

PN-ARF-321

Hassan BAHJ - Mohamed EL MALTI
Fadel GUERRAOUI - Mohamed HAMDOUNI-ALAMI

HABITAT CLANDESTIN AU MAROC



C.N.C.P.R.S.T. — E.N.A.

Groupe A.S.U.
ARCHITECTURE ET SCIENCES URBAINES

PN-ABF-321

15N 66629

Hassan BAHJ - Mohamed EL MALTI

Fadel GUERRAOUI - Mohamed HAMDOUNI-ALAMI

HABITAT CLANDESTIN AU MAROC

C.N.C.P.R.S.T. — E.N.A.

Décembre 1986

Groupe A.S.U.
ARCHITECTURE ET SCIENCES URBAINES

11 260
00422-5
S

**IMPRIMERIE
ARRISSALA**

Dépôt légal 403/89

- 2 -

AVANT-PROPOS

Le présent ouvrage est publié par le Centre National de Coordination et de Planification de la Recherche Scientifique et Technique (C.N.R.), dans le cadre du PROGRAMME D'AIDE A LA RECHERCHE SOCIO-ECONOMIQUE. Ce programme, qui a bénéficié du soutien financier de l'Agence Américaine pour le Développement International (U.S.A.I.D.), a permis le lancement de 40 projets de recherche et il a pris fin le 31 décembre 1986.

La liste des projets de recherche soutenus par le programme ainsi que leur résumé sont disponibles au C.N.R. : 10 autres projets de recherche sont également publiés intégralement.

Le Comité Scientifique qui a assuré la sélection, l'encadrement et le suivi des projets de recherche a été mis en place par le C.N.R. : il est composé de spécialistes dans les divers domaines du programme. Ce Comité a estimé que la qualité de la recherche pouvait faire du présent travail l'objet d'une publication, mais les opinions exprimées dans cet ouvrage n'engagent que leur (s) auteur (s).

REMERCIEMENTS

Le groupe Architecture et Sciences Urbaines tient tout d'abord à remercier le Centre National de la Coordination et de la Planification de la Recherche Scientifique et Technique (C.N.C.P.R.S.T.) et la United States Agency for International Development (U.S.A.I.D.) d'avoir permis la réalisation de cette étude, ainsi que l'Ecole Nationale d'Architecture pour son soutien logistique.

Nous tenons à remercier particulièrement les membres du Comité Scientifique qui ont suivi avec beaucoup d'attention et de bienveillance le déroulement de cette recherche ainsi que les autorités qui ont aidé à mener à bien le travail sur le terrain.

Notre gratitude et notre sympathie vont à nos étudiants de l'Ecole Nationale d'Architecture qui ont mené l'ensemble des enquêtes dans les meilleurs délais.

Tous nos collègues et confrères qui ont eu la patience de suivre régulièrement l'étude et qui n'ont jamais hésité à nous faire part de leurs avis et de leur soutien, trouverons ici l'expression de notre amitié.

Nous remercions enfin Mrs FAHSI et ESSAADAoui pour l'exploitation informatique des enquêtes.

SOURCES

- **BANQUE MONDIALE** : « Rapport n°4787 Mor », Rabat, Décembre 1983.
- **DIRECTION DE L'URBANISME** : Les schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) de Oujda, Tanger, Kénitra, Fès, Meknès, Rabat Casablanca, El Jadida, Safi, Khouribga, Marrakech et Agadir.
- **DIRECTION DE L'URBANISME** : « Etude de restructuration de la Médina d'Azemmour », Rabat, 1986.
- **DIRECTION DE L'URBANISME** : Recueil des textes juridiques relatifs à l'Urbanisme.
- **CELLULE D'HABITAT CLANDESTIN** : « Note de synthèse », RABAT, M.H.A.T. 1982.
- **CLAUDE LEVY-STRAUSS** : « Anthropologie structurale », Editions Plon, Paris 1973.
- **MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DE LA REFORME AGRAIRE** : Recueil des textes juridiques relatifs à l'immatriculation foncière.
- **MINISTERE DU PLAN** : Recensement de 1971.
Recensement de 1982.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
METHODOLOGIE	9
PREMIERE PARTIE : Les caractéristiques générales des Q.H.C.	11
Chapitre premier : Les conditions d'émergence	13
Chapitre deuxième : Les caractéristiques physiques	23
DEUXIEME PARTIE :	
— Sites étudiés	29
— Présentation des sites	31
— Méthode d'enquête	31
Chapitre premier : Les caractéristiques économiques	35
Chapitre deuxième : Les caractéristiques sociologiques	59
Chapitre troisième : Les caractéristiques urbanistiques	71
Chapitre quatrième : Les caractéristiques architecturales	79
TROISIME PARTIE : Synthèse et recommandations	103
Chapitre premier : Synthèse	105
Chapitre deuxième : Proposition et recommandations	109
CONCLUSION	116

INTRODUCTION

L'une des implications majeures de l'urbanisation hypertrophique que connaît le Maroc est la disjonction très forte entre l'offre et la demande du bien logement au niveau du marché réglementé. Face à une demande sans cesse croissante, l'offre reste marquée par une faiblesse chronique.

De ce fait, la partie de la population citadine qui ne peut satisfaire ses besoins en matière d'habiter selon les conditions du marché réglementé/formel (privé ou public), se trouve dans l'obligation de recourir au marché non réglementé/informe.

Au cours de son évolution, ce marché a produit des formes d'habitat très diverses (bidonvilles, densification des médinas et des lotissements de l'Etat), mais la forme la plus récente et tendanciellement dominante est sans doute « l'habitat clandestin ».

De par son ampleur et son taux d'accroissement annuel très fort, allant dans certains cas jusqu'à 20 %, cette forme d'habitat s'affirme comme l'une des principales composantes de l'espace urbain marocain.

En outre :

- 1/ Elle joue un rôle majeur dans le processus d'urbanisation.
- 2/ Elle brasse une masse monétaire considérable.
- 3/ En créant sa propre dynamique socio-économique elle concourt à l'organisation de la vie sociale et influence les structures des villes en édictant partiellement les orientations de leur développement.
- 4/ Elle répond à une demande que ni le secteur privé réglementé, ni le secteur public ne peuvent satisfaire.
- 5/ En créant un fait accompli urbanistique, elle constitue une charge financière importante pour les pouvoirs publics.
- 6/ Elle est techniquement fiable à peu d'exception près.
- 7/ Elle participe au développement d'un langage architectural et urbanistique original.
- 8/ Elle ne répond pas aux normes d'hygiène et d'équipement.

Ces caractéristiques nous permettent d'affirmer que « l'habitat clandestin » est à prendre en compte dans toute réflexion sur l'urbanisation au Maroc. Elles imposent aux techniciens de l'espace urbain ainsi qu'aux pouvoirs publics la nécessité de considérer cet habitat du fait accompli. Elles démontrent la faillite des textes d'urbanisme.

Dans ces conditions, on comprend parfaitement que cette forme d'habitat fasse l'objet d'une attention particulière tant au niveau des chercheurs que des décideurs en matière de politique d'habitat, de gestion et de planification urbaine. « L'habitat clandestin » a fait l'objet d'un certain nombre d'études, dont notamment celles réalisées par les délégations de l'Ex-ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire et par la Banque Mondiale.

Mais, quoique présentant un intérêt incontestable dans le processus de connaissance de l'objet, ces études se limitent à une approche descriptive et quantitative ainsi qu'à la production de modèles d'intervention appelés à se concrétiser à travers une restructuration de tissus déjà existants. L'aspect prévention se limitant à une simple recommandation d'intervention des pouvoirs publics ou d'action concentrée dans les zones limitrophes des « tissus clandestins ».

Ces études évacuent ainsi les causes de développement de « l'habitat clandestin » et sous-estiment la dynamique qu'il génère et son impact tant au niveau urbanistique que socio-économique.

La présente recherche se donne quatre objectifs :

1/ Comprendre « l'habitat clandestin » dans sa globalité (ses aspects quantitatifs et qualitatifs).

2/ Chercher les outils adéquats à l'intégration de cette forme d'habitat dans une optique de planification urbaine globale.

3/ Rechercher des modèles optimums de rentabilisation spatiale, économique et sociale des terrains et des équipements.

4/ Dégager les référents collectifs qui organisent les espaces domestiques et créent les éléments architectoniques et les formes de groupement urbain.

Il est à noter aussi qu'en considérant l'étude concertée des aspects architecturaux, urbanistiques, économiques et sociaux de cette forme d'habitat, cette recherche nécessite une démarche fondamentalement pluridisciplinaire.

METHODOLOGIE

La démarche inductive-déductive que nous avons adoptée nous a conduit à émettre un certain nombre d'hypothèses dont nous nous sommes attachés à vérifier la validité au fur et à mesure que nous avançons dans la connaissance de l'objet d'étude.

Nos hypothèses de départ s'énoncent comme suit :

1/ Les processus de formation, de développement et de localisation de « l'habitat clandestin » ne sont pas homogènes.

2/ « L'habitat clandestin » présente un certain intérêt sur le plan des formes architecturales et urbanistiques.

3/ L'intégration de l'objet architectural à la forme urbaine de « l'habitat clandestin » présente un certain nombre de similarités avec le tissu urbain traditionnel.

4/ L'intérêt architectural et urbanistique de cette forme d'habitat provient du brassage dans un espace urbain restreint de populations, d'origines différentes.

5/ Les « Q.H.C. » développent une dynamique originale tant au niveau économique que sociologique.

6/ Les besoins en matière d'habiter dans ces quartiers sont pris en charge par les populations concernées.

7/ Les habitants des « Q.H.C. » sont en majorité d'origine urbaine.

Afin de tester nos hypothèses et dans l'objectif d'aboutir à des propositions concrètes, il a fallu programmer la réalisation de cette étude en trois phases :

— une première phase d'étude générale.

— une seconde phase d'études sectorielles.

— une troisième phase de synthèse et de propositions.

La première phase, sur la base d'une enquête générale de reconnaissance, a permis de tester la validité de nos hypothèses, de dresser une typologie de « l'habitat clandestin », de présenter sa répartition à travers l'ensemble du territoire et de montrer son caractère structurel.

Elle a également permis de définir les **unités d'études** et les **unités d'études originales** qui ont fait l'objet d'une enquête approfondie lors de la seconde phase.

Les unités d'études sont les quartiers qui regroupent l'ensemble des indicateurs et caractéristiques de la majorité des « groupements clandestins ».

Les unités d'études originales sont au contraire celles qui tranchent par leur originalité.

La seconde phase s'est attachée à étudier les aspects architecturaux et urbanistiques et les aspects socio-économiques des sites choisis.

Les aspects architecturaux :

— l'insertion de l'objet architectural dans la forme urbaine.

- les formes et les modes de distribution intérieure.
- les caractéristiques dimensionnelles générales.
- les systèmes constructifs.
- les matériaux de construction.
- les éléments d'architecture.
- les détails architectoniques.

Les aspects urbanistiques :

- l'implantation (site, localisation par rapport au centre urbain, aux lieux de loisirs et d'activités,... etc).
- les formes d'habitat et de groupement (habitat individuel, habitat collectif, dimension et forme des blocs d'habitation, régularité du tissu urbain,... etc).
- la continuité du bâti (rapport entre les terrains construits et les terrains non construits, densité des constructions,... etc).
- les formes et les espaces urbains (voiries, places,... etc).
- les transports et l'assainissement.

Les aspects socio-économiques :

- les caractéristiques et les fonctions économiques du foncier dans les Q.H.C.
- l'organisation de la construction et de son financement.
- la nature et l'importance des activités.
- les caractéristiques socio-économiques de la population
- l'origine et les dates d'implantation de cette population.
- les types d'organisation sociale.
- le rapport des habitants à l'administration.

Partant des principales conclusions des deux précédentes phases et notamment de la mise en évidence du caractère structurel de « l'habitat clandestin », de la désintégration qu'il induit au niveau du système urbain, et de la dynamique socio-économique qu'il génère, la troisième phase a abouti à des recommandations définissant une action de pondération et une stratégie de prévention de cette forme d'habitat. Elle a permis de confectionner un modèle théorique d'action et d'orientation synthétisant l'ensemble des propositions et recommandations.

PREMIERE PARTIE

CARACTERISTIQUES GENERALES DES QUARTIERS

D'HABITAT CLANDESTIN

CHAPITRE PREMIER

LES CONDITIONS D'EMERGENCE

L'enquête générale a montré que les facteurs de développement d'un quartier d'« habitat clandestin », ne sont pas réductibles aux conditions de sa formation, vue la croissance différenciée de quartiers qui à première vue étaient voués au même développement. Par ailleurs, la pluralité des conditions de formation incite à les différencier, vue que beaucoup d'entre elles peuvent être remplies sans qu'apparaisse un soupçon de « quartier clandestin », en conditions de possibilité d'un côté et en conditions de formation d'un autre côté. Cette distinction quoi qu'un peu maniériste reste pertinente pour appréhender les différences d'impact de ces diverses conditions. Nous définirons les conditions de possibilité comme l'ensemble des conditions nécessaires mais non suffisantes pour l'apparition de quartiers d'« Habitat Clandestin ».

L'existence des conditions de possibilité ne permettant pas à elle seule la création d'un « Habitat Clandestin », il faut donc que soient remplies des conditions supplémentaires pour voir apparaître le phénomène. Celles-ci sont appelées conditions de formation.

Les conditions de formation sont donc l'ensemble des conditions qui, ajoutées en partie ou en totalité, aux conditions de possibilité, permettent dans un contexte donné l'éruption de l'« Habitat Clandestin ».

LES CONDITIONS DE POSSIBILITE :

Les conditions de possibilités telles qu'on vient de les définir sont les suivantes :

— l'insuffisance de l'offre dans le marché réglementé : l'inexistence sur le marché réglementé de logements bas de gamme est une faille par laquelle s'infiltrèrent les lotisseurs et les spéculateurs des « quartiers clandestins » pour attirer une clientèle potentielle.

— la propriété privée du terrain du noyau de départ : « L'H.C. » trouve ses terrains de prédilection dans la propriété privée. C'est le cas de 17 villes sur les 20 où nous avons pu obtenir une information sûre.

— l'existence de petits épargnants nantis d'une mentalité de rentiers tels que les présente la publicité télévisée de la Banque Populaire (R.D.C. commerciale, le 1er étage à louer et le second pour habiter). Nous touchons ici un problème de mentalité qui s'avère d'une efficacité particulièrement insidieuse.

— la recherche de la propriété privée du logement, facteur complexe mais bien enraciné dans les mentalités, longtemps encouragé par la politique du M.H.A.T. (politique des lotissements) alors que son opérationnalité économique et urbanistique demeure très douteuse.

— loyer trop élevé relativement aux prix de la construction : La hausse continue des loyers ainsi que la part excessive qu'ils représentent par rapport aux salaires incite à la recherche de la propriété privée du logement vu que le

rapport loyer/coût de la construction demeure trop fort.

— la complaisance de l'administration : Pour des raisons de stabilisation sociale ou d'enjeux électoraux, la responsabilité de l'administration et des collectivités locales s'avère certaine dans la prolifération de « Q.H.C. ».

Il convient toutefois de préciser que l'inadéquation entre les instruments de la politique de l'habitat et de la planification urbaine et régionale d'une part et la réalité socio-économique (évolution et moyens disponibles) d'autre part, ainsi que la complexité et la lourdeur de la législation foncière constituent les principales conditions de possibilité.

L'inadéquation entre les instruments et la réalité :

La prolifération des Q.H.C. démontre sinon, la faillite de l'Urbanisme au Maroc du moins l'inadéquation entre l'Urbanisme et l'urbanisation. Nous considérons que l'urbanisme, instrument juridico-administratif de la planification et de la croissance urbaine est dans son état actuel incapable de la juguler ou de l'orienter. En effet, et paradoxalement, ce n'est pas l'urbanisme qui structure nos villes, mais ce sont les « Q.H.C. » qui en édictent partiellement les orientations de développement.

Le Maroc est l'un des premiers pays dans le monde à avoir été doté d'instruments d'urbanisme.

Parmi ces instruments, il convient de rappeler notamment :

— Les Dahirs sur l'urbanisme : ceux de 1914 et 1951 abrogés et enrichis par celui de 1952.

— le dahir de 1953 sur les lotissements et morcellements.

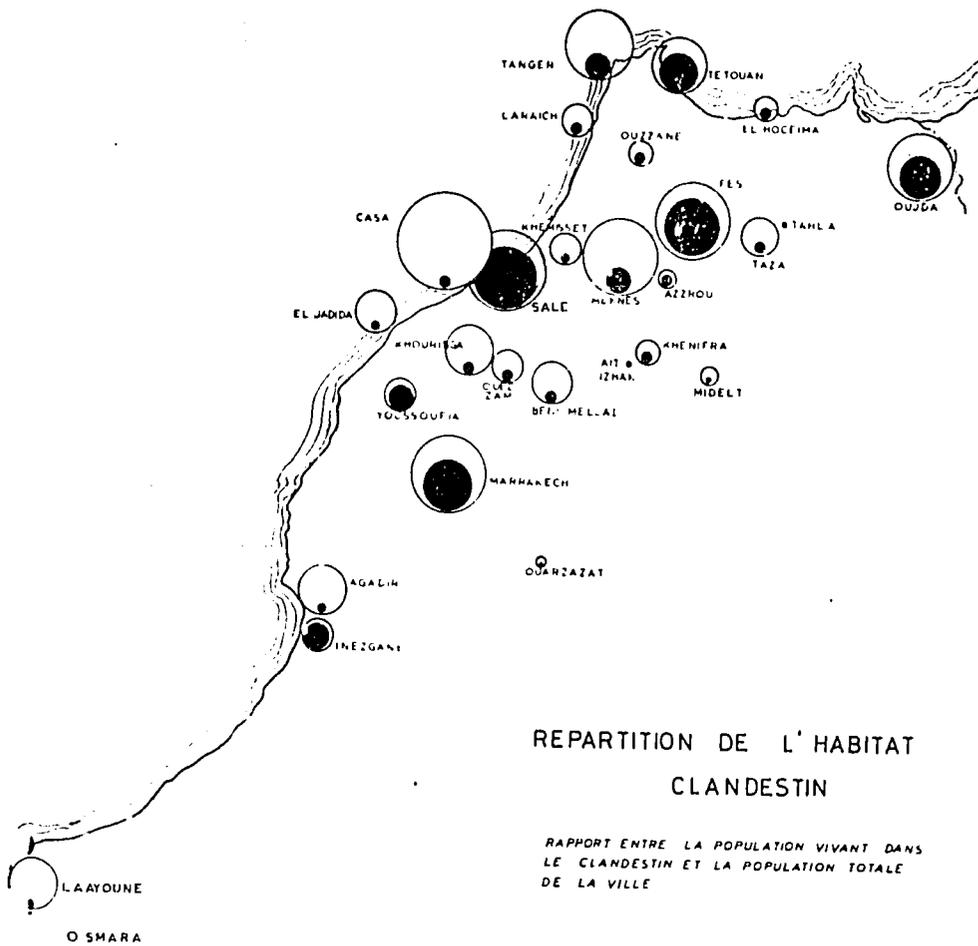
— le dahir de 1960 sur le développement des agglomérations rurales.

A partir des années soixantes et compte tenu de la forte poussée démographique et du processus d'urbanisation accélérée, la mise en application des dispositions de ces instruments très sophistiqués se heurte à une inadéquation de plus en plus affirmée entre les objectifs recherchés et les moyens nécessaires pour les atteindre : ce qui conduit inévitablement à des situations de blocage.

a/ La procédure d'autorisation préalable pour toute construction ou tout lotissement, même dans les zones périphériques des villes (dans un rayon de 10 km), et le retard qu'accusent les plans d'urbanisme par rapport au rythme de l'urbanisation mettent de facto tous les secteurs d'extension des villes devant un vide juridique caractérisé. Ceci constitue une faillite par laquelle s'infiltrèrent les agents opérant dans les « Q.H.C. ».

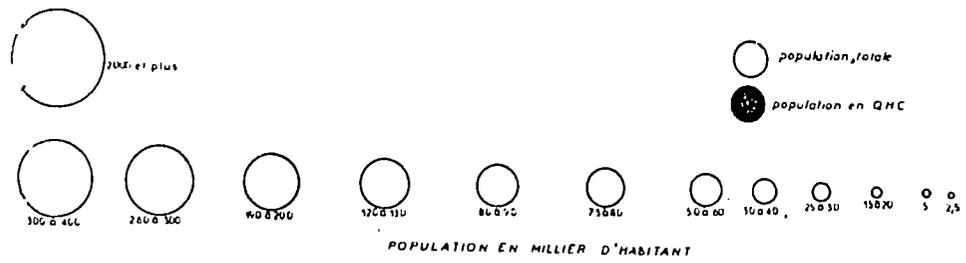
Depuis 1979, de nombreux plans d'urbanisme ont été mis en place, mais leur procédure d'homologation extrêmement longue (un à deux ans) réduit considérablement le niveau de leur opérationnalité. Cette situation va en s'aggravant compte tenu du fait que la majorité des plans élaborés ne sont qu'une régularisation d'une urbanisation consommée. Nous pouvons donc facilement comprendre que les nouvelles extensions ne puissent être que clandestines ou bénéficient de mesures dérogatoires.

b/ Les dispositions des plans d'urbanisme et notamment les zonages et les

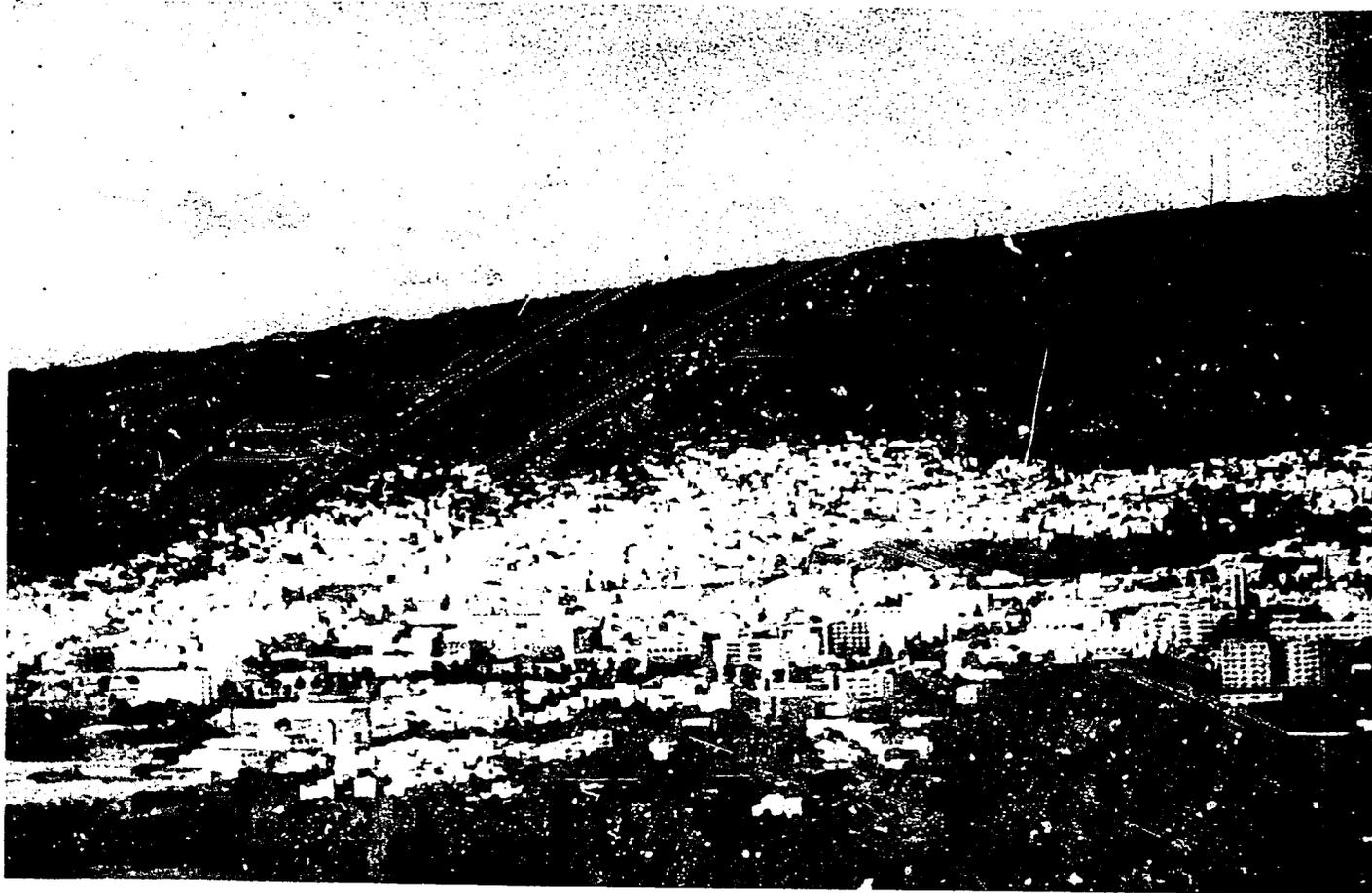


REPARTITION DE L'HABITAT CLANDESTIN

RAPPORT ENTRE LA POPULATION VIVANT DANS LE CLANDESTIN ET LA POPULATION TOTALE DE LA VILLE



	SURFACE		DENSITE	NOMBRE D'HABITANTS			EQUIPEMENT VPD						STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT			STATUT DU SOL				
	Surface	%		hab/ha	Nombre	%	prog/an	Eau potable		Assainissement		Electricité		prop.	loc.	autre	privé	domanial	habous	com ¹
			sur cte					bf/autre	égout	fac/autre	régle	autre								
Casablanca	15ha		1.013	15.200	0,7															
Salé	314		637	200.00	40,0		90	10		100	75	25				100				
Marrakech	420	13	322	135.000	30,7		90,6	9,4	EC	20	93,4	6,6				35,3	48,3	13		
Tanger	116	10	290	33.670	10	25,2	7	93		100	6.	94	69	28	3					
Douja	426	22,4	199	85.000	32,3	20	93,2	6,8	30	70	84,5	15,5	69,7	22,9	7,4	100				
Tétouan	303		253	76.680	36	15	21	79		100	43	57	64,2	29,6	6,2	79,6	2	0,4	18	
Meknes	188		185	34.786	9,2		10,3	89,7	25	75	28	72				90	10			
Fes	260		458	119.200	26,3								71,6	18,3	10,1	100				
Taza	33	8,27	220	7.284	9,3		19	81	40,7	59,3	20,3	79,7	95,3	4,7		100				
Khouribga	30		123	3.700	2,9		25	75		100	80	20				100				
Oued Zem	28		250	7.000	11,6															
Agadir	37		143	5.300	4,3		70	30		100		100				100				
Beni Mellal	13		907	11.800	13,9															
Larache	50		300	15.000	23,8															
Yousseoufia				25.000	56,4															
El hocima	38		280	10.500	25,6			100		100	50	50				100				
Oussane				17.000	42,3															
Khenifra	26		373	9.700	25			100	50	50	80	20	90	10		100				
Azrou	28,5		214	6.120	17,4		27	73		100	24,3	74,5				100				
El jadida	8		612	4.900	6															
Chemassat	26		230	6.000	11,1											100				
Midelt	15,4		173,5	2672	11											100				
Inezgane(Cercle)	113		375	42.375	67		75	25	55	45	100					100				
Temera	154		300	46.700	51			100		100		100				11	89			
El hajeb	16		178	3.850	21		18,3	81,7	18,3	81,7	60,9	39,1	90	10		90			10	
Agourai	11		108	1190	18,6			100		100		100	100			100				
Sebas Aloume	13		195	2530	50,5		16,4	83,6	16,4	83,6	16,4	83,6								
Miy Idriss	7		435	3050	17,6		44	46		100	61	39				100				
Ait Inhaq	6,6		371	2448	109			100		100		100				100				
Tahala	108		162	17.300	100		50	50	30	70	100					100				
Ouerzazate	12		270	3.250	16		100			100	100					100				



L'ampleur du développement des Q.H.C. édicte les orientations de l'urbanisation de la ville.

servitudes se heurtent à des problèmes d'équité sociale et de déficience du contrôle. Ces dispositions sont généralement mises en application au détriment de certains propriétaires. Dans les cas où ces derniers sont touchés par des servitudes ou par un zonage défavorable, ils ressentent un sentiment d'injustice, surtout en l'absence de mesures d'indemnisation conséquentes. Ces propriétaires se sentant lésés et voyant les terrains avoisinant revalorisés par les mêmes plans d'urbanisme, trouvent naturel de lotir clandestinement.

c/ Certaines dispositions du dahir sur les lotissements et morcellements sont trop contraignantes :

— l'article 6, concernant la constitution du dossier, présente un degré de complexité parfois insurmontable pour les personnes concernées, surtout si elles sont issues du milieu rural, pour qui le réflexe de s'adresser au topographe et à l'architecte est quasi-inexistant.

— l'alinéa 2 de l'article 8 stipule entre autres que les projets de lotissement doivent prévoir la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées ainsi que le raccordement des installations au réseau principal le plus proche si celui-ci est situé à moins d'un kilomètre.

Or il va de soi que le coût exorbitant de ces installations incite les propriétaires concernés à transgresser les dispositions de cet article en lotissant de manière clandestine. Cette propension à passer outre les prescriptions de la réglementation a tendance à devenir plus forte dans les cas où le réseau principal se situe à plus d'un kilomètre, car le silence du législateur en la matière est interprété par l'administration comme une interdiction de lotir.

— En stipulant qu'aucune vente de lots sur plan ne peut se faire avant que la totalité des opérations de viabilisation et d'assainissement ne soient exécutés, l'article 15 renforce l'esprit anti-économique de l'article précédent.

— Par ailleurs, l'article 9 qui oppose le sursis de statuer si le plan d'urbanisme est à l'étude, sachant que ladite étude peut durer deux à trois années, conduit nécessairement à bloquer l'expression de l'initiative privée dans le cadre légal

d/ De par les multiples contraintes qu'il a introduit (permis de construire, recours au concepteur, nécessité de se conformer aux directives des plans de développement, imposition,... etc), le dahir de 1960 sur les agglomérations rurales ne semble pas tenir compte de la spécificité du mode de vie rural et conduit par conséquent au développement de constructions anarchiques en dehors des zones soumises aux plans de développement.

Il est à signaler toutefois que toutes les anomalies ci-dessus mentionnées sont aggravées par le fait que les collectivités locales n'ont pas les moyens qui leur permettent d'assurer correctement leur rôle de gestionnaire du processus de développement urbain.

La charte communale de 1976 donne en effet toutes les prérogatives de gestion urbaine (qui suppose trois niveaux d'intervention : planification, opérationnalité, contrôle) aux élus locaux ; mais la majorité des Communes et des municipalités ne disposent pas de moyens humains et financiers pour assurer ces différentes tâches.

La faiblesse des moyens disponibles explique justement les défaillances de

la gestion communale tant au niveau de l'application des plans d'urbanisme qu'au niveau de l'urbanisme opérationnel (recours au droit de préemption, substitution aux lotisseurs défaillants, réalisation des opérations tampons ou d'orientation de la croissance urbaine).

La complexité de la législation foncière :

La quasi-totalité des quartiers d'habitat clandestin sont implantés sur des terrains privés situés à proximité des agglomérations urbaines dans des zones le plus souvent grévées de servitudes urbanistiques et en général non dotées d'équipements d'infrastructure.

Le problème foncier s'y pose à deux niveaux :

1) au niveau de l'absence du titre foncier : le titre foncier étant en quelque sorte la fiche d'identité du terrain, il définit son état physique (délimitation, construction, végétation,... etc) ainsi que son historique (la chronologie des transactions, son coût,... etc). Les terrains d'accueil des quartiers d'H.C. ainsi que leurs morcellements ou leurs lotissements sont très rarement inscrits au registre de la propriété foncière et quand ils le sont, c'est au niveau de la propriété initiale.

2) au niveau de l'absence de lotissement ou de morcellement adéquats : ces derniers étant des étapes indispensables à l'inscription des transactions sur le titre foncier initial quand il existe, leur absence aggrave le problème de la conservation et de l'enregistrement de la propriété.

L'origine de ces problèmes est de trois ordres : administratif, fiscal et juridictionnel :

a/ au niveau administratif, la multitude des intervenants constitue un frein certain dans la procédure d'enregistrement et de conservation. En effet, cinq départements ministériels sont concernés par cette procédure, le Ministère des Finances (enregistrement), le Ministère de l'Agriculture (cadastre), les Ministères de l'Habitat et de l'Intérieur (lotissement et morcellement), le Ministère de la Justice (litiges). La multitude des intervenants rend la procédure extrêmement longue, allant jusqu'à dix ans dans le cas de litiges.

b/ au niveau fiscal, l'accumulation des taxes et des charges constitue un montant exorbitant à payer au moment de toute transaction foncière. La somme combinée de la taxe d'enregistrement, les droits de cadastre, l'impôt sur la plus value foncière, les honoraires du topographe, les droits de timbre peut en effet aller jusqu'à 50 % du montant de la transaction. Ce montant pouvant être encore plus important dans le cas de plusieurs transactions sur le même terrain.

c/ au niveau juridictionnel, la dualité des droits romain et musulman donne toute la latitude de manœuvre au propriétaire foncier ou au lotisseur pour échapper à la législation foncière. En effet, l'existence des actes adulaires, des contrats sous seing privé, de la possibilité de légalisation des contrats de vente entrave son application. Mais en fait, une des entraves majeures à l'enregistrement et à la conservation est inhérente au texte de 1913 régissant la propriété foncière. C'est la nécessité de la reconstitution intégrale de l'historique de la propriété au moment de son inscription sur le registre foncier. Dans le cas de l'impossibilité de cette reconstitution, c'est à dire qu'il suffit qu'un maillon manque à la chaîne des cessions successives de propriété pour que l'inscription soit quasi-impossible. Et, connaissant la manière dont les cessions se font dans le

cadre du droit musulman (héritage, waqf, coutume, etc...), nous nous trouvons très souvent devant cette impossibilité, obligeant le propriétaire foncier à lotir clandestinement son terrain. On voit donc que le niveau juridictionnel des problèmes fonciers de l'habitat dit clandestin est beaucoup moins le fait du dahir de 1913 que de son inadaptation à la réalité à laquelle il s'applique et à la mentalité des gens auxquelles il s'adresse.

