

IMOUZZER DU KANDAR

Problèmes d'équipement d'une station d'estivage

Le statut syndical

I. — Bref rappel historique

Les Aït Seghrouchen du Kandar qui se prétendent descendants de Moulay Idriss II, et qui sont venus de la région du Tichoukt il y a 200 ans, avaient été, avant le Protectorat, rattachés par le Makhzen, soit aux Beni M'Tir, soit aux Aït Youssi. Ils ont même été placés sous l'autorité directe du Pacha de Meknès.

Aucun de leurs chefs successifs ne semble les avoir effectivement commandés. Ils faisaient preuve à l'égard du Makhzen d'une neutralité bienveillante, qui se transformait en hostilité dès que le Sultan leur réclamait des hommes ou des biens.

A la fin de son règne, Moulay Hassan fit une expédition contre eux pour les punir d'avoir soutenu et hébergé des Beni M'Tir dissidents. Une harka chérifienne vint piller Imouzzer et détruire la kasbah. Ils demeurèrent alors alliés, jusqu'à ce que Moulay Hafid ait provoqué, par ses exigences, la

dissidence des Aït Youssi, qui entraînent les Aït Seghrouchen dans leur exemple, vers 1910. Ils firent leur soumission définitive en 1913.

La kasbah d'Imouzzer, lieu de rencontre des colonnes Dalbiez (venant de Sefrou), et Le Glay (venant d'El Hajeb), avait été complètement détruite à la dynamite et à la pioche, le 15 janvier 1912.

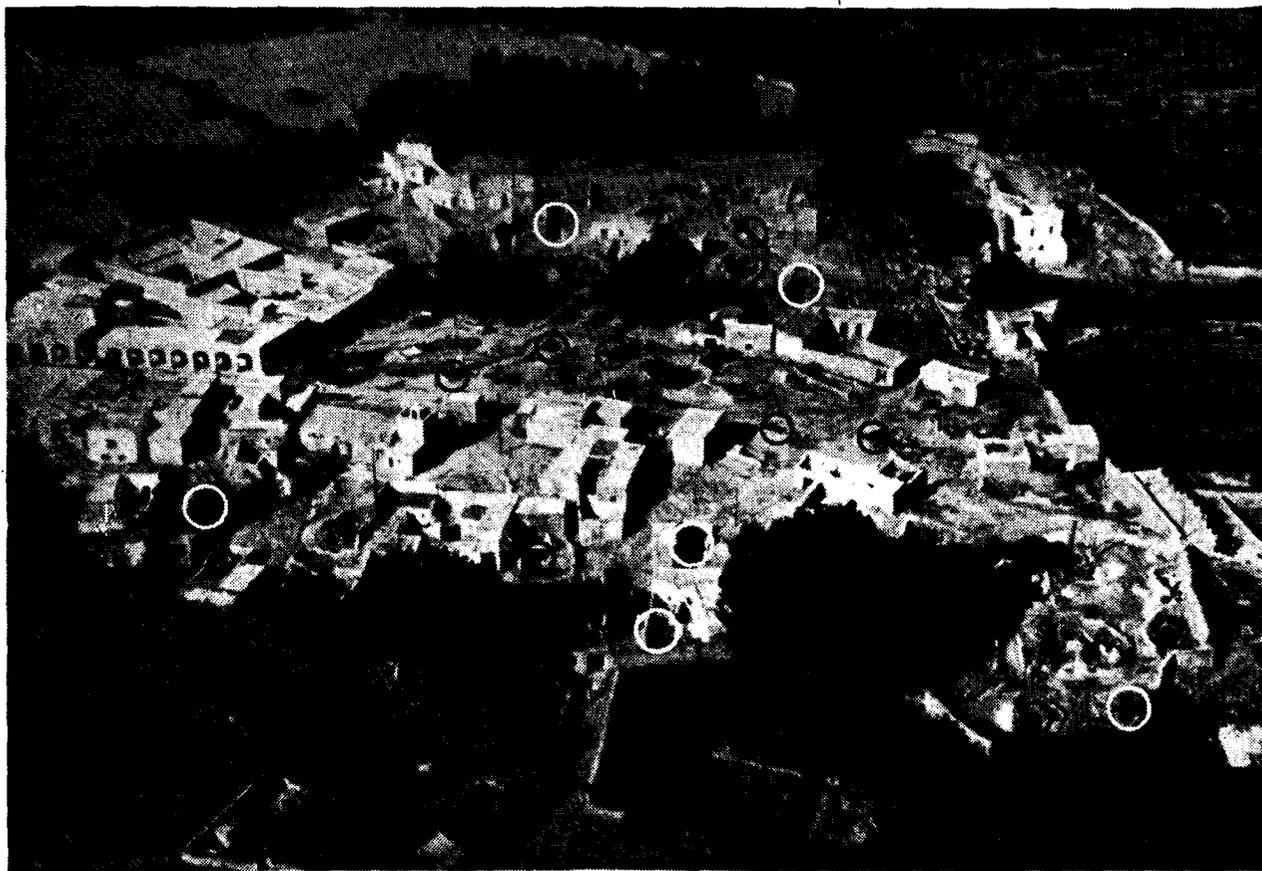
Un poste y fut fondé à l'automne 1912.

Pendant la dissidence, un souk, assez fréquenté, existait à Imouzzer. C'était le point de rencontre des soumis et des insoumis.

Après la soumission, ce marché périclita, mais la kasbah des troglodytes se releva peu à peu. (1)

Il est certain que, jusqu'à cette époque, Imouzzer ne tint jamais lieu de centre d'estivage pour les populations de Fès ou de la plaine. Je ne sais si

(1) Cf. la monographie de M. Yves Rivaille, contrôleur civil, premier chef de l'annexe d'Imouzzer du Kandar (1944-1948) sur « les Aït Seghrouchen du Kandar » (document d'archives).



(Photo Ecochard)

Vue aérienne de la Kasbah ; les cercles indiquent l'entrée de quelques habitations troglodytes

d'autres centres, favorisés par le climat, tels que Seffrou ou Bahlil, jouèrent jamais ce rôle dans le passé (1 bis). Il est, pour le moins, paradoxal que les gens de Fès n'aient jamais eu, au cours des siècles heureux de l'ancien Maroc, le souci, et la possibilité, de créer sur les contreforts de la montagne des établissements saisonniers où passer l'été. Alors que leurs contemporains de Beyrouth ou de Damas exploitaient de longue date les charmes de Sofar et de Bloudane, les anciens Fassis seraient restés cantonnés derrière leurs remparts sans penser à gagner la montagne voisine — 25 à 30 kilomètres, même lorsqu'il n'y avait pas d'auto, n'étaient pas une distance si grande !

Ou bien est-ce que le climat était alors plus favorable, et les étés plus cléments ? Il y a là, pour moi, un mystère qui reste entier.

II. — Naissance du Centre d'estivage

C'est, en 1924, que le syndicat d'initiative de Fès créa un premier refuge au pied du Kandar : le « refuge Arnaud », plus tard « refuge Barthélémy ». Il n'existait, à cette époque, à Imouzzer du Kandar, à côté de l'ancienne kasbah, mal relevée de ses ruines, qu'une école franco-berbère et un poste forestier.

L'altitude moyenne de 1.350 mètres, l'abondance des eaux, dévalant dans de multiples séguias (près de 1.000 litres seconde au total), les ressources de la chasse dans les forêts, et de la pêche dans les rivières et les lacs, ont favorisé la création et l'essor de la station d'estivage, qui se trouvait, au surplus, fort opportunément bien placée sur le grand axe de circulation Fès-Marrakech.

Un premier lotissement est dû à quelques personnalités françaises de Fès (dont M. Suavet, alors président de la chambre de commerce) qui créèrent la « société anonyme d'Imouzzer », et qu'à l'époque on traita de fous.

C'était en 1929.

Un second lotissement, créé à l'initiative de M. Barthélémy, fut approuvé en 1932.

Animé par ces pionniers (dont certains sont encore, aujourd'hui, aux postes de commande), la station n'a cessé de grandir. Le périmètre urbain fut délimité en 1932 (2), puis agrandi en 1934 (3), cependant que les premiers plan et règlement d'aménagement étaient homologués par le dahir du 10 décembre 1934, et modifiés en 1937 (4).

Des arrêtés viziriel du 9 août 1939 créèrent deux associations syndicales des propriétaires d'Imouzzer du Kandar, chargées, l'une de l'entretien, l'autre de l'aménagement du centre. Ces associations se substituèrent à l'ancienne « association des propriétaires et amis d'Imouzzer », créée en 1932 pour la défense des intérêts du centre, et que présidait le regretté M. Bellot des Minières.

