

L'HABITAT INSALUBRE AU MAROC Á LA FIN DU XX^{ème} SIÈCLE

HABITATUL INSALUBRU DIN MAROC LA SFÂRȘITUL SECOLULUI AL XX-LEA

Mohamed ANIS¹

Résumé : Le but de cet article est de présenter certains éléments de l'habitat insalubre au Maroc à la fin du XX^{ème} siècle. Pour cerner l'habitat insalubre au Maroc dans toute sa complexité, une approche approfondie de sa problématique, de son contenu et des aspects qu'il revêt dans les différents tissus urbains s'avère indispensable; j'analyse ensuite les mécanismes de formation et de développement de ce type d'habitat; enfin, j'évalue les principales formes d'intervention publique (collectivités locales et opérateurs publics spécialisés) dans ce domaine.

Mots-clés : l'habitat insalubre, bidonvilles, population, Maroc

Cuvinte cheie : habitat insalubru, mahalale, populație, Maroc

1. INTRODUCTION

Dès qu'on aborde l'insalubrité, on se heurte à la difficulté d'appréhender ce concept et de définir ses contours. Si on s'accorde à reconnaître l'ampleur de l'habitat insalubre et à qualifier certaines de ses manifestations (bidonville, habitat clandestin, spontané, précaire, marginal, sous-intégré, sous-habitat etc.), on a encore des difficultés à avancer une définition précise permettant de l'appréhender.

En effet, l'habitat insalubre fait référence à la fois aux notions de vétusté du bâti, d'habitabilité, de sécurité et de sous-équipement du tissu urbain.

Souvent confondue avec la vétusté qui désigne "l'état d'un objet abîmé par le temps et qui n'est plus en parfait état", l'insalubrité est perçue comme un état statique négligeant sa dynamique d'évolution, car on sait que tout environnement est susceptible de connaître un mouvement de dégradation ou d'amélioration de son état initial d'insalubrité. Cette confusion tient au fait que l'insalubrité dans le bâti peut résulter de la vétusté, quoique celle-ci ne soit pas toujours l'unique facteur de la dégradation. Les conditions d'occupation ou d'environnement, d'une manière générale, peuvent contribuer à ce processus, et l'accélérer. Il faut noter cependant que les niveaux de dégradation, souvent fonction de l'un ou de l'autre de ces phénomènes, ou de leur conjugaison, ne sont pas toujours faciles à mesurer; cette

¹ Université Cadi Ayyad, Marrakech, Maroc

situation étant liée à la difficulté d'établir des seuils d'insalubrité et de circonscrire leurs champs spatial et environnemental.

Cette difficulté n'est pas due uniquement au degré de fiabilité des outils et techniques pour mesurer le seuil d'insalubrité mais tient surtout à la diversité des contextes économiques, sociaux et culturels, que ce soit pour des pays de niveaux économiques différents ou à l'intérieur d'un même pays. Elles sont également liées aux perceptions souvent différentes de l'insalubrité par ceux qui la vivent et ceux qui l'évaluent de l'extérieur.

Cette double perception de l'insalubrité, introduit la notion d'habitabilité, concept subjectif, difficile à cerner et à évaluer, parce qu'il s'appuie sur des données difficilement quantifiables : le vécu et la culture dominante au niveau de l'espace en question. La notion d'habitabilité renvoie aussi bien aux éléments de confort, de durabilité qu'aux conditions d'occupation du logement qui sont fortement dépendantes de chaque contexte socio-culturel.

L'insalubrité est liée aussi à la notion de sécurité. Une construction dangereuse met en jeu la sécurité des personnes qu'elle abrite et celles vivant dans son environnement. Se trouve alors sous-jacente à ces notions celle du risque et du caractère relatif de son évaluation et du prix jugé acceptable pour s'en prémunir.

Les expressions de "sous-équipement" ou de "sous-habitat" sous-entendent aussi l'idée de l'existence de norme ou d'un niveau de standard au dessous duquel se situe une partie du parc logement. Se pose alors le problème des critères de définition de ces normes, leur traduction opérationnelle et les risques de leurs manipulations.

Ce qui précède montre à quel point il est difficile d'appréhender le phénomène d'insalubrité et les différents concepts utilisés pour la définir. L'insalubrité pose, en effet, des problématiques différentes selon les tissus et appelle des interventions multiples et variées en fonction d'espaces concernés et selon qu'elle se présente seule ou conjuguée à un autre phénomène. D'autre part, l'insalubrité ne peut être appréhendée en dehors du contexte socio-culturel d'une manière générale et de la perception qu'en ont les habitants concernés. Or, cette perception est intimement liée à l'histoire du site occupé, aux relations communautaires et de voisinage, à l'environnement socio-économique, bref à l'ensemble des éléments qui constituent le modèle culturel.

