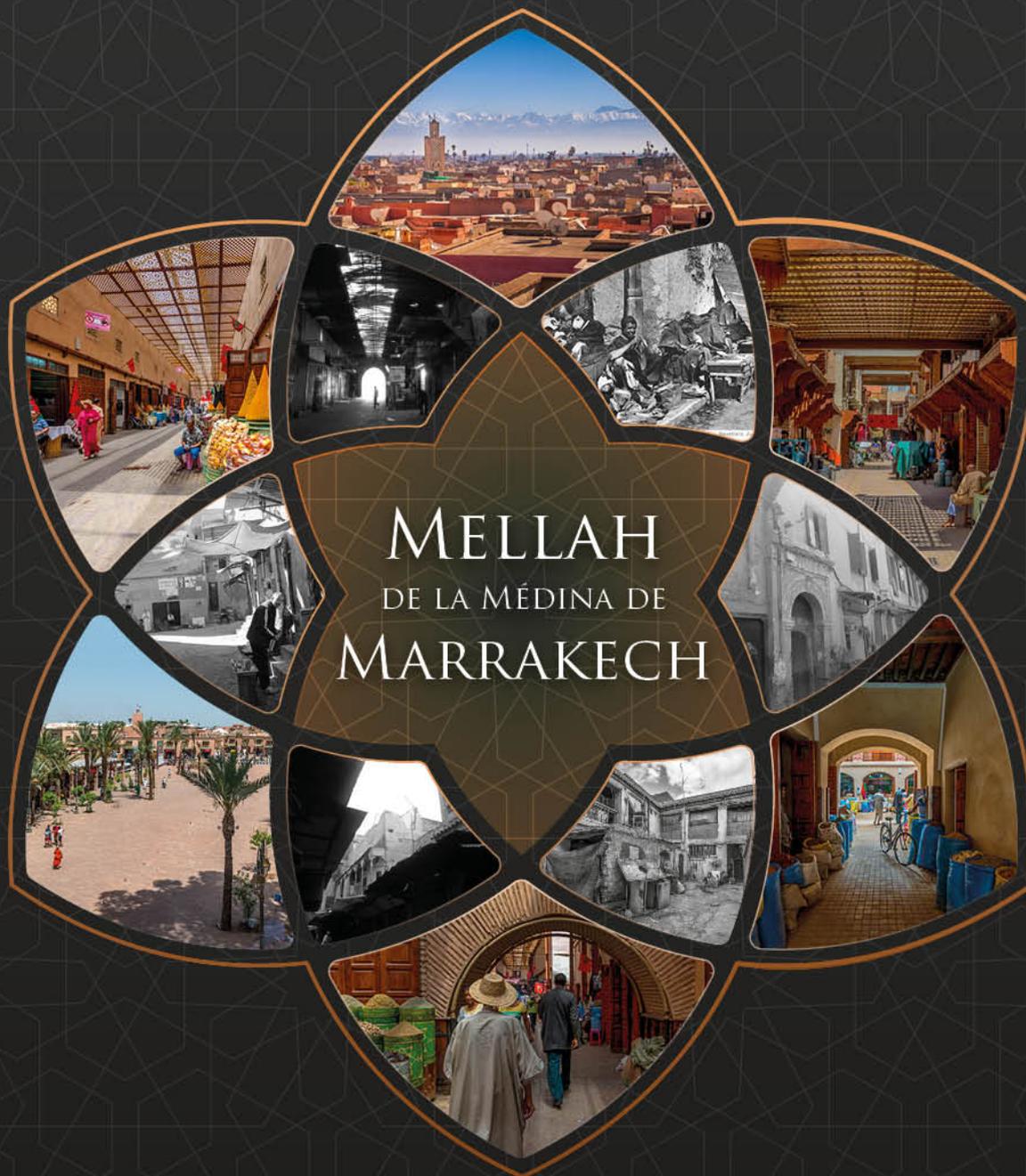




ROYAUME DU MAROC



COLLECTION DÉVELOPPEMENT & VALORISATION

RÉHABILITATION & VALORISATION D'UN PATRIMOINE EMBLÉMATIQUE

MARRAKECH, CITÉ DU RENOUVEAU PERMANENT



SA MAJESTÉ LE ROI MOHAMMED VI



ROYAUME DU MAROC



MELLAH
DE LA MÉDINA DE
MARRAKECH

COLLECTION DÉVELOPPEMENT & VALORISATION

RÉHABILITATION & VALORISATION D'UN PATRIMOINE EMBLÉMATIQUE

MARRAKECH, CITÉ DU RENOUVEAU PERMANENT





SOMMAIRE

UNE CONVERGENCE DES PROGRAMMES EN FAVEUR DE LA RÉHABILITATION DE LA MEDINA	II
Le Groupe Al Omrane, acteur majeur de la valorisation durable des médinas....	II
Marrakech & sa médina, une métamorphose renouvelée	12
La « Cité du Renouveau Permanent »	14
UN MELLAH RICHE DE SON HISTOIRE	16
Une situation stratégique	18
Un patrimoine foncier spécifique	20
Sauvegarder l'authenticité du Mellah	21
PROGRAMME DU QUARTIER MELLAH, DYNAMISER & RÉHABILITER	22
Au départ, un quartier délaissé et surpeuplé	26
Une réhabilitation en deux temps	28
Première phase : cinq séquences	29
La Kissaria, réhabilitée & mise en valeur	31
Le Circuit Semi-couvert, à l'ombre accueillante	47
La place Kzadria, réaménagée & revalorisée	63
Les Fondouks, retrouvailles avec un usage ancestral	97
Circuit Souika, à ciel ouvert	117
UNE APPROCHE SOCIALE PARTICIPATIVE & INTÉGRÉE	127
Solidarité & Formation	128
Sensibiliser la population à une approche complexe	130
Des habitants qui regagnent leurs maisons réhabilitées	133
UNE RÉHABILITATION DURABLE ET INCLUSIVE	137



La médina de Marrakech, au pied du Haut-Atlas.



Le célèbre bassin de la Menara.



Grâce à des actions ciblées, la réhabilitation du Mellah a permis de mettre en valeur le patrimoine vivant de cet ancien quartier.

UNE CONVERGENCE DES PROGRAMMES EN FAVEUR DE LA RÉHABILITATION DE LA MEDINA

LE GROUPE AL OMRANE, ACTEUR MAJEUR DE LA VALORISATION DURABLE DES MÉDINAS

La réhabilitation des centres anciens fait partie des activités du Groupe Al Omrane, elle s'inscrit dans le cadre des Grandes Orientations données par Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu l'assiste, lors de la 23ème Session du Comité du Patrimoine Mondial à Marrakech :

... Nous devons cependant insister une nouvelle fois sur la nécessité d'adopter une vision dynamique quant à cette protection, en visant à intégrer notre patrimoine dans nos projets de développement...

Le Groupe Al Omrane est l'opérateur national chargé de la mise en œuvre de la politique de l'Etat dans les secteurs de l'habitat et de l'aménagement des villes. Aménageur, mais également constructeur-promoteur, ses missions portent sur (i) la résorption des bidonvilles et de l'habitat insalubre, (ii) l'aménagement des villes et des zones d'urbanisation nouvelles, (iii) la promotion de l'habitat social, ainsi que (iv) la mise à niveau urbaine et la requalification des tissus anciens.

UNE RÉHABILITATION CIBLÉE ET RÉUSSIE

Lieux de grande mixité sociale, d'activités humaines variées et ancestrales, les médinas constituent un patrimoine authentique et vivant où viennent cohabiter les fonctions résidentielles, économiques, sociales, culturelles et artisanales. Leur grande valeur patrimoniale leur permet d'exercer une attraction touristique indéniable.

Les interventions menées par le Groupe Al Omrane au sein du Mellah de Marrakech, bien que discrètes, méritent qu'on y porte une attention particulière. C'est dans cet esprit que s'inscrit le présent ouvrage, en tant que mise en lumière des différentes actions ciblées mises en œuvre pour la réhabilitation de cet ancien quartier juif de la médina de la cité ocre.

MARRAKECH & SA MÉDINA, UNE MÉTAMORPHOSE RENOUVELÉE

Fondée au début du XI^e siècle par les Almoravides, et inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1985, Marrakech fut longtemps un centre politique, économique et culturel majeur de l'Occident musulman, régnant sur l'Afrique du Nord et l'Andalousie.

L'environnement naturel de la médina constitue un atout majeur. Et si ses matériaux de construction et de décoration ont su traverser les siècles, résistant à l'épreuve du temps, un effort considérable de préservation a été nécessaire pour que la médina de Marrakech voie ses composantes initiales aussi bien culturelles que naturelles préservées, ce qui lui confère une valeur universelle exceptionnelle.

S'étendant sur une superficie de 600 hectares, elle est considérée comme l'une des plus grandes médinas du Maroc, ainsi que la plus peuplée d'Afrique du Nord. C'est l'un des lieux emblématiques du Royaume.

Entourée de dix-neuf kilomètres de murailles parsemées de portes, ses imposants remparts bâtis en pisé présentent, selon les variations de l'éclairage, d'admirables reflets rougeoyants. Au fil du temps, ce patrimoine, non entretenu, s'est beaucoup dégradé.



Place Jamaa El Fna, une des portes d'entrée de la Medina de Marrakech.

LA « CITÉ DU RENOUVEAU PERMANENT »

La prise de conscience de la gravité de cette dégradation, ainsi que des dangers que représentaient les constructions qui menaçaient de s'effondrer, ont conduit les pouvoirs publics à engager un certain nombre d'actions. C'est dans ce cadre qu'un programme de requalification de la médina a été lancé. Ce dernier constitue une composante du vaste projet "Marrakech, Cité du Nouveau Permanent" présenté à Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu l'assiste le 6 janvier 2014.

Avec ce programme d'envergure, la ville de Marrakech se métamorphose par la mise en valeur de cinq axes clés : la valorisation du patrimoine culturel, l'amélioration de la mobilité urbaine, la promotion de la bonne gouvernance, l'intégration urbaine et la préservation de l'environnement.

Pour accompagner l'expansion urbaine et le développement économique de la ville, ce programme, doté d'un investissement global de 5,9 milliards de dirhams, témoigne d'une volonté royale ambitieuse : celle d'assurer à la fois un essor équilibré, intégré et durable à la cité ocre.

Tirant sa substance d'une approche novatrice en termes de transversalité, d'intégration et de cohérence des interventions publiques, ce projet se propose d'accompagner le développement urbain et démographique de Marrakech, de renforcer son attractivité économique, de consolider sa place en tant que pôle touristique mondial, de promouvoir les indicateurs de développement humain et de mettre à niveau les infrastructures socioculturelles et sportives.

Touchant tous les secteurs d'activité, les différents projets initiés dans le cadre du programme "Marrakech, Cité du Nouveau permanent" ont non seulement créé une véritable dynamique économique, mais aussi transformé la cité en un chantier à ciel ouvert, prouvant qu'elle a ainsi réussi à s'ériger en un pôle économique d'excellence capable d'attirer davantage d'investissements.

Al Omrane Marrakech intervient en tant que Maître d'Ouvrage Délégué pour le compte de la Commune Urbaine sur deux volets spécifiques : l'intégration urbaine d'une part, le patrimoine et la culture d'autre part. Le coût de réalisation de ce programme s'élève à 675 MDH dont 90%, soit 600 MDH, sont financés par le ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville, 55 MDH par

le ministère de l'Intérieur et 20 MDH par la Commune Urbaine de Marrakech.

Faisant partie intégrante de ce programme, la réhabilitation du Mellah est stratégique en raison de la portée historique du site et de sa localisation à l'entrée de la médina. Le cadre conventionnel de ce projet associe ces principaux acteurs : la Commune Urbaine de Marrakech, le ministère de l'Intérieur ainsi que le ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Compte tenu de son expertise et de sa forte implication dans la réhabilitation des médinas et des ksour, le Groupe Al Omrane a été chargé par le ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville, avec les partenaires signataires de la convention, de mener à bien cette requalification.

INTÉGRATION URBAINE TROIS GRANDS PROJETS POUR 311 MDH

- Requalification du quartier M'Hamid
- Construction d'un nouveau pôle sportif et culturel à M'Hamid
- Requalification du quartier Koudia

PATRIMOINE & CULTURE TROIS GRANDS PROJETS DANS LA MÉDINA POUR 364 MDH

- Requalification du tissu ancien Kbour Chou
- Requalification du quartier Zraib
- Requalification du Mellah

19 kilomètres de murailles entourent la ville ancienne.

UN MELLAH RICHE DE SON HISTOIRE

Le mot Mellah se rapporte au sel, aussi bien en hébreu qu'en arabe. Il évoque le lieu où l'on conservait les produits en salaison. Ce vocable a fini par désigner, par extension, le quartier réservé à la population juive et ce, dans toutes les villes du Royaume. Il devrait son origine au premier Mellah, celui de Fès, construit sur un site au sein duquel le sel était traité.

Venus d'Espagne et du Portugal, des juifs s'installèrent à partir de la fin du XV^e siècle, après la Reconquista, dans la plupart des villes du Maroc, et donc, notamment, dans ses principales médinas. Ils se différenciaient ainsi de la population juive ancestrale du Maroc, dont la présence était alors avérée depuis bien plus d'un millénaire.

Sous le règne du sultan Saadien Moulay Abdellah Al-Ghalib (1557 – 1574), les Mellahs furent créés pour cette population, avec cette constante : dans les villes impériales, le Mellah se trouve systématiquement à proximité du palais royal. A Marrakech, ce quartier est un site adjacent à la Kasbah dévolu à l'origine aux écuries du sultan.