L'ensemble de ces problèmes nous met devant une situation juridique et spatiale extrêmement complexe caractérisée d'une part par un gel des titres de propriété foncière et d'autre part par un émiettement de la propriété foncière et une désorganisation du parcellaire.

LES CONDITIONS DE FORMATION :

Les conditions de formation sont les conditions dont la présence au moins partielle est exigible pour qu'apparaisse des Quartiers Clandestins. On peut les énumérer comme suit :

— l'existence d'un agent lotisseur : condition liée à la prédilection pour les terrains privés. Soit en morcelant « illégalement » un terrain, soit en omettant sciemment d'honorer son contrat de lotissement et de réaliser les V.R.D., le lotisseur joue le premier rôle dans le développement des Q.H.C.

— proximité de l'emploi : si des emplois assez nombreux sont offerts dans une zone sans que le marché n'offre suffisamment de logement adéquats, il y a de fortes chances qu'un Q.H.C. y voit le jour.

— financement militaire : les militaires, les petits le plus souvent, malgré les efforts de l'O.L.M. sont de grands bâtisseurs de Q.H.C.. Abriter sa famille dans un logement qu'on possède semble ici un impératif vital.

— financement T.M.E. : loger sa famille et placer son épargne, voilà des objectifs raisonnables pour un T.M.E. Appréhension du marché réglementé, lenteur excessive de livraison des lotissements de l'Etat (dix ans pour Hay Riad par ex), encourageant l'investissement dans les Q.H.C..

— tracasseries administratives pour l'obtention de l'autorisation de lotir et du permis de construire.

— volonté de sédentarité et de confort : facteur mental dont on a du mal à cerner l'efficace. Il faut alors opposer la précarité et donc le caractère provisoire qui peut s'éterniser du bidonville à la durcification du logement Q.H.C. pour saisir le sens et la profondeur de l'enracinement que suppose l'investissement légalement hasardeux dans les Q.H.C.

LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT :

Les conditions de développement sont les conditions qui décident de l'essor d'un Q.H.C. et dont l'absence le condamne à la stagnation. Elles se présentent comme suit :

— l'existence d'un noyau initial. Ce noyau peut être estimé à une dizaine de logements puisqu'il semblerait qu'à partir de ce chiffre l'administration ne s'aventure pas à raser un groupement de logement.

— le raccordement aux voies de transport urbains ou inter-urbains.

— les équipements par leur proximité ou leur implantation dans un Q.H.C. peuvent en stimuler le développement.

— le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

— l'implantation des transports en commun

— la prise en charge du quartier par les promoteurs immobiliers et les agences immobilières

— le drainage des familles des T.M.E.

— le drainage des familles des Militaires.

— le drainage des artisans, petits et moyens fonctionnaires incapables de se loger dans les quartiers réglementés

CHAPITRE DEUXIEME

LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

Localisation :

Les Q.H.C. sont le plus souvent implantés sur des terrains spécifiques qui sont caractérisés par :

- situation en dehors des périmètres urbains.
- terrains difficiles donc onéreux à viabiliser.
- terrains non-aédificandi (près de câbles de H.T., des Monuments).
- terrains frappés de servitudes urbanistiques.
- terrains réservés aux maraîchages.

Les caractéristiques urbanistiques :

La morphologie urbaine des Q.H.C. est, sauf rares exceptions, assez homogène sur l'ensemble du territoire. Elle revêt trois formes principales :

- grandes voies d'accès, plus un réseau similaire au tissu des médinas traditionnelles.
- tissu de lotissement type économique avec alignement respecté au R.d.c. et anarchie aux étages supérieurs.
- tissu type Ksour dans le Sud.

Par ailleurs, on trouve très souvent sur les routes des groupes d'H.C., notamment dans le Nord du pays, serpentant la route. Ici la morphologie longiligne est liée tout simplement à la route.

Dans tous les cas de figure le Q.H.C. ne connaît pas d'espace libre, excepté les voies de circulations réduites au minimum, tout est constructible. Les équipements publics sont en périphérie quand ils existent.

La morphologie longiligne liée à la route n'est pas propre au Maroc (on la retrouve par exemple partout en France). Elle n'a pas de référent urbanistique spécifique au Maroc. Elle ne s'explique que par la route devenue signifiant urbanistique plus puissant que les modèles disponibles en l'occurrence.

Les trois autres morphologies existantes dans les tissus clandestins s'inspirent d'évidence de modèles urbanistiques connus (Médinas, Ksour, Lotissements d'Etat). Ils confirment l'idée que les gens se conforment le plus souvent aux modèles existants comme ils attestent de la vivacité de ces modèles. Ceux-ci sont d'ailleurs plus avantageux que le modèle longiligne non seulement parce qu'ils offrent des espaces urbains plus familiers, mais surtout parce que celui-ci impose d'emblée des quartiers scindés en deux par la route, avec les dangers que cela représente, et aussi par le fait que la croissance annule les avantages de la proximité.

Le modèle longiligne pour être viable à partir d'un certain degré de croissance doit se transformer en un modèle plus compact, ce qui ne résoud guère

les problèmes de sa scission par la route. Ce modèle se retrouve principalement dans l'extrême-Nord du pays à l'état initial, entre Nador et Al-Hoceima et dans un état avancé à Khémisset et Tiflet.

— le tissu type médina : exemple Sidi Youssef Ben Ali à Marrakech, Dersa et Samsa à Tétouan. Ces deux cas sont les plus proches du type de circulation hiérarchisée de la Médina. De même on y retrouve les formes d'îlots et de groupement de logements et d'accès au logement des médinas. Les axes de pénétration dans le quartier sont bien affirmés et regroupent le principal des activités. Un réseau de distribution moins important en largeur s'y retrouve également.

— type organique assimilable au type Médina : Lalla Aïcha à Béni-Mellal.

Ici les pénétrantes, ne sont pas toujours affirmées. La hiérarchie du réseau de distribution n'est pas apparente. Mais le mode de groupement des logements et les accès restent similaires à ceux des médinas.

— type radio-concentrique : Cheikh Hammadi à Tiddas. Ce type est en général généré à partir de contraintes topographiques ou de l'existence d'une voie de circulation ceinturant un ancien centre. Si la circulation n'apparaît pas dans ce type, un réseau hiérarchisé de groupement de logements dans les tissus denses, emprunte ses modes à la Médina.

— Tissu type lotissement d'Etat :

un des types les plus répandus. On y retrouve deux formes : l'une hybride, l'autre pure.

La forme hybride se caractérise par des îlots démesurés présentant le mode de groupement des logements type Médina. Les axes de circulation, hormis les ruelles d'accès aux logements, sont tracés avec une même largeur sans prise en compte de leur contribution au transit et aux activités (exemple : Ben Sergaou à AGADIR).

La forme pure, affiliée directement au lotissement d'Etat, reprend la forme de groupement en bande, des accès donnant directement sur la voie et des voies de largeur identiques (exemple Harjat Gnaoua à Taza, Zouara à Fès, tous les Q.H.C. d'Oujda).

Il faut enfin signaler que dans toutes les formes de tissus clandestins, les équipements (places, écoles, mosquées, fours, hamams) ne sont en aucun cas implantés afin de structurer le tissu urbain, mais sont érigés là où le hasard et les opportunités dégagent quelques espaces vides.

Les caractéristiques architecturales :

Une anecdote rendue célèbre par Umberto Eco raconte que dans le Mezzogiorno, les ruraux installés dans des immeubles modernes conçus par des architectes du Nord de l'Italie avaient été très intrigués par les cuves des W.C. Ils avaient par conséquent continué à faire leurs besoins en plein air loin de ces immeubles et avaient transformé les cuves des W.C. en ustencils à laver les olives. Quand l'événement s'est ébruité les architectes en furent ahuris et les sociologues découvrirent un excellent sujet d'étude. On s'accorda enfin à reconnaître que les modes d'habiter, tout comme les manières de tables, étaient des systèmes culturels puissants et fortement organisés, qu'une demeure bien conçue devait répondre sinon épouser le mode d'habiter de son futur habitant.

Cette anecdote devait nous permettre de discerner deux réalités bien distinctes : la typologie architecturale et le mode d'habiter. Une typologie d'habitat se définit comme un modèle théorique à partir duquel on peut générer des enveloppes physiques habitables. Ainsi parle-t-on de maisons à la romaine ou de villa à l'américaine. Un type architectural est donc un modèle théorique à partir duquel une infinité de cas pratiques différents peuvent être obtenus.

Un mode d'habiter est également un modèle théorique concrétisé dans les manières d'habiter d'un groupe social. C'est donc le système de règles et de manières qui régit l'habiter de la cellule familiale dans un espace qui lui est propre en y déterminant des comportements précis par l'organisation des fonctions de l'habiter (dormir, manger, recevoir, etc...). Là aussi la concrétisation du modèle peut paraître très individualisée sans pour autant échapper aux règles du modèle.

Naturellement dans des conditions « normales » le type architectural se conforme au mode d'habiter à l'instar de ce que Marcel Mauss avait démontré pour la maison esquimaux. Cependant, et comme le prouvent des difficultés d'adaptation des travailleurs maghrébins aux logements en Europe par exemple, type architectural d'habitat et mode d'habiter peuvent se trouver dans un rapport d'inadéquation. Ce sont d'ailleurs les cas d'inadéquation de ce genre qui ont permis de poser l'existence des deux entités séparément.

L'ornementation est l'élément le plus frappant, singulièrement en ce qui concerne les portes et fenêtres. Souvent naïfs, parfois réussis ces ornements apposés ostensiblement sur les façades un brin de coquetterie que la personnalisation de la demeure ne suffirait pas à expliquer sans l'extraversion de la maison contemporaine.

Ces petits charmes s'adjoignent souvent le concours de la couleur, notamment dans le Sud du pays. L'éclat des couleurs vives, la luminosité des pastels surprenant le visiteur naïf ignorant que l'habitat clandestin peut jouir de tant d'attentions cajolantes de ses propriétaires. Ici la couleur n'est pas une cosmétique délétère, mais un égard respectueux que l'habitant témoigne à sa demeure, comme elle atteste des capacités financières du propriétaire.

La verdure aussi a droit de citer dans le clandestin. Bien sûr les jardins sont trop chers à réaliser, et quelle institution y penserait d'ailleurs... Sur les balcons, des jardinières, de modestes plantes s'élèvent grimpantes ou descendantes plantant leur maigre luxure dans ces baies creusées à l'invite du soleil et de l'air. Point de plantes utilitaires, mais des plantes qui n'ont rien à offrir sinon le souvenir de la nature. Quel indice plus sûr de l'urbanisation assumée que cette volonté d'intégration de la nature à l'architecture a-t-on produit en tout temps ?

Il est un autre élément d'architecture que l'habitat clandestin chéri, c'est la console. Si l'encorbellement à l'étage est un gain d'espace qu'on ne peut manquer, la console qui le rend possible devient un objet de soins particuliers. Tout le génie populaire est à son service dans l'habitat clandestin. Des plus simples aux plus singulières, les consoles sont là saillantes et omniprésentes.

Ces éléments d'architecture sont les moyens d'expression des sensibilités individuelles et locales, mais rares sont les entreprises esthétiques réussies.

DEUXIEME PARTIE
LES CARACTERISTIQUES DES SITES ENQUETES
CHOIX DES SITES ET METHODES D'ENQUETE

Previous Page Blank

1 — Sites étudiés : choix et motifs

La sélection des sites d'étude devait d'une part privilégier les sites représentatifs de l'ensemble, d'autre part mettre en évidence les sites originaux qui par un aspect ou un autre s'en distinguaient. De plus, il nous a paru préférable de nous attaquer à des sites vierges d'études. Des quartiers tels Sidi Youssef Ben Ali à Marrakech, Karia à Rabat ou Jnanate à Fès ayant déjà fait l'objet de plusieurs études étaient à mettre de côté.

L'habitat clandestin n'étant pas une spécificité de la ville, mais une forme qui essaime en milieu rural également, nous devons retenir au moins un site rural afin de prévenir une omission commune. En effet, beaucoup d'agglomérations rurales sont édifiées sur des lotissements clandestins et présentent à ce titre les mêmes problèmes que des « Q.H.C. » urbains. Même si les problèmes qu'elles posent ne sont pas de la même ampleur qu'en ville, il n'en demeure pas moins que leur développement est essentiel pour le développement de la campagne et des ses rapports avec la ville. A ce titre toute politique d'aménagement du territoire devrait en tenir compte pour un meilleur contrôle de l'exode rural autant que pour éviter le développement anarchique d'agglomérations rurales non équipées.

Les sites généraux retenus sont Témara, Inezgane, Khouribga. Les sites originaux sont Marrakech, Ouarzazate et Tahla. L'enquête n'a été menée que sur cinq des six sites retenus, l'autorisation d'enquête n'ayant pu être obtenue pour Témara.

2. Présentation des sites

— Inezgane : Tarrast ;

Inezgane se présente comme une ville satellite d'Agadir. Située à 12 km de celle-ci, elle a servi après le tremblement de terre de receptacle à une partie de la population sinistrée. Son essor ne s'est guère arrêté depuis. Les activités principales à Inezgane demeurent toutefois le commerce, et les petits services.

Le quartier de Tarrast est un quartier clandestin de grande ampleur : 19919 hab. en 82. Il est situé sur un terrain légèrement accidenté avec des pentes de déversement aboutissant dans l'axe principal Est-Ouest.

Tarrast est limité au Nord-Est de la ville d'Inezgane au Nord par le petit bidonville d'Amchach et le programme P.A.M., par une concentration d'équipement au Nord-Ouest; à l'Ouest, au Sud et à l'Est par des zones agricoles et forestières (zones potentielles de développement).

Le quartier de Tarrast est relativement bien doté en équipements socio-culturels de base (Mosquée, namam, four, dispensaire, P.T.T.....) et en équipements éducatifs. Plusieurs établissements (Maternelle, Ecole, Collège, Lycée) existants déjà, d'autres sont en chantier dans le voisinage immédiat.

— Khouribga : Douar Ben Jelloun ;

Quartier périphérique de Khouribga, Douar Ben Jelloun (1.400 habitants) se situe au Sud de la ville sur la route de Fkih Ben Saleh et tient son nom du propriétaire initial du terrain. Il est peuplé essentiellement de retraités de l'Office Chérifien des Phosphates, ayant transité par la cité ouvrière de l'office ou par les quartiers pauvres de la ville.

Un plan de structuration-résorption du secteur ayant déjà été établi il reste seulement quelques baraques à proximité du quartier construit à l'image des logements d'habitat économique.

En dehors du Poste de Police et d'un Four, aucun équipement n'existe dans le quartier, qui par ailleurs n'est même pas électrifié. Cependant, le quartier peut jouir des équipements de la cité ouvrière qui est à proximité, ainsi que de l'école et du collège qui se trouvent à moins d'1 km à l'Ouest sur la route de Fkih Ben Saleh.

— Marrakech : Aïn Itti et Douar Fekhara :

— Aïn Itti (8.813 h.) et Douar Fekhara (3.792 h) sont deux quartiers clandestins voisins, situés à la sortie de Marrakech sur la route de Fès (R.P. 24). Alors que Aïn Itti est un quartier d'habitation purement clandestin, Douar Fekhara est d'abord le quartier artisanal des potiers installé dans les années 1970 afin d'évacuer un métier polluant de la Médina. Quelques années après leur installation, les potiers ont procédé au morcellement de leur terrain et à la vente des lots par contrat de jouissance, naturellement illégalement. Les deux quartiers sont particulièrement pauvres et ont un taux de croissance singulièrement élevé près de 12,5 % par an pour Aïn Itti; on est ainsi passé de 450 ménages en 71 à 1.524 en 1982 pour le même quartier.

Les deux quartiers présentent une grande originalité par leur architecture en terre à un seul niveau, ainsi que par la structure du tissu organisé dans le plus pur style Médina.

Par ailleurs leur emplacement à proximité immédiate de la palmeraie de Marrakech leur accorde un gain supplémentaire d'originalité. Les deux Douars voisins sont délimités au Sud par la R.P. 24, à l'Est par le circuit de la Palmeraie, à l'Ouest par l'Oued Issil et au Nord par un lotissement projeté. Tous deux malgré leur proximité de la ville (cent mètres de Bab Dbagh) sont en dehors du périmètre urbain.

Aïn Itti est loti sur un terrain plat en faible pente, alors que Douar Fekhara se trouve sur un terrain plus accidenté. Celui-ci poserait plus de problèmes d'hygiène à cause des fours de poterie et de la pollution de l'Oued Issil les autorités sont d'avis de le raser. Par contre, il serait possible de réhabiliter et de restructurer Aïn Itti.

— Ouarzazate : Aït Gdif :

Aït Gdif (2.000 habitants) est un petit quartier situé au Nord-Ouest de Ouarzazate sur la route de Marrakech. Aït Gdif ne fait pas partie de la municipalité de Ouarzazate malgré son intégration physique et humaine à la ville. Accolé à la zone hôtelière, il fait face à un nouveau quartier loti par la municipalité de l'autre côté de la route de Marrakech. L'intégration du quartier à la municipalité reste dépendante de sa viabilisation. En attendant l'équipement (en eau potable, égouts et électricité) Aït Gdif reste administrativement sous tutelle de la Commune rurale de Tarmigt.

Aït Gdif est limité du côté Sud par la R.P., à l'Est par la zone hôtelière, au Nord par une zone maraîchère en forte dénivellation par rapport au quartier à l'Est. Situé sur un terrain plat surplombant la zone maraîchère le site jouit d'un panorama très beau que l'art de bâtir des habitants a su exploiter merveilleusement par endroits. Construit en terre avec un savoir-faire traditionnel encore

bien conservé, le quartier offre une architecture régionale de qualité très **appréciable**. Sur le plan morphologique le noyau initial basé sur les principes des **Ksours** est très fortement organisé, la partie la plus récente l'est un peu moins. Par ailleurs, les lots donnant sur la R.P. sont soumis à une servitude d'arcade en conformité avec l'aménagement du centre de Ouarzazate.

L'originalité de ce site réside naturellement dans sa morphologie et son architecture.

— Province de Taza : Cercle de Tahala;

Tahala est une grosse agglomération rurale située à mi-chemin entre Fès et Taza à une dizaine de km de la R.P. Ancien centre colonial, Tahala était en fait un centre de contrôle d'une population au passé guerrier bien notoire. Ce qui explique aussi qu'une forte proportion des chefs de ménages sont militaires et sa croissance s'est faite essentiellement durant les dix dernières années. L'agglomération est dotée d'un plan d'aménagement depuis la fin des années soixante sans que les équipements aient pu suivre. Même si le plan d'aménagement a été respecté dans ses grands traits le non respect de l'alignement donne à ce gros bourg l'aspect d'un conglomérat anarchique d'habitats cubiques inachevés. En fait, depuis 3 ou 5 années, 80 % de ce qui se construit est autorisé mais sur des terrains non équipés, ce qui en fait des constructions non réglementaires.

De par sa position géographique Tahala draine les populations rurales de la région et notamment les familles des militaires. Les entretiens avec l'autorité locale nous ont permis d'apprendre que 90 % des ménages du centre ont au moins un membre dans l'armée. Ceci explique d'ailleurs qu'une agglomération d'une telle ampleur puisse vivre sans activités économiques productives autres que les quelques petits services incontournables.

3 — Méthode d'enquête :

Au niveau de l'ensemble de ces sites nous avons procédé par :

- une enquête ménage moyennant un questionnaire général (cf. Annexe).
- des observations rapportées sur une fiche-logement (cf. Annexe).
- des relevés réalisés par les enquêteurs.
- une enquête auprès des autorités locales et régionales.

3.1. L'enquête ménage :

L'objectif de l'enquête ménage est de dégager les modes d'habiter ainsi que les caractéristiques socio-économiques de la population des quartiers clandestins. La réalisation de cette enquête a nécessité l'établissement d'un échantillonnage et l'élaboration d'un questionnaire.

A/ L'échantillonnage :

Le choix des échantillons a été fait sur la base de critères classés en fonction de leur degré de détermination. Ces critères sont au nombre de trois : l'effet de masse, la morphologie, la typologie ; ces deux derniers sont retenus pour permettre d'affiner le choix, plus ou moins arbitraire, établi en fonction du premier.

- l'effet de masse : la taille de l'échantillon est déterminée en fonction de

la taille du site : chaque échantillon contient une masse de ménages se situant entre 5 % et 25 % de la masse globale du site cible. Ainsi comme le montre le tableau suivant, l'enquête a porté, sur 5 % des ménages dans les grands sites et sur 25 % des ménages dans les sites de petite dimension.

Tableau n°0 : Taille des échantillons

SITES	Nombre de ménages	Taille de l'échantillon
TARRAST	3.320	200
TAHALA	3.000	150
FEKHARA	1.767	100
BEN JELLOUN	200	50
AIT GDIF	205	50

— la morphologie :

Ce critère permet de répartir l'enquête sur la base d'une différenciation entre zones d'un même site : lesdites zones peuvent, en effet, présenter différentes caractéristiques au niveau de leur densité forte ou faible, de leur âge de construction, récent ou ancien et de leur degré d'équipement en électricité, eau potable et équipements collectifs, ainsi que du mode de groupement des logements dans un même îlot.

— La typologie :

Ce critère permet de tenir compte des particularités du traitement architectural, des procédés de construction, de la configuration de la parcelle, ainsi que de la répétition des modèles.

b/ Le questionnaire :

Il s'agit d'un questionnaire qui s'adresse directement aux ménages composant les échantillons. Il comporte environ 120 questions relatives aux caractéristiques socio-économiques des ménages concernés. Ces questions sont groupées en 17 rubriques, conçues de manière à permettre l'accès au maximum d'informations et assurer que ces informations correspondent le plus possible à la réalité : c'est ainsi qu'en plus du nombre important de questions proposées, certaines rubriques s'entrecroisent et se complètent.

Le questionnaire répond pratiquement à l'ensemble des préoccupations de la seconde phase concernant les aspects socio-économiques, exception faite de l'organisation de la production et du financement des services publics qui ont fait l'objet d'une autre enquête.

Les problèmes liés au foncier sont traités dans les rubriques B₁, B₂ et B₃, ceux relatifs aux activités dans les rubriques B₄, B₅ et B₆, les questions concernant le financement sont regroupées dans les rubriques B₇, B₈ et B₉ et les caractéristiques sociologiques des ménages sont traitées essentiellement dans les rubriques B₁₀, B₁₁, B₁₂, B₁₃ et B₁₄.

3.2 Relevés et observations

Afin de pouvoir cerner les aspects architecturaux et urbanistiques de

l'habitat clandestin, nous avons établi une fiche de relevés et d'observations.

Cette fiche est composée de huit rubriques destinées à faire ressortir les données observables des modèles architecturaux, de l'utilisation des espaces (intérieurs et extérieurs) et des matériaux de construction, du traitement architectural des façades, du niveau des finitions et de la qualité des revêtements (sol et mur) et des enduits extérieurs.

Ces fiches visant également à faire ressortir le niveau du confort des ménages (quantité et qualité des équipements mobiliers et électroménagers) ainsi que la qualité du traitement des espaces extérieurs. (privé et semi-privé). Il convient toutefois de signaler que les observations portant sur le niveau de confort ont été introduites dans la fiche afin de pouvoir confirmer et compléter les données du premier questionnaire concernant le niveau de vie et les moyens financiers dont dispose le ménage.

Ainsi, le nombre de fiches correspond exactement à celui des questionnaires ménages et le travail d'enquête de relevés et d'observations est réalisé par les mêmes enquêteurs

Le nombre de relevés est par contre beaucoup plus réduit (se situant entre 40 et 20 relevés par site) en raison du nombre très limité de modèles architecturaux existants.

3.3. Enquête auprès des autorités :

Parallèlement à l'enquête ménage complétée par les relevés et les observations et compte tenu de la nécessité de diversifier les sources d'information, nous avons élaboré un second questionnaire destiné, cette fois, aux élus locaux et aux représentants de l'autorité responsable de l'habitat et de l'urbanisme.

Ce questionnaire a été conçu de manière à répondre à un triple objectif :

— veiller à collecter des informations, qu'on ne peut pas obtenir auprès des ménages, la population de la ville, la population du quartier et les équipements existants ou projetés... etc.

— chercher à confronter les informations concernant les mêmes questions : origine du quartier, date d'installation, les impôts et les taxes, le prix du terrain... etc.

— discerner l'attitude des autorités et des élus par rapport aux problèmes posés ainsi que les solutions éventuelles.

CHAPITRE PREMIER

LES CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES

1 — Les aspects économiques généraux des « Q.H.C. » :

L'un des objectifs de ce chapitre est de dégager les fondements de la dynamique économique des « Q.H.C. ». Cette dynamique est perceptible aussi bien sur les plans foncier et financier que sur le plan des caractéristiques économiques des ménages (activités, revenus, etc...).

En ce qui concerne l'ensemble de ces aspects, l'analyse des données de l'enquête ménage, permet de dresser un certain nombre d'observations et de formuler les conclusions suivantes :

Le foncier :

Les terrains d'implantation des « Q.H.C. » sont privés dans leur quasi-totalité. Il s'agit là de l'un des résultats les plus parlants de ce travail.

L'enquête ménage a révélé, en effet, qu'exception faite de « FEKHARA — AIN ITTI » à Marrakech où les terrains sont en partie des terrains HABOUS et GUICH ; les autres quartiers sont implantés dans des zones où la propriété des terrains est privée. Le tableau suivant montre justement qu'au niveau de quatre quartiers sur cinq, la propriété privée du sol dépasse 90 %.

Tableau n°1 : Type de propriété foncière

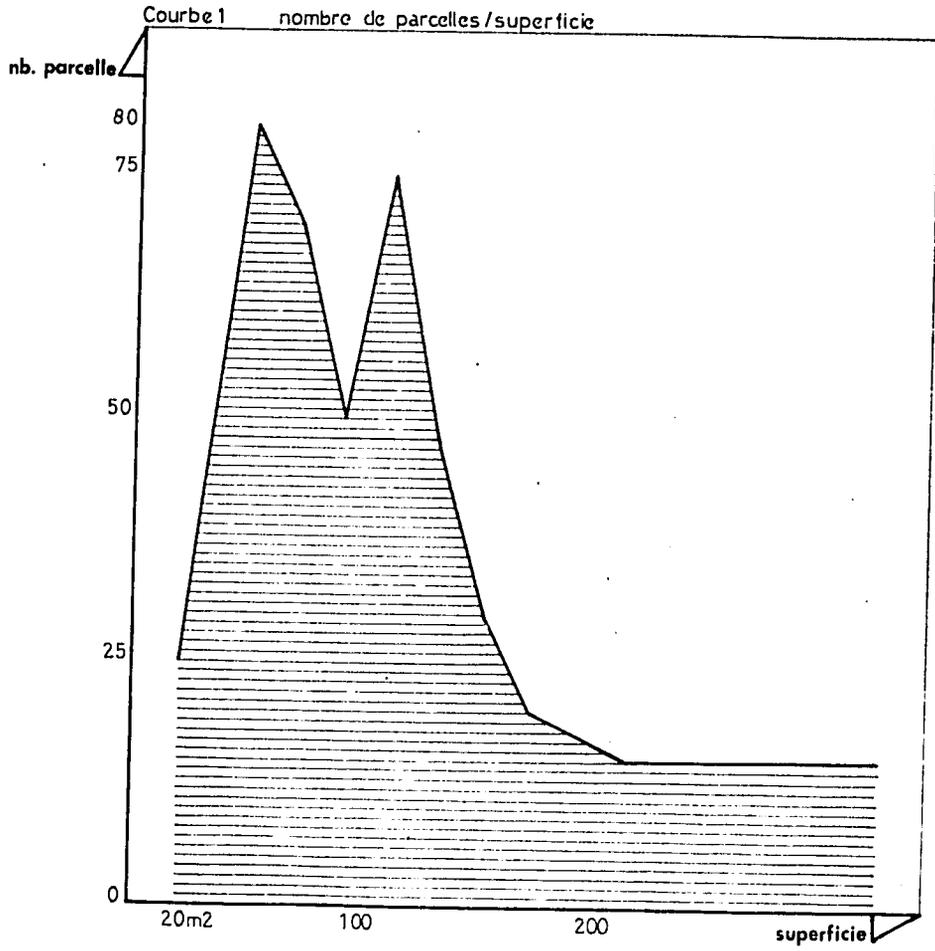
Statuts Quartiers	Domanial	Communal	Habous	Guich	Privé
TARRAST	0,1	0	0	0	99,5
BEN JELLOUN	0	0	0	0	100,00
FEKHARA	1,1	0	25,8	24,7	48,4
AIT GTIF	4,1	2,0	0	0	93,9
TAHLA	1,9	0	0	0	98,1

* Source : Tous les tableaux ont été compilés à partir des données de l'enquête

Ces terrains appartenaient à l'origine à des propriétaires fonciers (une ou plusieurs familles selon les cas) qui se transforment — dès qu'un certain nombre de conditions sont réunies (conditions de possibilité) — en agents lotisseurs morcelant les terrains sans procéder à la mise en place des V.R.D.

Ces opérations de morcellement illégal, aboutissent à la création d'un marché foncier parallèle au marché foncier formel.

Le marché foncier clandestin a pour originalité de présenter un certain



nombre de conditions spécifiques adaptées aux acquéreurs potentiels, telle une gamme assez large de lots de différentes tailles, des prix « raisonnables » et des modalités de règlement assez souples.

a/ La taille des parcelles :

La taille des parcelles composant l'ensemble des échantillons est très variable allant de 20 m² à 900 m². Mais la courbe de dispersion ci-joint, montre que les superficies les plus fréquentes sont celles qui se situent entre 40 et 120 m².

Cette courbe présente d'ailleurs une allure bimodale, avec un premier mode entre 40 — 60 m² et un second entre 100 — 120 m². L'existence de deux modes s'explique par la disparité entre deux types de quartiers : le premier mode concerne les quartiers TARRASTE, BEN JELLOUN et AIN ITTI qui se caractérisent par une forte concentration de petites parcelles, le second concerne, quant à lui, l'agglomération de TAHLA et dans une moindre mesure le quartier AIT GTIF, où la taille des parcelles est généralement supérieure à 100 m².

Le cas de TAHLA paraît donc assez singulier par le fait que la majorité des parcelles (60 %) présente une superficie supérieure ou égale à 140 m².

Tableau n°2 : Répartition des lots en fonction de la superficie :

Superficie en m ² Quartiers	40	40-60	60-80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-200	200-300
TARRAST	6.3	32.7	21.4	11.9	15.1	6.9	3.1	1.3	1.3
BEN JELLOUN	0	0	39.1	34.8	26.1	0	0	0	0
FEKHARA	17.2	32.2	21.8	12.6	6.9	6.9	0	1.1	1.1
AIT GTIF	0	0	0	5.1	30.8	23.1	12.8	12.8	15.4
TAHLA	0	0	0	2.9	21.2	20.2	20.2	13.5	22.0

La confrontation des deux variables, prix et superficie, ne permet pas, comme on aurait pu s'y attendre, de dégager une corrélation positive entre elles. Les prix à TAHLA sont plutôt équivalents voire même supérieurs à ceux des autres quartiers ; c'est pourquoi il nous semble probable que le phénomène de disparité entre les superficies trouve son origine dans la stratification sociale ; les ménages de TAHLA se distinguent, en effet, par un niveau de vie relativement élevé par rapport à la moyenne.

La situation d'AIT GTIF s'explique quant à elle par la structure de la famille et les traditions studistes, les familles sont nombreuses et regroupent généralement plusieurs générations (enfants, parents et grands-parents) d'où la nécessité de logements plus spacieux.

b/ Prix du terrain et charge foncière :

L'analyse des données concernant la variable prix montre que la moyenne de prix du marché foncier clandestin varie entre 40 et 140 DH le m².

Ces chiffres doivent néanmoins être nuancés car l'enquête a porté sur une longue période allant de 1906 à 1986. Leur actualisation par l'introduction des variables : date d'implantation et identification du quartier permet de dégager des moyennes plus significatives. Le croisement des variables prix/date d'implantation montre, en effet, que la classe des prix (250 — 300) dh le m² devient dominante à partir de 1975 et que la classe (0 — 50) DH le m² a tendance à devenir marginale. La distribution par quartier dégage pratiquement la même évolution avec une légère modification à la hausse pour TAHLĀ et le maintien des bas prix à Marrakech (AIN ITTI), où comme nous l'avons déjà signalé une bonne partie des terrains est propriété Guich et Habous.

