

LES LIVRES DE LA PREUVE · 1

Le patrimoine public de Casablanca expliqué aux citoyens

El Houcine Nasrollah

Édition offerte, campagne législative 2026. Reproduction libre
à titre gracieux, vente interdite.

Préface. Vous êtes plus riches que vous ne le croyez

Ce livre commence par une information que la plupart des Casablancais ignorent : vous êtes copropriétaire d'environ 2 000 biens immobiliers. Des villas, des terrains, des marchés, des locaux commerciaux, des complexes sportifs, des espaces verts. Leur valeur est estimée à 130 milliards de dirhams, soit environ 13 milliards de dollars selon le journal Le Matin. Cette fortune n'appartient ni à un ministère lointain, ni à un cercle d'initiés. Elle appartient à la commune de Casablanca, c'est à dire à vous, à vos voisins, à vos enfants.

Pendant des décennies, cette richesse a vécu dans l'ombre. Personne ne savait exactement combien de biens la ville possédait, où ils se trouvaient, qui les occupait, ni à quel prix. Cette ignorance n'était pas un détail administratif. Elle avait un coût réel : des villas louées 250 dirhams par mois, des locaux loués 12 dirhams par mois, des terrains occupés sans droit pendant des décennies, des procès perdus faute d'archives.

Je m'appelle El Houcine Nasrollah. Je suis député d'Al Fida Mers Sultan depuis 2021 et vice-président du Conseil de la ville de Casablanca, chargé du patrimoine et des affaires juridiques. Depuis 2021, avec les équipes de la commune et sous la présidence

de la maire Nabila Rmili, nous avons mené un travail que je considère comme le plus important de ma vie publique : recenser, protéger et défendre le patrimoine commun des Casablancais.

Ce livre n'est pas un livre de promesses. C'est un livre de preuves. Chaque chiffre qui s'y trouve provient de documents publics, de sessions du Conseil de la ville, de jugements de tribunaux, de registres officiels. Quand j'utilise un exemple imaginaire pour expliquer un mécanisme, je le dis clairement.

Mon objectif est simple : qu'à la fin de votre lecture, vous sachiez trois choses. Ce que vous possédez. Comment on a failli vous le prendre. Et comment vous pouvez, vous-même, le défendre. Car un patrimoine que les citoyens connaissent est un patrimoine que personne ne peut voler discrètement.

Un mot encore sur la manière dont ce livre est écrit. Avant d'être élu, et pendant toutes ces années de mandat, j'ai gardé l'habitude d'écrire. Des tribunes sur le leadership et la conduite des équipes. Des textes sur Mohamed Choukri et cette littérature de la marge qui a donné une voix aux quartiers que l'on ne regardait pas. Une réflexion sur le débat entre Mohamed Abed Al-Jabri et Mohammed Arkoun, que j'ai toujours lu comme une confrontation de méthodes intellectuelles : deux manières rigoureuses d'interroger notre héritage avec les outils de la raison moderne. J'en retiens une leçon de méthode qui traverse ce livre : les désaccords se tranchent par les arguments et les preuves, jamais

par les invectives. C'est vrai dans le débat d'idées. C'est vrai au Conseil de la ville. C'est vrai devant les tribunaux.

Bonne lecture. La ville vous appartient. Il est temps de le savoir.

Chapitre 1. L'inventaire impossible

Prenons un exemple. Imaginez que vous héritiez d'une maison familiale, mais sans acte, sans clés, sans liste des pièces. Des inconnus occupent certaines chambres. D'autres pièces sont fermées depuis si longtemps que plus personne ne se souvient de ce qu'elles contiennent. Voilà, à peu près, l'état du patrimoine communal de Casablanca quand j'ai pris mes fonctions de vice-président chargé du patrimoine, fin 2021.

La plus grande ville du Maroc, sa capitale économique, ne disposait d'aucun inventaire complet de ses biens. Ce n'est pas une image. C'est un fait. Des tentatives avaient eu lieu. Une société de développement local, Casa Patrimoine, avait été créée pour accomplir ce travail. Elle a englouti un chantier de 700 millions de centimes sans jamais livrer le fichier de recensement qui était sa raison d'être. En 2024, nous avons tiré la conclusion qui s'imposait : cette structure a été liquidée. Quand un outil ne produit pas de résultats, on ne le maintient pas par habitude. On en rend compte, et on change de méthode.

La nouvelle méthode, nous l'avons voulue simple : faire le travail nous-mêmes, avec les services de la commune, terrain par terrain, dossier par dossier. En 2022, le premier recensement a abouti.

Résultat : 1 918 biens identifiés, évalués à 7 500 milliards de centimes, soit 75 milliards de dirhams. Pour la première fois, Casablanca savait ce qu'elle possédait.

Ce chiffre a ensuite été affiné. Le registre compte aujourd'hui environ 2 000 biens, pour une valeur estimée à 130 milliards de dirhams. Pourquoi la valeur a-t-elle presque doublé entre les deux estimations ? Parce que recenser ne suffit pas : il faut évaluer correctement. Un terrain inscrit à sa valeur d'il y a trente ans n'est pas protégé. Il est offert.

