autonome de valorisation des ressources locales* » (Clark, 2021b : 20), plutôt qu'à des organismes centraux tendant quant à eux progressivement « *jusqu'à l'extrême réduction et l'homogénéisation universelle du groupe social de base et de son espace local* » (Hensens, 1971 : 23).

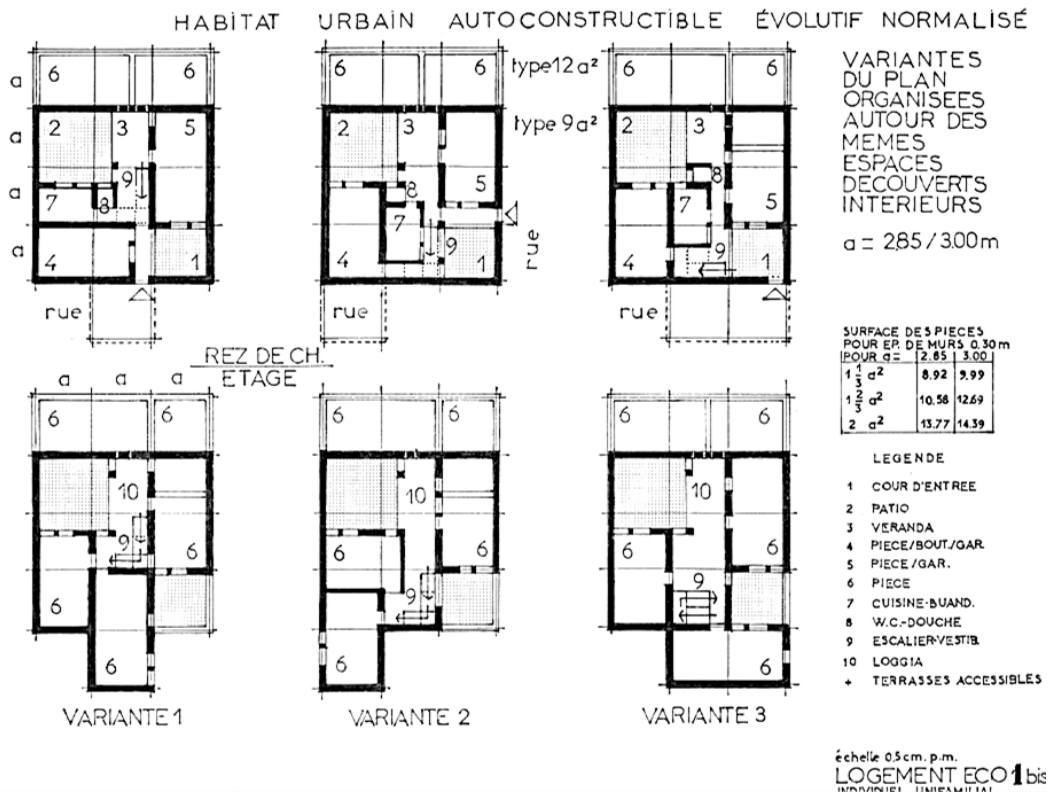
### **HBM**

En prévision de développements ultérieurs, en plus des ZEP, le projet intègre également des immeubles collectifs horizontaux appelées HBM. Ce modèle d'immeuble clé en main dispose quant à lui dès le départ de tous les réseaux urbains d'eau, d'électricité et d'assainissement. Ils présentent les mêmes modules que ceux dont se composent les ZEP et offrent ainsi une variété de typologies, d'organisations et de tailles de logement au sein d'un même immeuble, afin de répondre aux différents besoins des habitants. Ils ne sont cependant ni évolutifs ni auto-constructibles, et proposent donc un stade de progression plus fixe et définitif que les ZEP.