L'existence de ces deux formes juridiques de propriétés semble donc influencer l'offre foncière et jouer par conséquent un rôle modérateur au niveau des prix. Quant à la charge foncière, il convient de signaler qu'il serait hasardeux d'en donner une évaluation exacte, faute de données précises concernant ses différentes composantes.

Notons toutefois, que les estimations que nous avons pu faire pour les quartiers où les données sont disponibles (TAHLA et AIT GITF dans une moindre mesure) permettant de conclure que le rapport charge foncière/prix est de l'ordre de 2, autrement dit que la moyenne de la charge foncière représente environ le double du prix d'achat. Mais il faut préciser aussi que nos estimations de la charge foncière tiennent compte de :

- frais d'installation de l'eau potable
- «« « de l'électricité
- «« « des égouts
- «« d'enregistrement et de conservation
- «« d'établissement de contrat de vente

l'ensemble de ces frais sont bien entendu à la charge de l'acquéreur du lot.

c/ Modalités de règlement et modes d'acquisition :

Outre ses prix relativement modérés, le marché foncier clandestin offre d'autres avantages susceptibles d'être à l'origine de l'attrait qu'il exerce sur la clientèle.

La marge de manœuvre assez grande dont dispose l'acquéreur au niveau du choix de la situation et de la superficie de sa parcelle constitue en effet, l'une des originalités des Q.H.C. compte tenu de l'inapplicabilité des règlements d'urbanisme à ces quartiers, les seules contraintes auxquelles doit faire face l'acheteur de la parcelle sont : les constructions déjà existantes et les moyens financiers dont il dispose.

La situation et la superficie du lot sont finalement déterminées par la concertation entre vendeur et client en fonction du pouvoir d'achat de ce dernier.

Ceci explique les types de morphologie longiligne et en grappe de certains quartiers ainsi que la grande variété des tailles de lots dans la plupart des Q.H.C.

Le visiteur de ces quartiers ne peut, en effet, qu'être frappé par certaines caractéristiques assez singulières telle la présence très répandue de lots non construits entre parcelles construites, de quartiers sous forme de rideaux artificiels longeant les routes et de zones construites présentant des densités très contrastées dont l'échelle varie parfois de 1 à 5.

Notons aussi que le marché foncier clandestin offre d'importantes facilités de règlement ; le paiement du prix de la parcelle peut se faire comptant, comme il peut l'être par tranche moyennant un crédit-vendeur. Précisons toutefois, que, comme le montre le tableau suivant, la souplesse des modalités de règlement ne semble pas constituer la variable déterminante du choix de l'acquéreur entre le clandestin et le non clandestin.

Tableau n°3 : Modalités paiement par quartier et dans l'ensemble

Modalités Quartiers	Comptant	Crédit-vendeur
TARRASTE	44,1	55,9
BEN JELLOUN	77,8	22,2
FEKHARA	76,0	24,0
AIT GTIF	70,0	30,0
TAHLA	85,1	14,9
ENSEMBLE	68,8	31,2

Ainsi, exception faite du cas de TARRASTE où 56 % des transactions foncières adoptent la modalité crédit-vendeur, le paiement comptant est la règle courante dans l'ensemble des Q.H.C.

Cependant, tout en cherchant à bénéficier des avantages offerts par le marché foncier clandestin, les chercheurs des lots ne semblent nullement négliger les problèmes institutionnels et réglementaires des morcellement illégaux.

C'est pourquoi, en plus de leurs efforts pour l'équipement de leurs quartiers en électricité, eau potable et V.R.D., ces acheteurs cherchent à se protéger en tentant de donner aux transactions foncières, dont ils sont partie prenante, un caractère légal.

Le tableau suivant montre justement que la plupart des transactions se concrétisent par la mise en place d'un contrat adulaire ou d'un contrat légalisé par les représentants de l'autorité publique.

Tableau n°4 : Modes d'acquisition par quartiers et dans l'ensemble

Modes Quartiers	Contrat adulaire	Contrat légalisé	entente
TARRASTE	51,3	43,5	5,2
BEN JELLOUN	94,9	5,1	0
FEKHARA	59,1	40,9	0
AIT GTIF	95,2	4,8	0
TAHLA	94,8	5,2	0
ENSEMBLE	74,3	24,0	1,7

Le croisement des données des tableaux 3 à 4 dégage une corrélation positive entre le paiement comptant et l'existence d'un contrat à caractère légal : ce qui signifie tout simplement que les acheteurs sont disposés à payer l'intégralité du prix des parcelles à condition que le lotisseur accepte la légalisation de la transaction. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si on trouve que les paiements comptants sont largement majoritaires dans les quartiers où les contrats adulaires sont plus nombreux et qu'inversement les ventes à crédits s'accompagnent des contrats plus ou moins formels. A noter aussi qu'une partie non négligeable (cf tableau 6) des transactions font l'objet d'une procédure d'enregistrement.

Tableau n°5 : Dispositions foncières

Modalités	enre- gistrée	conservée	enregistrée et et conservée	ni enregistrée ni conservée	sans réponse
effectif	114	12	9	94	274
%	22,49	2,37	1,78	18,54	54,04

La synthèse des différentes données ci-dessus mentionnées permet donc de conclure que le marché foncier clandestin se distingue du marché foncier réglementé par ses prix ainsi que par sa capacité à s'adapter à toutes les situations.

En effet, exception faite de quelques rares cas, le foncier clandestin reste marqué par ses prix relativement modérés par rapport aux prix en vigueur dans le secteur privé du marché réglementé.

Par ailleurs, même si l'offre foncière publique présente des prix équivalents voire même parfois inférieurs à ceux du clandestin ; sa rigidité l'empêche de devenir un sérieux concurrent du foncier clandestin. Car, en plus de sa rareté relative, l'offre foncière publique est considérée (de la part de l'offreur) et perçue (de la part du demandeur), comme une faveur, d'où ses conditions d'accès particulièrement contraignantes, tel le statut social particulier, ou la multiplicité et la complexité des démarches à accomplir pour obtenir un lot.

d/ Les fonctions économiques du foncier :

L'analyse des résultats de la présente enquête permettant d'affirmer que le foncier clandestin amplifie le jeu combiné des fonctions économiques traditionnellement attribuées au sol-urbain.

Ces fonctions sont de l'ordre de trois : la fonction d'absorption de capitaux, la fonction de régulation de rapports sociaux et la fonction de redistribution de la valeur ajoutée.

En effet, de par ses prix modérés et surtout la souplesse de ses modalités de vente (détermination de la taille des lots et conditions de règlement), le foncier clandestin offre de meilleures occasions de valorisation de capitaux et d'affectation de l'épargne inadéquate au regard des règles du marché financier.

Il s'agit donc d'une véritable fonction d'absorption de capitaux non affectés — qui, dans une situation d'inflation traduit une volonté de rationalité. Aussi, de par le jeu d'approbation — intégration qu'il génère, le foncier clandestin permet d'atténuer la crise du logement, de réduire le chômage, de conforter l'esprit « d'appropriation — individualisme » et par conséquent de consolider les bases de pacification des rapports sociaux, il permet également d'agir sur l'offre foncière globale et ses implications spatiales.

Le foncier clandestin offre enfin aux législateurs et aux spéculateurs, la possibilité d'opérer une ponction non négligeable sur la valeur ajoutée créée à l'échelle nationale.

Le tableau suivant montre justement qu'à travers les opérations de lotissement, les propriétaires fonciers des Q.H.C. parviennent à accumuler des capitaux considérables. La grande inconnue reste bien évidemment la destination de ces fonds.

Tableau n°6 : Evaluation approximative de capitaux récupérés par les propriétaires fonciers :

MODALITE	Prix moyen	Superficie	Prix superfi-	Nombre de	Total capi-
Quartier	du m² en DH	Moyenne	cie en DH	Superficie	taux en DH
TARRAST	134	79	10.586	2.800	29.640.800,00

Benjelloun	71	70	4.970	205	10.018.850,00
FEKHARA AIN ITTI	39	65	2.535	1.767	4.479.345,00
AIT GTIF	120	120	14.400	200	2.880.000,00
TAHLA	139	140	19.460	2.500	48.650.000,00

2. La construction

Le processus de production des constructions clandestines recouvre les aspects suivants :

- l'organisation de la production
- les circuits et sources d'approvisionnement
- le coût et le financement des constructions.

a/ L'organisation de la production :

Dans les quartiers clandestins qui ont fait l'objet de notre enquête, on dénombre trois types de filières de production : la filière auto-promotion, la filière auto-construction et la filière promotion.

— La filière auto-promotion :

Cette filière se caractérise comme son nom l'indique, par le fait que c'est le destinataire final de l'ouvrage qui assure lui-même la fonction de promoteur. Dans le cas d'espèce, c'est en fait le propriétaire de la parcelle qui commande l'opération et contrôle les différentes phases du procès de production. Ainsi même si l'organisation du travail la plus employée est celle du tâcheronnat (l'organisation du procès du travail sur chantier est délégué à un tacheron). Le propriétaire contrôle rigoureusement l'avancement des travaux et la bonne mise en œuvre de ses directives. Cette forme d'organisation est la plus fréquente dans l'ensemble: 57 % des logements des Q.H.C. sont réalisés par auto-promotion.

La ventilation des données par quartier montre néanmoins qu'elle est largement dominante à TAHLA (76,6 %) ; peuplée essentiellement des ruraux venant de régions sans traditions dans le domaine de la construction.

— La filière auto-construction :

Certains propriétaires possédant les aptitudes nécessaires, procèdent à la réalisation par eux-mêmes de leur logement, ils se font généralement assister dans cette tâche par des maîtres et manœuvres recrutés directement sur le marché journalier du travail ; dans 15 % des cas, ces propriétaires ont recours à l'utilisation de la main d'œuvre familiale.

La mobilisation de la force de travail du propriétaire et de celle de sa famille constitue sans doute un apport non négligeable au travail global et une économie substantielle pour le propriétaire. Cette forme d'organisation demeure néanmoins assez peu présente et se trouve essentiellement dans les régions où

la tradition de l'auto-construction est bien ancrée, tel AIT GTIF (30 %) et Marrakech (20 %).

— **La filière promoteur :**

La production capitaliste du logement n'est pas exclusive au secteur formel réglementé ; la fonction de promoteur existe dans les Q.H.C. quoi-que, cette forme d'organisation est beaucoup plus présente dans les grands quartiers clandestins tels ceux de Fès et de Salé.

Cependant, l'une des originalités des quartiers enquêtés est qu'il existe en leur sein des propriétaires fonciers-constructeurs.

On a eu l'occasion de constater à TARRAST un propriétaire foncier, possédant une grande partie du sol de ce quartier, qui impose systématiquement aux acheteurs des lots que la construction du logement soit faite par lui. Il s'agit en fait d'une forme de promotion adaptée aux Q.H.C. La taille de la parcelle et la qualité de la construction sont déterminées en fonction des moyens dont dispose l'acheteur.

b/ Les circuits et sources d'approvisionnement :

En ce qui concerne les deux premières filières, le choix des matériaux de construction et la maîtrise de leur approvisionnement est généralement le fait du propriétaire du logement. Celui-ci ne confie cette responsabilité au tacheron que très rarement. Le propriétaire approvisionne le chantier en fonction de l'évolution des travaux.

Les approvisionnements se font aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des quartiers avec, comme le montre le tableau suivant, une nette différenciation entre quartiers.

A titre d'exemple 83,3 % des approvisionnements de TARRAST se font in situ, alors qu'à TAHLA 97 % se font à l'extérieur de ce quartier, seul FEKHARA à Marrakech présente une répartition à peu près égale entre l'approvisionnement à l'intérieur et à l'extérieur.

Les raisons de l'approvisionnement à l'extérieur sont, le manque de matériaux à l'intérieur du quartier (64,3 %) et les facilités de paiement à l'extérieur (24,4 %), l'approvisionnement à l'extérieur en raison des prix est plutôt marginal.

Il convient aussi de signaler que l'approvisionnement se fait généralement au comptant, cette modalité représente 70,3 % dans l'ensemble, 93,9 à TAHLA, 96,4 % à AIT GTIF, 60,6 % à TARRASTE, 60,5 % à MARRAKECH et 43,8 % à Douar Ben Jelloun, le reste représente bien entendu les ménages ayant recours au crédit fournisseur.

Tableau n°7 : Lieu d'approvisionnement en % :

Lieu Quartiers	Dans le quartier	à l'extérieur du quartier	Mixte
TARRASTE	86,3	12,9	8
BEN JELLOUN	05,3	94,7	0
FEKHARA	52,8	47,2	0
AIT GTIF	86,8	13,2	0
TAHLA	03,0	97,0	0

Ceci permet d'expliquer en partie le nombre assez élevé d'interruptions de travaux de construction car mis à part le fait qu'elles concernent pratiquement l'ensemble des constructions clandestines, les interruptions de travaux sont dûes pour 90 % d'entre elles à un manque d'argent, et non comme on aurait pu le supposer à l'intervention de l'administration; celle-ci ne semble guère constituer une entrave sérieuse au bon déroulement de l'activité, il est d'ailleurs intéressant de signaler que contrairement à une opinion très répandue, les constructions réalisées pendant la nuit ne représentent qu'une infime minorité exception faite de FEKHARA où elles sont de l'ordre de 55,6%...

c/ Le coût de la construction :

Partant du fait qu'il est pratiquement impossible de procéder à la réalisation d'une enquête exhaustive sur les coûts de la construction dans l'ensemble des sites choisis, nous avons procédé à une évaluation des coûts portant sur quelques constructions jugées représentatives, et ce afin de fournir des indications sur la composition du coût des types de constructions dominants dans les Q.H.C.

Il est à distinguer entre deux types de constructions sur la base des matériaux utilisés et des techniques de construction :

— un premier type utilisant d'une part la technique poteaux-poutres coulé avec coffrage en bois et dalle pleine avec remplissage en agglomérés ou briques et d'autre part les matériaux nécessaires à sa mise en œuvre (ciment, sable, fer, etc...).

— un second type utilisant plutôt la technique de pisé (terre, paille et chaux) et dalle en terre avec des rondins de bois et des roseaux.

Mais il convient de signaler l'existence d'un type hybride combinant les deux techniques précédentes. L'évaluation du coût se présente donc pour l'année 1985 de la manière suivante :

— le coût global de la construction pour le premier type (TARRAST, TAHLA et BEN JELLOUN) varie entre 500 et 600 DH le m² ; le gros-œuvre et le second œuvre représentent respectivement 70 % à 75 % et 25 % à 30 % du coût global.

C'est ainsi que pour un logement de 110 m³ par exemple, le coût des différentes composantes de la construction d'un étage, se présente comme suit :

Poste	G.O	Revetement	Peinture Enduit	Menuiserie	Electricité	Plomberie Sanitaire	Vitrierie	TOTAL
Coût en DH	44.000	4.400	7.880	4.800	780	400	320	62.550
%	70	7	12,6	7,6	1,2	0,6	0,5	100 %

Pour le second et le troisième type (AIN ITTI — FEKHARA — AIT GTIF), le coût global varie entre 60 et 250 dh le m³ dont 60 à 80 % pour le gros œuvre et 20 à 40 % pour le second œuvre, répartie de la manière suivante pour un logement de 130 m².

Poste	G.O	Revetement	Peinture Enduit	Menuiserie	Electricité	Plomberie Sanitaire	Vitrierie	TOTAL
Coût en DH	30.212	0	11.160	1.100	1.100	1.200	640	49.512
%	61	0	22,54	1,05	2,22	2,42	1,3	100 %

L'écart, parfois important entre les coûts du m² construit dans les différents types provient de la différence de techniques et matériaux utilisés. Mais les écarts au sein d'un même type de construction, sont surtout liés à la différence de qualité du second œuvre; ; à AIN ITTI — FEKHARA par exemple, ce poste est réduit dans la plupart des cas à sa plus simple expression, alors qu'il est beaucoup plus développé à AIT GTIF même si les logements sont construits en pisé.

d/ Le financement :

Vu le caractère hypothétique des réponses obtenues sur le processus de financement des transactions foncières et des constructions, nous nous limitons dans cette section à quelques indications d'ordre général.

En ce qui concerne l'achat des parcelles, l'exploitation des données disponibles permet de distinguer trois types de financement :

— un financement d'origine rurale, un financement d'origine citadine et un financement T.M.E.

— le premier type de financement doit son existence à la composante rurale de la population des Q.H.C., car les ruraux qui s'implantent dans ces quartiers procèdent généralement à la vente de leurs biens à la campagne (terres agricoles, bétails, etc...).

— le deuxième type émane de certains C.S.P. tels que les commerçants, ouvriers, employés et fonctionnaires, il se réalise à travers une forte mobilisation des moyens financiers dont dispose le ménage (vente de mobilier, vente de bijoux,...).

— le troisième type est dû à la mobilisation d'une partie (ou de la totalité) des fonds rapatriés par les travailleurs Marocains à l'étranger.

Il convient toutefois de signaler que ces types de financement existent aussi bien à l'état « pur » qu'à l'état hybride. Certains citadins par exemple procèdent à la liquidation de leur patrimoine à la campagne ; en utilisant le produit de cette liquidation à compléter les sommes déjà collectées pour acheter la parcelle.

Le financement de la construction a, par contre, exception faite des rentiers et des exploitants agricoles, une seule et même origine, à savoir l'épargne familiale.

La grande majorité des ménages sont, en fait, dans l'obligation d'épargner afin de pouvoir construire leurs logements. Il s'agit d'ailleurs dans la plupart des cas d'une épargne forcée obtenue moyennant un régime de dépense réduit au minimum en ce qui concerne les autres rubriques composant le train de vie familiale tels l'alimentation et l'habillement. Les difficultés qu'ont les ménages à épargner vite et en quantités suffisantes expliquent d'ailleurs la fréquence des interruptions des chantiers.

A noter enfin, que le recours au crédit bancaire est pratiquement absent aussi bien en matière de financement de l'achat des parcelles qu'au niveau du financement de la construction.

e/ Les équipements et services publics :

Malgré le coût parfois excessif (cf. tableau n°8) des équipements, la population des Q.H.C. procède néanmoins à leur réalisation.

Ainsi, 52 % des ménages enquêtés sont branchés au réseau public d'électricité ; 35 % ont l'eau potable, 30 % s'alimentent par le biais d'une borne fontaine et 20 % sont branchés au réseau d'égout.

Mais la ventilation des données par quartier dégage une forte disparité entre : les quartiers presque entièrement équipés tel AIT GTIF et ceux qui ne le sont que partiellement tel FEKHARA.

Cette disparité s'explique par, les moyens financiers dont dispose la population du quartier d'une part et par le degré de développement de chaque quartier d'autre part.

AIT GTIF et Ben Jelloun sont deux quartiers à taille presque égale, mais le premier est mieux équipé car sa population est relativement plus riche.

A contrario Tarrast est moins riche, mais contient des zones assez bien équipées.

Il faut donc que le quartier atteigne un seuil minimum afin que puisse se réaliser des économies d'échelle en matière d'équipement.

A noter toutefois qu'aussi bien dans le premier cas de figure que dans le second ; les régies procèdent à exécution des branchements demandés sans qu'elles ne soient nullement gênées par le caractère « clandestin » de ces quartiers.

Il ne faut pas d'ailleurs s'en étonner, les régies ne sont-elles pas des établissements régies selon les règles du droit privé, ayant pour finalité la rationalité économique et la rentabilité financière ?

En ce qui concerne les services publics, on peut remarquer que quoique les habitants de Q.H.C. s'acquittent normalement de leur obligations vis-à-vis du fisc et des droits administratifs (25 % des ménages payent la taxe d'édilité, 25 % s'acquittent des droits d'enregistrement, 100 % de droit de timbre, sans oublier le nombre important de commerces et artisans patentés) les services mis à leur dispositions sont limités au transport en commun.

Pour ce qui concerne la scolarisation de leurs enfants, soins, etc... ces habitants sont obligés d'utiliser les services des quartiers avoisinants

Tableau n°8 : Coût des équipements — branchement de la parcelle :

Equipements par nature	Coût Moyen en DH	Coût plafond en DH
Eau potable	1.850	7.000
Electricité	950	6.000
Egoût	2.000	10.000

3 — Les activités :

La plupart des « quartiers clandestins » dont la formation est parfois liée à l'impact des unités motrices du secteur « moderne », sont à l'origine de l'apparition et du développement de nombreuses activités dont les effets externes dépassent largement l'aire circonscrite de ces quartiers.

Ces activités qui sont de production (à caractère artisanal voire même industriel) et de circulation, touchent tous les secteurs : primaire, secondaire et tertiaire.

Les activités primaires, quoique marginales continuent à exister dans un certain nombre de quartier tel AIT GTIF à OUARZAZATE, AIN ITTI à MARRAKECH, TARRAST à AGADIR et TAHLA où une partie de la population élève des troupeaux de bétail ; on assiste d'ailleurs dans ces quartiers à une juxtaposition du mode de vie rural et urbain.

Les activités secondaires recouvrent une gamme assez large de produits (vêtements, articles ménagers en bois ou en roseau, poterie, matériaux de construction, etc...).

La dotation des Q.H.C. en ce domaine, varie en fonction de leur degré de développement ainsi que de l'importance de la ville à laquelle ils appartiennent.

Les Q.H.C. d'AGADIR et MARRAKECH, observent une croissance du secteur secondaire plus affirmée que celle des Q.H.C. de TAZA ou OUARZAZATE.

Les marchandises produites dans ce secteur ne sont pas destinées uniquement à la population des Q.H.C. ; leur commercialisation se fait généralement à l'extérieur de ces quartiers ; certaines de ces marchandises sont même exportées en dehors du territoire national.

Précisons toutefois, que si l'existence des activités primaires et secondaires dans les Q.H.C. est incontestable, ces quartiers se caractérisent surtout par l'omniprésence des activités tertiaires ; le visiteur est souvent frappé par la densité impressionnante de petits commerces et le nombre considérable

d'unités de services (cordonniers, tailleurs, garagistes, etc...).

D'où l'une de leurs originalités qui consiste à fournir une quantité d'emploi maximum pour une faible immobilisation du capital.

Par ailleurs, il faut noter que, quelque soit leur nature et leur degré d'efficacité, ces activités participent à la création d'une partie de la valeur ajoutée nationale et à la valorisation de capitaux qui par leur faiblesse, ou par manque d'opportunité n'ont pas la possibilité d'être valorisés dans le secteur « moderne ».

Création d'emplois, valorisation de capitaux, création de richesse sont donc trois données importantes aliées dans le sens de la confirmation de l'hypothèse de la dynamique économique des Q.H.C..

4. Les ménages :

L'objet de ce chapitre est de présenter les données recueillies à propos des caractéristiques économiques des ménages.

Les caractéristiques recherchées sont :

- l'origine des ménages et les raisons d'implantation.
- le statut d'occupation.
- les catégories socio-professionnelles.
- le standing de vie

Cette dernière caractéristique permet de donner une indication plus ou moins précise sur le niveau de vie de la population des Q.H.C.

Elle se substitue de ce fait à la variable « revenu jugé inopérant dans ce type d'enquête compte tenu des déclarations pour le moins douteuses des personnes enquêtées (cf. Chapitre Aspects sociologiques) ».

a/ L'origine des ménages :

Contrairement à la conclusion du rapport de la banque mondiale qui considère que la population des Q.H.C. est essentiellement d'origine rurale, les résultats de la présente enquête, synthétisés par le tableau suivant, montrent que cette population est d'origine urbaine à raison de 47 % environ :

Tableau n°9 : Origine de la population des Q.H.C. :

Origine quartier	Population rurale	Population urbaine
TARRASTE	49,0	51,0
BEN JELLOUN	53,2	46,8
FEKHARA-IN ITTI	44,3	55,7
AIT GTIF	64,0	36,0
TAHLA	80,8	19,2
ENSEMBLE	53,2	46,8

Ainsi, exception faite de TAHLA qui constitue encore un pôle d'attraction des ruraux, la population des Q.H.C. est donc composée d'une partie importante de ménages d'origine citadine. Cette composante a d'ailleurs tendance à prendre de plus en plus d'ampleur avec le temps. L'introduction de la variable date d'occupation au niveau de l'analyse permet, en effet, de conclure qu'à partir de 1980 et ce malgré la sécheresse des cinq dernières années, les implantations de ménages d'origine urbaine l'emportent largement sur celles d'origine rurale en passant de 53 % en 1981 à 97,5 % en 1985.

Le tableau suivant présente justement l'évolution des implantations dans l'ensemble des quartiers enquêtés concernant la période allant de 1958 à 1986.

Le nombre de réponses à la question (date d'occupation) est de l'ordre de 444 réponses sur un nombre total de 507 ménages, ce qui peut-être considéré comme résultat satisfaisant.

Tableau n°10 : Nombre d'implantation par année :

ANNEE	EFFECTIF DE LA CLASSE
1958	2
1959	5
1960	15
1961	3
1962	3
1963	3
1964	4
1965	3
1966	7
1967	4
1968	7
1969	3
1970	17
1971	6
1972	18
1973	13
1974	20
1975	25
1976	30
1977	8
1978	30
1979	35
1980	35
1981	19
1982	23
1983	28
1984	28
1985	33
1986	17

L'analyse des données de ce tableau permet de conclure que :

— si les premières implantations datent des années 50 et 60, c'est surtout à partir des années 70 que la grande partie des constructions clandestines a été réalisée.

— l'année 1970 est manifestement l'année de l'explosion des quartiers clandestins; 88 % de la population enquêtée est arrivée à partir de cette date.

— sur une période de 15 ans (1970 — 1985), la population de ces quartiers a été multipliée par 6,5 ; chiffre spectaculaire qui rappelle étrangement l'évolution de la population casablancaise entre 1930 et 1950.

Si on considère les quartiers séparément, on retrouve la même évolution, accentuée dans les quartiers de grande dimension tel le cas de TARRASTE où 93 % des implantations ont été faites à partir de 1970.

Les citoyens qui s'implantent dans ces quartiers sont originaires généralement de la même ville : à raison de :

- 53,8 % pour TARRASTE
- 81,8 % pour BEN JELLOUN
- 99,9 % pour FEKHARA ET AÏN ITTI
- 87,5 % pour AIT GTIF
- 27,7 % pour TAHLA

**TABLEAU 10 BIS : NOMBRE DES IMPLANTATIONS PAR QUARTIER
ET PAR ANNEE :**

ANNEE	TARRAST	Douar Ben Jelloun	Douar Fekhara	Aït GTIF	TAHLA
1958	0	0	1	0	1
1959	1	2	0	1	1
1960	3	2	4	1	4
1961	1	0	1	1	0
1962	1	0	1	0	1
1963	0	2	0	1	0
1964	1	0	0	1	2
1965	1	1	1	0	0
1966	1	1	3	1	1
1967	2	0	0	1	1
1968	2	1	0	3	1
1969	1	0	2	0	0
1970	1	2	7	2	4
1971	2	1	0	2	1
1972	2	0	3	4	8
1973	3	2	5	1	1
1974	3	2	6	0	7
1975	5	0	14	0	6
1976	10	2	7	5	4
1977	2	0	3	1	2
1978	6	3	6	2	11
1979	14	0	4	3	11
1980	16	4	5	1	7
1981	10	0	2	1	5
1982	11	1	5	1	4
1983	17	1	5	3	2
1984	19	2	0	1	5
1985	23	0	1	5	4
1986	12	1	1	1	2

On assiste donc à un déplacement d'un quartier à l'autre au sein d'une même ville. Ce déplacement s'explique par le désir de citoyens de changer de statut, en passant par exemple du statut de locataire à celui de propriétaire, ainsi que par la propension d'investir dans la pierre (cf partie consacrée aux fonctions économiques du foncier) excepté le cas de FEKHARA où le déplacement d'un quartier de la médina a été motivé par une décision des autorités.

Ce qui permet de comprendre, comme nous le signalons dans la partie consacrée aux aspects urbanistiques et architecturaux, qu'on retrouve dans ce quartier une organisation type médina.

Précisons toutefois que l'une des grandes révélations de cette enquête est

le fait que les ménages originaires des bidonvilles sont très peu nombreux dans les Q.H.C. Parmi l'ensemble des ménages enquêtés, 4 seulement (0,79 %) sont des anciens bidonvillois dont 3 à TARRASTE et 1 à KHOURIBGA.

Notons toutefois qu'à la question sur l'origine du ménage, 10 % de l'échantillon enquêté n'ont donné aucune réponse et qu'il serait possible, vu le déclassement social que représente le passage par le bidonville, qu'une bonne partie de ces cas soit originaires ou ayant transité par un bidonville et n'osent le déclarer par gêne. Mais dans ce cas de figure les originaires de bidonvilles seraient une minorité dans l'échantillon global.

b/ Les raisons d'implantation :

Il n'est nullement question ici de revenir sur les raisons de la croissance accélérée de la population urbaine ni sur les différentes formes qu'elle a revêtue ; ces problèmes ont fait l'objet de nombreuses recherches qui les attribuent généralement à la conjonction combinée de l'exode rural et la forte croissance démographique. Il s'agit tout simplement de faire l'inventaire des raisons qui expliquent qu'une partie de la population choisit d'habiter des quartiers clandestins.

Ces raisons sont multiples et souvent codéterminantes. Leur énumération dans un ordre décroissant relatif à la détermination d'implantation aboutit au classement suivant :

- 1 — la disponibilité du terrain,
- 2 — le prix du terrain,
- 3 — la proximité de la famille,
- 4 — la proximité du travail,
- 5 — la liberté de construction,
- 6 — le prix d'achat du logement.

Le nombre de ménages concernées par chacune de ces raisons se présente de la manière suivante :

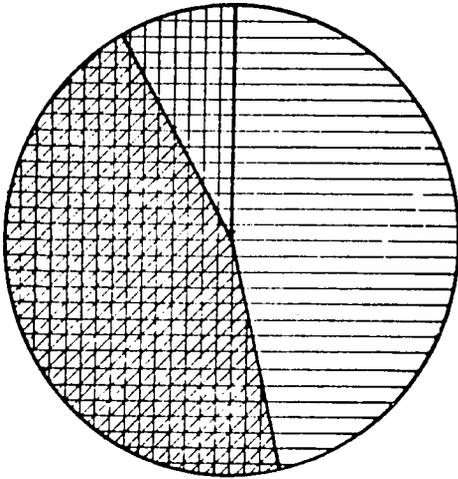
Tableau n°11 : Raisons du choix du quartier :

Modalités	Disponibilité du terrain	Prix du terrain	Proximité du travail de la	Proximité de cons-	Liberté de d'achat du truction	Prix logement
Effectifs	168	165	156	134	66	46
%	33,14	32,54	30,77	26,43	13,02	9,07

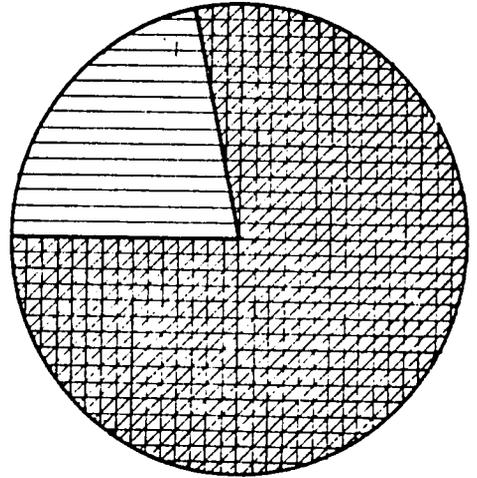
Ainsi, outre la souplesse des modes d'acquisition (taille du lot et souplesse de la transaction) et des modalités de règlement précédemment signalé, la disponibilité du terrain, son prix relativement modéré, la proximité de la famille et du travail constituent les principales raisons déterminées du choix opéré par les ménages.

c/ Le statut d'occupation

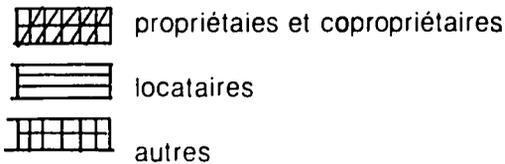
75 % des ménages enquêtés sont propriétaires de leur logement, 23,2 % sont locataires et 1,8 % sont des copropriétaires. Ces chiffres, comparés à ceux du recensement 1982 concernant le Maroc — urbain (ci schéma ci-dessus) sont éloquentes :



MAROC URBAIN 1982



Q.H.C. 1986

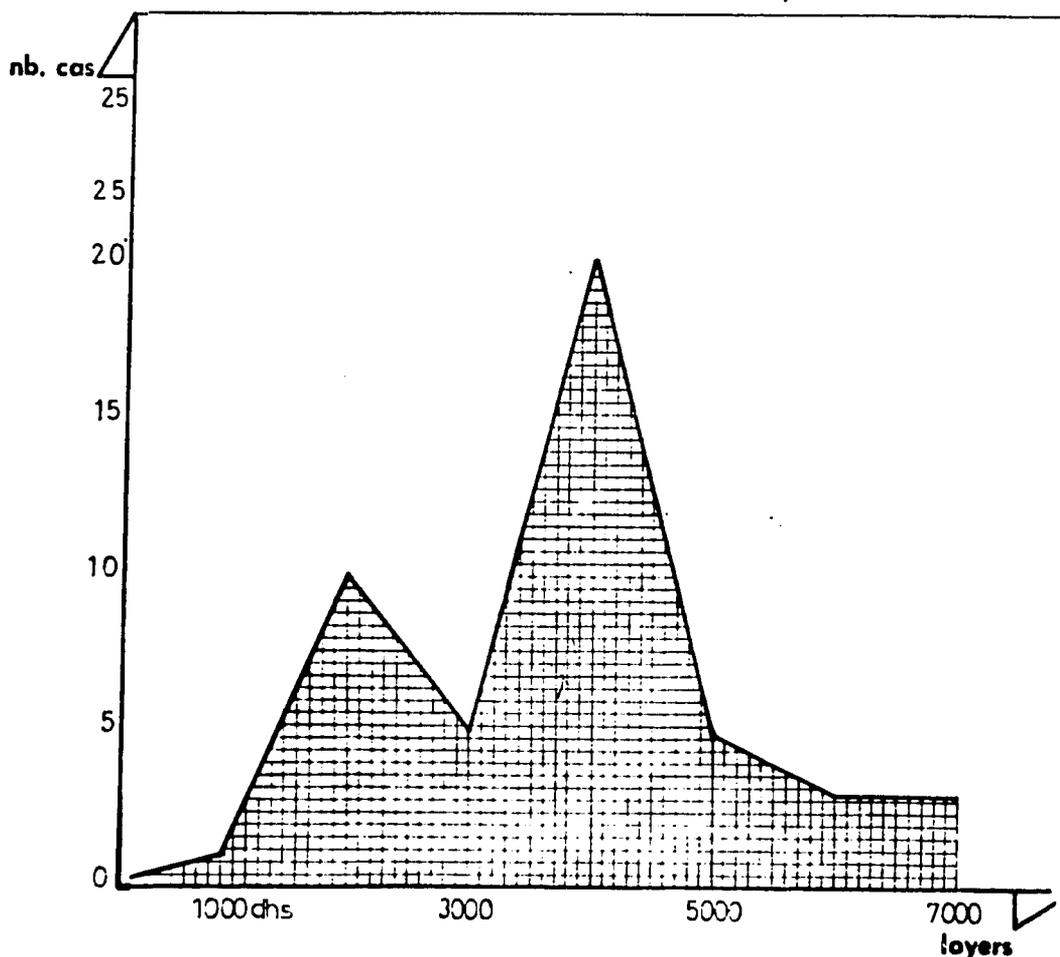


Le taux d'appropriation du logement dans les Q.H.C. représente presque le double de celui du Maroc-urbain. Être propriétaire de son logement se confirme donc comme étant l'un des objectifs les plus recherchés à travers l'implantation dans un Q.H.C.