En s'appuyant sur l'état plus ou moins satisfaisant des connaissances acquises sur l'insalubrité dans les types d'habitat les plus touchés à savoir : les bidonvilles, l'habitat non réglementaire, les nouvelles Médinas et les Médinas anciennes, on peut recourir à une approche multidimensionnelle et multicritère, qui doit tenir compte, entre autres des orientations suivantes :

a. Une approche technico-économique devant analyser les causes de l'insalubrité et son évolution dans le temps : nature du sol et des fondations, matériaux de construction utilisés, infrastructures urbaines existantes, environnement du bâti etc.

b. Une étude socio-économique ayant pour objectif d'identifier, l'état de l'insalubrité : type, degré et conditions d'occupation du logement et du tissu, degré de couverture par les équipements et services urbains etc. Mais aussi, les

différentes perceptions de l'insalubrité par les habitants, d'une part, et l'impact social des opérations menées au sein de ces espaces, d'autre part.

c. Une analyse de l'étendue et des limites des textes juridiques, à travers : l'étude de leur contexte historique et de leurs filiations (en vue de dégager les enseignements pour les futures opérations de l'habitat insalubre), le recensement des différentes institutions concernées et de leurs attributions.

d. Une évaluation des formes d'intervention déjà conduites dans divers tissus et espaces, afin de dégager les limites et les enseignements nécessaires pour tester l'opérationnalité des outils et techniques utilisés, et s'interroger sur les possibilités de transferts de ces outils dans d'autres tissus et d'autres espaces.

2. LA DIVERSITÉ DES FORMES D'HABITAT INSALUBRE

L'habitat insalubre désigne diverses formes d'habitat, différentes du point de vue des caractéristiques du tissu urbain créée, de l'occupation du logement ou des habitants, mais aussi du point de vue de formation et développement. Sur la base de la particularité du statut foncier, des matériaux de construction utilisés, de l'organisation du tissu urbain et du processus de production, on peut distinguer plusieurs formes d'habitat insalubre :

- *les bidonvilles*

Les bidonvilles constituent la forme la plus visible dans le tissu urbain, ils regroupent une diversité des situations, des contextes et des configurations depuis le "spontané" jusqu'à l'organisé sur des trames d'accueil. Ils se caractérisent globalement par des matériaux de fortune (habitat précaire en carton, tôle ou bidons) ainsi que par l'inexistence d'infrastructures de base, notamment l'eau, l'électricité et l'assainissement.

L'occupation du sol est aussi très diversifiée, du "squating" intégral jusqu'à l'occupation quasi-légale en passant par des statuts intermédiaires de location ou de vente de lot par un particulier. Mais, en règle générale, les bidonvilles s'établissent sur un terrain de statut domanial, habous ou collectif et se situent, essentiellement, à l'intérieur des périmètres urbains sous forme de noyaux éparpillés.

D'abord marginalisés par leur dimension et par leur localisation à la périphérie des périmètres urbains, les bidonvilles qui ont pris des proportions importantes, nonobstant l'effort sensible d'éradication, et cessé d'être un phénomène excentré, apparaissent comme une composante importante de l'espace urbain (près de 8% de la population urbaine en 1982).

- *l'habitat non réglementaire*

L'habitat non réglementaire ou "clandestin" est une forme d'urbanisation récente qui occupe une place dominante de l'habitat insalubre depuis la décennie 1970-1980. Il se distingue des autres formes d'habitat précaire par sa morphologie générale, par sa structure et ses modes de production tout en les rappelant par son sous-équipement.

Hormis l'insuffisance, voire l'absence des infrastructures (eau potable, électricité, assainissement etc.), ce type d'habitat se caractérise par des constructions réalisées en dur sur des terrains non viabilisés et non autorisés. Les

terrains lotis appartiennent en général à des particuliers, cependant l'habitat clandestin peut s'établir sur des terrains collectifs ou sur des terrains habous (cas de Témara ou de Dersa à Tétouan). L'accès à la propriété du terrain se fait sans titre de propriété, mais l'acte "adoulaire" est en vigueur dans les transactions.

La spécificité fondamentale de l'habitat clandestin se manifeste au niveau de la flexibilité dans la construction du logement (durée, phases et moyens sont modulés), dans le processus de construction (assuré par la petite entreprise artisanale sous le contrôle direct du promoteur de l'opération. Ce dernier achète le terrain, les matériaux de construction et suit les différentes étapes du chantier) et dans la forme d'occupation (cohabitation organisée, location, intégration de local comme atelier ou comme commerce au rez-de-chaussée, maximalisation de l'occupation de la parcelle etc).