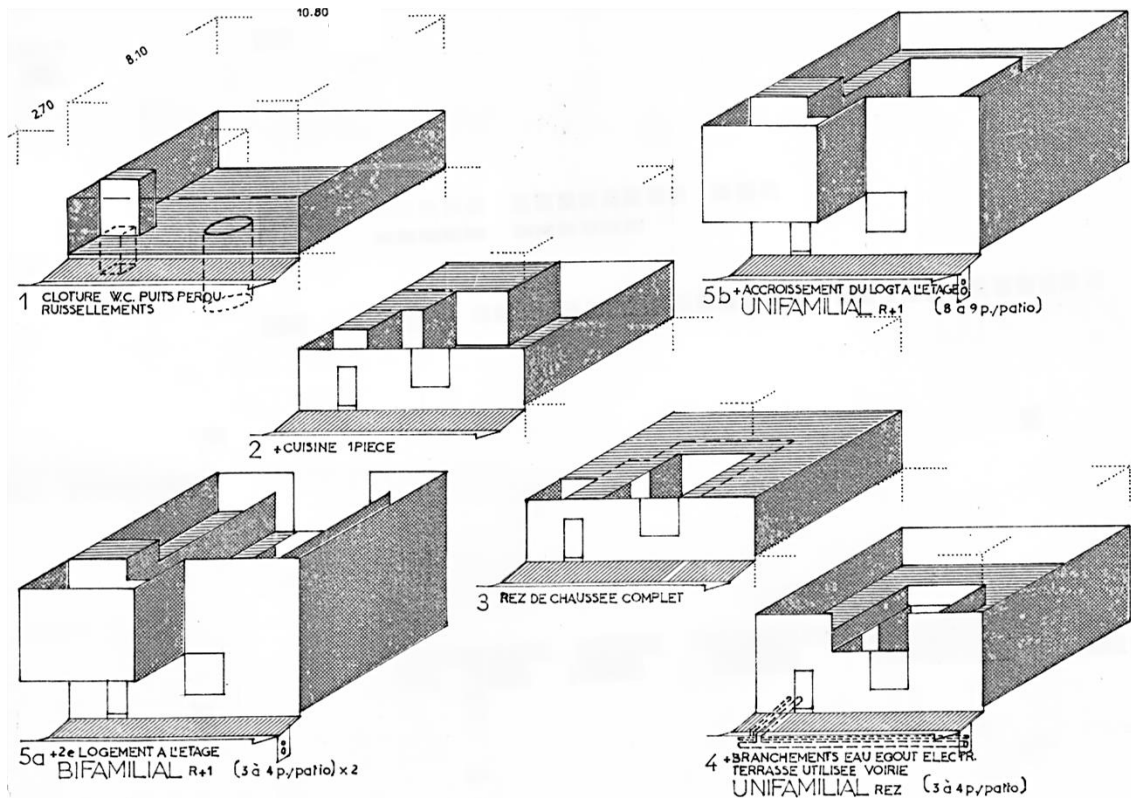
HABITAT URBAIN AUTOCONSTRUCTIBLE ÉVOLUTIF NORMALISÉ



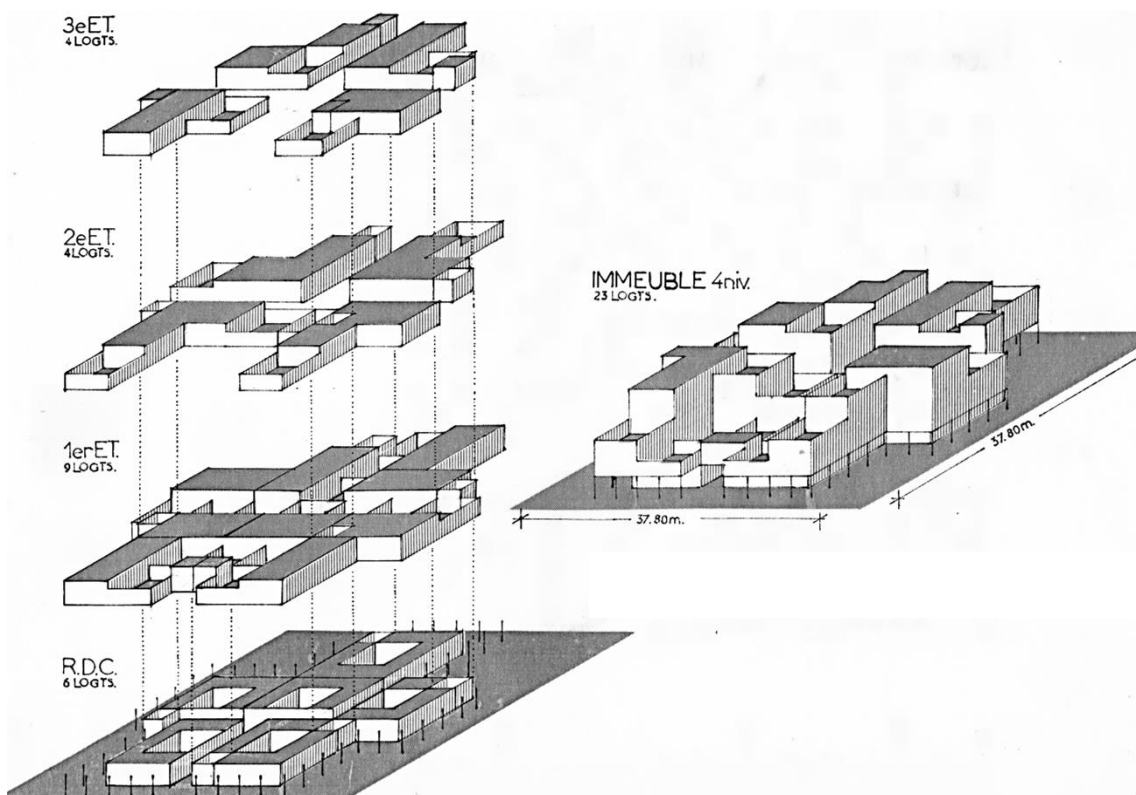
Plans d'exemple de ZEP. (Hensens)



Plans d'exemples de variantes. (Hensens)



Phases de développement des ZEP. (Hensens)



Exemple d'immeuble HBM. (Hensens)

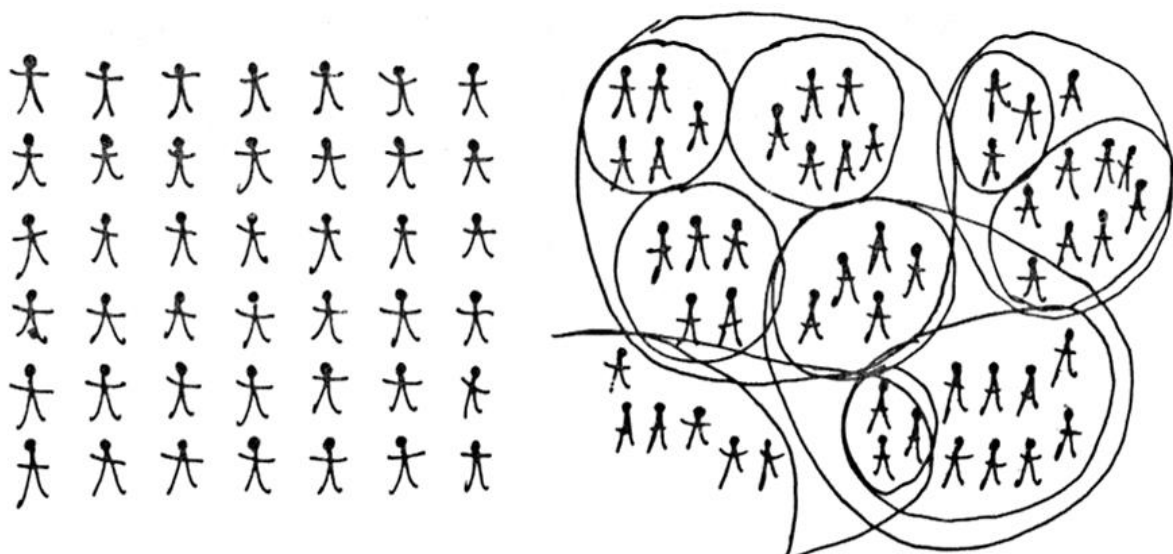
## Equipements

Le Projet Doum inclus et garantit également des équipements collectifs, essentiels pour l'équilibre de la vie sociale quotidienne et la dynamique du quartier. Afin de progresser sur eux-mêmes et ainsi s'adapter aux besoins des habitants, ces équipements fonctionnent eux aussi de manière auto-constructive et évolutive :