On peut même dire qu'il s'agit là de l'un des facteurs moteurs du développement de ce type de quartiers. Cependant, être locataire dans le clandestin peut s'expliquer essentiellement par le faible montant des loyers demandés.

Ainsi même si on remarque une tendance à la hausse des loyers pendant les dernières années, les données de l'enquête montrent que ces loyers restent marqués par leur relative modération par rapport à ceux de l'ensemble de la ville ; les montants de loyer les plus présents sont ceux qui varient entre 2.000 et 5.000 dh par an, on trouve toutefois des loyers allant jusqu'à 10.000 dh et plus.

répartition des loyers 1981-1986
en DH courant



L'aspect irrégulier (multimodal) de cette courbe (P.40) s'explique naturellement par le caractère ancien ou récent de la location. Les loyers récents sont bien évidemment — (à conditions égales) plus chers que les anciens.

Elles s'expliquent également par les différences de nature des logements loués, ceux du « haut de gamme » qui présentent des qualités supérieures (en superficie et en confort) sont nécessairement loués à des prix supérieurs à ceux du « bas de gamme ».

Notons enfin que le statut d'occupation rapporté au type d'activité permet de dégager les conclusions suivantes :

- les C.S.P. qui présentent le taux le plus élevé d'appropriation de leur

logement sont : les exploitants agricoles, les T.M.E. et les commerçants.

— la location se présente comme étant la caractéristique marquant certaines C.S.P. particulières telles, les instituteurs, les enseignants et les fonctionnaires qui ont tendance à considérer que leur installation est provisoire.

d/ Les catégories socio-professionnelles :

En ce qui concerne la présence effective de tous les types d'activité, les Q.H.C. ne semblent pas se distinguer outre mesure des autres quartiers de la ville.

TABLEAU N° 12 : C.S.P. PAR QUARTIER EN % ET DANS L'ENSEMBLE :

C.S.P.-QUARTIER	T.M.E.	militaire	commerçant	ouvrier	employé	fonctionnaire	instituteur	enseignant	ouvrier	exploitant agricole	autres
TARRASTE	2,2	8,1	16,8	14,6	8,6	5,9	1,6	0,5	1,6	3,2	36,8
BEN JELLOUN	2,2	6,7	15,6	40,0	15,6	0	2,2	2,2	2,2	0	13,3
FEKHARA	1,1	1,1	19,3	44,3	18,2	1,1	0	0	0	0	14,8
AIT GTIF	0	9,3	9,3	14,0	11,6	23,3	0	4,7	2,3	2,3	23,3
TAHLA	5,4	22,5	13,5	0,9	1,8	7,2	7,2	0,9	0,9	7,2	32,4
ENSEMBLE	2,5	10,16	15,5	19,3	9,7	6,4	2,5	1,05	1,3	3,2	28,18

Le tableau suivant montre que toutes les C.S.P. y sont, en effet, représentées.

Cependant, les ressemblances s'arrêtent au niveau de ce premier constat. Les C.S.P. quoi que toutes présentes ne sont représentées que par leurs tranches les plus basses et l'analyse de la dispersion de la population des Q.H.C. en fonction des C.S.P. permet de souligner les spécificités suivantes :

— l'une des premières remarques qui s'impose à la lecture du précédent tableau, est la présence d'un nombre très élevé d'individus inclassables. Cette classe appelée « autres » représente environ le tiers des actifs de la population enquêtée; elle doit donc regrouper un certain nombre de métiers autres que ceux de la classification officielle des C.S.P., tels les marchands ambulants et les domestiques de tous ordres ainsi que les activités extra-légales mais fortement rémunératrices telles la prostitution et la contre-bande.

— la contre-partie logique de cette situation est la faiblesse relative de la catégorie « ouvrier » qui ne représente que 19,3 % des actifs dans les Q.H.C., alors qu'elle est de l'ordre de 42,9 % au niveau de la population urbaine.

— les Q.H.C. se caractérisent aussi par la forte représentation de certaines catégories spécifiques telles les militaires et les commerçants.

— à noter enfin que la faible présence de la catégorie T.M.E. dans les résultats s'expliquent probablement par leur absence pendant le déroulement de l'enquête.

CONCLUSION :

Du point de vue strictement économique, on peut rendre compte de la situation des Q.H.C. à travers quatre mots clefs : Solvabilité, adaptabilité, souplesse et dynamique.

La solvabilité de la population des Q.H.C. est pour nous désormais une donnée incontestable. Les habitants de ces quartiers réalisent leur logement sans faire appel ni aux capitaux publics dévalorisés ni au capital financier et bancaire. Les conditions de cette solvabilité sont créées par la population en collaboration avec un certain nombre d'autres agents économiques.

L'adaptabilité et la souplesse constituent justement les deux conditions essentielles de cette solvabilité.

En effet, comparativement à la rigidité du secteur réglementé (surtout sa composante publique) les Q.H.C. sont à l'origine de la mise en place d'une mécanique extrêmement souple où rien n'est figé : ni les prix, ni les superficies, ni les modalités de règlements, ni la forme, ... etc.

Aussi bien, les habitants que les lotisseurs ou les producteurs sont prêts à s'adapter à n'importe quelle situation.

A noter, que le résultat probant de cette grande capacité d'adaptation est l'efficacité.

Face à l'impuissance caractérisée du secteur réglementé de répondre à la demande, les Q.H.C. montrent qu'il est possible de faire face à la crise du logement et qu'il suffit pour cela d'être un peu inventif.

Ces quartiers se caractérisent enfin par leur dynamique, ils s'imposent en effet, comme une composante active de la société urbaine. La population de ces

quartiers produit un certain nombre de biens et services consommés par la population de la ville à laquelle elle appartient et consomme une partie de la production de cette population

La population des Q.H.C. produit ses propres logements, réalise ses propres équipements, participe dans la mesure de ses possibilités à alimenter les caisses de l'Etat et des collectivités.

Dans ces conditions, on a raison de se demander en quoi réside sa clandestinité ?

CHAPITRE DEUXIEME

LES CARACTERISTIQUES SOCIOLOGIQUES

Les aspects sociologiques sont étudiés à deux niveaux. D'abord au niveau des modes d'habiter. Cet aspect est pour des raisons pratiques intégré à l'analyse typologique, puis au niveau de cinq indicateurs sociologiques, excluant l'emploi, les catégories socio-professionnelles ayant déjà été abordées dans la partie économique.

Le premier indicateur étudié est la structure familiale. Etudiant une forme d'habitat, il importe en effet que la structure familiale soit comprise, afin que soit maîtrisé son impact sur la forme du logement, et sur ses dimensions.

L'éducation, précisément l'instruction, est le second indicateur étudié. La forme d'éducation, soit la socialisation de l'enfant, est également importante dans la détermination de l'espace des enfants dans le logement ainsi que dans l'établissement des équipements publics exigibles à cette fin. Cet indicateur désigne également aujourd'hui le degré d'intégration des groupes sociaux aux mécanismes de la société moderne.

La santé, troisième indicateur étudié, témoigne non seulement des préoccupations d'hygiène d'une population donnée, mais également des conditions générales de salubrité du milieu environnant. Au premier titre desquels se place la salubrité du logement, déterminée autant par la qualité du logement que par celle des équipements publics. Par ailleurs le type de consultation nous permet d'apprécier autant les attitudes face à la médecine que les besoins en service public dans le secteur.

Quatrième indicateur le standing de vie permet d'abord d'apprécier le bien-être de la population et par suite le niveau de revenu. Il nous informe également sur la hiérarchie des besoins, donnant ainsi des renseignements sur la consommation des ménages. Bien plus cette hiérarchie, appliquée à l'électroménager, met en évidence le rôle des médias dans la vie sociale des populations étudiées.

Les rapports à l'administration, vus sous l'angle des amicales, constituent le dernier indicateur sociologique étudié. En effet, concernant des quartiers au développement très récent, les amicales peuvent constituer un moyen de contact, des réseaux de connaissances pour les habitants. De plus, s'agissant de populations à forte proportion rurale les amicales peuvent être la base de nouvelles formes d'urbanité. Enfin, cette forme d'organisation représente une structure de négociation avec l'administration dont il faut mesurer les effets.

1. Structure familiale

La famille demeure le noyau de base de la structure sociale. L'enquête révèle qu'elle se compose dans 80 % des cas du père, de la mère et des enfants. Elle ne comporte les grands-parents que dans 20 % des cas seulement. Il est remarquable qu'il s'agit essentiellement d'un seul grand parent et que la présence de deux grands-parents ne représente que 5 % des effectifs de

Tableau n°14 : Composition des ménages :

	Personnes/ ménages	Enfants/ ménages	P — E
INEZGANE	5.75	3.61	2.14
KHOURIBGA	7.62	5.52	2.10
MARRAKECH	6.77	4.38	2.39
OUARZAZATE	10.06	6.88	3.18
TAHLA	7.91	5.49	2.42

On peut en conclure que les quartiers les plus urbains à savoir Tarrast (Inezgane) et Aïn Itti et Fekhara (Marrakech) ont les moyennes de personnes et d'enfants les plus bas par ménage et que le quartier d'Aït Gdif, Ouarzazate, présente les caractéristiques inverses. Tahla et Douar Ben Jelloun (Khouribga) sont dans une situation intermédiaire.

Le taux de fécondité est donc plus élevé dans le milieu rural (Ouarzazate, Tahla) et dans le milieu ouvrier urbain (Khouribga). Il est également plus élevé dans le milieu pauvre urbain que dans les milieux moyens, plus élevé à Marrakech qu'à Inezgane, bien entendu dans les quartiers enquêtés.

La structure familiale se différencie selon les quartiers. Ainsi elle est pluri-familiale à Aït Gdif, ce qui ressort au niveau des plans du logement. Elle est unifamiliale dans les autres quartiers avec une présence plus forte des grands-parents en milieu rural (Tahla) et en milieu urbain pauvre (Fekhara et Aïn Itti). L'urbanisation et le confort concourent donc à l'évolution de la famille vers la structure unifamiliale, dans l'échantillon considérée. Conséquemment le logement a tendance à s'orienter vers la cellule unifamiliale, comme l'atteste la prédominance actuelle de l'habitat type économique.

2. Education :

Le niveau d'instruction est l'un des indicateurs les plus pertinents du degré d'intégration sociologique.

3

Tableau n°15 : Niveau d'instruction des chefs de ménages :

	0	Prim	Sec.	Sup.
INEZGANE	74.2	15.1	10.1	0.6
KHOURIBGA	100.0	0	0	0
MARRAKECH	75.0	25.0	0	0
OUARZAZATE	76.7	16.3	4.7	2.3
TAHLA	29.7	36.6	16.8	16.8

On peut noter, d'après l'enquête, que près de 75 % des chefs de ménages

n'ont aucune instruction et que près de 21 % ont un niveau d'instruction primaire, excepté à Khouribga (Douar Ben Jelloun) où l'ensemble de l'échantillon est sans instruction.

Les chefs de ménages ont pour près de 11 % de l'ensemble de l'échantillon ayant répondu à la question une instruction secondaire et 5,5 % une instruction supérieure.

Si à Aïn Itti et Fekhara (Marrakech) et Khouribga (Douar Ben Jelloun) le degré d'instruction est très bas voir inexistant, on peut remarquer qu'il est particulièrement élevé à Tahla et assez médiocre ailleurs.

Niveau d'instruction du conjoint :

Le niveau d'instruction du conjoint est très nettement inférieur à celui des chefs de ménages. Ainsi sur 300 ménages ayant répondu à la question, 18 femmes ont une instruction primaire, 13 une instruction secondaire et 3 seulement ont été à l'université.

Tableau n°16 : Niveau d'instruction du conjoint :

	Primaire	Secondaire	Supérieur
Femmes	6 %	4 %	1 %
Hommes	21 %	11 %	5,5 %

Ces chiffres devraient être corrigés à la baisse vu que 60 % seulement des enquêtés ont répondu à la question et vu également qu'une instruction reçue n'est généralement pas un sujet tabou, bien au contraire elle demeure un sujet de fierté qu'on a beaucoup de plaisir à afficher. Les mêmes chiffres corrigés donnent le tableau suivant pour l'ensemble de la population :

Tableau n°17 : Niveau d'instruction :

	Primaire	Secondaire	Supérieur
Femmes	3.6 %	2.4 %	0,6 %
Hommes	12.6	6.6	3.3

Niveau d'instruction des enfants :

Si la moyenne du nombre d'enfants est 4.59, le nombre d'enfants scolarisés est en moyenne 1.09 dans le primaire, 0.84 dans le secondaire et 0.14 dans le supérieur, soit 2.07 tous niveaux confondus. En l'absence de données précises sur la pyramide des âges dans le quartier, on peut conclure que le taux de scolarisation est très élevé dans le primaire et le secondaire.

On constate donc un niveau d'instruction plus élevé chez les chefs de ménages que chez les conjoints, avec une forte disparité entre quartiers aisés et quartiers pauvres. Le niveau d'instruction des chefs de ménages à At Gdif et Tahla est même très élevé par rapport à la moyenne nationale qui n'est que de 0.7 % pour l'enseignement supérieur par exemple.

Par ailleurs, on constate que 45 % des enfants sont scolarisés, tous niveaux confondus, taux élevé et qui témoigne d'une évolution des modes d'éducation et d'une forte intégration au mode socio-éducatif moderne. Ceci implique la nécessité d'un meilleur recouvrement de ces quartiers par les établissements d'enseignement et l'installation d'équipements éducatifs annexes (telles que bibliothèques, maisons de jeunes...). Ainsi que la prise en compte du travail scolaire à domicile au niveau du logement.

3. Santé :

En termes de dépenses la santé constitue un budget relativement bas dans les quartiers enquêtés. La moyenne annuelle de ces dépenses est de 350 dh, consultations comprises.

Tableau des % de ménages consultant exclusivement le médecin ou le dispensaire :

Tableau n°18 :

	aucune	Dispensaire	Médecin privé	Médecin tradition.
INEZGANE	6	39.6	11.3	2.5
KHOURIBGA	0	18.6	2.3	4.7
MARRAKECH	1.1	28.0	1.1	5.4
OUARZAZATE	16.7	40.5	4.8	2.4
TAHLA	0	29.4	11.0	2.8

Les consultations sont exclusivement faites au dispensaire le plus proche pour 30 % ou alliant Médecin privé et dispensaire (3 %), la médecine traditionnelle prenant une très maigre part. La fréquentation du Médecin privé exclusive est très faible également excepté à Inezgane et Tahla où elle représente 11 %.

Si l'on considère les consultations de manière générale, nous obtenons le tableau suivant :

Tableau n°19 : Type de consultation :

	Dispensaire	M. Privé	M. Trad.
INEZGANE	83 %	50 %	30 %
KHOURIBGA	90 %	59 %	42 %
MARRAKECH	92 %	66 %	53 %
OUARZAZATE	74 %	22 %	31 %
TAHLA	86 %	68 %	10 %

On constate d'abord la fréquentation quasi-générale du dispensaire. La consultation du médecin privé vient en second lieu mais reste assez élevée puisque plus de la moitié des ménages déclarent en consulter. Le taux très bas de consultation du médecin privé à Ouarzazate s'explique par l'absence de médecin dans le quartier, ou à proximité.

L'utilisation des médecins traditionnels demeure assez élevée, près du tiers des ménages y ont recours. Donc s'il y a une prédominance de la médecine moderne sur les médecines traditionnelles, il reste qu'elle n'est pas exclusive. Ce qui témoigne de fortes capacités d'assimilation de la modernité et de son harmonisation avec la tradition au niveau des mentalités. La très forte fréquentation du dispensaire indique la nécessité du maintien sinon du développement du service public en la matière.

Par ailleurs, l'enquête auprès des autorités a révélé que les maladies les plus fréquentes sont les parasitoses, la thyphoïde, maladies liées à la pollution de l'eau (30 % des ménages utilisent l'eau des puits), ainsi que la galle et la tuberculose. L'absence ou la défaillance de l'assainissement, la pollution de l'eau, le mauvais ensoleillement et une mauvaise aération font que deux logements sur trois présentent de très mauvaises conditions d'hygiène, génératrices des maladies les plus fréquentes.

Il en ressort que l'assainissement et l'adduction d'eau potable sont les équipements les plus urgents à généraliser. Il en ressort également que les normes d'aération et d'ensoleillement restent non seulement à établir mais également à vulgariser.

Le standing de vie :

Les éléments de confort sont les seuls critères valables dont nous disposons pour évaluer le revenu des ménages enquêtés faute de réponses fiables aux questions posées sur cet indicateur. Nous les analyserons d'abord comme des éléments de bien-être avant d'en tirer des conclusions sur les ressources.

Les éléments sur lesquels l'enquête a portée sont la télévision, la radio, la Hifi et la vidéo pour les appareils relevant des mass-médias; le réfrigérateur, la

cuisinière, la gazinière pour les appareils de cuisine; le mobilier pour le reste, avec les spécifications modernes et traditionnelles et une appréciation de sa richesse. La possession de ces éléments ou de certains d'entre eux permet d'apprécier le niveau de bien-être et le degré de modernisation de la demeure d'abord, les préférences et la hiérarchie des besoins ensuite.

Tableau n°20 : Nombre de ménages possédant les postes de Radio et T.V. :

	aucun	Radio	T.V.	Les deux
INEZGANE	7.3	30.6	4.7	57.5
KHOURIBGA	6.3	52.1	0	41.7
MARRAKECH	14.4	48.5	2.1	35.1
OUARZAZATE	2.0	14.0	10.0	74.0
TAHLA	3.4	8.6	2.6	85.3

Comme on le voit dans le tableau ci-haut la majorité des ménages ont la radio (plus de 90 %), la majorité aussi ont la télévision, avec 88 % à Inezgane et 40 % dans les deux autres quartiers.

Par contre, la Hifi et la vidéo sont beaucoup moins courantes on les rencontre seulement à Inezgane (1 cas de vidéo et 5 Hifi) et à Tahla où 6 % ont la vidéo et 10 % la Hifi. Données concordantes avec celles sur la T.V. et la radio.

Tableau n°21 : ★ Réfrigérateur, cuisinière et gazinière :

	aucun	Frigo	Cuis.	Gaz.	1 + 2	1 + 3	2 + 3	1 + 2 + 3
INEZGANE	10.4	0	29.0	43.5	9.3	3.1	2.1	2.6
KHOURIBGA	10.4	0	10.4	77.1	0	0	2.1	0
MARRAKECH	46.9	0	7.3	45.8	0	0	0	
OUARZAZATE	2.0	2.0	18.0	28.0	10.0	2.5	25.4	
TAHLA	2.5	4.2	5.9	23.7	11.0	24.6	2.5	25.4

La possession des appareils électroménagers de cuisine confirme les tendances précédentes et montre clairement que Tahla se situe à un niveau de richesse nettement supérieur à la moyenne de l'échantillon avec 2,5 % seulement des ménages ne possédant aucun de ces appareils, 66 % possédant un Frigo, 45 % une cuisinière, 75 % une gazinière et 25,4 % possédant les trois, Ouarzazate le suivant de près. Inezgane peut être considéré comme moyenne, tandis que les ménages enquêtés de Khouribga et Marrakech sont très nettement démunis sous cet aspect.

Le niveau de confort nettement supérieur de Tahla et de Aït Gdif (Ouarzazate) se traduit également au niveau de l'abonnement au téléphone. On a respectivement 10 % et 4 % de ménages abonnés. Si l'on compare les taux de possession de ces appareils, certaines conclusions s'imposent. En effet, on aurait pu s'attendre vu l'importance de l'électro-ménager de cuisine, pour la préparation et la conservation des aliments, que la cuisinière et le réfrigérateur soient les éléments les plus courants. En fait, il n'en est rien, c'est la radio et la télévision qui occupent la première place, même dans les quartiers pauvres de l'échantillon, avec un taux extrêmement élevé. On peut en déduire l'importance des médias dans l'occupation du temps de loisirs, ainsi que dans le façonnement des mentalités, ou encore la volonté clairement affirmée des populations d'accéder à la modernité que véhicule ces médias.

Tableau n°22 : ★ Mobilier :

	Moderne	Traditionnel	Mixte
INEZGANE	13.8	69.7	16.5
KHOURIBGA	4.2	93.8	2.1
MARRAKECH	1.0	99.0	0
OUARZAZATE	6.1	71.4	22.4
TAHLA	9.6	78.3	12.2

Le mobilier est traditionnel en majorité. Cependant, il l'est notablement plus dans les quartiers les plus démunis (Marrakech et Khouribga) que dans les quartiers plus aisés. Par ailleurs la modernisation du mobilier semble s'imposer plus fortement à Inezgane qu'à Tahla malgré un standing de vie moins élevé. On peut présumer que c'est l'effet conjoint de l'aisance et de la citoyenneté qui pousse vers la modernisation et la mixité du mobilier ainsi que le prouve le tableau suivant sur la qualité du mobilier :

Tableau n°23 : Standing des quartiers :

	Riche	Moyen	Pauvre	très pauvre
INEZGANE	6.4	40.4	51.6	1.6
KHOURIBGA	2.3	43.2	54.5	0
MARRAKECH	1.0	16.5	72.2	10.3
OUARZAZATE	8.0	44.0	48.0	0
TAHLA	1.7	70.4	27.8	0

★ Revenu :

A défaut de données précises sur le revenu des ménages, nous procédons par extrapolation à partir des indices disponibles à leur évaluation approximative.

Ainsi sur la base des résultats de l'analyse des données concernant le

statut d'occupation et modalités de règlement, on peut conclure que la grande majorité des ménages des Q.H.C. sont solvables. Cette solvabilité est toutefois relative à l'achat de parcelles, et leur construction compte tenu des conditions particulières de fonctionnement du marché foncier clandestin et du mode de construction par étapes.

Quand au standing de vie, on peut raisonnablement affirmer qu'il se situe plutôt au niveau de la moyenne nationale (rural et urbain confondu) et qu'il a tendance à se rapprocher de celui des quartiers planifiés. Des différenciations assez fortes entre quartiers sont toutefois remarquables. Ainsi Tahla vient au sommet de l'échelle, suivi de près de Aït Gdif et suffisamment au-dessus de Tarrast (Inezgane) qui se situe à la moyenne. Douar Ben Jelloun et Aït Itti et Fekharâ (Marrakech) se situent assez loin en queue de peloton.

Les estimations approximatives du revenu se situeraient dans une fourchette allant de 600 à 2.500 dh avec un positionnement échelonné des quartiers de bas en haut.

5. Rapports à l'administration :

L'administration peut être perçue sous les deux aspects définissant l'Etat, à savoir les notions de puissance publique et de service public.

L'administration en tant qu'organe d'offre de services publics est à l'évidence fort appréciée. Le taux de scolarisation des enfants, le taux de fréquentation des dispensaires le prouvent à eux seuls. Cet aspect est celui auquel l'ensemble de la population étudiée semble le plus attachée. Les Régies publiques le montrent aussi non seulement par les abonnements qu'elles enregistrent, mais beaucoup plus par les demandes organisées qu'elles suscitent. On peut considérer que sous l'aspect du service public l'ensemble des Q.H.C. a recours à l'administration malgré les difficultés inhérentes à ces démarches. Non seulement chacun y a recours à titre individuel, comme pour l'école, le dispensaire, mais les habitants s'organisent en amicales pour obtenir les services inaccessibles aux particuliers. Il en va ainsi pour l'adduction d'eau potable, ou l'électrification. Le tableau suivant montre le pourcentage des ménages adhérents à l'amicale par quartier :

Tableau n°24 : Adhésion aux amicales en % :

INEZGANE	KHOURIBGA	MARRAKECH	OUARZAZATE	TAHLA
29	65	36	31	1.8

On remarque une assez forte adhésion, sauf à Tahla, où l'ensemble des équipements existe déjà. Douar Ben Jelloun à Khouribga présente un taux exceptionnel puisque la plupart des chefs de ménages sont des ouvriers retraités de l'O.C.P.

Les services rendus par l'amicale sont obtenus selon la conjoncture et suivant les moyens dont elle dispose. Ainsi la mosquée est construite à Inezgane, Khouribga et Ouarzazate, sanctifiant ainsi les quartiers et les protégeant.

L'électrification est obtenue à Inezgane et Ouarzazate. De même l'eau potable, les égoûts et le ramassage d'ordures ménagères sont installés à Inezgane.

A Marrakech, les quartiers concernés étant très pauvres on n'a réussi à installer aucun équipement. De même, à Khouribga, où l'O.C.P. a racheté tout le terrain, des V.R.D. n'ont pu être réalisés malgré le fort taux d'adhésion, à cause de l'opposition de celui-ci.

Au vu du fonctionnement des amicales, il apparaît que l'administration, hormis l'éducation et la santé publique, préfère exercer d'avantage ses prérogatives en tant que puissance publique plutôt que d'investir dans la viabilisation des Q.H.C. avec les risques de recouvrement qui s'imposent. De ce point de vue l'amicale est une solution originale puisqu'elle met les habitants devant leur responsabilité et peut même stimuler l'esprit de revendication.

Cependant, le principe de libre adhésion retarde souvent autant les démarches que les collectes de fonds, par un taux de non adhésion significatif. Toutefois l'amicale constitue un tampon entre les autorités et une population convaincue de son droit à des services publics qui tardent à se réaliser.

Par ailleurs, il est curieux de constater que les dispositions légales de constitution des associations syndicales des propriétaires ou des lotisseurs instaurées par Dahir (10 Nov. 1971/31 Mai 1938) en vue d'entretenir ou de redresser les lotissements défectueux sont complètement ignorées. Même si elles sont spontanément recrées sous forme d'amicales, elles sont amoindries en fonction de la richesse du quartier, et du taux de participation. Alors que l'art. 9 dudit dahir stipule l'obligation de constitution des associations syndicales à l'initiative de l'autorité locale, cette disposition n'est jamais mise en œuvre.

CONCLUSION

Sur le plan sociologique les Q.H.C., hormis les quelques cas originaux, présentent les caractéristiques urbaines nationales. En effet, l'ensemble des catégories socio-professionnelles y sont représentées en dehors des cadres supérieurs et de la grande bourgeoisie.

La famille comme unité nucléaire y est la règle, avec prédominance de la cellule unifamiliale. La forme dominante du logement devient la cellule type habitat économique en étages, type adaptable aussi à la structure plurifamiliale.

La scolarisation, à l'image du Maroc urbain, intéresse toute la population et se présente comme la filière d'éducation principale. La couverture des Q.H.C. en équipements adéquats est donc impérative.

L'indicateur de la santé révèle l'existence courante de maladies liées à la pollution de l'eau et à l'absence d'hygiène domestique et publique. L'assainissement et l'adduction d'eau potable sont les réseaux les plus urgents à installer pour optimiser l'état de santé et les dépenses médicales des populations concernées.

Au niveau des mentalités, l'impact des médias modernes est particulièrement fort, puisqu'il apparaît que l'accès à la radio est général et l'accès à la T.V. aussi (80 % à 40 % des ménages possèdent la T.V.), et ce préférentiellement au réfrigérateur, ou à la cuisinière. L'intégration sociologique et l'attachement à la modernité de ces quartiers sont donc indéniables.

C'est au niveau des Amicales qu'ils présentent une originalité. Afin de se pourvoir en équipements de base, les habitants sont obligés de s'organiser, en amicales de quartiers.

Cette forme d'organisation permet d'une part, en associant les habitants aux problèmes de factibilité des équipements, de tempérer leur mécontentement et d'asseoir leurs revendications, d'autre part elle permet à l'administration d'avoir des interlocuteurs choisis, et de se décharger d'investissements qu'elle n'est pas en mesure d'assurer.

Par ailleurs, s'agissant de quartiers récemment installés à forte composante rurale, les amicales se présentent comme des structures de reconnaissance sociale et de création de nouvelles formes d'urbanité, indispensables autant pour la viabilisation de l'habitat que pour le développement de la vie culturelle.

CHAPITRE TROISIEME

LES CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES

1 — Morphologie :

L'analyse des sites sélectionnés a permis de faire ressortir quatre types dominants de morphologies urbaines. Ces types peuvent être définis comme suit :

— la morphologie de type Ksour : nous pouvons y reconnaître deux modèles très distincts, l'un organique et l'autre damé. Le premier est caractérisé par la densité du tissu urbain, par l'étroitesse et le cheminement sinueux des ruelles, par l'irrégularité de la délimitation des parcelles, par l'ancienneté de son implantation et enfin par l'absence d'un réseau de voirie bien défini. Le second par contre se caractérise par le tracé régulier et hiérarchisé des voies, par un parcellaire bien défini, par les dimensions relativement importantes des parcelles ainsi que par son implantation récente. Cette nette distinction semble correspondre aux mutations qui se sont opérées dans les modèles de références que sont les Ksour ruraux. (voir Ait Gtif, planches 14M à 16 M).

— la morphologie de type médina caractérisée par la hiérarchisation de son réseau de voirie correspondant à une différenciation fonctionnelle entre espaces publics et espaces privés, par l'implantation et le groupement organique des parcelles ainsi que par son origine urbaine. (Voir Aïn ITTI FEKHARA, planches 9M à 11M).

