



Reda Bennani

Habitat social au Maroc : Résorption de l'habitat insalubre dans le Grand Casablanca



Habitat social au Maroc :

Résorption de l'habitat insalubre
dans le Grand Casablanca

HABITAT SOCIAL AU MAROC

**Résorption de l'habitat insalubre
dans le Grand Casablanca.**

.....

Reda Bennani

Énoncé théorique de Master en Architecture
SAR/ENAC/EPFL.

Sous la direction de Monsieur Pedrazzini Yves

Janvier 2016, Lausanne.

.....



TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	7
INTRODUCTION	9
Introduction	10
Définition	11
CONTEXTE HISTORIQUE DE L’HABITAT SOCIAL	13
Contexte historique	14
L’habitat musulman	15
L’habitat ouvrier	16
L’habitat adapté	17
L’habitat évolutif	19
PROGRAMME VILLES-SANS-BIDONVILLES	21
Présentation	22
Restructuration	24
Relogement	26
Recasement	28
Objectif de l’étude de cas	29
Projets en cours de recasement	30
ÉTUDE DE CAS: AL-FATH, LE CONTEXTE URBAIN	33
Situation	34
Système de transport	36
Activités existantes	38
Bidonvilles	40
Environnement	42
Projet de recasement AL-FATH	44
Analyse urbaine	46

TABLE DES MATIÈRES

.....	
ÉTUDE DE CAS: AL-FATH, LE LOGEMENT SOCIAL	59
Conception	60
Analyse du logement	62
Comparaison : La cour	64
Disparités au niveau du confort	66
Apparence uniforme	68
.....	
LES ACTEURS	71
Les acteurs publics	72
Les acteurs privés	74
Artisans	76
Bidonvillois	78
.....	
LE PROCESSUS DE RECASEMENT	83
Aperçu du processus	84
Binôme et tiers payant	86
Étapes du recasement	88
Accompagnement social	90
Microcrédit	91
.....	
LE PROCESSUS DE CONSTRUCTION	93
Aperçu	96
Étapes	98
Matériaux	106
Ornementation	108
.....	
L'IMPACT DU RECASEMENT	111
.....	

TABLE DES MATIÈRES

.....	
BIBLIOGRAPHIE	120
.....	
ANNEXE	122
Sites visités	122
Procès-verbal	124
Comparatif des modes d'intervention	126
.....	

REMERCIEMENTS

.....

Il me sera très difficile de remercier tout le monde car c'est grâce à l'aide de nombreuses personnes que j'ai pu mener cet énoncé à son terme.

Je souhaiterais remercier tout d'abord mon groupe de suivi pour l'énoncé théorique, composé du Professeur Yves Pedrazzini, ainsi que de Monsieur Jérôme Chenal, qui ont su alimenter mes réflexions tout au long du semestre.

Je voudrais également remercier Monsieur Youssef Samlali pour son engagement et sa participation active à chaque étape de l'élaboration de mon énoncé.

J'adresse aussi un grand merci à Monsieur Mohammed Quayou, chargé de mission auprès d'Al Omrane, pour l'intérêt qu'il a porté à mon travail et ses éclaircissements sur la question de l'Habitat social.

J'adresse de sincères remerciements à Monsieur Jacques Barbier, actuellement consultant en aménagement du territoire à Rabat, et expert reconnu sur le sujet, pour son regard critique et ses conseils pour la poursuite de mon travail.

Bien sûr, atteindre ces objectifs n'aurait pas été possible sans l'aide des membres d'Idmaj Sakan, en particulier Madame Imane Barhmi, architecte, qui m'a fournis de nombreuses informations et s'est entretenue avec moi.

Je souhaite remercier spécialement Mahir, qui m'a accompagné sur le terrain et fourni de nombreuses explications. Je lui suis également reconnaissant pour le temps conséquent qu'il m'a accordé.

Je finirai en remerciant toutes les personnes qui m'ont aidé à faire cet énoncé théorique, dont ma famille qui m'a facilité les démarches lorsque je n'étais pas au Maroc.

.....



INTRODUCTION

L'habitat social.

L'habitat insalubre.

Ménages pauvres et précaires.

Introduction

.....
Les enjeux de la résorption de l'habitat insalubre sont nombreux au Maroc comme dans le reste du monde. Les différentes politiques d'habitat menées au Maroc ont depuis longtemps tentées de résoudre ce phénomène dont les retombées autant économiques que sociales sont nombreuses : exclusion sociale et marginalisation, pauvreté, économie informelle, problème en matière d'hygiène et de santé, corruption, impact environnemental etc.
L'accession au logement peut au contraire agir comme un catalyseur, source de sécurité et de bien être, favorisant d'autres potentialités personnelles ou collectives tel que l'accès à l'éducation, l'intégration économique ou la perception d'un avenir plus favorable.
.....

La problématique posée donc, est celle de la production de la ville en général et de l'habitat en particulier. Tous deux posent assurément problème, et font que l'on parle de ville légale ou illégale, réglementaire ou non réglementaire. Et pourtant, le Maroc dispose d'une batterie de textes juridiques et réglementaires régissant le domaine de l'urbanisme, de l'habitat, de la construction et des infrastructures. Il dispose également d'une

longue expérience dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat, et a injecté des fonds non négligeables dans le secteur du logement en terme financier et surtout foncier. Cependant, la demande au niveau de l'habitat en général et l'habitat social en particulier, reste insatisfaite, et les déficits s'accumulent en matière de logement et en terme de qualité urbaine, la situation n'est pas idéale.
Une brève rétrospective permet de relever que tant que les terrains domaniaux étaient disponibles ainsi que les financements pour une bonne part, et le cadre réglementaire assez laxiste, la problématique posée actuellement était moins urgente.
Celle-ci a pris une autre tournure à partir du moment où les ressources se sont raréfiées, le cadre réglementaire devenu plus contraignant, les périphéries urbaines et le cadre physique plus touchés, et les organismes internationaux encore plus regardants.
La question d'une meilleure gestion de l'espace, en adéquation avec les moyens disponibles au niveau de la production de l'habitat social reste posée. Il s'agit de produire «vrai», c'est à dire produire plus et mieux, avec les capacités financières des ménages les moins solvables et une compatibilité avec les moyens de l'État et des collectivités locales.

Définition

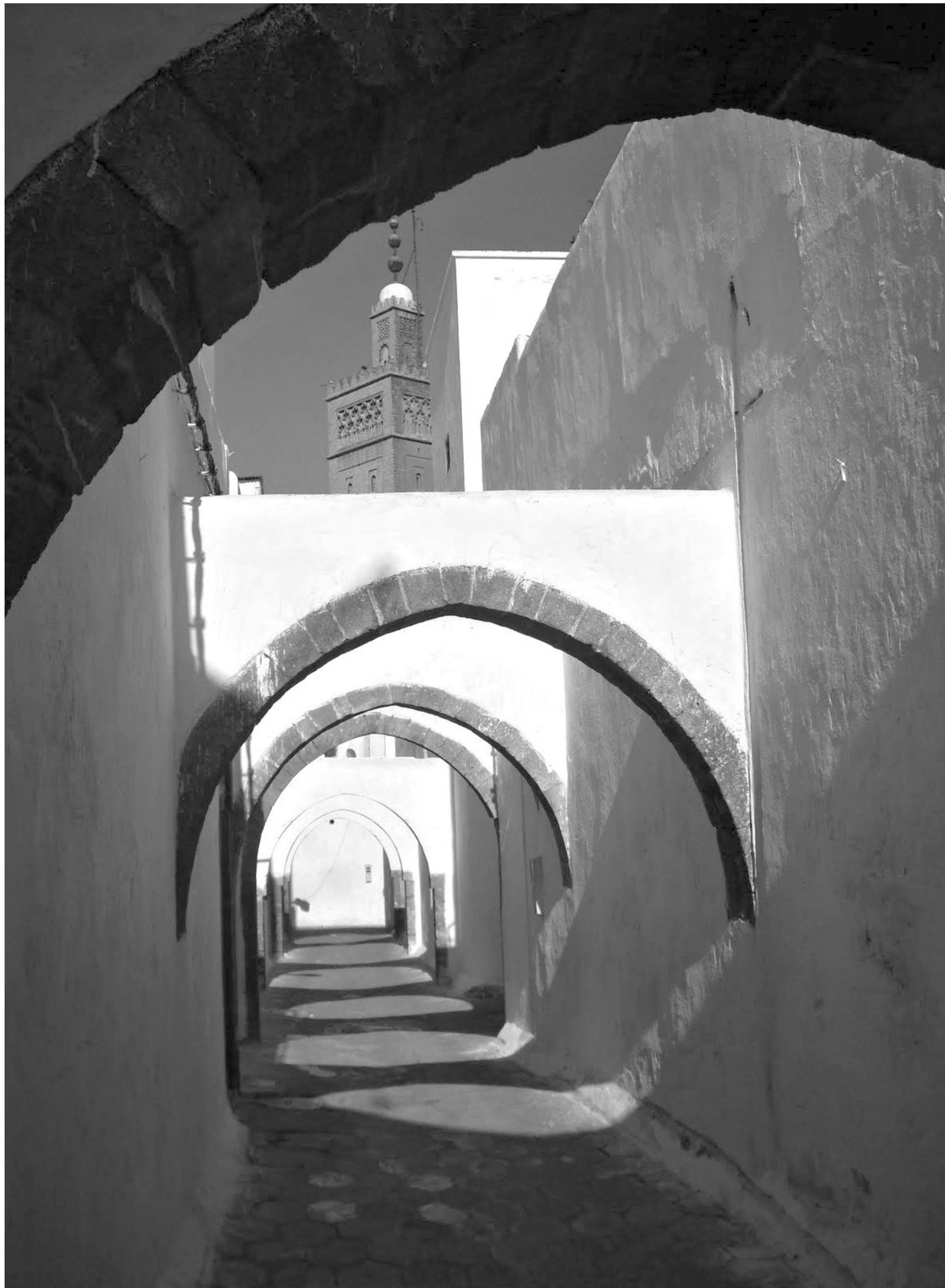
L'«habitat social»

Le terme d'«habitat social» est une notion assez large et confuse au Maroc. La définition généralement admise désigne toute opération de lotissement d'habitat ou de construction de logements destinés aux ménages à faible revenu bénéficiant d'une aide publique et rentrant dans le cadre de la résorption ou la prévention de l'habitat insalubre. S'intéresser donc à la question de l'habitat social au Maroc revient tout d'abord à définir ce qu'est l'habitat insalubre.

L'habitat insalubre

L'habitat insalubre, se définit selon trois approches : hygiéniste, urbanistique et enfin architecturale. La première est liée aux conditions de santé et d'hygiène qui sont susceptible de faire défaut. La seconde insiste sur l'harmonie et la structuration du cadre bâti. La troisième enfin, cible les conditions d'occupation, c'est à dire le rapport des ménages à leur environnement bâti.
Concrètement, une forme d'habitat est considérée insalubre lorsqu'elle présente des dysfonctionnement, des précarités à plusieurs niveaux notamment : le statut foncier, les équipements d'infrastructures, les matériaux de constructions, la réglementation

d'urbanisme en vigueur, l'hygiène etc. Ce que l'on qualifie d'insalubre au Maroc, correspond en réalité à différents tissus bâtis dans lesquels on retrouve une partie ou l'ensemble de ces symptômes. On peut citer le cas le plus emblématique du bidonville bien sûr, mais d'autres existent encore il faut le préciser : l'habitat clandestin, la construction menaçant ruine, les médinas anciennes, le rural périphériques, l'insalubre diffus.
Ces formes d'habitat diffèrent par leur mode de production et de développement, le profil type de leur population, et sous-tendent donc différents problèmes.
Ménages pauvres et précaires
À qui s'adresse le programme d'habitat social au Maroc ? La notion de pauvreté reflète la situation d'une personne ou d'un ménage qui dispose de ressources insuffisantes pour satisfaire ses besoins les plus fondamentaux (alimentation, logement, éducation, santé,...).
Concrètement des ménages pauvres dont les revenus sont inférieurs à 1.5 fois le SMIC par personne et par an, soit moins de 3800 Dhs par an, constituent ce que le HCP (Haut Commissariat au Plan) et les professionnels marocains qualifient de population cible de l'habitat social.



CONTEXTE HISTORIQUE

Quelles ont été les réponses apportées face à l'accroissement démographique et l'afflux des populations rurales vers Casablanca au cours du XX^{ème} siècle ?

Contexte historique

.....
«L'habitat marocain a été depuis mon arrivée au Maroc en 1946 la préoccupation majeure du Service de l'Urbanisme. L'accroissement démographique et l'afflux des populations rurales vers les villes y entraînent le surpeuplement de certains quartiers et la création, à la périphérie, de zones dites « bidonvilles » (300.000 personnes déjà en 1947). Dans les deux cas, les conditions de vie y sont telles que le problème présente un caractère d'extrême urgence. Actuellement, dans la population urbaine du Maroc, les Musulmans entrent pour 85%. C'est le problème capital, celui du grand nombre.»

Ecochard Michel, "Habitat musulman au Maroc", dans L'Architecture d'Aujourd'hui n°60, juin 1955 ; pp.36-37.

Casablanca, un chantier d'expérimentation.

La notion d'«habitat social» est complexe et demande une analyse historique. Déjà en 1914, Henri Prost, sous le Protectorat Français, avait formulé l'hypothèse de nouveaux quartiers indigènes, permettant de transférer les ouvriers et de détruire les taudis insalubres. Aujourd'hui le thème est plus que jamais présent dans le débat interna-

tional et le Maroc, a lancé en 2004 un grand programme de résorption de l'habitat insalubre appelé «Villes sans Bidonvilles» que l'on discutera de manière approfondie dans le cadre de cet énoncé.
En opérant déjà un bref retour en arrière, il s'agit de savoir ce que l'on peut tirer des expériences passées. L'Administration à Casablanca a en effet depuis longtemps cherché à trouver la juste réponse à ses quartiers insalubres avec des projets qui ont connus des succès, et des limites dans le temps. La problématique qui se posait déjà à l'époque était celle de l'habitat musulman adapté au plus grand nombre et même si l'on peut être critique vis à vis de ces projets, ils constituent assurément des éléments de réponse.
Après cette brève rétrospective, que conclure sur les réalisations architecturales et urbanistiques de ces dix dernières années ?
Pour parvenir à répondre à ces questions, j'analyserai d'abord quelques expériences historiques.

Contexte historique : L'habitat musulman

La cité des Habous 1917

Dans sa composition, le quartier des Habous combine habilement les rythmes propres des arcades commerçantes et les murs aveugles des habitations, qui ne sont pas accessibles depuis les voies principales.
Le principe du modèle architectural du quartier et de la maison tient à préserver et à récupérer l'intimité familiale. On remarque au niveau du logement que les pièces n'ont pas de fonction particulière, et qu'elles s'ouvrent toutes sur un patio qui est le lieu central de la maison. Aussi, leur géométrie allongée s'inscrit dans la tradition marocaine d'appropriation et d'usage de l'espace.

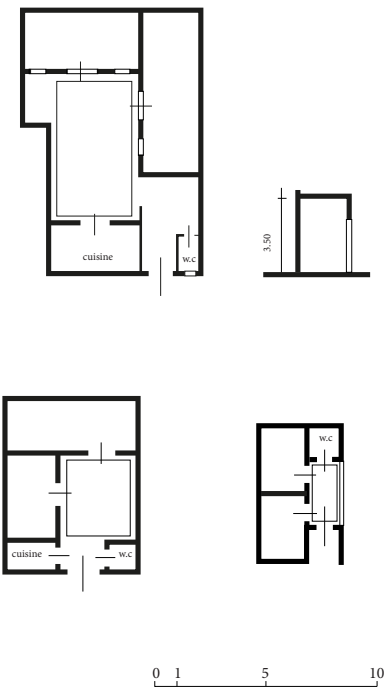


Figure 4: Albert Laprade, quartier des Habous, 1917, plan de principe des logements.



Contexte historique : L'habitat ouvrier

Logements ouvriers COSUMA 1932

Comme aux Habous, les places sont bordées de boutiques et les habitants bénéficient d'une mosquée, et de multiples équipements. Ici aussi, les maisons à patio, abritées par de hauts murs aveugles, ouvrent sur des impasses et non sur les rues principales, des entrées en chicane augmentent encore l'intimité.

L'organisation traditionnelle de la maison arabe ainsi que sa géométrie vu auparavant est de nouveau reprise. On peut aussi noter la présence d'un art urbain dédié aux portes sculptées, fontaines ornées de zelliges et arcades décorées.

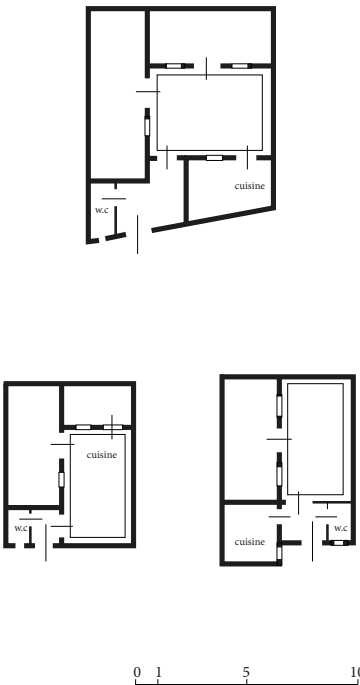


Figure 6: Edmond Brion, cité ouvrière de la Cosuma, 1932, plan de principe des logements.



Contexte historique : L'habitat adapté

Aïn Chock 1946

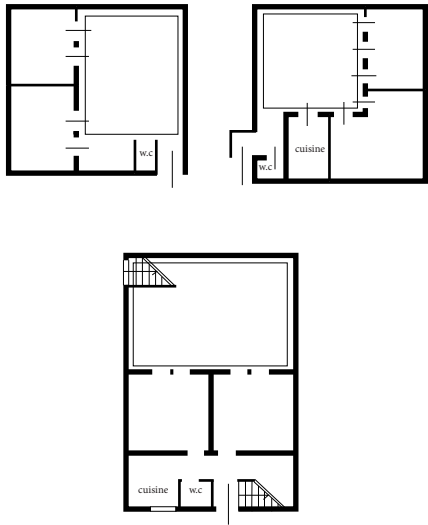
C'est la première cité de recasement à Casablanca. Avec sa mosquée imposante, dominant tout le quartier de Aïn Chock, cette cité tentait de reproduire, dans ses grands traits architecturaux et urbanistiques, le modèle du quartier Habous. C'est aussi une nouvelle étape dans l'élaboration d'un habitat «adapté» aux musulmans, par son échelle et par la réalisation de logements collectifs à deux niveaux.

Les plans des phases plus tardives, intègrent un type nouveau : ils ne s'organisent plus autour d'un patio central, mais en bande. La cours, située à l'arrière, n'est en effet accessible qu'à travers les chambres. De ce fait, c'est une tentative nouvelle d'hybrider l'habitat musulman à cour et le logement collectif, tout en essayant de préserver l'intimité.



Figure 10: Paul Busuttil, cité Aïn Chock, 1946, plan des tranches initiales, Trame 8x8m.
Figure 11 : Logements de la deuxième phase 1951.

Figure 8: Antoine Marchisio, cité d'Aïn Chock, 1946, logements de la première tranche.