*La prospective en matière d'équipements urbains doit ainsi engager un processus évolutif de structuration urbaine. Elle n'est possible que si elle est établie à partir d'une situation historique antérieure socialement intégrée pour arriver après son passage par le présent à une autre situation intégrée future, tout aussi personnalisée que par le passé bien que faisant intervenir les acquis contemporains des sciences et leurs promesses planifiées de développement. (Hensens, 1971 : 11)*

Ainsi, Jean Hensens se base sur ses relevés des équipements existants et l'étude de leur taux de fréquentation afin d'établir un système d'échelles : résidentiel, sous-quartier, quartier et arrondissement. Ce principe permet de proposer une nature et un nombre d'équipements spécifiques à chaque échelle, et d'éviter ainsi le zonage stérile des opérations tramées habituelles. Concrètement, les fontaines, les fours et les petites infrastructures collectives et commerciales utilisées quotidiennement sont accessibles à l'échelle résidentielle, proche de chaque habitation. Les écoles, ou les moyennes infrastructures commerciales et religieuses sont, quant à elles, aménagées à l'échelle du sous-quartier. Enfin, les plus grandes infrastructures telles que les dispensaires, les mosquées ou les petits lieux communautaires et culturels adoptent l'échelle du quartier, et les plus grands services, fréquentés occasionnellement, se situent à l'échelle de l'arrondissement :

*Le mode d'occupation du sol urbain, généralement uniformément dilué dans l'urbanisme moderne, a été restructuré. Une hiérarchie des densités optimales d'occupation du sol permettant d'aboutir à une topologie urbaine restructurée a été ainsi établie en fonction des types d'habitations et de types d'espaces publics préalablement formulés dans les modèles. (Hensens, 1971 : 16)*



Croquis des échelles : résidentiel, sous-quartier, quartier et arrondissement. (Hensens)