Je veux être honnête sur un point : ce travail n'a rien de spectaculaire. Il ne se voit pas depuis la rue. Il consiste à ouvrir des archives, croiser des titres fonciers, visiter des parcelles, interroger la Conservation Foncière, corriger des erreurs vieilles de plusieurs décennies. C'est un travail de fourmi juridique. Mais tout le reste en dépend. On ne peut pas défendre en justice un bien qu'on ne connaît pas. On ne peut pas louer au juste prix un local dont on ignore l'existence. On ne peut pas planifier l'avenir d'une ville sur un patrimoine fantôme.

Ma conviction s'est forgée bien avant ce mandat. J'ai grandi à Casablanca, dans l'école publique. J'ai obtenu mon baccalauréat en 1984, puis j'ai travaillé comme entrepreneur, dans le commerce et la promotion immobilière. Élu conseiller communal pour la première fois en 2009, j'ai repris des études et obtenu un master en gestion des villes, aménagement du territoire et environnement

dans une école française. Ce parcours m'a appris une chose : la gestion d'une ville n'est ni une affaire de slogans, ni une affaire de coups d'éclat. C'est une affaire de registres tenus, de droit appliqué et de comptes rendus.

L'inventaire impossible a été fait. Ce chapitre aurait pu s'arrêter là. Mais l'inventaire n'était que le début. Car en ouvrant les dossiers, nous avons découvert ce que l'ombre avait permis. C'est l'objet du chapitre suivant.

Chapitre 2. Une villa à 250 dirhams par mois

Combien payez-vous pour votre logement ? Posez la question autour de vous, à Al Fida, à Mers Sultan, à Sidi Othmane, à Hay Mohammadi. Puis lisez ce qui suit.

Le recensement a révélé que 19 villas appartenant à la commune, d'une valeur totale de 18 milliards de centimes, étaient louées 250 dirhams par mois. Pas 250 dirhams par jour. Par mois. Le prix de quelques cafés en terrasse, pour une villa dans la capitale économique du pays.

Ce n'était pas le pire. Des locaux communaux étaient loués 12 dirhams par mois. Douze dirhams. Il faut relire ce chiffre pour y croire. Pendant que la commune s'endettait, pendant que des quartiers attendaient des équipements, une partie du patrimoine commun était cédée en location pour le prix d'un ticket de bus.

Autre cas : le complexe Zenata. Son loyer était fixé à 10 000 dirhams. Après réévaluation, il est passé à 100 000 dirhams. Dix fois plus. La différence entre ces deux montants, multipliée par des années, représente de l'argent qui aurait dû financer vos écoles, vos espaces verts, vos trottoirs, et qui ne l'a pas fait.

Et puis il y a les occupations pures et simples. Un terrain de 13 hectares, propriété de la commune, a été occupé illégalement pendant 30 ans. Trente ans sans titre, sans loyer, sans droit. Un club municipal fonctionnait hors du contrôle de la ville : il a été repris en main. Au total, 130 actions en éviction ont été lancées pour récupérer des biens occupés sans droit.

Je veux être précis sur ce que ces chiffres signifient et sur ce qu'ils ne signifient pas. Ils ne signifient pas que tous les occupants du patrimoine communal sont des fraudeurs. Beaucoup de contrats anciens ont été signés légalement, à des époques où les prix étaient différents, puis jamais révisés. Le problème n'est pas toujours la malhonnêteté des personnes. C'est presque toujours la négligence du système : des baux jamais actualisés, des services sans moyens de contrôle, une information dispersée qui arrangeait ceux qui en profitaient.

C'est pourquoi la réponse ne pouvait pas être la colère. La colère fait des discours. Elle ne récupère pas un terrain. La réponse, c'est la procédure : réévaluation des loyers sur la base de la valeur réelle, révision des contrats, action en justice quand le dialogue échoue, éviction quand le droit le permet et l'exige. Chaque dossier est traité comme un dossier, pas comme un symbole.

Imaginez maintenant ce que représente ce patrimoine géré correctement. Environ 2 000 biens, 130 milliards de dirhams de valeur. Chaque dirham de loyer réévalué, chaque terrain récupéré,

c'est de la capacité d'investissement rendue à la ville. Ce n'est pas de l'argent abstrait. C'est le budget qui permet de passer, comme je le défends, d'une commune endettée à une commune qui investit, avec un budget qui doit croître de 3 à plus de 5 milliards de dirhams.

La villa à 250 dirhams par mois n'est pas une anecdote. C'est le symptôme d'une question démocratique : qui surveille le bien commun quand personne ne le voit ? La réponse que je propose dans ce livre tient en deux mots : le droit, et vous.

Chapitre 3. Ce que dit le droit

Le patrimoine d'une ville n'est pas protégé par des discours. Il est protégé par des textes. Ce chapitre est le plus juridique du livre, et je vais faire en sorte qu'il soit aussi le plus clair.