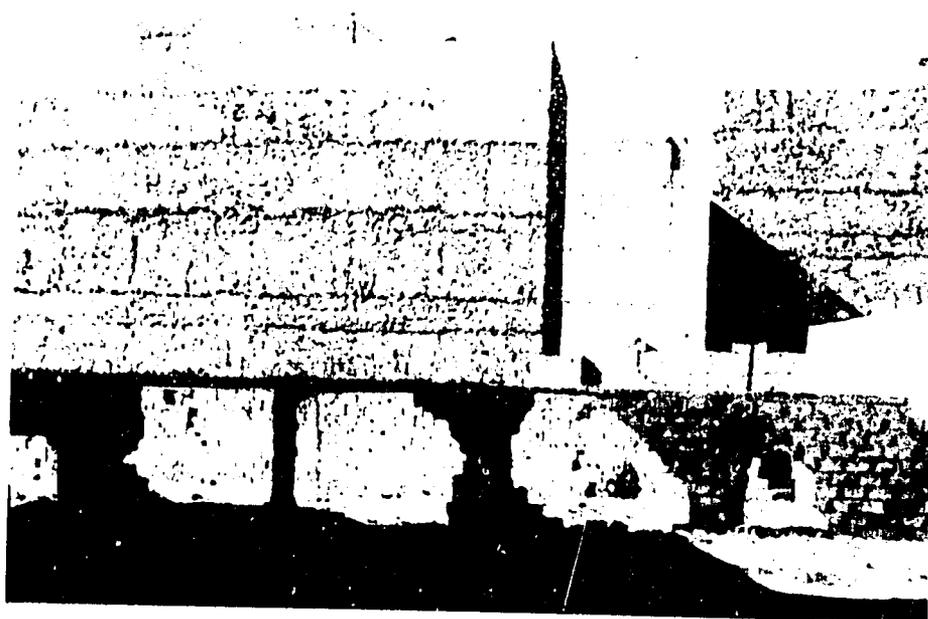
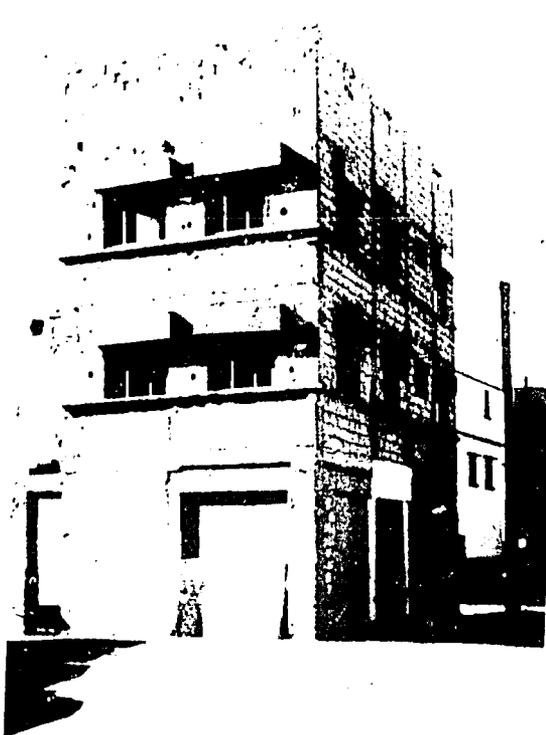
— La morphologie de type Douar caractérisée par l'anarchie de l'implantation et du groupement des parcelles dûe en grande partie à l'état du parcellaire rural initial et à son historique, par l'irrégularité des parcelles, par l'absence d'un réseau de voirie bien défini et enfin par son origine rurale. (Voir Douar TARRAST, planches 1M à 3M).

— la morphologie de type « habitat économique » caractérisée par ses similitudes avec les lotissements d'état, par un relatif respect de l'alignement aux rez-de-chaussée le long des axes principaux, par son implantation récente à proximité d'équipements existants.

Il y a cependant une caractéristique que l'on retrouve dans l'ensemble de ces quatre morphologies, c'est l'absence d'éléments urbains (places, espaces verts) ou d'équipements urbains (mosquée, marché) structurant le quartier.

a/ La morphologie de type « habitat économique » :

On ne trouve que très rarement ces types de tissus urbains à l'état pur, exception faite de la morphologie de type « habitat économique » qui semble être celle vers laquelle tendent les quartiers clandestins sur l'ensemble du territoire. Cette tendance s'explique d'une part, par l'attention plus soutenue réservée par les autorités à ce type d'habitat et d'autre part par une prise de conscience croissante des populations concernées de la nécessité de mieux organiser leur cadre de vie. Elle se confirme par le changement évident dans les catégories



- Forte homogénéité de l'H.C. de type habitat économique.
- Matériaux modernes.
- Désintégration urbaine, aspect non fini des façades.
- Distribution d'eau et d'électricité effectuée pour la majorité des foyers.
- Viabilité et assainissement inexistant.

socio-professionnelles qui s'installent dans les quartiers clandestins auxquels elles veulent donner un caractère plus urbain.

Il est en effet important de noter que 51 % des chefs de ménages qui se sont installés dans des quartiers clandestins entre 1976 et 1986 sont composés de fonctionnaires, d'instituteurs, d'enseignants, de militaires, de travailleurs-marocains à l'étranger et d'ouvriers qualifiés, ce qui tranche nettement par rapport aux noyaux anciens qui étaient essentiellement habités par des ménages d'origine rurale directe.

L'organisation relative de ce type de morphologie réside dans l'amélioration du paysage urbain ainsi que dans la recherche d'un certain niveau de confort et d'accessibilité imposé par de nouvelles contraintes socio-économiques qui engendrent un changement et un développement des activités du quartier. Elle se manifeste par l'existence d'un axe routier (R.P., R.S ou C.T.) à la base de sa structuration et à partir duquel se développent ses voies de desserte interne. Ce développement se fait soit perpendiculairement à l'axe routier (Tarrast) soit sous forme ramifiée (Tahla) avec un souci d'alignement manifeste (essentiellement au rez-de-chaussée) qui pourrait avoir comme but de faciliter à posteriori la réalisation des voies carrossables ainsi que le branchement au réseau V.R.D.

b/ Les morphologies de type Ksour, Médina ou Douar :

Ces types existent toujours en combinaison avec la morphologie de type « habitat économique ». Les premières constituent dans la quasi-totalité des cas les noyaux d'origine du quartier et la dernière concerne en général les zones d'extension. Il est à constater l'impossibilité de combinaison entre les morphologies de type Ksour, Médina et Douar étant donné qu'elles sont chacune à la base de la genèse des quartiers clandestins selon une répartition géographique relativement précise obéissant à l'origine urbaine ou rurale du quartier. Ainsi les types Ksour et Douar sont à la base du développement des quartiers d'origine rurale (Ksour dans le Sud et Douar dans le reste du pays) et le type Médina à la base du développement des quartiers d'origine urbaine.

Ces types de morphologies (à l'exception peut-être du type médina et du type Ksour damé) se caractérisent par l'absence de voies structurantes. L'ensemble des rueilles ayant comme unique fonction la desserte des parcelles implantées au gré de leur vente. Cette caractéristique associée à un certain nombre d'autres indicateurs socio-économiques (l'urbanisation, le comportement de populations, leur bas niveau de revenus, l'absence d'entretien des rues etc...) et typologiques (promiscuité des parcelles, suroccupation des maisons, leur ventilation aléatoire, leurs systèmes constructifs...) condamne ces morphologies à la stagnation et à la disparition. En effet dans l'analyse des sites sélectionnés tout semble indiquer qu'à moyen terme elles constituent des morphologies transitoires. On peut d'ores et déjà remarquer qu'à Ouarzazate, malgré le niveau de vie relativement élevé de la population de Aït Gtiif et malgré son organisation, la tendance des constructions, des systèmes constructifs et du groupement de parcelles va notablement vers le type « habitat économique » que l'on retrouve à Tarrast, Douar Benjelloun, Tahla et qui constitue la forme d'habitat clandestin dominante.

Ces remarques générales étant faites l'étude particulière de chacun des cinq quartiers sélectionnés nous permet de les classer comme suit :



- Enclavement, moyens de transport rapides inexistants
- Egoût à ciel ouvert, mais la T.V. est dans la majorité des foyers.
- Equipements sociaux et éducatifs inexistants, les jeunes et les enfants sont livrés à la rue.
- Paysage urbain altéré par l'hétérogénéité des gabarits et des matériaux de construction.



★ A TARRAST nous sommes en présence d'une combinaison type Douar-type « habitat économique » s'organisant de part et d'autre d'un axe principal singularisé par ses activités commerciales (petites boutiques, cafés etc...). Au Sud de cet axe la topographie du site impose à la partie Douar du quartier une disposition très vaguement radio-concentrique avec une implantation anarchique des maisons. Au Nord de l'axe se développe un tissu relativement bien ordonné par une série de petites ruelles perpendiculaires à l'axe principal. Les **extensions** quoiqu'obéissant au modèle tramé se font de façon dispersée.

★ A Marrakech (Aïn-Itti Fekhara) le quartier clandestin présente une combinaison type Médina, type « habitat économique », ce dernier concernant essentiellement les zones d'extension. La partie médina est organisée par un réseau de voirie très hiérarchisé qui reproduit exactement celui du tissu traditionnel de la médina. Il consiste en un axe principal traversant tout le quartier et concentrant la majorité des activités commerciales et de service, un réseau secondaire desservant des unités de voisinage (houma) où l'on trouve des activités plus spécifiques diffuses parmi les habitations et enfin un réseau tertiaire exclusivement réservé aux habitations (derb). Cette organisation donne lieu à la formation de dégagements aux croisements de rues dans lesquels s'agglutinent les commerces où se localise la borne fontaine. Cette combinaison s'explique par l'origine urbaine récente de 55,7 % de la population dont 34 % de la Médina (voir chapitre sur la présentation des quartiers sélectionnés).

★ A Ouarzazate, Aït Gtif nous offre une combinaison type Ksour (damé et organique) type « habitation économique ». Ce dernier concerne une petite zone **d'extension** à l'Ouest du quartier, limitrophe de la zone hôte libre. La taille réduite de cette zone s'explique d'une part, par les faibles possibilités d'extension qu'offre la topographie très accidentée du site et d'autre part l'intervention des services municipaux (création d'un lotissement d'habitat écon. u. q. e) au Nord de la voie principale que longe Aït Gtif. La partie longeant la grande artère respecte une servitude d'arcades imposée par la municipalité. Le quartier a une morphologie en grande partie de type Ksour damé avec de grandes voies d'accès perpendiculaires à la voie principale qui concentre la quasi-totalité des activités commerciales et de service. La partie organique du quartier située presque à flanc de colline et qui en constitue le noyau le plus ancien comprend exclusivement des habitations et se distingue par sa grande densité.

★ Les cas de Tahla et Douar Ben Jelloun (Khouribga) sont les seuls quartiers étudiés qui présentent une morphologie en totalité de type « habitat économique ». Douar Ben Jelloun, complètement isolé du reste de la ville, n'est desservi par aucune voie principale, il est implanté sur un terrain non-aedificandi, (ligne de haute tension) il dispose de possibilités d'extension considérables. Tous ces éléments en font un quartier particulièrement difficile à maîtriser. Néanmoins, c'est un quartier assez bien organisé par une trame de voies le long desquelles les parcelles sont généralement disposées de façon régulière avec un certain respect des emprises de voiries et des vis-à-vis entre les maisons. La morphologie de ce douar s'explique par sa constitution assez récente (1960) et par son développement rapide à partir des années 70.

Tahla semble être un cas très particulier dans le type de morphologie

« habitat économique ». Tout d'abord c'est une agglomération qui s'est développée autour d'un noyau initial planifié qui correspond à l'implantation du quartier colonial, avec ses bâtiments administratifs, ses logements et ses équipements de base (dispensaire, école, bureau de poste etc...). Ensuite, c'est le seul cas étudié qui dispose d'un plan d'aménagement et cela depuis 1969. Enfin, c'est une agglomération rurale qui regroupe toutes les caractéristiques d'une agglomération urbaine organisée par une ramification de voies (revêtues à posteriori par la municipalité) le long desquelles se développent des activités de commerce, de service et de loisirs ainsi que par un centre qui regroupe le marché de la ville et des équipements socio-culturels. Cependant, et malgré tous ces éléments positifs, l'agglomération s'est développée de manière clandestine. L'alignement, quoique suivant dans les grandes lignes les voies tracées par le plan d'aménagement est très sommairement respecté. On outrepassé les servitudes urbanistiques et principalement les zones non-aedificanti.

Ce n'est que récemment, alors que la ville connaît une certaine expansion, qu'une attention plus soutenue lui a été portée en grande partie due à sa situation géographique. En effet, Tahla se trouve être la seule agglomération en retrait par rapport à la route principale et en dehors de Fès et Taza qui draine une grande partie des populations rurales de la région.

2. Equipements collectifs :

Comme nous l'avons signalé plus haut, une des caractéristiques principales des quartiers d'habitat clandestin est le manque notoire d'équipements. Les quartiers sont en effet essentiellement à usage résidentiel. Les lotisseurs clandestins morcellent leurs terrains de manière à en tirer le maximum de parcelles à vendre (voir note chapitre sur les structures foncières des quartiers d'habitat clandestin), tout ce qui est public ou à usage du public étant réduit au minimum. À l'exception des lieux de culte, les seuls équipements existants sont ceux à caractère privé tels les commerces, les garages, les fours et les hammams.

Aucun des quartiers étudiés (à l'exception de Tahla, dans une faible mesure) ne dispose d'équipements ou d'éléments urbains participants à leur structuration. Dans leur ensemble, l'implantation se fait au grès des disponibilités des parcelles ou partant de contraintes topographiques ou de l'existence d'une voie de circulation ceinturant le quartier. Ceci soulève un certain nombre de questions quant à la conformité (particulièrement pour les morphologies de type Ksour, Douar ou Médina) de ces quartiers aux modèles transposés. Si, comme nous l'avons dit, cette transposition atteste de la vivacité des modèles transposés, elle est loin d'être faite en conformité avec ces modèles. En effet, dans le processus de transposition, ils sont amputés d'éléments structurants de base. Ainsi, à titre d'exemple, le Ksour perd son enveloppe extérieure (ne persiste que l'organisation organique ou damée du tissu), il perd également la place généralement située à son entrée et qui constitue le seul lieu de rassemblement, d'activités commerciales et d'implantation des lieux de culte. Ces amputations peuvent s'expliquer par la mutation des activités qui s'y implantent, par l'influence des activités de la ville et par la proximité d'un tissu urbain qui met à la disposition des populations un certain nombre de services qu'ils devaient auparavant créer eux-mêmes.

Dans la quasi-totalité des quartiers étudiés, la place ou l'espace vert, en tant qu'équipements urbains structurants, n'ont pas droit de cité; et quand ils existent ils le sont soit sous forme de chutes de terrains résultant d'un parcellaire utilisé irrationnellement soit en attente d'être construites. Même la mosquée qui peut jouer un rôle structurant dans ces quartiers, est soit noyée dans la typologie architecturale dominante soit implantée en dehors du tissu.

Il en est de même pour les équipements socio-éducatifs (écoles, collèges, lycées, foyers, maisons de jeunes, etc...). Quand ils existent, ces équipements sont en général hors site et réalisés antérieurement au développement du quartier.

C'est le cas de Tarrast qui a bénéficié de toute la zone d'équipement de la ville d'Inezgane et dont l'extension au Nord de l'axe principal pourrait même avoir été catalysé par l'existence de ces équipements. Nous assistons même dans la pratique à une assimilation de ces derniers par le quartier clandestin qui est plus dans leur proximité immédiate qu'Inezgane. Nous aboutissons donc automatiquement à leur saturation.

La seule agglomération qui dispose in site d'un éventail assez large d'équipements socio-éducatif est Tahla et cela à cause de son éloignement de tout centre urbain qui pourrait offrir ses services. Mais il est à remarquer leur sous-utilisation et leur utilisation irrationnelle particulièrement en ce qui concerne les équipements de loisirs tels les maisons de jeunes, les foyers féminins etc...

Hormis Tarrast et Tahla les trois autres quartiers souffrent d'un manque notoire d'équipements. Mais dans l'ensemble des cas l'existence de ces équipements ne participe que dans une mesure limitée, sinon dans aucune mesure, à la structuration de la morphologie du quartier.

3 — Equipement en voirie et réseaux divers (V.R.D.):

Contrairement à l'idée que l'on se fait généralement sur le niveau d'équipement d'infrastructure dans les quartiers d'habitat clandestin, nous constatons que trois des sites étudiés (Tarrast, Tahla et Ait Gtif) disposent des réseaux principaux de distribution d'eau et d'électricité, l'éclairage public est réalisé par les services municipaux dans les artères principales. Les réseaux d'égoût ont des collecteurs principaux et des collecteurs secondaires à Tarrast et Tahla. L'enquête a cependant révélé que les problèmes relatifs aux équipements V.R.D. restent posés de manière cruciale et cela pour deux raisons essentielles : la gestion municipale et les branchements individuels.

A Tahla, par exemple, les moyens dont dispose la commune ne permettent pas le fonctionnement continu des pompes électriques sophistiquées qui assurent le pompage et le refoulement de la quantité d'eau nécessaire vers le château situé dans la partie haute de la ville. Ceci aboutit à une réduction de la disponibilité de l'eau courante à une moyenne de deux heures par jour. D'autre part, le branchement à un réseau d'égoût relativement important de 5 km (ce qui représente 30 % de l'agglomération. Le reste est soit branché illégalement ce qui crée des problèmes techniques de nivellement ou de saturation du réseau, soit dispose de fosses sceptiques dont la capacité et la qualité technique ne permettent pas un fonctionnement optimal.

A Tarrast, 70 % du quartier dispose d'un réseau d'électricité, 30 % d'eau

potable, 20 % d'un réseau d'assainissement et 50 % dispose de l'éclairage public. Aït Gtif est électrifié et desservi en eau potable à 90 %. Douar Ben Jeloun et Aïn Itti quant à eux sont quasiment démunis d'équipements l'un comme nous l'avons dit à cause de sa localisation et l'autre par le niveau de pauvreté assez singulier de sa population.

Quant aux réseaux de voirie, ils sont pratiquement inexistants dans l'ensemble des quartiers étudiés à l'exception de Tahla qui constitue un cas très particulier et dont le réseau reste à parfaire. Il ressort en effet, que les voies et les trottoirs non revêtus altèrent les voies goudronnées et bouchent le réseau d'évacuation des eaux pluviales rendant ainsi la voirie impropre à la circulation piétonne et automobile, fait aggravé par la topographie du site.

CONCLUSION

L'analyse sectorielle nous permet de réaffirmer une de nos hypothèses de base quant à la tendance vers la généralisation d'une morphologie urbaine par rapport aux autres, il s'agit de la morphologie de type « habitat économique ». Elle nous permet également de confirmer et d'enrichir cette hypothèse par le constat de la disparition progressive des modèles traditionnels d'origine. Ce qui dénote de la nette volonté de la recherche d'une forme d'urbanité de la part des populations concernées.

Elle permet ensuite de pondérer notre hypothèse relative aux équipements en voirie et réseaux divers (VRD) et cela à deux niveaux : au niveau de la relation étroite entre les revenus et l'existence d'équipement, et au niveau du degré d'équipement. En effet, d'une part, ce sont les quartiers d'un niveau de revenu relativement élevé (Tahla, Aït Gtif et Tarrast dans une moindre mesure) qui disposent d'un taux d'équipement important. D'autre part, cet équipement reste limité au réseau principal, les branchements individuels ayant un taux plus faible soit pour des raisons financières (rôle des Régies) soit pour des raisons techniques (potentiel du réseau, topographie), avec une faible part pour l'assainissement et les voiries.

Elle permet enfin de préciser qu'en ce qui concerne les équipements collectifs, ceux-ci sont soit simplement inexistants (et cela est sans relation avec le niveau des revenus), soit localisés hors site et à proximité immédiate dans la majorité des quartiers clandestins (exception faite pour les agglomérations clandestines comme Tahla). Mais dans tous les cas, ils sont insuffisants.

CHAPITRE QUATRIEME

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Avant d'entamer la discussion sur la typologie et les modes d'habiter, il serait opportun de présenter les types de groupement afin de mieux cerner la transition morphologie-typologie. En effet, entre l'une et l'autre, il n'y a pas de rapports mécaniques.

Les types de groupement sont généralement indépendants et de la morphologie du tissu urbain dans laquelle ils se forment, et des types de logements qui les constituent et des formes des parcelles. C'est en fait l'état du parcellaire qui participe en premier lieu à la détermination du type de groupement, cet état est dû à l'historique de la propriété du terrain d'implantation et aux transferts successifs de la propriété en dehors de tout cadre légal de contrôle de conformité du parcellaire. Ceci abouti à l'émiettement et à l'anarchie de ce dernier. N'est-ce pa là une des caractéristiques principales des quartiers clandestins ?

Nous distinguons donc cinq types de groupements :

★ les groupements agglutinés qui consistent en un conglomérat de parcelles qui respectent rarement un alignement sur rue et qui laissent en général un taux considérable de chutes de terrains inexploitées (Planche 4M).

★ les groupements organiques qui consistent en un assemblage compact de parcelles qui respectent un alignement quasi-généralisé sur rue. (Planche 12M).

★ les groupements dispersés qui consistent en un ensemble de parcelles essaillant une portion de terrain et créant des espaces intersticiels très souvent inconstructibles selon les normes d'hygiène et de construction généralement admises (Planche 22 M).

★ les groupements en bande qui consistent en un alignement rigoureux au niveau de la rue mais qui ne suivent pas forcément un ordre particulier à l'intérieur du paté de maisons. (Planche 12M).

★ les groupements damés sont peut-être les seuls groupements qui correspondent à une morphologie particulière (morphologie de type Ksour damé). Ils consistent en un assemblage de parcelles plus ou moins grandes en patés réguliers avec un alignement le long de quatre rues et une délimitation rationnelle de la mitoyenneté (Planche 17M). Ces différents types de groupements peuvent exister à l'état pure ou bien combinés (Planche 4M, 13M, 22M).

Il faut faire une distinction nette entre typologie et mode d'habiter en s'accordant à reconnaître que les modes d'habiter sont des systèmes culturels organisés auxquels la conception d'une demeure doit répondre. Dans ce sens nous suggérons que :

★ une typologie du logement se définit comme un modèle théorique à partir duquel on peut générer des enveloppes physiques habitables. Ainsi parle-t-on de maisons en bande (row-houses), maison à patio, appartements en immeuble,....

types à partir desquels une infinité de cas pratiques et de modèles différents peuvent être obtenus. La maison à patio par exemple a généré autant de modèles qu'il y a de modes d'habiter dans des pays aussi différents que la Chine, la Suède, le Vénézuéla ou le Maroc.

★ un mode d'habiter se définit comme un modèle théorique de comportement et de manière d'habiter d'un groupe social. C'est le système de règles qui régit la façon avec laquelle une cellule familiale investit son espace privé et une communauté son espace collectif. Il y détermine des comportements précis par l'organisation des fonctions de l'habiter (dormir, manger, recevoir, etc...). En d'autres termes il régit la consommation de l'espace du logement et des unités de voisinage par l'unité familiale et le groupe social.

A travers l'analyse typologique et des modes d'habiter des cinq quartiers d'habitat clandestin que nous avons étudiés, il se dégage un certain nombre de types d'unités de logement, groupement d'unité et de modes d'habiter qui peuvent être définis comme suit :

a/ Types d'unité de logement :

Nous distinguerons deux types :

★ la maison à patio dans laquelle toutes les fonctions de l'habiter s'organisent autour d'un espace découvert qui peut être soit central soit latéral et qui peut assurer, outre sa fonction d'organisation, d'autres fonctions de l'habiter ainsi que la fonction d'aération, de ventilation et d'éclairage de la maison. Ce type se singularise par l'équidistance des différents espaces de la demeure par rapport au patio qui contient généralement un point d'eau.

★ la maison en appartement se caractérise par une succession ségrégative et hiérarchisée de fonctions soit le long d'un couloir de distribution, soit autour d'un hall, soit associant les deux. L'aération, la ventilation, l'éclairage sont généralement assurés par des ouvertures donnant directement vers l'extérieur et accessoirement par une petite cour intérieure.

Ces deux types génèrent des modèles qui en sont soit issus directement soit les associant pour créer un troisième type transitoire que l'on appellera mixte et qui regroupe en totalité ou en partie l'ensemble des caractéristiques des deux types référence.

b/ Types de modes d'habiter :

Les modes d'habiter sont des systèmes organisés. Ils comprennent cinq groupes de fonctions de l'habiter à savoir le sommeil, la détente, l'alimentation, l'hygiène et la réception, organisés sur la base d'oppositions simples. Ces oppositions sont des oppositions corporelles : mâle/femelle, adulte/enfants, noble/honteux s'agissant des parties du corps, et des oppositions liées à la nature : jour/nuit, été/hiver, homme/animal.

On retrouve trois modes d'habiter de base et deux variantes qui en sont générées. Le premier ou mode rural comprend tout le système. Le mode urbain traditionnel exclut l'opposition homme/animal. Le troisième mode urbain moderne exclut en plus l'opposition été/hiver. Les variantes rencontrées sont le mode urbain à patio couvert et le mode mixte urbain-rural.

1. Typologie :

Après avoir répondu au besoin primaire de l'homme de s'abriter, la maison est devenue une institution sociale, un phénomène culturel tout au long de l'histoire. La maison n'est pas seulement une « machine à habiter », mais une condensation de facteurs associés à la culture, aux rituels et aux différentes formes de communautés humaines. La maison donc offre un mode d'organisation, une forme physique et une enveloppe en étroite liaison avec son mode d'occupation, son environnement, les matériaux de construction et les technologies disponibles. La persistance ou la disparition d'un type de maison dénote donc de la constance ou de l'éphémère d'un mode d'habiter et des moyens techniques et humains nécessaires à sa réalisation.

D'un point de vue purement conceptuel, un type de maison est une forme physique et humaine de l'habiter qui a subi le test de l'histoire. Ses variations ou ses similitudes dans l'espace et dans le temps sont dûes aux différences ou aux constances d'une partie ou de l'ensemble des facteurs qui le définissent. Elles aboutissent à la genèse d'une multitude de modèles adaptés aux conditions particulières de leur développement. Le modèle n'est donc autre chose que la variation d'un type selon des modes d'habiter spécifiques, modes d'habiter compris dans leur sens le plus large, c'est-à-dire sous l'angle de tous leurs facteurs déterminants, culturels, rituels, sociaux, environnementaux, etc...

Dès lors, un type qui n'arrive pas à générer des modèles et à affronter le test de l'espace et du temps est un type éphémère condamné à la stagnation, donc à la disparition. C'est le cas de toutes les tentatives de création artificielle d'un type entreprises tout au long de l'histoire : le Familistère de Guise, l'Unité d'Habitation par Le Corbusier, les Maisons Communes par les architectes du constructivisme Russe, les maisons et les cités futuristes de Sant'Elia pour ne parler que des exemples les plus fameux.

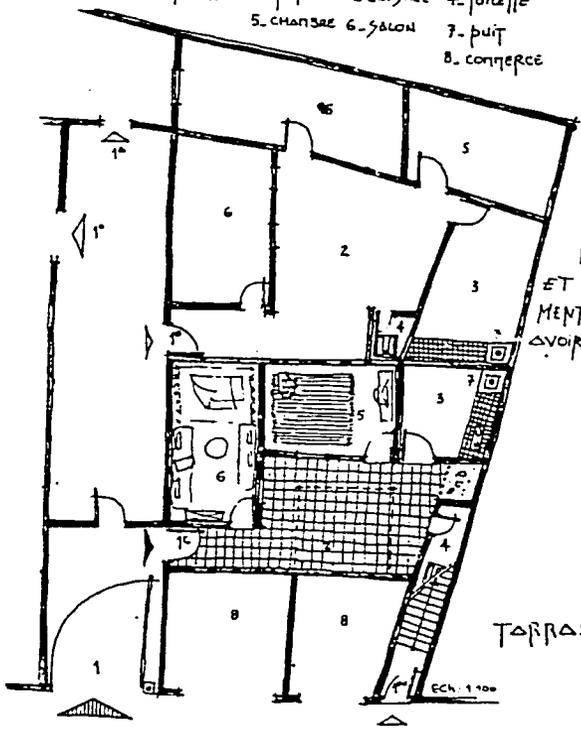
Dans les cas particuliers qui nous concerne, nous avons donc pu distinguer deux types de référence : la maison à patio, la maison en appartement. Nous allons discuter tour à tour ces deux types en examinant plus particulièrement leur mode de distribution intérieur (leur organisation et leur fonctionnement), le traitement de leur façades et enfin, leur système constructif et les matériaux qu'ils utilisent. Pour cela, nous nous baserons sur nos enquêtes, nos observations et sur un grand nombre de relevés et de croquis que nous avons pu effectuer sur place.

a/ La maison à patio :

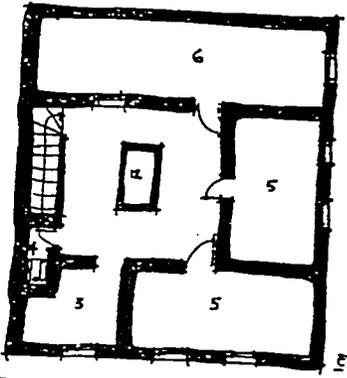
On ne retrouve pratiquement pas ce type dans sa variante (modèle) urbaine pure, c'est-à-dire présentant l'organisation des fonctions autour d'un espace central à ciel ouvert avec un rez-de-chaussée et un étage, une entrée en chicane qui comprend l'accès aux toilettes ainsi que les escaliers menant à l'étage, une séparation nette entre les parties jour au R.D.C. et les parties nuit à l'étage, une introversion totale de la maison. On trouve par contre des variantes associant une partie de ces caractéristiques, ou y adjoignant d'autres et cela dans tous les quartiers étudiés à l'exception de Tahla.

★ la maison à patio de Tarrast regroupe les caractéristiques du modèle urbain pur sauf sa séparation fonctionnelle du R.D.C. et de l'étage ainsi que son introversion. Elle présente cependant des aspects particuliers. La maison à

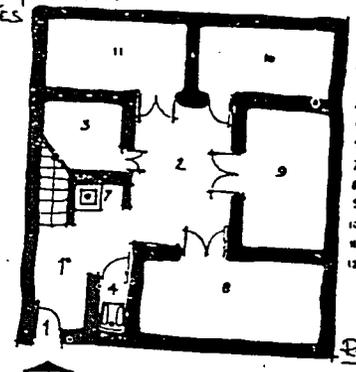
- 1. ENTREE COMMUNAUTAIRE 1^{re} ENTREE LOCATAIRE
- 1^{re} VERS MAISON DU CHEF DE FAMILLE 1^{re} VERS JARDIN 1^{re} ENTREE DU CUIS
- 1^{re} VERS LA TERRASSE 2. PORO 3. CUISINE 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE 6. SALON 7. PUIT
- 8. COMMERCE



LE REZ DE CHAUSSEE
 ET L'ETAGE SONT GENERALE-
 MENT INDEPENDANT ET PEUVENT
 AVOIR DEUX ENTrees. SEPARÉES



Etagée



- 1. ENTREE
- 1. CABLOU
- 2. PORO
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. PUIT
- 8. POROUE 4/100
- 9. POROUE 5/100
- 10. POROUE 2/100
- 11. POROUE 6/100
- 12. VIDE SUR POROUE

REZ-DE-CHAUSSEE

MAISON EN APPARTEMENT. MARRAKECH

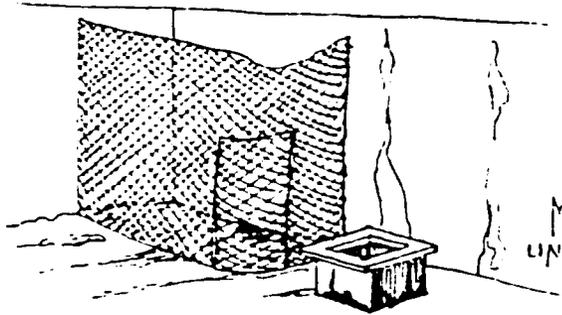
étage possède généralement deux entrées qui peuvent ou non communiquer entre elles ; l'une conduisant au rez-de-chaussée parfois par une chicane qui comporte, l'accès aux toilettes et l'entrée du salon, l'autre s'ouvrant directement sur les escaliers menant à l'étage. (Planche 15, 98), ceci pour les cas où l'étage est loué ou occupé par un membre de la famille. Lorsque les entrées communiquent ou bien lorsque nous sommes en présence d'une seule entrée (Planches 17, 20, 21, 23, 25, 95), le fonctionnement est toujours le même avec cependant la possibilité toujours assurée de pouvoir séparer les entrées en cas d'éventuelles locations. La maison à patio de Tarrast peut se distinguer par l'existence ou la prévision d'une cour, indépendante du patio, qui peut même être prévue à l'étage, comme appoint à la cuisine, plantée ou contenant une étable, un poulailler ou une cage à lapin, ce qui peut suggérer l'interférence d'un mode d'habiter rural (Planches 16, 77, 80), la latéralité du patio qui dès lors ne remplit plus sa fonction originale d'organisation mais répond à d'autres fonctions comme l'éclairage ou le lieu de travaux domestiques (Planches 18-80). D'autre part, les modèles à patio de Tarrast assurent dans la quasi-totalité des cas un éclairage, une ventilation et un ensoleillement par une série d'ouvertures supplémentaires sur rue.

Au niveau de la répartition des fonctions, il est à noter que le salon semble être un espace indispensable. Il est aménagé traditionnellement, (quoique dans certains cas le mobilier moderne est présent) de forme rectangulaire. La fonction de préparation de l'alimentation trouve toujours son espace qui est en général une cuisine indépendante de dimensions plus ou moins grandes elle est accessoirement en polyvalence avec d'autres fonctions en particulier dans le patio. Les chambres ne présentent pas de caractères distinctifs. La salle de bains est très rare. En résumé Tarrast présente trois variantes de maisons à patio, une variante directement issue du modèle de référence urbain, une seconde dans laquelle interfère l'habiter rural et une troisième en combinaison avec le type de maison en appartement

★ A Ain Itti et Fekhara, la maison à patio semble être la règle (Planches 27 à 64) et particulièrement dans une forme monolytique centrée. Mais, indépendamment de la forme et de la dimension de la parcelle, le patio peut être latéral, mais toujours assurer la totalité de ses fonctions, ou par sa forme et ses dimensions se transformer en cour et les assurer uniquement partiellement (éclairage et aération). La maison de Fekhara et Ain Itti se singularise par son niveau unique au R D C. Dans le cas où il existe un second niveau, elle ne présente pas de distinction particulière par rapport au modèle urbain de référence (Planches 50, 52, 62).

