

# Sous couvert de l'INDH, un



## • Deux marchés pilotes à Bernoussi détournés de leur vocation

## • Les locaux cédés à des fonctionnaires, MRE, commerçants...

## • Les projets à l'arrêt depuis cinq ans

**A**BSENCE d'autorisations, conflit d'intérêts, détournement de la vocation initiale... Ce sont là les ingrédients d'un scandale immobilier à Casablanca. L'affaire concerne la construction de deux marchés pilotes Al Massir et Essalama, à Sidi Moumen dans la préfecture de Sidi Bernoussi, à Casablanca. Compo-

*Le marché pilote Essalama a été construit au niveau des Carrières Thomas par l'association éponyme, présidée par Azeddine Idrissi (Ph. Khalifa)*

sants essentiels du projet, des magasins destinés aux marchands ambulants des carrières Thomas et Rhamna moyennant un prix symbolique. Au total, les deux projets contenaient un millier de magasins, 30 bureaux, un hôtel, un café. Les deux chantiers sont à l'arrêt depuis le changement de gouverneur de Bernoussi en 2010. Ce dernier avait relevé que les chantiers étaient lancés sans les autorisations nécessaires. Contacté par L'Economiste, Abdellah Saâdouni, dirigeant de la société qui a décroché l'appel d'offres pour la construction des deux marchés confirme. Pourtant, il a bien accepté de les construire. «Une société de BTP n'est pas censée exiger d'un promoteur immobilier la présentation des autorisations de construction», se défend-il.

Les terrains sur lesquels les deux marchés ont été bâtis appartiennent au domaine privé de l'Etat. En principe, un architecte sollicité pour concevoir les plans d'un projet doit exiger un certificat de propriété du nom des deux associations pour les intégrer dans les dossiers administratifs des deux projets. Les registres de l'Agence de la conservation foncière indiquent que la propriété des deux terrains n'a pas changé. Ce qui signifie que la situation légale du foncier constitue une autre anomalie dans ces projets.

Bouchaïb Mhamka, président de l'Association Al Massir relève toujours du domaine privé de l'Etat. Profitant du printemps arabe début 2011, les initiateurs de ces projets incriminés ont essayé de reprendre les travaux à plusieurs reprises avant d'être arrêtés à chaque fois. Les bâtiments sont au stade de la finition, mais enregistrent trop d'anomalies. «Si bien qu'ils ne pourront jamais être réceptionnés, à moins d'une dérogation»,

affirme-t-on auprès d'un haut responsable qui souhaite garder l'anonymat.

Les anomalies ne concerneraient pas seulement les constructions. Selon des sources proches des dossiers, le projet Al Massir, par exemple, aurait été redimensionné à 500 magasins de 6 m<sup>2</sup> chacun alors qu'à la base il était destiné à accueillir les 288 marchands ambulants des Carrières Thomas.

Chose confirmée par Saâdouni, maître d'œuvre des deux chantiers. «On m'a demandé de procéder à une surélévation du marché Al Massir, mais j'ai refusé parce qu'il fallait au préalable effectuer des études pour savoir si les fondations allaient supporter une telle extension», explique-t-il. L'objectif était de construire un maximum de magasins pour «rentabiliser» le projet. Devant ce refus, l'Association a eu recours à une autre société pour procéder à l'extension du marché. Au final, le marché Al Massir totalise une surface commercialisable de 14.000 m<sup>2</sup>.

# étrange mic-mac à Casablanca

Comme dans tout projet INDH, les marchés pilotes Al Massir et Essalama ont fait l'objet d'une convention de partenariat entre l'association des bénéficiaires (marchands ambulants) et le Comité local de développement humain. Les associations Al Massir et Essalama sont censées avoir dressé la liste des bénéficiaires, qui devaient acquérir les locaux à des prix symboliques, avant de démarrer les travaux. Selon nos informations, les pouvoirs publics n'ont jamais pu obtenir auprès des deux associations ladite liste.