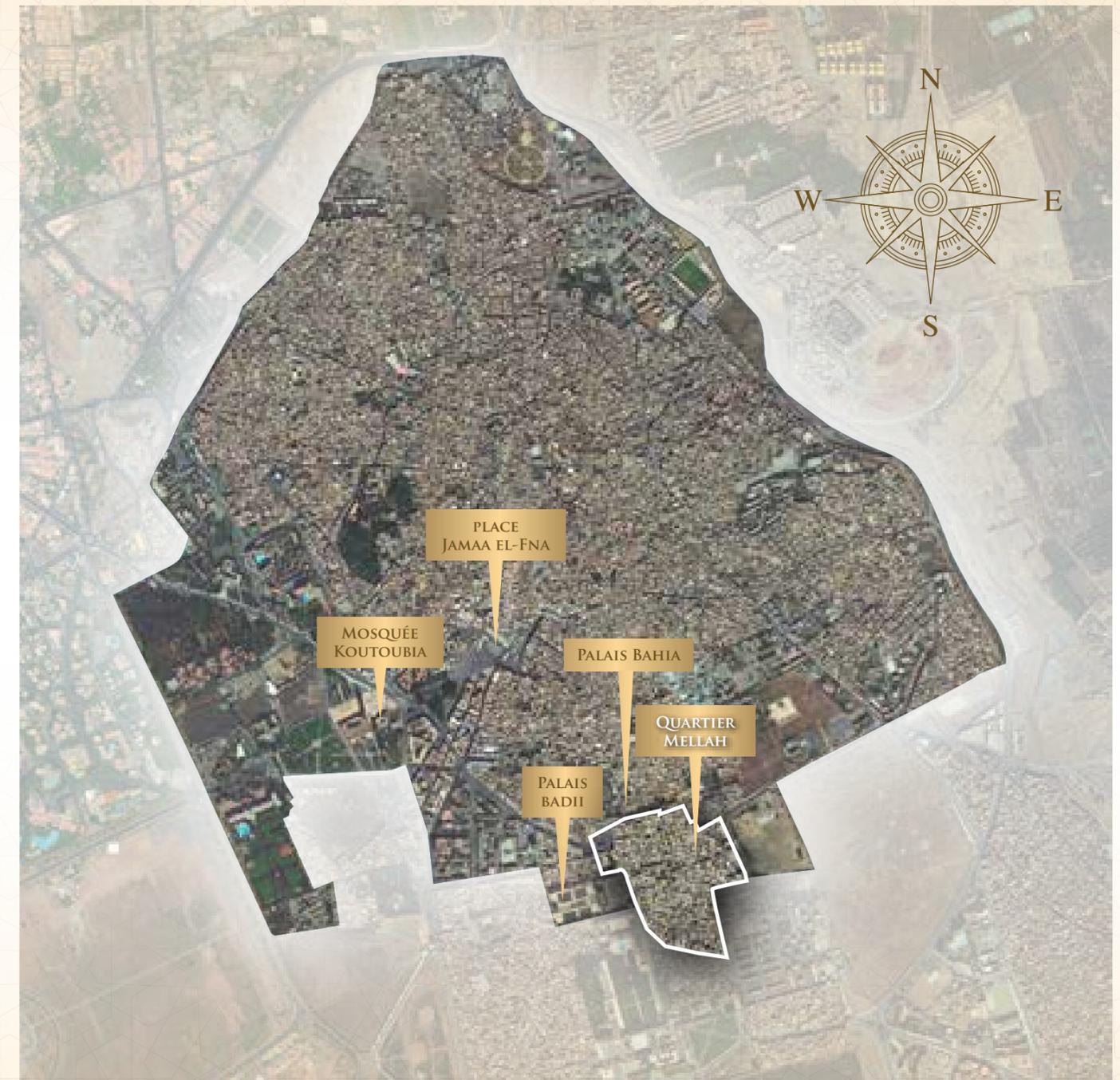
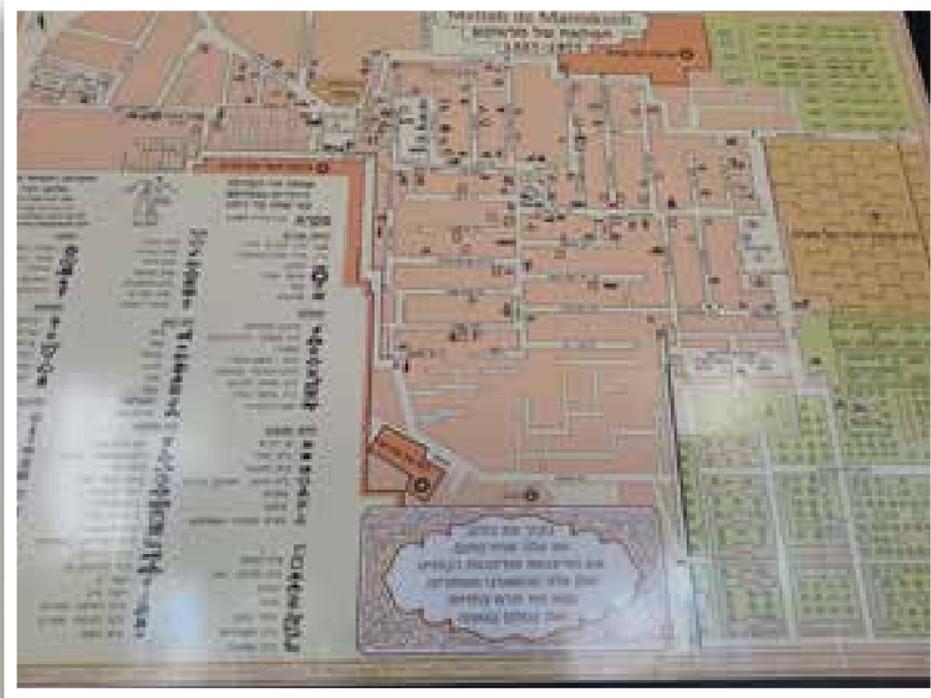


UNE SITUATION STRATÉGIQUE

Achevé en 1557, le Mellah de Marrakech, second quartier du genre créé dans l'histoire du Maroc, se composait dès ses débuts de synagogues, de maisons et de *fontouks* commerciaux et artisanaux. Il était organisé en plusieurs *derbs* et articulé autour d'une place centrale.

Situé au sud-est de la médina, entouré du palais Badii, du palais Bahia et de la Kasbah, ce quartier est facile d'accès par la place des Ferblantiers. Il bénéficie ainsi d'une situation stratégique, qui lui permet de jouer un rôle économique déterminant. Quartier tampon entre deux entités urbaines, la médina et Sidi Youssef Ben Ali, quartier du Marrakech moderne, il se trouve au prolongement de l'avenue Mohammed V, l'une des artères les plus importantes de la médina. Toujours aussi fréquenté de nos jours, le Mellah est devenu un quartier populaire, à vocation économique, foisonnant d'activités artisanales et commerciales.

Doté d'une valeur historique inestimable, le Mellah de Marrakech a su malgré tout garder certaines traces de son passé, aussi bien du point de vue culturel, que culturel, ou architectural.





Une rue du Mellah.



Le quartier continue, de nos jours, à offrir à ses visiteurs denrées et produits artisanaux.

UN PATRIMOINE FONCIER SPÉCIFIQUE

Le statut foncier du Mellah, comme celui de plusieurs autres quartiers de la médina, appartient au domaine privé de l'Etat : il est cédé aux « zinataires ». Le droit de *zina* concerne les terrains domaniaux qui ont été mis en valeur par des locataires. Ainsi, le « zinataire » paie une rente foncière à l'Etat. Toutefois, la *zina* du Mellah de Marrakech est spécifique, puisqu'elle a permis aux juifs Marocains d'être dépositaires de la propriété de leur maison sans toutefois être propriétaires de la bâtisse. La population de ce quartier a changé au cours des dernières décennies et aujourd'hui 28% sont habitées par leurs propriétaires.

SAUVEGARDER L'AUTHENTICITÉ DU MELLAH

Durant les années soixante-dix, le Mellah de Marrakech, à l'instar de tous les autres dans le royaume, s'est progressivement vidé de sa population juive. Attirées par la proximité de la médina ainsi que par le faible prix des loyers, plusieurs familles issues de l'exode rural s'y sont installées. Au fil des années, le Mellah s'est ainsi trouvé investi par une population démunie qui a fini par être complètement marginalisée. Cette paupérisation a fait du Mellah l'un des quartiers les plus défavorisés de la ville de Marrakech.

Mais aujourd'hui, au même titre que les autres quartiers de la médina, le Mellah connaît, lui aussi, un phénomène de développement des maisons d'hôtes. Le fait que le *melk* immatriculé soit un statut en progression dans le Mellah, favorise et facilite l'achat de *ryads* reconvertis en maisons d'hôtes. Ce processus fait certes évoluer le tissu social du quartier, mais il serait toutefois souhaitable de mieux encadrer ce dynamisme nouveau afin de ne pas bouleverser la vie socio-économique du Mellah et lui faire perdre son authenticité.

PROGRAMME DU QUARTIER MELLAH DYNAMISER & RÉHABILITER



Au sein du Mellah de Marrakech, la première démarche de mise en œuvre de la requalification urbaine a consisté en l'ouverture du quartier sur l'extérieur afin de redonner à sa place centrale sa solennité et son attractivité et de reconnecter les différentes places entre elles.

RÉHABILITATION DU MELLAH DE MARRAKECH

Maître d'Ouvrage Délégué : Société Al Omrane Marrakech

Commanditaire : Commune Urbaine de Marrakech

Source de financement : ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville (194 MDH, en totalité)





Installation d'étais pour protéger le secteur durant les interventions.

Au cœur de ce vaste programme de prise en charge globale de la médina de Marrakech, par la réhabilitation de certains quartiers vétustes ainsi que l'aménagement des places et des circuits touristiques, la stratégie d'intervention adoptée a consisté à promouvoir des activités économiques pour que le Mellah s'intègre au développement et à la dynamique urbaine et économique de cette médina.

Cela a d'abord consisté à lutter contre les grandes poches d'insalubrité : d'une part les maisons abandonnées, en ruine, devenues de véritables dépotoirs et d'autre part celles habitées, menaçant de s'effondrer et constituant autant de dangers pour la population. Les principales difficultés d'intervention sont l'évacuation et l'indemnisation ou le relogement des habitants.

AXES D'INTERVENTION

- Démolition des ruines et évacuation des gravats
- Valorisation des circuits touristiques à travers les travaux de réhabilitation et de consolidation des bâtisses
- Réalisation des travaux de revêtement des allées piétonnes, places, parkings et travaux d'éclairage public.
- Réhabilitation de six *fondouks* pour encourager les activités artisanales et commerciales.
- Mise à niveau d'espaces verts et intégration de mobilier urbain

Si la réhabilitation des commerces est désormais achevée, la réhabilitation des maisons ainsi que la démolition des logements menaçant ruine sont toujours en chantier. Bien que le programme prévoie une indemnisation des ménages concernés, cette partie de la réhabilitation du Mellah reste cependant assujettie à l'adhésion et à la coopération des familles résidentes.

AU DÉPART UN QUARTIER DÉLAISSÉ ET SURPEUPLÉ

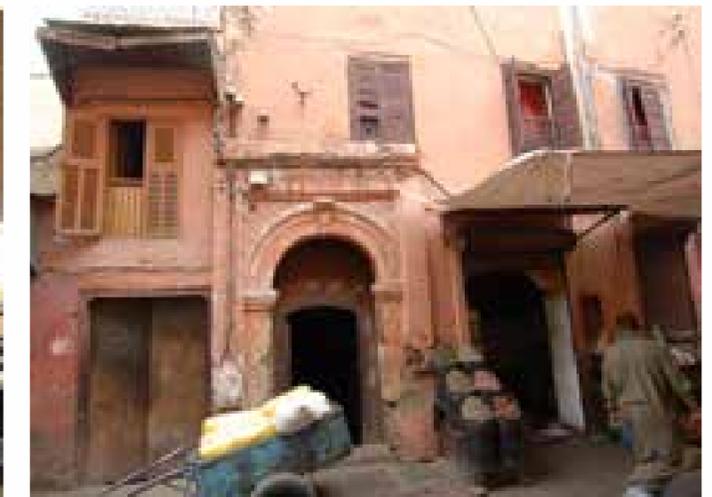
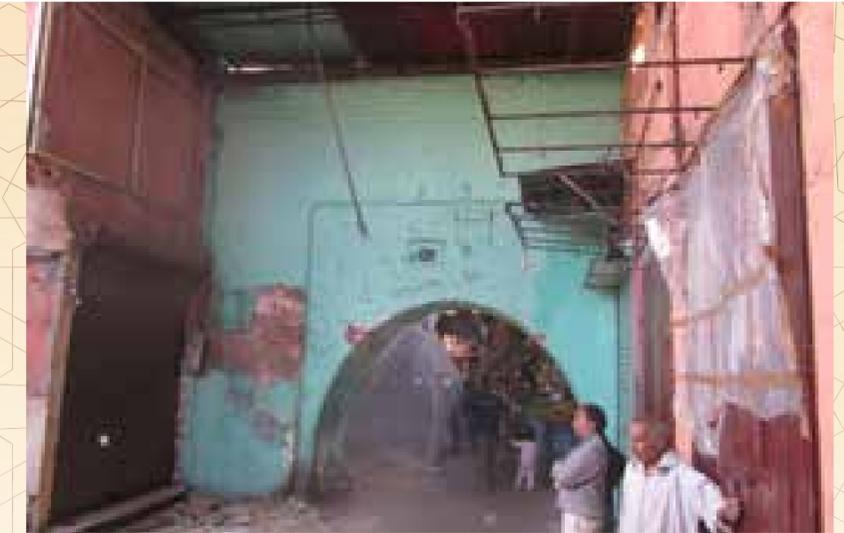
Le Mellah, contrairement aux autres quartiers de la médina de Marrakech, est caractérisé par la sur-densification humaine de ses habitations. C'est un quartier qui connaît des problèmes d'ordre social, économique et d'habitat. Il souffre également d'un important déficit en équipements et de la perte progressive de sa vocation artisanale. Il accueille une importante population marginalisée, à faibles niveaux de revenus et d'instruction.