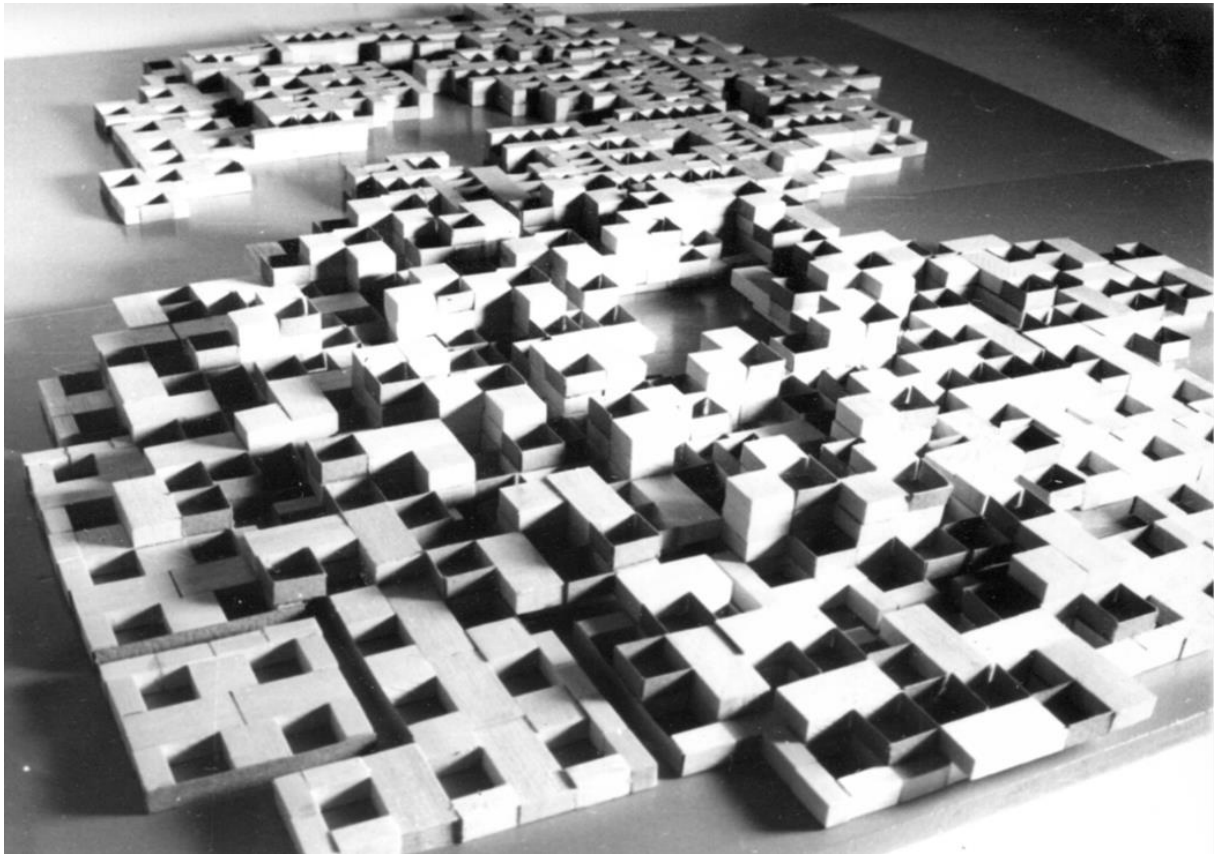
## Sans-revenus

Cependant, les logements et équipements collectifs constituant la proposition sont des solutions payantes. En effet, les ZEP sont accessibles aux populations dont les revenus sont compris entre 16 à 200DH/mois, tandis que les HBM sont destinés aux tranches de revenus supérieurs à 200DH/mois. Afin d'obtenir un crédit pour l'achat d'un logement (sur une durée de 5, 15 et 20 ans maximum) les créanciers imposent de percevoir des revenus stables et d'être âgé entre 21 à 45 ans. Soit, seul environ la moitié des bidonvillois de Doum remplissent les conditions afin d'intégrer le futur projet. C'est pourquoi, Jean Hensens prend une décision en faveur de cette population « sans-revenus » : il préconise l'instauration d'une péréquation au bilan financier général des opérations. D'une part, elle permet d'adapter la participation de cette tranche de personnes insolubles en comptabilisant leur force de travail, lors de la phase d'exécution. D'autre part, basée sur un principe de solidarité, elle est supportée par les habitants les plus solvables et systématiquement rapportée aux degrés correspondants d'organisation collective (échelles résidentielle, sous-quartier, quartier ou arrondissement). Cette démarche permet d'éviter le drame causé par les opérations de résorption centralisées, au sein desquelles les familles trop peu solvables pour être recasées, se voient livrées à elles-mêmes après avoir tout perdu. Une pratique courante et relatée dans de nombreux témoignages bouleversants, mais également contre-productive, selon Jean Hensens :

*Ne reloger que les économiquement pourvus serait par ailleurs couper une grande partie des sans-revenu de tout moyen de subsistance en les constituant en ghetto homogène. Le coût social d'une telle opération serait élevé et ne trouverait pas sa compensation dans les économies qui seraient faites sur le coût matériel. Le problème du relogement des sans-revenu demeure entier, et c'est le problème clé de la suppression des bidonvilles. Si le problème se trouvait résolu dans son ensemble l'espoir serait permis de pouvoir enrayer dès son origine le processus de formation des bidonvilles. Autrement, on ne ferait encore que des écrémages, poussés peut-être un peu plus loin que jadis mais n'atteignant pas le noyau irréductible de bidonville prompt à se réalimenter en nouveaux effectifs. Le problème bidonvillois est D'ABORD celui des sans-revenu. (Hensens, 1971 : 22)*

## Reconversion sur place

Une fois le concept défini, Jean Hensens et son équipe développent et examinent l'ensemble des plans-masse envisageables pour le futur quartier. Préconisant une « reconversion sur place » (Hensens, 1983 : 5), ces propositions s'implantent sur le site même et les terrains disponibles proches, afin de provoquer un minimum de déplacement de la population, et d'éviter ainsi les transplantations à grande distance, observées dans de nombreuses opérations tramées, et fortement déstabilisante pour les habitants. Parmi les combinaisons urbaines étudiées, deux solutions semblant particulièrement réalistes sortent du lot et sont approfondies. La solution n°1 propose une occupation complète des terrains disponibles, et présente comme avantage principal un « moindre déséquilibre social » (Hensens, 1971 : 60). Tandis que la solution n°2 envisage une forme concentrée sur une partie des terrains disponibles seulement, avec comme avantage un « moindre coût technique » (Hensens, 1971 : 60). Toutes deux présentes des plans-masse irréguliers, inspirés des formes « informelles » des bidonvilles.



Maquette d'exemple de plan-masse. (Hensens)

## Renouveau

Pour conclure le dossier, Jean Hensens déclare : « *Dans l'état actuel des connaissances de la population bidonvillose urbaine, la conviction nous est acquise que les ZEP représentent une solution globale et immédiate, socialement valable et matériellement possible, au difficile problème du sous-habitat urbain bidonvillos.* » (Hensens, 1971 : 69). Finalement, selon lui, le modèle ZEP pourrait constituer « *une chance pour la continuité de l'habitat populaire au Maroc, puisque l'habitation émanerait d'hommes intégrés à la population et exprimant dans le langage commun l'état culturel et technique collectif* » (Hensens, 1971 : 9) :

*Il serait ainsi possible de promouvoir [...] un renouveau de l'expression culturelle populaire, la réalisation de la phase moderne de la tradition vivante dans l'habitat. L'ambition des Zones à Equipements Progressifs autoconstruites, au-delà de la résorption du bidonville et du taudis, au-delà de l'intégration des citadins et de l'accession à des conditions d'habitation décentes offertes aux mal-logés, serait aussi, concurremment à ces objectifs, de créer les conditions d'une réintégration culturelle. Il serait possible sans doute avec beaucoup de soin et une bonne connaissance des mécaniques sociologiques en jeu, d'obtenir par le moyen des Zones à Equipements Progressifs la même unité culturelle dans l'habitat moderne actuel que celle jadis [...] qui a produit la maison marocaine et l'urbanisme marocain des médinas et des villages historiques. Ce qui ne peut, malheureusement, être obtenu dans d'autres secteurs dirigés d'habitat où l'architecte comme l'urbaniste imposent à la population des conceptions individuelles de la vie collective, qu'une petite minorité seulement accepte sans trop de difficultés. L'urbanisme individuel ou externe par rapport au groupe social urbanisé, s'accompagne parfois de remords qui s'expriment par du formalisme esthétique ou symbolique, par des artifices mimétiques qui donnent seulement une apparence d'intégration sociale. Ce formalisme de surface ne saurait être confondu avec le formalisme structurel, phénomène social second, qui n'a rien de gratuit ni d'incantatoire, qui est l'état matériel d'une Société. » (Hensens, 1971 : 9-10)*

## Echec

Ce premier Projet Doum, pour une reconversion expérimentale des bidonvilles de Rabat-Sud, est présenté en 1971 à la Banque Mondiale (BM), en vue de sa participation financière, mais il n'est pas validé. Jean Hensens revient, quelques années plus tard, sur les raisons qui ont conduit à son l'échec. Selon lui, « *les aspects évolutifs et progressifs des aménagements rebutèrent les autorités responsables à une période faste de l'économie marocaine (Boum 1973)* » (Hensens, 1983 : 1). De plus, ils impliquent la difficile nécessité d'« *une forte organisation d'encadrement et de promotion immobilière en faveur des catégories pauvres moyennes/inférieurs, pour le financement et les réalisations, forcément à l'intérieur d'une Administration Publique désintéressée et sans but lucratifs.* » (Hensens, 1983 : 2). Enfin, « *les responsables centraux ne pouvaient se faire à l'idée que l'urbanisme fini et définitif habituel pouvait être remis en cause [...] Les idées d'évolutivité, d'autoconstruction, d'animation de groupements d'habitations, etc. [...] que cette nouvelle politique vis-à-vis de l'habitat populaire impliquait, était peut-être prématurée en 1970.* » (Hensens, 1983 : 3).