La construction de projets immobiliers de cette envergure ne s'improvise pas. Outre l'obtention des autorisations nécessaires, il faut sécuriser le financement. Dans le cas des projets Al Massir et Essalama, il est impossible de construire avec des «quotes-parts symboliques» représentant la contribution des marchands ambulants. Dans leur «composante sociale», le prix d'acquisition des magasins varie entre 10.000



Le marché Al Massir devait être construit sur un seul niveau. Il a été surélevé à quatre étages (Ph. Khalifa)

et 25.000 DH selon le type de commerce exercé. Des niveaux de prix insuffisants pour mener à bien la construction de projets immobiliers de cette dimension. D'où le recours à la formule de la péréquation. Le principe consiste à céder une partie du projet à des «opérateurs économiques» qui ne font pas partie de la cible de départ et qui ont acquis des magasins autour de 200.000 DH et les bureaux à plus de 400.000 DH. Parmi les bénéficiaires figurent des commerçants, des MRE, des fonctionnaires... Ce qui a ouvert la porte à de nombreux abus tels que l'attribution de plusieurs magasins à une même personne. Or, le recours à la péréquation n'était pas prévu

## Enseignements d'un scandale

PLUSIEURS enseignements peuvent être tirés des projets Al Massir et Essalama. Le premier concerne l'utilisation abusive du label INDH pour la réalisation de projets sociaux sans respecter les procédures. Un responsable de l'Agence urbaine de Casablanca confirme que c'est une pratique assez courante pour faire avancer ces projets.

Le deuxième enseignement de ces deux projets, c'est que les relations entre les différents protagonistes sont inextricables. Ainsi, selon l'extrait du Registre de commerce Bouchaïb Mhamka, président de l'Association Al Massir à l'origine du projet du même nom, était employé chez Abdellah Saâdouni au sein de la société de BTP AGE Béton en tant que directeur technique. Il se trouve que c'est cette entité qui a décroché la construction des deux marchés. Apparemment, la relation entre les deux a été rompue puisque Abdellah Saâdouni, par l'intermédiaire de Me Najib Sarrouj, a porté plainte auprès du tribunal de 1<sup>re</sup> instance de Casablanca pour abus de confiance, escroquerie et vol contre ses deux collaborateurs dont Mhamka. Saâdouni leur reproche d'avoir acheté indûment une voiture (de marque Opel) d'une valeur de 231.775 DH au profit d'un certain Omar Anfelouss, «qui n'a aucun lien avec la société AGE Béton» et d'avoir effectué des retraits dans les comptes bancaires de l'entreprise via des «effets anonymes» pour un montant de plus de 300.000 DH.

Le dossier en notre possession comprend également une plainte déposée par le même Abdellah Saâdouni auprès de l'Inspection générale du ministère de la Justice contre l'Association Al Massir, présidée par son associé Bouchaïb Mhamka. Celui-là même à qui il a acheté une Opel Astra selon l'engagement dont nous détenons copie. Dans ce document, l'on peut lire que «la société AGE Béton a réalisé le projet Al Massir à 90% et que le maître d'ouvrage aurait inventé des prétextes fallacieux pour ne pas payer le reliquat d'impayés».

Interrogé sur ses liens avec le patron de la société de construction, Mhamka explique que «lui aussi a introduit des actions en justice contre lui pour ne pas avoir terminé les travaux dans les délais et pour une affaire de falsification de documents. D'autres plaintes seront bientôt déposées contre lui».

Pour sa part, Azeddine Idrissi, président de l'association Essalama, est resté injoignable.

Comment se fait-il que les projets Al Massir et Essalama n'ont toujours pas été audités alors qu'ils ont été construits avec des deniers publics? Il est urgent de lancer une enquête pour déterminer les responsabilités des uns et des autres et évaluer les montants versés par les bénéficiaires. Il faut également enquêter sur l'usage abusif qui est fait du label INDH dans les projets dits sociaux. A commencer par les marchés pilotes Al Massir et Essalama. □

ROYAUME DU MAROC  
Ministère de l'Intérieur  
Agence pour le Développement et la Réhabilitation de la ville de Fès

المملكة المغربية  
وزارة الداخلية  
وكالة التنمية الحضرية والريفية

ADDER-FES

L'ADDER-Fès recherche Un « Responsable de gestion des sites »  
Lieu d'affectation : Fès

**OBJET DU POSTE :**  
L'Agence pour le Développement et la Réhabilitation de la Ville de Fès (ADDER-Fès) recherche des candidats hautement qualifiés pour le poste de « Responsable de la gestion des sites ». Le candidat sélectionné travaillera dans le cadre de l'Unité de gestion des sites, établie au sein de l'ADDER-Fès, sous l'autorité de son Directeur Général. Les sites des Fondouks et autres monuments qui se trouvent en plein milieu de Fès ont été construits/réhabilités par l'ADDER-Fès, dans le cadre de projets globaux de réhabilitation de l'espace traditionnel de la Médina de Fès. Ces sites seront placés auprès d'un ou plusieurs gestionnaires privés et leur gestion future se fera selon des règles précises permettant la préservation de leur valeur économique et technique, la maintenance des lieux et la conformité aux objectifs des projets et à la rentabilité économique des investissements réalisés.