Contexte historique : L'habitat adapté

Sémiramis et Nid d'Abeille 1953

Déjà en 1953, l'équipe de l'ATBAT Afrique avait proposé deux bâtiments d'habitat musulman surélevés pour la population issues des quartiers populaires, qu'il convient quand même ici de souligner.

Le premier Sémiramis dont les façades s'ouvrent à l'est et à l'ouest, distribue des patios situés le long d'une coursive en double hauteur.

Dans le second, Nid d'Abeille, toute les coursives sont au nord et les patios au sud sont décalés les uns par rapport aux autres afin de faire pénétrer la lumière dans chaque cour.

L'état actuel des bâtiments, dont les patios ont été systématiquement obturés par les usagers, montre les limites de l'expérience.

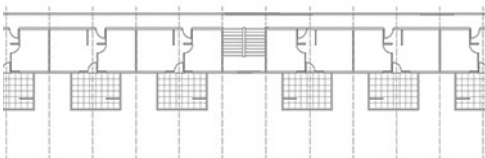
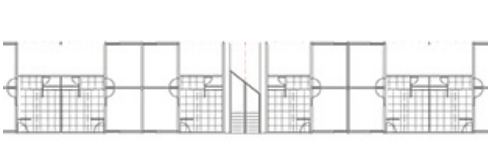
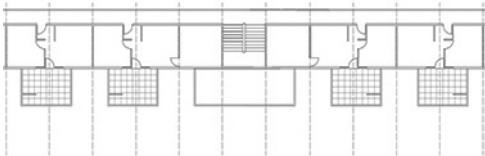
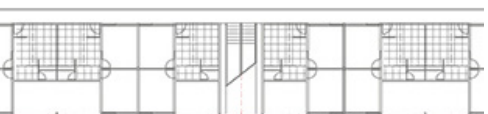
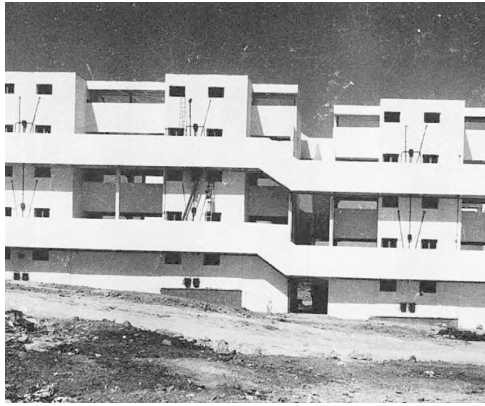


Figure 12: Georges Candilis, Bâtiment Sémiramis, 1953, plan des étages paires et impaires.

Figure 15: Georges Candilis, Bâtiment Nid d'Abeille, 1953, plan des étages paires et impaires.

Contexte historique : L'habitat évolutif

Derb Jdid 1958

Considéré à l'époque comme une véritable expérience pilote d'habitat économique, le plan d'Azagury reprend la trame 8x8 mètres d'Ecochard, déjà utilisée auparavant par Paul Busuttil en l'adaptant pour que chaque logement superposé puisse avoir un dégagement à l'air libre.

Le projet comporte des maisons uni-familiales ou bi-familiales à un étage sur rez-de-chaussée et des immeubles collectifs à trois niveaux. Les habitants installés initialement au rez-de-chaussée, peuvent faire évoluer leurs logements en construisant un étage pour eux-mêmes ou le louer. L'entrée de chaque logement est indépendante afin de préserver l'intimité de chaque famille.

On peut aussi noter que la cuisine et les services, souvent extérieurs auparavant, sont désormais intégrés au

volume construit. À l'étage, les pièces sont desservies par un petit hall et se retrouvent complètement déconnectées.

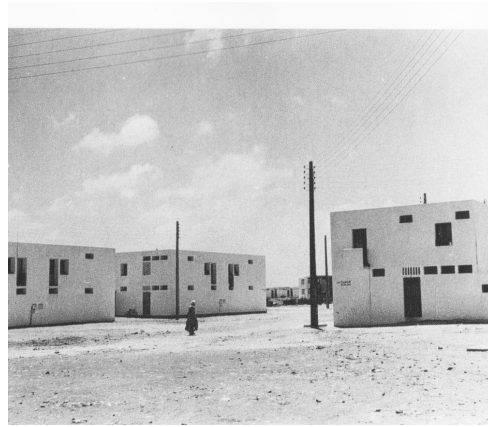


Figure 17: Élie Azagury, logements type Basile, Derb Jdid, 1958-1962.

Figure 18 : Dominique Basciano, logements type Christina, 1958-1962.

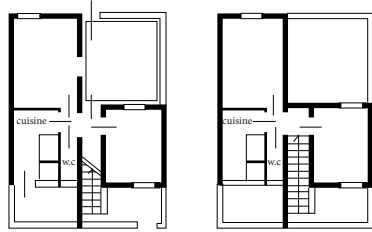
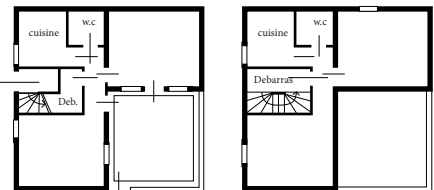
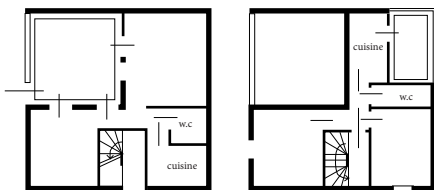


Figure 16: Élie Azagury, logements type Arsène, Derb Jdid, 1958-1962



0 1 5 10



PROGRAMME VSB

Présentation
Restructuration
Relogement
Recasement
Objectif de l'étude de cas
Projets en cours à Casablanca

Villes sans Bidonvilles : Présentation

.....
Compte tenu des projets que nous avons vu, il est difficile de parler d'une véritable politique de l'habitat et de l'urbanisme. En effet, les actions qui avaient été initiées auparavant ont revêtu le plus souvent un caractère ponctuel et limité. Les projets de construction de logements, réalisés à travers des interventions directes de l'Administration, correspondaient plus à des initiatives isolées et éparses, et n'ont eu aucun impact notable sur les problèmes considérables de logement qui sévissaient dans les villes et les différentes régions du pays.

.....

Le programme VSB

Après 48 ans d'indépendance, et de plusieurs opérations de résorption de l'habitat insalubre, le pays comptait en 2004, à la veille du lancement du programme Ville-Sans-Bidonville; 1,5 million d'habitants résidant dans des bidonvilles, soit 266.000 ménages répartis dans les différentes villes du royaume. L'objectif initial de ce programme consistait à supprimer à l'horizon 2010 « la totalité des bidonvilles dans toutes les villes marocaines, ou du moins à en faire un phénomène résiduel » (MHU, septembre 2004).

Les contrats «Villes Sans Bidonvilles»

Le programme « VSB » est mené à bien par l'instauration de « contrats-villes » liant l'État et les communes urbaines à l'échelle de l'agglomération. L'État prend en charge la subvention de ces programmes, qui sont réalisés sous forme de restructuration in situ, de lotissements de recasement ou de logements de relogement. La commune urbaine quant à elle, s'engage, en collaboration avec l'administration territoriale, à veiller à la non-prolifération des bidonvilles existant et à l'interdiction de toutes nouvelles créations.

Les moyens

Pour atteindre ces objectifs, les pouvoirs publics mobilisent des moyens financiers à travers essentiellement les Fonds de Solidarité de l'habitat (FSH) prélevés par une taxe sur le ciment et font appel tant aux opérateurs publics qu'au secteur privé pour la réalisation de projets de résorption et de prévention. L'action préventive se fait essentiellement par un système d'incitations, basé sur des exonérations fiscales, la mobilisation du foncier public et la facilitation de l'accès au microcrédit pour les ménages les plus démunis.

Mode d'interventions

À Casablanca, ce sont les solutions de recasement, qui ont largement prédominé. Dans leur très grande majorité, ces opérations sont réalisées sur des terrains plus excentrés que ceux jusqu'alors occupés par les ménages bidonvillois. Afin de comprendre en quoi consiste le recasement et dans quelle mesure il se distingue par rapport à d'autres types d'intervention

Villes	Nombre de ménages recensés	Nombre de baraques démolis	Taux de réalisations
Casablanca	79.630	17.100	21.4
Skhirat	30.683	10.333	33.6
Marrakech	19.066	-	-
Kénitra	13.442	7.469	55.5
Salé	8.134	1.977	24.5
Meknès	7.278	6.001	82.4
Sidi Slimane	7.004	1.827	26.0
Larache	6.936	3.793	54.6
Mohammedia	6.902	1.372	19.8
Rabat	6.611	2.344	35.4
Total	266.000	52.236	-

réalisés, il est important de définir et d'analyser les différents modes opératoires qui ont été mis en oeuvre dans le cadre du programme VSB.

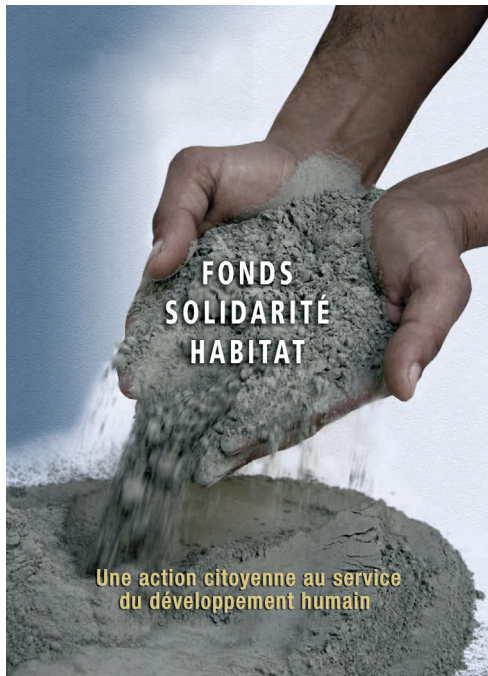


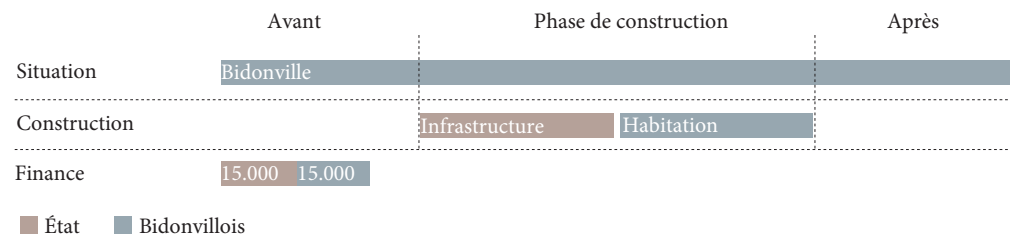
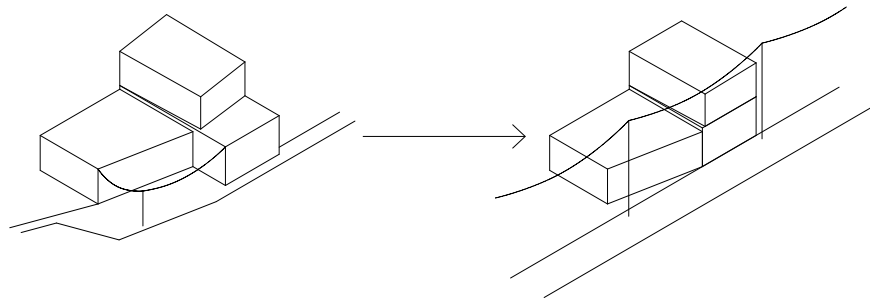
Figure 20: Nombre des ménages bidonvillois recensés et nombre de baraques démolis jusqu'en 2009 dans le cadre de VSB.

Figure 21: Affiche des «Fonds de Solidarité de l'habitat (FSH)»

Mode d'intervention : La restructuration

La Restructuration

Les opérations de restructuration ont pour objectif de doter les grands et moyens bidonvilles pouvant être intégrés au tissu urbain, en équipements d'infrastructure nécessaires (assainissement, voirie, eau potable, électrification) et régulariser leur situation urbanistique et foncière. Le coût est calculé sur la base de 1,5 Mdh / ha, soit un maximum de 30.000 dh/baraque. L'aide de l'État (50% du coût) est destinée à l'équipement en voirie et assainissement. L'adduction en eau potable et l'électrification sont à la charge des bénéficiaires avec une contribution, le cas échéant, de la collectivité locale.



Bilan actuel

Ces opérations ont été confrontées à des difficultés sous-estimées par les pouvoirs publics, mais elles ont également bénéficié de certains avantages dus au maintien des populations sur le site de leur logement initial. Sur le plan technique, la topographie des sites qui présentait dans beaucoup de cas un relief accidenté, la configuration tortueuse des rues ont compliqué et élevé le coût des restructurations. Sur le plan social, ces opérations n'ont pas permis de réduire de manière significative la sur-densification des quartiers restructurés ainsi que le brassage social de leur population.

Par ailleurs, un nombre important des ménages continue de vivre dans des baraques, car leurs conditions financières ne leur ont pas permis de construire en dur. Par contre, la restructuration in situ présente de nombreux avantages, notamment sur le plan de l'intégration de ces quartiers dans le tissu urbain, de la cohésion sociale et la préservation des modes de vie des populations

concernées et de leurs rapports de voisinage. Nombres d'anciens bidonvilles restructurés à Casablanca ne sont plus excentriques dans le tissu urbain qui a connu plusieurs extensions successives, les ménages ont désormais une localisation bien desservie, des équipements socio-collectifs et des moyens de transport urbain suffisants, sans oublier leur proximité des zones d'activités et de travail.



Restructuration DOUAR TAMESNA

- Superficie : 2 Ha
- Coût : 7 MDH
- Nombre d'unités : -
- Lots : 232
- Logements : -
- Commerces : -
- Délais de réalisation : 24 mois



Restructuration AL HAOUZ

- Superficie : 20 Ha
- Coût : 14 MDH
- Nombre d'unités : 540
- Lots : -
- Logements : -
- Commerces : -
- Délais de réalisation : 33 mois

Mode d'intervention : Le relogement

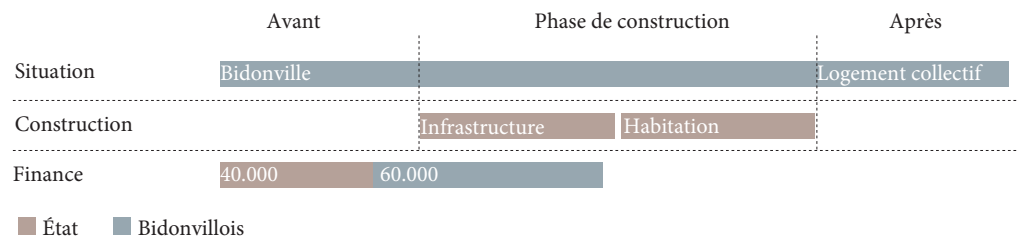
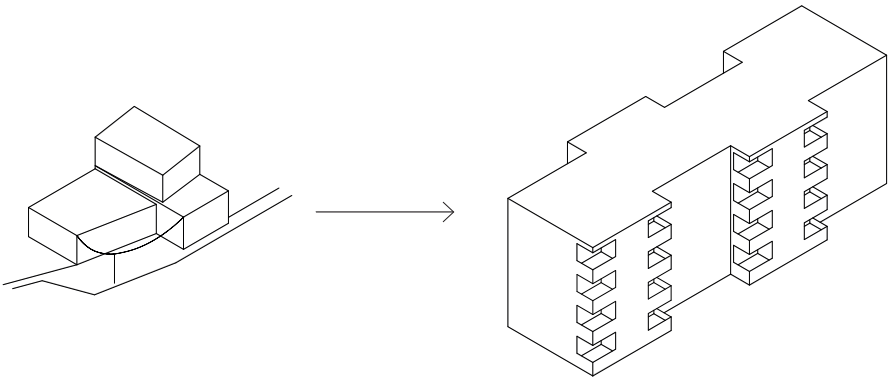
Le Relogement :

Le relogement consiste en l'attribution de logements sociaux d'une superficie inférieure ou égale à 60 m² et d'une valeur immobilière totale ne dépassant pas 120.000 dirhams. Ce mode d'intervention est principalement destiné aux ménages concernés par des opérations de dé-densification des zones restructurées. L'État procède essentiellement avec la participation des promoteurs privés dans le cadre d'appels à manifestation d'intérêt pour la production de logements. Les aides accordées dans ce cadre représentent 1/3 de la valeur, soit un maximum de 40 000 dirhams par lo-

gement et les bénéficiaires prennent en charge le reste.

Bilan actuel :

Les principales difficultés rencontrées par cette forme d'intervention publique se manifestent à plusieurs niveaux. Au niveau financier, dans la mesure où le coût de ces logements est bien plus élevé, ce qui complique le montage financier pour leur réalisation. Mais aussi par l'inadéquation du produit, en l'occurrence, le logement collectif avec les pratiques sociales des habitants relogés, ce qui a eu pour conséquence divers problèmes : de rapports de voisinage, d'entretien etc...



Différents modes

Deux grands types de relogement ont été expérimentés au Maroc : le premier consiste en logements finis dans des immeubles collectifs, et le second en logements embryonnaires dits «évolutifs» dans des lotissements d'habitat individuel dont la superficie

ne dépasse pas 80m². Cette formule est beaucoup plus acceptée socialement. Le «bidonvillois» peut en effet construire dans un premier temps son rez-de-chaussée et agrandir l'unité lorsqu'il le souhaite selon ses ressources, pour des fins locatives ou propres.



Logements embryonnaires KHAIR

- Superficie : 71.2 Ha
- Coût : 1.2 MDH
- Nombre d'unités : -
- Lots : 90
- Logements : -
- Commerces : -
- Délais de réalisation : -



Immeubles collectifs à BEN M'SICK

- Superficie : 18 Ha
- Coût : 397 MDH
- Nombre d'unités : -
- Lots : 98
- Logements : 2279
- Commerces : 66
- Délais de réalisation : 25 mois

Mode d'intervention : Le recasement

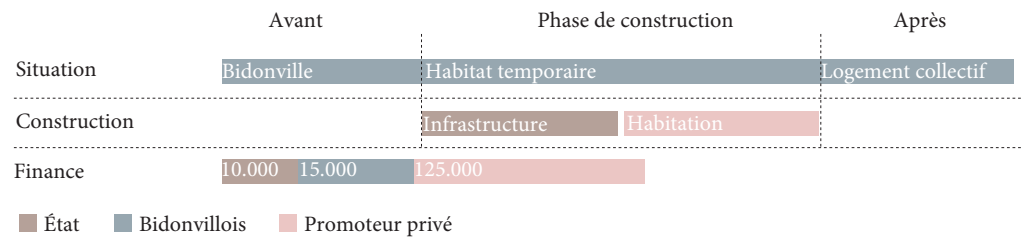
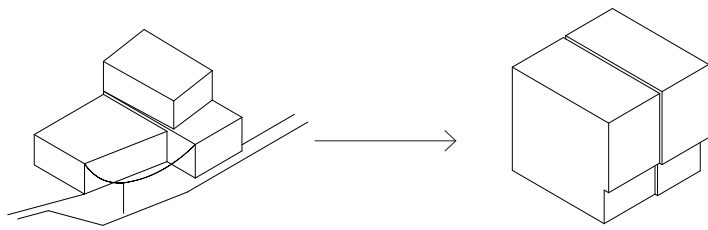
Le Recasement :

Le recasement permet aux ménages des petits bidonvilles et de ceux ne pouvant être intégrés au tissu urbain, l'accès à la propriété de lots d'habitat social (de superficie comprise entre 64 et 80 m²) à valoriser en auto construction assistée, dans le cadre de lotissements à équipement préalable ou progressif.