- *les Médinas anciennes*

L'insalubrité dans le cas des Médinas anciennes se traduit par la vétusté du bâti (maisons dégradées, voire en ruine), par le sous-équipement, par des infrastructures obsolètes ou saturées et par des conditions problématiques d'occupation du logement (forte cohabitation, densité élevée d'occupation de l'espace). Parfois, le degré d'insalubrité dans certaines Médinas est plus préoccupant que celui qui caractérise les bidonvilles ou l'habitat clandestin. A Rabat, la densité moyenne du quartier Mellah dépasse les 1000 habitants à l'hectare et dans certains îlots les 2000 hab/ha. Le recensement de 1982 indiquait que 60% des ménages de ce quartier s'entassaient dans des logements à une pièce et sont pour 90% des cas des locataires. Le sous-équipement atteint des proportions plus élevées que celles rencontrées dans le clandestin, 21% des ménages du Mellah ne sont pas branchés au réseau d'eau potable, 13% ne le sont pas pour le réseau électrique et 11% occupent des logements qui ne disposent pas de toilettes. Le même constat peut être vérifié dans d'autres Médinas anciennes comme celles de Marrakech, Meknès ou Fès.

Les anciennes Médinas sont gravement affectées par trois types de crises : celle de l'usure du temps d'abord, qui, faute de travaux de sauvegarde et de restauration, a raison de ces prestigieux bijoux de l'art urbain et de l'architecture traditionnels; celle, ensuite, de la pression produite par l'afflux massif d'une bonne partie de la population migrante qui y trouve refuge; celle, enfin, de la surdensification, de la surexploitation des réseaux et des graves déficits d'entretien de ces vieux tissus urbains. Ainsi fragilisées, les Médinas anciennes se classent presque intégralement dans la catégorie du sous-habitat.

- *les nouvelles Médinas*

Les nouvelles Médinas correspondent aux tissus d'habitat économique réalisés entre les deux guerres et destinés à accueillir la population marocaine. Construites selon des principes d'urbanisme, de voirie et des habitations traditionnelles marocaines. Ces lieux d'habitation ont connu par la suite des mutations profondes marquées par le départ des populations aisées et un mouvement de densification important.

Les nouvelles Médinas comme celle de Casablanca, le quartier Akkari à Rabat ou Fès El Jeddid se caractérisent par une densité élevée d'occupation, un sous-équipement, une dégradation du bâti et une importance du parc locatif de logement de taille réduite. La densité moyenne de la nouvelle Médina de Casablanca est de 1000 hab/ha pour 800 hab/ha pour Akkari à Rabat. La grande majorité des habitants de ces quartiers occupent des logements à une ou deux pièces (78% pour Casablanca et 59% pour Akkari à Rabat).

Dans la nouvelle Médina de Casablanca, 13% des ménages n'ont pas d'eau potable, 17% ne possèdent pas d'électricité et 15% ne disposent pas de toilettes. La nouvelle Médina d'Akkari présente des similitudes au niveau de la problématique, mais à une échelle physique plus réduite.

- *l'insalubre diffus*

L'habitat insalubre concerne, également, un secteur peu connu, car peu visible et existant de façon diffuse dans la ville. Ce type d'habitat est constitué par des locaux non destinés initialement à l'habitation : garage, arrière boutique, sous les escaliers ou dans le parking, buanderie, sur les terrasses des maisons et des immeubles. Toutefois, cette forme est surtout présente dans les grands centres urbains.

3. LES FACTEURS EXPLICATIFS DE FORMATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE

Les facteurs explicatifs de formation et de développement de l'habitat insalubre sont multiples et interdépendants. Certains sont liés à l'environnement socio-économique et s'appliquent à l'ensemble des formes d'habitat insalubre, d'autres sont spécifiques au contexte urbain et, enfin, d'autres sont propres à chaque forme d'expression de l'habitat insalubre.

- *les facteurs socio-économiques*

Ces facteurs sont directement liés à l'importance de la croissance urbaine, à l'ampleur du déficit en logements, à l'inadéquation de l'offre en terrains équipés et en logements aux caractéristiques de la demande et particulièrement pour les ménages à faibles revenus.