**MISSIONS PRINCIPALES :**

- Gestion et sub-évaluation de l'activité ;
- Assurer le suivi de la rentabilité économique et financière de l'ensemble des sites relevant de l'ADDER-Fès ;
- S'assurer du respect des principes de transparence et d'égalité pour l'accès des bénéficiaires aux locaux ;
- Développer, suivre et analyser des indicateurs relatifs à la performance de la gestion des sites ;
- Evaluer la pertinence des mécanismes de gestion et d'animation développés par les(x) gestionnaire(s) des sites ;
- Identifier le patrimoine relatif aux projets : inventaires physiques, valeurs comptables ;
- Réaliser le suivi administratif, budgétaire et comptable des contrats avec les(x) gestionnaire(s) des sites ;
- Garantir la conservation des documents et archives relatifs aux projets.
- Communication et marketing ;
- Entretien des relations avec les(x) futur(s) gestionnaire(s) des sites et les structures de gouvernance du projet qui sont le Comité d'orientation (CO) et le Comité restreint de suivi et d'évaluation (CRESE) ;
- Préparer les réunions des différents comités du projet et rédiger les PV correspondants ;
- Définir et animer des actions de communication en coordination avec les parties prenantes du projet ;
- Analyser les besoins en terme de politique Marketing ;
- Participer à l'élaboration d'actions d'animation et l'organisation d'événements promotionnels.
- Qualité sécurité et environnement ;
- Veiller au respect des règles, notamment celles ayant trait à la Qualité et à la Sécurité ;
- S'assurer du respect des normes en matière de santé et d'hygiène ;
- Contrôler l'entretien des équipements, matériels et installations et identifier les besoins de renouvellement ou de réparation ;
- Réaliser des comités de prestations, de la qualité des services notamment en liaison avec les usagers, et exploiter les résultats en vue d'amélioration.

**SAVOIR FAIRE :**

- Réaliser des analyses et des calculs économiques ;
- Rédiger des cahiers des charges et passer des marchés ;
- Négocier des transactions ;
- Gérer les relations avec les parties prenantes.

**QUALIFICATIONS REQUISES :**

- Titulaire d'un diplôme bac +5 en Management, Commerce et Marketing, Droit des affaires ou équivalent avec une expérience professionnelle dans le domaine objet de cet appel à candidature ;
- Expérience minimale de 4/5 années dans un poste similaire.

Des connaissances et de l'expérience dans les domaines suivants sont souhaitées :

- Gestion d'actifs ;
- Concepts et principes de la gestion immobilière ;
- Réglementation et procédures en matière de marchés publics ;
- Domaine de l'entretien, de la maintenance et de la sécurité des sites.

En outre, les candidats devront :

- Faire preuve d'une intégrité et d'un caractère exceptionnels ;
- Être libre de tout conflit d'intérêt et s'engager à protéger l'intégrité du projet ;
- Être proactif et capable de fournir des rapports d'une manière régulière.

Les dossiers de candidatures, devront comprendre :

- 1- Une lettre de motivation (deux pages maximum) décrivant les capacités du candidat ;
- 2- Un Curriculum vitae détaillé.

Les dossiers seront adressés à Monsieur le Directeur Général de l'ADDER-Fès et déposés à l'adresse suivante :  
S. Ar / Al Akasayine, 34000 (N°7) - Fès  
Tél : 69364344/78 Fax : 69364344/3 Courriel : adeder@adeder.ma  
Les candidats/ps intéressés/ps sont invités/ps à adresser leurs dossiers au plus tard quinze (15) jours après la date de parution au journal.

ADDER-FES, Société Anonyme au Capital de 43.000.000 Dirhams - Siège Social : S. Ar. Al Akasayine, 34000 (N°7) - Fès - BC: 14773  
Tél: 69364344/78 Fax: 69364344/3 Adresse électronique: Adeder@adeder.ma Site Web: http://www.adeder.ma

## ENQUÊTE

# Sous couvert de l'INDH, un étrange mic-mac à Casablanca

dans la convention signée entre les parties prenantes des deux projets.