Les aides publiques accordées, par ménage, dans ce type d'intervention sont d'un montant de 25.000 Dhs, pour les lots mono-familiaux et 20.000 Dhs pour les lots bi-familiaux. Les lots sont cédés à des prix de loin inférieurs aux prix en cours sur le marché immobilier.

Recasement AL HAMD

- Superficie : 51 Ha
- Coût : 316 MDH
- Nombre d'unités : 3450
 - Lots : 1725
- Délais de réalisation : -



Objectif de l'étude :

Objectif de l'étude :

L'étude de cas réalisée dans le cadre de cet énoncé théorique sur l'habitat social au Maroc, porte en particulier sur un cas de recasement effectué dans la région du Grand Casablanca. Il s'agit du projet Al Fath, situé à la périphérie sud de Mohammedia.

Ce cas est représentatif des opérations en cours dans le cadre du programme de résorption de l'habitat insalubre à Casablanca. Celui-ci concerne en effet très majoritairement des cas d'intervention par le recasement de ménages issus de bidonvilles, en périphérie urbaine.

C'est à travers cette analyse que j'évaluerai : le recasement comme mode opératoire en particulier, et plus généralement, certains aspects du programme Villes Sans Bidonvilles, en discutant ses points forts et faiblesses.

L'étude proposera une analyse détaillée du contexte urbain, de l'implantation du projet en cours, et de la conception du logement social. Je présenterai ensuite l'ensemble des acteurs impliqués, leurs rôles, et les particularités de leurs interventions dans les différentes étapes du projet, afin de comprendre les enjeux du recasement, les modalités et les réalités du processus. Enfin en tant que futur architecte, il s'agira pour moi d'avoir une idée plus précise de la construction dans le cas de ces projets, des techniques de construction et des matériaux utilisés. Cela s'avérera utile par la suite dans le cadre du Projet de Master. Je terminerai l'étude par un bilan d'évaluation de ces opérations et les impacts qu'ils ont pu avoir sur la population recasée.

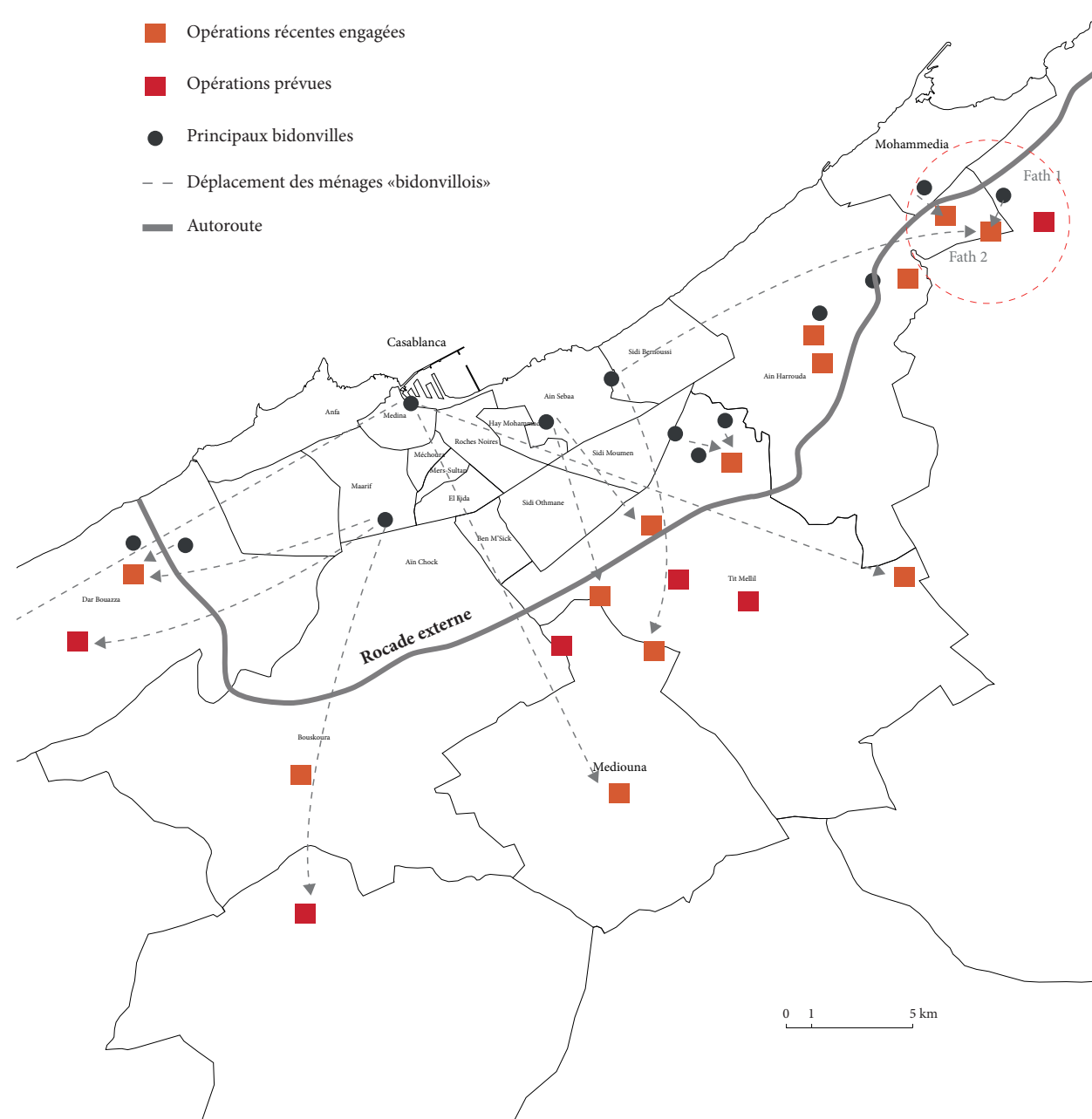


Recasement AL FATH

- Superficie : 71.2 Ha
- Coût : 416 MDH
- Nombre d'unités : -
 - Lots : 2109
 - Logements : -
 - Commerces : -
- Délais de réalisation : 10 mois

VSB : Projets de recasement en cours :

PROGRAMME VSB CASABLANCA



Situation actuelle :

Si l'on analyse l'emplacement des sites d'accueil des ménages concernés par les projets de recasement à Casablanca, par rapport à leurs sites d'origine, on constate que la plupart des ménages sont recasés vers des sites éloignés et/ou à l'extérieur de la ville. C'est le cas des projets Fath 1 et 2 où les sites d'accueil se trouvent à la fois en dehors du périmètre urbain et à la fois

complètement séparés par l'autoroute Casablanca-Mohammed-V-Rabat dans une zone totalement rurale. Cette situation peut créer une exclusion spatiale et socio-économique de la population. De plus, le déplacement vers les zones périphériques est généralement très mal accepté. Il constitue, avec la faiblesse des moyens financiers des ménages tributaires, un facteur de glissement¹ qui caractérise les opérations de recasement.



¹ *Phénomène de glissement :*

Les cas de « glissements » : des familles qui revendent la maison après sa construction (cas assez rares) et les familles qui revendent la parcelle subventionnée au prix du marché (cas plus fréquents).



ETUDE DE CAS : AL-FATH LE CONTEXTE URBAIN

Situation

Système de transport

Activités existantes

Bidonvilles

Environnement

Projet de recasement

Analyse urbaine

Étude de cas : Plan de situation



Étude de cas : Système de transport

Route nationale

La route nationale N1 connecte la ville de Mohammedia et Casablanca et passe directement par FATH 1. C'est une opportunité pour les habitants qui peuvent rejoindre plus facilement d'autres lieux et y trouver du travail. Cependant celle-ci scinde le lotissement en deux et complique l'accès des habitants aux équipements publics situés de part et d'autre du projet. Cette situation est aggravée par le fait qu'aucun passage piéton ne permet de traverser sur cette voie rapide.

Actuellement en tant que moyen de transport, seul le grand-taxi ou *khet-tafas* existe. Celui-ci ne permet pas d'accéder à l'intérieur des villes, où il faut ensuite combiner avec d'autres moyens de transports pour se dé-

placer, ce qui complique les déplacements.

Les autres moyens de transports

- Les moto-bicyclettes sont les plus courantes, elles sont peu coûteuses et permettent de se déplacer rapidement sur de courtes distances.
- La charrette, utilisée en majorité par les ménages d'origine rurale, elle permet le transport en ville de fruits et légumes pour les revendre.
- Les déplacements à pied ou à vélo, bien que les distances ne soit pas courtes, constituent pour ceux qui n'ont ni les moyens de payer un taxi ou d'acheter leur propre moto-bicyclette, la seule option possible pour accéder à la ville.



Figure 38 : Un grand Taxi au Maroc, souvent beaucoup de gens s'entassent dans ces véhicules.

Figure 39 : La plupart des jeunes n'ont d'autre choix que de se déplacer à vélo, malgré des voies d'accès difficiles.



Route nationale N1
Casablanca-Rabat



Charette de paysans

Étude de cas : Activités existantes

.....
C'est le secteur du BTP qui est le premier bénéficiaire de l'ouverture de ces chantiers, mais la dynamique enclenchée concerne aussi les activités commerciales et des services qui se sont installés pour desservir la population de ces nouveaux quartiers. Ces activités ne ciblent effectivement pas seulement les ménages transférés, mais la fourniture en besoins de base de toute une population qui se rend pour travailler dans ces nouveaux sites d'accueil. En ce sens, ces opérations ont eu des retombées positives indéniables sur le plan économique mais qu'il faut relativiser, sur le long terme, une fois les chantiers terminés.

La construction

Le BTP concentre en effet le plus grand nombre d'actifs. Il concerne aussi bien les métiers de production, d'acheminement, de revente des matériaux sur place que de construction.

Les vendeurs ambulants

Ce sont des *fellahs* (paysans) qui proviennent principalement de la campagne environnante pour revendre leurs récoltes de fruits et légumes aux habitants. Ils transportent par-

fois leurs marchandises jusqu'à la ville pour la revendre.

Les petits commerces de proximité

Il s'agit de téléboutiques, pharmacies, épiceries, drogueries, cybercafés etc... Ils couvrent les besoins journaliers de la population.



Étude de cas : Bidonvilles

Les bidonvilles

Ce sont des abris sommaires réalisés souvent avec des matériaux de récupération (tôle, bois, briques), sur des terrains dépourvus la plupart du temps d'infrastructures de base (assainissement, eau potable etc.) et sans propriété foncière des occupants. Les *douars* semi-ruraux à proximité des périmètres urbains sont souvent comptabilisés comme «bidonvilles». Plusieurs *douars* existent aujourd'hui autour du site d'Al Fath dont les plus

anciens et connus sont *douar* Brahma, Sidi Abbad, et le *douar* Jdid (signifie nouveau). Une partie des lots de recasement leur est destinée. Ce recasement in situ est une chance car il permet une meilleure intégration de la population «bidonvillose» après le déménagement, en préservant les appartenances ethniques de chaque *douar*, le contexte politique et social dans lequel le bidonville était géré. Par contre cela peut avoir un effet négatif en terme de mixité sociale sur le site.



Bidonville de
Sidi Abbad



Douar Jdid

Étude de cas : Environnement

Agriculture et forêts

C'est l'élément dominant du paysage: la plupart des terres sont dédiées à l'agriculture car la population est majoritairement rurale. On y cultive des légumes et/ou élève du bétail et des poules.

Un des éléments qui marque aussi l'entrée du site est *ghabat* Oued-el-Maleh (forêt), c'est un site très pittoresque. L'*Oued-el-maleh* passe par la vallée et irrigue les terres agricoles alentours.

Industries

Tout une zone industrielle existe à l'ouest de Mohammedia qui peut constituer un bassin d'emploi. Il s'agit principalement de la SAMIR, une importante compagnie nationale qui raffine le pétrole à proximité du port de Mohammedia. Mais l'on trouve aussi des industries à proximité immédiate du site qui fabriquent de la brique.

Déchetteries en plein air

Ce sont des terrains vagues laissés à l'abandon qui se sont emplies au fur à mesure de déchets, aujourd'hui ils donnent l'aspect de déchetteries en plein air. Outre l'impact environnemental, et hygiénique de ces déchets qui peuvent être source de maladies pour les populations, il y a aussi l'im-

pact urbanistique et l'image des sites d'accueil qui en pâtit. Cette prolifération des déchets ménagers est due à plusieurs facteurs : le premier constat que l'on peut faire est l'insuffisance d'infrastructures et d'équipements de base faute de quoi les populations jettent tout simplement leurs déchets en pleine nature. La pauvreté, l'incivisme et certaines habitudes en sont responsables aussi. Enfin d'après un habitant interrogé, la collecte de déchets par la ville peinera à se mettre en place.

Infrastructures & aménagements

Les sites d'accueil font souvent défaut en matière de connections au reste du territoire, l'opérateur public doit donc aménager, des ponts et des routes qui augmentent sensiblement le coût financier de l'opération.

La route P3307, par exemple, franchit l'autoroute A3 et accède au centre ville de Mohammedia, mais elle est surtout utilisée par les véhicules et est difficile à emprunter pour les habitants.

Les deux routes secondaires à proximité de Al Fath mènent jusqu'à la ville à travers des tunnels sous la voie A3, uniquement piétons. Aucun transport public, n'est actuellement disponible le long de ces chemins.



Champs agricole.



Forêt de Oued el Maleh.



Industrie de briques.



Route P3307 et autoroute A3.



Route secondaire.

Étude de cas : Projet AL FATH

Recasement AL FATH 1

- Superficie : 71.2 Ha
 - Coût : 416 MDH
- Lots de recasement : 2086
 - Logements : 7474
 - Commerces : 870
- Lots de péréquation : 147
 - Équipements public : 17
- Délais de réalisation : 10 mois

Le projet Al Fath s'implante dans une zone très rurale, comme précisé auparavant. La forme urbaine semble plus découler d'une opération de remembrement rural en vue de constituer la superficie nécessaire que d'une forme urbaine particulière pouvant dégager des qualités urbanistiques intrinsèques. Elle reprend donc la forme des parcelles agricoles existantes. Les lots se répartissent selon plusieurs orientations différentes en fonction de la configuration du parcellaire de manière à caser le maximum de logements. Les conditions d'ensoleillement par rapport l'orientation ne sont donc que peu pris en compte par l'implantation.

En réalisant les calculs, la densité du site est de 113 logements/ha soit 566hab/ha en moyenne, c'est moins que dans un bidonville certes, mais cela laisse peu d'espaces libre à aménager notamment les espaces verts.



Étude de cas : Analyse urbaine

Composition

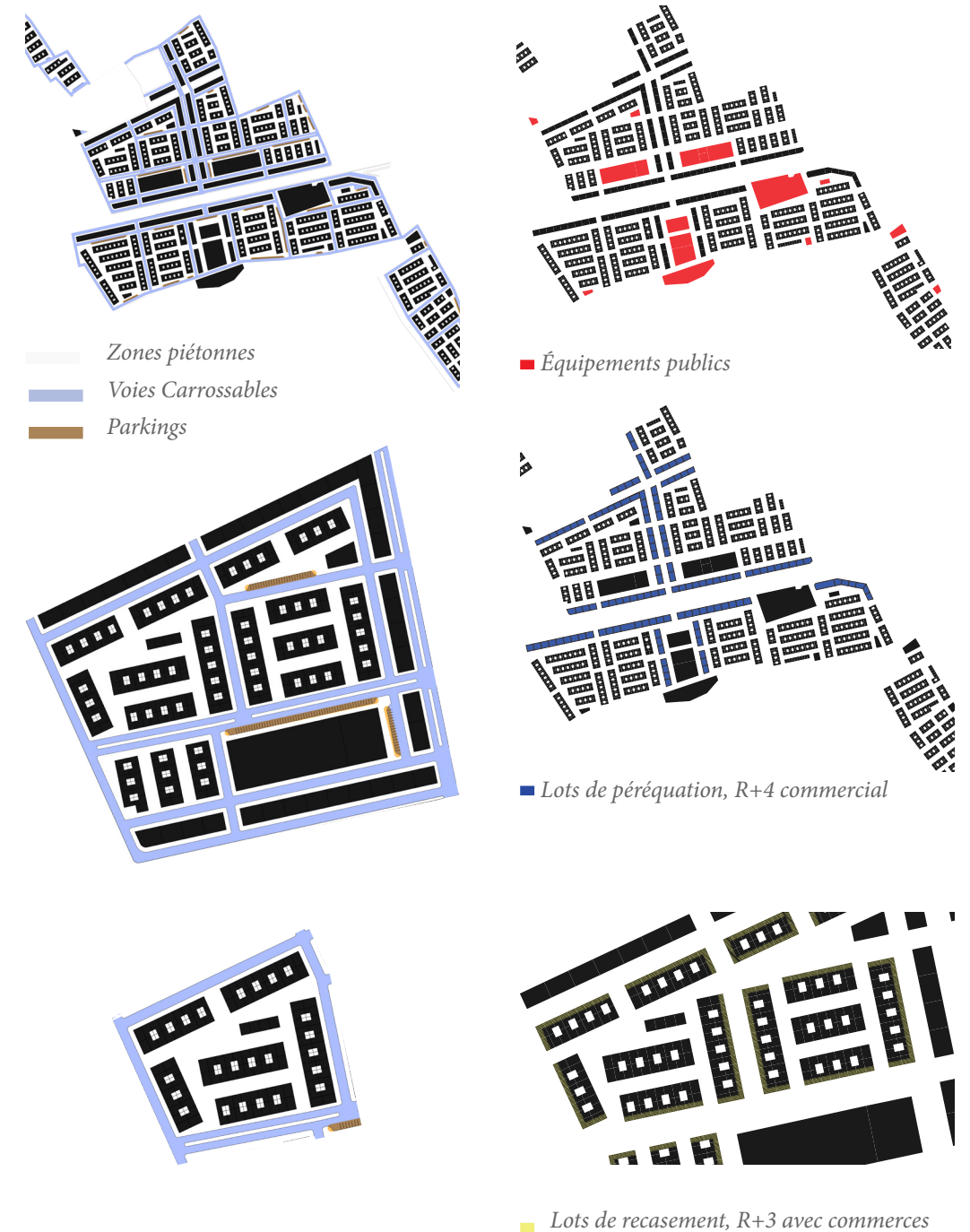
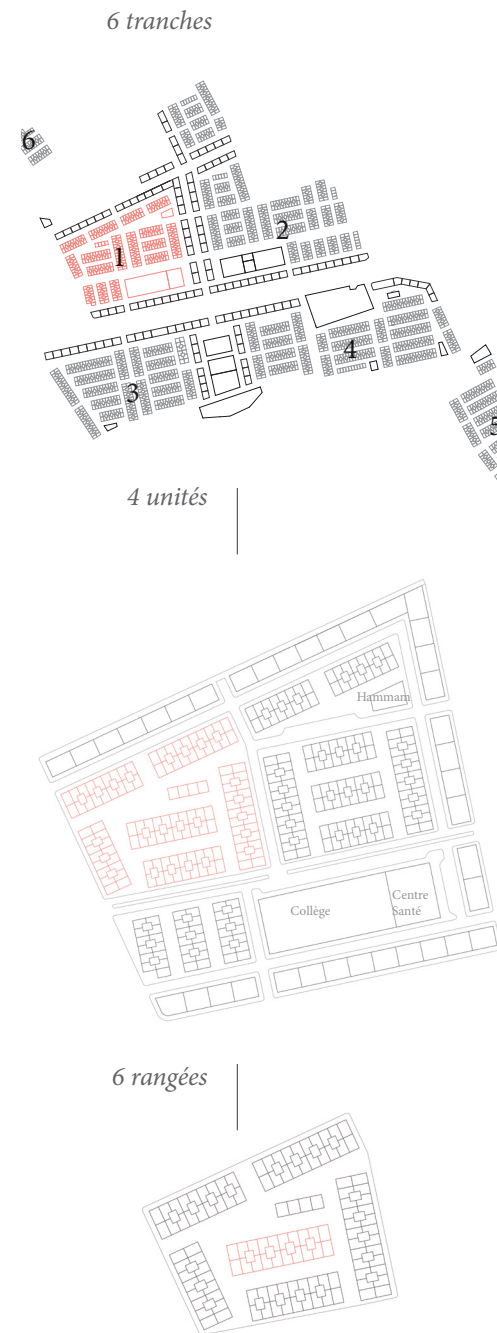
Circulation

Public-privé

La composition du plan reste très répétitive, chaque unité de quartier est schématiquement reproduite à l'identique dans l'ensemble du lotissement. Le plan se structure autour d'unités et de tranches. Les six tranches sont généralement composées d'équipements structurants : socio-éducatifs, médicaux, culturels etc...; répartis de manière assez homogène sur l'ensemble du projet. La mosquée possède un dégagement qui en fait la principale centralité du projet.