Lorsque la parcelle est régulière, la maison s'organise autour d'un patio central découvert. L'accès s'y fait par une chicane (Laalou) ou la fonction toilettes est généralement présente, la cuisine ou le salon ne sont pas toujours disposés à proximité de l'entrée. Le puits est omniprésent dans le patio. Dans le cas de maison à deux niveaux les escaliers sont toujours disposés à l'entrée. Contrairement à Tarrast, le salon n'a pas de position privilégiée et cela dans les très rares cas où il existe (Planches 31 à 64).

Lorsque la parcelle est irrégulière (Planches 28 à 33 et 42, 44 et 45 à 125) la distribution est imposée par la forme de la parcelle mais toujours avec un espace (cour ou patio) découvert et cela peut être le cas aussi bien de grandes

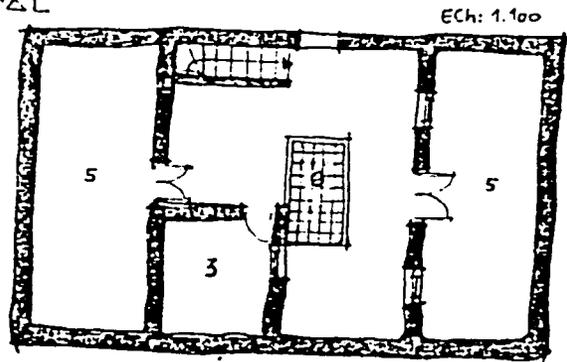


MAISON À PATIO INTEGRANT
UN MODE D'HABITER RURAL

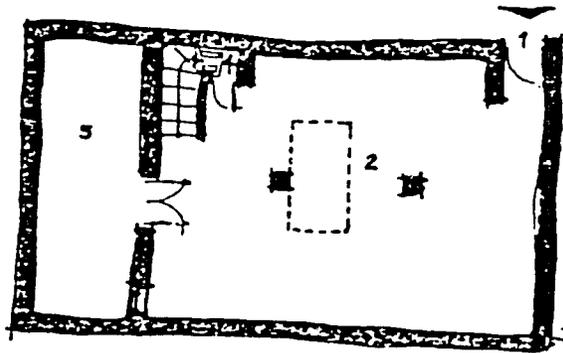
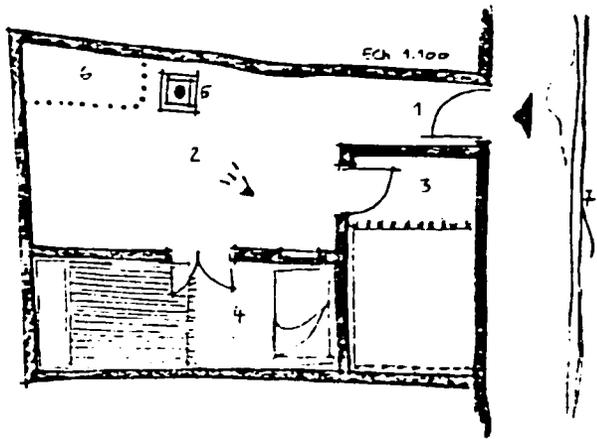
- | | |
|------------|--------------------|
| 1. ENTREE | 4. FOINETTE |
| 2. ECURIE | 5. CHAMBRE |
| 3. CUISINE | 6. VIDE SUR ECURIE |

- | | |
|------------|------------------------|
| 1. ENTREE | 5. PLUIT |
| 2. COUR | 6. PALAISIER |
| 3. CHAMBRE | 7. EGROUT (EN SURFACE) |
| 4. SALON | |

TARRAST.



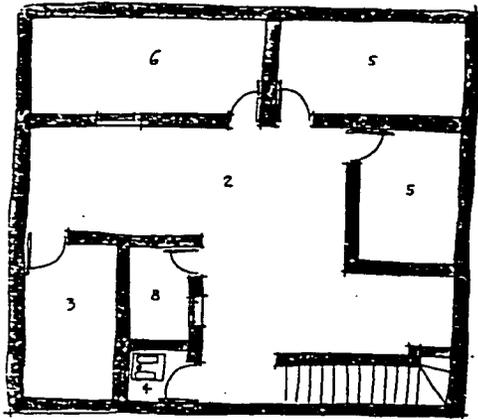
ÉTAGE



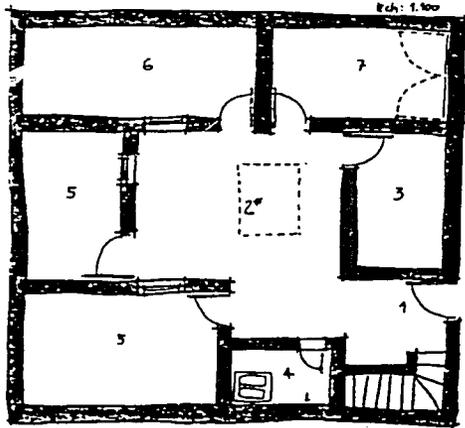
MARRAKECH.

REZ-DE-CHAUSSEE

84



ÉTAGE

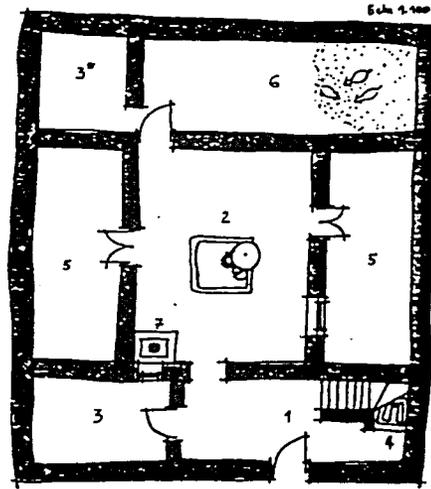


REZ-DE-CHAUSSÉE

- 1-entrée
- 2-patio
- 2°-patio fermé
- 3-cuisine
- 4-toilette
- 5-chambre
- 6-salon
- 7-garage
- 8-salle de bain

ACCESSIBILITE DIRECTE DE L'ETAGE.
PAR L'ENTREE.

OUARZAZATE.



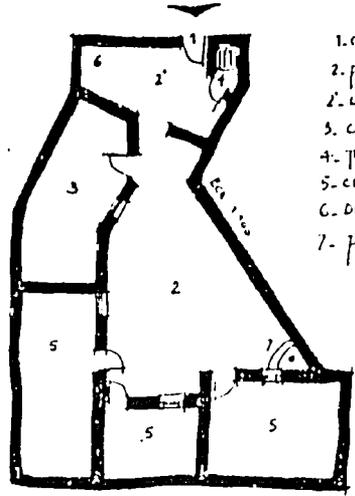
- 1-entrée (couloir)
- 2-patio
- 3-cuisine
- 3°-cuisine future

- 4-toilette
- 5-chambre
- 6-epave
- 7-puits

MAISON RURALE à PATIO



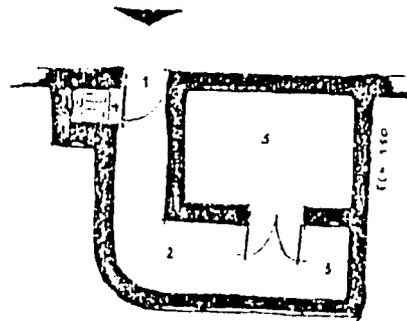
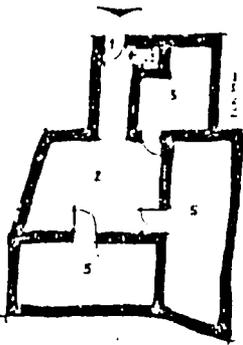
- 1. entrée
- 2. couloir
- 3. chambre

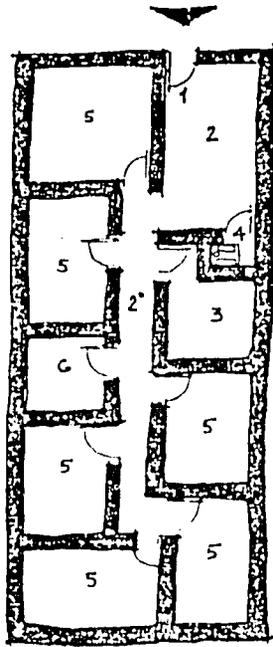


- 1. entrée
- 2. patio
- 3. chambre
- 4. toilette
- 5. cuisine
- 6. dépôt
- 7. puits

INGENIOSITE DE DISTRIBUTION
 L'ORGANISATION DE L'ESPACE S'ADAPTE
 DU PARCELAIRE. LE PATIO PREND TOUTES
 LES FORMES POUR RESTER L'ESPACE DE
 DISTRIBUTION

- 1. entrée
- 2. couloir patio
- 3. cuisine
- 4. toilette
- 5. chambre

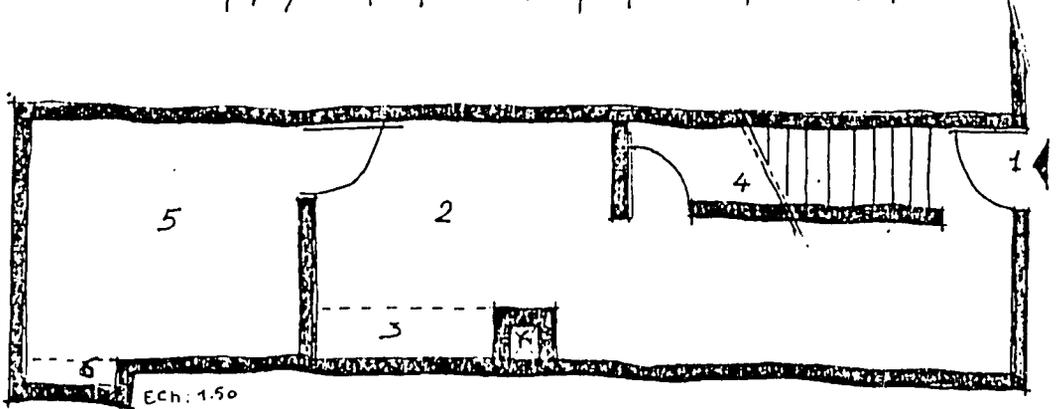




- 1. ENTREE
- 2. HALL
- 2'. COULOIR (1.00m)
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. GRENIER

MARRAKECH

ORGANISATION D'UN PARCELLE LONGILIGNE



TARRAST

que de petites parcelles. A ce niveau là, nous ne pouvons nous empêcher de constater l'ingéniosité des gens dans la manière dont ils peuvent organiser un mode d'habiter complexe dans des parcelles qui peuvent paraître inconstruites soit de par leur forme, soit de par leurs dimensions (Planches 28 à 33 et 41 à 45).

De manière générale les parcelles sont très petites à Ain Itti et Fekhara, ce qui conduit à la réduction de certaines fonctions à leur expression la plus simple, c'est ainsi que la salle de bains ou la douche sont pratiquement inexistantes. Les maisons sont tellement petites qu'à titre exceptionnel nous avons rencontré des cas d'anciens fours de potiers semi-enterrés transformés en cellules d'habitation (Planche 117). La petite taille des parcelles a souvent comme corollaire une façade très réduite, ce qui amplifie la fonction du patio, ou pousse les gens à rechercher le mode d'habiter collectif (Planches 42, 44, 57, 64)

En résumé : Ain Itti-Fekhara, présentent, mis à part des cas exceptionnels tels que les planches 117, 122, 115, un type unique de maison urbaine à patio. L'entrée en chicane, les escaliers et les toilettes sont là pour nous rappeler étrangement la distinction des fonctions dans la maison traditionnelle de la médina. N'avons-nous pas mis l'accent sur l'origine urbaine de la majorité de la population de ces quartiers ?

★ A Douar Ben Jelloun la maison à patio est très similaire à celle de Tarrast avec une seule distinction concernant la localisation des escaliers dans le patio. A Tahla la maison à patio est pratiquement inexistante.

★ A Aït Gtif, la maison à patio présente des caractéristiques très particulières où le mode d'habiter rural joue un rôle déterminant, nous l'appellerons maison rurale à patio. La maison rurale à patio est généralement à niveau unique, la terrasse est dans la majorité des cas, accessible et comprend une pièce tout au plus (Planches 83 à 88)

De manière générale, elle est rigoureusement organisée autour d'un patio à ciel ouvert, dans la plupart des cas central et exceptionnellement latéral. En fait de maison, il s'agit plutôt d'un assemblage de deux ou plusieurs maisons communiquant entre elles et disposant chacune de son élément organisateur (le patio), mais avec la cuisine en commun, ce qui est l'expression de la structure patriarcale de la famille à Ouarzazate comme nous le discuterons plus bas dans notre chapitre sur les modes d'habiter (Planche 84)

Les pièces habitables (généralement très longues et étroites) et les pièces de service sont desservies par le patio avec lequel elles communiquent pratiquement par des portes marquées par un seuil (Planches 1a, 9a, 87) et visuellement par des fenêtres ornées de ferronnerie (Planches 8a, 86). L'ouverture presque systématique de la cuisine sur le patio, contrairement aux cas discutés précédemment, accentue encore plus le rôle prépondérant joué par ce dernier dans la concrétisation du mode d'habiter rural (voir plus bas chapitre mode d'habiter). Si l'on ajoute à cela que le patio est la seule source de lumière et d'air, qu'il dispose toujours d'un point d'eau (soit le puits, soit une réserve d'eau (Planches 1a, 7a) et qu'il comprend très souvent une partie plantée, nous pouvons conclure que c'est la pièce maîtresse de la maison de Aït Gtif. Notons enfin un dernier élément de la vie rurale dans cette dernière, la présence de greniers ou d'étables généralement situés à l'entrée.

En résumé : la maison de Aït Gtif représente parfaitement le type de maison à patio par le rôle que joue ce dernier dans l'organisation des fonctions et la cristallisation du mode d'habiter particulier du monde rural du Sud du Maroc.

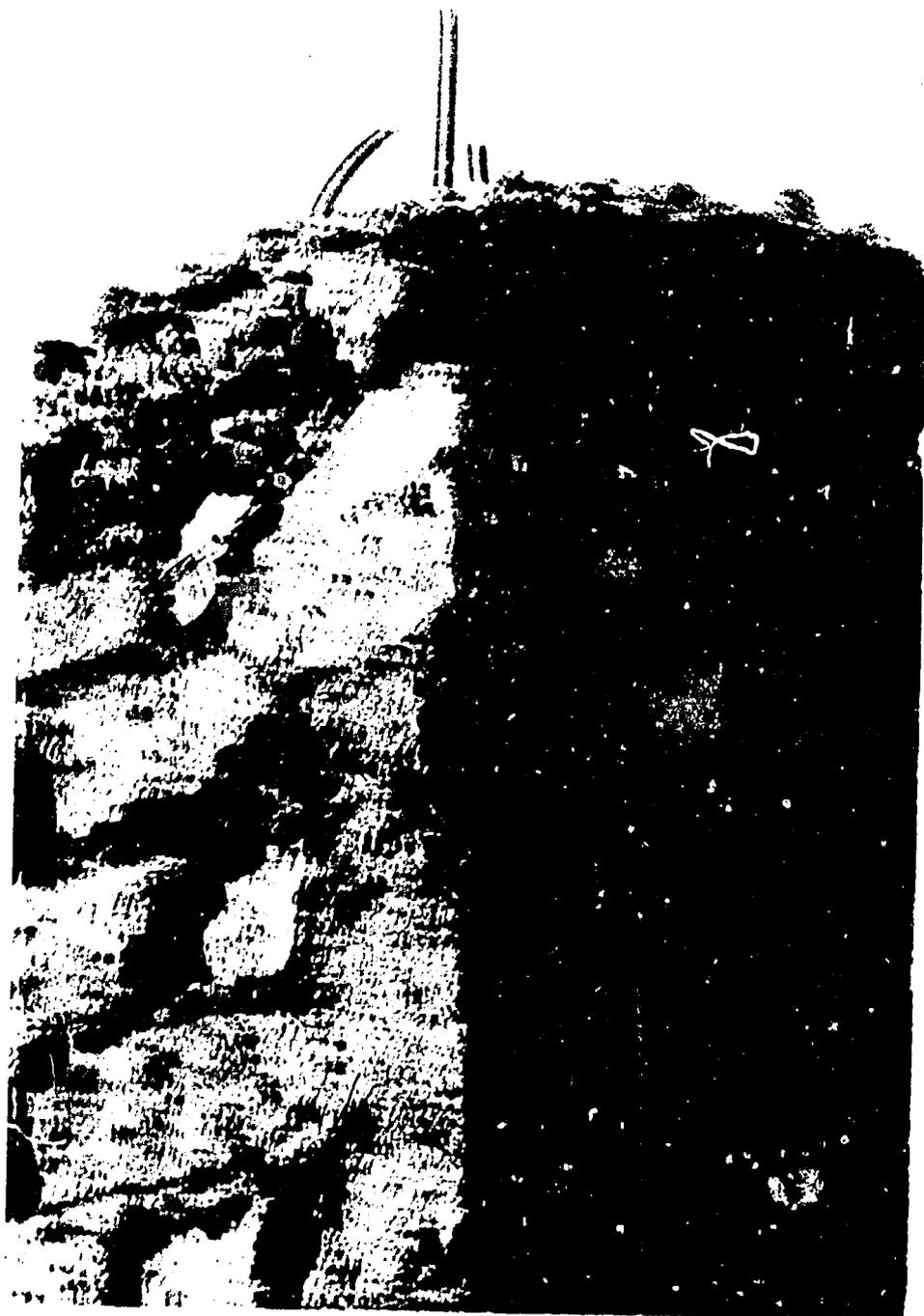
b/ La maison en appartement :

Ce type de maison avait à l'origine le type de maison à patio que nous pouvons lire en filigrane dans la quasi-totalité des cas relevés. Ceci ne veut nullement dire qu'il constitue une simple variante. Par le fait de mutations successives des modes d'habiter, la maison à patio a été amputée de ces éléments principaux et de son mode d'organisation de base. Ainsi, le patio a progressivement laissé la place au hall de distribution, la circulation autour de l'élément central a été remplacée par la circulation le long d'un couloir, des ouvertures donnant directement vers l'extérieur ont pris la relève du patio pour assurer les fonctions d'aération, de ventilation et d'éclairage, ainsi pour répondre à un souci évident d'ensoleillement. La polyvalence n'est plus dominante, chaque fonction se trouve en effet affectée à un espace selon des critères et des normes hiérarchisés; le salon doit être de grandes dimensions et donner sur la rue, suivi par ordre décroissant de la chambre des parents, les chambres des enfants, la cuisine, la salle de bain, les toilettes etc... On notera la part grandissante que prend la cuisine et la salle de bain par rapport à la surface totale de la maison, le groupement des pièces humides en un bloc assez compact facilitant l'évacuation des eaux usées ainsi que la réduction au maximum des aires de circulation au profit des autres fonctions de la maison. La présence relativement rare de patio ou de cour à ciel ouvert est accessoire et n'est justifiée dans la plupart des cas que comme appoint à une fonction précise, très souvent l'éclairage d'une pièce principale (Planches 124 et 125).

La maison en appartement semble être la règle à Tahla (Planches 126 et 127) où ce type illustre la particularité de cette agglomération par rapport aux autres sites étudiés. Est-il dû au niveau de vie relativement élevé de sa population ? A l'absence de modèle local à patio ou autre ? Aux catégories socio-professionnelles de l'agglomération ? A l'existence du noyau colonial d'origine ? Ou bien tout simplement aux conditions climatiques qui sont particulièrement rudes l'hiver ? Nous essayerons d'éclairer ses interrogations dans notre discussion des modes d'habiter à Tahla.

On trouve également le type de maison en appartement à Tarrast, Douar Benjelloun et dans une moindre mesure à Aït Gtif. Cependant, dans les trois cas, il existe très rarement à l'état pur. En effet, interfèrent avec, soit le mode d'habiter rural, soit d'autres modèles de référence (essentiellement la maison à patio). Il s'agirait beaucoup plus de modèles transitoires marquant la mutation d'une forme et d'un mode d'habiter rural vers une certaine forme d'urbanité recherchée.

En résumé : la maison en appartement correspond à un degré assez avancé d'intégration urbaine du mode d'habiter d'une population et du cadre physique qu'il génère. Elle correspond à la tendance générale que connaissent les typologies des quartiers clandestins sur l'ensemble du territoire ainsi que les typologies des quartiers populaires des lotissements réglementaires d'habitat économique.



Technique de construction mixte : Poteau en béton et remplissage en pise, mais les deux techniques sont mal maîtrisées.

c/ Les systèmes constructifs :

La typologie vue sous l'angle des systèmes constructifs est frappante par son homogénéité. En effet, 375 des 504 ménages ayant répondu à la question relative aux matériaux de construction, utilisent le béton armé et le parpaing. La répartition par ville de ces ménages montre trois concentrations importantes : Tarrast (97,4 %), Tahla (89,5 %) et Douar Ben Jelloun (76,6 %). Les ménages restant (129) sont concentrés à Aït Gtif et Aïn Itti-Fekhara et utilisent essentiellement la terre à des taux respectivement de 93,9 % et 52,1 %. Ces quelques chiffres nous indiquent clairement d'une part une tendance généralisée, d'autre part une constance localisée. Une tendance généralisée vers l'utilisation d'un système constructif basé sur une structure en béton armé avec un remplissage en parpaing, une constance localisée indiquant la fécondité d'une technologie traditionnelle liée à l'utilisation de la terre comme matériau principal de construction.

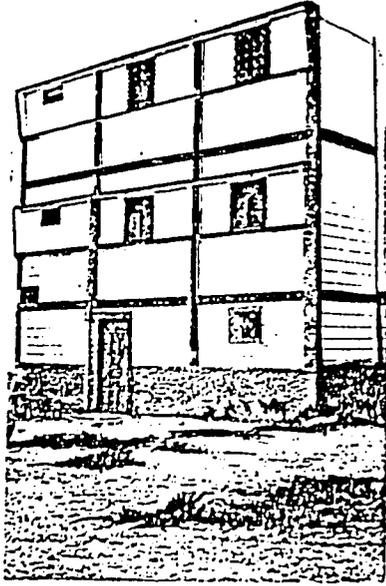
Ces deux traits doivent cependant être pondérés. Si le système poteaux-poutres est largement utilisé il n'en est pas pour autant suffisamment maîtrisé. En effet, et comme nous avons pu le constater à Tahla, nous assistons à la présence de nombreuses aberrations d'ordre technique. Les fondations ne sont pas toujours assez profondes pour assurer la stabilité de la construction; les poteaux sont surdimensionnés (ils peuvent parfois aller jusqu'à 60 cm pour une maison à un étage) et il en est de même pour les poutres et les consoles; des murs de pierres de 50 cm sont souvent associés à une structure en béton armé; l'intérieur est l'expression d'une vraie forêt de poteaux n'obéissant à aucune trame; un double chaînage supérieur qui fait également office de linteau. Et la liste peut encore s'allonger.

D'autre part, si la technologie traditionnelle domine la construction à Aït Gtif et Aïn Itti-Fekhara, il faut noter l'introduction progressive du système constructif en béton armé dans le second et dans une moindre mesure dans le premier. Et dans ces deux cas la technique poteaux poutre est encore moins maîtrisée comme l'attestent beaucoup d'observations effectuées sur place (surtout à Marrakech) et en particulier l'absence totale de maîtrise de l'association béton armé-terre et la méconnaissance du matériaux, de ses constituants, de son dosage. Ainsi nous avons pu observer à Aïn Itti que le béton pouvait indifféremment contenir de l'argile ou du ciment, que la dimension du gravier importait peu (même les galets de l'Oued peuvent servir), que une dalle pouvait ou non être armée etc...

Un système constructif participe au premier chef à la pérennité d'un type. Si, grâce à une adaptation parfaite au mode d'habiter, au type de logis, aux conditions climatiques, la technologie traditionnelle à Aït Gtif semble résister au test du temps, l'utilisation du béton armé à Tahla a encore beaucoup à parcourir avant de prétendre y participer à la détermination d'un type architectural.

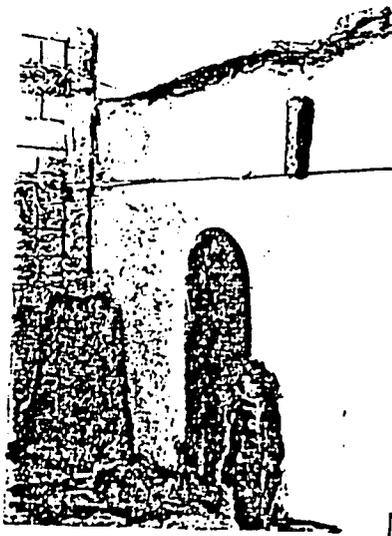
d/ Les façades :

La façade peut être définie comme l'aspect extérieur d'un bâtiment tel qu'il est offert à l'appréciation du passant. A travers les différents cas étudiés nous pourrions distinguer trois types de façades correspondant chacun à un type de maison: la maison urbaine à patio (Marrakech), la maison rurale à patio (Ouarzazate) et la maison en appartement (Inezgane, Khouribga et Tahla).



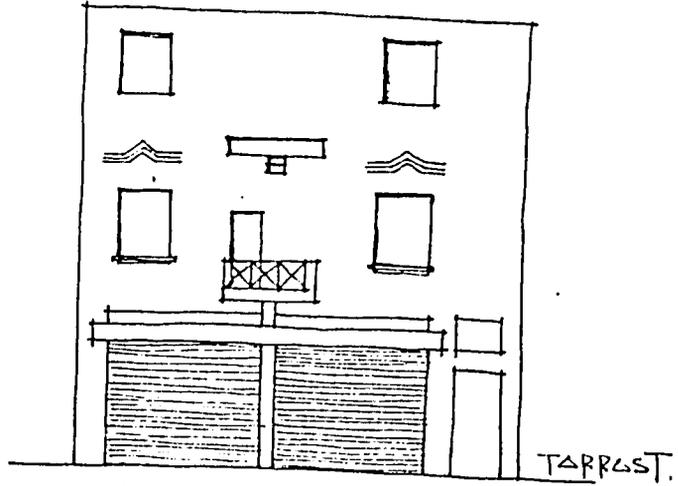
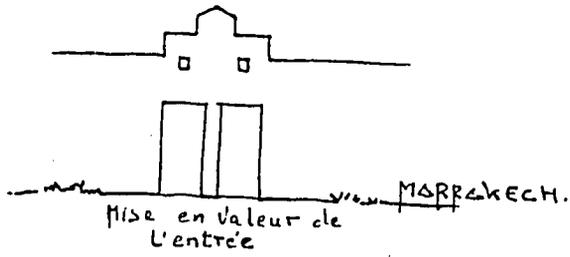
TARRAST

DELAISSEMENT DES ESPACES PUBLIQUES.
ESSAI DE TRAITEMENT DE FAÇADE.
TROISIÈME NIVEAU EN ATTENTE DE TOITURE.

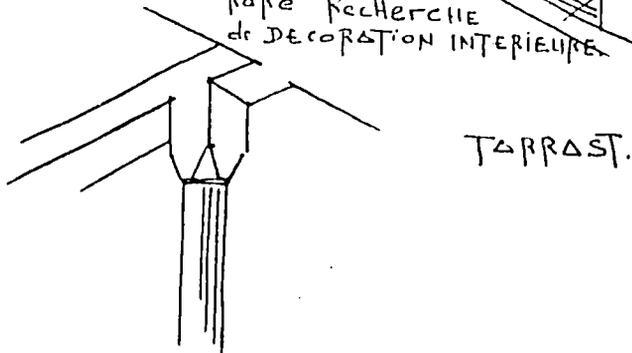
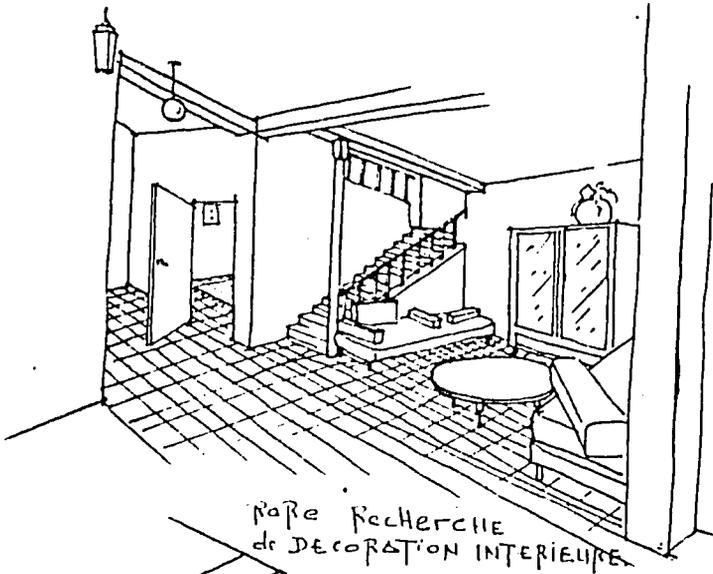


MARRAKECH

PATIO, POUVRETE DU GITE
MIXITE DES SYSTEMES CONSTRUCTIFS



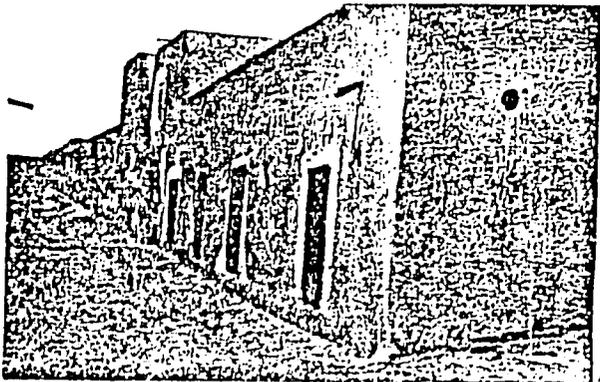
Effort de décoration et d'animation de la façade



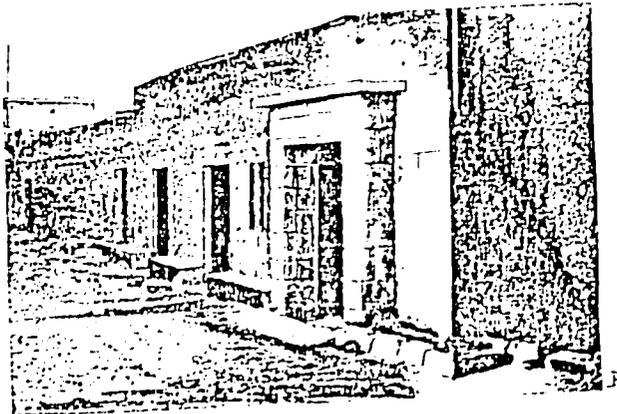


TARRAST.

FAÇADE BAROQUE



RÉGULARITÉ DE L'ALIGNEMENT, SÉRIÉTÉ DES FAÇADES



OURZAZATE.

ENTRÉES ...

Le premier et le second ne présentant que très peu de particularités. Le seul élément architectural qui y est offert à l'appréciation du passant est la porte. Le propriétaire donc y concentrera tous ses efforts imaginatifs, ses fantasmes et son imaginaire. Ainsi il marquera sa porte soit par un auvent (Planche 4a), soit par un encadrement symbolique (Planche 10a), soit par un encadrement physique (Planche 10a), par un seuil avec un matériau distinctif, soit par des bancs massifs (Planche 10a), soit par un effort de sophistication.. (Planche 47).

Mais la caractéristique principale de ces façades réside beaucoup moins dans les unités individuelles d'habitation que dans leur assemblage. En effet, lorsque, aux artifices visant à donner un caractère ostentatoire à la demeure par le truchement de sa porte, s'adjoint la couleur, l'alignement et l'horizontalité de toute une élévation sur rue, cela crée un paysage surprenant, (mêmes planches). Ce ne sont pas là des cosmétiques délétères mais un égard respectueux que l'habitant témoigne à sa demeure et la communauté à son environnement.

Le troisième par contre offre une panoplie de façades dans laquelle les ouvertures jouent le premier rôle. Ces dernières sont soit organisées horizontalement, soit verticalement, soit combinant les deux (Planche 14a) la structure apparente peut dans certains cas participer à cette organisation.

Il est d'autres éléments d'architecture que l'on retrouve beaucoup dans l'habitat clandestin. C'est la console ; si l'encorbellement à l'étage est un gain d'espace qu'on ne peut manquer, la console qui le rend possible devient l'objet de soins particuliers. Tout le génie populaire est à son service, comme il est au service d'une ornementation basée sur l'éclat des couleurs vives, la luminosité des pastels pouvant parfois surprendre ; ou au service de la recherche de signes ou de symboles (Planche 11a).

2. Modes d'habiter :

Dans un article intitulé « Les structures dualistes existent-elles ? », réédité dans l'Anthropologie Structurale, C. Lévi-Strauss raconte comment des missionnaires voulant christianiser les Bororo au XVII^e siècle s'étaient dans toutes leurs tentatives heurtés à une résistance indéfectible. Afin de venir à bout de cette résistance, un missionnaire ingénieux avait, après avoir observé la structure des villages indigènes, décidé d'organiser le campement des Bororo d'une manière différente. Il s'aperçut très vite que les échanges dans le village commençaient à changer et qu'une désorganisation du groupe était entamée. Par le moyen de ce truchement il avait enfin réussi à atteindre la vigueur de la culture indigène.

Lévi-Strauss déduisait de ce fait le rôle fondamental des schémas spatiaux dans le maintien des systèmes d'identité et dans la perdurance des cultures. Une société est condamnée à changer dès le moment où l'organisation de son espace est transformée.