L'on se demande d'ailleurs combien de personnes sont éligibles à un local dans ces projets et quelle proportion représentent-elles réellement dans ces projets? En tout cas, les marchands ambulants ont manifesté à plusieurs reprises pour protester d'avoir été écartés de la liste des bénéficiaires. D'ailleurs, à chaque fois qu'il est question de construire un marché pilote, le nombre de prétendants dépasse largement les projections de départ.

Les marchés litigieux ne sont pas près d'ouvrir. La procédure n'a pas été respectée. Par conséquent, l'on se demande comment sera débloquée la situation ni si les acquéreurs seront indemnisés un jour.

Contacté par L'Economiste, Bouchaïb Mhamka, président de l'Association Al Massir initiatrice du projet éponyme, affirme que la construction est en règle et que toutes les autorisations ont été obtenues. Dans ce cas, qu'est-ce qui bloque? «Le marché est fin prêt. Il a été construit

dans les règles de l'art. Il n'a jamais été arrêté et ne le sera jamais. Il est seulement passé par plusieurs étapes. Nous attendons le deuxième versement du budget INDH. Nous avons transmis le dossier à la préfecture et à l'arrondissement qui doivent nous communiquer la liste actualisée des bénéficiaires des magasins parmi les marchands ambulants», déclare-t-il. Le président de l'Association explique que le marché totalise 650 magasins, dont 380 sont destinés aux marchands ambulants, 70 aux diplômés chômeurs et 200 aux «particuliers».

Ahmed Brija, vice-président du conseil de la ville et en même temps président du Comité local de développement humain de l'arrondissement Sidi Moumen, n'a pas répondu à nos multiples relances. Il n'a pas répondu non plus à un texto indiquant l'objet de nos multiples appels téléphoniques. Il est également concerné du fait que les deux projets se trouvent dans son fief électoral. Abdellah Janan, coordinateur du même comité, est

### Fiasco des marchés pilotes



(Ph. Jafi)

L'ÉCHEC de l'approche qui consiste à construire des marchés pilotes et à attribuer des magasins à des bénéficiaires selon des critères qui peuvent être parfois aléatoires, voire subjectifs. L'expérience a montré que bon nombre d'attributaires, par manque de rentabilité ou par spéculation, finissent par fermer leurs locaux et les mettre en vente pour retourner à leurs anciennes amours. Et certains sont à l'affût d'une autre occasion de bénéficier d'un nouveau local. Ce qui constitue une véritable gabegie. Les autorités de Sidi Bernoussi ont initié un projet novateur consistant en l'attribution de stands aux marchands ambulants sur la base d'un loyer mensuel de 1.200 et d'un droit d'entrée de 7.000 DH. Les bénéficiaires sont tenus d'adhérer à un système de rotation dans les stands. Une dizaine de plateformes de commerce de proximité (PCP) sont prévues dans la préfecture. □

resté lui aussi injoignable. Le Comité local de développement humain a un droit de regard sur les projets puisqu'il est signataire des conventions relatives aux

deux marchés pilotes. □

Hassan EL ARIF

Pour réagir à cet article:  
courrier@leconomiste.com

## groupe ECO•MEDIAS

Recherche dans le cadre  
de son développement

### JOURNALISTES WEB (H/F)

#### PROFIL :

De formation supérieure (*Economie / Gestion / Droit / Finances / Journalisme*), vous êtes curieux, persévérant, rigoureux, parfaitement francophone et disposez d'une bonne culture générale ainsi que d'une aisance avec l'outil informatique. Vous avez de plus un très fort esprit d'initiative et de synthèse, le sens du travail en équipe et êtes doté d'un excellent relationnel.

#### MISSIONS :

En charge de la couverture de l'information économique, politique, sociétale ou financière, vous assurez avec objectivité, densité et richesse la rédaction et l'alimentation du Site web. Vous participez également à l'élaboration de la News Letter et des vidéos

Nous vous offrons, outre une rémunération attractive et une formation performante, la possibilité de vous investir et d'évoluer au sein d'un groupe leader en pleine expansion.

Envoyez votre CV & lettre de motivation +  
photo par mail : [redaction@leconomiste.com](mailto:redaction@leconomiste.com)

ECO•MEDIAS

L'ECONOMISTE **المستقبل** L'ECONOMISTE