RÉHABILITER & VALORISER

- > Les **façades des constructions** étaient en mauvais état (fissures, bombements, affaissements, inclinaisons dangereuses etc.) et les enduits de décorations extérieures souvent très dégradés. Il en était de même des menuiseries des portes de maisons, des boutiques, des auvents et des porches. Les haltes des touristes et des visiteurs étaient mal entretenues. Plusieurs éléments exogènes avaient remplacé les matériaux d'origine.
- > Les **artères des souks** principaux étaient pourvus de couvertures les plus diverses : roseaux, bâches, plastiques et tôles ondulées.
- > Le **pavage** des voies était dégradé et souvent disparate; ainsi plusieurs types de matériaux coexistaient sans rapport avec l'importance des rues et des circuits. Les réseaux d'eaux et d'assainissement nécessitaient d'importants travaux de mise en place de canalisations.
- > Le **réseau électrique** aérien traduisait un grand désordre : les câbles traversaient les voies en tous sens. L'éclairage des rues était insuffisant et non-intégré avec l'architecture traditionnelle.

AÉRER LE TISSU URBAIN

- La juxtaposition de différents facteurs liés à la dégradation (humidité, sur-densification, vieillissement du bâti ainsi que manque d'entretien) a provoqué des détériorations importantes pouvant aller jusqu'à l'effondrement de la structure.
- > Celle provoquée par les remontées des eaux souterraines agit au niveau des revêtements. Elle peut également causer des dégâts au niveau de la structure.
 - > L'humidité provoquée par les eaux de pluie est la plus nuisible car elle contient du gaz carbonique, des sels et des acides qui détruisent la structure du plancher et fragilisent le bois qui, faute d'entretien adéquat, pourrit.
 - > Le manque d'aération des pièces provoque la condensation de l'eau sur la surface des murs intérieurs, des fissures apparaissent, les revêtements se décollent.
 - > La dégradation est également due à la sur-densification et la surexploitation des maisons. Les *ryads* sont morcelés en plusieurs pièces. Les terrasses sont surexploitées, des étages sont rajoutés en matériaux modernes sur une structure traditionnelle. Des pièces sont construites au-dessus des *mesrias* sans renforcer la structure au préalable. Cet état de fait aboutit à des fissures profondes, en particulier sur les murs mitoyens, à l'effondrement des murs, ainsi qu'à la flexion et cassure des poutres en bois.



Du fait d'une conjonction de divers facteurs, les structures se sont fortement délabrées au fil du temps.



Embellir les lieux a permis de revaloriser le Mellah.

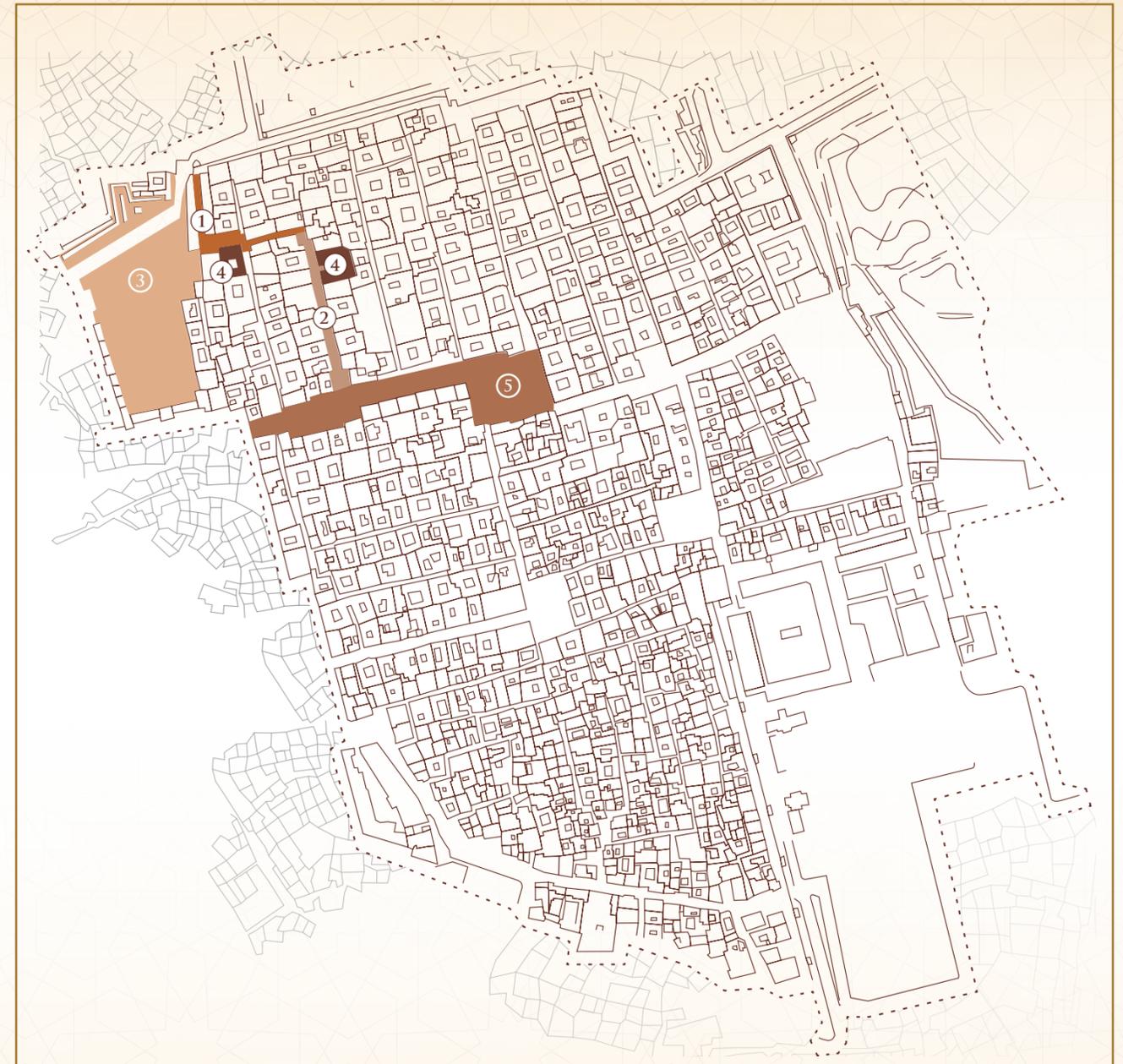
UNE RÉHABILITATION EN DEUX TEMPS

- > La première étape est achevée et concerne la réhabilitation de la kissaria ou circuit couvert, de la place Kzadria, du circuit semi-couvert, du circuit Souika et de deux *fondouks*. Quatre maisons ont aussi été confortées et réhabilitées.
- > La deuxième étape, dont les travaux sont en cours, porte sur le traitement de la continuité des circuits avec l'aménagement de places et placettes publiques ainsi que la réhabilitation de quatre autres *fondouks*.

Ces actions de réhabilitation s'accompagnent de travaux de revalorisation :

- la suppression des rajouts potentiellement dangereux : pièces sur les patios, constructions sur les terrasses, etc.,
- l'installation de salles d'eau, WC et cuisines, selon les normes d'hygiène et de salubrité requises,
- l'établissement d'une norme d'habitabilité en fonction de la taille et du nombre de ménages.

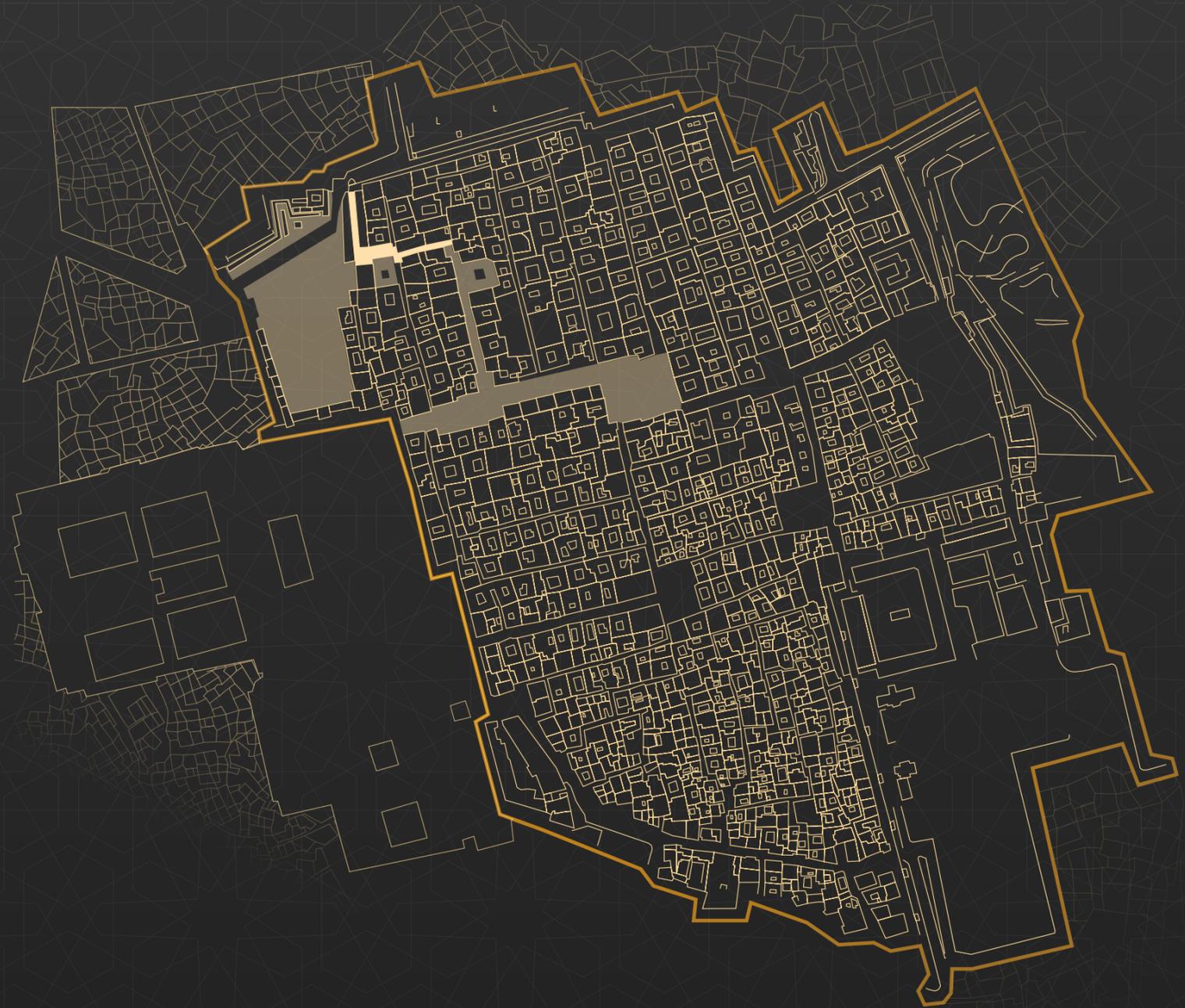
PREMIÈRE PHASE : CINQ SÉQUENCES



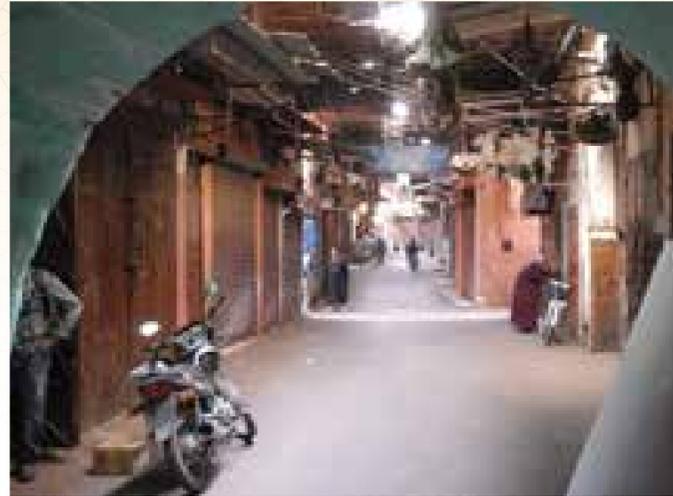
Les séquences réalisées ont été identifiées en raison de leur situation stratégique ou de leur fonction représentative. Elles ont été ensuite définies et ont fait l'objet d'études (relevé, développés de façades, etc.)

Le programme réalisé a ainsi porté sur cinq séquences distinctes :

- ① La *Kissaria* ou circuit couvert
- ② Le circuit semi-couvert
- ③ La place Kzadria
- ④ *Fondouk* Touma & *Fondouk* Moulay Mustapha
- ⑤ Le circuit Souika



LA KISSARIA,
RÉHABILITÉE & MISE EN VALEUR



Porche de la Kissaria après réhabilitation

EMBELLIR POUR DYNAMISER LE COMMERCE

La *kissaria* du Mellah de Marrakech est une allée commerçante couverte, un *souk* ancestral spécialisé dans les épices et plantes de toutes sortes. Les étals des marchands sont un véritable festival où les couleurs se mêlent aux senteurs pour le plus grand plaisir des passants.

Cette *kissaria* est reconnaissable à sa structure, à sa décoration et au regroupement des artisans en corporations.