Deux familles de biens

Les biens d'une commune se répartissent en deux grandes familles. La première : le domaine public communal. Ce sont les biens affectés à l'usage de tous ou à un service public, comme les places, les jardins publics ou les grands équipements. La loi 57.19 relative aux biens immobiliers des collectivités territoriales pose un principe fondamental : les biens du domaine public sont incessibles. On ne peut pas les vendre. Ce principe n'est pas une formalité. C'est lui qui a permis, par exemple, de préserver la propriété communale du complexe Mohammed V, rénové pour accueillir la Coupe d'Afrique des Nations 2025. Le stade emblématique de Casablanca reste le bien des Casablancais.

La seconde famille : le domaine privé de la commune. Ce sont les biens que la ville possède comme un propriétaire ordinaire, qu'elle peut louer ou céder, mais selon des procédures encadrées. Les villas et locaux du chapitre précédent en font partie. C'est là que la vigilance est la plus nécessaire, car c'est là que les abus se glissent.

L'expropriation pour utilité publique, dans les deux sens

Le droit protège la commune, mais il encadre aussi son pouvoir. L'exemple le plus parlant est celui de la villa Mauvillier, un terrain de 551 mètres carrés à l'angle du boulevard Zerktouni et du boulevard d'Anfa. Un projet d'hôtel y est resté paralysé pendant 5 ans. Le 10 juin 2025, lors d'une session que j'ai présidée, le Conseil a voté une déclaration d'utilité publique.

Ce vote a été l'occasion d'une pédagogie que je veux reprendre ici. Beaucoup croient qu'un permis de construire ou un titre de propriété rend un terrain intouchable. C'est faux. Quand l'intérêt général l'exige, la puissance publique peut exproprier. Mais elle ne le fait jamais gratuitement ni arbitrairement : l'expropriation pour utilité publique s'accompagne d'une juste indemnisation, dont le montant est contrôlé par le juge. Le propriétaire n'est pas dépouillé, il est indemnisé sous le contrôle d'un tribunal. C'est l'équilibre du droit : l'intérêt général avance, la propriété privée est respectée.

Trois outils à connaître

Retenez trois notions, elles reviendront dans la suite du livre.

- Le titre foncier : c'est l'identité juridique d'un terrain, tenue par la Conservation Foncière. Qui contrôle le titre contrôle le bien.

Toute l'affaire d'Aïn Sebaâ, au chapitre 5, se joue autour d'un titre.

- La prénotation : c'est une mention inscrite sur un titre foncier pour signaler qu'un droit est revendiqué en justice. Elle gèle la situation : tant que le tribunal n'a pas tranché, personne ne peut vendre ou transformer le bien comme si de rien n'était. C'est l'arme défensive par excellence.
- Les documents d'urbanisme : le plan d'aménagement fixe la vocation des zones de la ville, le plan de lotissement détaille l'affectation des parcelles au sein d'un lotissement. Un espace vert inscrit dans ces documents n'est pas une simple couleur sur une carte : c'est une servitude qui s'impose, y compris au propriétaire.

Pourquoi vous infliger ce vocabulaire ? Parce que la transparence sans compréhension ne sert à rien. Un citoyen qui sait ce qu'est une prénotation ne peut plus être endormi par un communiqué vague. Le droit n'est pas la propriété des juristes. Dans une commune, il est l'outil de tous. Les chapitres qui viennent vont vous montrer cet outil en action.

Chapitre 4. Le registre, une première marocaine

Un inventaire rangé dans un tiroir ne protège rien. Il déplace le secret d'un bureau à un autre. C'est pourquoi, dès le départ, notre objectif n'était pas seulement de recenser le patrimoine, mais de le rendre visible.

Le registre du patrimoine communal de Casablanca a d'abord été numérisé. Chaque bien y est identifié et documenté, ce qui met fin à la dispersion des dossiers qui faisait le bonheur des occupants indéliçats. Puis, en mai 2025, nous avons annoncé une décision dont je mesure la portée : rendre ce registre public. C'est une première au Maroc. Aucune autre commune du pays n'avait ouvert ainsi la liste de ses biens au regard des citoyens.

Pourquoi est-ce si important ? Réfléchissons ensemble à ce que le secret permettait. Quand la liste des biens communaux n'existe que dans des archives éparées, qui peut vérifier qu'une villa est louée à son juste prix ? Personne, sauf une poignée d'agents. Qui peut remarquer qu'un terrain communal est en train de changer discrètement de mains ? Personne, sauf ceux qui organisent l'opération. Le secret ne protège jamais le bien commun. Il protège ceux qui s'en servent.

La publicité du registre inverse la charge. Quand environ 2 000 biens, représentant 130 milliards de dirhams, sont inscrits dans un document consultable, chaque citoyen devient un contrôleur potentiel. Un journaliste peut croiser les données. Une association de quartier peut vérifier le statut du terrain vague voisin. Un conseiller de l'opposition peut poser des questions précises. C'est exactement ce que je souhaite. Je n'ai pas ouvert le registre pour être applaudi, je l'ai ouvert pour être surveillé, moi et tous ceux qui viendront après moi.

Car c'est le point décisif : les personnes passent, les registres restent. Je suis vice-président aujourd'hui. Dans dix ans, d'autres géreront ce patrimoine. Si sa protection dépendait de la vigilance d'un homme, elle vaudrait ce que valent les hommes : peu de chose et peu de temps. En rendant le registre public, nous avons essayé de transformer une pratique en institution. La transparence n'est plus une faveur accordée par un élu. Elle devient un droit acquis des Casablancais, qu'il sera politiquement très coûteux de reprendre.