## Doum 1976

Après la dissolution du CERF<sup>12</sup>, en 1973, Jean Hensens est engagé au Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (MHAT), au sein duquel il a l'occasion, en 1976, de développer avec son équipe<sup>13</sup> la suite du projet de reconversion de Doum, incluant cette fois-ci également les lotissements de Maadid et Hajja (11 900 foyers pour 60 000 habitants, au total) : « *Il s'agissait de présenter, en vitesse, un projet d'aménagement urbain à l'agrément de la BM pour sa participation financière, à la place de celui de Sidi Bernoussi qui avait été refusé.* » (Hensens, 1983 : 5). En effet, le projet de Casablanca de l'architecte marocain Sidi Bernoussi, prévoyant 250 000 habitations, « *effraya la BM à qui il fut présenté en 1976, qui refusa d'y contribuer* » (Hensens, 1983 : 4). Ainsi, « *les délais imposés au projet de substitution Doum, pour la définition et l'analyse, furent de ce fait extrêmement courts. Il y avait tout avantage pour le MHAT à avoir recours aux personnes qui entreprirent le précédent projet* » (Hensens, 1983 : 5). Cependant la situation de Doum a changé entre 1971 et 1976. Sur les terrains disponibles qui avaient été étudiés pour les solutions n°1 et n°2 précédentes, de vastes lotissements spéculatifs à destination des classes moyennes et moyennes supérieures ont été réalisés, dans le cadre de « *production immobilière marchande de grandes séries* » (Hensens, 1983) : « *Cette subite élévation de taille, d'échelle et de vitesse d'exécution [...] d'un urbanisme de plans de masse et de lotissement est bien caractéristique de l'époque des débuts du Ministère* » (Hensens, 1983 : 3). Il ne reste alors, pour une expansion urbaine provoquant un minimum de déplacements de population, qu'un petit site vallonné au Sud du douar Doum, surnommé « la Butte ». D'autre part, la construction de logements en dur (brique et béton) s'est fortement accentuée sur le site, ce qui amène Jean Hensens à préconiser davantage une évolution qu'une substitution pour ces habitats solides existants. Cette nouvelle approche de « *relogement sur place* » (Hensens, 1990 : 3) est jugée par l'auteur bien plus radicale que celle envisagée en 1971. Plutôt qu'une reconversion en ZEP, elle propose alors « *un encadrement et une libération des initiatives familiales et collectives de durcissement des constructions par leurs habitants, recourant aux petits métiers du bâtiment* » (Hensens, 1990 : 3) et « *une autoconstruction totale des espaces d'intérêt local (maison, voiries réseaux divers et équipements de proximité)* » (Hensens, 1990 : 3), afin de « *régulariser et améliorer les pratiques effectives* » (Hensens, 1990 : 3). Enfin, le Projet Doum 1976 ajoute également un volet manquant au premier, celui de la « *réorganisation des activités professionnelles des habitants et de l'ouverture d'un espace industriel proche* » (Hensens, 1984 : 1), « *dans laquelle les entreprises productives d'emplois seront subventionnées pour l'emploi de chômeurs du secteur.* » (Hensens, 1990 : 4). Quant au travail artisanal local existant, il vise à être « *réorganisé en groupements coopératifs, accompagné de formation professionnelle et d'organisation des marchés (petites entreprises). Cette formation professionnelle s'occupera également de fournir un métier aux chômeurs sans spécialité du secteur.* » (Hensens, 1990 : 4).

---

<sup>12</sup> Les raisons de la dissolution du CERF, en 1973, s'expliqueraient par deux raisons. Premièrement, le centre était constitué principalement par « *des coopérants étrangers dans un contexte pourtant de "marocanisation" des institutions* ». De plus, il dépendait « *du ministère de l'Intérieur dirigé par le très influent Général Oufkir, assassiné après le coup d'état raté de 1972* » (Clark, 2021a : 11).

<sup>13</sup> Othman Chami (architecte et chef de Projet), Stacia Hensens (sociologue), Tounami (sociologie), Aubouy (ingénieur) et Passedat (ingénieur).





Douar Doum, 1976. (Hensens)



Maadid, 1977. (Hensens)

## Réussite

Jean Hensens et ses collaborateurs disposent alors de « 2 mois de travail intensif et mouvementé » (Hensens, 1983 : 5) pour boucler leurs dossiers de définition et d'analyse. Ainsi, « après relevés et enquêtes d'usage, mise à jour des données et contraintes de 1971, exploitation des recensements d'habitat et de population, ainsi que des inventaires d'équipements et activités » (Hensens, 1983 : 7), le projet est monté :

*Trois propositions variées sont formulées pour l'aménagement de l'Habitat du douar Doum, provoquant une dédensification plus ou moins forte du mode d'occupation de l'espace en vue d'une régularisation et d'une durcification de l'habitat. (Hensens, 1976 : 150)*