AXES D'INTERVENTION

- > La démolition des parties très dégradées et de tous les éléments exogènes qui avaient remplacés les matériaux d'origine.
- > La réalisation et la pose de la couverture du circuit couvert. La structure porteuse est exécutée en fermettes et en profilés d'acier recouverte en polycarbonate translucide pour en assurer l'étanchéité. Les panneaux sont en bois ajourés alternant les types : mamouni ou rosace.
- > Les portes des boutiques du circuit couvert ont été reprises en bois avec quincaillerie en fer forgé (paumelles, verrous, équerre de stabilisation). Le chemin de câbles a été réalisé en bois rouge et les claustras d'aération en béton ajouré.
- > Le revêtement des façades a bénéficié d'un traitement en enduit traditionnel.
- > Le pavage des allées commerçantes a été repris.

Des entretiens réguliers ont été menés avec les associations de quartier afin de sensibiliser les occupants à l'entretien continu des espaces rénovés.

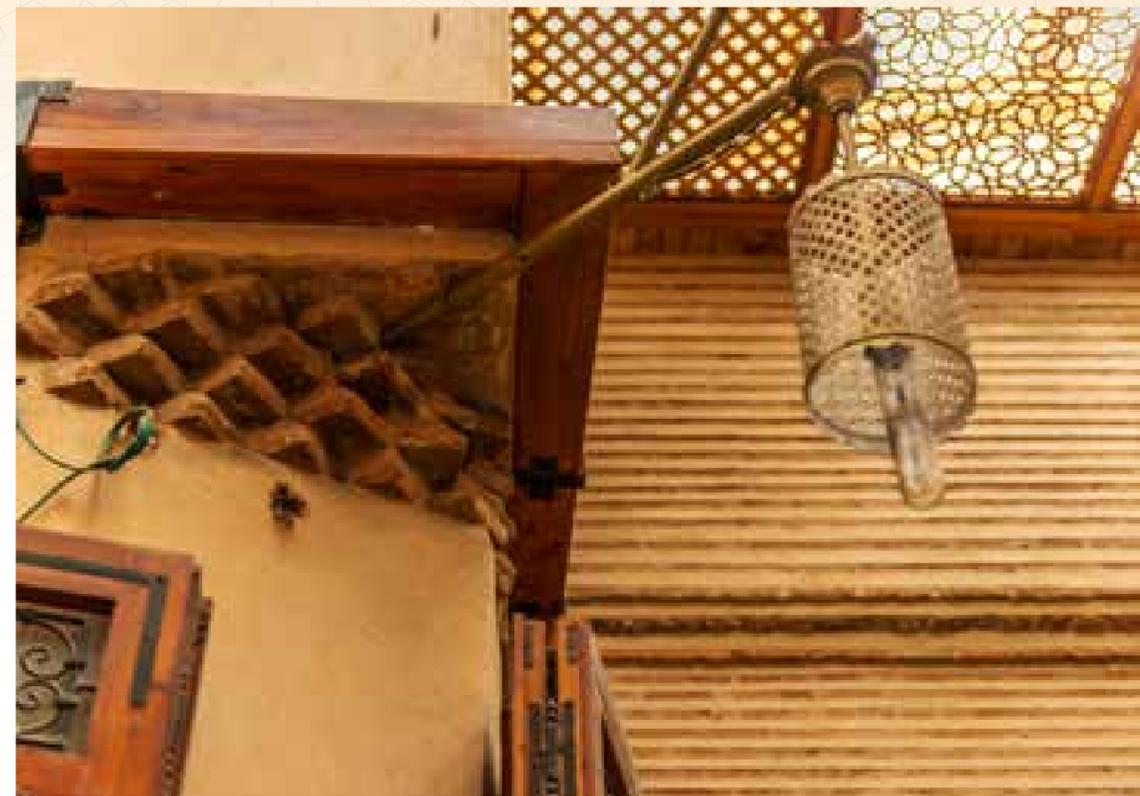
La reprise des couvertures en pergolas de type mamouni ou en acier et verre a contribué à la dynamique interne du souk et à l'amélioration de la valeur commerciale de l'activité et des locaux.



La Kissaria, avant et après sa réhabilitation.



Valorisation des boutiques de la Kissaria.



Restauration de la signalétique de la Kissaria.



Pour révéler la pierre originelle, plusieurs couches d'enduit ont été décapées.



L'HISTORIQUE "BAB MELLAH", PRINCIPALE ENTRÉE



Menant directement à la *kissaria*, et point d'orgue de cette réhabilitation, Bab Mellah est un portail, en forme de porche, percé dans la muraille.

Sa restauration fut l'une des pierres angulaires du travail accompli. Placé devant la façade et repris à la traditionnelle, ce portail garde son caractère imposant et accueillant.

Le revêtement du porche a été repris, pour faire ressortir la pierre apparente qui l'habillait jadis. Les bases de l'arc ont été revêtues de bois et d'acier afin de les protéger des infiltrations, leur donnant ainsi un cachet particulier.



Les accès ont été revêtus de bois et protégés par des barrières métalliques pour éviter les chocs liés au transport des marchandises.



La restauration des porches ponctue agréablement la découverte des lieux



La toiture de la kissaria en travaux



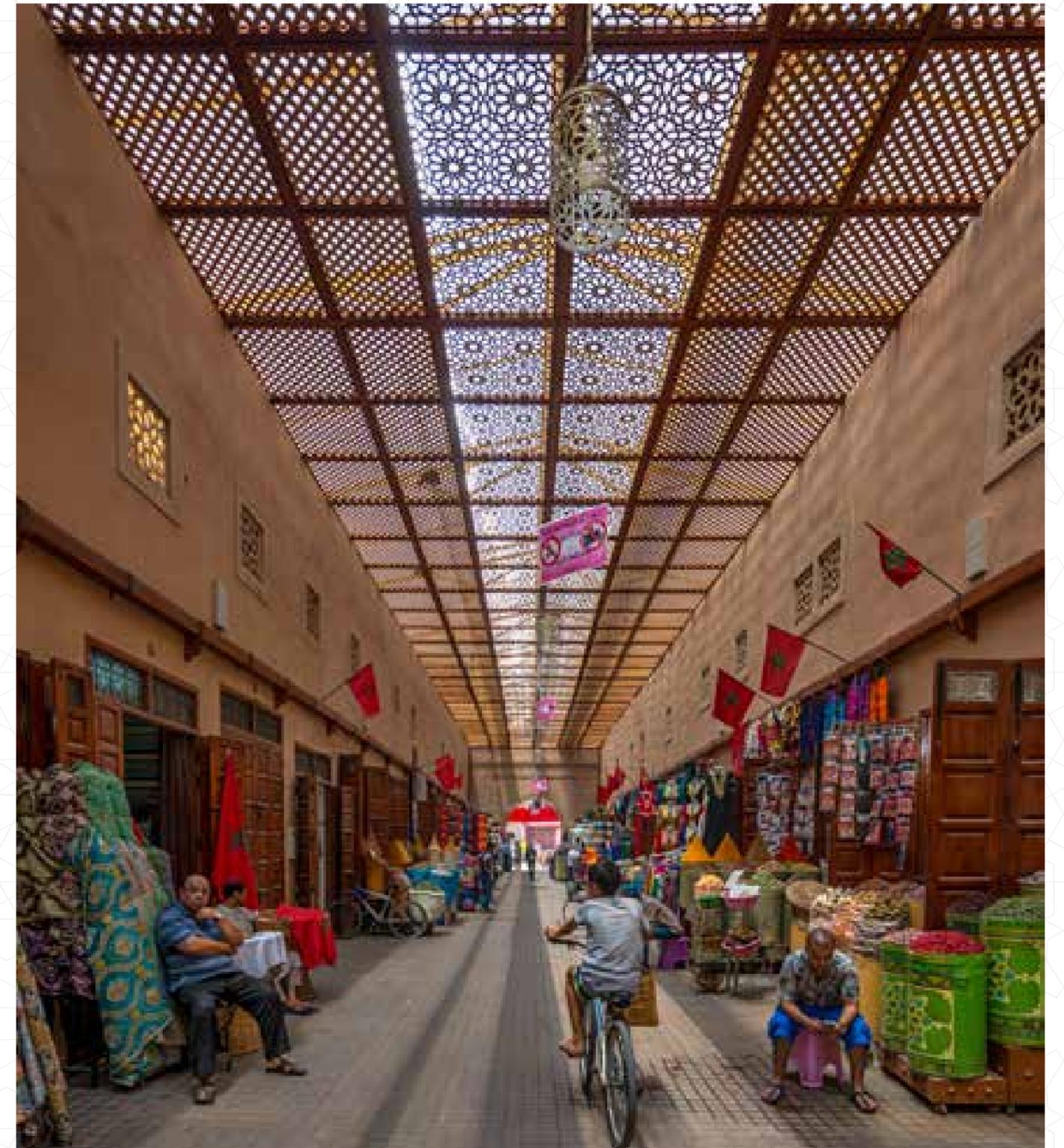
La partie en bois de la toiture alterne les types entre mamouni et rosaces.



La charpente de la toiture est réalisée en fermettes d'acier.



La couverture extérieure est composée de panneaux de polycarbonate



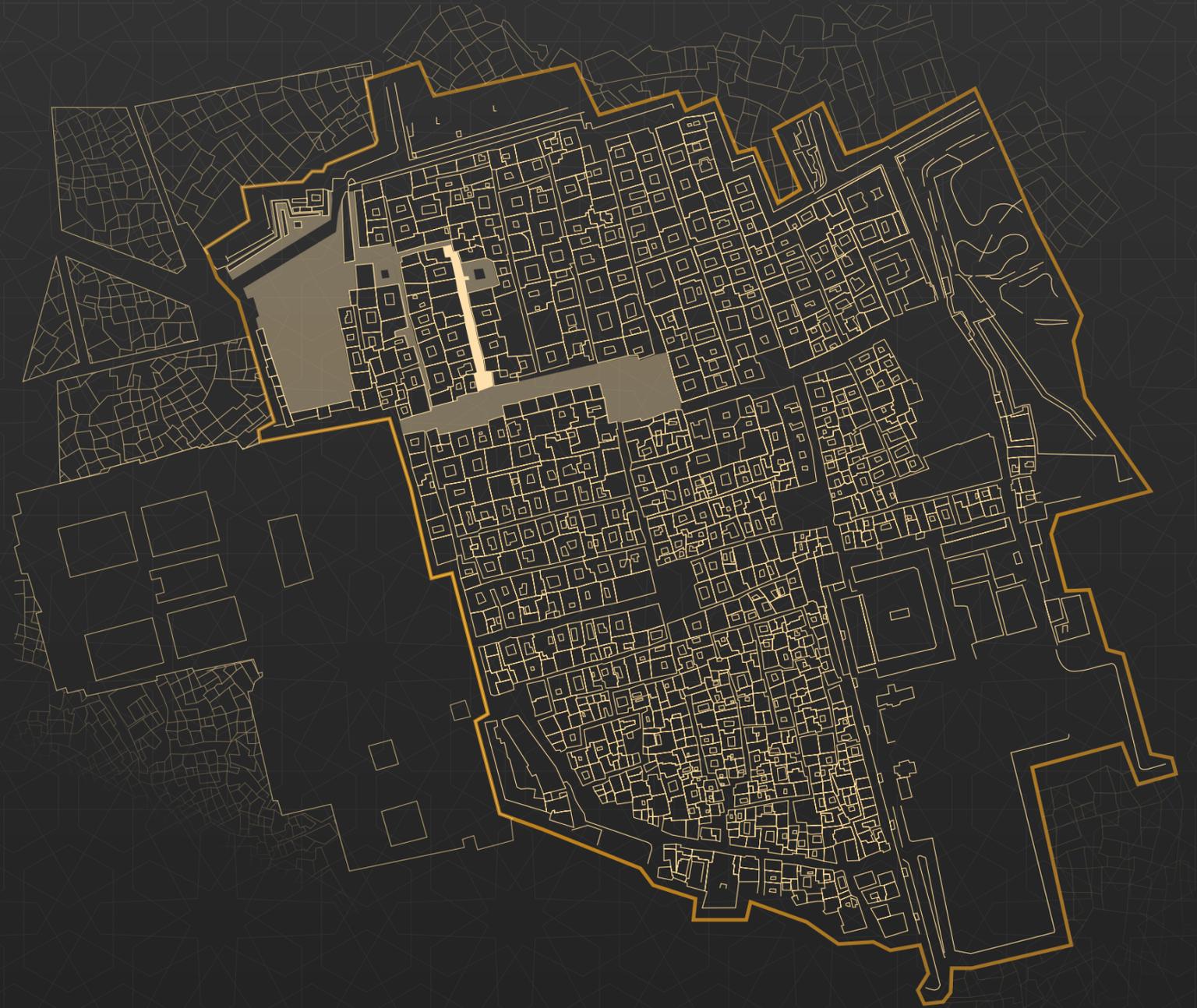
Ingénieux système, l'aération latérale de la toiture permet aux promeneurs de la kissaria de bénéficier d'une fraîcheur bienvenue en été et d'un climat tempéré en hiver.



Les travaux de réhabilitation ont été pensés dans leurs moindres détails.



La kissaria connaît désormais une nouvelle affluence.



LE CIRCUIT SEMI-COUVERT,
À L'OMBRE ACCUEILLANTE



Les portes et auvents en bois ont été nettoyées et traitées. Les éléments et pièces défectueux ou manquants ont été, quant à eux, remplacés.



Les portes des boutiques ont été renouvelées et des pergolas ont rythmés le circuit semi-couvert.





Les auvents et les toitures protègent les promeneurs d'un soleil parfois ardent.