C'est à partir de ce constat que notre étude des modes d'habiter s'éclaire partiellement.

En effet, considérant la primauté des schémas spatiaux, nous pensons que les modes d'habiter sont à même de montrer les perdurances culturelles et de montrer les tendances d'évolution fondamentales. Les modes d'habiter sont, comme nous l'avons déjà dit, les règles communes par lesquelles un groupe

social organise l'occupation du logement et la codifie. Ce sont les règles qui associent les comportements individuels et collectifs à l'organisation de l'espace, en leur assignant des topos. Ces règles sont d'abord discriminantes et se fondent sur des oppositions. Celles-ci sont en général symboliques. Ainsi l'opposition anthropo-topologique Parties nobles/Parties honteuses du corps rejaillit sur le mode d'habiter. On retrouve des topos nobles et des topos tabous dans le logement. La réception sera traitée convenablement et même avec ostentation, l'espace de préparation des aliments sera quelconque, alors que les toilettes seront complètement délaissées et tabous. Cette opposition recouvre globalement ce qui au niveau fonctionnel correspond à l'opposition public/privé. Les topos liés à des fonctions publiques seront traités avec attention, les topos privés le seront moins sinon avec négligence.

Les oppositions Masculin/Féminin et Adultes/Enfants, jouent individuellement et simultanément. Ainsi l'opposition Masculin/Féminin implique la séparation des lieux de sommeil des enfants mâles et femelles dès l'âge de la puberté. Le couple parental qui annule l'opposition M./F., mais implique l'opposition A./E. se trouve assigné un topos sommeil. Nous verrons plus loin que la chambre des parents existe dès qu'une surface minimum du logement le permet.

L'opposition Jour/nuit est une opposition naturelle fondamentale dans le mode d'habiter. Elle joue au niveau de l'opposition veille/sommeil soit par isolement des fonctions dans les topos distincts, soit par superposition des fonctions dans les mêmes topos.

L'opposition Été/Hiver, d'ordre naturelle également détermine le mode d'habiter. Elle crée une mobilité des fonctions d'un topos à un autre. Elle joue un rôle fort et peut se coupler à l'opposition Jour/nuit pour des effets plus fins.

Enfin l'opposition Homme/Animal joue un rôle prégnant dans le mode d'habiter, notamment dans le rural. Elle impose des séparations entre les topos assignés à l'animal et ceux liés à l'homme. Elle se nuance par l'opposition secondaire Bétail/volaille, qui fait que la volaille intègre la cour, alors que le bétail nécessite des topos spécifiques (étables par ex).

Les oppositions considérées peuvent être organisées en deux groupes. Le premier lié au corps, comprenant : Noble/Honteux, Masculin/Féminin et Adultes/Enfants. Le second qu'on dira par commodité lié à la Nature, comprend : Jour/Nuit, Été/Hiver, Homme/Animal. Alors que le premier groupe joue dans l'ensemble des modes de vie rencontrés, le second peut jouer uniquement partiellement selon les cas. Ainsi les oppositions Été/Hiver et Homme/Animal peuvent être absentes dans certains modes d'habiter.

Une autre opposition joue un rôle important et peut participer des deux groupes, c'est l'opposition Sec/Humide. En effet elle recouvre partiellement l'opposition Été/Hiver, en même temps qu'elle recouvre des fonctions corporelles précises. On retrouve ainsi les topos humides et les topos secs. Elle ne joue cependant son plein rôle qu'associée à l'opposition pur/impur. Il y a les topos humides purs tels les toilettes et les salles d'eau. Cette double opposition participe des deux groupes et se présente donc dans tous les modes d'habiter.

Avant d'énumérer les différents modes d'habiter rencontrés, précisons leur fonctionnement théorique. Naturellement il s'agit encore d'esquisses de modèles. C'est à titre indicatif que nous les présentons ici. Un mode d'habiter

comprend une série hiérarchisée de fonctions et une structure fondée sur des oppositions.

Ces fonctions sont : le sommeil, l'alimentation, la réception, la détente, l'hygiène. Les oppositions sont les oppositions secondaires qu'on laisse provisoirement de côté pour la commodité de la modélisation. Elles ont cependant, leur importance dans le mode d'habiter. Ainsi l'opposition femme au foyer/femme travaillant à l'extérieur agit fortement sur le mode d'habiter, ou celle enfant scolarisé/enfant non scolarisé joue également notamment pour le sexe féminin.

La structure des oppositions sert à assigner à chaque fonction des topos selon la hiérarchie fonctionnelle établie. Prenons la fonction sommeil, à titre d'exemple et voyons comment le topos du sommeil est déterminé. Soit le couple parental, son topos sommeil fixé selon le schéma suivant :

Fonction	Opposition	Trait pertinent	Espace
S (C)	Nuit/Jour	Fixe	T.C.
	Été/Hiver	Néant	
	Homme/Animal	Isolé des Animaux	
	Noble/Honteux	Isolé de la vue	
	Mas./Fém.	Tabou	
	Adul./Enfants	Sacré	

Le topos assigné au sommeil du couple est donc fixe, isolé des animaux et du regard. Il est également sacré, et marqué par le tabou. Il s'agit d'un lieu théorique réservé à cette fonction. Dans la pratique il peut s'agir d'une chambre réservée aux parents, ou d'un coin installé au salon. Dès que possible c'est une chambre qui est réservée à cette fonction.

Ce modèle de traitement peut s'appliquer à toutes les fonctions, et permettre de définir tous les topos théoriques de l'habiter. Bien sûr, on ne rencontre que rarement la concrétisation de l'ensemble du modèle, puisque des contraintes comme la superficie de la parcelle et le nombre de personnes rentrent toujours en jeu pour façonner les cas concrets. Maintenant quels sont les modes d'habiter rencontrés ? On en trouve trois de base, à partir desquels des variantes mixtes peuvent être obtenues :

a — Mode d'habiter rural :

Ce mode comprend les cinq fonctions structurées sur la base des six oppositions principales. Il se rencontre dans le type d'habitat rural à patio. Il s'agit d'un mode centré autour du patio.

L'opposition Homme/Animal crée une première distinction topologique. Aussi l'étable, topos assigné à l'animal, est isolé soit à l'entrée du logement, soit avec une entrée indépendante et accolée au logement.

L'opposition Sec/Humide crée la distinction entre topos secs et topos humides. Les topos humides sont les toilettes et les espaces de cuisine. L'opposition secondaire pur/impur relègue le W.C. topos d'eau impure à la périphérie du logement, le plus souvent à l'entrée. Par contre, le topos cuisine lié à l'eau pure, se situe donc dans un lieu proche du patio, et s'y prolonge. Ainsi les aliments sont préparés le plus souvent dans la cuisine, et le patio en même temps. Le patio étant le lieu imaginaire de l'eau pure, la préparation des aliments occasionnant des impuretés (déchets, cendres) on prépare les ingrédients dans le coin du patio à proximité de la cuisine, lieu du feu, où se fait la cuisson (voir Planches 1a et 7a, 1).

Si l'opposition secondaire Eau/Feu s'annule, comme on vient de le voir dans la cuisine, elle opère dans la détermination du lieu du Four, en le rejetant à l'extérieur du logement. Quant à l'activité productrice féminine non alimentaire, comme le tissage, un lieu précis lui est consacré.

L'opposition Jour/Nuit joue ici très fortement : les chambres sont réservées au sommeil, tandis que la vie diurne se passe dans le patio. On notera que la télévision est souvent dans le patio, ce qui indique que les soirées familiales s'y passent (Planches 67, 71, 73).

L'opposition Masculin/Féminin s'inscrit nettement dans l'occupation de l'espace. Ainsi la vie domestique des femmes se réalise d'abord dans le patio, à proximité de la cuisine, en compagnie des enfants (Planche 8a). Elles y travaillent et reçoivent également leur amies.

L'homme quand à lui accupe essentiellement la pièce de réception, qu'il ait des invités ou pas, et sa chambre pour le sommeil. On remarque que durant l'été la fonction sommeil se déplace des chambres du R.D.C. à la terrasse. Celle-ci contient parfois une chambre assignée à cet effet.

La réception quoique donnant sur le patio en est visuellement séparée afin de préserver l'intimité des femmes des regards mâles des invités.

Ce mode d'habiter se rencontre uniquement à Ouarzazate, où il est lié à la structure plurifamiliale. Le père de famille dès qu'il a un enfant marié lui construit une maison moyenne, communicante, mais avec entrée indépendante. Celle-ci est similaire à la résidence parentale, mais de dimensions plus modestes. On remarque aussi que les enfants dès la puberté disposent de chambres séparées par sexe. De plus un enfant ayant transité par la vie conjugale aura une chambre individuelle telle est le cas des filles divorcées.

Par ailleurs on a constaté que le bétail tend à disparaître du logement, indice que ce mode d'habiter tend à s'urbaniser.

b — Mode d'habiter traditionnel urbain :

Ce mode d'habiter se rencontre dans le type de maison à patio urbain. Il se caractérise par la disparition de l'opposition Homme/Animal. Le patio continue à être le centre de la vie familiale. Il est le lieu des activités de la femme (préparation des ingrédients, broderie, bavardage...) et l'espace de jeu des enfants de bas âge, comme il est un lieu de détente et d'alimentation pour toute la famille. Il

continue à être le lieu imaginaire de l'eau pure symbolisée par les vasques et les jets d'eau.

La chambre parentale se trouve le plus souvent à l'étage, le R.D.C. étant réservé à la vie diurne et au sommeil des enfants. L'enfant puberté bénéficie souvent d'une chambre à mi-étage, que l'isolement pour le travail scolaire rend plus utile.

L'opposition Eté/Hiver joue ici un rôle déterminant, l'occupation du logement se réglant sur le rythme des saisons. L'hiver pluvieux et froid pousse la famille à s'installer à l'étage, abandonnant le R.d.C. humide et glacé. L'été, c'est la fraîcheur des pièces du R.d.C. qui réjouit l'habitant. La maison est donc double, le rythme saisonnier décide des déménagements verticaux.

Contrairement au mode rural, ici la cuisine est isolé du patio, les terrasses ne servent qu'à des tâches domestiques (étendage, séchage de grains ou de Ghassoul,...).

L'entrée est toujours en chicane constituant un espace tampon entre l'extérieur et l'intérieur entièrement ouvert sur le patio. Les pièces, à l'exception de la réception et de la chambre conjugale, sont polyvalentes, faisant office de séjour, salle à manger et chambre d'enfants.

La volaille seul animal admissible est relégué à la terrasse, c'est le cas des pigeonniers et poulaillers. On rencontre ce modèle essentiellement à Marrakech, où sa concrétisation est le plus souvent tronquée pour des raisons de promiscuité et d'indigence. Le dédoublement haut/bas disparaît dans la majorité des cas rencontrés, les maisons étant à R.d.C. uniquement. C'est une part importante du confort qu'offre le modèle qui disparaît. De plus, dans beaucoup de cas la maison est occupée par plusieurs familles. Le patio devient commun, et la vie familiale est refoulée vers les pièces (1 à 2 par famille). De plus la cuisine n'existant pas, elle se fait en commun dans le patio, avec les autres travaux ménagers. Le puits, seule source d'eau, est dans le patio à portée de main des utilisateurs. Les pièces deviennent alors plus polyvalentes, seules les fonctions affectées du trait humide en sont exclues.

c — Modes d'habiter urbain moderne :

Le mode d'habiter urbain moderne se caractérise par l'organisation des 5 fonctions de l'habiter sur la base de quatre oppositions principales seulement ; Homme/Animal et Eté/Hiver étant exclues. Il se rencontre dans la maison en appartement.

Les chambres y sont affectées soit au couple soit aux enfants. La chambre des parents étant réservée au sommeil ; celles des enfants comprenant également le jeu, le travail scolaire, la réception d'amis leur permettant un isolement relatif.

Le séjour est une pièce polyvalente assignée à la nourriture, la réception, les soirées familiales et accessoirement à certaines activités domestiques tels la préparation de certains ingrédients pour la cuisine, mais peut également servir pour le sommeil des enfants ou d'invités.

La cuisine, relativement isolée, comprend tout le travail culinaire, préparation des ingrédients et cuisson. Elle a également l'exclusivité du nettoyage du

linge, ce qui n'est pas le cas dans les modes précédents. On y remarque également l'aménagement du plan de travail à l'occidental avec évier, impliquant que les activités s'y font debout contrairement aux modes rural et traditionnel urbain où le travail se fait principalement assis ou accroupis. Quand le puit existe, il y est également organisé avec le plan de travail (Planche 102).

La salle de bains existe et centralise les fonctions d'hygiène corporelle, pièce n'existant ni dans le mode urbain traditionnel étudié, ni dans le mode rural. Elle atteste autant d'un niveau de confort supérieur, que de soucis supplémentaires d'hygiène. Le W.C. est le plus souvent accolé à la S.d.B.

Le salon, lieu de réception, est la pièce la plus vaste, mais la moins utilisée. Elle reste réservée aux occasions afin d'éviter l'usure rapide du mobilier, le plus riche de la demeure.

Ce mode d'habiter est décentré avec une hiérarchie conséquente des pièces (salon, séjour, ch. parents, ch. enfants, cuisine, S.d.B. W.C.) et de leur spécialisation. Il se rencontre le plus souvent à Tahla. Naturellement adapté à la surface du logement, la S.d.B. pouvant ne pas exister, de même que le séjour peut fusionner avec le salon.

d — Modes mixtes :

A côté des modes d'habiter de base, il existe des variantes générés à partir de ceux-là pour diverses raisons. On en distingue deux, le premier est le mode urbain à patio couvert et le second est le mode mixte urbain rural.

— le mode urbain à patio couvert, très courant à Tarrast et Khouribga, fonctionne sur la base du mode d'habiter urbain traditionnel, avec toutefois l'effacement de l'opposition Été/Hiver rendu possible par la couverture d'un patio de taille très variable.

— le mode mixte (Planches 21 et 77 à 80) rencontre à Tahla et à Tarrast. Il associe au mode d'habiter urbain, la présence d'un jardin latéral extérieur muni ou non de poulailler. Il est assez rare et désigne la persistance de certains traits ruraux des populations concernées.

Si l'on considère les sites urbains enquêtés on est frappé par la dominance du mode urbain à patio couvert. Celui-ci présente en effet l'avantage, par rapport au mode urbain traditionnel, du non dédoublement du logement imposé par l'opposition Été/Hiver, soit la possibilité de l'exploitation verticale des parcelles pour plusieurs logements indépendants.

Par ailleurs la taille souvent réduite des parcelles décide d'une réduction excessive du patio aux dimensions d'un simple Hall de distribution et par conséquent tend à annihiler la fonction centrale du patio dans ce modèle. Si l'on tient compte du fait que la plupart des habitants des Q.H.C. construisent eux-mêmes leur logement, on peut considérer que cette tendance est réfléchie et acceptée, sinon volontaire. Même si elle reste faible elle indique un début de modernisation du mode de vie dans les quartiers enquêtés, tel qu'on le relève dans l'étude des aspects sociologiques.

Le mode d'habiter rural est délimité à Ouarzazate et tend à s'urbaniser à l'instar de la vie quotidienne. Quand au mode d'habiter urbain traditionnel il ne se rencontre qu'à Marrakech, mais dans un cadre de promiscuité et d'indigence.

Le mode urbain à patio couvert est dominant en milieu urbain et ce pour des raisons de rentabilité du terrain et d'éviction des effets de l'opposition Eté/Hiver. Alors que le modèle mixte par sa rareté relative se présente comme un modèle transitoire, le modèle urbain moderne est un modèle en expansion. Qu'on le considère comme modèle importé, ou comme issu de l'annihilation de la fonction centrale du patio dans le mode urbain à patio couvert, lui-même issu du mode urbain traditionnel, le fait est qu'il se présente comme fortement concurrent du mode urbain à patio couvert.

CONCLUSION :

Parmi les deux types d'unité de logement que nous avons pu distinguer au niveau de notre étude typologique, la maison à patio et la maison en appartement, c'est sans aucun doute la seconde qui constitue le type tendentiellement dominant. Ce type se singularise aussi bien au niveau fonctionnel qu'au niveau de sa façade et de son système constructif.

Au niveau fonctionnel il se caractérise essentiellement par une ségrégation et une hiérarchisation des fonctions qui s'organisent soit horizontalement soit verticalement selon que la maison est plurifamiliale ou mono-familiale. Les pièces sont en général de dimensions très réduites, aérées et éclairées par des ouvertures de petites dimensions donnant directement vers l'extérieur. La maison dépasse très rarement R + 2, le rez-de-chaussée étant en général occupé soit par des commerces soit par un garage. Dans la quasi-totalité des cas la terrasse n'est que provisoire dans l'attente de constituer un étage supplémentaire.

Ceci pose un certain nombre de problèmes au niveau de l'hygiène et des modes d'habiter :

- la maison n'est appropriée que partiellement par ses habitants. (patio réduit à la circulation, la terrasse et les balcons sont inutilisés).
- elle n'est pas toujours adaptée au mode d'habiter souhaité.
- elle est très mal aérée et éclairée sauf pour celle disposant de plusieurs façades.
- l'évacuation des eaux usées et vannes s'y fait très mal.

Au niveau des façades l'uniformité et le mimétisme sont la règle. Les ouvertures généralement réduites sont uniformément réparties sur la façade et dans certains cas groupées en bandes horizontales ou verticales. Les murs mitoyens réalisés avec des matériaux de qualité très médiocres ne sont jamais enduits et finis. Les poteaux et le ferrailage en attente terminent toujours la maison, les acrotères généralement très hauts sont percés d'ouvertures sans menuiserie.

Dans beaucoup de maison l'ensemble de la construction n'est pas enduit. L'encorbellement très souvent irrégulier est systématique au niveau du premier étage.

Les problèmes qui s'en suivent sont :

- un paysage architectural monotone, inachevé.
- le manque d'imagination et de créativité qui se limitent à la recherche de signes et de symboles.

Au niveau du système constructif, la structure en BA, poteaux-poutres, très mal maîtrisée est la règle. Les éléments de structure sont surdimensionnés et très souvent dédoublés inutilement. Les fondations pas suffisamment profondes ou dans certains cas inexistantes.

Les problèmes qui s'en suivent sont :

- gaspillage de matériaux de construction.
- précarité de la construction et du type architectural qui en découle.
- le système constructif ne s'adapte pas toujours au type de logis souhaitable et aux conditions climatiques.
- matériaux de qualité au niveau du second œuvre qui ne cadre pas avec la précarité et la non-maîtrise du gros œuvre.

TROISIEME PARTIE
SYNTHESE ET RECOMMANDATIONS

CHAPITRE PREMIER

SYNTHESE

A la lumière des analyses précédentes nous pouvons conclure que : l'habitat clandestin peut être défini comme un habitat en dur, de type urbain ou semi-urbain, il est soit intégré à une agglomération soit constitué en agglomération autonome. Il est construit sans permis de construire, ou avec permis sur lotissement ou morcellement non autorisé et non équipé.

Si l'on considère :

- l'ampleur du phénomène,
- les autorisations délivrées par les conseils municipaux dans certains quartiers clandestins,
- l'intervention des offices publics d'eau potable et d'électricité dans ces quartiers,
- l'implantation des transports en commun,
- l'imposition des quartiers,

Non seulement le qualificatif de clandestin apparaît comme impropre à l'appellation de ce genre d'habitat, mais la conception qui le sous-entend de phénomène conjoncturel et passager s'effrite également. En effet l'habitat dit clandestin ne s'est développé que grâce aux conditions structurelles qui l'ont rendu possible, par sa nature et son ampleur il a partiellement édicté les orientations du développement urbain et a induit une désintégration du tissu urbain dans la majorité des villes du Royaume. Mais par son extraordinaire essor il révèle une forte dynamique socio-économique et une autonomie dont il ne faudrait pas négliger les aspects positifs.

1. L'HABITAT CLANDESTIN : PHENOMENE STRUCTUREL :

La plupart des études et réalisations ayant touché l'H.C. jusqu'ici ont tendance à faire de celui-ci un phénomène conjoncturel.

Partant d'une projection simpliste sur l'espace de la loi économique de l'offre et de la demande, l'apparition et le développement de l'H.C. ont été souvent liés à l'accroissement de la population urbaine; il s'agirait donc d'une rupture de l'équilibre du marché imputée à une seule variable du système, à savoir la demande.

A supposer que ce raisonnement soit juste (ce qui est loin d'être évident), l'analyse aboutit à une impasse car le « retour » à l'équilibre est nécessairement conditionné par la possibilité d'infléchir la tendance à la hausse de la demande; ce qui constitue — tout au moins à court terme — une simple hypothèse d'école.

Ainsi, si sur le plan des apparences (phénoménologique) la situation actuelle peut être interprétée comme le résultat de la disjonction entre l'offre et la demande, il ne faut pas en conclure que l'H.C. est un simple fait de conjoncture. Il s'agit d'une donnée structurelle, qui reflète la nature de l'organisation

économique et sociale et focalise ses contradictions en les rendant plus limpides.

En effet, à travers les observations menées sur le terrain, l'H.C. est organiquement lié à un certain nombre de conditions structurelles et induit des efforts structurants conditionnant l'organisation socio-économique.

Les conditions structurelles à l'origine de l'H.C. sont multiples. Pour se limiter à l'essentiel, citons simplement les conditions d'ordre démographique, économique, politique et règlementaire.

— Conditions démographiques :

Le taux élevé de l'accroissement démographique combiné à l'exode rural constituent de toute évidence l'une des données de base permettant l'existence des Q.H.C.

Le développement des ces quartiers est plus affirmé dans les localités où le taux de croissance de la population est le plus élevé.

— Conditions économiques :

L'insuffisance quantitative et qualitative de l'offre du logement sur le marché réglementé en lien avec la structure spécifique du secteur du B.T.P. l'insolvabilité chronique de la demande, la complexité et l'inefficacité du système du crédit en vigueur, etc... sont autant de facteurs tangibles permettant aux besoins engendrés par le surplus démographique de s'exprimer spatialement sous forme d'H.C.

— Conditions règlementaires :

L'incapacité de l'administration face à la croissance urbaine, l'incapacité et la défaillance des gestions municipales et l'inadéquation du mode de logement horizontal avec les moyens de lotissement et de viabilisation disponibles, constituent enfin le complément efficace des conditions précédemment citées.

2 — HABITAT CLANDESTIN ET DESINTEGRATION DU TISSU URBAIN :

Les Q.H.C., s'ils ne posent pas généralement des problèmes techniques de construction, puisqu'ils sont le plus souvent techniquement fiable, posent aux collectivités locales des problèmes de gestion extrêmement lourds.

L'enquête générale a montré que près de 50 % des logements clandestins sont desservis en eau potable, que 40 % des quartiers sont assainis, que 70 % des logements sont électrifiés. Même le téléphone existe dans certains quartiers à Oujda, à Tarrast (Inezgane) et à Quarria de Salé par exemple. C'est la voirie qui demeure très faible dans les équipements d'infrastructures, puisque les « Q.H.C. » n'en sont couverts qu'à 5 %. (Voir tableau des équipements en annexe).

Hormi les quelques cas où l'assainissement est pratiquement irréalisable, le coût en devient trop lourd puisqu'il est 1,5 à 2,5 plus cher que s'il avait été réalisé avant la construction. On voit malgré tout dans un nombre considérable de Q.H.C. que les équipements d'infrastructure sont réalisés soit par le biais d'amicales, soit par des coopératives de propriétaires.

Le problème le plus crucial des Q.H.C. demeure l'assainissement, et il va sans dire que l'hygiène y est particulièrement défaillante :

Quant aux équipements de superstructure, seuls les mosquées, fours, hammams, écoles coraniques sont intégrés dans la majorité des Q.H.C.; les grands équipements tels que les collèges, dispensaires, écoles sont localisées à leur périphérie. Bon nombre de ces équipements programmés pour les quartiers réglementés se trouvent surchargés et dans l'incapacité de répondre correctement à toute la demande.

La prolifération des Q.H.C. démontre sinon la faillite de l'urbanisme au Maroc du moins l'inadéquation entre l'urbanisme et l'urbanisation. Nous considérons que l'urbanisme, instrument juridico-administratif de planification et de la croissance urbaine est dans son état actuel incapable de la juguler ou de l'orienter. En effet, paradoxalement, ce n'est pas l'urbanisme qui structure nos villes mais ce sont les Q.H.C. qui en édictent partiellement les orientations de développement. Ce qui conduit à une désintégration du tissu urbain repérable sur plusieurs plans.

— Plan spatial : la localisation des quartiers d'habitat dit clandestin induit de facto une désintégration et un étalement du tissu urbain. L'exemple de Fès est éloquent à cet égard : Etendu à Zouagha, Ben souda et le quartier du Mont-Fleury dénote la démesure de cet étalement.

— Plan de l'économie urbaine : l'étalement démesuré sur le plan spatial induit un gonflement des externalités négatives de l'économie urbaine au niveau des équipements et au niveau des transports.

— Plan sociologique : malgré la recherche d'urbanité et de modernité rencontrée dans les quartiers d'habitat dit clandestin et l'importance des échanges avec la ville, la représentation négative liée à leur exclusion de la ville demeure assez forte et joue un rôle déterminant dans le renforcement de la distanciation sociale.

— Paysage architectural : le modèle d'habitat économique, institué par le décret de 1973, a vu son application se généraliser sur l'ensemble du territoire national. Dans le clandestin en particulier, l'hypothèse d'une légalisation future a poussé à son adoption systématique d'autant que son caractère officiel le pare d'un gage de qualité, d'économie et de légalité. Or au niveau du mode d'habiter il est peu conforme à l'usage; au niveau de la construction, le financement par à-coup conduit inéluctablement à des problèmes techniques et esthétiques ; au niveau technique aussi bien la conception que la réalisation sont confiées à des intervenants peu qualifiés occasionnant beaucoup de gaspillage. Ceci conduit à un paysage architectural désordonné, monotone et inachevé avec l'aspect d'un chantier permanent.

3 — AUTONOMIE ET DYNAMIQUE DE L'HABITAT CLANDESTIN :

Par son ampleur l'H.C. concourt à l'organisation socio-économique produisant des effets structurant la vie sociale :

— très fort pourcentage de logements produits et consommés, près de 25 % de la production du logement est accaparée par l'H.C.

— développement d'économies parallèles liées au bâtiment aux services et au commerce journalier.

— incidence sur le développement des industries en amont du bâtiment

(ciments, briques, carrelages...).

- création d'emplois dans le bâtiment.
- participation à la formation de capital fixe.
- création de superstructure de base.
- influence sur les orientations de développement des structures urbaines.
- transformations culturelles dues aux brassages de populations d'origines différentes.

Par ailleurs la souplesse du marché foncier y permet une réponse adéquate à la demande. De même, la construction par à-coups y permet l'adaptation à un mode de financement caractérisé par une épargne aléatoire et le crédit informel. Souplesse du marché foncier et de la construction génèrent une dynamique puissante puisqu'elle touche 25 % du logement produit. Cette dynamique reste cependant relativement autonome par rapport à l'administration et à l'économie formelle du pays.

L'habitat dit clandestin représente donc une part importante de l'habitat au Maroc. Il se caractérise par la nature structurelle de ses conditions de développement, par une dynamique puissante et une autonomie relative par rapport à l'économie formelle et à l'administration, et enfin par la désintégration du tissu urbain qu'il occasionne. Vu toutes ces caractéristiques il apparaît irréaliste de continuer à l'ignorer et à négliger la gravité de son développement. Il est encore plus déraisonnable de songer à le raser ou à en étouffer la dynamique. Dans l'optique d'un développement urbain harmonieux à l'échelle du territoire national, il est impératif de le prendre en compte, d'en accentuer la dynamique, et de l'intégrer de manière définitive au tissu urbain.

CHAPITRE DEUXIEME

PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS

Compte tenu des résultats de l'étude, l'encadrement de la dynamique des Q.H.C. et leur intégration dans le tissu urbain en vue d'une urbanisation maîtrisée s'imposent comme des nécessités urgentes. Pour ce faire nous recommandons une politique différente axée sur une action de pondération et une stratégie de prévention. En effet, vues les potentialités socio-économiques des Q.H.C. et la situation économique générale, la politique de restructuration systématique entreprise par les pouvoirs publics avec l'aide des organismes internationaux est nous semble-t-il, aussi onéreuse qu'irrationnelle.

Elle est irrationnelle parce que l'intervention massive et généralisée des pouvoirs publics qu'elle suppose aboutit généralement à miner les bases de la dynamique de ces quartiers. Elle transforme leurs occupants en une masse d'assistés à l'image des bidonvillois. Elle étudie principalement la capacité de prise en charge de la population de ses besoins en matière de logement, et par conséquent de ses capacités d'aménager et d'améliorer son environnement.

La politique de restructuration est irréaliste tout simplement parce qu'elle fait abstraction de la condition fondamentale de sa mise en œuvre qui consiste dans la disponibilité de moyens financiers importants qui la rendent très onéreuse. Or il est très clair qu'en l'état actuel de l'économie marocaine et des finances publiques, ni l'Etat ni les collectivités locales ne sont en mesure de dégager les moyens nécessaires à cette politique. En outre, l'alourdissement de la dette extérieure exclut le recours à des emprunts internationaux à cette fin. Il serait d'ailleurs plus judicieux d'orienter les emprunts extérieurs vers les secteurs directement productifs.

Les données suivantes illustrent clairement notre propos :

— Selon le rapport de la Banque Mondiale, la totalité des investissements publics dans l'infrastructure et les services municipaux se montaient en 1983 à 300 millions de dh, l'on suppose un investissement unitaire de 950.000 dh à l'hectare, en tenant compte du fait que certains Q.H.C. sont déjà partiellement équipés, le coût total de la restructuration serait de l'ordre de 1,5 milliards de dh.

— Le coût global d'une opération de restructuration d'un Q.H.C. a été estimé par une délégation de l'ex-M.H.A.T. à 20 milliards de centimes. Toujours selon le même rapport, la part de dépenses revenant à la municipalité s'élève à 31 % de cette somme, soit 7 milliards de centimes, les dépenses municipales devant être récupérées par le biais de la taxe d'édilité, celle-ci ne dépassant pas pour toute la ville 0,4 milliards de centimes/an, il s'ensuit que l'ensemble des taxes récupérées pendant 20 ans ne servirait qu'au remboursement de l'avance que la municipalité aurait déboursée pour restructurer le dit quartier.

Dans ces conditions et partant des conclusions de notre étude, la politique la plus appropriée à l'heure actuelle est de toute évidence celle qui combine l'action de pondération et la stratégie de prévention.

L'ACTION DE PONDERATION :

La pondération est définie comme une action visant à établir un équilibre entre les diverses composantes agissant dans les Q.H.C. Par opposition à la restructuration qui confie à l'Etat un rôle exclusif dans l'aménagement, elle vise à créer un équilibre dans les opérations d'aménagement entre le public et le privé. En outre elle implique un désengagement financier de l'Etat en ce qui concerne la réhabilitation des quartiers tout en lui conservant son rôle traditionnel de contrôle et ses obligations en termes de services publics.

La pondération doit assurer trois objectifs :

— la sauvegarde et le développement des aspects positifs de l'organisation socio-économique des Q.H.C., à savoir, la créativité, la souplesse, l'adaptabilité et la dynamique.

— l'élimination des externalités négatives manifestées au niveau urbanistique et architectural.

— l'élimination des effets pervers de l'intervention de l'Etat et la réduction des dépenses publiques qu'elle occasionne.

La réalisation de ces objectifs nécessite une adaptation des textes en vigueur à la situation actuelle et appelle une action multiforme et coordonnée dans les domaines de la construction, de l'équipement et de l'aménagement.

Bien entendu la reconnaissance légale des groupements résidentiels dit clandestin existant constitue la condition primordiale à toute action de pondération. La légalisation peut d'ailleurs avoir des effets psycho-sociologiques favorables pour la réussite de l'action de pondération.

LA STRATEGIE DE PREVENTION :

Elle constitue en une prospective rationnelle des besoins en matière de logements, dans la détection des zones sensibles à l'urbanisation anarchique non réglementaire, et en une stratégie répondant aux besoins recensés sur la base des moyens disponibles des secteurs privé et public. Elle implique un ciblage précis et judicieux des zones sensibles, une incitation du secteur privé autant que son harmonisation avec le secteur public.

Naturellement elle s'insère dans la politique générale de l'Habitat conçue comme l'un des axes majeurs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

La politique de prévention et de pondération nécessite la prise d'un certain nombre de dispositions générales d'une part, et de dispositions particulières d'autre part : Sa réalisation, fondée sur l'intégration des Q.H.C. en vue d'une urbanisation maîtrisée et harmonieuse, implique l'élaboration d'une stratégie d'actions échelonnées à court, moyen et long terme.

DISPOSITIONS GENERALES :

1 — Reconnaître juridiquement les quartiers d'habitat dit clandestin.

Cette reconnaissance est l'acte préalable à toute politique d'intégration. Elle peut entre autres induire des comportements positifs des populations concernées envers cette politique tout en donnant à l'Etat la cohérence nécessaire à son attitude face aux Q.H.C.

2 — Décentraliser l'établissement et l'homologation des plans d'aménagement et des plans de développement.

La lenteur des procédures d'homologation dans le système actuel, fortement centralisé, est l'une des causes principales du développement de la construction clandestine. La décentralisation pourrait d'une part accélérer la procédure, et d'autre part responsabiliser d'avantage les élus locaux en les amenant à une prise en compte réaliste des ressources locales.