Lors des trois dernières décennies, la croissance urbaine a connu un rythme rapide. La population urbaine qui représentait 29% de la population totale en 1960 est passée à 35% en 1971 et 43% en 1982. A partir des années quatre vingt-dix la population urbaine a dépassé la population rurale et au niveau de l'année 2000 elle représentera près de 57% de la population totale. Ainsi, la population urbaine qui était de 5 401 971 a atteint 8 730 399 habitants en 1982. Elle a été estimée à 11 734 habitants en 1990 et les prévisions pour l'année 2000 tablent sur le chiffre de 16 283 000 habitants, soit un rapport annuel moyen de près de 400 000 personnes pour la période 1982-1990 et 455 000 pour la période 1990-2000.

L'attraction du milieu urbain qui offre des opportunités d'emplois plus rémunérés que ceux du milieu rural, génère l'exode rural, élément essentiel et durable de la croissance urbaine qui se traduit par une augmentation continue de la demande en logements. Entre les années 1982 et 1990, la demande en logements urbains était de 70 000 à 80 000 unités par année, alors que la

production des logements autorisés n'a pas dépassé les 50 000 unités par année pendant la même période.

D'après certaines projections, pour faire face au déficit accumulé et aux besoins nouveaux dûs à la croissance démographique dans les villes et au renouvellement du parc ancien sur les 12 prochaines années, il faudrait construire chaque année près de 180 000 logements. Ainsi, les besoins en logements à l'horizon 2007 seront de 2 700 000 unités. En dépit de l'action de l'Etat à travers les opérations de lotissements et de construction de logements et celle du secteur privé dans le cadre de la promotion immobilière, le marché du logement urbain n'a pas permis de satisfaire la très forte demande, notamment celle des couches sociales à revenus modestes. Les recensements ont montré que plus de 70% des ménages ont des revenus inférieurs à 2 500 DH par mois, or les statistiques montrent que l'offre de logements pour cette catégorie se raréfie.

Le développement de l'habitat insalubre découle aussi des limites et des insuffisances des aménagements fonciers. L'offre en terrains équipés, malgré les efforts poursuivis, reste insuffisante et inadaptée aux différentes catégories de la demande. Ce phénomène est aggravé par l'épuisement des réserves foncières de l'Etat et la résistance accrue des propriétaires privés vis à vis de l'utilisation de leur terrain pour des projets d'habitat initiés par des organismes publics.

Par ailleurs, le financement institutionnel, par ses conditions d'accès contraignantes, ne couvre qu'une faible part des constructions de logements (18%). La faible intégration du secteur du logement dans le marché financier national situe le Maroc dans ce domaine légèrement en retrait des pays à revenus comparables.

- *les facteurs spécifiques au contexte urbain*

La croissance urbaine et l'exode rural ne peuvent pas à eux seuls expliquer tout. Les flux migratoires de la population rurale vers les centres urbains ne génèrent pas toujours et d'une façon automatique une demande en logements. En effet, les populations d'origine rurale suivent un itinéraire urbain avec des statuts d'occupation des logements et des niveaux d'organisation différents en fonction de leur statut matrimonial, de leur insertion professionnelle et de leur intégration urbaine. Les logements locatifs jouent un rôle déterminant dans ce processus, que ce soit dans les bidonvilles, les Médinas ou les nouvelles Médinas.

Les nouveaux ménages d'origine rurale qui arrivent sur le marché doivent se plier aux conditions du marché locatif : une fois et demi le *SMIG* mensuel pour accéder à un logement de deux ou trois pièces selon les villes. Ceux qui n'arrivent pas à remplir ces conditions sont obligés, soit de cohabiter avec d'autres ménages dans le tissu ancien (18% des ménages urbains étaient dans ce cas en 1991), soit de s'orienter vers le parc locatif dans les quartiers périphériques de type clandestin et bidonvilles non encore résorbés.

L'habitat insalubre apparaît donc, comme une variable de régulation du marché de logements qui prend une forme spécifique et particulière selon le contexte urbain. Il peut concerner des tissus urbains visiblement "intégrés" mais dont les conditions d'occupation des logements révèlent des formes d'insalubrité

(cas des Médinas et des nouvelles Médinas), mais aussi des formes “classiques” d’insalubrité comme les bidonvilles ou les quartiers clandestins.

Dans le mécanisme d’ajustement entre l’offre et la demande en logements, tous les éléments du marché contribuent à la transformation des caractéristiques du parc et de son occupation. Ainsi, les caractéristiques de l’habitat ne sont pas figées et l’insalubrité n’est pas un état statique, c’est plutôt un processus dynamique qui peut progressivement transformer un parc d’une situation “normale” répondant aux exigences d’habitabilité à une autre où ces exigences ne sont plus respectées.