AUVENTS & PERGOLAS FINEMENT OUVRAGÉS

Le circuit semi-couvert du Mellah est à la fois ingénieux et ancestral de par sa conception et ses matériaux. Au sein de ce circuit, en effet, chalands et promeneurs peuvent profiter de l'ombre bienveillante offerte par les devantures des échoppes et dans les ruelles.

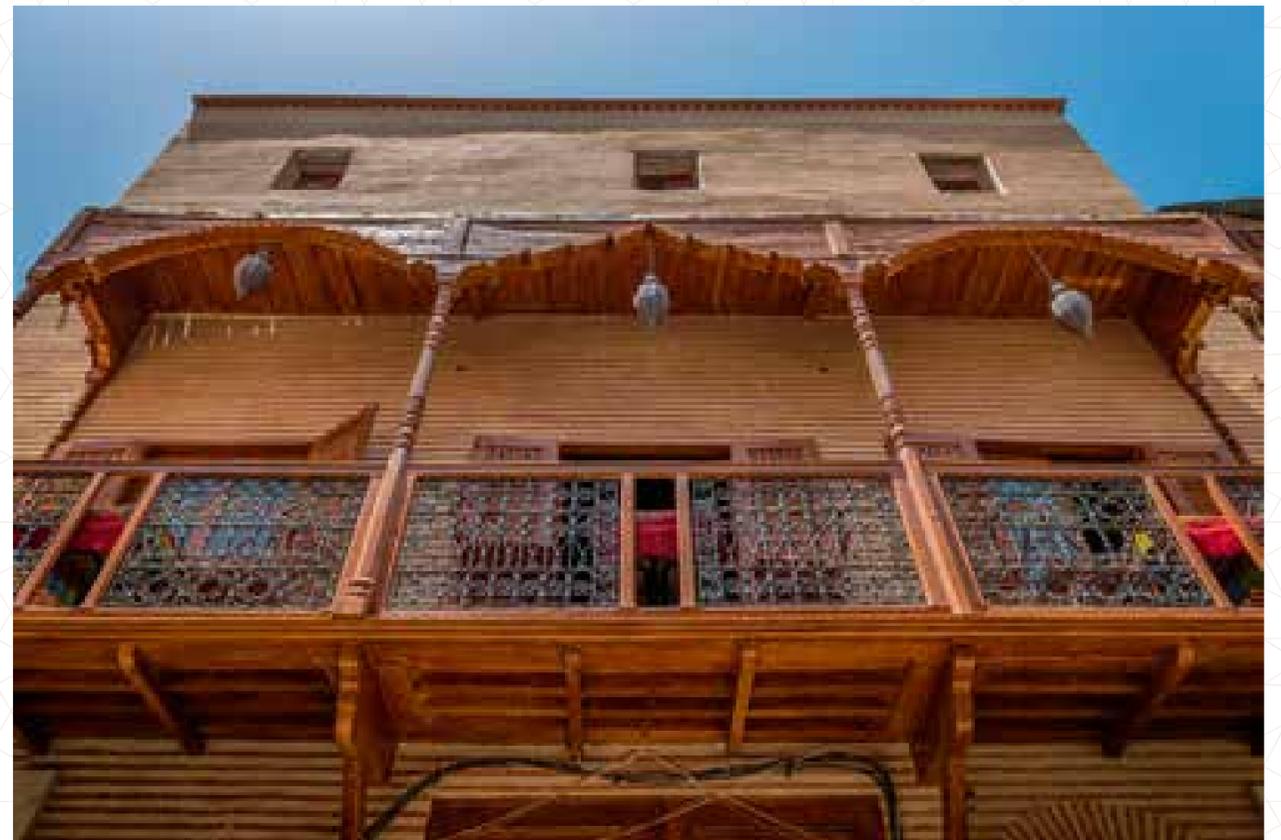
Auvents et pergolas finement ouvragés permettent d'offrir de meilleures conditions de travail, ainsi qu'une promenade rendue plus agréable.

AXES D'INTERVENTION

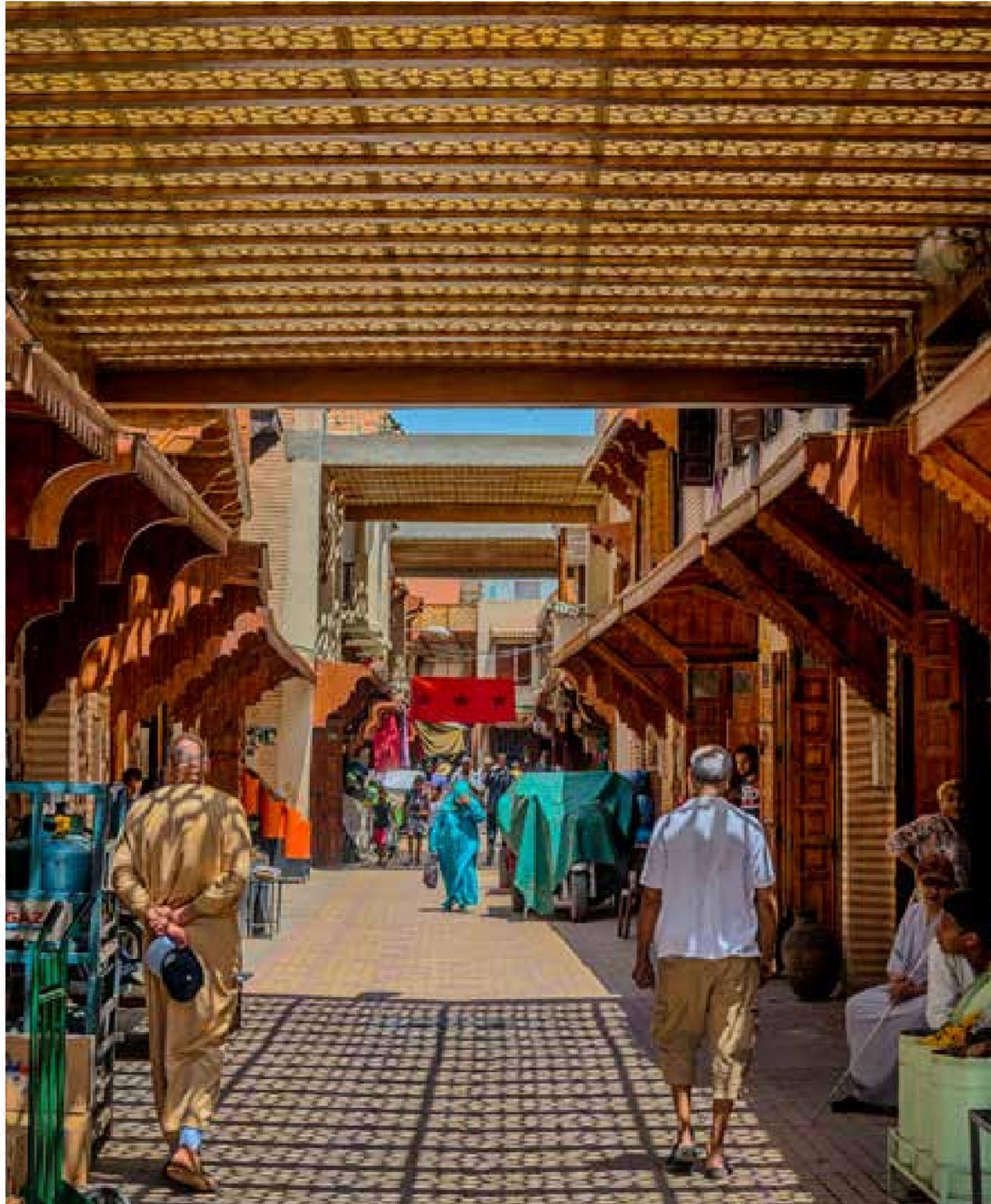
- > Outre le ravalement des façades et la reprise des pavages détériorés en plaques de pierre, une partie du circuit a été couverte par des pergolas et les portes des boutiques ont été remplacées.
- > Les différentes dégradations des structures porteuses (affaissement, bombement) ont été reprises en maçonnerie traditionnelle : briques pleines en terre cuite et mortier à la chaux éteinte, selon les techniques artisanales (*m'khamra*). Les soubassements des murs ont été consolidés en moellons. Les enduits ont été réalisés en *tadellakt* à la chaux traditionnelle.
- > Les parties sensibles des constructions ont été étayées avant la restauration. Des pans entiers de murs ont ainsi été reconstruits et les fissures colmatées. Le ravalement des façades a concerné toutes les rues de l'aire d'intervention.
- > L'authenticité des lieux a été préservée par le remplacement des auvents des boutiques en bois de cèdre, comme le veut la tradition. Ce fut l'occasion de remplacer ceux qui étaient totalement dégradés ou en matériaux intrus et de protéger les échoppes de la pluie et du soleil, contribuant ainsi à l'embellissement des rues commerçantes.



La réhabilitation a permis d'évacuer les matériaux exogènes qui déparaient l'ensemble.



La restauratiun des balcons s'est effectuée dans le respect de leur esprit premier.



L'ombre projetée par la toiture confère un charme supplémentaire aux lieux.



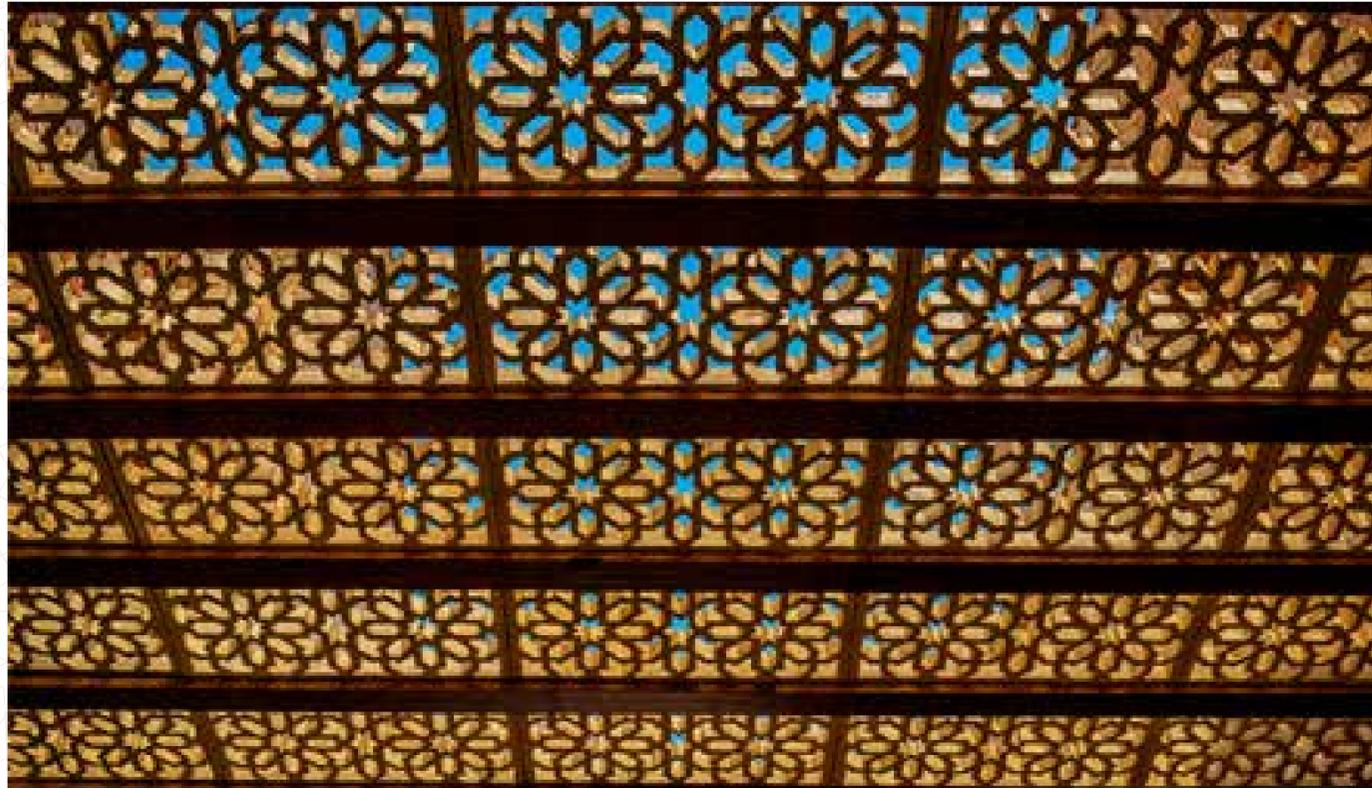
Les auvents des boutiques et des fenêtres ont été refaits en bois rouge.





Vue d'ensemble du circuit semi-couvert.

LE CIRCUIT SEMI-COUVERT, À L'OMBRE ACCUEILLANTE



La pergola, vue depuis le sol.



Ici vue depuis l'étage, la pergola est recouverte de dalettes en béton moulé ajourées en forme de rosace.



L'ombre projetée de la toiture ponctue le parcours.





LA PLACE KZADRIA,
RÉAMÉNAGÉE & REVALORISÉE

LA PLACE KZADRIA, RÉAMÉNAGÉE & REVALORISÉE



Le Mellah était anciennement isolé de part sa configuration initiale. Sa réhabilitation permet d'ouvrir le quartier sur l'extérieur.



Opération de Pavage de la place Kzadria



PLACE AUX BOUTIQUES ET AUX FERBLANTIERS

La place Kzadria (ou Ferblantiers), accolée au Mellah, est spécialisée dans la fabrication et la vente d'objets métalliques de toutes sortes (lanternes, lampions, etc.) fabriqués à partir de la récupération de boîtes en fer-blanc (boîtes de conserve) ou de matériaux en cuivre. L'ouverture de la place et sa connexion avec l'un des axes principaux du Mellah en fait un élément structurant dans la dynamique du quartier. De ce fait, une attention particulière a été portée à sa réhabilitation.