Le centre est donc placé, depuis 1939, sous le

(1 bis) Cf. sur Seffrou, l'étude de Si Bekkai ben Embarek Lahbib, dans Bulletin économique et social du Maroc, volume XV, n° 53, 1^{er} trimestre 1952.

(2) Arrêté viziriel du 9 mai 1932.

(3) Arrêté viziriel du 17 mars 1934.

(4) Dahir du 13 octobre 1937.

statut syndical auquel il est toujours soumis. Cela fut fait, sur l'initiative pressante de l'administration qui y vit le moyen, le plus rapide et le moins onéreux, de réaliser le plan d'aménagement (au besoin, en faisant une véritable redistribution), et d'assurer l'entretien. Cette formule permettait de trouver une solution moyenne entre les ententes amiables (pratiquement irréalisables), et la procédure des expropriations pour cause d'utilité publique, longue et très coûteuse, et qu'on a ainsi évité d'appliquer à Imouzzer.

La guerre favorisa encore, très largement, la croissance de la station d'estivage, et provoqua l'étude d'un nouveau plan d'aménagement et d'extension, qui est dû à M. Pauty, et fut homologué par un dahir d'août 1944, cependant que le périmètre urbain était élargi pour la troisième fois, ce qui donnait lieu à la création d'une troisième association syndicale, dite « de redistribution du secteur-sud », qui était chargée, tout à la fois, de la réalisation du plan d'aménagement et du recasement des propriétaires.

En 1951, le périmètre urbain était encore très notablement élargi (5), tandis qu'un dahir du 31 juillet 1951 approuvait un nouveau secteur d'aménagement situé face à la plaine de Fès, et qui a été conçu par M. Delarozière, en fonction surtout de l'habitat marocain (5 bis).

Il est en effet remarquable que depuis quelques années, on assiste à un véritable engouement de la population marocaine de Fès pour Imouzzer. Les visiteurs s'y pressent les vendredis, dimanches et jours de fêtes, et les bourgeois Fassis, en nombre de plus en plus grand, y font construire des villas. Evolution capitale et qui ne pouvait manquer de guider les travaux des urbanistes !

C'est le destin de cette station que d'être le séjour d'été des Fassis. Imouzzer n'existe que par Fès, certes, mais aussi Imouzzer est une véritable nécessité pour Fès, nécessité que des expressions souvent répétées, « balcon de Fès », « terrasse de Fès », « poumon de Fès », illustrent parfaitement.

Tous ceux qui, comme moi, sont convaincus des grandes destinées de Fès, et de l'essor économique que lui promettent les décades à venir, ne peuvent qu'être intimement pénétrés de la vocation correspondante d'Imouzzer. Et de même que la création, toute récente, de la nouvelle médina de Fès, doit donner le signal de la renaissance économique de cette cité, de même les efforts financiers considérables que le gouvernement, sur l'initiative personnelle du chef de la région de Fès, a consentis, depuis trois ans, pour l'équipement d'Imouzzer, s'inscrivent dans le même programme : redonner à cette vieille cité prestigieuse, mais passablement somnolente et paralysée par des modes de vie archaïque (6), un grand éclat et des énergies nouvelles.

(5) Arrêté viziriel du 2 janvier 1951.

(5 bis) M. J.-C. Campredon présidait alors aux destinées d'Imouzzer du Kandar 1948-1951).

(6) Cf. à ce sujet : G. Pallez, « Les marchands Fassis », dans Bulletin économique et social du Maroc, volume XIV, n° 49 1^{er} trimestre 1951, et volume XIV, n° 51, 3^{me} trimestre 1951. Cf. aussi : B. Desmazières « L'évolution des grands courants d'échanges à l'intérieur du Maroc » mémoire pour le centre des hautes études d'administration musulmane, 1948.

Et c'est pourquoi il n'est pas ambitieux de penser, et de dire, qu'en bâtissant Imouzzer, c'est en définitive pour Fès qu'on travaille !

III. — L'urbanisme

La station est encore trop neuve, et son développement trop récent, pour que les urbanistes aient dit leur dernier mot. De fait, les plans d'aménagement, ici comme ailleurs, sont rapidement dépassés et périmés, et les modificatifs s'imposent.

Un centre d'estivage ne doit surtout pas se traiter comme une ville, et le danger serait grand de transposer, ici, les formules urbaines établies. Nous avons autant besoin de jardiniers paysagistes que d'architectes.

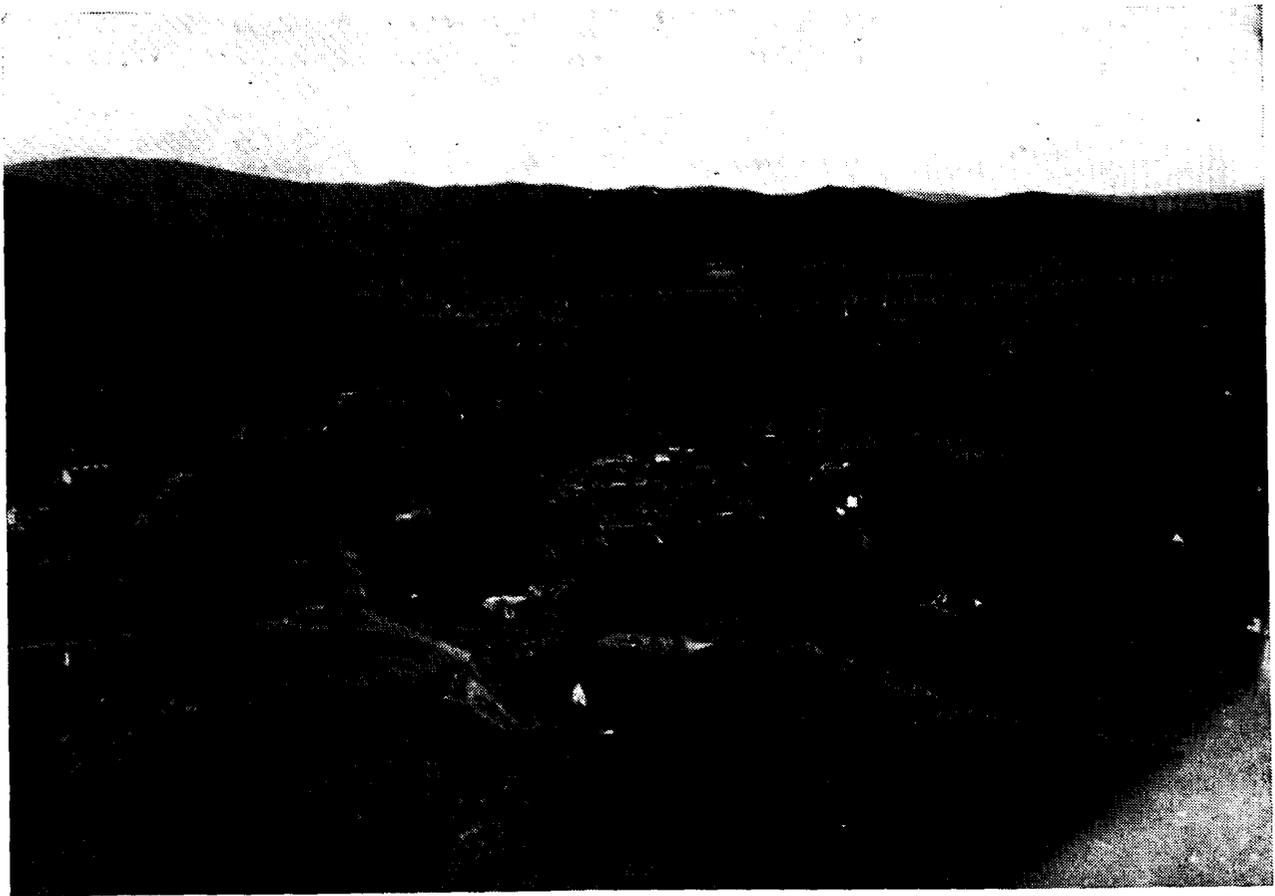
Les premiers lotissements étaient à cet égard fort défectueux. Il fallut attendre le plan d'aménagement de 1944, pour voir réserver les espaces verts publics.

Il s'agissait, en l'occurrence, de préserver la vallée de l'oued Soltane, depuis les sources jusqu'à la sortie d'Imouzzer. Cette vallée, qui traverse le centre dans toute sa longueur, est un des plus beaux atouts d'Imouzzer. Malheureusement, les premiers lotisseurs ne l'avaient guère ménagée, au point que, dans l'ancien centre, l'oued est étroitement canalisé entre les clôtures des propriétés, et qu'en certains endroits, il disparaît même dans les canalisations souterraines. C'est très dommage.