Certaines études fort intéressantes sur Fès, Tétouan, Agadir ou Rabat ont montré le rôle fondamental joué par la Médina ou le clandestin dans la régulation du marché de logements. Ces études ont montré aussi la diversité des formes d’insalubrité dans l’habitat et l’incidence du contexte urbain sur leur évolution.

- *les facteurs propres à chaque type d’habitat insalubre*

Le développement de l’habitat insalubre est aussi lié à des facteurs propres à chaque type d’habitat. S’il est difficile de pouvoir déterminer avec précision tous ces facteurs, on peut, néanmoins, avancer quelques éléments permettant de les identifier. Pour les populations d’origine rurale, le bidonville apparaît comme une nécessité absolue d’un abri et son développement traduit l’insuffisance des revenus de ces ménages, même si le prix des baraques augmente. Si en 1982, il suffisait de 10 mois de SMIG brut pour accéder à la propriété d’une baraque de 30 m² dans un bidonville périphérique à Fès, en 1991 il faut plus de 2 ans et demi (32 mois) de salaire. Pour la même baraque à Casablanca ou à Rabat il faut compter un prix trois fois supérieur.

Le bidonville se présente comme un abri à très faible coût, mais aussi comme un environnement économique et socio-culturel compatible avec les aspirations et les possibilités matérielles des habitants : inexistence de coût d’équipement, de branchement à l’eau et à l’électricité, entraide communautaire et de voisinage, commerce et service facilement accessible en terme de coût et de relations socio-culturelles.

Concernant les Médinas et les nouvelles Médinas, l’habitat insalubre correspond à une dévaluation du parc existant qui, faute de renouvellement et compte tenu des conditions d’occupation, tend vers la dégradation. L’insalubrité se manifeste, dans ce cas, essentiellement par les conditions désastreuses d’occupation du logement que par l’absence d’infrastructures et de services urbains que l’on retrouve dans le bidonville ou le clandestin. Quant à l’habitat clandestin, il est l’expression des changements qui traversent la formation sociale urbaine. Il capte une grande partie des couches moyennes. C’est une forme de réappropriation de l’espace urbain en ce sens qu’il représente un modèle urbain alternatif porteur d’une nouvelle conception d’organisation et de gestion urbaine. L’origine géographique des habitants des quartiers clandestins révèle la prédominance des urbains. L’émergence de ces quartiers est le produit de la mobilité intra-urbaine que de l’exode rural. L’un des facteurs essentiels dans l’apparition et le développement du clandestin est la spéculation foncière dont la cause en est la forte demande foncière et l’augmentation rapide du prix du sol qui en découle.

4. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE: L'ACTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES OPÉRATEURS PUBLICS

La lutte contre l'habitat insalubre, constitue depuis une quinzaine d'années, un des axes prioritaires de l'action des pouvoirs publics en matière d'habitat. Si les préoccupations de l'Etat en matière d'habitat datent du lendemain de l'indépendance, celles de lutte contre l'habitat insalubre dans une optique d'intégration urbaine ne se sont manifestées explicitement qu'à partir du Plan de Développement Economique et Social de la période 1973-1977.

La stratégie d'intervention de l'Etat est passé des opérations d'aménagement foncier destinées exclusivement à la résorption des bidonvilles à des programmes intégrées combinant à la fois la production de lots de relogement et de lots destinés au marché. Il faut signaler qu'à partir des années 1980, les pouvoirs publics ont réajusté leur action en mettant en place des programmes qui s'appuient davantage sur les actions d'organismes spécialisés et des collectivités locales.

- *les stratégies d'intervention publique*

Jusqu'en 1973, les actions menées par l'Etat ont été ponctuelles et de faible envergure. Il s'agissait particulièrement de la politique de "*démolition-recasement*" des bidonvilles qui concernait 18% de la population urbaine en 1970. Pour les autres types d'habitat insalubre (habitat clandestin et tissus anciens), ils n'étaient appréhendés qu'à partir des années 1980.

Avec le plan de développement économique et social de la période 1973-1977, les pouvoirs publics ont opté pour la stratégie de restructuration des bidonvilles, qui était en vogue à l'époque (suite aux recommandations de Vancouver en 1976) car appuyée financièrement par la Banque mondiale et l'USAID. Trois projets de développements urbains (PDU) ont été réalisés avec le concours de la Banque mondiale : il s'agit de la restructuration de Douar Doum à Rabat (21 000 habitants sur 18 ha), Saknia à Kénitra (38 000 habitants sur 48 ha), et Bordj Moulay Omar et Sidi Baba à Meknès (45 000 habitants sur 159 ha). Quant à l'USAID, il devait financer le projet de restructuration de Ben M'sik (80 000 habitants) à Casablanca. A la suite des manifestations sanglantes de juin 1981 qui sont parties des bidonvilles de Ben M'sik, le projet de restructuration initial sera enterré et remplacé par une opération de recasement dont la société "*Attacharouk*" aura la charge.