AXES D'INTERVENTION

- > Reprise de la muraille en pisé, mise en place de canalisations en PVC.
- > Revêtement du sol en béton bitumeux, carreaux de faïence et carreaux de ciment en pierre de taille.
- > Réalisation des pergolas et auvents en bois scié (pin d'Oregon) pour couvrir les boutiques du rez-de-chaussée se trouvant autour de la place. Les rideaux sont métalliques et couverts d'éléments décoratifs en bois.
- > Electrification, éclairage public et mise en place de totems (bornes d'information interactives).

Les boutiques, très dégradées, ont été démolies, ce qui a permis de dégager la place. Trente-deux boutiques ont été reconstruites dans la place Sidi Ahmed Kamel en face de la place Kzadria.

L'intégralité de la zone a été pavée à l'aide de briques traditionnelles brutes posées en quinconce. La finition du revêtement au sol s'effectue à l'aide d'un léger ponçage en surface, pour bien aplatir les bordures saillantes. Les rues revêtues de petits pavés de ciment ont été couvertes de pavé autobloquant, déjà utilisé dans plusieurs voies de la médina par la municipalité qui en a assuré la réalisation.

Afin de préserver les murs porteurs des infiltrations, ainsi que les fondations, un double système de caniveaux a été mis en place : caniveaux latéraux en dalettes verticales et caniveaux horizontaux pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales. Les réseaux d'eaux et d'assainissement ont été traités. Des reprises de canalisation en PVC ont été effectuées sur plusieurs tronçons.



Vue des boutiques des ferblantiers restaurées.



Aménagement et dégagement de la place. 32 boutiques ont été construites tout autour de la place Sidi Ahmed Kamel, attenante à la place Kzadria.



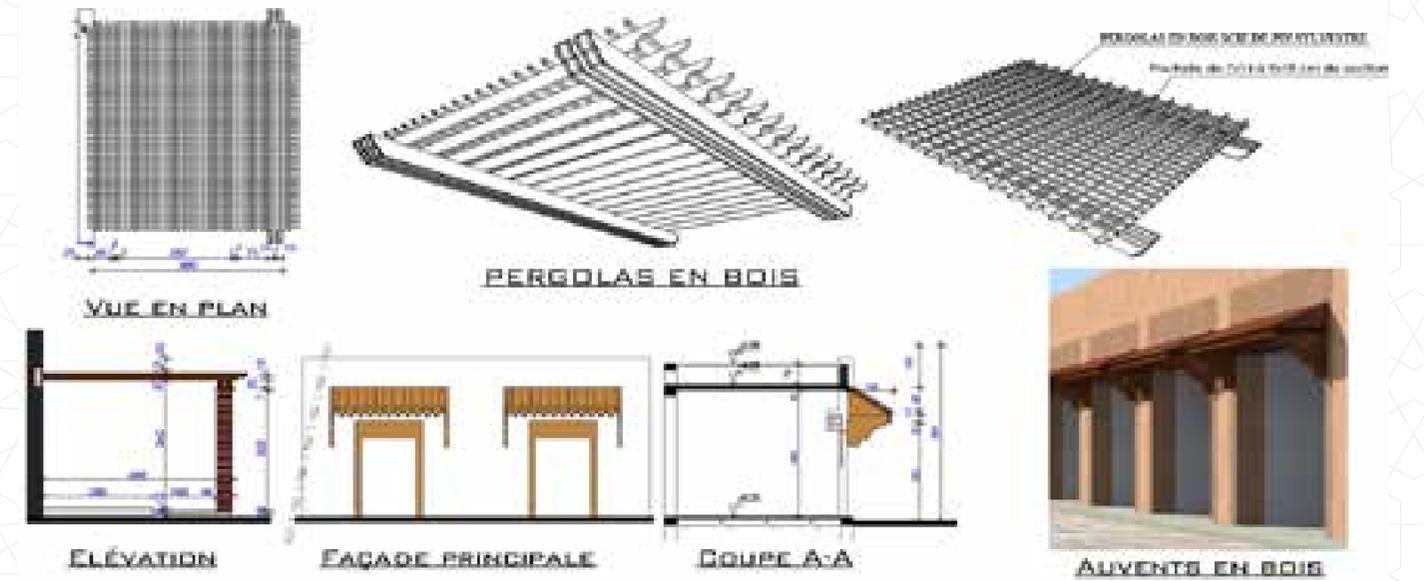


La place Kzadria, de nouveau animée.



Réhabilitées au pied de la muraille, les échoppes disposent d'auvents étanches.

LA PLACE KZADRIA, RÉAMÉNAGÉE & REVALORISÉE



Les auvents repris sont étanches et leur bois protégé grâce à un revêtement spécifique.





La place Kzadria, vue d'ensemble.



Le mur intelligent dispose de quatre surfaces de projection interactives assurant l'affichage d'images préenregistrées ainsi que la projection de photos prises in situ via un capteur intégré.



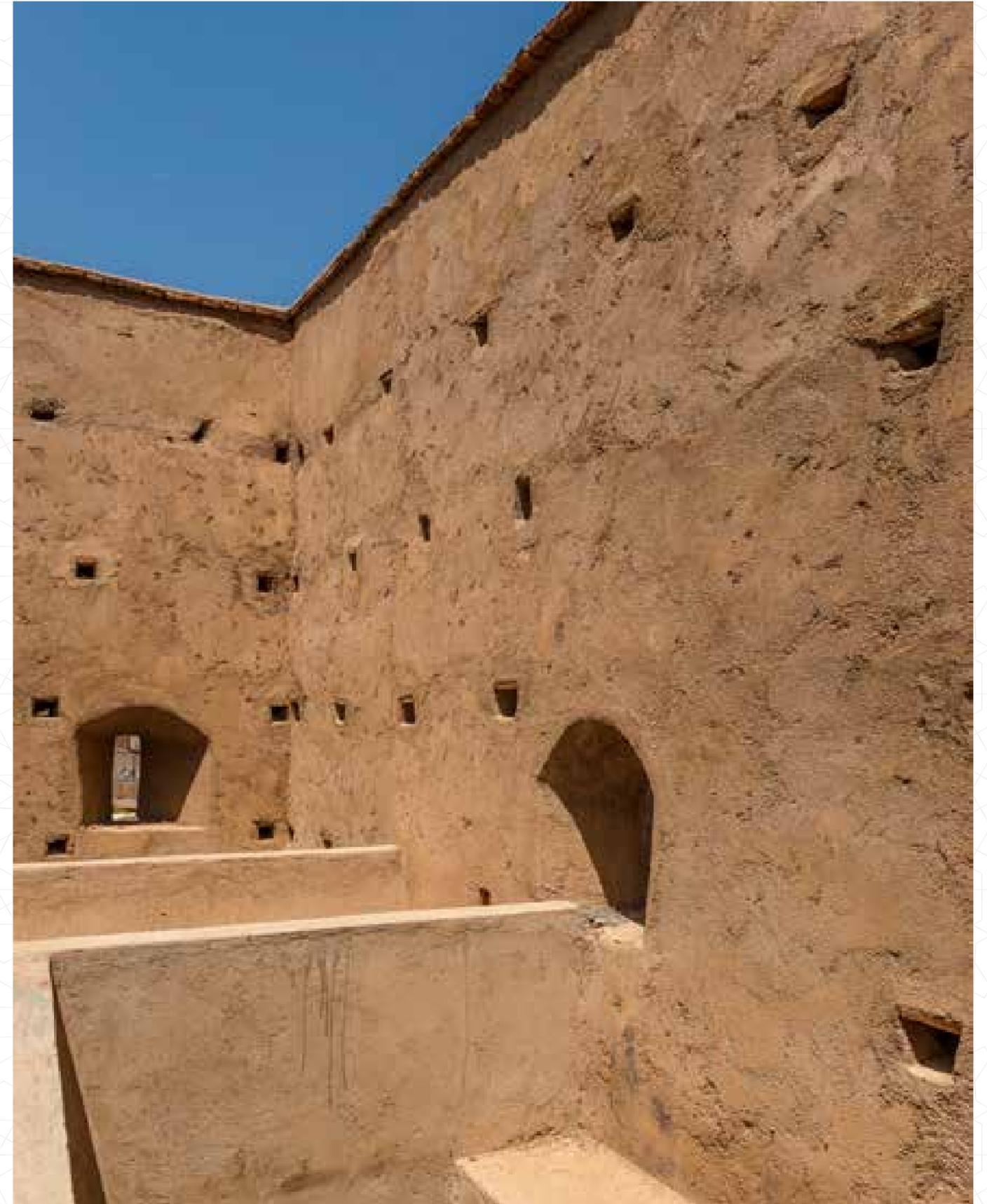
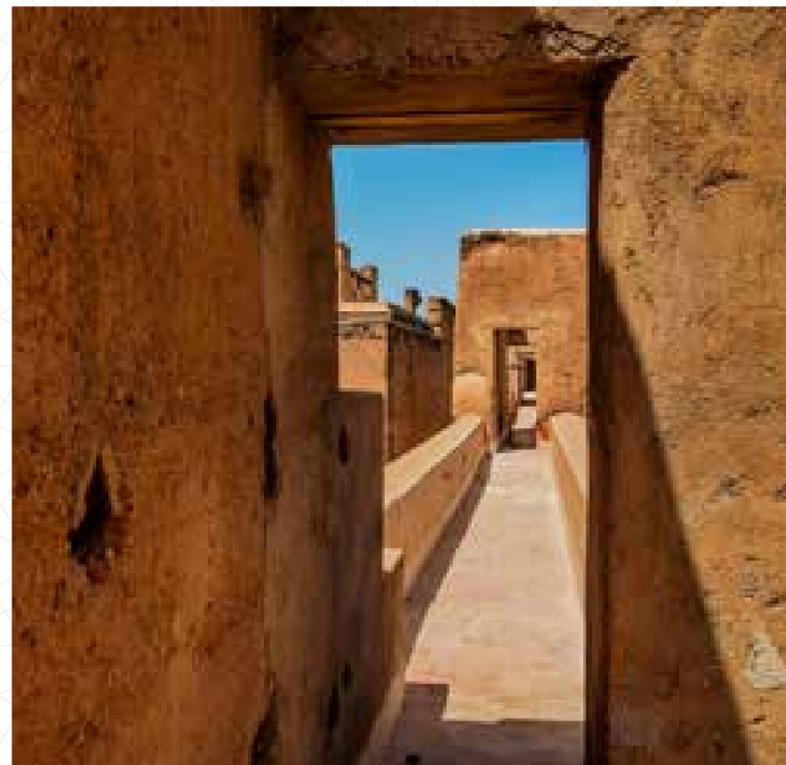
Le panneau interactif diffuse des informations pratiques en temps réel.



La place Kzadria,
vue depuis le Borj.



Désormais authentiques et dotées d'un cachet certain, les murailles qui bordent la place ont été soigneusement restaurées. Les marches ont été revêtues de carreaux de ciment traditionnel.





Vue de l'extérieur, la muraille du Mellah, réhabilitée jusqu'à sa jonction avec celle du Palais Badii



Les candélabres rythment la place Kzadria.



Halte bienvenue, les bancs du mobilier urbain s'intègrent harmonieusement à l'espace public.



La mise en place d'un giratoire a permis d'organiser et de fluidifier la circulation.



Les billes délimitent l'espace piéton.



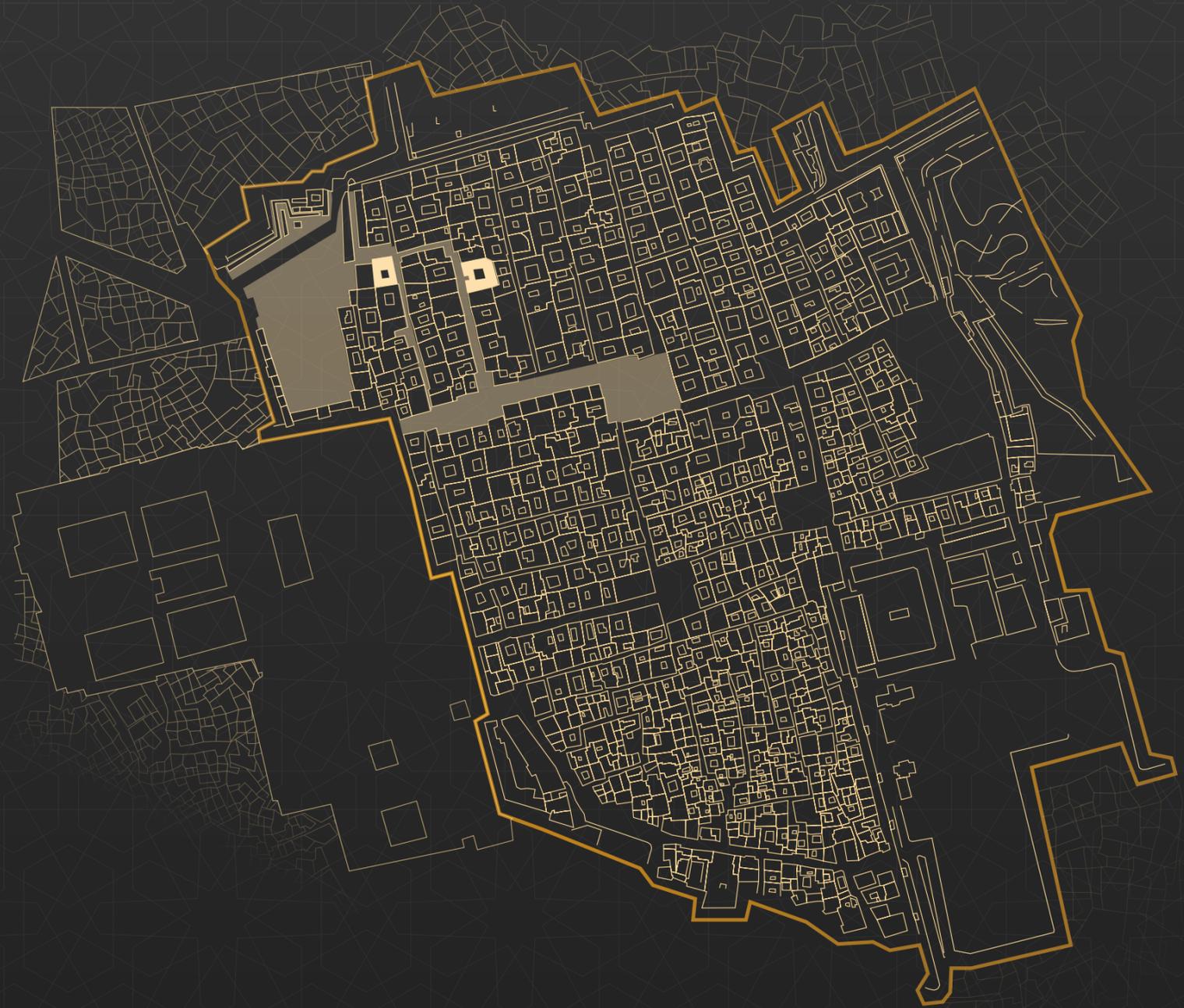
Le mobilier urbain, pour moderne qu'il soit, respecte l'authenticité des lieux.