Une autre richesse qu'il fallait préserver ce sont les vues magnifiques que l'on a, des versants ouest et nord du plateau, sur la vallée du Seheb El Achar, la plaine de Fès et le Riff. A cette fin, le dahir de 1944 a créé, autour du centre, une zone de servitude de *non-ædificandi* qui avait, spécialement, pour objet de préserver ces versants. La sauvegarde de la vallée de l'oued et des horizons vers la plaine a, ainsi, été réalisée, et c'est certainement un des mérites majeurs du plan de 1944.

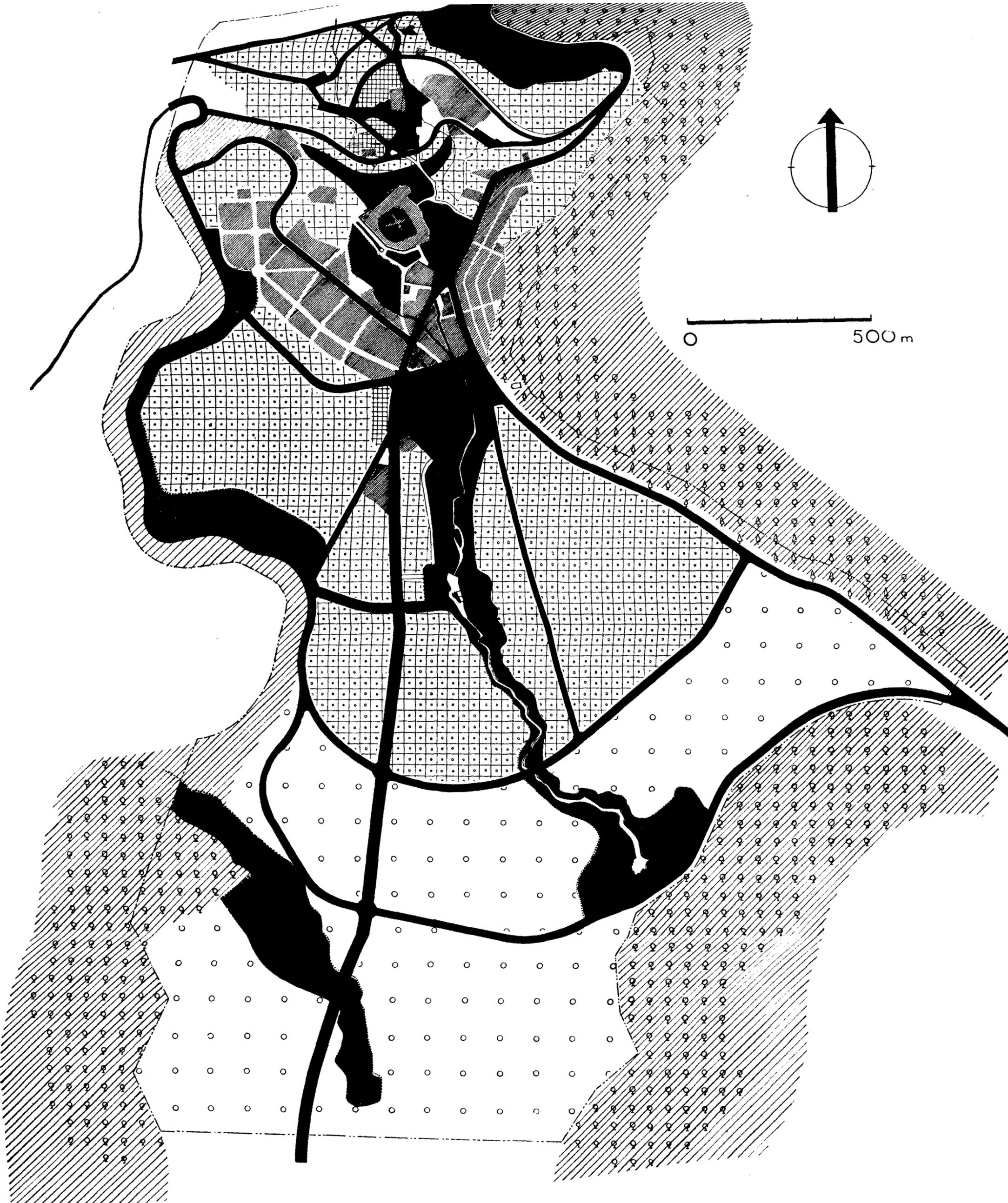
Ce plan d'aménagement avait pourtant ses déficiences, prévoyant une voirie beaucoup trop importante pour les besoins et les ressources du centre, et un cadre trop rigide d'avenues monumentales et de grands immeubles, inesthétiques et irréalisables, ce qui a eu pour effet de paralyser le secteur ouest du centre, qui est pratiquement resté désert. Le service de l'urbanisme s'emploie, maintenant, à remédier à ces déficiences.

Le plan d'aménagement du secteur d'extension nord marque un très grand progrès sur le plan de 1944. M. Delarozière a tiré le meilleur parti possible de la configuration du terrain, très accidenté, mais, aussi, largement arrosé par une multitude de séguias qui dévalent en cascades, et bien protégé des vents d'ouest. Le centre est formé d'un noyau commercial et d'établissements collectifs, cependant que l'ancienne Kelaâ, secteur d'habitations agglomérées, est strictement enserrée entre de larges rues. Tout autour, se développent les quartiers de villas,

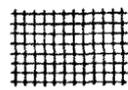


Vue aérienne de la station ; au premier plan, le secteur d'extension nord.

(Photo Ecohard)



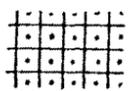
Zones
construites



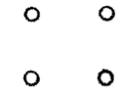
Commerces



Boisements



Villas



Habitat
dispersé



Jardins et
promenades

bien nettement séparées les unes des autres. Des aménagements sportifs variés, entourés d'une vaste masse de verdure, sont prévus dans le fond du Seheb Addi.

A la demande de quelques propriétaires, M. Delarozzière a, récemment, étudié l'aménagement d'un autre secteur, au sud de la ville. Etant donné l'état des autres secteurs, où il reste encore tellement de place pour construire, cette étude ne paraissait pas s'imposer de façon criante. On a cependant pensé qu'il y aurait intérêt, malgré tout, dès à présent afin de réserver l'avenir, d'esquisser le cadre des circulations principales et des espaces verts publics.

La charge de l'équipement de l'ancien centre, où tant de choses essentielles restent encore à faire, est trop lourde, et trop lourde aussi l'entretien, étant donné l'extrême dispersion des habitations, et la modicité extrême des ressources de fonctionnement, pour que l'administration locale, responsable en premier ressort du développement du centre, se résigne, de gaieté de cœur, à voir accentuer un éparpillement qui est, pour le moment, le problème majeur d'Imouzzer.

A la lumière de ces diverses considérations, on peut esquisser la *physionomie future de la station* :

- des secteurs commerciaux (deux, trois au maximum), bien équipés, mais très strictement circonscrits, bien desservis en rues et parkings ;
- un canevas de circulations principales, articulées sur la route de Fès-Ifrane : route de Sefrou, route de Régada, boulevards de ceinture ou de corniches, raccordements aux secteurs commerciaux ;
- des circulations secondaires, ayant pour unique objet de desservir commodément les quartiers de villas ;
- indépendamment de cela, un réseau, beaucoup plus dense, de chemins piétonniers, suivant, de préférence, le cours des séguias, et qui trouveraient des prolongements naturels dans les promenades des environs ;
- le tout constituant un immense parc verdoyant et fleuri, où s'enchevêtreraient les espaces ouverts au public (jeux et repos), les plans d'eau (Alla Ou Ichou), et les groupements de villas privées, séparées, seulement, par des clôtures basses n'arrêtant pas les vues (7).

On voudrait qu'il ne s'agisse pas là de vues illusoires !

IV. — Problèmes administratifs

Le statut syndical - La redistribution

Imouzzer est donc placé, depuis 1939, sous le régime syndical défini par les dahirs des 12 novembre 1917 et 31 mai 1938.

Actuellement, nous nous trouvons en présence de trois associations syndicales :

- 1° L'association syndicale chargée de l'entretien du centre, qui est administrée, sous le contrôle de l'autorité locale, par une commission syn-

dicale de huit membres, dont un marocain, présidée par M. Fernandez, président de la chambre de commerce de Fès.

- 2° L'association syndicale dite « de redistribution », qui est administrée par une commission syndicale de quatre membres, tous français.

- 3° L'association syndicale dite « de redressement » des lotissements défectueux, qui est administrée par une commission syndicale de quatre membres dont deux Marocains.