Les plans des périodes 1978-1980 et 1981-1985 (cette dernière a été étendu jusqu'à 1987), ont retenu comme principales options la poursuite de l'action de restructuration des bidonvilles et le renforcement du programme de l'habitat économique. En 1984, on assiste à la création de l'ANHI dont les attributions sont : la restructuration et le recasement des bidonvilles, la restructuration de l'habitat sous-équipé et non réglementaire et la réalisation de lotissements pour dédensifier les tissus anciens. Concernant la résorption des bidonvilles, deux types d'intervention ont été envisagés :

- l'une relative aux moyens et petits bidonvilles pour lesquels l'action consiste à apporter les équipements manquants à savoir la voirie principale, les réseaux d'eau et d'électricité afin de restructurer la trame foncière et améliorer par conséquent les conditions d'habitation;

- l'autre a trait aux grands bidonvilles pour lesquels le but visé, au delà de la réalisation des équipements de base, est de placer ces vastes quartiers bidonvillois dans le contexte de développement de l'ensemble de l'agglomération.

Depuis l'année 1987, la stratégie de restructuration a été abandonnée. L'ANHI a adopté comme mode d'intervention la production de lots équipés de relogement (recasement) et la mise en place de programmes intégrés combinant à la fois de lots de relogement et de lots destinés au marché. L'un des éléments importants de cette nouvelle stratégie réside dans le recours à la péréquation financière entre les différentes catégories de populations bénéficiaires. Ce qui permet à l'Agence d'atteindre un double objectif : l'équilibre financier de l'opération et l'intégration des couches de populations différentes dans un même tissu urbain.

Quant à la restructuration de l'habitat clandestin d'apparition récente, on note une certaine évolution dans le type d'actions, passant d'une intervention fragmentaire (particulièrement, en matière d'équipement en eau potable, électricité etc.) à des opérations de restructuration totale avec une tentative de régularisation foncière, pour aboutir, ensuite, à des opérations dites intégrées. Les premières opérations ont été gérées, d'abord, dans un cadre de maîtrise d'ouvrage directe par des Amicales et Associations de résidents des quartiers avec assistance technique de l'administration (exemple du quartier Monfleuri à Fès), suivies par d'autres gérées par les collectivités locales (exemple de Kariat Oueld Moussa à Salé). Enfin, certaines collectivités locales ont eu recours à des organismes spécialisés de l'Etat pour la gestion technique de ces types d'opération en maîtrise d'ouvrage déléguée (exemple du PDU de Dersa-Samsa à Tétouan). A la veille du plan d'orientation de la période 1988-1992, devant l'ampleur des besoins en logements pour le milieu urbain, et compte tenu de l'importance de l'investissement global que doit consentir l'économie nationale pour satisfaire les besoins en logements.

Les pouvoirs publics ont pris conscience, du fait, que l'effort important à consentir ne peut se faire que dans le cadre d'une révision structurelle des approches poursuivies et par la mobilisation massive de l'ensemble des forces en présence.

La mise en oeuvre d'une politique conventionnelle associant étroitement collectivités locales et opérateurs publics spécialisés et mobilisant les moyens et compétences des parties concernées constitue aujourd'hui l'un des fondements de la nouvelle stratégie de l'Etat dans le domaine de l'habitat. Son rôle demeure essentiel pour la mise en oeuvre de cette stratégie. Il lui revient à ce titre, d'encadrer le secteur par l'orientation, la planification et la coordination des interventions d'une part, et la prise en charge de la demande à caractère social (habitat insalubre), d'autre part. Pourvu d'une telle mission, L'Etat est tenu de veiller à la répartition équilibrée de l'action des intervenants à travers le territoire national.

- *évaluation des actions menées*

Les nombreuses opérations de résorption de l'habitat insalubre lancées et réalisées au cours de la dernière décennie présentent un large éventail d'expériences qu'il s'agit d'examiner globalement afin de mettre en évidence les résultats obtenus et d'évaluer les acquis et les limites. Concernant les Médinas anciennes et nouvelles,

elles n'ont pas connu d'intervention d'envergure comme celles des bidonvilles ou de l'habitat clandestin, elles ne feront pas l'objet d'évaluation.