La solution n°3, la plus « technocrate » et « expéditive » (Hensens, 1976 : 152) propose une « Opération-Tiroir<sup>14</sup> 75 pacerelles/Ha » (Hensens 1976 : 157), soit, une reconversion des espaces existants en lotissements neufs de ZEP, HBM et équipements collectifs, selon les mêmes principes que lors du Projet Doum 1971. La solution n°2, davantage encouragée, envisage quant à elle, une « dédensification portée à 80 pacerelles/Ha » (Hensens, 1976 : 156), soit une intervention sur le bâti existant, selon des processus d'auto-construction assistée : taille minimale des pacerelles de 80 m<sup>2</sup>, espace de patio minimum de ¼ de la pacerelle, largeur minimale des rues de 2 mètres, surface minimale des placettes de 200 m<sup>2</sup>, etc. Pour finir, la solution n°1, « dédensification portée à 100 parcelle/ha » (Hensens, 1983 : 155), est une version allégée de la solution n°2. Cependant, bien qu'elle ne soit pas souhaitée, le projet soumet également « à titre indicatif » (Hensens, 1976 : 154), la solution n° 0, soit, « pas de dédensification de l'habitat » (Hensens, 1976 : 154). Enfin, l'ensemble de ces propositions prévoient la construction d'un lotissement neuf de ZEP sur la Butte. Le Projet Doum 1976 est alors présenté à l'avis de la Banque Mondiale, qui cette fois-ci, l'approuve. Mais elle choisit la solution n°0, dénaturant ainsi partiellement la proposition :

*A la suite de la réunion du 23 novembre 1976 qui s'est tenu à Rabat, avec le représentant de la B.M., il a été convenu que le montage de l'opération Doum devra porter sur la solution 0, soit, pas de dédensification au niveau des habitations. Autrement dit, [...] seules seront réalisés les infrastructures d'équipement général à l'intérieur du bidonville, sans qu'il y ait une intervention au niveau de l'habitat lui-même, pour la dédensification du parcellaire [...] Les pacerelles auront à être attribué telles qu'elles sont actuellement (60 m<sup>2</sup> en moyenne). Les voiries de piétons resteront aux dimensions et tracés actuels (largeur courante de 1.5 m). [...] Les constructions implantées sur les emprises d'infrastructures générales du douar Doum seront seuls détruites. Les occupants seront relogés sur le nouveau lotissement de la Butte (20 à 25% des habitants). [...] Les modèles mis au point au projet de 1971 pour les Z.E.P. demeurent valables [...] La B.M. est disposée à financer la construction embryonnaire de ces cellules sur les pacerelles du lotissement neuf de la Butte (1000 lots). (Hensens, 1984 : 4)*

---

<sup>14</sup> « Dans le jargon des urbanistes, cela s'appelle une opération tiroir. Elle consiste à reloger temporairement des locataires dans des appartements-relais durant des travaux de réhabilitation lourds avant qu'ils ne réintègrent des appartements remis à neuf. » Opération-tiroir. (2020). Dans Wiktionnaire. [https://fr.wiktionary.org/wiki/op%C3%A9ration\\_tiroir](https://fr.wiktionary.org/wiki/op%C3%A9ration_tiroir)

## Résistance

Cependant, les aspects auto-constructifs et évolutifs du projet sont sujets à controverse au sein du MHAT, suscitant « *polémiques* » et « *obstacles concertés* » (Hensens, 1983 : 6) :

*D'aucuns au MHAT préféreraient que cet habitat spontané (sans architecte) ne fût pas régularisé, qu'il disparut des sites qu'il occupait pour « faire place à des villas, à la rigueur à des HLM » : Ne s'agissait-il pas, au site du bidonville de Doum, du « meilleur emplacement pour un habitat de luxe merveilleusement exposé, avec une vue imprenable sur la vallée, en micro-climat sain exempt des brumes matinales du Bou Regreg ». Les opposants objectaient aussi qu'il ne fallait pas que fût « reconnu » le bidonville comme forme d'habitat produite du « développement », et qu'il ne fallait pas que ce bidonville et que ce lotissement spontané puisse être considérés comme susceptibles d'évoluer sur leurs propres bases sociales, économiques et techniques, selon leur propre modèle de développement, vers un état de conformité officielle acceptable. [...] ils ne pouvaient accepter que la dynamique sociétale génératrice de ces formes d'organisation de l'espace bâti au sein des quartiers spontanés, soit reproduite dans des quartiers nouveaux pour un urbanisme moderne compétitif, même expérimentalement. (Hensens, 1983 : 6-7)*

Ainsi, une fois agréée par la Banque Mondiale, au seuil de l'exécution, « *des pressions furent exercées sur le projet* » (Hensens, 1983 : 7), manifestant deux tendances contradictoires au sein du MHAT lui-même : « *l'Habitat de Base* » (Hensens, 1984 : 2) revendiqué dans le Projet Doum et « *l'Habitat de Masse* » (Hensens, 1984 : 2) appliqué habituellement par les Pouvoirs Centraux :

*Le but visé était d'infléchir certaines des orientations auto-productives de l'urbanisme contenues dans l'avant-projet, d'empêcher qu'elles apparaissent au projet d'exécution. Il s'agissait apparemment d'empêcher que se développe sur la Butte, représentant l' « avenir de Doum », un urbanisme nouveau qui se démarquerait de l'urbanisme de masse hérité de monopoles centralisateurs opposés à l'organisation de la prise en charge locale de la construction. (Hensens, 1983 : 7)*

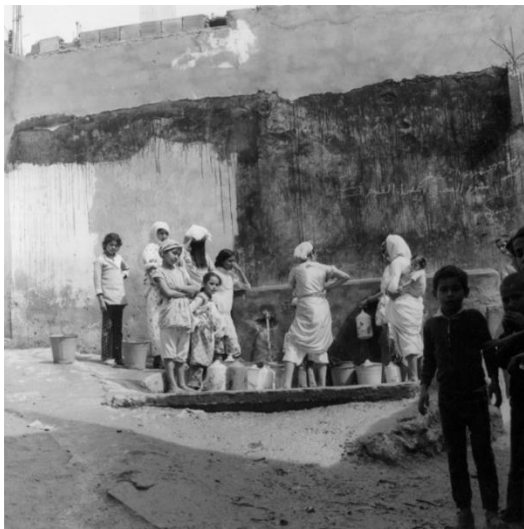
Ainsi, Idrissi Ali, secrétaire général du MHAT et président de l'Ordre des Architectes, fait obstacle au projet et tente d'en dessaisir ses auteurs. En effet, les plus fortes réticences proviennent alors des architectes et des ingénieurs, principalement marocains, et non plus de la Banque Mondiale, comme ce fut le cas en 1971. Les tensions étaient telles, « *qu'il fallut enfermer à clé les dossiers au fur et à mesure de leur production au sein du Ministère. C'était à qui s'approprierait la direction du projet.* » (Hensens, 1990 : 5). Elles ne firent qu'accroître, jusqu'au moment où Jean Hensens prend la décision de quitter le projet :