Vue axiale de la
place Kzadria.



Le traitement paysager s'est accompagné d'une étude précise pour un éclairage optimal.

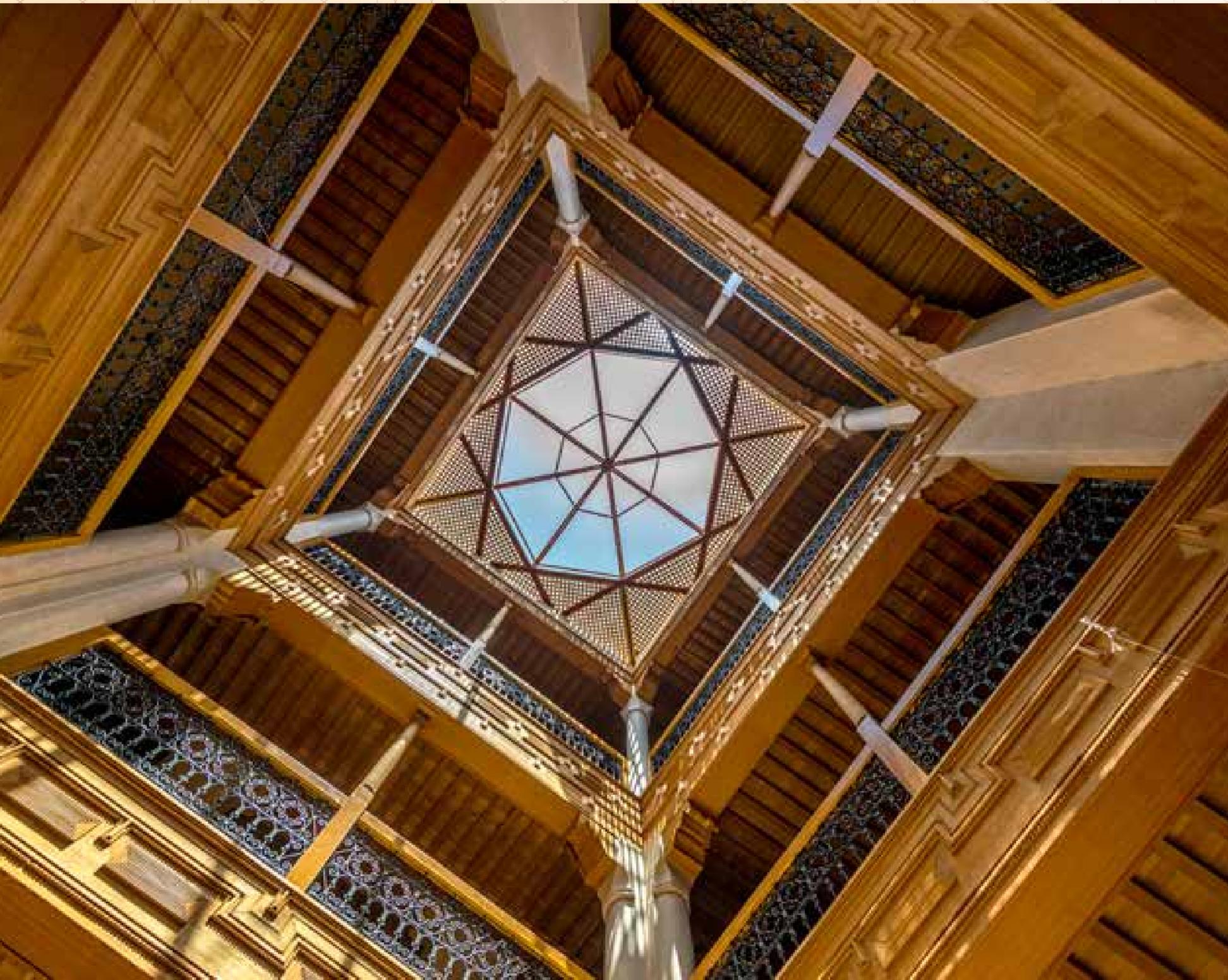


LES FONDOUKS,
RETRouvAILLES AVEC UN
USAGE ANCESTRAL



Les fondouks étaient initialement fortement dégradés.





Vue depuis le patio du *foundouk* Moulay Mustapha restauré

ANCESTRAUX FONDOUKS, À LA FOIS ENTREPÔTS & HALTES

Comme les caravansérails orientaux, les foundouks étaient des locaux où autrefois les marchands faisaient des haltes au cours de leur long périple. Ils constituaient de véritables lieux d'échanges entre les artisans et les négociants.

De ce fait, leur rôle sur les plans économique et urbanistique était indéniable. Marrakech ayant été, au cours de son histoire, un point de relais important entre l'Afrique de l'Ouest et le Sud du Maroc, c'est naturellement la cité qui compte le plus de foundouks dans le Royaume : il y a plus de 140 *foundouks* dans la médina de Marrakech.

Construit généralement en carré autour d'une grande cour, le *foundouk* permet d'entreposer les marchandises, d'abriter les animaux de bât au rez-de-chaussée, et d'héberger, à l'étage, les marchands, les voyageurs et les artisans.

Aujourd'hui, au cœur du Mellah, une grande partie de ces *foundouks* a été reconverte en entrepôts pour céréales, herbes médicinales et autres produits alimentaires.

Traditionnellement, les cours des *foundouks* comportaient un point d'eau et de la végétation. Si le point d'eau n'a plus vraiment son utilité, la végétation sera progressivement réintégrée à l'instar des différents lieux emblématiques du Mellah. La dimension de développement durable, essentielle, se concentre pour l'heure tout particulièrement dans la restauration des *foundouks* par cette priorité : celle de récupérer ses matériaux d'origine viables. S'ils ont su traverser les siècles sans trop de dommages, ils sont réhabilités dans les règles de l'art, avec des outils et des méthodes traditionnels. Il s'agit là d'un appel essentiel au savoir-faire ancestral, détenu par les *maâlems*. Un savoir-faire ainsi préservé et qui se perpétue. La réhabilitation des *foundouks* se fait ainsi avec discernement, avant un diagnostic préalable des parties saines, celles à préserver.

La reconstruction de deux *foundouks* en ruine (*foundouk* Touma et *foundouk* Moulay Mustapha) sur les six programmés, point d'ancrage de cette séquence à son noyau historique, permet de leur restituer leur dimension commerciale initiale.

AXES D'INTERVENTION

- > Reprise de la maçonnerie et des enduits intérieurs.
- > Restauration du plancher.
- > Carrelage au sol.
- > Changement de la menuiserie des portes et fenêtres en cèdre.
- > Réfection de l'éclairage intérieur.



FOUNDOK TOUMA, UNE RÉNOVATION DE FOND EN COMBLE

Ce *foundouk* a été intégralement restauré : les éléments et les pièces dégradés ont été repris et réutilisés sans toutefois chercher à les remplacer systématiquement.

Les planchers ont été refaits et réalisés en bois, les dalles en tout-venant, la chape et les carreaux traditionnels en ciment.

Les travaux portants sur la terrasse et l'étanchéité de la toiture ont également été effectués.

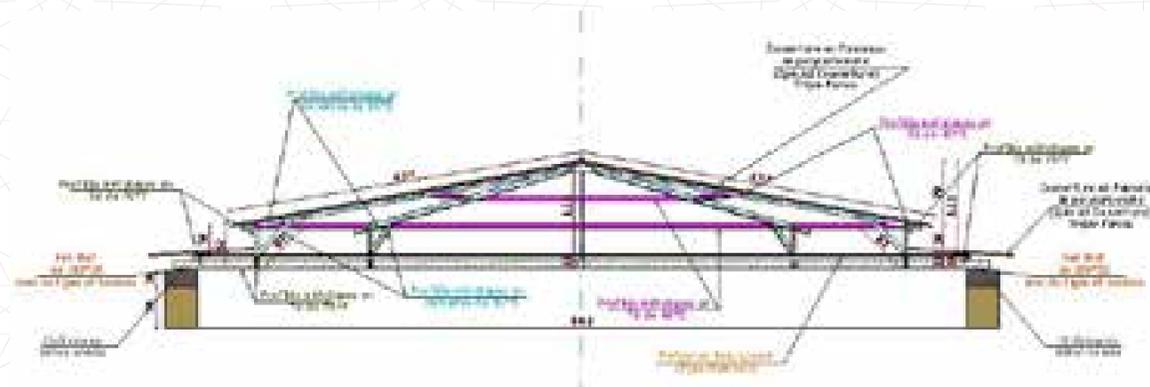
Pour garder intacte l'authenticité des lieux, le revêtement des murs et du sol ont été repris à l'identique.

Ce sont ainsi 31 magasins pour artisans qui ont pu être rénovés.



Fondouk Touma avant sa réhabilitation.





A l'étage, surplombant le patio central, les balustrades ont été restaurées.



Vue depuis l'étage du Fondouk restauré.



Les balustrades ont été entièrement restaurées. Leur bois a été traité à l'huile de lin et au xylophène.



FOUNDOK
MOULAY MUSTAPHA,
RESTAURÉ À L'IDENTIQUE

Le *foundouk* Moulay Mustapha était dans un état de délabrement très avancé. Les travaux de réhabilitation ont porté sur un étaieement total de la structure.

Le revêtement et la menuiserie extérieurs des façades en ruine ont été repris et restaurés à l'identique. Les charpentes et les terrasses ont été complètement refaites. L'isolation thermique, inédite pour les *foundouks*, a grandement amélioré la qualité du bâti.

Les portes anciennes ont été protégées par un vernis mat transparent. Leurs anneaux et clous ont été repris à l'identiques.



Les toitures traditionnelles, réalisées par un *maâlem* chevronné et agréé, répondent aux normes exigées.



Intégralement réhabilité, le toit du *foundouk* est désormais praticable.



LE CIRCUIT SOUIKA,
À CIEL OUVERT



Le circuit Souika, avant et après sa réhabilitation.



UNE PLACE JADIS CENTRALE, AUJOURD'HUI RÉHABILITÉE

Inscrits dans un esprit de préservation de ce lieu de mémoire, les arbres de la place Souika, dans le prolongement d'un circuit à ciel ouvert, sont aussi l'exemple vivace d'une prise de conscience en faveur de la durabilité. Ces lieux réaménagés dans le respect de leur authenticité première ont, par ailleurs, permis à cette place autrefois centrale dans le Mellah de retrouver sa solennité d'antan.

En devenant un nouveau lieu attractif au cœur de ce quartier, la place Souika a vu sa connexion avec l'extérieur renforcée. Désormais opérationnelle, brève halte ou traversée agréable, elle est aujourd'hui perçue comme une grande plateforme, entièrement restituée aux piétons, dans le prolongement des axes principaux du quartier, et leur donnant ainsi un nouveau souffle.