- en matière de lutte contre les bidonvilles

D'après le recensement sur les bidonvilles, effectué par le Ministère de l'habitat en 1992, on a dénombré 1 008 sites de bidonvilles en milieu urbain. Ces sites sont constitués de 135 560 baraques ou zribas abritant 160 300 familles, soit 20% de moins par rapport au recensement de 1982. La part des ménages bidonvillois par rapport à la population urbaine totale est passée de 12,8% en 1982, à 7,8% en 1989 et 6,8% en 1992. Cette performance ne reflète que partiellement les efforts déployés pour résorber les bidonvilles car, malgré l'accroissement de la population bidonvilloise, de l'ordre de 5,7% par année, l'action menée a permis non seulement de réduire le bidonville en valeur relative mais également en valeur absolue.

Les actions menées par l'ANHI et plus récemment par les collectivités locales qui commencent à initier, voire même à réaliser des opérations de résorption de bidonvilles (exemple de l'opération Marjane de la Municipalité de Meknès, programme qui a fait l'objet d'une convention avec l'ANHI), ont produit un effet remarquable sur le recul du bidonville. Pendant la période 1982-1992 les opérateurs publics spécialisés et collectivités locales ont livré près de 167 500 unités de lots et de logements dans le cadre des opérations de résorption des bidonvilles.

Les nombreuses opérations de résorption des bidonvilles lancées et réalisées au cours des quinze dernières années présentent un intérêt certain : d'une part, elles ont permis de loger décemment une population bidonvilloise estimée à plus d'un million de personnes dans les années 1980 ; d'autre part, quel que soit le mode d'intervention, ces opérations ont constitué une véritable école de formation pour les opérateurs publics, en raison des nombreuses innovations qu'elles ont connu dans divers domaines (montage technico-financier, gestion technique et financière, recouvrement des coûts, mode d'intervention, mode de financement etc.).

Le recasement sur terrain loti fut la forme d'intervention la plus pratiquée durant la période 1980-1987, grâce à ses avantages tant au niveau de la technique de réalisation qu'aux niveaux financier et délais de réalisation. Face aux difficultés de déplacement de population et aux problèmes de pénurie foncière et d'esthétique urbaine, des programmes intégrés ont été mis en place, combinant à la fois, une politique de relogement en habitat collectif (pour réduire la contrainte relative à l'épuisement des réserves foncières), une politique de restructuration (pour éviter les impacts sociaux : pas de déplacement de population, sauvegarde du voisinage etc.) et enfin une politique de recasement sur des lots équipés pour réduire les délais de réalisation et faire disparaître au plus tôt le fléau des tissus urbains existants.

- en matière de lutte contre l'habitat clandestin

L'enquête nationale réalisée en 1983 par le Ministère de l'Habitat et la Banque mondiale a révélé l'ampleur du phénomène de l'habitat clandestin au Maroc. Au début des années 1980, ce type d'habitat concernait 13% de la population urbaine (soit 1,3 millions d'habitants) et couvrait une superficie de 3 000 hectares avec une densité moyenne de 310 habitants par hectare. Cette population était implantée en majorité dans des grandes villes de plus de 30 000 habitants.

Deux sortes d'action ont été menées dans les quartiers clandestins :

- une action de planification et de régularisation foncière dans certains quartiers où le marché foncier est actif et où les terrains urbanisables sont en attente. L'objectif des pouvoirs publics dans ce cas, est l'élaboration d'un plan d'aménagement qui tient compte de la réalité existante, révisé les plans de lotissements et formule les variantes. Le but est d'arriver à un compromis qui bloque le phénomène spéculatif. Le quartier Monfleuri à Fès peut être cité en exemple (3 400 constructions ont été réhabilitées et près de 15 000 logements ont été réalisés) où la mise en place d'une amicale par les propriétaires sous l'égide des autorités locales a abouti au redressement du quartier. Cette forme de régularisation a introduit une rationalité technico-économique au sein du système de production du sol et du logement qui a bouleversé le contenu social du quartier.

- une action de restructuration des tissus bâtis existants en améliorant leurs équipements et en mettant en place les équipements manquants. La priorité est donnée à l'équipement primaire (voirie et assainissement). C'est le cas de l'opération de Kariat Ouled Moussa à Salé qui a été pilotée et gérée par la commune rurale de Bouknadel (Maître d'ouvrage), qui a confié les travaux d'eau potable, d'électrification et d'assainissement à la Régie d'Eau et d'Electricité (RED) de Rabat en maîtrise d'ouvrage déléguée, la commune assurant elle-même, la réalisation de la voirie.