Chaque tranche possède un front bâti permettant de générer une plus grande intimité à l'intérieur du lotissement et de protéger les habitants des nuisances sonores de la route. Il est constitué de lots de péréquation en R+4 qui sont vendus au prix du marché, ce qui permet de rentabiliser l'opération mais aussi d'apporter une plus grande mixité sociale au sein du projet. Par conséquent, les lots sont réservés aux activités commerciales au rez-de-chaussée et disposent d'une surface bien plus grande (340m² en moyenne).

À l'intérieur des tranches, les unités entièrement piétonnes sont traversées par des ruelles commerçantes et les parkings se situent uniquement à l'extérieur ou autour des équipements publics. L'objectif de ce dispositif est de renforcer la privacité de chaque unité.





La mosquée, tient une place prépondérante dans la vie quotidienne des gens. C'est un lieu de sociabilité pour les habitants. Sa position et l'espace qui lui est dédié en fait la principale centralité du projet.





On peut faire trois remarques pour finir:

- Comme on a pu le voir, les équipements structurants de quartier ont été réalisés de manière satisfaisante et fonctionnent déjà sur le site, alors qu'on en est encore à la phase de valorisation du site, c'est un point important à signaler qui a fait défaut dans beaucoup d'autres projets. Cela a une incidence directe sur l'intégration des nouveaux ménages sur le site d'accueil et leur taux de satisfaction.

- D'un point de vue typologique et morphologique, le plan à recours à peu de variété et ne se compose pratiquement que de barres, ce qui amène forcément de la monotonie au niveau de l'apparence urbaine et une offre restreinte en matière de types proposés aux familles. Les lots de recasements font en effet tous en moyenne 80m² ce qui ne permet pas de répondre aux besoins différents des ménages causant sans doute des problèmes de glissement.
- L'opérateur public compte sur les promoteurs privés pour réaliser les lots de péréquation (et assurer

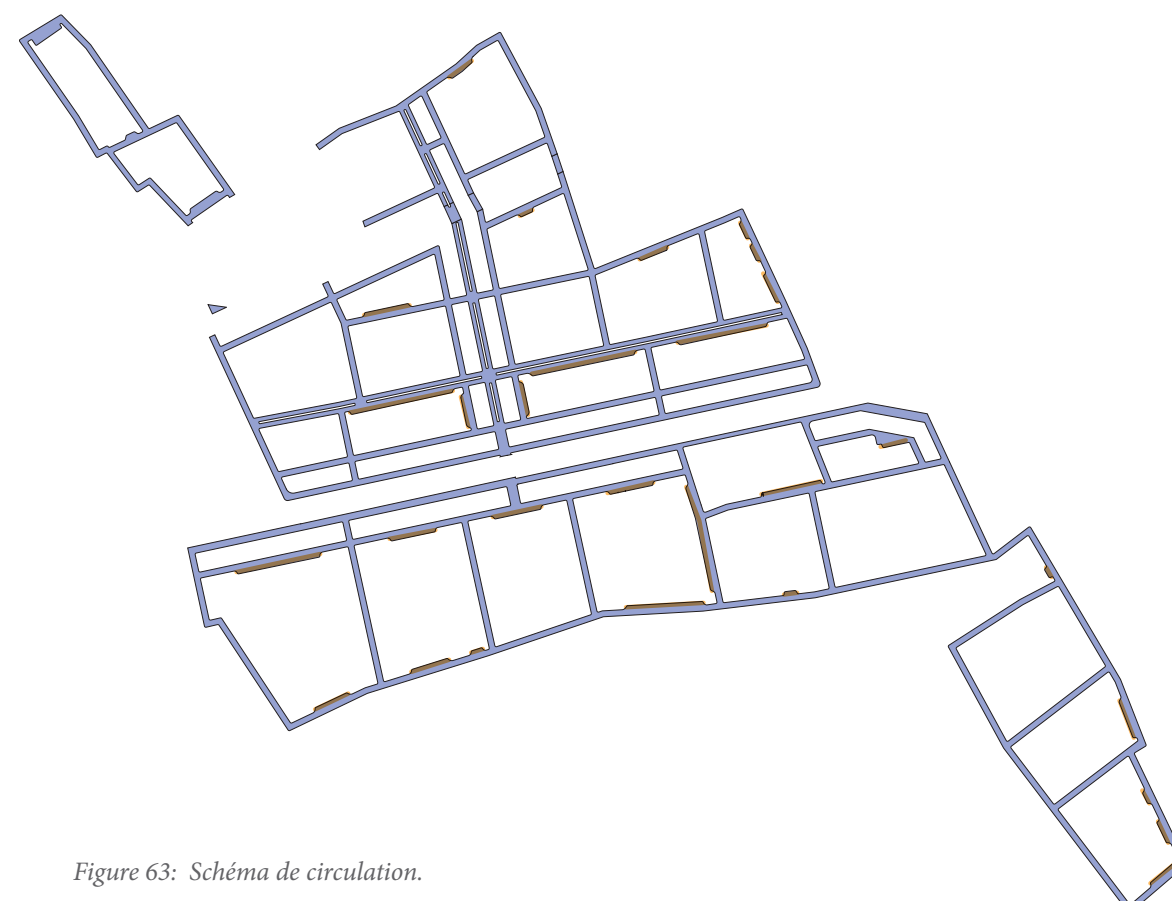


Figure 63: Schéma de circulation.

la mixité sociale du projet), cependant on peut observer que ces zones tardent à être investies et laissent place à de terrains vagues. S'agit-il d'un manque de volonté de la part des privés à construire dans une zone qui ne serait pas suffisamment attrayante pour le moment ?

Beaucoup de facteurs peuvent entrer en compte mais toujours est-il que cette absence, laisse des interrogations sur l'attractivité du lieu, sa mixité sociale et l'attente du secteur privé pour pâler au problème.



Terrains vagues à la place des lots de péréquations.



L'extrême répétition et monotonie du paysage urbain...

Un chantier permanent

Un autre aspect frappant est l'allure du site donc les constructions ne semblent jamais finies ou dans un état semi-fini.

Ceci s'explique par la réalisation sous forme d'auto-construction, c'est à dire par la gestion propre de chaque ménage du processus de financement et de construction, du lot octroyé. Ainsi, la conséquence première de cela, est que le chantier avance de manière différé pour une multitude de raisons comme par exemple les possibilités limitées et aléatoires de financement des ménages. Cela génère de grands déphasages dans le processus de construction et d'installation des ménages sur le site et a donc un impact important à la fois sur l'esthétique urbaine et l'attractivité de ces quartiers qui restent «désertiques», pour un bon bout de temps.

Dans certains cas, la construction a pu s'achever en 2 ou 3 mois dès l'obtention de la parcelle, surtout lorsqu'il y a recours à un entrepreneur qui construit pour les ménages (tiers payant), dès lors celui-ci a tout intérêt à finir le plus vite possible afin de dégager les bénéfices de la rente immobilière. Dans d'autres cas, la construction peut s'étaler sur des années.



Vue sur un ensemble de lots, Al-Fath.



ETUDE DE CAS : AL-FATH
LE LOGEMENT SOCIAL

Conception
Analyse
Disparités du niveau de confort.
Apparence uniforme.

Étude de cas : Conception

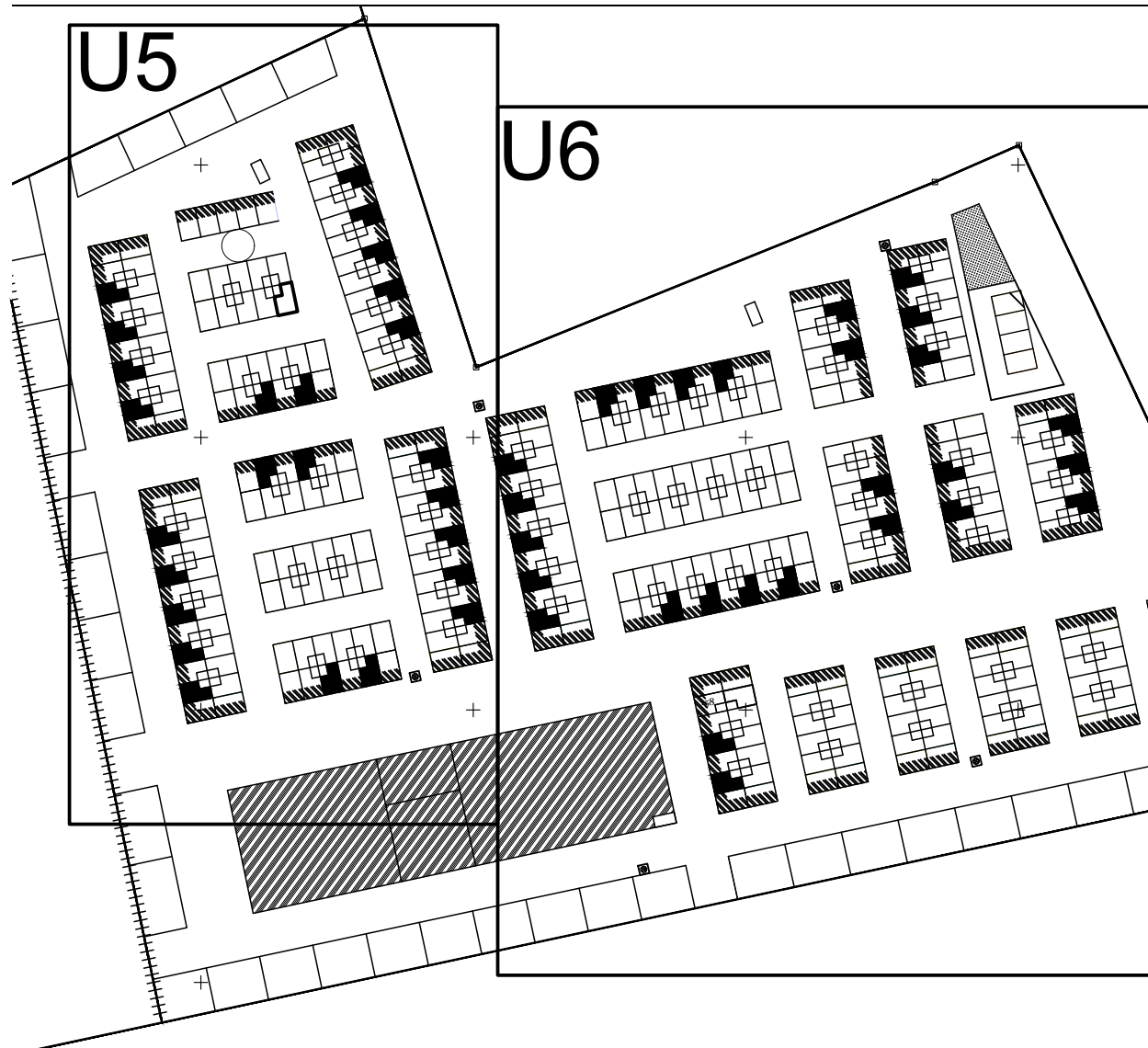
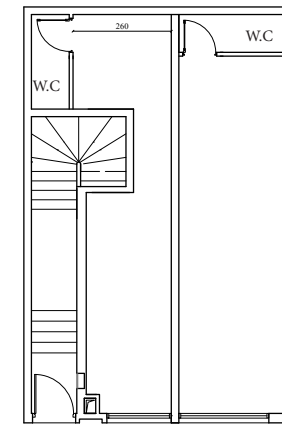
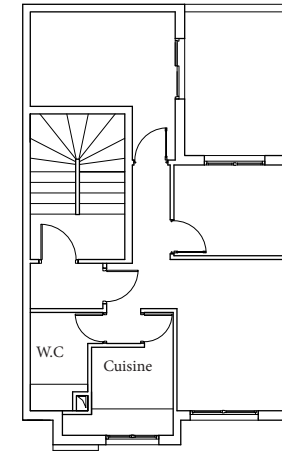


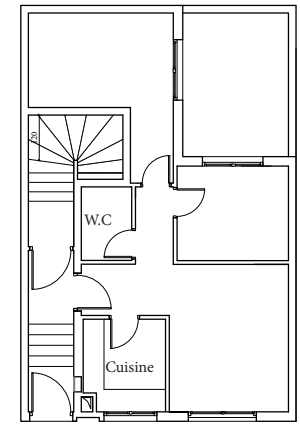
Figure 68: Plan d'une tranche du lotissement Al-Fath, en noir les lots dont les plans d'étages figurent à droite. Échelle 1:2500.



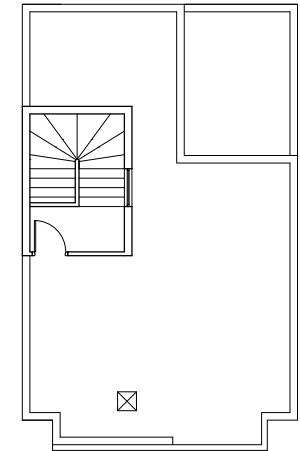
REZ DE CHAUSSEE
COMMERCIAL



2et 3ème ÉTAGE



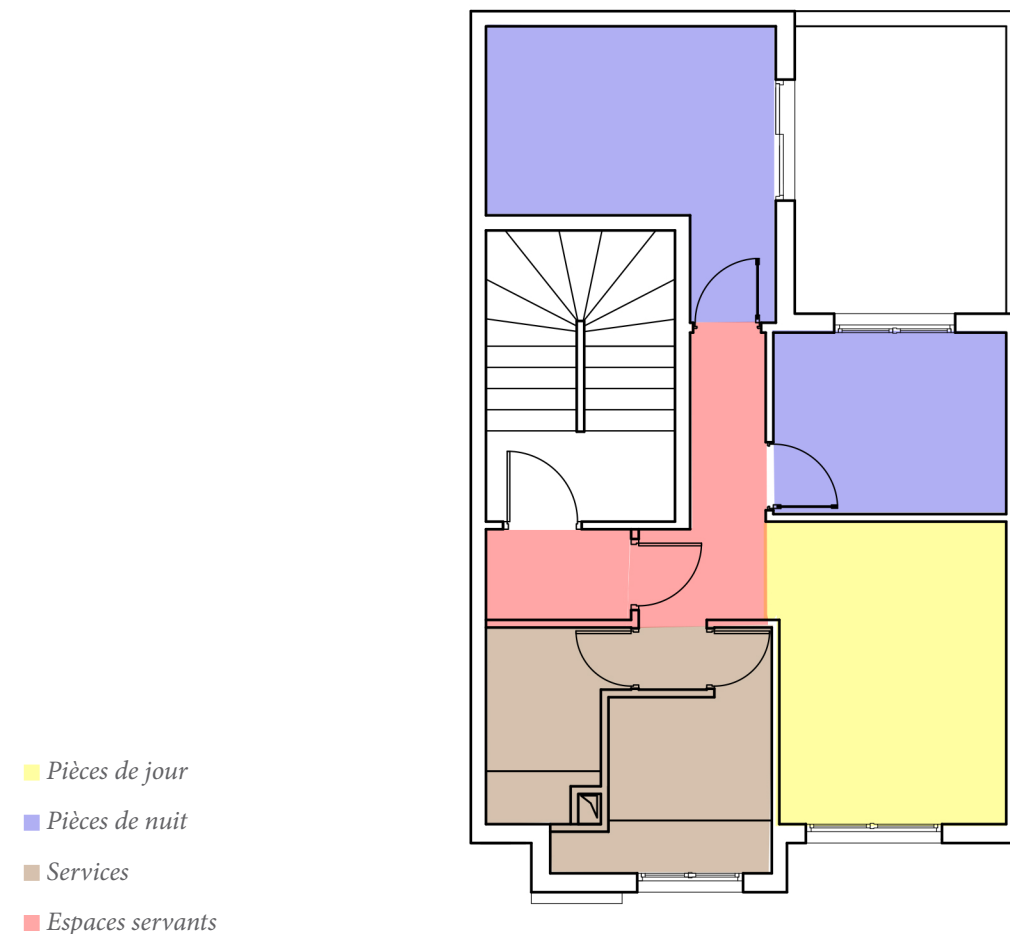
REZ DE CHAUSSEE



TERRASSE

Figure 69: Plan des étages, Al-Fath, échelle 1:200.

Étude de cas : Analyse du logement



Au niveau de la conception du logement précisons tout d'abord que le plan est presque entièrement dicté par l'État, celui-ci a prescrit plusieurs plans type qui s'avèrent être plus ou moins les mêmes quelque soit l'opération. Ici on retrouve un schéma assez classique, les pièces de nuit sont regroupées à l'arrière autour du patio qui fait un peu plus de 10m² à peine suffisant pour amener de la lumière dans un bâtiment de quatre étages. Cette cour

éclaire et ventile les chambres de manière minimale, en réalité il s'agit de l'application stricte de normes limites en matière d'habitat. À ce titre il faut noter l'étroitesse et la dimension très réduite des pièces de l'appartement où la plupart du temps les membres d'un ménage doivent cohabiter à plusieurs. Les chambres font en moyenne 9m² et le salon 12m² n'est pas vraiment une pièce à part, puisqu'il est à peine plus grand.