Je veux aussi dire ce que le registre n'est pas. Il n'est pas parfait. Un patrimoine de cette taille est une matière vivante : des évaluations doivent être actualisées, des situations juridiques restent à clarifier, des dossiers sont encore devant les tribunaux. Un registre n'est pas une photographie figée, c'est un instrument de travail qui s'améliore à mesure qu'on s'en sert. Ceux qui y

trouveront des imperfections rendront service à la ville en les signalant. C'est ainsi qu'un outil public devient un bien public.

Ce registre est, à mes yeux, une conquête démocratique au même titre qu'un droit de vote local. Voter, c'est choisir qui gère.

Consulter le registre, c'est vérifier comment il gère. L'un sans l'autre est incomplet. Au chapitre 8, je vous expliquerai concrètement comment utiliser cet outil. Mais avant, je dois vous raconter une histoire. Celle d'un terrain d'un hectare, près du parc zoologique d'Aïn Sebaâ, qui a failli disparaître du patrimoine des Casablancais en une seule écriture administrative.

Chapitre 5. Aïn Sebaâ, chronique d'une spoliation évitée

Tout patrimoine a ses histoires de guerre. Voici la nôtre, la plus récente et peut-être la plus instructive. Je vais la raconter dans l'ordre, comme elle s'est déroulée.

Le décor : un terrain d'environ un hectare, 13 000 mètres carrés, à Aïn Sebaâ, près du parc zoologique. Titre foncier C/8447. Valeur estimée : environ 200 millions de dirhams. Depuis le plan d'aménagement de 2000, cette parcelle est inscrite comme espace vert. En 2024, le terrain est rattaché à la commune. Tout semble en ordre : un poumon vert, propriété des Casablancais, dans un secteur de la ville qui en a besoin.

Le 25 novembre 2025, la Conservation Foncière retransfère le titre à une société privée, Bafella SARL. Sans notification à la commune. Comprenez bien la scène : la ville est propriétaire d'un terrain de 200 millions de dirhams, et elle découvre que le titre a changé de mains sans même en avoir été informée. Si nous n'avions pas tenu notre registre, si nous n'avions pas suivi nos titres, combien de temps aurions-nous mis à nous en apercevoir ? Des mois ? Des années ? Trop tard, en tout cas.

La riposte devait être rapide, publique et juridique. Les trois à la fois. Le 2 décembre 2025, une semaine après le retransfert, j'ai demandé et obtenu une session extraordinaire du Conseil de la ville. Devant les élus et devant la presse, nous avons exposé le dossier pièce par pièce.

Le cœur de la démonstration mérite d'être expliqué, car il illustre ce que le chapitre 3 vous a appris. La partie adverse s'appuyait sur un arrêt de la Cour de cassation de 2017. Or cet arrêt portait sur le plan d'aménagement. Il ne touchait pas au plan de lotissement. Et c'est le plan de lotissement qui sanctuarise l'affectation de la parcelle en espace vert. Autrement dit : même en admettant tout ce que l'arrêt de 2017 dit sur le plan d'aménagement, la vocation d'espace vert demeure, verrouillée par un autre document d'urbanisme que personne n'a annulé. La subtilité peut sembler technique. Elle vaut 200 millions de dirhams et un hectare de ville.

Dans la foulée, nous avons engagé une prénotation sur le titre. Vous vous souvenez de l'outil : une mention qui gèle la situation juridique du bien tant que la justice n'a pas tranché. Personne ne pourra transformer ce terrain en placement discret pendant que la procédure suit son cours. Ce jour-là, devant le Conseil, j'ai dit publiquement la position de la ville :



*Nous ne leur céderons pas notre bien. Il nous reviendra,
conformément à la loi.*

Chaque mot de cette phrase est pesé. « Notre bien » : celui des Casablancais, pas celui d'une administration. « Conformément à la loi » : pas par la force, pas par la pression, par le droit. Nous respectons les institutions, y compris quand l'une d'elles commet ce que nous considérons comme une erreur. C'est devant les tribunaux que cette affaire se réglera, et c'est très bien ainsi. La maire de Casablanca, Nabila Rmili, a publiquement soutenu cette démarche. Sur la défense du patrimoine commun, la ville parle d'une seule voix.

Je tire trois leçons de cette affaire, et je vous invite à les retenir. Première leçon : la vigilance est un travail continu. Un bien public n'est jamais définitivement à l'abri ; il est à l'abri tant que quelqu'un surveille. Deuxième leçon : la transparence est une arme. C'est parce que le dossier a été exposé publiquement, en session extraordinaire, que la tentative a été prise en flagrant délit d'exister. Les spoliations prospèrent dans la discrétion ; elles supportent mal la lumière. Troisième leçon : le droit est du côté des citoyens quand les citoyens se donnent la peine de le maîtriser. Un plan de lotissement de papier a tenu tête à une opération de plusieurs centaines de millions.

Au moment où j'écris ces lignes, la procédure est en cours. Je ne peux pas vous en raconter la fin. Mais je peux vous dire ceci : ce terrain est inscrit, suivi, défendu, et des dizaines de milliers de Casablancais savent désormais qu'il existe. C'est déjà une victoire.