Ces deux commissions syndicales sont présidées, de droit, par le contrôleur civil, chef de l'annexe.

Alors que la troisième association syndicale, celle des lotissements défectueux, est, pratiquement, inactive, faute d'objet, la seconde, celle de redistribution, appelle une mention particulière.

Chargée, statutairement de l'exécution du plan d'aménagement donc de la réalisation de la voirie, elle doit faire face à des tâches fort complexes.

A l'intérieur du périmètre syndical, fixé en 1944, et qui circonscrit plus de la moitié du centre actuel, la commission syndicale a pour mission :

- a) de libérer toutes les emprises des voies publiques et de leurs dépendances, telles qu'elles sont fixées au plan d'aménagement ;
- b) de réaliser, ou de faire réaliser, les travaux d'aménagement des chaussées ;
- c) de répartir, équitablement, entre tous ses membres, les charges découlant, d'une part, de la construction des chaussées, d'autre part de la libération des emprises.

C'est cette dernière tâche qui est communément appelée, ici, « *recasement* ».

L'intérêt de la formule syndicale en cette matière, dans un centre comme Imouzzer du Kandar qui se créait de toutes pièces, est trop évident pour qu'on y insiste. Elle a pour mérite principal de permettre la libération des emprises, non seulement des rues, mais de tous les espaces publics tels que places, parkings, parcs et promenades ; en fait, tout ce qui constituera, plus tard, le domaine public municipal.

Cette libération des emprises n'a pas pu se faire du jour au lendemain, elle progresse lentement, à mesure de l'avancement des travaux. Elle ne manque pas de provoquer des surprises chez certains propriétaires qui, mal informés du statut syndical, s'étonnent de voir amputer leurs propriétés, sans qu'on ait recours à la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et réclament, à notre avis à contre sens, une indemnité préalable. La commission syndicale tire ses pouvoirs de l'article 6 du dahir du 12 novembre 1917, dont les dispositions ont été reprises par l'article 5 des statuts de la nouvelle association syndicale : « l'association est qualifiée notamment, en application des dispositions du dahir du 10 novembre 1917, pour poursuivre la libération des voies, places, parkings, parcs et promenades prévus au plan d'aménagement... ».

(7) Clôtures dont le modèle réglementaire a été défini par l'arrêté de caïd du 2 octobre 1951.

Cette procédure n'est cependant admissible que si elle est « compensée », si l'on peut dire, par les opérations de redistribution, qui devraient marcher de pair (sinon même, théoriquement, les précéder) avec les travaux d'aménagement. En fait, il n'en a pas été ainsi à Imouzzer du Kandar. Faute de moyens matériels appropriés, la commission syndicale n'a pu entamer la redistribution, alors que l'administration se substituait à elle (éventualité prévue par l'article 6 du dahir de 1917), pour entreprendre la construction des chaussées, dont elle libérerait facilement les emprises « au nom de l'association syndicale ».

Remises, depuis l'origine, par la difficulté d'effectuer les études topographiques préliminaires, ces opérations de redistribution viennent d'être entreprises, avec l'aide et sous la direction du service topographique chérifien, grâce à une subvention de 1.500.000 francs, que le budget régional a accordée à l'association syndicale sur le produit de la taxe des transactions.

En fait, il ne s'agit pas tellement de recaser que d'apprécier, en premier lieu, à la suite d'opérations topographiques appropriées, quelle doit être la part contributive de chaque propriétaire. En fin d'opérations, il sera établi, dans le cadre d'un règlement général, le solde des droits et obligations de chacun. Celui qui n'aura participé à la voirie que dans une proportion inférieure à sa part contributive, devra compléter par le versement d'une soulte en argent à la masse commune. Celui qui aura, au contraire, excédé la contribution statutaire, recevra une indemnité en argent, qui pourra même, sur sa demande et dans des conditions à fixer par la commission syndicale, être une indemnité en terrain, c'est-à-dire un véritable recasement.

En fonction de ces objectifs, les topographes ont reçu mission d'établir une documentation qu'il paraît intéressant de détailler ici, afin de souligner la complexité de ces opérations.

D'abord, un état parcellaire, indiquant, pour chaque propriété :

- a) le numéro d'ordre et la situation ,
- b) le titre foncier et son nom (à défaut, le numéro d'ordre suffira) ,
- c) les noms et adresses du ou des propriétaires actuels ,
- d) la contenance totale initiale ,
- e) la superficie des emprises des rues ou dépendances ,
- f) la superficie des parcelles qui, à la suite de l'application du plan d'aménagement, ne sont plus susceptibles de recevoir des constructions (300 m² au maximum), à moins qu'elles puissent être intégrées à une parcelle voisine appartenant au même propriétaire (superficie à ajouter à celle des emprises de rues, visée au paragraphe (e) précédent) ,
- g) éventuellement, la superficie d'une des parcelles inconstructibles, visées au paragraphe (f) précédent, et qui sera incorporée, par accession à la

propriété, après avis conforme de la commission syndicale (8) ;

— h) la part contributive (en surface), dont la propriété sera frappée, après calculs d'ensemble portant sur le périmètre homologué ;

— i) l'excédent ou le déficit résultant de la comparaison des valeurs fournies en (e) et (f), d'une part, (g) et (h) d'autre part.

— j) les rectifications qu'il y a lieu d'apporter aux limites à l'intérieur des îlots (opération exceptionnelle qui devra recueillir l'accord préalable de la commission syndicale, et ne devra pas modifier la superficie totale de la parcelle) ;

— k) s'il y a lieu ou non à recasement, suivant que la contribution effective est supérieure ou inférieure aux chiffres fixés par la commission syndicale après étude des dossiers.

Ensuite, un calcul d'ensemble indiquant, pour le périmètre défini par l'arrêté viziriel du 16 août 1944 :

— a) la surface totale de ce périmètre, déduction faite des portions du domaine public déjà constituées à l'intérieur, savoir :

— cours d'eau et séguis publiques, non incorporées aux titres fonciers ;

— emprises des voies publiques classées au domaine public, (route 24, piste de Seifrou, piste de Régada, etc...) ;

— b) la surface des rues et places, promenades et dépendances syndicales (et, d'une manière générale, tout ce qui est appelé à constituer, dans l'avenir, le domaine public municipal), et la proportion de cette surface par rapport à la superficie totale (9).

La commission syndicale et l'administration se préoccupent, naturellement, de prendre toutes mesures conservatoires, susceptibles d'alléger cette « part contributive », qui grève, comme une hypothèque, toutes les propriétés de la zone syndicale.

D'un côté, l'Etat a racheté, au cours des années dernières, par accord amiable avec les propriétaires intéressés, une partie des terrains situés dans les espaces verts publics (stade, abords de la piscine, parc des « Eaux Vives » etc...)

D'un autre côté, la commission syndicale essaie, avec le produit d'une avance de 15 millions de francs que la caisse fédérale lui a récemment consentie, de constituer un « fonds de recasement » en nature par divers achats de terrain, et, aussi, de désintéresser, avant même la mise en vigueur du règlement de redistribution, les propriétaires des parcelles incluses dans les « espaces verts publics » (promenade de l'oued, parc des trois bassins, parc de l'Aïn Soltane, Seheb Addi), lorsqu'elle peut s'entendre avec eux.

(8) Chacune de ces petites parcelles inconstructibles recevra un numéro d'ordre particulier.

L'incorporation à la propriété mitoyenne se fera, en principe, d'après une ligne menée perpendiculairement à la rue à partir de l'angle situé à la limite de la mitoyenneté.

Cette superficie devra être ajoutée à la contenance totale initiale, prévue au paragraphe d.

(9) Ce dernier chiffre, établi en pourcentage, servira au calcul de la part contributive, définie ci-dessus (paragraphe h).

Enfin, à la demande de l'autorité locale, le service des domaines a consenti à racheter une importante propriété de 13 hectares, magnifiquement située (terrains Barthélémy), qui sera gardée en portefeuille, pour le compte de l'association syndicale, jusqu'à la fin des opérations de redistribution.

Ainsi, espère-t-on voir enfin bientôt réglé un problème irritant au possible pour avoir trop duré, et qui tient fort à cœur à tous les Imouzzériens : le recasement !

Nous avons vu qu'il existait trois associations syndicales de propriétaires. Dans la pratique, la coexistence de ces trois associations dont les buts, assez différenciés à priori, s'enchevêtraient bien des fois, a été souvent la source de confusions. Et puis, après que l'arrêté viziriel du 2 janvier 1951 eut, en étendant le périmètre urbain, inclus dans le centre les secteurs d'extension nord et sud, il convenait, pour les mêmes raisons qui avaient conduit à appliquer le statut syndical à l'ancien centre, de l'étendre maintenant aux nouveaux secteurs.