*Une telle volonté de régularisation des quartiers périurbains clandestins spontanés, hors-normes officielles, est un fait tout à fait nouveau à l'époque. Il devait forcément susciter des oppositions et des réticences de la part des orthodoxes de l'urbanisme et de la construction habituelle. (Hensens, 1990 : 4)*

Le MHAT dissout alors l'équipe initiale pour la remplacer par un groupe d'architectes marocains « *conformistes* » (Hensens 1990 : 5) de la délégation de Casablanca, ainsi qu'un architecte hongrois et un urbaniste anglais expert de la BM, chargés ensemble de la phase d'exécution.



Hajja : Egouts, 1977. (Hensens)



Hajja : Fontaines, 1977. (Hensens)



Hajja : Rues commerçante et résidentielle, 1977. (Hensens)

## Exécution

Cette nouvelle équipe finit de rompre avec l'ensemble des principes fondamentaux du projet initial. Tout d'abord, il n'est pas confié à la municipalité locale de Rabat, et se maintient aux mains de l'organisme central MHAT. Ensuite, les architectes et urbanistes inversent les étapes, en inaugurant les travaux par le nouveau lotissement de la Butte, contrairement aux positions de départ qui avaient recommandé que ces nouvelles constructions en terrain libre soient réalisées en dernier, afin de réduire toutes formes de risques ou de détournements que subissent les logements en attente d'affectation. Enfin, passant outre les animations d'auto-construction dirigées, l'auto-développement communautaire local et les ZEP, ils bâtissent sur la Butte « *un Habitat de Masse, de même degré de centralisation que les infrastructures générales [...] en lieu et place des conceptions du projet initial qui y projetait un Habitat de Base, maîtrisé* » (Hensens, 1984 : 2) :

*Cette définition pour un habitat nouveau ne fut pas autorisée, ce qui situe clairement la limite mise à une autoproduction locale d'habitats urbains en 1976. La phase d'extension en habitats nouveaux fut réalisée comme une opération habituelle d'habitats répétitifs de série, dans le cadre d'un urbanisme de masse, construite par une seule entreprise. [...] nombre de ces projets, à l'intégration économique et sociale à un échelon local démontré, furent battus en brèche et ne purent voir le jour. (Hensens, 1986 : 107-108)*

Huit années plus tard, le projet arrive à terme de la mise en place des infrastructures et équipements, de la construction du nouveau lotissement de recasement de la Butte, de la création d'une nouvelle zone d'activité industrielle et du complet durcissement des quartiers spontanés. On entend dire alors, selon Jean Hensens, que l'expérience du Projet Doum a coûté plus cher que prévu, que le problème de l'emploi n'est pas réglé et que la normalisation et l'intégration à la ville de cet habitat « marginal » et « hors modèle » n'a pas fonctionné. Jean Hensens ne le contestera pas, mais l'évolution de ce quartier aurait été certainement différente si l'intégrité de la nouvelle politique d'habitat relative aux bidonvilles qu'il avait créé, avait été suivie.

*Les idées du Projet Doum, émises en 1976 à la suite du Projet Rural de 1968, n'eurent pas d'autres applications après cette date où les architectes revinrent à l'urbanisme officiel et à l'habitat-marchandise qu'ils ont appris dans les écoles. Les « villages pilotes » au Maroc furent un échec spectaculaire et onéreux. (Hensens, 1990 : 5)*



Douar Doum, 2011. (Argiolas)

## Rétrospection

Une dizaine d'années plus tard, Jean Hensens fait part de sa prise de conscience concernant l'objectif final des concessions accordées par l'Etat aux initiatives expérimentales, telles que celles entrepris par le CERF. Selon lui, la finalité serait en réalité exactement la même que celle des opérations tramées habituelles : amener les formes locales d'habitat social autonome à un modèle universel et centralisé, la seule différence étant l'étalement dans le temps. De fait, les démarches du CERF, bien qu'elles marquent une rupture avec les méthodes dominantes, s'inscrivent tout de même dans une forme de continuité avec l'idéologie occidentale :

*Les travaux du CERF [...] semblent pouvoir s'envisager et se résumer comme la tentative de planifier l'évolution des manières de produire l'habitat au Maroc en tenant compte à la fois de la « métis » (en tant que savoirs et savoirs-faire locaux) et de la pensée dite scientifique. Il s'agit selon les termes des architectes du CERF, de planifier le changement pour que, de celui-ci puisse résulter une « symbiose », une « réconciliation », un équilibre entre « le particulier et l'universel ». [...] Cette double préoccupation est au cœur de la pratique de nombreux autres architectes occidentaux qui travaillent -lors de la période qui suit les différentes déclarations d'indépendances en Afrique au tournant des années cinquante et soixante- à la recherche d'un langage architectural capable d'exprimer à la fois l'« identité » des nouvelles nations indépendantes et l'inscription de ces nouvelles nations dans une forme de « modernité ». (Clark, 2021a : 21-22)*

Jean Hensens quant à lui revendique dépasser cette idéologie du développement et du progrès, remplaçant la recherche d'une réconciliation entre « modernité » et « tradition », par l'espoir d'une réconciliation entre deux formes de modernité : le central et le local. Il conserve ainsi une distinction entre les approches par le haut et par le bas, mais sans les hiérarchiser : « Ainsi, se trouverait rétablie une égalité dans la réciprocité des échanges avec la tradition moderne européenne-occidentale et avec les autres traditions modernes. » (Hensens, 1971 : 14). Malgré le rôle joué par le CERF dans le cadre de l'entreprise des Pouvoirs Publics et l'échec de la mise en place de son utopie, Jean Hensens considère tout de même qu'il y eut un avant et un après les Projets Doum :