L'opération réalisée à Kariat Ouled Moussa a ouvert d'autres horizons pour d'autres projets de restructuration de quartiers clandestins, comme en témoignent les cas de Jnanate et Sahrij Gnaoua à Fès, Ijennane à Safi et Dersa-Samsa à Tétouan. Ce dernier cas est considéré comme une opération pilote, reproductible comme modèle pour lutter contre le sous-équipement des quartiers clandestins. Il s'agit d'une opération intégrée par excellence, combinant à la fois quatre actions : *la restructuration* des tissus existants et la régularisation juridique des terrains et des constructions, *la prévention* qui consiste en la réalisation d'un lotissement d'habitat sur environ 60 ha pour les familles aux revenus moyens et bas, *l'aménagement concerté* par la réalisation des infrastructures principales d'assainissement, de voirie et d'éclairage public et, enfin *l'équipement hors site* d'intérêt urbain. Le maître d'ouvrage est la Municipalité de Tétouan, qui a confié la gestion technique du projet en maîtrise d'ouvrage déléguée à l'ANHI pour les travaux d'assainissement, de voirie et du foncier et la RED pour les travaux d'eau et d'électricité.

5. CONCLUSIONS

L'évolution de l'insalubrité impose de nouvelles réflexions et des démarches innovantes qui ne soient pas seulement d'ordre technique, réglementaire ou procédural, mais qui nécessitent une vision plus large de l'intervention sur la ville. L'expérience et les actions développées au Maroc peuvent contribuer à l'élaboration de nouvelles stratégies pour prévenir et traiter l'insalubrité de l'habitat dans toutes ses formes. Dans un contexte d'accroissement des besoins en logements et d'urbanisation rampante avec les contraintes d'épuisement des réserves foncières et de rareté des capitaux, la conjonction des efforts de l'Etat, des organismes publics

spécialisés et des collectivités locales est une nécessité absolue. Le concours de ces partenaires pour avoir des chances de produire l'impact nécessaire sur la crise urbaine mérite cependant d'être concerté et coordonné. L'ampleur du phénomène d'habitat insalubre suppose des réponses, des initiatives et des opérateurs aussi pluriels, agissant non pas en ordre dispersé mais synergiquement.

Enfin, il faut souligner que la lutte contre l'habitat insalubre ne peut être efficace sans une participation active des populations concernées. Ceci ne peut se réaliser qu'en s'appuyant sur les initiatives locales, et notamment sur le mouvement associatif qui peut épauler les actions des collectivités locales et prolonger les interventions des opérateurs publics. Il est nécessaire aussi de prendre en compte les besoins réels de la population et son information à toutes les phases de la conduite des opérations ; ainsi que la recherche de nouvelles formes d'implication effective des populations concernées.

RÉFÉRENCES

- ABDELAZIZ FILALI BELHAJ (1991), *Redressement du quartier Monfleuri, évolution du processus de concertation*, les cahiers de l'ANHI, "Almaouil", n° 1- juin;
- ABDELLAH LEHZAM (1994), *Le logement urbain au Maroc : les ménages et l'Etat face à l'accès à la propriété et à la location*, Ed. CCMLA, Rabat;
- FATHALLAH DEBBI (1991), *La problématique de l'habitat insalubre au Maroc*, les cahiers de l'ANHI, "Almaouil", n° 1- juin;
- LARBI RHARBI, HAYAT DINIA (1991), *L'insalubrité dans le bâti urbain : essai d'approche*, les cahiers de l'ANHI, "Almaouil", n° 1- juin;
- LHOUCINE AÏT EL MAHJOUR (1994), *Projection des besoins en logements en milieu urbain au Maroc*, les cahiers de l'ANHI, "Almaouil", n° 8 - aout;
- MOHAMED AMEUR (1989), *Fès : l'obsession du foncier*, thèse de Doctorat d'Etat en Géographie, Université de Toulouse le Mirail;
- MOHAMED NACIRI, MOHAMED AMEUR, (1985), *Urbanisation clandestine au Maroc: un champ d'action pour les classes moyennes*, en Revue Tiers-Monde, n° 101 janvier - mars;
- M'HAMMED DRYEF (1993), *Urbanisation et droit de l'urbanisme au Maroc*, CNRS- éditions, éditions La Porte;
- TAHAR BERRADA (1991), *Evaluation des principales formes d'intervention publique en matière de lutte contre l'habitat insalubre*, les cahiers de l'ANHI, "Almaouil", n° 1 - juin;
- *** (1991), *Population an 2062, stratégies et tendances*, série "Études démographiques", CERED, Direction de la statistique;
- *** (1992), *Projections de la population du Maroc à long terme*, CERED, Direction de la statistique;
- *** (1993), *Annuaire statistique du Maroc*, Direction de la statistique, Rabat.