Étude de cas : Analyse du logement

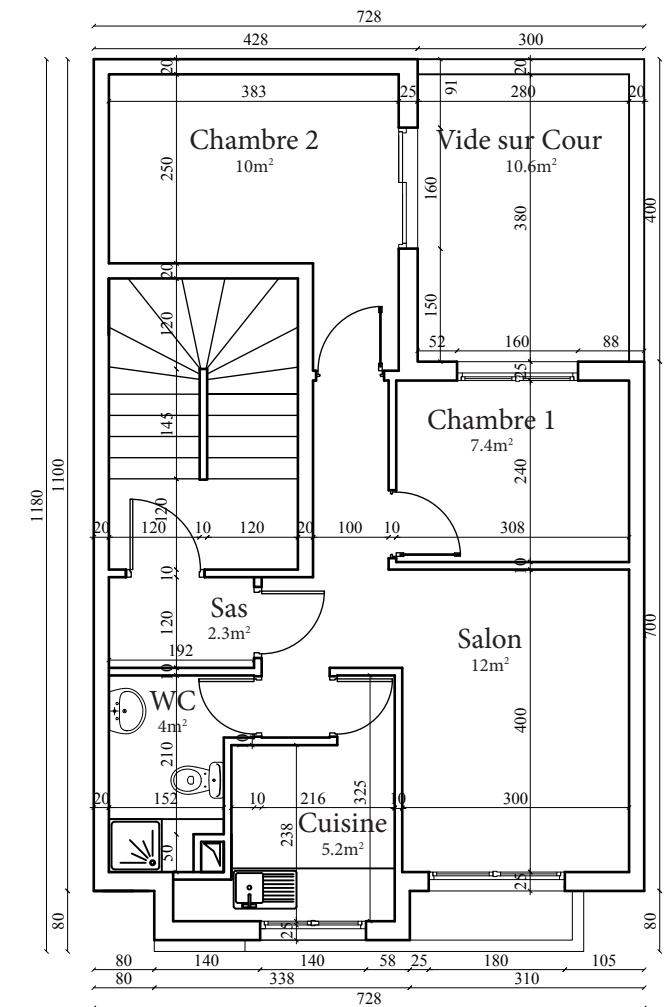


Figure 71 : Plan type du logement Al Fath.
Échelle 1:100

Les pièces de jour et les services se trouvent côté rue, parfois orientés au nord. Au Maroc le climat est marqué selon les saisons à cause de la pauvre isolation thermique de l'enveloppe des bâtiments. Cela devrait inciter à prendre davantage en considération l'orientation et le stockage de chaleur dans les logements afin de profiter des conditions d'ensoleillement l'hiver et éviter la surchauffe en été. Quant aux espaces extérieurs : la cour

avec sa fonction d'espace accessible que nous avons vu dans les modèles d'habitat musulman et adapté, a été abandonné ici. Cela peut être problématique puisque les futurs ménages proviennent à 80% de zones rurales, habitués à l'air libre et aux grands espaces extérieurs. C'est pour eux une évolution radicale dans leurs modes de vie qui s'opère, et qui demande une capacité d'adaptation importante ainsi que de nouvelles habitudes de vie.



Ces patios constituent des situations de vis-à-vis potentiellement gênantes et d'exiguïté, offrant un apport assez limité en lumière, surtout pour les logements situés aux premiers étages .

Comparaison : Fonction de la cour

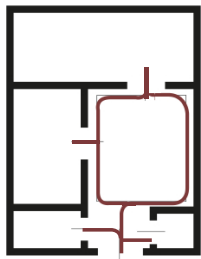
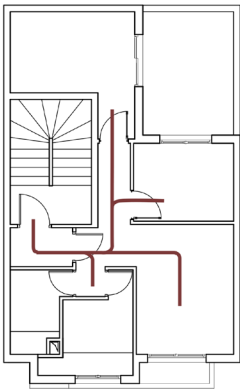
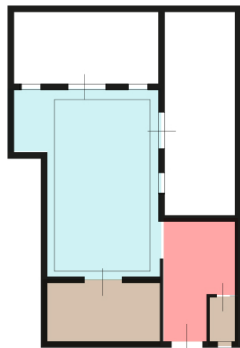
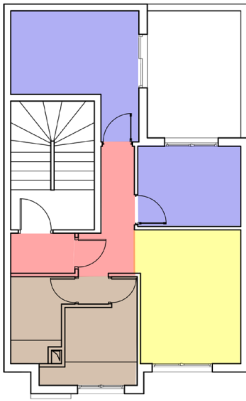


Figure 79: Comparaison entre les plans de logement de la cité des Habous et d'Al Fath.

La cour dans l'habitat traditionnel n'était pas seulement un espace répondant à des normes pratiques en matière d'hygiène mais porteur d'un véritable sens. Elle était appropriable par les habitants comme espace central, espace extérieur d'agrément, avant tout dédiée à la réunion familiale et à la détente. On s'en servait principalement pour les travaux domestiques comme faire la cuisine ou le linge, et c'était souvent le lieu de socialisation des femmes. De même la circulation

dans le logement était basé sur cette idée de centralité, et les pièces s'organisaient de manière circulaire s'ouvrant toute sur l'espace central, remplacé aujourd'hui par le corridor qui distribue pièce par pièce de manière indépendante. Ainsi on peut constater une disparition progressive des pratiques sociales de l'habitat musulman traditionnel, laissant place à une standardisation des plans imposés par l'État et des modes de vie calqués sur un modèle

Disparités au niveau du confort

L'opérateur public à la charge de contrôler la réalisation conforme au plan prescrit, le respect des normes (incendie, sécurité etc...) et de construction ainsi que l'apparence en façade du produit finis. Cependant le plan fourni ne contient aucune indication sur les revêtements intérieurs à appliquer ou la manière d'utiliser l'espace. Parallèlement, on constate que beaucoup de ménages ne finissent pas forcément leur logement de l'intérieur. C'est d'autant plus le cas lorsque le logement est réalisé par des ménages qui optent pour un *maalem* (maçon) que par un promoteur privé qui fait en sorte de soigner les finitions afin de mieux le revendre. De même ils équipent et aménagent les pièces en fonction de leurs possibilités , c'est à dire en fonction des moyens dont ils disposent et qu'ils sont prêt à allouer à cela.

Vu que les ménages ont des revenus très disparates on observe des logements très inégalement finis et équi-

pés. Certains n'ont effectivement pas les moyens de terminer l'intérieur, et laisse à «l'état brut» leur appartement. Dans le cas de la cuisine, il peut s'agir simplement d'une pièce affectée avec un simple plan de travail et quelques ustensiles ou d'une véritable cuisine tout équipée (avec frigo, plaques etc..). Dans le cas du séjour, certaines familles vivent par terre et d'autres possèdent un ameublement complet (avec poste TV, radio etc..). Le confort de vie peut être radicalement différent selon le logement. Cela plaide en faveur d'une certaine mixité sociale mais aussi déconstruit l'idée que tout les ménages issus de bidonvilles seraient forcément pauvres.



Figure 82: Comparaison de divers séjours et cuisines dans les lots de recasement.

Apparence uniforme



- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| ① Enduit lisse blanc | ④ Enduit crépis crème |
| ② Enduit de couleur foncée | ⑤ Menuiserie aluminium, PVC ou bois |
| ③ Porte en bois ou fer forgé | ⑥ Rideau métallique rouge |

Comme on peut le voir, l'apparence de la façade, les différents éléments qui la composent ainsi que la nature des revêtements extérieurs et leurs couleurs sont décrit de manière précise dans les plans fournis. L'objectif est d'aboutir à une image homogène du quartier.
Par le passé, plusieurs expériences de

quartiers de recasement avaient abouti à une trop grande hétérogénéité de l'aspect du bâti, et l'État a voulu y remédier en imposant l'apparence des façades. Aujourd'hui, l'inverse se produit du à ce manque de marge dans la conception et la construction et on ressent l'extrême répétition des façades au niveau urbain.



Façade d'un lot, Al-Fath.



LES ACTEURS

Les acteurs publics.
Les acteurs privés.
Artisans.
Bidonvillois.

Villes sans Bidonvilles : Les acteurs publics

.....
Le programme Villes sans Bidonvilles se démarque dans sa démarche par la pluralité et la diversité de ses acteurs intervenant dans le processus des opérations de résorption de l'habitat insalubre. L'adoption de ce programme constitue une mutation qualitative, dans la mesure où ce n'est plus le quartier qui est l'objet de l'intervention de l'État mais l'ensemble de la ville en incluant des partis qui agissent aussi bien au niveau régional que local.
.....

Les autorités centrales

Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU) joue un rôle majeur en tant que maître d'œuvre du Programme VSB et est responsable du suivi de sa mise en œuvre. La réussite du programme est tributaire de la participation active des autorités centrales directement ou indirectement concernées par le programme. Il s'agit principalement du Ministère de l'Intérieur, du Ministère de la Fonction Publique et du MHU, ainsi que des départements ministériels devant assurer le financement et/ou le fonctionnement de certains équipements de proximité tels qu'écoles, centres de soins, maisons de jeunes, espaces sportifs ou centres socio-culturels.

Les autorités régionales et locales

Acteurs importants du processus d'identification, de mise en œuvre et de suivi du programme, ces dernières travaillent en liaison étroite avec les Agences Urbaines concernées. Parmi leurs tâches, elles s'assurent du respect des règlements urbains, et de la conformité de la construction avant d'octroyer les permis d'habiter. Les *moqadems* et *Caïd* quant à eux sont des représentants du pouvoir à l'échelle locale, ils connaissent bien la population locale. En théorie leur rôle est d'être à l'écoute de la population, transmettre les doléances des ménages aux autorités supérieures, gérer et enregistrer les listes de recensement etc...

Les opérateurs publics

Ils en existent deux, le holding Al Omrane qui réalise au niveau national 85% des opérations et Idmaj Sakan qui se concentre plutôt sur la ville de Casablanca. Ils ont les plus grandes responsabilités dans la réalisation du programme dans la mesure où, ils :

- assurent la responsabilité technique, financière et sociale des opérations qui leur sont confiées ;
- se chargent de la réalisation des travaux jusqu'à la réception définitive ;

- participent aux équipes de gestion sociale des projets ;
- se chargent de la gestion commerciale et financière du projet et de la délivrance des titres fonciers individuels.

L'accompagnement social

Chaque opération comporte un volet social supposé favoriser la « participation active » des habitants aux projets proposés par l'administration, ainsi que des mécanismes de financement tels que le microcrédit logement, censé faciliter l'accession à la propriété des populations défavorisées. Habituellement, les établissements

publics placés sous la tutelle du Ministère de l'Habitat assurent la maîtrise d'ouvrage des opérations de recasement et de relogement, mais ils sont réputés ne pas avoir de compétences pour faire du « social » : malgré les moyens techniques et financiers mobilisés, les questions sociales qui surgissent dans les projets de résorption des bidonvilles dépassent manifestement les compétences des opérateurs de l'habitat. Ainsi on a recours à la « maîtrise d'ouvrage sociale » déléguée à travers des agences indépendantes soit para-étatiques soit privées dont l'objectif est d'articuler intervention sur le logement et intervention sur le tissu social.



Cellule d'accompagnement social, Al-Fath.

Villes sans Bidonvilles : Les acteurs privés

Les banques

Il s'agit du financement à travers des banques privées de l'acquisition de logements sociaux couverts par le FOGARIM. Le FOGARIM est le Fond de garantie des prêts au logement en faveur des populations à revenus modestes et /ou non réguliers, institué par l'État à hauteur de 70% maximum. Le crédit peut couvrir jusqu'à 100% du coût global d'acquisition du logement principal dans la limite de 200 000 Dhs. La mensualité maximale à la charge du bénéficiaire ne doit pas excéder 1 500 Dhs et ce, dans la limite d'un taux d'endettement de 40% des revenus déclarés. La durée du crédit peut par contre aller jusqu'à 25 ans. Le crédit impose plusieurs conditions parmi lesquelles : exercer une activité génératrice de revenu et être relativement jeune afin de pouvoir rembourser la dette étalée sur une durée maximum. Ce qui exclue au final une bonne partie des ménages non-solvables ou incapables de travailler et par conséquent ne répondant pas à ces critères.

Les promoteurs privés

Ce sont des indépendants, et ils peuvent intervenir de plusieurs manières différentes dans ces opérations :

- Dans le premier cas, ils sont à la recherche d'opportunités d'investissement et s'associent avec des ménages bidonvillois pour financer la construction et aussi parfois l'achat de la parcelle moyennant l'obtention d'un étage ou deux du lot qu'ils peuvent revendre ou bien louer plus tard. C'est ce qu'on appelle le tiers payant au Maroc. C'est une pratique totalement informelle.
- Dans le second cas ils n'ont rien à voir avec les ménages bidonvillois mais opèrent sur le site en construisant des tranches de logements économiques, destinées à une couche sociale généralement modeste mais néanmoins plus solvable que ceux issus des bidonvilles. Ils signent des conventions avec l'État pour produire ces logements commercialisés au maximum à 250.000 Dhs, tout en bénéficiant d'une série d'exonérations fiscales et d'un foncier cédé par l'État à très bon marché. L'objectif de ces opérations est double: il est censé combler le manque en matière d'offre de logements sur le marché mais c'est aussi un moyen d'apporter une mixité sociale dans ces projets comme dans le cas des lots de péréquation.

Artisans

Ce sont des petits ouvriers qui sont la plupart du temps engagés par les ménages pour construire leurs lots ou travaillent pour des promoteurs privés. Ils n'ont pas de formation particulière et ont appris le métier «sur le tas», avec un peu d'expérience en suivant un maître tâcheron ou maâlem. Dans le cas de l'auto-gestion de la construction par les ménages, les ouvriers sont souvent des connaissances ou des amis de la famille, ou alors ils travaillent déjà sur le site et sont recrutes.

Ce ne sont pas des professionnels du bâtiment ce qui impose de contrôler constamment leur travail par les architectes et techniciens habilités.

«Bidonvillois»

En théorie pour devenir bénéficiaire d'un lot, les ménages doivent avoir été recensés comme habitant du bidonville lors du recensement de 2003. Les attributaires sont alors responsables de la construction de leur lot et l'organisation de son financement (auto-construction).

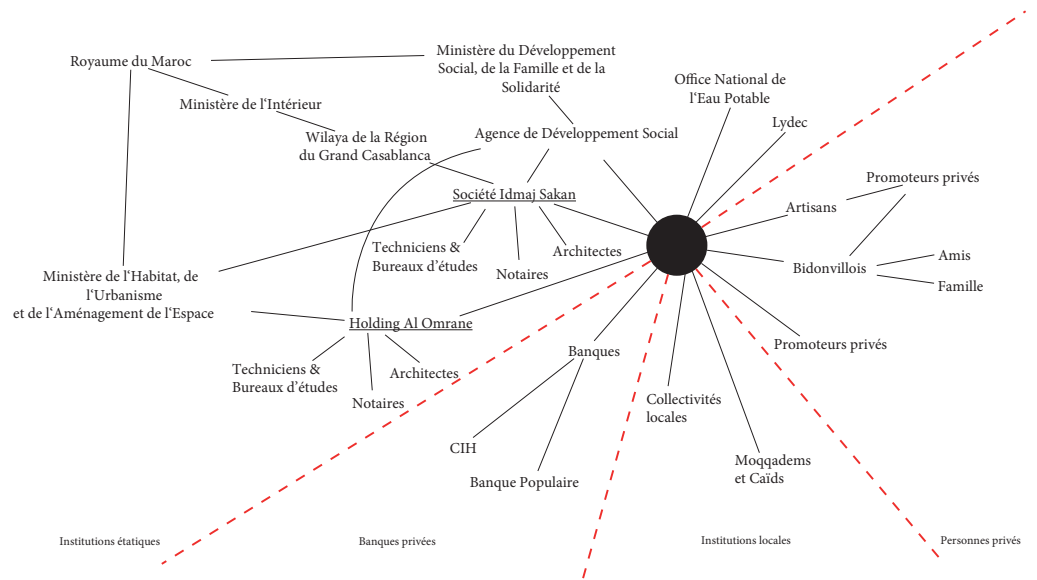


Figure 87: Interconnexions des différents acteurs dans le processus.

Villes sans Bidonvilles : Les artisans



Villes sans Bidonvilles : Les bidonvillois

.....
Voici quelques parcours de vie de ménages concernés par les opérations de résorption de l'habitat insalubre à Casablanca afin de cerner le profil, la multitude et la variété des raisons qui les ont amené à être concernés par le programme VSB. Ils évoquent leurs moyens de financements et les difficultés qu'ils ont eu pour financer la construction. Ces témoignages sont aussi très révélateurs des réalités du système et les problèmes liés à un nouveau mode de vie.
.....



Cas n°1 : Zohra -55 ans-divorcée- sans emploi fixe ni enfants

«Je suis arrivée au bidonville avec ma famille vers le milieu des années 80. Venue de Khénifra, mon père a acheté une baraque d'une superficie de 50m² où nous nous sommes installés, moi, mes deux frères aînés et mes parents.

Très vite mon père tomba malade et mes deux frères ont commencé à travailler comme manœuvre journaliers. Moi, j'ai dû arrêter mes études pour m'occuper de la maison. Avec le lancement du programme VSB, mon frère aîné qui s'était marié et a deux enfants, a eu un lot de 56m², tandis que mon père a eu une superficie de 48m². Après sa mort, moi et mon frère avons hérité du lot. On est resté plus de 5 ans à vivre dans une baraque, car on n'avait pas les moyens de le construire. Je me suis adonnée au commerce des produits de contrebande, et j'ai pu commencer les gros œuvres du R.C. Un petit héritage de ma mère nous a permis de finir le R.C...Mais mon frère, devenu chômeur ne cesse de me demander de lui céder ma part. Aujourd'hui, il a construit une baraque au 1^{er} étage où il vit seul, tandis que moi et ma mère gravement malade, nous continuons à vivre au R.C. Je me débrouille pour vivre, mais je ne peux pas travailler à temps plein à cause de ma mère. Je n'ai pas de revenu fixe pour pouvoir terminer les travaux intérieurs, ni construire le 1^{er} étage. Je ne veux pas vendre le 1^{er} niveau, car mon frère restera sans logis. Je n'ai pas pu payer le branchement au réseau électrique. On utilise le gaz ou les bougies. Peut-être, quand ma mère sera morte, je vendrais le R.C et je partirais ailleurs, car je n'aurais aucune raison de rester ici.»



Cas n°2 : Abderrahman -35 ans-marié- 2 enfants- instituteur

«Je suis originaire d'Azrou, mais j'ai grandi et étudié à Casablanca où j'habitais chez mon frère aîné, soldat de son état, aujourd'hui retraité, et qui s'est reconverti en «samsar» (agent informel dans le domaine immobilier par ex.). Après avoir eu mon bac, j'ai rejoint le C.F.I, et j'ai été affecté à Casablanca. Je me suis marié à une institutrice, et on a eu 2 enfants. Au moment de l'avènement du projet d'éradication du bidonville de Sidi Moumen, mon frère m'a proposé d'acheter un lot, chez un attributaire qui ne pouvait pas le construire. Au début, j'ai longtemps hésité, de peur de perdre les économies que moi et ma femme avions épargné en vue d'acheter un logement. Mais les encouragements de mon frère, et l'attrait de la proposition (56m² en double façade pour 75000 dhs) m'ont poussé à m'engager dans l'aventure. Après de longues

négociations et moyennant des pourboires pour les représentants de l'autorité (moqadem et caïd) qui s'élèvent à 7000dhs, j'ai pu régulariser la situation administrative du lot en mon nom. J'ai contracté un crédit et j'ai commencé la construction. J'ai choisi de consacrer le R.C à une activité commerciale (droguerie) et j'ai construit les 2 autres niveaux pour y habiter. Aujourd'hui les travaux de finition sont presque terminés. Mais je dois dire que l'opération est rentable. L'attributaire qui m'a vendu est allé s'installer dans un autre douar, où il avait aussi une autre baraque. Il est certain qu'il va encore profiter d'un autre lot dans le cadre de l'opération qui a concerné ce quartier. Ainsi, il y a des gens qui se font de l'argent aux dépens de programmes orientés normalement vers des ménages modestes. Il faut que l'État puisse mieux contrôler les choses. Mais tu sais, avec la corruption, on arrive toujours à détourner la loi. Si j'avais attendu d'accéder à un lot par le biais des organismes étatiques j'aurais encore attendu des années. Au moins maintenant j'ai une maison et je pourrais penser à vendre et aller m'installer ailleurs.»