Chapitre 6. 65 milliards sauvés : la bataille des tribunaux

Aïn Sebaâ est l'affaire la plus visible. Ce n'est pas la plus lourde. La vérité, c'est que la commune de Casablanca vit depuis des décennies sous un bombardement judiciaire permanent, largement ignoré du public. Ce chapitre ouvre les portes de cette salle d'audience.

Les chiffres d'abord. En mai 2026, la commune comptait environ 2 500 dossiers en justice. Parmi eux, un contentieux historique de 280 plaintes pour ce qu'on appelle « agression matérielle » : des personnes qui affirment que la commune a empiété sur leur propriété, en ouvrant une voie, en réalisant un équipement, en occupant un terrain. Certaines de ces plaintes sont fondées. D'autres reposent sur des montages fragiles, des évaluations gonflées, parfois des revendications purement opportunistes. À ce jour, un tiers de ces plaintes ont été rejetées.

Pourquoi est-ce vital ? Parce que chaque condamnation se paie sur votre argent. Un jugement perdu, c'est un équipement de quartier qui ne se fera pas. Lors de la session de mai 2026, j'ai annoncé le bilan de cette bataille : 65 milliards de centimes de condamnations évitées, soit 650 millions de dirhams. Pour donner un ordre de

grandeur : c'est plus de dix fois le coût du nouveau marché Bab Marrakech, dont je vous parlerai au chapitre suivant.

Comment évite-t-on une condamnation ? Pas par miracle. Par le travail. Trois exemples réels.

- Des jugements annulés en cassation : l'un portait sur 10 milliards de centimes, un autre sur 3,2 milliards. Dans les deux cas, la commune avait été condamnée en instance inférieure. Nous avons porté les dossiers jusqu'à la Cour de cassation, avec des arguments construits, et obtenu l'annulation.
- Des recours en révision engagés sur 157 millions de dirhams de jugements : quand des éléments nouveaux ou des vices sérieux apparaissent, le droit permet de rouvrir un dossier jugé. Nous utilisons cette voie chaque fois qu'elle est fondée.
- En mai 2026, l'annulation d'une condamnation de 86 millions de dirhams. Un seul dossier, l'équivalent du budget de plusieurs équipements de proximité.

Et puis il y a les bombes à retardement héritées de l'histoire. La plus impressionnante : une affaire remontant à 1953, impliquant 200 héritiers, qui faisait peser sur la commune un risque de 147 milliards de centimes. Un dossier plus vieux que l'indépendance du pays, transmis de mandat en mandat comme une malle qu'on n'ose pas ouvrir. Nous l'avons ouverte. C'est cela, gérer le passif d'une

ville : accepter d'affronter des dossiers que personne n'a envie de toucher, parce que les ignorer coûte encore plus cher.

Il faut dire un mot, enfin, de ceux qui ont fait du contentieux contre la commune une industrie. Certains montages visent à obtenir des condamnations massives sur des bases artificielles, en pariant sur la désorganisation des archives communales. Face à ces pratiques, j'ai prévenu publiquement que la ville n'hésiterait pas à saisir le Procureur Général du Roi pour escroquerie lorsque l'instrumentalisation de la justice serait caractérisée. Attaquer la commune en justice est un droit que je respecte absolument. Fabriquer des dossiers pour piller le bien commun est un délit. La frontière entre les deux est l'affaire des juges, et nous leur apportons les éléments.

Comment cette machine fonctionne-t-elle au quotidien ? Prenons un exemple hypothétique pour fixer les idées. Imaginez qu'un plaignant réclame une indemnisation massive pour un terrain que la commune aurait, selon lui, occupé dans les années 1980.

Première étape : retrouver l'histoire du terrain dans nos archives et au registre, ce qui était impossible avant le recensement. Deuxième étape : vérifier le titre foncier et la chaîne des propriétaires.

Troisième étape : confronter l'évaluation demandée à la valeur réelle du bien à l'époque des faits. Quatrième étape : plaider, avec des pièces, pas avec des impressions. À chacune de ces étapes, un dossier mal ficelé du côté du plaignant peut s'effondrer. C'est ainsi

qu'un tiers des 280 plaintes historiques ont déjà été rejetées, et c'est ainsi que se sont construites les annulations en cassation.

Cette bataille ne fait pas de bruit. Elle ne coupe aucun ruban. Mais je la considère comme l'un des services les plus concrets rendus aux Casablancais durant ce mandat : 650 millions de dirhams qui resteront dans le budget de votre ville au lieu de le quitter. La défense du patrimoine ne se joue pas seulement sur le terrain. Elle se joue, chaque semaine, dans les salles d'audience.

Chapitre 7. Ce que le patrimoine peut financer

Protéger le patrimoine n'est pas une fin en soi. Un registre bien tenu, des procès gagnés, des loyers réévalués : tout cela n'a de sens que si la richesse ainsi préservée devient des projets, des emplois, des services. Ce chapitre est celui de la destination.