C'est ainsi que l'autorité locale fut amenée, dans le courant de l'été 1951, à étudier, en liaison avec le conservateur de la propriété foncière de Fès, la création d'une association syndicale unique de tous les propriétaires d'Imouzzzer du Kandar, chargée, à la fois, de l'entretien du centre, de la réalisation des plans d'aménagement des divers secteurs, de l'indemnisation, et du recasement éventuel des propriétaires dépossédés au delà de leurs obligations contributives.

Le projet des nouveaux statuts n'a fait que reprendre, sans y apporter d'innovation, mais en les groupant dans un seul texte et en les détaillant,



(Photo Lemoine)

Piscine d'enfants du parc des « Eaux Vives »

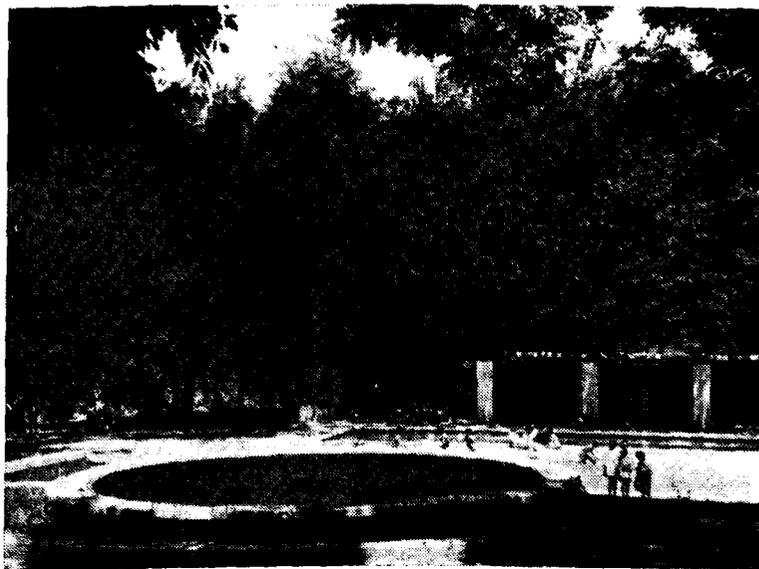
les dispositions statutaires des anciennes associations syndicales. Présenté à l'assemblée générale constitutive qui s'est tenue le 11 août 1951, le projet de statuts a été ratifié à l'unanimité.

Cette association fonctionnera dès que l'arrêté viziriel homologant sa création aura été publié. A

ce moment là, les trois anciennes associations disparaîtront.

Ainsi, en l'absence de tout statut organique régissant les centres non constitués en municipalité, la formule des associations syndicales s'est avérée particulièrement heureuse, tant dans son fonctionnement que dans ses effets.

Outre qu'elle donne à la population la possibilité



(Photo Lemoine)

Parc des Eaux vives — Piscine d'enfants et cabines

d'assurer, directement, la gestion des affaires communales, cette formule a pour mérite principal, dans un centre qu'il faut créer de toutes pièces, de permettre la libération des emprises publiques sans qu'il soit nécessaire de recourir à la longue et coûteuse procédure de l'expropriation préalable, ainsi qu'il est de règle dans le droit commun.

Il reste que cette formule syndicale est, par essence, transitoire, et qu'elle ne saurait dans le temps aller plus loin que son objet. Elle présente aussi l'inconvénient (qui est ici plus théorique que réel), lorsqu'elle est appliquée à la totalité d'un centre, comme c'est le cas, de remettre l'administration et la conduite de ce centre à une seule catégorie de personnes, les propriétaires, à l'exclusion de tous les autres intéressés.

En revanche, elle offre l'avantage incontestable, en l'état actuel du droit public marocain, de donner la gestion des affaires publiques à des représentants, français ou marocains, indistinctement élus au suffrage universel de toutes les personnes ayant des intérêts immobiliers dans le centre.

A ce titre, Imouzzzer a pu faire figure, jusqu'à présent, d'un centre privilégié à l'égard des autres centres et villes marocaines, les commissions syndicales ont des pouvoirs très étendus en matière d'application des plans d'aménagement, elles exproprient, redistribuent, empruntent, établissent leurs

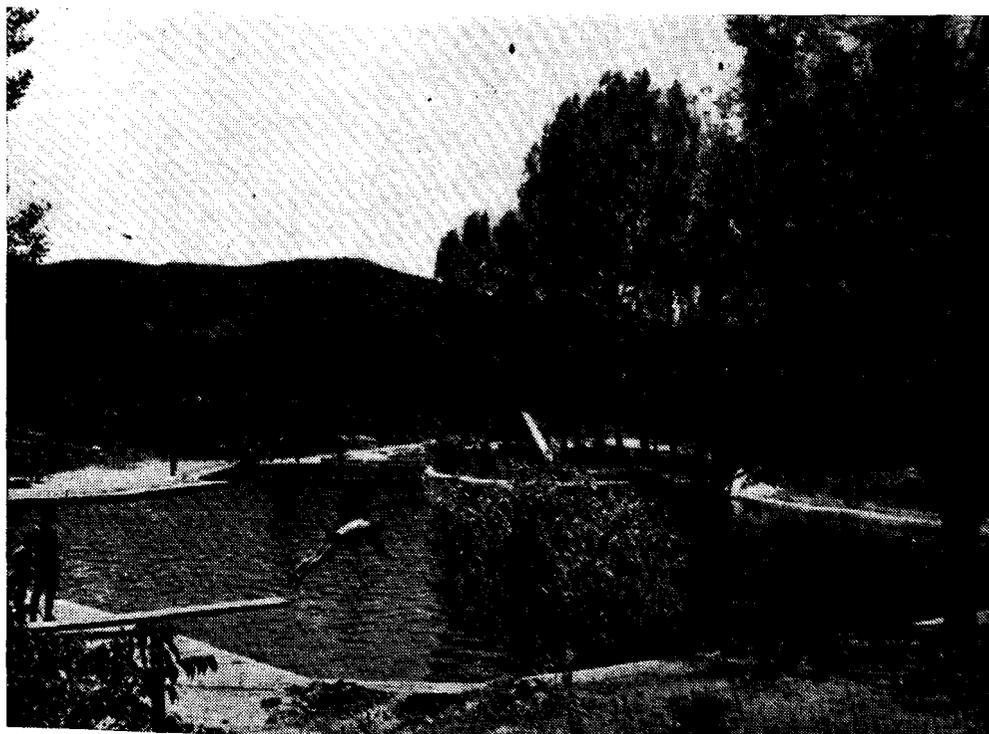
budgets, votent les taxes et impôts, et disposent, vis-à-vis du pouvoir central, de véritables franchises.

J'ai souvent entendu réclamer, pour Imouzzer du Kandar, la promotion au statut municipal. A mon avis, ce serait tout à fait prématuré. Le statut municipal implique une organisation administrative beaucoup plus différenciée, et efficiente certes aussi, mais qui est beaucoup plus lourde, et plus onéreuse, que notre organisation actuelle. Notre centre, en

l'état actuel de ses ressources, ne pourrait pas la supporter.

V. — Les problèmes financiers

Les problèmes financiers du centre sont dominés par deux impératifs : d'une part, la nécessité de faire face à des besoins de plus en plus divers et dispersés, et qui se présentent tous à la fois, d'autre part, le souci de ne pas écraser les contribuables, et, en



(Photo Lemoine)
Piscine de l'oued Soltane : le toboggan, « la cage à poules » et le « pas de géants »

particulier, les propriétaires qui, ayant, dans leur majorité, un domicile principal ailleurs, ne se soucient pas de payer encore des impôts pour une installation dont ils n'usent que quelques mois par an.

Le caractère saisonnier du centre est un très lourd handicap en cette matière. Il y a lieu de s'y référer constamment à propos de toutes les questions qui se posent. Ceci paraît devoir exclure, à priori, tous les travaux de voirie somptuaire, à l'exclusion de l'aménagement des grandes circulations, de l'équipement sportif et des installations publiques indispensables. Avec, aussi, une mention spéciale pour l'aménagement des espaces verts publics, qui doit être poussé, de façon à accueillir et abriter toute la masse des visiteurs du dimanche et du vendredi qui, venant seulement pour la journée, n'ont point d'autre port d'attache.