Villes sans Bidonvilles : Les bidonvillois



Cas n°3 : Ben Issa -52 ans-marié- 3 enfants- travaille dans un four traditionnel

«J'ai appris le métier avec mon oncle. Je me suis marié avec sa fille. Il n'a jamais pu avoir un logement à lui avec le travail qu'il avait, moi non plus...J'ai donc continué de vivre avec mon oncle dans une maison de location, dans la Médina. Les choses auraient pu continuer ainsi, si ce n'est le hasard qui a mis sur mon chemin un ancien voisin qui a habité un bidonville et qui a bénéficié d'un lot.

J'habite actuellement à Sidi Kacem, après avoir participé à la construction de ce lot, puisqu'il avait des difficultés pour financer la construction. J'ai donc mis toutes mes économies ainsi qu'une somme prêtée par mon oncle à un de ses fils résident à l'étranger pour l'aider à construire le rez de chaussée et un premier étage. Mais cette construction reste inachevée, car la finition est

à peine entamée. La contre partie de cette contribution était le droit de propriété sur une partie du logement. Nous avons fait un tirage au sort pour savoir qui va habiter le rez de chaussée ou le premier étage. Il avait de la chance et il a eu le 1^{er} étage. Malheureusement nos femmes ne s'entendent pas et se querellent en permanence de telle sorte que je suis maintenant à la recherche de quelqu'un qui puisse acheter ce logement. Je vais peut être placer mon argent dans l'achat d'un four dans un nouveau quartier, même si je sais que les fours ne tournent pas très bien ces temps ci, avec tous les fours individuels qu'on peut acheter pas trop cher.»



Cas n°4 : Kenza -68 ans-veuve- 8 enfants

Une famille qui a habité dans un local commercial pendant 8 ans.

Cette famille a été expulsée de son logement qu'elle avait loué pendant 40 ans à Bab Jdid. Elle n'a pas trouvé où se loger. Les enfants qui travaillaient dans le local commercial qu'ils ont hérité de leur père, ont poussé leur mère à accepter d'habiter dans leur lieu de travail à Bab Jdid. Ils s'adonnaient à la confection traditionnelle des matelas (matelassiers), et vendaient la matière première qui compose ces matelas. Dans une superficie de 16m², ils étaient 6 personnes (la mère et 5 garçons) à y passer les nuits d'hiver et d'été. La majorité des enfants étaient encore jeunes, heureusement les filles venaient juste de se marier. Kenza a encouragé ses enfants à fournir beaucoup d'efforts dans leur travail, et à gagner plus d'argent. Grâce à une ancienne voisine, dont

le gendre était un des élus locaux du quartier, il l'a aidé, en la voyant dans ces conditions précaires, et lui a octroyé un n° de lot dans le quartier de recasement de bidonvilles à Echallallates.

Avec ce qu'elle a pu gagner dans le local commercial avec ses enfants, et l'aide de son fils aîné qui travaille à Casablanca comme tailleur et l'aide de ses deux filles, elle a pu construire une maison de deux étages. Et elle a partagé la maison avec les enfants, 3 garçons se sont mariés et chacun a eu une chambre en étage et le rez de chaussée où se trouve le salon (où dort la mère) et la cuisine et les w.c., était utilisés collectivement. Deux autres garçons ont pu acheter des logements particuliers après leur mariage avec des femmes fonctionnaires.



PROCESSUS DU RECASEMENT

Aperçu

Binôme et tiers payant

Etapas

Accompagnement social

Microcrédit

Le processus de recasement.

Le processus de recasement est particulier dans le programme VSB, il se déroule en plusieurs étapes et inclue une multitude d'acteurs, de moyens de financement et de modes opératoires différents. Ce schéma résume

le déroulement de l'opération de recasement. Il faut souligner que c'est au final le taux de glissement d'un projet qui conditionne sa réussite ou non, si le ménage arrive ou non à s'adapter à son nouvel environnement.

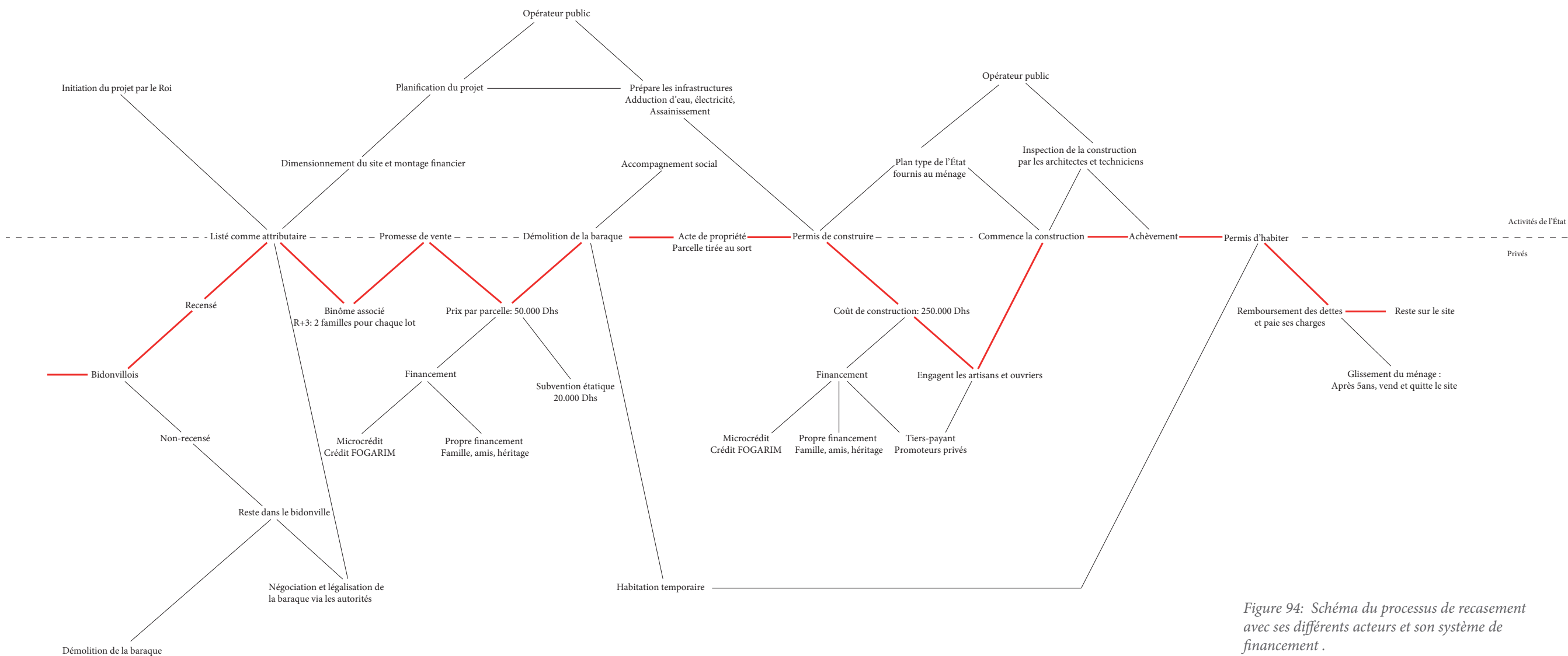


Figure 94: Schéma du processus de recasement avec ses différents acteurs et son système de financement .

Villes sans Bidonvilles : Binôme et tiers payant

Binômes associés

Auparavant au Maroc, la formule la plus courante était de proposer un lot viabilisé en R+2 à une seule famille , qui devait payer à elle seule les frais d'achat de la parcelle et de valorisation, ce qui était difficile vu la situation financière des ménages attributaires. Le coût moyen à leur charge s'élève entre 100.000 Dhs et 150.000 Dhs par étage, une somme difficile à assumer, ce qui s'est répercuté sur un taux de glissement relativement élevé. Ainsi beaucoup de ménages n'ont pas pu construire leur lots qui était au final revendu à des ménages plus aisés. Les «bidonvillois» allaient s'installer de nouveau ailleurs. La formule du binôme associé a permis à deux familles de s'associer en vue de construire leur parcelle, et partager les coûts de la construction. Cela a eu des répercussions positives mais a connu quelques soucis au niveau de l'association des ménages et des relations de copropriété.

Tiers payant

Ce dispositif a permis de dispenser les ménages du financement de leur nouveau logement. Ce montage donne aux deux familles bénéficiaires la possibilité de s'associer avec une tierce personne (promoteur, investisseur,

accédant à la propriété, etc...). Le tiers associé s'engage à assurer la construction d'un immeuble à quatre niveaux et la livraison d'un logement à chaque famille, ainsi que la prise en charge du coût du foncier revenant normalement aux ménages (50 000 Dhs). Il récupère en contrepartie les deux étages restants qu'il pourra soit habiter lui-même, soit louer ou vendre, bénéficiant ainsi d'un coût de terrain fortement subventionné.

Le dispositif a entraîné une nouvelle dynamique d'investissements privés et de construction dans les sites et a eu beaucoup de succès. On a aussi assisté à une accélération du cycle de valorisation des opérations ce qui s'est traduit, par une amélioration de l'aspect urbain des sites, ce dont nous avons déjà discuté avant. Un autre facteur d'amélioration a été le rehaussement global de la qualité des constructions au regard des pratiques d'auto-construction précédentes qui s'appuyaient uniquement sur les ménages. Cela a permis aussi une diversification sociale dans les sites de recasement lorsque les logements étaient revendus par le promoteur au prix du marché. Cependant, le dispositif n'a pas de base légale, car les ménages n'ont théoriquement pas le droit de revendre les droits de propriété et ce pendant une durée de 5 ans à compter de l'obtention de la parcelle.

Il y a donc une sorte d'insécurité juridique pour les promoteurs à s'investir dans ce genre d'association, car ils peuvent ne pas être reconnus par les

ménages, après la construction de la parcelle. Ainsi de nombreux litiges, conflits et procédures judiciaires ont lieu entre binômes et tiers .

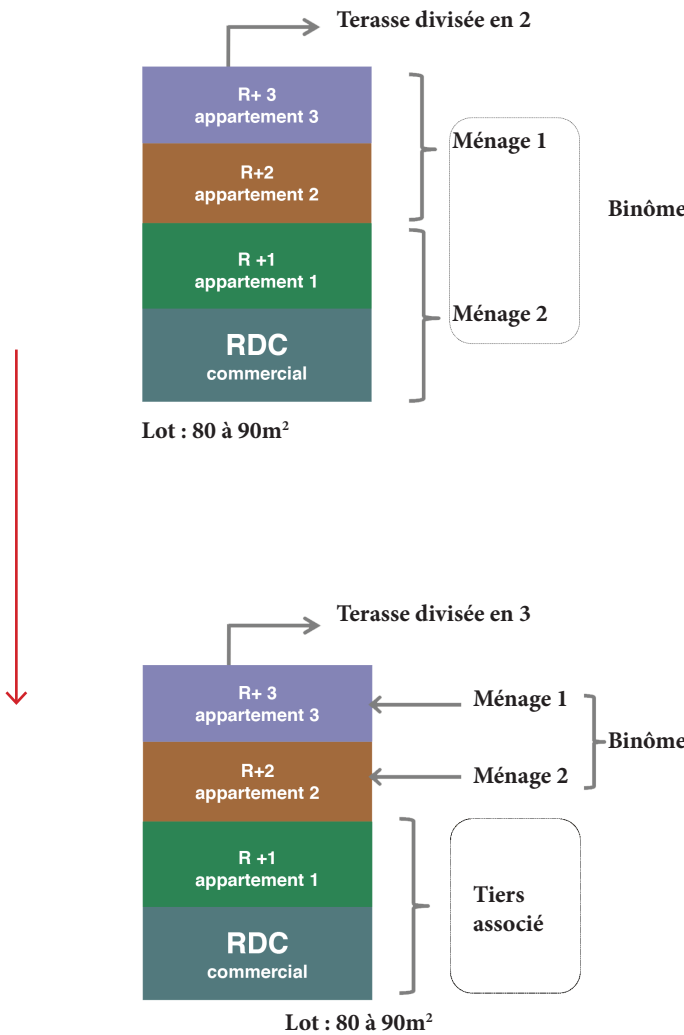


Figure 96: Schéma de principe du tiers payant.

Villes sans Bidonvilles : Processus de recasement



Le recensement

Chaque bidonvillois qui a été recensé en 2003 avant le lancement du programme VSB à droit en principe à un lot. Cependant cette procédure a malheureusement fait l'objet de deux défauts principaux. Premièrement elle n'a pas tenu compte de la recombinaison des familles qui s'est opérée entre 2003 et 2015 et d'un changement dans la structure et la taille des ménages ce qui a augmenté les besoins en matière de logements. Cela a posé des problèmes notamment pour associer des binômes qui n'étaient pas tous identifiés sur les listes au moment du recensement et qui ont des liens familiaux aujourd'hui. Deuxièmement le recensement a procédé à une solution simple qui consistait à noter les baraques des bidonvilles et non pas identifier les structures familiales y vivant. La même superficie d'un lot a été attribuée quelque soit la taille du ménage. Ceci a créé une distribution inégale et inadéquate des logements par rapport aux besoins réels des mé-

nages. Ainsi, des personnes seules peuvent occuper le même espace que des familles très nombreuses qui n'ont pas d'autres choix que de se serrer. Par ailleurs, le recensement n'a pas toujours profité aux populations ciblées, dans la mesure où il est courant de monnayer sa présence sur la liste des attributaires auprès des élus locaux lors du lancement d'opérations.



De la démolition à la construction

Après le lancement du projet, est alors conclus avec le binôme associé une promesse de vente. Celle-ci engage chaque ménage à démolir sa baraque en vue d'obtenir une parcelle. L'attribution du lot est tiré au sort par souci d'équité car les lots les mieux situés et/ou à usage commercial sont les plus rentables.

Une fois les fonds d'achat de la parcelle trouvés et les baraques démolies, les conditions sont réunies pour obtenir le permis de construire. Dès lors, si les ménages disposent de fonds suffisants

ou s'associent avec un tiers payant comme nous l'avons vu, ils peuvent débiter la construction. La construction est régulièrement suivie et contrôlée par les architectes et techniciens mandatés par l'opérateur public, qui notifie toute dérogation au plan type fourni ou défaut de construction aux autorités communales qui peuvent à tout moment décider d'interrompre le déroulement du chantier.

Un logement transitoire

Un problème inhérent au processus de recasement est le fait pour le ménage bidonvillois de devoir trouver une solution temporaire de logement après démolition de sa baraque et en attendant la construction de son nouveau lot de terrain. Trois solutions s'offrent généralement à celui-ci. Il peut louer

un appartement en ville ou habiter chez un proche à lui quand cela est possible. Dans le cas contraire il réside sur le site d'accueil généralement dans une baraque ou au rez-de-chaussé de son logement en cours de construction.

La première solution implique des coûts supplémentaires importants non seulement pour la location temporaire mais aussi afin de pouvoir se déplacer régulièrement sur le site d'accueil, souvent éloigné des zones où le ménage loge. Cet éloignement restreint par conséquent son implication dans la réalisation de son nouveau logement.

Enfin la deuxième et troisième solutions lui laissent la possibilité de réaliser des économies mais le mettent dans des conditions d'extrême précarité de nouveau.



Habitation temporaire.

Villes sans Bidonvilles : Accompagnement social

.....
«Nous ne sommes pas là pour déplacer des pions et reconstituer des ghettos (...) Il faut des programmes intégrés. (...) Il ne s'agit pas de déplacer les gens, puis les abandonner, les délaisser, les mettre à l'écart. (...) Il faut éviter la reproduction des bidonvilles par la prévention. (...) Il ne faut pas transférer les bidonvilles vers des villes bidons car ce sont des bombes à retardement »
.....

Représentant d'ENDA-Maghreb

Le maîtrise d'ouvrage social

Au Maroc, la MOS peut être déléguée à des tiers – dits opérateurs sociaux – à travers des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social. En principe, ces missions consistent à intégrer une dimension sociale dans les projets de résorption des bidonvilles : informer les habitants, les associer aux prises de décision via (si ce n'est la négociation au moins) la consultation, les assister dans toutes les étapes du transfert des baraques vers les nouveaux lieux de vie : démarches administratives, accompagnement économique et social. En réalité, le temps dont disposent les équipes d'accompagnement social est consacré à convaincre les populations, résoudre les conflits relatifs à la

question des ayants droit, inciter les familles à se mobiliser pour trouver les financements nécessaires et, enfin, les accompagner dans le montage des dossiers et le dédale administratif. In fine, il s'agit donc surtout de faire accepter aux bidonvillois le fait qu'ils doivent à la fois quitter le bidonville et démolir leur baraque, mais aussi participer au financement du transfert et du nouveau logement.



Figure 100: Accompagnateur social et futur habitant d'un projet de recasement.

Villes sans Bidonvilles : Microcrédit

Sources de financement

Comme déjà expliqué, l'accès au microcrédit logement concerne une clientèle solvable. Les témoignages des ménages révèlent que les sources de financement sont généralement : l'épargne personnelle, des prêts informels auprès de l'entourage, l'achat à crédit auprès des fournisseurs de matériaux de construction, la vente de terres et, en dernier le microcrédit. Il comporte en effet des risques de surendettement élevé pour ces ménages qui sont incapable d'effectuer le remboursement de la dette, la construction et par la suite le paiement des frais et charges d'entretien de leurs appartements. Ainsi on constate que certaines familles qui disposaient de revenus relativement « confortables », se retrouvaient après avoir contracté le crédit, avec des ressources disponibles considérablement diminuées, même inférieures à 10 Dhs par jour et par personne. Le financement à crédit implique donc des sacrifices importants en termes de bien-être des familles, dont certaines basculent dans la pauvreté et sont susceptibles d'y rester pendant la durée de remboursement des dettes. Conscients des difficultés de financement, certains ménages ne franchissent pas le pas de la démolition et

revendent leur lot pour acheter un logement ailleurs, souvent dans un autre quartier non-réglementaire. S'ils réalisent une plus-value ou accèdent ainsi à un logement plus grand, c'est pour la majorité d'entre eux le seul moyen de quitter le bidonville tout en accédant à la propriété, aussi informelle soit-elle.



Figure 101: Affiche du crédit FOGARIM.