*Le projet est revenu dans les rails de l'urbanisme de masse pour tout ce qui a été espaces bâtis nouveaux. Pourtant, par cette action, les bidonvilles comme les lotissements clandestins, ou autres réalisations d'auto-construction, sont davantage perçus comme un habitat populaire susceptible d'évoluer vers un meilleur état selon une dynamique évolutive et non plus de substitution, ainsi que dans le cadre formel officiel. Avant ce projet Doum 1976, le bidonville était perçu assez généralement encore par les techniciens des Pouvoirs Publics comme devant être éradiqué et, au mieux, être remplacé par un habitat minimum de série marchande industrielle (Habitat d'urgence, Trames Sanitaires), au pire, par le taudis locatif des quartiers populeux anciens et nouveaux. Cependant, on considérait déjà qu'on pouvait « reconnaître » des constructions en dur, voire même en terre crue, de lotissements clandestins ou illégaux, après leur « redressement », et les pourvoir ainsi d'équipements de services publics, comme dans l'urbanisme réglementaire. Mais cette attitude était loin d'être acquise pour les bidonvilles. On voit ainsi qu'il y a une progression de l'idée qu'il existe un autre mode de production de l'espace de société que celui que produit l'urbanisme de masse. (Hensens, 1983 : 8-9)*

## Au-delà

Aujourd'hui, le monde est traversé par de multiples crises : environnementales, économiques, sociales, urbaines, etc. Elles annoncent les défis urgents que doivent relever les architectes et urbanistes, afin de développer des manières de faire et de vivre la ville adaptées à chaque lieu et population. Afin de nous aider dans cet objectif, les démarches percussives, telles que celle de Jean Hensens à Doum, représentent d'importantes sources d'inspirations. Elles amènent à prendre conscience « *que les villes sont des lieux dynamiques où les citoyens s'inventent des avenir autonomes* » (Robinson, 2006 : 34), ce qui offre « *d'avantage d'ouverture pour les interventions créatives et pertinentes plutôt que de reproduire selon des logiques de copies les expériences urbaines d'autres villes* » (Robinson, 2006 : 34). Cependant, le but de cette présentation ne tend pas à ériger le cas de Doum en une théorie figée, ce qui irait à l'encontre même de ses propres enjeux, mais plutôt à dévoiler un bel exemple de ce que put être une approche décentrée, attentive à son contexte, au Maroc, dans les années 1970, et selon Jean Hensens.



Douar Doum, 2011. (Argiolas)



## Bibliographie

- Argiolas, C. (2011). *Douar Doum. Une autre pauvreté. Hypothèse de réaménagement urbain et architectural d'un quartier pauvre, urbain et moderne* [Mémoire, Faculté d'Architecture de Turin].
- Clark, B. (2021a). *Les espoirs d'un « modernisme intégré » : Ethnographie des archives du Centre d'expérimentation, de recherche et de formation (Maroc, 1967-1973)* [Mémoire, Université Libre de Bruxelles].
- Clark, B. (2021b). Comment « devenir traditionnel » ? Premiers projets et espoirs de l'architecte Jean Hensens (1929-2006) au Maroc. *CLARA Architecture/Recherche*, 8. ISSN 2295-3671.
- Dethier, J. (1973). 60 ans d'urbanisme au Maroc. *Bulletin économique et social du Maroc*, 32 (118-119), 5-56.
- Gintrac, C. et Giroud, M. (2014). *Villes contestées : Pour une géographie critique de l'urbain*. Les Prairies Ordinaires.
- Hensens, J. (1970). *Pour un paysage urbain marocain : Proposition pour un tissu urbain dense d'habitat populaire autoconstructible évolutif normalisé*. CERF. Université Libre de Bruxelles -DBIS- Archives et Bibliothèques d'architecture – Fonds Hensens.
- Hensens, J. (1971). *Rabat-Sud. Reconversion des bidonvilles de Chella, Doum, Maadid-Extension. 1971*. CERF. Université Libre de Bruxelles -DBIS- Archives et Bibliothèques d'architecture – Fonds Hensens.
- Hensens, J. (1976). *Doum, programme de développement urbain à Rabat*. Université Libre de Bruxelles -DBIS- Archives et Bibliothèques d'architecture – Fonds Hensens.
- Hensens, J. (1983). *Doum, Maadid, Hajja : Projet d'aménagement urbain à Rabat 1976-1983, MHAT-BM. Réinsertion d'habitat bidonvillois et "clandestin" à la ville, 60 000 habitants. Rétrospective de la démarche de conception du projet par l'un des auteurs. Eléments pour une évaluation qualitative à posteriori*. Université Libre de Bruxelles -DBIS- Archives et Bibliothèques d'architecture – Fonds Hensens.
- Hensens, J. (1984). *Doum, Hajja, Maadid : Projet d'aménagement urbain à Rabat 1976/84 MHAT-BM. Réinsertion d'habitat urbain marginal à la ville, 60 000 habitants (suite)*. Université Libre de Bruxelles -DBIS- Archives et Bibliothèques d'architecture – Fonds Hensens.
- Hensens, J. (1986). Les limites permises à la conception et à la construction autonomes de l'espace local au Maroc. Dans P-R. Baduel (dir.), *Habitat, état et société au Maghreb* (103-115). CNRS Editions.
- Hensens, J. (1990). *Application du Développement Communautaire dans le milieu urbain. Projet Doum/Rabat. 1976-86*. Université Libre de Bruxelles -DBIS- Archives et Bibliothèques d'architecture – Fonds Hensens.
- Hensens, J. (2006). *Chemin*. Université Libre de Bruxelles -DBIS- Archives et Bibliothèques d'architecture – Fonds Hensens.
- Mudimbe, V.Y. (2021). Question de méthode. Dans V.Y. Mudimbe (dirs.), *L'invention de l'Afrique : Gnose, philosophie et ordre de la connaissance*. (73-113). Présence africaine.
- Robinson, J. (2002). Global and world cities: a view from off the map. *International Journal of Urban and Regional Research*, 26 (3), 531-554.