Ma doctrine financière tient en une phrase : faire passer Casablanca d'une commune endettée à une commune qui investit. Concrètement, cela signifie porter le budget de la ville de 3 à plus de 5 milliards de dirhams, en s'appuyant notamment sur un patrimoine géré au juste prix. Chaque dirham récupéré au chapitre 2, chaque condamnation évitée au chapitre 6, alimente cette trajectoire.

À quoi ressemble une ville qui investit ? À des projets précis. En voici quatre, tous adossés au foncier et au patrimoine communal.

Le premier est le plus ambitieux : Casablanca Tech Valley, à Sidi Othmane, sur le site El Hantate. Un investissement de 1,5 milliard de dirhams, avec un objectif de 25 000 emplois. La première phase porte sur 6,5 hectares, prélevés sur un foncier communal de plus de 100 hectares, avec une vision d'ensemble sur 260 hectares. Le projet est porté par Ewane, filiale de la CDG. Et il comporte une

décision d'urbanisme symbolique : pour la première fois, des immeubles hauts sont autorisés à Moulay Rachid. Je veux insister sur ce que cela raconte. Pendant des décennies, les quartiers de l'est de Casablanca ont été traités comme des périphéries à loger, jamais comme des centres à développer. Installer une vallée technologique à Sidi Othmane, c'est dire à ces quartiers : l'avenir se construit aussi chez vous. Cela s'inscrit dans les 100 milliards de centimes d'investissements créateurs d'emplois annoncés pour Ben M'sick et Moulay Rachid en février 2025.

Le deuxième est un projet de proximité : le nouveau marché Bab Marrakech, pour environ 60 millions de dirhams. 217 magasins, 48 kiosques, un parking souterrain de 160 places. Un marché, c'est du patrimoine communal productif par excellence : il loge des commerçants, il sert des habitants, il génère des recettes qui reviennent à la ville. C'est le contraire du local loué 12 dirhams par mois.

Le troisième relève de l'adaptation au réel : le stress hydrique. Casablanca ne peut plus arroser ses espaces verts à l'eau potable comme si la ressource était infinie. Nous avons affecté 334 millions de centimes d'excédent budgétaire aux puits et aux sources, pour irriguer les espaces verts sans toucher à l'eau potable. Ce n'est pas le projet le plus photogénique du mandat. C'est l'un des plus raisonnables.

Le quatrième regarde le monde : le complexe Mohammed V, propriété communale préservée grâce au principe d'incessibilité des biens publics posé par la loi 57.19, a été rénové pour la Coupe d'Afrique des Nations 2025. Et derrière la CAN se profile la Coupe du Monde 2030. Ces rendez-vous ne sont pas que du sport. Ce sont des accélérateurs : des infrastructures, des visiteurs, des standards internationaux qui tirent toute la ville vers le haut. Une commune qui aurait bradé son stade ou perdu ses terrains n'aurait rien à offrir à ces échéances. Une commune qui a défendu son patrimoine peut les accueillir en propriétaire.

Un dernier mot sur la méthode. Investir ne veut pas dire tout raser. J'ai refusé le plan d'aménagement de Hay Mohammadi tel qu'il était proposé, parce qu'on ne modernise pas un quartier en effaçant sa mémoire ouvrière. Hay Mohammadi n'est pas une réserve foncière : c'est un lieu où s'est écrite une partie de l'histoire sociale et culturelle de ce pays. Le patrimoine d'une ville, ce ne sont pas seulement ses titres fonciers. Ce sont aussi ses lieux de mémoire. Les deux méritent la même protection.

Chapitre 8. Citoyens, mode d'emploi

Nous voici au chapitre pour lequel, peut-être, ce livre a été écrit. Tout ce qui précède vous a montré ce que la commune peut faire. Celui-ci vous montre ce que vous pouvez faire. Car un patrimoine surveillé par des millions d'yeux se défend mieux que par un service administratif, aussi dévoué soit-il.

Consulter le registre

Le registre du patrimoine, numérisé et annoncé public en mai 2025, est votre premier outil. Quand vous le consultez, trois réflexes :

- Partez de votre quartier. Cherchez les biens communaux autour de chez vous : le terrain vague, l'ancien local fermé, le jardin. Savoir qu'ils appartiennent à la commune change votre regard sur eux.
- Notez l'affectation. Un bien communal a une vocation : espace vert, équipement, local commercial. Si l'usage réel que vous observez ne correspond pas à l'affectation, c'est une question légitime à poser.

- Gardez une trace. Une capture, une date, une référence. Les dossiers solides commencent par des observations datées.

Signaler un abus

Imaginez que vous constatiez une construction qui s'élève sur une parcelle inscrite comme espace vert, ou un équipement communal exploité privativement. Que faire ?

- Écrivez à la commune. Une signalisation écrite, avec la localisation précise et si possible la référence du bien, oblige l'administration à ouvrir un dossier. L'écrit reste, la parole s'envole.
- Passez par vos élus. Conseillers d'arrondissement, conseillers de la ville, députés : nous sommes vos relais institutionnels. Mon équipe traite ce type de signalement en priorité, et je sais ne pas être le seul.
- Mobilisez le tissu associatif. Une association de quartier qui documente une occupation illégale pèse plus qu'une réclamation isolée. Les 130 actions en éviction dont je vous ai parlé s'appuient souvent, en amont, sur des signalements de terrain.