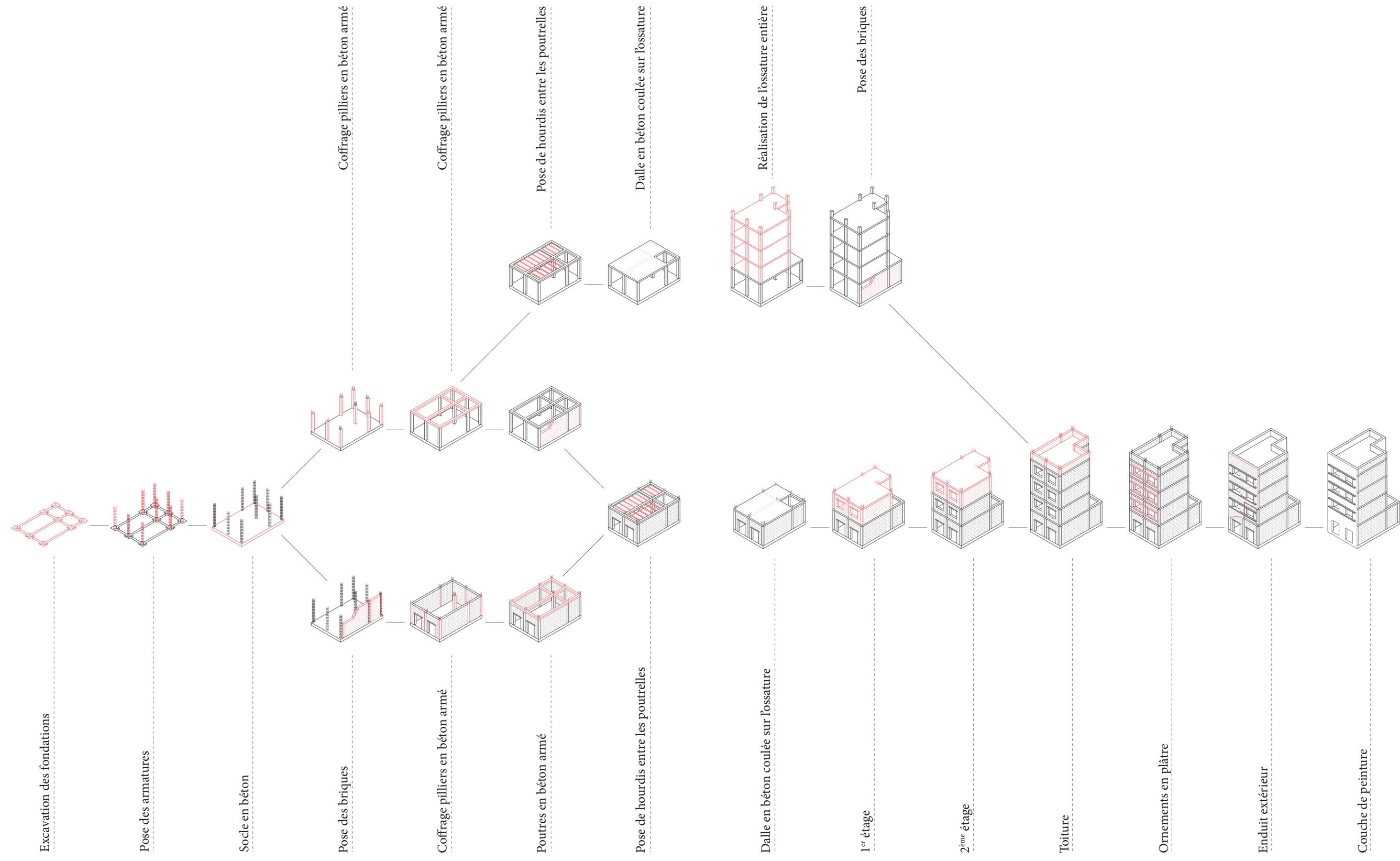
PROCESSUS DE CONSTRUCTION

Aperçu
Les étapes
Les matériaux
L'ornementation



Vue du chantier
de Al Fath.

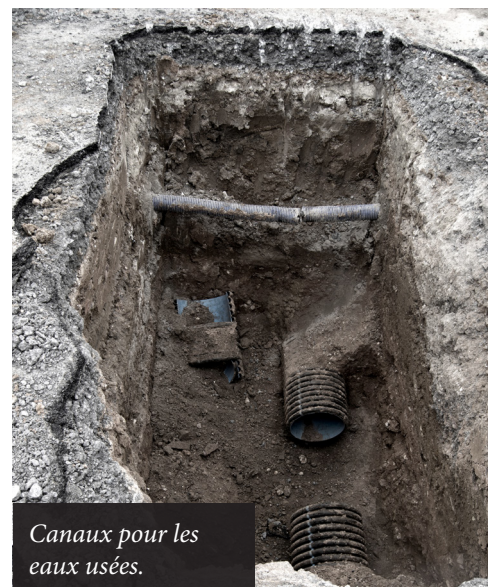
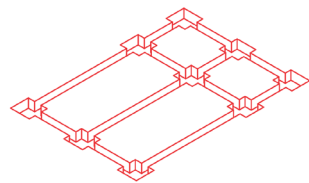
Processus de construction



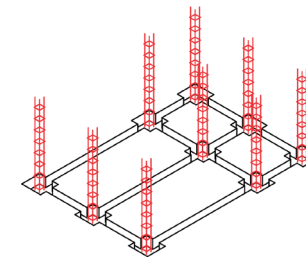
Processus de construction



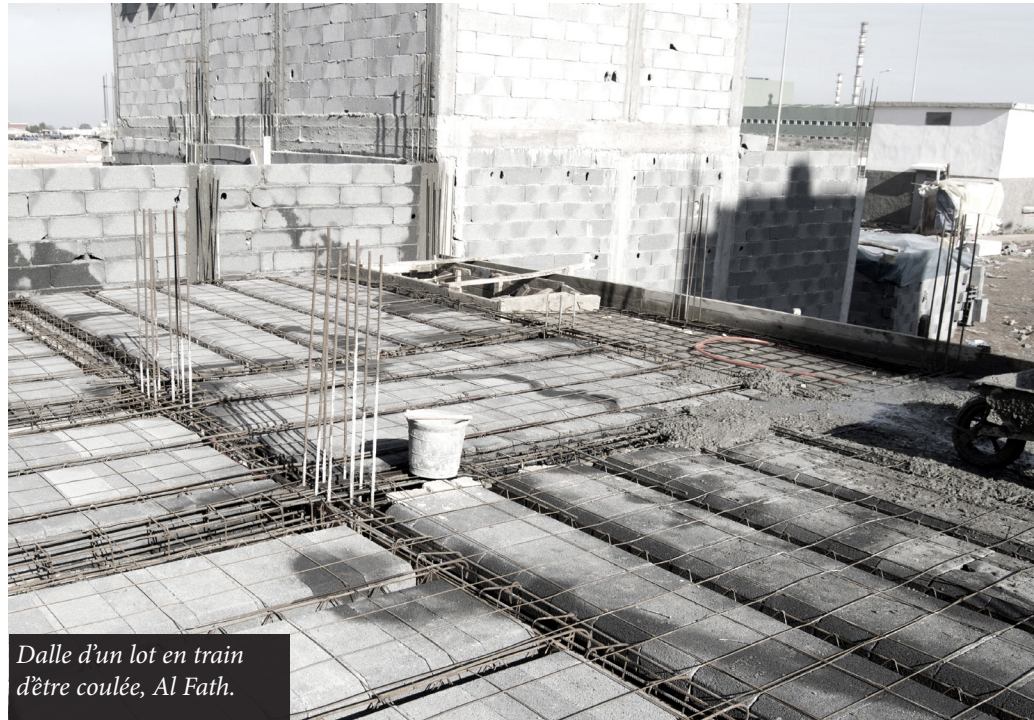
La construction débute toujours après la viabilisation du lot, il s'agit d'abord de la réalisation des fouilles et du terrassement. Chaque parcelle est ensuite équipée d'eau potable, de lignes de téléphone et d'électricité, ainsi que de canaux pour l'évacuation des eaux usées. Soit c'est l'opérateur public qui s'en charge soit il délègue à une entreprise privée à travers une procédure d'appels d'offres.



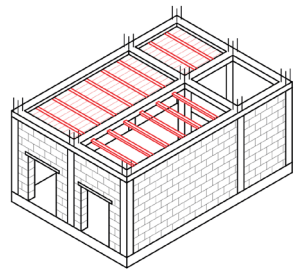
Les fondations sont réalisées ici en utilisant des semelles filantes. On coule ensuite du béton par dessus les armatures des poteaux à l'aide de planche en bois assez rudimentaires. Le béton ainsi obtenu n'est pas très lisse et laisse beaucoup de marques mais c'est une solution facile à mettre en œuvre.



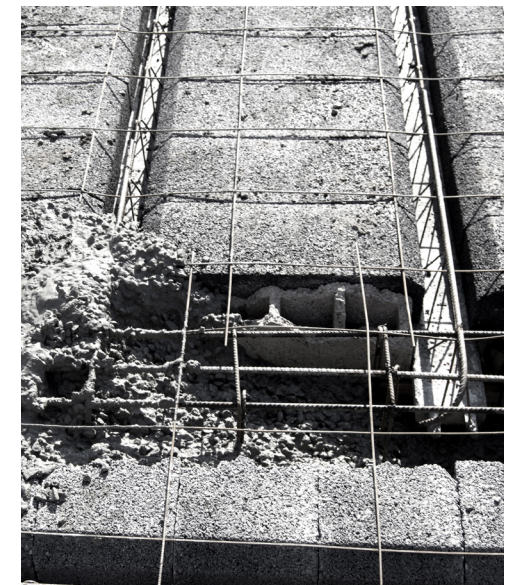
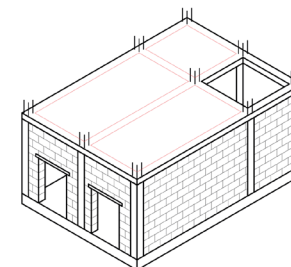
Processus de construction



Afin de couler la dalle, on réalise d'abord une ossature horizontale primaire à base de poutres armées. À partir de cette base, on réalise une structure secondaire. Celle-ci est constituée de poutrelles que l'on remplit à l'aide d'hourdis. Pour soutenir la dalle, le temps que le béton sèche, on utilise des supports en bois.



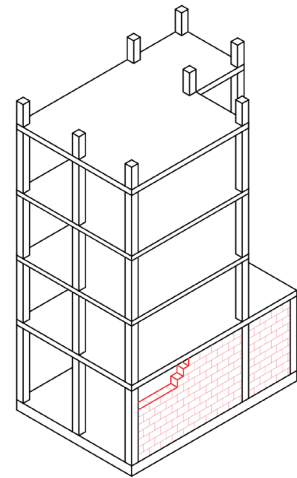
Une fois la structure en place le béton armé est coulé par dessus. Il faut ensuite attendre un certain temps durant le séchage avant de pouvoir continuer les travaux. Ce délai n'est pas toujours respecté pour gagner du temps et rentabiliser le coût de la main d'œuvre. Les architectes doivent le signaler et empêcher la poursuite des travaux.



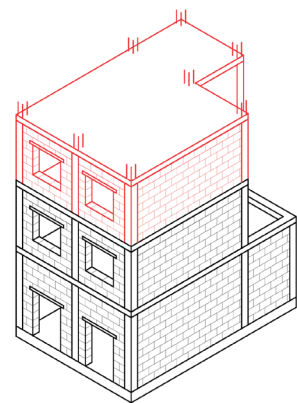
Processus de construction

La structure se base sur l'ossature domino. Le remplissage est effectué avec de la brique de terre cuite.

Il y a deux modes opératoires, soit on réalise l'ensemble de l'ossature puis on la remplit, ou bien on fait étage par étage.



OU

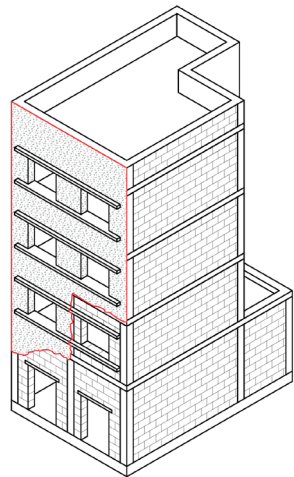


Ossature béton et remplissage en briques.

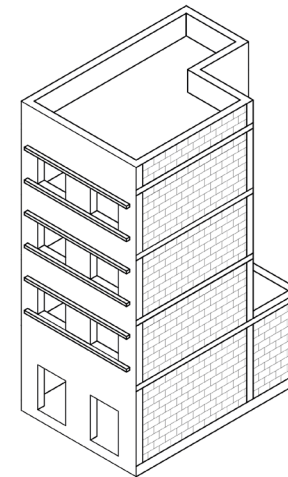
Processus de construction



En principe trois couches d'enduit doivent être appliquées afin d'homogénéiser la surface de la façade.



On réalise ensuite les moulures en plâtre et la peinture. Les moulures sont mises en avant par une couleur différente.



Matériaux

Le béton armé

C'est le principal matériau de construction utilisé. L'acier pour les armatures et le ciment sont les matériaux les plus coûteux, et qui viennent donc à faire défaut pendant la construction lorsque les ménages ne peuvent assurer le paiement.

Le mélange est obtenu à base de ciment, de sable et de gravier. Les proportions de liant et d'eau doivent être respectées pour garantir la résistance statique du bâtiment ce qui est difficile à mettre en œuvre en auto-construction dans les opérations de recasement. Bien que ces indications soient données aux ménages, parfois le béton n'est pas suffisamment dense et met en péril le bâtir qui peut s'effondrer. Pour cette raison un laboratoire sur chaque site analyse la composition des bétons utilisés avant de donner l'autorisation («le bon de coulage») aux ménages de couler une dalle.



Sac de ciment



Sable



Gravier

La brique

Deux catégories de briques sont couramment employées au Maroc. Elles sont produites localement:

- La brique «rouge», c'est une brique en terre cuite utilisée comme revêtement mural, principalement pour réaliser les cloisons intérieures des bâtiments. Généralement assemblée avec du mortier classique, elle isole peu et crée des ponts thermiques. Son principal atout reste le prix.
- La brique «grise» ou «agгло» est un aggloméré en béton, elle est utilisée pour les murs de séparation et extérieurs. Elle est préfabriquée et généralement creuse, sa dimension la plus courante est de 20cm.



Brique de terre cuite.



Aggloméré.

Ornementation

L'ornementation

Les artisans sont nombreux sur le site et constituent un véritable savoir-faire non seulement des techniques de construction mais aussi de l'art de l'ornementation. Cela concerne aussi bien le travail du plâtre au niveau des façades et des pièces intérieures, le fer-forgé utilisé pour les portes et fenêtres, que la mosaïque et la peinture. On constate l'énergie des artisans dans la pratique de ces métiers et une volonté de laisser libre cours à leur créativité. Leur engagement conditionne le résultat final.



Fenêtre en fer-forgé.



Artisan en train de peindre un plafond en plâtre.

« Ce que nous visons, en définitive, ce n'est pas uniquement d'avoir des villes sans bidonvilles, ni d'y substituer des blocs de béton sans âme, réfractaires à toute sociabilité.

Nous entendons, plutôt, ériger nos cités en espaces propices à la vie en bonne intelligence, dans la convivialité et la dignité, et en faire des pôles d'investissement et de production, et des agglomérations attachées à leur spécificité et à l'originalité de leur cachet.»

Discours royal aux collectivités locales , 2006.

L'impact du recasement

.....
**L'impact s'interroge plus générale-
ment sur les changements positifs
ou négatifs, primaires et secondaires
à court, moyen ou long terme sur la
vie des ménages. Il étudie plus pré-
cisément la conséquence du recase-
ment sur leur insertion économique
et sociale, urbaine et environnemen-
tale dans leur nouvel environne-
ment.**
.....

Infrastructure et équipements de base :

La mise en place des équipements de base tels que l'eau potable, l'électricité et l'assainissement sont importants dans la réussite des programmes de résorption. Sur les différents sites où il a été possible de se rendre, ceux-ci ont été réalisés à l'avance permettant une bonne intégration urbaine des ménages une fois déplacés. Plusieurs insuffisances sont néanmoins encore relevées dans ces programmes de lotissements :

- Un éclairage public majoritaire-
ment défaillant ;
- un environnement souvent dégra-
dé, les ordures et les déchets n'étant
pas (ou pas toujours) ramassés;
- une absence d'espaces verts et d'es-
paces publics aménagés ;
- l'inachèvement des voiries .

D'après les témoignages recueillis et l'observation des conditions de vie des ménages sur place, il peut être admis que le recasement a constitué :

Une amélioration incontestable des conditions d'habitat des ménages :

Les ménages relogés voient, dans leur très grande majorité, s'améliorer leur espace de vie, leur confort et leurs conditions sanitaires, par rapport au bidonville. Cette évolution est plébiscitée par les familles, comparativement à la situation de précarité et d'insécurité qu'elles connaissaient. Cependant le niveau de confort dans le logement reste très variable, et il demeure de grande inégalités d'équipe-
ment et de finition dans les logements.

Un sentiment de promotion sociale :

Cette évolution marque aussi l'importance aux yeux des ménages d'un logement en dur et d'un «toit sur la tête» même non fini (en témoigne l'expression populaire « *andna dalla dabba* », maintenant on a une dalle). Elle est l'aboutissement d'une attente parfois très longue, l'espoir d'une ascension économique et sociale, le logement étant un espace symbolique important.

La mobilité des ménages :

L'impact du déplacement sur la mobilité des ménages diffère selon l'éloignement des sites de recasement par rapport au site d'origine. Mais généralement, le recasement des ménages ne compromet pas la mobilité des actifs qui se déplacent en utilisant des grands taxis ou *khettafas* pour atteindre leur lieu de travail. Par contre la mobilité des jeunes et des femmes en particulier (du fait de restrictions financières ou de questions de sécurité), est plus problématique, ceux-ci se déplacent souvent à pied et sont donc victime de l'éloignement de la ville, de

l'inexistence de desserte en transport publics. Cela crée un sentiment d'exclusion pour cette catégorie sociale par rapport à leur environnement et se posent alors les question du «droit à la mobilité», de l'insertion sociale et urbaine des différents groupes socio-économiques.

Indicateurs	Avant déménagement	Après déménagement
Surface habitable moyenne des ménages	57,0 m ²	63,2 m ²
Part des ménages vivant dans moins de 50 m ²	31.7 %	4.0 %
Part des ménages vivant dans plus de 80 m ²	15.1 %	2.0 %
Part des logements de superficie comprise entre 51 et 80 m ²	43.0 %	84.0 %
Part des logements disposant de 3 à 5 chambres	23.9 %	37.9 %
Part des logements disposant d'espaces communs (type salon)	14.7 %	53.6 %
Part des logements disposant de salles de bains modernes	14.0 %	41.7 %
Part des logements disposant d'une cuisinière	64.1 %	23.2 %
Part des logements disposant d'un frigidaire	25.9 %	86.3 %
Taux d'accès à l'électricité	18.1 %	98.4 %
Taux d'accès à l'eau potable	15.1 %	99.0 %
Taux d'accès à l'assainissement	11.4 %	99.0 %

Figure 133: Enquête sur les Effets socio-économiques de résorption de bidonvilles, ONDH, 2010.

L'impact du recasement

L'analyse du volet spatial des opérations de recasement a été riche en enseignements, dont voici les plus importants :

Une monotonie paysagère :

La répétition morphologique du bâti et l'usage d'une structure urbaine peu différenciée conduisent à des sites extrêmement monotones, accentués par l'apparence uniforme des façades. De plus la logique quantitative du recasement consistant à atteindre une densité cible sur une superficie de terrain donnée ne permet pas l'élaboration de plan intégrant des qualités urbaines particulières, il s'agit de la reproduction d'un même schéma sur l'ensemble du site. Enfin l'aspect incomplet de la construction, inhérent au processus d'auto-construction, impacte de manière négative l'image du site.