Comme cette masse d'estivants et de visiteurs, plus ou moins journaliers, supplante, de plus en plus le groupement des propriétaires, il semble logique et équitable que celui-ci ne doive pas supporter, à lui seul, la charge de l'équipement et de l'entretien du centre. En matière d'équipement, et même de

redistribution, la contribution des propriétaires ne devrait pas, normalement, excéder les limites couramment définies par la notion de plus value. Le reste doit être fait par l'Etat.

Or, l'Etat a longtemps délaissé Imouzzer du Kandar au profit d'Ifrane, « station d'estivage nationale », si l'on peut dire, et ceci dura aussi longtemps qu'Imouzzer garda le caractère de lotissement privé qu'elle avait à ses débuts. On n'était pas loin de considérer la création d'une station d'estivage comme une affaire spéculative, que les propriétaires intéressés menaient à leurs risques et périls. C'est avec la guerre que la fonction sociale de cette station apparut avec évidence, mais il fallut attendre la création de la taxe des transactions, en 1948, pour qu'enfin Imouzzer reçut de l'Etat une aide de plus en plus substantielle.

De fait, le budget régional a largement contribué depuis, à assurer l'équipement du centre, en lui faisant sa part la plus généreuse possible sur le produit de la taxe des transactions.

Au cours de l'exercice 1951, le centre a bénéficié en gros, compte tenu de l'extension des réseaux

d'eau potable et d'électricité, de plus de 50 millions de crédits de travaux neufs.

Pour 1952, la contribution de l'Etat est encore de l'ordre de 35 millions de francs.

On pourra certes observer qu'en contrepartie, la contribution d'Imouzzer aux ressources de l'Etat a été réduite, en 1951, à 1.500.000 francs environ, repré-

sentant le montant des patentes, du supplément de la patente et de la taxe urbaine réunies, plus 850.000 francs de taxe syndicale.

Mais la disproportion apparaîtra moins flagrante si l'on considère le caractère saisonnier du centre, et que l'afflux des visiteurs de toute sorte enlève, de plus en plus, au centre son ancien caractère de



La piscine naturelle sur l'oued Soltane

(Photo Lemoine)

groupement de propriétaires privés. Il joue, maintenant, un véritable rôle social, et il revient à l'Etat, en l'occurrence, de relayer et d'étendre, avec tous les moyens dont il dispose, l'effort initial des particuliers.

Néanmoins, les autorités locales et les commissions syndicales intéressées se sont préoccupées, depuis un an, avec l'appui du conseil local provisoire, d'assurer au centre des ressources propres, destinées, non pas à équilibrer son budget, mais à lui apporter, tout au moins, une aide appréciable.

Au premier rang des recettes s'inscrit le produit des taxes de premier établissement de voirie, qui frappent toutes les chaussées existantes, et dont on escompte, au moins, 6 millions de francs. Ces taxes sont perçues par les soins et au profit de l'association syndicale de redistribution, chargée de l'aménagement du centre, et qui est présumée propriétaire de la voirie, à l'exception des rares artères classées au domaine public. La commission syndicale a été, ainsi, amenée à « liquider » le passé à des taux qui relevaient plutôt d'une estimation forfaitaire que d'une fidèle référence au prix de revient (330 francs le mètre linéaire de façade, pour une rue de 15 m. de largeur de plateforme, encaillassée et bitumée sur 5 m.).

Les autres nouvelles recettes immédiates portent sur les entrées à la piscine et au parc des jeux d'enfants attenants, les entrées au terrain de camping, le bar de la piscine, les tennis, les bouchers.

En outre, l'ancienne taxe syndicale d'entretien (0 fr 75 par m²) sera remplacée par des décimes additionnels à la taxe urbaine pour les propriétés bâties, et par une taxe riveraine d'entretien pour les propriétés non bâties.

Enfin, diverses taxes de voirie, minimes, sont instituées.

D'autre part, la commission syndicale a obtenu de la caisse fédérale (en plus de l'avance de 15 millions destinée au recasement) une seconde avance de 10 millions de francs (payable en 15 ans à 5 % d'intérêts), destinée à l'encaillassement et au bitumage des principales rues du centre.

Il est bon de s'arrêter un moment pour réfléchir aux besoins d'un centre comme Imouzzer.

Tout d'abord, les dépenses d'entretien et de fonctionnement. Elles portent, en gros, sur les points suivants : balayage des rues et trottoirs, promenades et jardins ; entretien des plantations d'alignement et d'ornement ; arrosage des rues en été ; entretien des séguias, partiteurs, buses et autres ouvrages d'ir-

rigation, viabilité des chaussées, conservation des plateformes, ouvrages d'art, siphons, radiers... ; déblaiement de la neige ; lutte anti-paludique et anti-mouches ; ramassage des ordures ménagères ; entretien et surveillance de la piscine ; police de l'irrigation ; entretien et surveillance des parcs, promenades, terrains de jeux et de camping : pépinière ;



Parc d'enfants de l'oued Soltane : balançoires et manège. (Photo Lemoine)

égoûts, W.C. publics, souk et marché public, fêtes publiques, abattoirs, assurances du personnel, recouvrement des taxes et corisations, entretien du matériel du centre, fontaines publiques, éclairage public, lutte contre l'incendie, signalisation des rues... etc...

Cette énumération est loin d'être limitative !

Pour faire face à ces besoins, l'autorité locale a disposé en 1951, de 2.325.000 francs de crédits d'Etat, auxquels s'ajoutaient 850.000 francs provenant de la taxe syndicale. Ces crédits ont été portés, pour 1952, à 4.500.000 francs, alors que les propositions budgétaires s'élevaient à 8.500.000 francs. C'est dire si les estivants se doivent parfois d'être indulgents !

Les dépenses d'aménagement sont plus difficiles à chiffrer. Elles peuvent, d'ailleurs s'étaler dans le temps, et n'ont pas le même caractère impératif que les dépenses de fonctionnement. Cependant, là aussi, le retard est grand. Il faut compter qu'au début de l'été 1952, près de 20 kilomètres de rues étaient ouverts (à l'exclusion de la route 24), soit : 200 mètres bitumés en bon état, 450 m. bitumés en mauvais état, 1.500 m. encaillassés en bon état, 4.200 m. encaillassés en mauvais état, 3.200 m. de simples plateformes difficilement carrossables.

En raison des rigueurs de la mauvaise saison et des servitudes de l'irrigation en été, les simples plateformes se dégradent très vite. C'est pourquoi il serait urgent de les revêtir. Aux prix actuels, ce travail reviendrait à plus de 50 millions de francs. Il s'y ajoute encore les rues qui restent à ouvrir pour terminer le plan d'aménagement, le réseau d'égoûts,

qui est pratiquement inexistant, et le bétonnage des séguias principales d'irrigation qui devra, tôt ou tard, être réalisé, sans compter l'extension du réseau d'eau potable et d'électricité. Plus de 200 millions de francs certainement à l'heure actuelle !

C'est alors qu'on se demande, et non sans grande inquiétude, si le centre d'Imouzzer sera jamais assez riche pour faire face à de telles obligations. En effet, contrairement à ce qui se passe habituellement dans les villes, ici, plus le centre s'étend, et plus la densité de l'ensemble des habitations diminue.

Or, je crois pouvoir qualifier d'exceptionnelles des ressources dont le centre a profité au cours des trois années dernières :

- crédits d'Etat représentant 80 % du produit de la taxe de transactions affecté aux centres de la région de Fès,
- emprunt 1952 de 25 millions de francs,
- recouvrement de tout l'arriéré des taxes de 1^{er} établissement de voirie depuis la création du centre.

La part d'Imouzzer sur le produit de la taxe sur les transactions, même si elle demeure appréciable, ne pourra que diminuer. Il s'y ajoutera le produit

des taxes de premier établissement de voirie concernant les nouveaux travaux, à mesure que ceux-ci seront effectués. Il est douteux, pourtant, que l'intégralité des dépenses puisse être récupérée, car, jusqu'à présent, les membres des commissions syndicales ne veulent envisager que de faire rentrer la moitié seulement du prix de revient des travaux. Si cette position est maintenue, la créance importante que détient, sur ses membres, l'association syndicale du fait des travaux effectués (en grande partie, avec les subventions de l'Etat), ira, de plus en plus, en s'amenuisant, et, parallèlement, diminuera le volume des travaux possibles et des fonds de roulement, car on ne pourra indéfiniment recourir à l'emprunt.

S'agissant de travaux neufs, pour l'équipement d'un centre neuf, le recours à l'emprunt est légitime, mais il est limité aux facultés de remboursement de l'association. Dans la mesure donc où la commission syndicale s'interdit de faire appel à la bourse des propriétaires sous forme de taxes, elle limite, à la fois, sa trésorerie et ses facultés de crédit, en ménageant les anciens propriétaires, ou, plus exactement ceux des anciens quartiers, elle compromet le développement des nouveaux quartiers !