Connaître vos droits sur l'espace public

L'espace public vous appartient, mais il obéit à des règles. Prenons l'exemple du stationnement, qui exaspère tant de Casablancais, à juste titre. La ville compte 800 000 places de stationnement. Combien sont régulièrement horodatées ? 8 000. Un pour cent. Tout le reste vit dans une zone grise où le gardien improvisé fait la loi. Nous avons engagé la remise en ordre : retrait de la gestion à Casa Baia, appel à manifestation d'intérêt en préparation pour une gestion professionnelle, et surtout, en mai 2025, adoption d'un cahier des charges des gardiens de voitures : enquête sociale préalable, zones délimitées, horaires définis. Ce que cela signifie pour vous : un gardien régulier opère dans une zone précise, à des horaires précis. En dehors de ce cadre, personne ne peut vous imposer de payer pour stationner sur la voie publique. Connaître cette règle, c'est déjà la faire vivre.

Les situations d'urgence

Un mot enfin pour ceux qui vivent dans des bâtiments menaçant ruine, une réalité douloureuse de nos quartiers anciens, aggravée par le séisme de 2023. Un dispositif de relogement avec aide financière existe. Et je plaide, au Parlement comme au Conseil, pour que l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine assume pleinement ses prérogatives : la sécurité des habitants ne peut pas reposer sur la seule commune. Si vous êtes concernés, faites-vous connaître des services communaux : un ménage recensé est un ménage qui peut être aidé.

Je termine ce mode d'emploi par une conviction. Derrière chaque bien public, il y a des personnes qui le font vivre. Quand j'ai dénoncé, en décembre 2025, la situation de 2 500 agents de propreté maintenus en contrats précaires, c'était le même combat : le patrimoine commun inclut celles et ceux qui le nettoient, l'entretiennent et le gardent. Une ville ne respecte pas ses biens si elle ne respecte pas ses travailleurs.

Chapitre 9. Ce qui reste à faire

Un livre de bilan qui ne parlerait que des victoires serait un livre de propagande. Ce chapitre dresse la liste de ce qui n'est pas fini. Elle est longue, et c'est normal : on ne répare pas des décennies de négligence en un mandat.

Premier chantier : achever la sécurisation juridique du registre. Environ 2 000 biens sont recensés, mais recenser n'est pas apurer. Des titres restent à clarifier, des évaluations à actualiser, des situations d'occupation à régulariser ou à contester. Les 130 actions en éviction lancées doivent être menées à leur terme, une par une, devant les tribunaux. Et l'affaire d'Aïn Sebaâ nous a appris qu'un bien inscrit peut encore être attaqué : la vigilance sur les titres fonciers doit devenir une routine administrative, pas un exploit ponctuel.

Deuxième chantier : le contentieux. Environ 2 500 dossiers sont encore en justice. Les 65 milliards de centimes de condamnations évitées prouvent que la méthode fonctionne ; ils ne suppriment pas le stock. Il faudra des années de travail juridique constant, et une règle d'or : ne plus jamais laisser les archives de la ville dans un état qui fasse le bonheur des plaideurs opportunistes.

Troisième chantier : la valorisation. Un patrimoine de 130 milliards de dirhams qui dort est un patrimoine à moitié perdu. Chaque bien doit trouver son juste usage : loué au prix du marché, affecté à un service public, ou mobilisé pour un projet comme la Tech Valley de Sidi Othmane, dont la première phase de 6,5 hectares doit ouvrir la voie à la vision de 260 hectares. L'objectif budgétaire, passer de 3 à plus de 5 milliards de dirhams, se gagnera là, dans la gestion patiente de milliers de baux et de parcelles.

Quatrième chantier : l'espace public du quotidien. Le stationnement d'abord : l'appel à manifestation d'intérêt doit aboutir, pour que les 800 000 places sortent enfin de la zone grise où seules 8 000 sont horodatées. Le cahier des charges des gardiens doit être appliqué partout, pas seulement adopté. Les bâtiments menaçant ruine ensuite : le dispositif de relogement doit monter en puissance, et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine doit prendre toute sa part. La condition des 2 500 agents de propreté, enfin, doit être réglée : une ville qui se veut métropole mondiale ne peut pas faire reposer sa propreté sur la précarité.

Cinquième chantier : la mémoire. Le refus du plan d'aménagement de Hay Mohammadi n'était pas une fin, c'était un début. Il faut maintenant construire, avec les habitants, un projet qui modernise le quartier sans effacer son histoire ouvrière. C'est un travail plus lent qu'une démolition. C'est aussi le seul qui vaille.

Dernier chantier, le plus important peut-être :

l'institutionnalisation. Tout ce que ce livre décrit, le registre public, la défense judiciaire systématique, la transparence des sessions, doit survivre aux personnes qui l'ont mis en place. Mon travail au Parlement s'inscrit dans cette logique : questions orales sur le transport urbain public, sur le recouvrement de la fiscalité locale, sur la gestion déléguée, sur les maisons menaçant ruine. À chaque fois, la même idée : les villes marocaines ont besoin de règles et d'institutions solides, pas de sauveurs providentiels.