Une offre de logement limitée :

La morphologie identique des tissus des lotissements et la conception du logement imposée pour chaque lot ont pour conséquence une offre restreinte en matière de types proposés aux ménages dont la structure familiale et le nombre n'entrent pas en compte. Les besoins en matière d'espace sont donc considérés et chaque logement est vu comme une «case» à remplir par

un ménage. La réalisation d'un certain nombre de types d'appartements de tailles variables situés dans des zones de plus forte densité et de densité moindre sera à envisager comme solution.

Ressenti de la chaleur et du froid :

Si l'on s'attarde de plus près sur les études réalisées par le REMESS, plus de la moitié (54.7%) des habitants en logement social ressentent une chaleur excessive dans leur logement pendant la saison d'été. Les moments de la journée les plus évoqués se rapportent à l'après midi ce qui sous-entend que le matin la chaleur met du temps à s'installer en rapport avec l'évolution du soleil et que le soir, le relatif rafraîchissement de l'air ambiant contribue à atténuer cette sensation.

De plus le froid, pour sa part est plus fortement décrié que la chaleur et fait l'objet de plaintes de la part de plus de 76.6 % des ménages. Selon les habitants, la rigueur des températures ressenties en hiver est expliquée pour 50,5% d'entre eux par l'orientation, peu adaptée à une exposition suffisante des logements à l'ensoleillement en hiver, alors que 28.6% expliquent ce phénomène par la nature des matériaux utilisés dans la construction.

Cette étude, vient donc renforcer le constat fait auparavant sur la forme-

constat fait auparavant sur la forme urbaine et son implantation inadaptée. La réflexion devrait s'axer effectivement sur l'orientation adéquate des logements, selon les conditions climatiques spécifiques au pays, la disposition et l'usage des pièces en fonction de leurs expositions et des saisons, l'amélioration des performances thermiques des matériaux utilisés dans la construction et le développement de systèmes passifs de stockage de la chaleur et de rafraîchissement .

L'abandon des traditions et la «modernisation» de l'habitat :

Au delà des caractéristiques physiques et techniques de l'habitat, perdure la question des pratiques de l'espace et de l'habitat dans un environnement et une culture donnée. Cette question a été assurément négligée aujourd'hui dans la production de l'habitat social au Maroc. Celle-ci se traduit dans l'exemple de la cour abordé mais ne se limite pas à ce cas seul. Entièrement standardisé et peu adapté aux modes de vie de la population, le logement est donc victime d'une disparition des pratiques sociales de la population.

Existence de chaleur excessive en été dans le logement	%
Oui	54.7
Non	44.2
Sans réponse	1.1
Total	100.0

Nécessité de chauffer le logement en hiver	%
Oui	28.8
Non	71.2
Total	100.0

Figure 136: Enquête auprès des ménages sur l'habitat social, REMESS, avril 2013.

Existence de froid excessif en hiver dans le logement	%
Oui	76.6
Non	22.6
Sans réponse	0.8
Total	100.0

Raisons de la manifestation du froid dans le logement	%
Nature des matériaux	28.6
Ventilation limitée	1.0
Orientation du logement	50.5
Autres	19.5
Total	100.0

L'impact du recasement

L'étude d'impact fait ressortir de manière plus générale :

Des difficultés des ménages en matière de financement :

L'autofinancement reste le principal mode de financement des familles pour construire leur logement. La part des familles recourant au crédit bancaire (moins d'un ménage sur cinq) reste faible, en dépit du FOGARIM. L'endettement ressort comme une contrainte majeure et une source d'inquiétude pour un grand nombre de ménages confrontés au risque d'insolvabilité. Restent les ménages pauvres, en proportion variable, pour qui aucune solution de financement n'est adaptée. Certains ont loué en attendant une solution ou une revente, d'autres sont installés mais n'ont pas pu démarrer ou achever leur logement.

Une solution, le tiers payant :

Cette solution a permis à des ménages démunis de pouvoir habiter le lot dont ils ont bénéficié sans être obligé d'attendre une amélioration hypothétique de leur situation ou de le céder. Il est également facteur de mixité sociale par le biais des logements de péréquation réalisés. Il constitue une réponse particulièrement intéressante et

flexible en matière de financement et d'accès au logement.

Des résultats critiques en termes de ciblage du programme :

La non-adhésion d'une partie importante des ménages aux projets et le glissement moyen constaté (environ 20 %) soulèvent des questions sur l'efficacité des interventions et l'adéquation des réponses apportées. Ainsi la population cible, n'est pas toujours celle qui bénéficie effectivement de ces opérations, car une bonne partie ne réside pas ou plus dans des logements issus de ces opérations, qui finalement finissent dans les mains d'autres ménages plus aisés. Ce phénomène se met en place par divers mécanismes et procédés et pour de multiples raisons dont l'extrême pauvreté, le réinvestissement de la plus-value dégagée par la vente du lot, le trafic des listes d'attribution etc...

L'action sociale est en reste :

Les opérateurs sociaux sont assimilés à de simples facilitateurs, des intermédiaires entre les habitants et les pouvoirs publics. Cela suscite l'exaspération des accompagnateurs sociaux qui n'ont pas les moyens de faire leur travail et réellement accompagner la population.

La mixité sociale n'est pas acquise :

Une grande partie des ménages qui habitent sur les sites de recasement sont fragiles ou pauvres. La concentration d'un grand nombre d'entre eux dans ces sites de relogement comporte des risques évidents pour l'avenir. Le dispositif de tiers associé a permis une nette amélioration de la situation, en brassant les ménages issus des bidonvilles avec une population plus modeste. Aussi, la péréquation ainsi que les partenariats public-privé tentent d'offrir plus de mixité sociale sur le marché du logement, mais les investissements privés tardent à se manifester comme dans le cas de

Al Fath. Il est bien probable qu'ils ne se manifesteront que lorsque les infrastructures se développeront davantage, que le site s'intégrera au tissu restant de la ville et proposera un cadre bâti d'une relative qualité, offrant ainsi une plus grande attractivité du lieu pour d'autres ménages plus aisés, qui auront ainsi la volonté de venir s'y installer.

À ces conditions, Fath deviendra une périphérie urbaine intégrée socialement et économiquement dans la ville de Mohammedia et plus largement dans le Grand Casablanca et non pas une cité-dortoir de plus, abandonnée dans le paysage urbain des grandes métropoles.

2016



?



**BIBLIOGRAPHIE ET
ANNEXE**

Bibliographie

Etudes VSB :

- *La nouvelle stratégie de logement au Maroc*; Ministère des Finances et de la Privatisation, mai 2008
- *Habitat social et inclusion*, ONDH, mai 2012
- *Étude d'évaluation et d'impact du Programme d'Appui à la Résorption de l'Habitat Insalubre et des Bidonvilles (PARHIB)*, AFD, juillet 2012
- *Immobilier 2020 : Élément de prospective*, Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, 2011
- *L'habitat insalubre au maroc à la fin du XX-ème siècle*, ANIS Mohammed, 2010
- *Evaluation et impact du Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles au Maroc*, TOUTAIN Olivier, consultant Gret, et RACHMUHL Virginie, AFD, janvier 2014
- *Accompagnement social, microcrédit logement et résorption des Bidonvilles au Maroc*, LE TELLIER Julien, 2009
- *L'action publique au bidonville : l'Etat entre gestion par le manque , «éradica-*

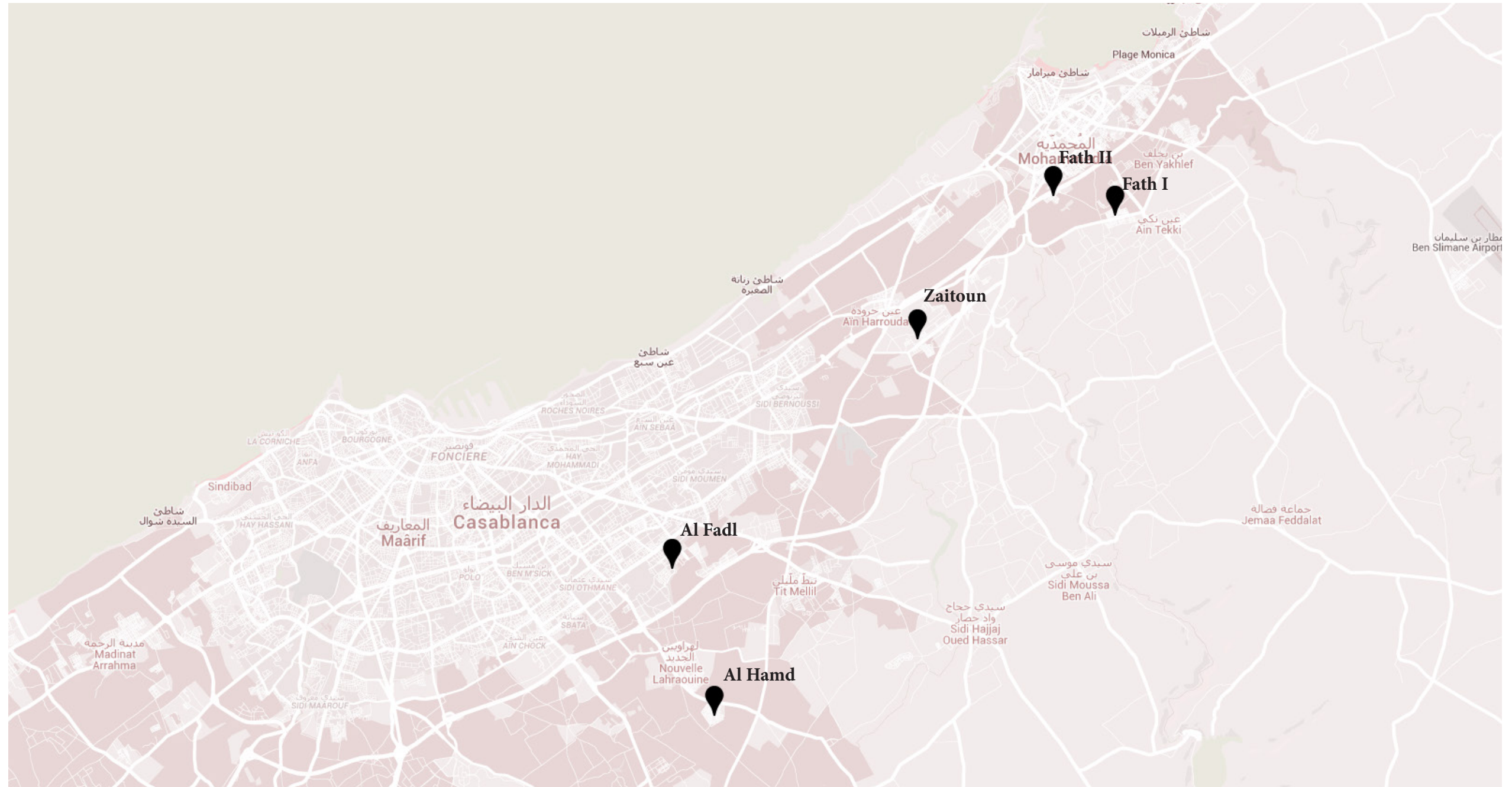
- tion» des kariens et accompagnement social des habitants*, ZAKI Lamia, 2006
- *Logement social au Maroc entre logique économique et finalité sociale*, BENTAHAR Hachemi, MEHYAOUI Mohamed, 2014
- *Evaluation du programme national «Villes sans Bidonvilles »*, ONU-HABITAT, MHU, juillet 2011
- *Etude d'impact du Programme d'appui à la résorption des bidonvilles menée par la holding Al Omrane au Maroc*, TOUTAIN Olivier, juin 2014
- *Atlas des projets d'habitat*, MHU, Al Omrane, 2006.
- *Bilan d'évaluation du dispositif d'accompagnement social dans les opérations de résorption de l'habitat insalubre*, TOUTAIN Olivier, juin 2008.
- *Management de la mission d'accompagnement social des opérations de résorption des bidonvilles au Maroc*, USAID, juillet 2008.
- *Manifeste pour la ville*, Cadre d'orientation pour une Stratégie Nationale de Développement Urbain, Banque Mondiale, janvier 2009.
- *Les interventions en bidonville au Maroc*, BOUCHANINE Françoise Navez, 2002.

- *Rapport : Evaluation de la démarche Maîtrise d'Ouvrage Social MOS*, MHUAE, TOUTAIN Olivier, Commission Européenne, septembre 2008.
- *« Villes Sans Bidonvilles » 2004-2008*, Déclaration du Millénaire des Nations Unies, Discours royaux, 20 août 2001 et 30 juillet 2003.
- *Programme d'appui sectoriel a la résorption de l'habitat insalubre au Maroc*, SAOUD M'hamed, juin 2008.
- *Guide pour l'action sociale dans les projets de résorption de l'habitat insalubre*, Agence de Développement Social, juin 2006.
- *Enquête sur les effets socioéconomiques des politiques de résorption de bidonvilles*, ONDH, juillet 2012.
- *Enquête auprès des ménages sur l'habitat social à Sala Al Jadida*, REMESS, avril 2013.
- *Evaluation des politiques publiques en matière de résorption de l'habitat insalubre*, Le cas de Meknès, GRGSA, septembre 2011.
- *Habitat, état et société au Maghreb*, BADUEL, Pierre Robert, Paris, Ed. Du CNRS, 2003.

Sur le contexte historique :

- *Casablanca : mythes et figures d'une aventure urbaine*, COHEN Jean-Louis & ELEB, Monique, Paris, Ed. Hazan, 2002.
- *Maroc : un habitat «occidentalisé» subverti par la «tradition»*, *Ville dans le monde arabe*, PINSON Daniel, 1994
- *Casablanca, L'urbanisme de l'urgence*, RACHIK Abderrahmane, janvier 2001
- *Modèles d'habitat et contre-type domestiques au Maroc*, PINSON Daniel Centre d'études et de recherches URBAMA, 1992

Annexe : Sites visités



Annexe : Procès-Verbal

Le processus d'auto-construction doit être fortement contrôlé, à chaque étape du chantier et pour chaque lot afin de faire respecter les plans types fournis par l'administration. Voici un exemple des infractions que l'on peut rencontrer et qui sont révélateurs de la réticence des ménages à accepter la conception du logement qui leur est imposée.

Récapitulatif de l'état d'avancement des travaux.

Façade non conforme au plan autorisé.

Manque du bon de coulage par le laboratoire d'analyse pour avoir l'autorisation de couler la dalle du 1^{er} étage.

Le SAS qui sépare la cage d'escalier et les appartements n'a pas été réalisé, afin d'inclure plus d'espace dans le séjour, c'est pourtant une mesure de sécurité anti-feu obligatoire. Pour les ménages, il s'agit d'une contrainte. Souvent il est au final transformé en débarras ou supprimé.

L'opérateur public Idmaj Sakan.

Etat d'avancement général de l'opération.

Réalisation de la structure du bâtiment sans validation du bureaux d'études technique agréé par Idmaj Sakan.

La séparation du sous-sol en deux s'est faite dans le but d'accroître la densité d'occupation du lot.

IDMAJ SAKAN
Etat d'avancement des travaux de construction des lots (1-156 U I/ 1-176 U II)
OPERATION ZEITOUN
PV DE SUIVI DU 24-11-2015

CASABLANCA LE 24/11/2015

L'ETAT D'AVANCEMENT :

- | | | |
|--------------|-----|----------------------------------|
| ➤ Lot n° | 193 | Ouverture de chantier |
| LES I | 158 | Chantiers ouverts. |
| | 00 | Permis d'habiter ont été livrés. |

L'ETAT D'AVANCEMENTS DES TRAVAUX :

- | | |
|-----------|--|
| ➤ Lot n° | 10 lots ont exécutés les Fondations |
| ➤ Lot n° | 04 lots ont exécuté la dalle du Sous Sol. |
| | 05 lots ont exécutés la dalle haute du Sou Sol. |
| ➤ Lot n° | 09 lots ont exécutés la dalle haute du Rez de Chaussée |
| ➤ Lot n° | 15 lots ont exécutés la dalle haute Etage 1 |
| ➤ Lots n° | 24 lots ont exécutés la dalle haute Etage 2 |
| ➤ Lot n° | 08 lots ont exécutés la dalle haute Etage 3 |
| ➤ Lots n° | 28 lots ont exécutés les cloisons |
| ➤ Lot n° | 55 lots ont exécutés l'enduit extérieur & finition |

LES INFRACTIONS CONSTATEES :

*Lots n° 67/U1 et 31/U2, 172/U2 ont commencé les travaux sans l'obtention d'ouverture de chantier.

- Lot n° 3/U1 : *Annulation des ouvertures et l'aération du sous sol.
*Séparation du magasin en deux.
- Lot n° 44/U1 : *Annulation des ouvertures et l'aération du sous sol.
*Séparation du magasin en deux.
- Lot n° 45/U1 : *Annulation des ouvertures et l'aération du sous sol.
*Séparation du magasin en deux.
- Lot n° 46/U1 : *Changement de conception concernant l'accès au sous sol.
- Lot n° 49/U1 : *Changement de conception concernant l'accès au sous sol.
*Hauteur du sous sol n'est pas conforme au plan autorisé (3.00m).
- Lot n° 51/U1 : *Hauteur du sous sol n'est pas conforme au plan autorisé (3.00m).
- Lot n° 62/U1 : *Changement de conception concernant l'accès au sous sol.
- Lot n° 68/U1 : *Changement de conception concernant l'accès au sous sol.
*Hauteur du sous sol n'est pas conforme au plan autorisé (4.00m).
- Lot n° 80/U1 : *Changement de conception du sous sol non autorisé
(Séparation du S/Sol en deux et création d'autres escaliers vers le S/Sol).
*Séparation du magasin en deux.
- Lot n° 83/U1 : *Changement de conception concernant l'accès au sous sol.

Comparaison des modes d'intervention :

Types de projet		Forces (+)	Faiblesses (-)
AMÉLIORATION DE L'EXISTANT	Améliorations ponctuelles	▪ Amélioration des conditions de vie ▪ Peu de risques de perturbation du mode de vie des habitants. ▪ Peu de risques de marginalisation des plus vulnérables.	▪ Effets limités sur le développement urbain ▪ Caractère provisoire des améliorations ▪ Risques de durcification sauvage
	Restructuration	▪ Amélioration des conditions de vie ▪ Perspective d'amélioration ultérieure de l'habitat ▪ Amélioration de la forme urbaine	▪ Complexité et lenteur de mise en œuvre ▪ Perception extérieure souvent négative de l'image urbanistique ▪ Evolutions à risques (notamment avec les surélévations)
CRÉATION DE NOUVEAUX SITES URBAINS	Recasement	▪ Accessibilité assez large au lot ▪ Modèle convergent avec la demande d'habitat individuel - Progressivité possible de la construction adaptée aux moyens économiques.	▪ Possibles effets déstructurant du déplacement sur la vie quotidienne des habitants ▪ Coûts de construction inaccessibles aux plus vulnérables ▪ Risque de déperdition d'une partie des habitants ▪ Difficultés de mise en œuvre en cas de «bi familial»
	Relogement	▪ Possibilités de maîtrise et d'homogénéité des choix urbanistiques et esthétiques ▪ Rapidité supposée des opérations ▪ Elimination de la contrainte d'auto-construction	▪ Transformation radicale du mode d'habiter ▪ Effets déstructurant du déplacement sur la vie quotidienne des habitants ▪ Accessibilité financière plus limitée ▪ Localisation souvent éloignée. «Déserts urbains» qui mettent longtemps à s'animer