Dès lors, il serait logique de limiter autant que faire se peut, ainsi que le recommande M. Ecochard, chef du service de l'urbanisme, l'extension de nouveaux secteurs. Cette sage recommandation n'a pourtant pas eu beaucoup d'échos à Imouzzer, et, dans la pratique, il est très difficile de faire obstacle, avec les moyens dont dispose en ce moment l'administration, à la tentation qu'ont les gens, pour éviter de payer des terrains à des prix élevés (600 à 1.000 frs

le m² au cœur d'Imouzzer), de s'installer toujours plus loin, à deux et même à trois kilomètres à la périphérie (150 à 250 francs le m²). En étendant le périmètre urbain, l'arrêté viziriel du 2 janvier 1951, a consacré, en quelque sorte, cet état de fait, en portant de 190 ha. à 330 ha. la superficie du centre.

Nous nous trouvons présentement devant un phénomène de « gigantisme » qui a bien peu d'excuses et qui est très grave. Au cours des dernières années, le rythme annuel des constructions n'a guère dépassé quatre hectares (approximativement une quarantaine de villas, ayant chacune, une parcelle de terrain de moins de 1.000 mètres carrés).

L'avenir donnera, peut-être, raison à ceux qui, poussés ou non par leurs intérêts personnels, auront vu si grand. Pour l'immédiat, force est cependant de se contenir et, de limiter ses ambitions à ses possibilités financières. La commission syndicale d'aménagement en est bien consciente, et c'est la raison pour laquelle, lors de sa réunion du 10 octobre 1951, elle a décidé de circonscrire, dans l'avenir, l'essentiel des travaux d'équipement dans un rayon de 500 mètres autour du centre de la ville (place du Kandar).

Comme je l'ai souligné déjà, le grave handicap qui pèse sur le développement d'Imouzzer du Kandar est le caractère très étroitement saisonnier de la station. La saison d'été dure, à peine, trois mois, encore le centre ne fonctionne-t-il, à plein, que du 14 juillet au 15 août. C'est trop court pour amortir les installations existantes, qu'elles soient publiques ou privées. Propriétaires de villas, hôteliers, commerçants, sont obligés « pour s'y retrouver » de demander des prix qui effraient, et, souvent, scandalisent les estivants, mais c'est, pour eux, la seule façon de compenser la morte-saison.

On ne voit pas très bien encore le « miracle » qui permettrait d'équilibrer, enfin, cette station, pour lui permettre le standing dont chacun rêve, et qu'elle ne peut véritablement pas se permettre. D'aucuns pensent à la création d'industries... ; mais, pour cela que d'anticipations sont nécessaires, alors que Fès même en est si dépourvue !

Ainsi, il faut en prendre son parti et ne pas demander davantage à Imouzzer, pour les années prochaines, que ce qu'elle peut donner : son bon air, sa verdure et sa fraîcheur, le bruissement de ses eaux courantes et le sourire de ses fleurs. Il ne faudra pas y chercher une ville, mais seulement un immense jardin habité. C'est pourquoi je pense que le travail le plus urgent, dès lors que chaque propriété est, tant bien que mal, desservie, serait d'y faire pousser des arbres !

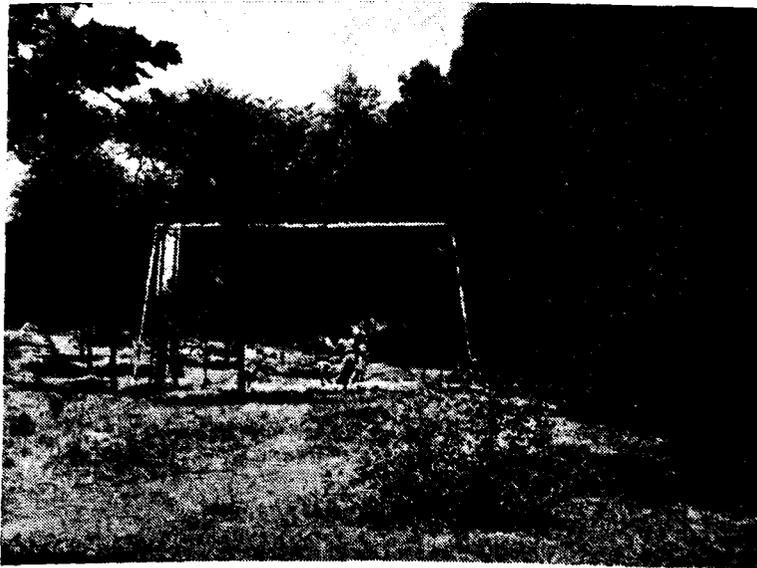
VI. — Le séjour à Imouzzer du Kandar

Limitée, en hiver, à 1.500 marocains et à quelques centaines d'européens, la population se gonfle, subitement, à partir du mois de juin, et dépasse, en août

10.000 personnes. Marocains et européens y sont à peu près aussi nombreux.

La superficie, délimitée par le nouveau périmètre urbain, s'élève à 330 ha.

Il y avait, au début de 1952, 455 propriétaires marocains et 596 propriétaires européens. Sauf dans la kasbah, très morcelée, la superficie moyenne de la plupart des parcelles est de cinq à six cents mètres carrés, ce qui est suffisant pour assurer l'isolement des villas dans la verdure, (comparer le chiffre avec celui d'Ifrane qui est inférieur !).



(Photo Lemoine)
Dans la vallée de l'oued Soltane, un coin de jeux

Les morcellements ne sont pas encouragés.

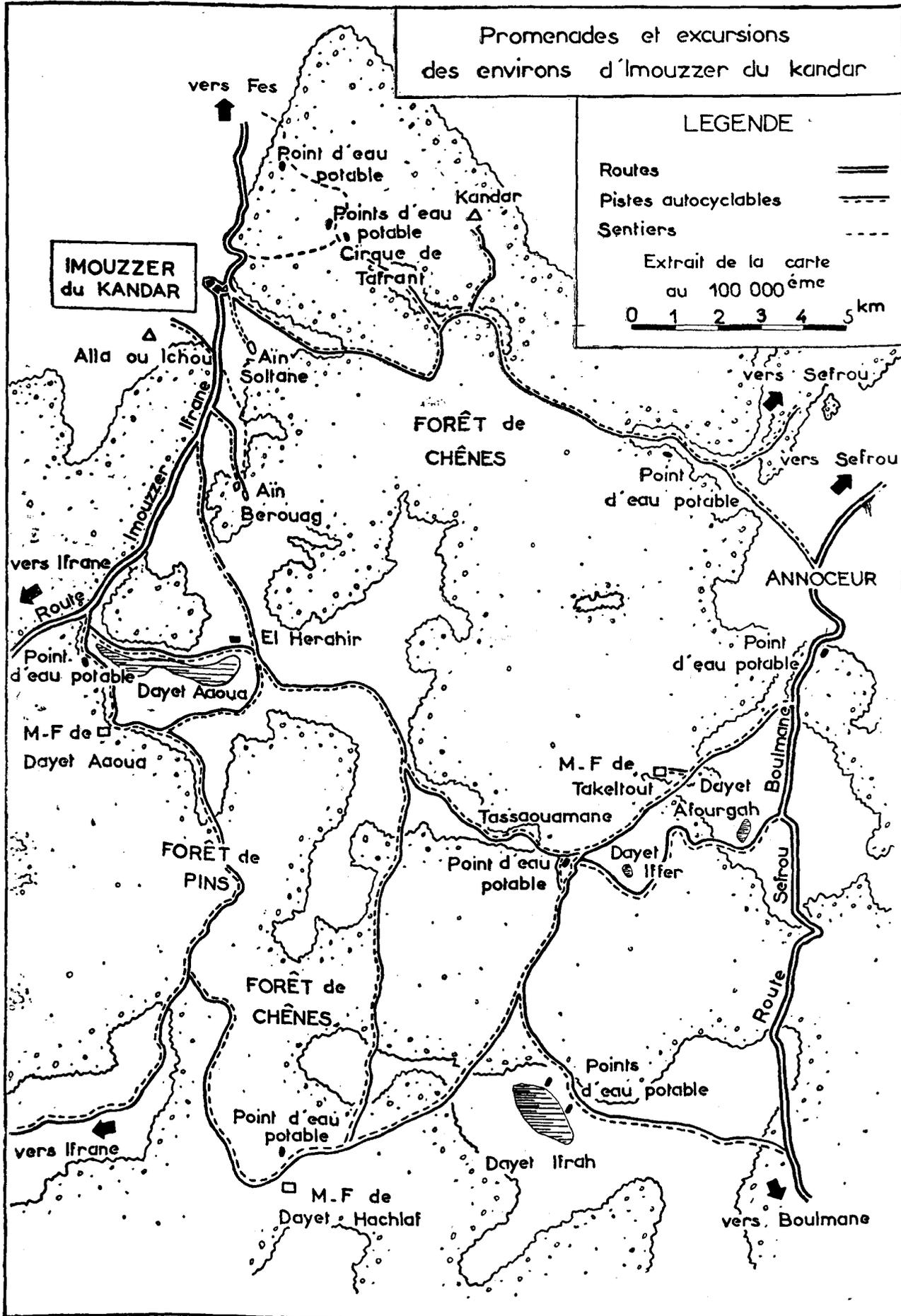
Plus de 300 villas sont déjà construites, sans compter les maisons marocaines traditionnelles, six hôtels-restaurants de la classe « tourisme-familial », plus un hôtel de 40 chambres en construction, 2 centres d'estivage militaires (armée de terre et marine).