AXES D'INTERVENTION

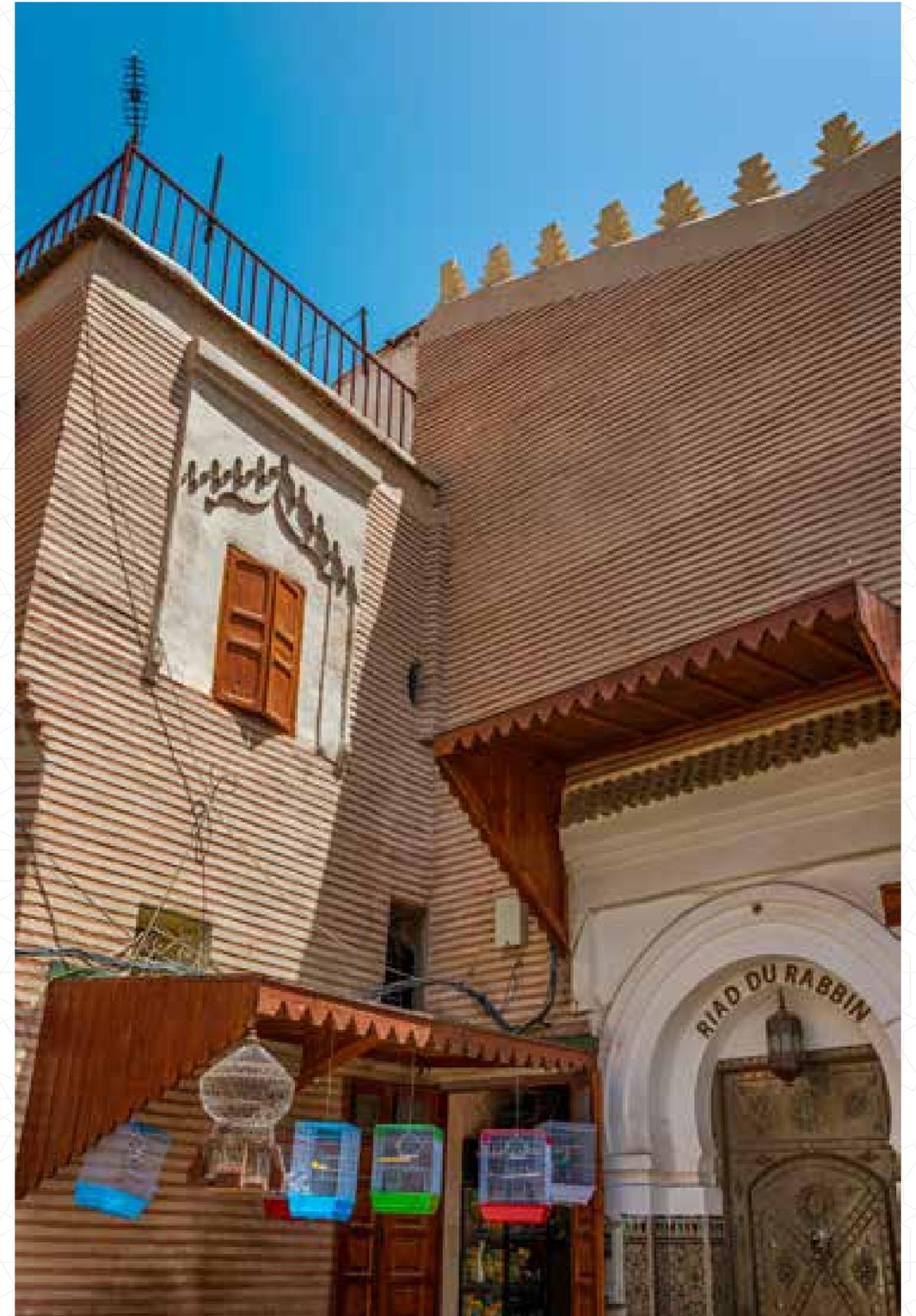
- > Les portes des boutiques ont été remplacées, les façades ont été ravalées et les pavages détériorés ont été repris en plaques de pierre.
- > Les soubassements des murs ont été consolidés en moellons, tandis que les enduits ont été réalisés en *tadellakt* à la chaux traditionnelle. Les différentes dégradations des structures porteuses ont été reprises en maçonnerie traditionnelle : briques pleines en terre cuite et mortier à la chaux éteinte, selon les techniques artisanales (*m'khamra*).
- > Le ravalement des façades a concerné toutes les rues de l'aire d'intervention. Les parties sensibles des constructions ont été étayées avant la restauration et des pans entiers de murs ont ainsi été reconstruits. Les fissures, quant à elles, ont été colmatées.
- > Le remplacement des auvents des boutiques en bois de cèdre a permis de préserver l'authenticité des lieux. Ceux qui étaient totalement dégradés ou en matériaux intrus ont été entièrement remplacés. L'ensemble de ces installations permet de protéger les échoppes de la pluie et du soleil, et contribuent à rendre les rues commerçantes plus attractives.



Le circuit débouche sur une placette agréablement ombragée.



Les façades, une fois réhabilités, participent au cachet certain de l'endroit.

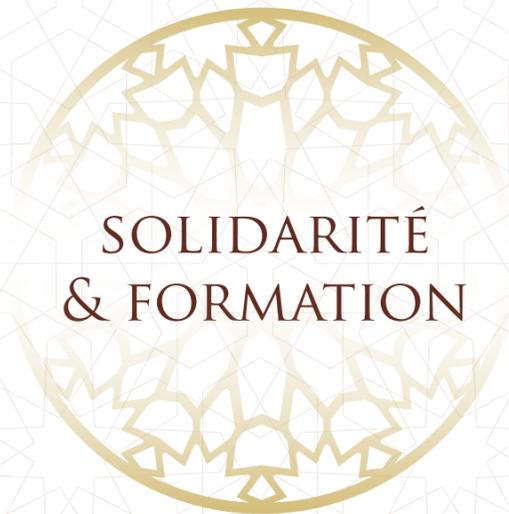




A la pause méridienne, la fermeture des boutiques transforme le circuit Souika et lui apporte une nouvelle harmonie.



UNE APPROCHE SOCIALE
PARTICIPATIVE & INTÉGRÉE



SOLIDARITÉ & FORMATION

Employés comme main d'œuvre locale pour les travaux de construction et de valorisation, les habitants participent activement à la réhabilitation de leur quartier. Encadrés par des professionnels, des ONG et des associations de résidents de quartiers, ils apprennent de nouveaux métiers tout en participant à la revalorisation de leur environnement immédiat.

Cette activité génératrice de revenus leur permet de s'assurer un revenu minimum et de s'acquitter de leur loyer, quand ils ne sont pas logés dans des logements temporaires durant la durée des travaux.



De nouveaux savoir-faire ont été acquis par les habitants du quartier.

SENSIBILISER LA POPULATION À UNE OPÉRATION COMPLEXE

Exigeant des qualifications précises et des profils pointus, l'intervention sur le patrimoine est une opération des plus complexes. Elle touche par ailleurs les riverains des voies et les travaux sont souvent malaisés à mettre en œuvre en raison des contraintes suivantes :

- l'accessibilité malaisée pour les entreprises de travaux publics et l'évacuation des déblais au vu des flux des personnes et de l'étroitesse des rues,
- le risque d'effondrement lié à la fragilité des constructions imbriquées les unes aux autres.
- Enfin les travaux additionnels engendrés lors de l'intervention, non prévus par les études, impliquent des retards qui se répercutent sur la reprise des activités des commerçants.

UN RÉSEAU ASSOCIATIF COOPÉRATIF

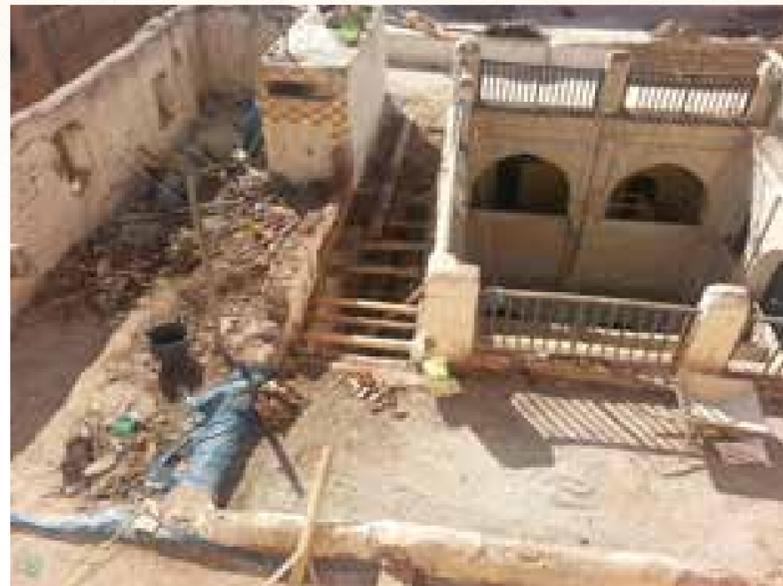
Ce type de projet nécessite de sensibiliser et de rassurer une population réticente. En impliquant les habitants dans le processus de réhabilitation et en établissant un rapport de confiance suffisant, Al Omrane a su gagner l'adhésion des bénéficiaires.

Il faut ainsi beaucoup d'adresse pour expliquer à un commerçant ou à un artisan que la pose de la réfection d'un auvent pour son échoppe perturbera certes pendant quelques jours son activité, mais que les transformations apportées lui seront bénéfiques.

Le réseau associatif des commerçants, sensibilisé, a joué un rôle important. Il a facilité la réalisation des travaux en intervenant auprès des riverains, lors de la réfection des devantures de magasins et des commerces.



Sensibiliser les commerçants était l'un des objectifs primordiaux, tout au long du processus de réhabilitation.



DES HABITANTS QUI REGAGNENT LEURS MAISONS RÉHABILITÉES

Dans le Mellah, quatre maisons menaçant ruine, dont une habitée par neuf ménages, ont été entièrement réhabilitées. Les bâtisses à conforter l'ont été sur la base d'une concertation étroite entre la Ville, l'autorité locale et Al Omrane Marrakech, sur la base d'un recensement préalable qui a pris soin de croiser les données sur l'état du bâti et les caractéristiques socio-économiques des occupants.

Les travaux, conséquents, ont notamment consisté en la :

- consolidation des assises, des fondations des murs et des piliers,
- reprise des parties dégradées des murs fissurés en utilisant la technique des agrafes,
- reprise des dalles traditionnelles avec des rondins, du bois, des plaques de roseaux, application de 3 couches successives comme suit : couche compactée en terre mélangée avec un tout-venant de chaux, couche compactée avec de la chaux compactée, couche de forme de transition chaux + ciment, et pose de carreaux traditionnels,
- suppression des fosses, sources de dégradation pour la structure, puis reprise des descentes d'eaux selon les règles de l'art,
- équipements en sanitaires et services, raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement,
- pose d'enduit en plâtre sur les murs des pièces, et d'enduit à la chaux dans les patios.

Les opérations réalisées ont un impact positif sur les habitants, sur les artisans et commerçants ainsi que sur les différents visiteurs de la médina.

Un double objectif a donc été atteint :

- > l'amélioration des conditions de résidence des habitants par la consolidation d'une partie de leurs habitations d'une part,
- > l'amélioration de l'environnement urbain via l'embellissement des façades d'autre part.



Les habitants des maisons du Mellah ont vu leur cadre de vie s'améliorer sensiblement.





UNE RÉHABILITATION DURABLE ET INCLUSIVE

Les interventions du Groupe Al Omrane dans les médinas se caractérisent actuellement par une dominante de valorisation des espaces publics. Ce parti-pris de concentrer l'aménagement sur un ou plusieurs axes majeurs répond en effet généralement au besoin d'améliorer les conditions de vie dans le quartier en agissant d'abord sur les voies les plus fréquentées. De fait, les activités commerciales et touristiques s'en trouvent stimulées. Une fois les grands axes traités, l'aménagement des voies secondaires s'avère plus aisé, par effet d'entraînement. Le pavage des rues a amélioré la circulation piétonne des rues principales. Les opérations de consolidation et de ravalement des façades ne sont pas un simple traitement architectural du cadre bâti. Elles ont permis de consolider avant tout des structures de bâtiments et de réparer nombre de dégradations (fissurations, détachements, bombements, etc.) qui affectaient les façades.

Ces interventions sont exécutées en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la commune. La qualité des opérations est jugée globalement performante, en dépit de leur complexité et des exigences qui leur sont liées. Si l'action de la société Al Omrane Marrakech a été saluée, l'on doit également souligner l'importance et la bonne marche du partenariat avec les différents intervenants, qu'il s'agisse de l'autorité de la ville, comme des bénéficiaires eux-mêmes.

En revanche, les opérations sur l'habitat pâtissent d'un certain nombre de blocages, notamment sur le plan juridique. Un autre écueil est celui de la complexité du statut foncier du Mellah. Néanmoins, depuis quelques années, Al Omrane Marrakech a pris les devants sur ce volet en testant de nouveaux modes d'interventions, en collaboration avec la Commune Urbaine. En effet, des aides ou des indemnités ont été directement versés aux occupants, leur laissant la liberté de choisir les *mâalems* ou artisans qui ont leur préférence. Un dispositif de suivi rigoureux a accompagné cette démarche.

Au sein du Mellah de Marrakech, les opérations réalisées ont eu un impact positif sur les habitants, les artisans et les commerçants ainsi que sur les différents visiteurs de la médina. Malgré leur complexité et les gênes occasionnées, la coopération et la relative compréhension de tous a permis de mettre sur les rails un esprit d'entraide et de solidarité entre riverains conscients des bienfaits et bien-être à venir, grâce aux efforts de sensibilisation menés.





Mellah de la Médina de Marrakech,
Réhabilitation & valorisation d'un patrimoine emblématique

Réalisé par le Groupe Al Omrane
Composition graphique : PixelCats Design



Situé au prolongement de l'avenue Mohammed V, le Mellah est un quartier historique de la Medina de Marrakech, l'une des plus anciennes du Royaume. Accolé aux palais Badii et Bahia, à l'instar des Mellahs de toutes les villes impériales, cet ancien quartier de Marrakech se distingue par son authenticité désormais retrouvée.

Le Groupe Al Omrane a en effet été mandaté par les pouvoirs publics pour œuvrer à sa réhabilitation, afin de désenclaver ce quartier autrefois laissé à l'abandon en ouvrant de nouvelles places et en réhabilitant ses principaux circuits marchands. Les constructions menaçant ruine ou fortement dégradées ont, quant à elles, été mises en valeur par un travail complet de restauration, lequel a nécessité précision et minutie afin de garder intacte leur authenticité première.

L'objet de cet ouvrage est de relater cette expérience, tant technique, artistique, que sociale, les travaux de réhabilitation menés ayant également eu un important impact économique du fait de la mobilisation et de la sensibilisation des riverains du Mellah. Cette importante opération a pu voir le jour grâce aux synergies mises en place par Al Omrane Marrakech, qui a œuvré en étroite collaboration avec, notamment, les autorités locales, la Commune urbaine, ainsi que le ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