Cette exigence institutionnelle, je l'ai portée dans l'hémicycle sur des sujets qui touchent directement le portefeuille et le quotidien des Casablancais. En décembre 2023 puis en janvier 2024, j'ai interrogé le ministre des Finances sur le contrôle des prix : à quoi sert un patrimoine bien géré si le coût de la vie échappe à toute régulation ? En janvier 2024, j'ai questionné le gouvernement sur le recouvrement de la fiscalité locale, car une commune qui ne recouvre pas ses recettes finit toujours par négliger ses biens. Le 27 mai 2024, j'ai interpellé le ministre de l'Intérieur sur le transport urbain public. En juillet 2023, sur les Cités des métiers et des compétences, parce que la formation des jeunes est le premier des patrimoines. Et en juin 2025, ma question sur le plan de commerce extérieur 2025-2027 a reçu une réponse concrète : l'annonce de 12 guichets régionaux pour accompagner les exportateurs. Une question orale bien préparée n'est pas un exercice de tribune. C'est

un levier qui produit des réponses, des engagements, et parfois des guichets.

En septembre 2026, les Casablancais d'Al Fida Mers Sultan jugeront ce bilan, et c'est leur droit le plus strict. Ce livre leur donne, je l'espère, les pièces du dossier. Je ne demande pas d'être cru sur parole. Je demande d'être vérifié.

Conclusion. Une ville se garde comme un bien de famille

Reprenons le fil de ce livre en quelques lignes. Une ville qui ne connaissait pas ses biens a fait son inventaire : 1 918 biens en 2022, environ 2 000 aujourd'hui, 130 milliards de dirhams. Des abus ont été corrigés : les villas à 250 dirhams, les locaux à 12 dirhams, le complexe Zenata réévalué de 10 000 à 100 000 dirhams, un terrain de 13 hectares occupé pendant 30 ans, 130 actions en éviction. Un registre a été numérisé puis annoncé public, une première au Maroc. Une tentative de spoliation à Aïn Sebaâ a été contrée en une semaine, par le droit et par la lumière. Une bataille judiciaire de 2 500 dossiers a déjà évité 650 millions de dirhams de condamnations. Et cette richesse défendue commence à financer l'avenir : une Tech Valley à Sidi Othmane, un marché à Bab Marrakech, des espaces verts irrigués sans eau potable, un stade rénové pour la CAN 2025, une ville qui se prépare pour le Mondial 2030.

Rien de tout cela n'est un miracle. Tout est le produit d'une méthode : recenser, publier, défendre, investir. Cette méthode n'a pas de couleur partisane. Elle demande de la constance, du droit, et des citoyens informés.

C'est pour ces citoyens que j'ai écrit ce livre. Le patrimoine commun ressemble à un bien de famille : tant que personne ne tient les comptes, chacun se sert, et les héritiers découvrent un jour qu'il ne reste rien. Casablanca a commencé à tenir ses comptes. Le registre est ouvert. Les procédures sont lancées. La suite dépend de la seule force qui ne se délègue pas : votre vigilance.

Consultez le registre. Posez des questions. Signalez ce qui vous semble anormal. Exigez des comptes de vos élus, à commencer par moi. Une ville dont les habitants connaissent le patrimoine est une ville qu'on ne peut plus déposséder en silence.

La ville nous appartient. Prouvons-le, ensemble, chaque jour.

Annexe. Dix engagements pour le patrimoine commun

- 1. Maintenir le registre du patrimoine public, actualisé et accessible à tous les citoyens, et en faire un standard permanent de la gestion communale.
- 2. Mener à leur terme les 130 actions en éviction engagées et récupérer chaque bien communal occupé sans droit, dans le strict respect des décisions de justice.
- 3. Réévaluer systématiquement les loyers du patrimoine communal à leur juste valeur, sur le modèle du complexe Zenata, pour que plus aucun bien public ne soit bradé.
- 4. Défendre chaque dossier devant les tribunaux avec la même rigueur qui a permis d'éviter 650 millions de dirhams de condamnations, et saisir la justice contre toute instrumentalisation frauduleuse du contentieux.
- 5. Poursuivre la bataille d'Aïn Sebaâ jusqu'à la restitution du terrain à la commune, conformément à la loi, et protéger tous les espaces verts inscrits aux documents d'urbanisme.
- 6. Mettre le patrimoine au service de l'emploi : accompagner Casablanca Tech Valley à Sidi Othmane et les investissements annoncés pour Ben M'sick et Moulay Rachid.

- 7. Rendre compte publiquement, chaque année, de l'état du patrimoine, des loyers perçus, des contentieux et des biens récupérés, chiffres à l'appui.
- 8. Achever la remise en ordre du stationnement : gestion professionnelle des 800 000 places et application intégrale du cahier des charges des gardiens de voitures.
- 9. Protéger le patrimoine de mémoire des quartiers, à commencer par Hay Mohammadi, en refusant toute modernisation qui effacerait leur histoire.
- 10. Porter le budget de Casablanca de 3 à plus de 5 milliards de dirhams, pour faire définitivement de notre ville une commune qui investit au lieu d'une commune qui s'endette.