Un terrain de camping municipal, bien installé en pleine forêt, rafraîchi par le passage des séguias, pouvant accueillir une centaine de tentes, fonctionne depuis cet été, des commodités diverses y ont été aménagées (douches, W.-C., lavoirs, eau potable, électricité, téléphone, gardien...).

Imouzzer est la station préférée des familles qui y trouvent le climat idéal pour les vacances. Les enfants y prospèrent. La proximité de Fès et la production locale assurent un ravitaillement régulier. De grandes colonies de vacances y ont été aménagées (énergie électrique du Maroc, société marocaine de distribution, St.-Vincent de Paul, Familles françaises, caisse d'aide sociale, manutention marocaine, instruction publique, aide scolaire israélite de Fès et de Casablanca, mutuelle des douanes, etc...) ; certaines ont leur piscine particulière. Une pouponnière a été mise en service, cet été, par le service de santé. Tous ces établissements sont surveillés de près.

On prétend que la montagne engendre l'ennui. Ce ne devrait pas être le cas ici. Le séjour n'y manque pas de ressources.

Outre les deux bassins d'enfants, installés avant



cine, créée en 1946, sur l'oued Soltane, dont le site n'a cessé, depuis, d'être amélioré, connaît toujours un très grand succès d'affluence. Nous y avons adjoint, cette année, un parc de jeux d'enfants et d'attractions diverses (portiques, balançoires, manège, toboggan, pas de géants, téléphérique, skating). Dans l'avenir, de nombreux parcs de jeux seront aménagés sur toute la longueur de la promenade de l'oued Soltane. Il existe déjà deux courts de tennis, ainsi que des emplacements pour les boulistes. Le stade est en voie de réalisation. Les plans en ont été donnés par le service de la jeunesse et des sports, qui assure, petit à petit, son aménagement. Il comportera : une plateforme de football, deux pour basket-ball, deux pour volley-ball, une piste de course, deux courts de tennis, vestiaires et tribunes.

Dans le village, il faut visiter les grottes des populations troglodytes (plusieurs centaines), dont certaines très confortablement aménagées, et l'on doit aussi une visite à l'Eglise « N.D. de Toutes Joies », récemment construite par le R.P. Colpin, et qui est certainement, par la sobriété de son style et ses proportions harmonieuses, la plus belle église du Maroc. La conception architecturale en est des plus audacieuses, mais aussi des plus réussies.

Je n'aurai garde d'oublier de signaler la bibliothèque du centre, patiemment constituée, depuis six ans, par les soins de M. Regimbaud, secrétaire général de l'A.S.P.I.K, qui dirige toujours bénévolement. Elle est, provisoirement, installée au contrôle civil en attendant l'achèvement de la salle de lecture qui est en cours de construction au-dessus du marché public. Très fréquentée en toutes saisons, cette bibliothèque compte plus de 2.500 volumes. Cet été, le service de la jeunesse et des sports a organisé, chaque semaine, une séance de cinéma éducatif et récréatif pour les moins de vingt ans.

Les environs d'Imouzzer sont riches en magnifiques promenades : la vallée des lierres dans le ravin d'Alla ou Ichou (2 km.), le cirque de Tafrant (5 km.),

plus loin, le sommet du Kandar (Jebel Abad 1.768 m. à 12 km.) ; à 7 km. au sud, le grand lac de Dayet Aaoua, qui couvre 140 ha. est très propice à la pêche sportive et au yachting, c'est le point de départ de la piste dite du « circuit des lacs », qui mène à Dayet Hachleff, à travers la magnifique forêt de pins maritimes de Tamrabet et la vieille forêt de chêne zéens, encore peuplée de singes, qui, avec ses grands rochers couverts de mousse, rappelle tant la forêt de Fontainebleau. Après Dayet Hachleff (à 35 kms d'Imouzzer du Kandar), Dayet Ifrah (43 km.), puis les petits lacs d'Ifer et d'Atfourgah qui sont dans le ressort de Sefrou.

Au-delà du pays des Aït Seghrouchen du Kandar, qui relèvent tous d'Imouzzer et qui vont jusqu'au Tizi N'Tretten, toutes les excursions, plus longues, sont encore possibles, de Sefrou jusqu'à Azrou et Aïn Leuh. Imouzzer est au cœur de cette région magnifique si propice au grand tourisme.

Les ressources de la pêche attirent de nombreux amateurs. Le service des eaux et forêts envisage de réaliser, sur l'oued Soltane, de très importants aménagements qui permettront de pêcher la truite en plein cœur de la ville, des mesures similaires seront réalisées sur les autres rivières à truites des environs (oueds Sidi Mimoun, Ghers et Berrouagh).

A l'extérieur, le réempoissonnement méthodique des rivières, des séguias et des lacs (brochets, black-bass, ...) a été aussi entrepris.

La chasse n'est pas non plus négligeable (lièvres, perdreaux, sangliers, canards, etc...).

Les abords d'Imouzzer sont encore assez dénudés, cependant, des plantations massives, menées conjointement par l'administration locale et le service des eaux et forêts, doivent permettre de remplir rapidement ces grands vides, et il sera bientôt possible de se rendre à pied, sous les ombrages, jusqu'à l'Aïn Ghers et l'Aïn Berrouagh.

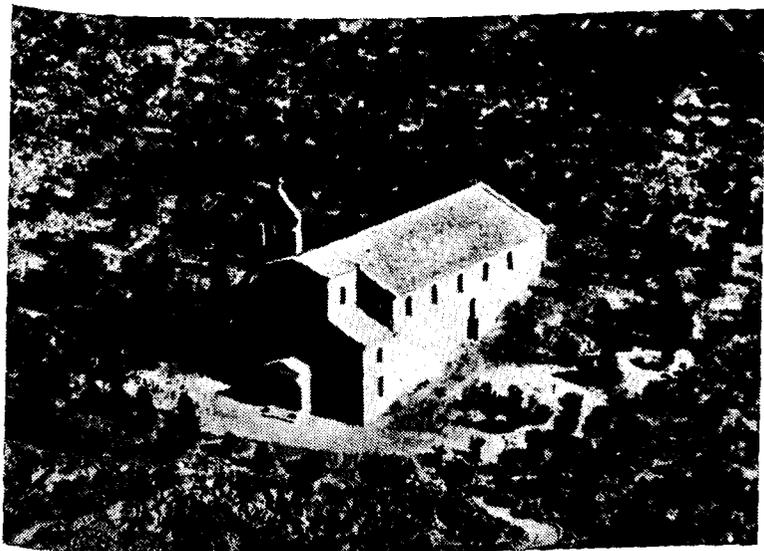
Le climat propice et la nature généreuse ont la meilleure influence sur tous les estivants. Les divers éléments se côtoient dans une constante bonne humeur qui est ici de règle, et, par l'effet d'un pacte tacite, généralement respecté, on laisse de côté la politique, pour se consacrer, sans arrière-pensée, à la douceur de vivre et à la joyeuse euphorie des vacances.

Des établissements réputés, comme la Chambotte ou l'Ermitage, entretiennent cette bonne atmosphère.

Ainsi, tout au long de l'été, les fêtes succèdent aux fêtes, et, à la faveur des promenades, des jeux et manifestations diverses, minutieusement mises au point par un comité diligent, dans une ambiance qui évoque, parfois, les kermesses flamandes, les contacts et les rencontres se multiplient pour le plus grand profit de l'amitié franco-marocaine, qui doit, certainement, trouver ici une terre d'élection.

Bertrand DESMAZIERES

Imouzzer du Kandar, le 30 août 1952.



(Photo C.O.A.)

Eglise Notre-Dame de Toutes Joies