3 — Abroger le décret sur l'habitat économique et le remplacer par des textes régionaux prenant en considération les particularités régionales.

Ce texte qui à l'origine définissait les caractéristiques dimensionnelles et architecturales de l'habitat économique s'est très rapidement transformé en la source principale du modèle d'habitat dominant tant dans les lotissements économiques de l'Etat que dans les quartiers clandestins. Or il se trouve qu'il néglige parfaitement les particularités régionales, d'où l'uniformité du paysage architectural et urbanistique à l'échelle de l'ensemble du territoire national.

4 — Réviser le dahir de 1960 sur le développement des agglomérations rurales, en supprimer les dispositions relatives au zonage, et en reconduire celles relatives aux équipements.

Cette recommandation vise à supprimer le développement en négatif que provoque l'établissement de plans de développement rural par le biais des contraintes foncières qu'ils imposent.

5 — Abroger la circulaire 2042 du 14 novembre 1973 faisant obligation d'envoi au service central de l'urbanisme toute demande de lotissement dépassant 100 lots ou de construction dépassant 60 logements.

6 — Repenser les documents d'urbanisme pour en faire des instruments d'incitation et d'encouragement plutôt que d'obligation et de rétorsion.

7 — Elargir le champ d'étude du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme à l'aire d'influence de l'agglomération concernée et rendre ses dispositions opposables aux tiers.

8 — Abolir le zonage dans les plans d'urbanisme, sauf pour les activités polluantes, dangereuses et la grande industrie.

9 — Accompagner les plans d'urbanisme d'un montage technico-financier et d'un échéancier de réalisation des équipements engageant les parties concernées par leur réalisation.

10 — Introduire une politique d'aménagement concerté pour les secteurs à urbanisation rapide, et les secteurs prioritaires.

11 — Créer au niveau des communes des cellules d'assistance technique chargées de conseiller les élus sur les orientations urbaines à prendre.

12 — Dans les cas où la commune ne dispose pas des moyens pour créer sa propre cellule technique, elle doit pouvoir signer une convention avec des B.E.T. et architectes du secteur privé.

13 — Réformer le système de crédit à la construction et l'aménager en l'élargissant à l'ensemble du marché financier.

14 — Adapter les conditions d'octroi du crédit à la construction et

l'échéancier de remboursement en tenant compte du revenu global du ménage.

· **15** — Unifier la procédure administrative de la conservation foncière en concentrant les intervenants dans le cadre de la même administration.

16 — Proscrire les contrats sous seing privé au niveau des transactions foncières.

Cette proscription a pour objectif de compléter l'effet escompté de la précédente mesure qui vise à encourager et à accélérer la conservation foncière.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PONDERATION :

L'action de pondération qui vise la sauvegarde et l'encouragement de la dynamique des Q.H.C. ainsi que leur intégration dans le tissu urbain doit se concrétiser sur les plans juridique, socio-économique, urbanistique, et architectural. Elle doit se réaliser à court terme afin de permettre une maîtrise assez rapide de l'urbanisation, et être un moyen d'accompagnement efficace de la prévention.

Elle doit conduire nécessairement à l'amélioration des conditions de vie des populations concernées, par l'installation et l'achèvement des équipements, par l'amélioration du paysage urbain, par l'instauration de relations plus développées avec le reste de la ville, par la normalisation des espaces publics, et par le développement des activités de loisirs.

L'action de pondération repose principalement sur deux instruments :

— L'antenne technique d'assistance architecturale dans le quartier. Cette antenne est composée d'Architectes, adjoints-techniques, et d'agents d'autorité. Elle assiste, examine, contrôle et statue sur les autorisations de construire, les surélévations, les réfections de façade. Elle décide du plan d'aménagement du quartier. Cette antenne est provisoire et se dissout avec l'achèvement des opérations.

Dans les cas où l'administration ne dispose pas des moyens en personnel pour en constituer, elle peut déléguer ses prérogatives à un architecte privé qui par le biais d'une convention assure le rôle de l'antenne.

— Les amicales de propriétaires. Nous avons relevé dans le cours de notre étude le rôle joué par les amicales dans la réalisation de certains équipements. Celles-ci devraient être encouragées afin d'assurer ce rôle de manière plus dynamique. Des unités de voisinage devraient être définies, et une amicale par unité devrait être créée. Elle aurait la charge de la viabilisation de sa zone. Ainsi tous les résidents du quartier seraient impliqués par le versement de leur quote part à l'amicale chargée de l'opération. L'administration en tirerait le double bénéfice de se décharger financièrement, et d'avoir des interlocuteurs en nombre réduit.

L'action de pondération doit être menée à plusieurs niveaux :

1 — L'intégration à l'agglomération urbaine la plus proche par :

— La création de voies principales d'accès et des voies de liaisons.

— Le développement des transports en commun reliant le quartier à la ville.

— L'aménagement de la périphérie du quartier et la création d'une continuité du tissu urbain entre la ville et le quartier par l'implantation d'espaces verts, et équipements publics, des opérations immobilières privées ou publiques.

et la création de zones d'activités permettant la création d'emplois sur place.

2 — L'aménagement de réseaux de voiries :

— Ne rendre carrossables que les voies de pénétration et les axes structurants.

— Le restant des voies doit être transformé de préférence en voies piétonnes à la charge des riverains

— Imposer l'alignement au niveau des voies carrossables seulement.

— Imposer la réfection des façades principales et l'enduit des façades latérales et autoriser les surélévations techniquement acceptables.

3 — Au niveau de l'assainissement :

— Compléter les réseaux existants, ou les faire réaliser par les amicales. Dans les cas d'impossibilité, inciter la population à réaliser des fosses septiques individuelles ou collectives en proposant des modèles.

— Envisager la mise en place, d'un système de crédit à l'équipement d'infrastructure.

4 — Au niveau de l'hygiène :

— Inciter les résidents à réaliser de petites transformations, sous le contrôle de la cellule d'assistance technique, nécessaires à l'aération et à l'ensoleillement des logis.

— Contrôler les puits et leur utilisation.

— Inciter à la réalisation de blocs sanitaires à l'intérieur de chaque logement.

5 — Au niveau de la voirie

— Assurer le ramassage des ordures ménagères

— Réaliser ou compléter l'éclairage public.

6 — Au niveau des espaces publics :

— Créer des aires de jeu, des espaces verts, des places et du mobilier urbain.

Pour ce faire, la municipalité doit s'approprier les terrains inutilisables et user de son droit de préemption sur les terrains utilisables.

7 — Au niveau des équipements publics :

— Assurer l'équipement normal des quartiers.

— Encourager le secteur privé par des avantages fiscaux ou autres pour tout ce qu'il peut prendre en charge.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREVENTION :

La stratégie de prévention définie plus haut consiste dans une prospective des besoins en logements, dans la détection des zones sensibles à l'urbanisation anarchique non réglementaire, et en une stratégie répondant aux besoins recensés sur la base des moyens disponibles des secteurs public et privé. Elle implique une politique de concertation entre les divers agents de l'urbanisation (élus locaux, autorité locale, services techniques, propriétaires fonciers et promoteurs publics et privés), dans la mise en œuvre de plans d'aménagement concertés avec une accélération sensible des procédures, et un allègement des

contraintes des textes en vigueur par l'utilisation des mesures dérogatoires prévues.

La concertation doit aboutir à l'établissement de plans d'aménagement réduits à la définition de la trame générale de voirie, et à la réservation des équipements structurants. Le coefficient d'occupation du sol devra être négociable contre taxe, cession de terrain à la commune ou réalisation d'équipements cédés à celle-ci.

a — Détection des zones sensibles :

La détection des zones sensibles au développement de l'habitat non réglementaire est la tâche prioritaire de la prévention. Cette détection doit se faire sur la base du répertoire suivant :

- 1 — Zones limitrophes de Q.H.C. existants
- 2 — Zones présentant des contraintes topographiques à la viabilisation et partant, à l'aménagement réglementaire.
- 3 — Zones limitrophes d'agglomération et à parcellaire de petite taille :
- 4 — Terrains accessibles par route secondaire ou chemin tertiaire à proximité de l'agglomération :
- 5 — Bidonvilles et leurs zones limitrophes :
- 6 — Zones limitrophes de grandes opérations de lotissement ou d'habitat.
- 7 — Zones limitrophes des grandes zones industrielles en création ou en plein développement :
- 8 — Zones en mutation d'activité ou de statut administratif.
- 9 — Zones à taux d'accroissement démographique très fort.
- 10 — Installation sélective d'équipements d'infrastructure dans le rural.
- 11 — Zones proches d'équipements de superstructure existants ou en projet.

La détection doit être menée le plus rapidement possible et être exhaustive. Elle doit être suivie d'un contrôle régulier et d'une mise à jour permanente. Le contrôle peut être mené sans frais par l'utilisation des agents de voirie des collectivités locales et ceux de l'ex-M.H.A.T. réunis dans un même service. Un compte rendu régulier doit être fait par ledit service aux collectivités locales et aux autorités locales chargées de l'urbanisme.

c — Dispositions particulières à la prévention :

La détection des zones sensibles à la prolifération d'habitat non réglementaire et l'établissement d'un plan d'aménagement concerté pour ces zones constituent les points de départ de la stratégie de prévention. La réalisation de ce plan d'aménagement nécessite la prise de dispositions particulières qui complèteraient les effets des dispositions générales énoncées précédemment. Elles se résument comme suit :

1°/ L'assouplissement de la procédure réglementaire de lotissement et morcellement :

— raccourcissement du délai de la procédure.
— déclarer obligatoirement la conservation foncière dans les zones sensibles.

— dans les cas d'impossibilité de reconstitution du titre initial, ne pas exiger le titre de conservation foncière, un certificat de propriété délivré par l'autorité locale devra suffir.

— Ne pas définir de parcelle minimale constructible.

— Autoriser la vente échelonnée des lots selon l'avancement de la viabilité du lotissement.

2°/ Exiger du lotisseur la réservation de terrains choisis en accord avec les services concernés pour l'installation d'équipements d'infrastructure.

3°/ Inciter la promotion immobilière publique et privée dans les zones sensibles.

4°/ Prévoir l'aménagement des zones limitrophes des grandes opérations publiques.

5°/ Exiger dans les grandes opérations industrielles des programmes d'habitat pour la main-d'œuvre.

6°/ Veiller à ce que les équipements publics ne soient pas périphériques dans les grandes opérations (publiques ou privées).

7°/ Création de sociétés d'économie mixte : Inciter les propriétaires fonciers ne disposant pas des moyens nécessaires à l'aménagement de leur terrain à s'associer aux collectivités locales ou à des organismes publics ou semi-publics en société d'économie mixte pour réaliser lesdits aménagements.

Toutes ces dispositions requièrent une position dynamique et prépondérante des collectivités locales dans les opérations de planification, de gestion, et de réalisation des programmes d'aménagement et d'habitat.

CONCLUSION GENERALE

A l'origine de cette étude il y avait un constat alarmant : une forme d'habitat non réglementé, l'habitat dit clandestin, se développe à une allure prodigieuse sur l'ensemble du territoire, croissant deux à trois fois plus vite que l'habitat réglementé. Si d'ici quelques années ce phénomène n'était pas maîtrisé, cette forme d'habitat deviendrait dominante, et pourrait aboutir à une catastrophe urbanistique. Partant de là nous avons esquissé une problématique et formulé un ensemble d'hypothèses sur les causes d'émergence de ce type d'habitat, sur la dynamique socio-économique qui le sous-tend, et sur les formes architecturales et urbaines qu'il revêt. Même si la plupart de nos hypothèses se sont avérées justes, on ne pouvait se satisfaire de leur simple vérification théorique, aussi sophistiquée et réconfortante pouvait-elle être. Notre souci majeur, à côté de la rigueur méthodologique nécessaire, allait à la production de solutions au problème soulevé.

Ainsi nous avons été conduits au niveau de nos conclusions à privilégier les trois aspects principaux du problème, à savoir :

- la nature structurelle de l'habitat dit clandestin
- l'effet de désintégration urbaine qu'il entraîne dans la majorité des villes du Royaume.
- les aspects positifs de la dynamique socio-économique qui l'accompagne.

De ce fait nous avons renoncé à la production de modèles urbains ou architecturaux d'intervention, lui substituant les propositions d'une solution générale. L'adage dit à juste titre qu'il n'y a que les faux problèmes qui n'ont pas de solution. Poser un problème correctement, c'est déjà indiquer les bases de sa solution.

En l'occurrence trois principes ont été retenus :

- la nécessité d'une urbanisation harmonieuse et maîtrisée.
- la conservation et l'enrichissement des aspects positifs de la dynamique socio-économique rencontrée dans les quartiers d'habitat dit clandestin
- la rationalisation de l'intervention des pouvoirs publics, et l'élimination de ses effets pervers.

Ces impératifs nous ont amenés à concevoir deux types d'actions distinctes, mais à mener néanmoins conjointement si l'on veut réussir à bien maîtriser la situation à court terme. Elles consistent en la pondération des aspects et effets nocifs des quartiers d'habitat dit clandestin existants, et en la prévention du développement de ce type d'habitat.

Elles s'appuient sur une stratégie précise qui exige la prise de dispositions particulières à l'une et à l'autre, et de dispositions générales relatives à la planification et à la gestion urbaines. Cette stratégie est exposée dans la deuxième partie de l'étude.

On ne peut clore cette conclusion sans signaler les axes de recherche que

l'aboutissement de cette étude a imposés à notre curiosité, tant il est vrai que toute recherche ne saurait s'achever sans ouvrir la voie à d'autres champs d'investigation scientifique. Si l'on considère que le présent rapport s'est attaché à traiter le problème dans sa globalité, l'intérêt des thèmes de recherche suivants se révèle au premier coup d'œil.

1 — Coûts et techniques de la construction dans les quartiers d'habitat dit clandestin.

2 — Revalorisation des techniques et savoirs-faire constructifs traditionnels et des matériaux locaux.

3 — Gestion et planification urbaine.

4 — Législation relative à l'aménagement, l'urbanisme et la construction.

TABLEAU SYNTHETIQUE DES PRINCIPALES RECOMMANDATIONS

ASPECTS	OBJECTIFS	DISPOSITIONS			FINANCEMENT	ORGANISMES CONCERNES	DUREE	
		Générales	Pondération	Prévention				
- Gestion Urbaine	-Remédier à la croissance des externalités négatives (équipement, d'infrastructure et de superstructure, transport.) -Maîtrise du développement urbain	-Reconnaissance juridique des Q.H.C. -Décentralisation de la conception et de l'homologation des P.U. -Introduction d'une politique d'aménagement concerté.				C. Locales + M.Int.	Court terme	
						M. Intérieur	Court terme	
						M. Int. + M. Ha. C. Locales + Offices	Moyen terme	
						F.E.C + Résidents	C. Locales + Amicales	Court terme
						idem	idem	Court terme
						Taxes urbaines	C. Locales	Court terme
							M. Int. et C. Locales	Court terme
							C. Locales et lotisseurs sur accord négocié	Court et moyen terme
							Industriels + Promoteurs	Court, moyen et long terme
							M. Hab. + C. locales + Privé	Court, moyen et long terme
	C. Locales + BNDE + CDG	Court, moyen et long terme						

F.E.C. = Fond d'Équipement Communal

TABLEAU SYNTHETIQUE DES PRINCIPALES RECOMMANDATIONS

ASPECTS	OBJECTIFS	DISPOSITIONS			FINANCEMENT	ORGANISMES CONCERNES	ECHÉANCE
		Générales	Pondération	Prévention			
- Poncier	<ul style="list-style-type: none"> - Donner un statut aux terrains - remédier à l'émission et à la désorganisation du parcellaire - garder des terrains disponibles pour les équipements publics. 	<ul style="list-style-type: none"> - Unification de la procédure administrative de la conservation foncière. - Prescription des contrats S/Seing privé pour les transactions foncières. 		<ul style="list-style-type: none"> - Déclarer obligatoire la conservation foncière dans les zones sensibles 		<ul style="list-style-type: none"> M. Fin + M. Agr. + M. Int. + M. Ha. M. Int. + M. Jeu. M. Int. + M. Agr. 	<ul style="list-style-type: none"> Moyen terme Court terme Court et moyen terme
- PLANIFICATION URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> - Désendavement des Q.H.C. - Remédier à la désintégration urbaine - au sous-équipement - au mitage du tissu urbain. - aux orientations de facto du développement urbain. - Maîtriser la croissance. - Accélération des procédures. 	<ul style="list-style-type: none"> - Décentralisation de la conception et de l'homologation des plans d'urbanisme (P.U) - Révision du Dahir de 1960 sur le développement des agglomérations rurales. - Elargissement des aires d'étude des S.D.A.U. - Abolition partielle des zonages des P.U. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'espaces publics. - Création des services et équipements publics. 	<ul style="list-style-type: none"> - Détection des zones sensibles. - Aménagement des zones limitrophes des grandes opérations 	<ul style="list-style-type: none"> C.L. + Résidents Budget Equipement + F.E.C + F.D.F.C. Semi Public + Privé + Préfinancement. 	<ul style="list-style-type: none"> M. Intérieur H. Intérieur M. Intérieur M. Int. + C. locales C. locales + Amicales M. concernés + C. locales C. Locales C. Locales + Offi-ces. Privé + S.E.M 	<ul style="list-style-type: none"> Court terme Court terme Court terme Court terme Court terme Court et Moyen terme Court terme Court, Moyen et long terme

M. Int. = Ministère de l'Intérieur ; M. Ha. = Ministère de l'Habitat ; M. Jur. = Ministère de la Justice ; S.E.M. = Société d'Economie Mixte.

TABLEAU SYNTHETIQUE DES PRINCIPALES RECOMMANDATIONS

ASPECTS	OBJECTIFS	DISPOSITIONS			FINANCE- MENT	ORGANISMES CONCERNES	ECHEAN- CE
		Générales	Pondération	Prévention			
-ARCHITECTURE	-Remédier à l'uniformité - non fini -Pauvreté du langage architectural -L'insalubrité des logements. -Développer les potentialités des architectures régionales.	-Abrogation du Décret de 1973 sur l'habitat économique -Régionalisation de l'ordonnement architectural. -Abrogation de la circulaire 2042 du 14.11.73 -Création de cellules d'assistance technique au niveau des C.Locales	-Réfection des façades et dîgnons -Assurer la salubrité des logis	-Réaménagement du contrôle de la construction	Ressources locales Résidents idem	M.Ha. + M.Int.	Court terme
		M.Ha. + M.Int. + C.Locales M.Int. + M.Ha C. Locales Amicales + C. locales idem				Court et Moyen terme Court terme Court terme Court terme Court terme	
-SOCIO-ECONOMIE	-Assurer l'emploi -Baisser les extranalités négatives -Eviter les gachis dans la construction. -Intégrer les marchés parallèles existants -Abolition de la distanciation sociologique et des implications du statut d'illégalité. -Assurer l'hygiène public et mieux assurer la Santé Publique. -Développer les activités et loisirs	-Réforme du système de crédit -Création de sociétés d'économie mixte pour la promotion immobilière	-Incitation des P.M.I. -Encouragement des Amicales			C.Locales + Autorités locales M.Finances C.Locales C.Locales + Privé C.Locales + M. Finances C.Locales + Autorités Locales	Court terme Court terme Court, Moyen et long terme Court et Moyen terme Court terme

A N N E X E S

Enquête ménage · Observations

	Nom de l'enquêteur Date	Source
C1	Relevé : Modèle <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	
C2	Utilisation des Terrasses : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Privé <input type="checkbox"/> collective <input type="checkbox"/> Utilisation des Balcons oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Plantes vertes oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
C3	Mobilier : Moderne <input type="checkbox"/> traditionnel <input type="checkbox"/> Riche <input type="checkbox"/> moyen <input type="checkbox"/> pauvre <input type="checkbox"/>	
C4	Electroménager : Radio <input type="checkbox"/> Télé <input type="checkbox"/> Frigo <input type="checkbox"/> cuisinière <input type="checkbox"/> Gasinière <input type="checkbox"/> vidéo <input type="checkbox"/> Chaîne HIFI <input type="checkbox"/> Aspirateur <input type="checkbox"/> Machine à laver <input type="checkbox"/>	
C5	Matériaux de construction : Béton armé <input type="checkbox"/> Parpaing <input type="checkbox"/> Brique <input type="checkbox"/> Terre <input type="checkbox"/> Qualité Bonne <input type="checkbox"/> Très bonne <input type="checkbox"/> Mauvaise <input type="checkbox"/>	
C6	Finition : Qualité Bonne <input type="checkbox"/> très bonne <input type="checkbox"/> Mauvaise <input type="checkbox"/>	
C7	Revêtement : Sol : Granito <input type="checkbox"/> marbre <input type="checkbox"/> carrelage <input type="checkbox"/> mosaïque <input type="checkbox"/> autres qualités : bonne <input type="checkbox"/> très bonne <input type="checkbox"/> mauvaise Mur : Peinture <input type="checkbox"/> chaux <input type="checkbox"/> carrelage <input type="checkbox"/> mosaïque <input type="checkbox"/> autres qualités : Bonne <input type="checkbox"/> très bonne <input type="checkbox"/> mauvaise <input type="checkbox"/>	
C8	Enduits extérieurs : Ciment <input type="checkbox"/> brut <input type="checkbox"/> peint <input type="checkbox"/> grain <input type="checkbox"/> décoré <input type="checkbox"/> autres qualités : bonne <input type="checkbox"/> très bonne <input type="checkbox"/> mauvais <input type="checkbox"/> Espace extérieur avoisinant : Jardin <input type="checkbox"/> chappe de ciment <input type="checkbox"/> carrelage <input type="checkbox"/> délaissé <input type="checkbox"/> Etat d'hygiène : Bonne <input type="checkbox"/> très bonne <input type="checkbox"/> mauvaise <input type="checkbox"/>	

Enquête menée auprès des services administratifs

	Nom de l'enquêteur Date	Source										
A1	<p><u>Population :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Population du quartier en 1971 — Population du quartier en 1982 — Structure de la population : <table border="1" style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20%;">0 à 7 ans</td> <td style="width: 20%;">7 à 12</td> <td style="width: 20%;">12 à 20</td> <td style="width: 20%;">20 à 60</td> <td style="width: 20%;">60 et plus</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>hom.fem</td> <td>hom.fem</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> — Taux de scolarisation : — Catégorie socio-professionnelle en % : <p style="text-align: center;">.....</p> <ul style="list-style-type: none"> — Taux d'accroissement avant 1971 — Taux d'accroissement entre 1971 et 1982 — Historique du quartier : — date des premières Installations : <p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">— origine des populations :</p>	0 à 7 ans	7 à 12	12 à 20	20 à 60	60 et plus				hom.fem	hom.fem	
0 à 7 ans	7 à 12	12 à 20	20 à 60	60 et plus								
			hom.fem	hom.fem								
A2	<p><u>Transport et liaison :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Types de liaisons avec le reste de la ville R.P. <input type="checkbox"/> R.S. C.T. <input type="checkbox"/> voies urbaines <input type="checkbox"/> pistes <input type="checkbox"/> — Transport en commun bus <input type="checkbox"/> taxi <input type="checkbox"/> charettes <input type="checkbox"/> autres <input type="checkbox"/> 											
A3	<p><u>V.R.D.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Etats des voies : — carrossables. revêtues... % Piste...% <li style="padding-left: 40px;">— piétonnes. revêtues... % Piste...% — Electricité : régie... % autres... % E. public... % — Eau potable : régie... % puits... % B.F... % (bornes fontaines) — Assainissement : égout... % puits perdu... % ciel ouvert..% 											

A3 — Prévision d'intervention de la commune :
par ses moyens propres.....

par l'intermédiaire des coopératives des propriétaires

A4 Sol :
— Statut :
Domanial... % Habous... % Communal...%
Guich...% Privé..%

— Noms des propriétaires originaires.....
— Taille moyenne des propriétés initiales...
— Prix de location (parcelle/mois).....
— Prix de vente en m².....

A5 Construction :
— **Les autorisations sont elles délivrées ?**
partiellement %
totalemment %

— Existe-t-il des promoteurs ? oui non
si oui % d'intervention....

— Coût de la construction en moyenne au m².....

A6 Impôts et Taxes :
— Les impôts prélevés sont :

- La taxe sur la construction oui non
- La taxe d'édilité oui non
- L'impôt sur la location oui non
- L'impôt sur la vente de l'immobilier . oui non
- L'impôt sur les commerces : patente . oui non
- Taxes diverses.....
- Impôts divers.....

A7 Equipements existants :
— Services publics et administratifs :
Caïdat , Police , P.T.T. ,
Gendarmerie , Dispensaire.

— Equipements sociaux : Hammam , Four ,
Mosquée , Foyer de jeune , Foyer féminin

— Equipements scolaires : Ecole , Lycée ,
Collège.

A8	<p><u>Rapport avec les autres quartiers de la ville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Echanges : de quels types et pourquoi : — Particularité du quartier enquêté par rapport à la ville
A9	<p><u>Occupation des jeunes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Moyens d'occupation des jeunes :..... — Existe-t-il des cas de délinquances ? — Existe-t-il des cas de toxicomanie ?
A10	<p><u>Santé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Maladies les plus fréquentes : % % %

Enquête ménage : Observations

	Nom de l'enquêteur Date	Source
B1	<p><u>Identification :</u> parcelle n° quartier ville province</p>	
B2	<p><u>Statut d'occupation :</u> date d'occupation : propriétaire <input type="checkbox"/> copropriétaire <input type="checkbox"/> locataire <input type="checkbox"/> si locataire, le propriétaire a-t-il la même parcelle ?</p>	
B3	<p><u>Origine du ménage :</u> rurale directe <input type="checkbox"/> même province <input type="checkbox"/> autre province date de départ citadine <input type="checkbox"/> même ville <input type="checkbox"/> même province <input type="checkbox"/> médiina <input type="checkbox"/> bidonville <input type="checkbox"/> autre <input type="checkbox"/></p>	
B4	<p><u>Description du logement :</u> nombre de pièces habitables salon..... salle à manger..... chambre à coucher..... cuisine..... salle d'eau..... W.C.....chambres enfants..... balcon...patio...grenier...garage...local...commercial Modèle 1 2 3</p>	
B5	<p><u>Choix de quartier :</u> proximité du travail <input type="checkbox"/> disponibilité terrain <input type="checkbox"/> prix terrain <input type="checkbox"/> proximité de famille <input type="checkbox"/> prix d'achat logement <input type="checkbox"/> liberté de construction <input type="checkbox"/> prix de loyer</p>	
B6	<p><u>Type d'activité :</u> nombre de personnes parents grands parents...enfants nombre d'enfants scolarisés...école primaire secondaire...supérieure nombre d'actifs...en activité...en chômage...</p>	
B7	<p><u>Type d'activité :</u> TME <input type="checkbox"/> militaire <input type="checkbox"/> commerçant <input type="checkbox"/> ouvrier <input type="checkbox"/> ouvrier <input type="checkbox"/> employé <input type="checkbox"/> fonctionnaire <input type="checkbox"/> instituteur <input type="checkbox"/> enseignant <input type="checkbox"/> ouvrier agricole <input type="checkbox"/> exploitant agricole <input type="checkbox"/> autres <input type="checkbox"/></p>	

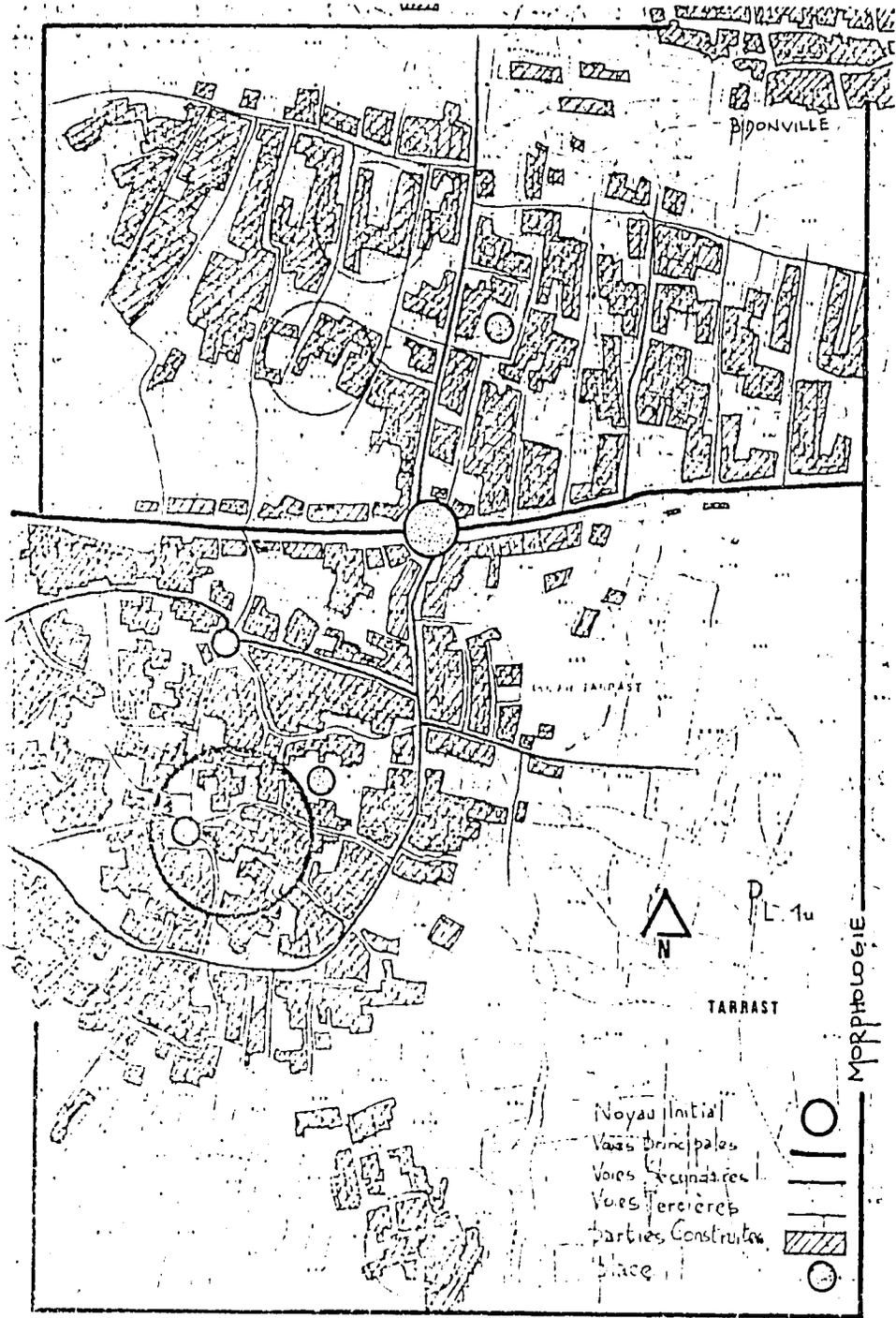
	Nom de l'enquêteur	date	Source																																												
B8	<u>Terrain :</u> Nature juridique domanial <input type="checkbox"/> communal <input type="checkbox"/> habous <input type="checkbox"/> guich <input type="checkbox"/> privé <input type="checkbox"/> nom du propriétaire initial <input type="checkbox"/>																																														
	<u>Prix et modalité de paiement</u> prix en m ² superficie..... achat comptant..... crédit vendeur..... année d'achat..... durée de règlement.....																																														
	<u>Mode d'acquisition</u> contrat adulaire <input type="checkbox"/> contrat propriétaire <input type="checkbox"/> enregistré <input type="checkbox"/> conservation <input type="checkbox"/> montant des droits																																														
B9	<u>Construction :</u> année de démarrage..... nombre d'étage.... continue..... : construction..... oui..... non interrompue..... causes d'interruption... nombre d'interruption... agent <input type="checkbox"/> administration <input type="checkbox"/> raisons de déblocage <input type="checkbox"/> raisons de construction dans le quartier : liberté <input type="checkbox"/> situation <input type="checkbox"/> prix <input type="checkbox"/> avez-vous construit ia nuit oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>																																														
B10	<u>Main d'œuvre utilisée :</u> famille <input type="checkbox"/> extérieure <input type="checkbox"/> mixte <input type="checkbox"/> faites-vous appel à un tacheron : , oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>																																														
B11	<u>Approvisionnement :</u> dans le quartier <input type="checkbox"/> à l'extérieur <input type="checkbox"/> raisons ?.... comptant <input type="checkbox"/> à crédit <input type="checkbox"/>																																														
B12	<u>Source de financement</u>																																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Source de financement</th> <th>terrain</th> <th>construction</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Envois T M F</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Soldes militaires</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Credit bancaire</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> familial</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> fournisseur</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> épargne</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> revenu</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vente terrain agricole</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> - bétail</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> - de biens</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Source de financement	terrain	construction	%	Envois T M F				Soldes militaires				Credit bancaire				familial				fournisseur				épargne				revenu				Vente terrain agricole				- bétail				- de biens			
Source de financement	terrain	construction	%																																												
Envois T M F																																															
Soldes militaires																																															
Credit bancaire																																															
familial																																															
fournisseur																																															
épargne																																															
revenu																																															
Vente terrain agricole																																															
- bétail																																															
- de biens																																															

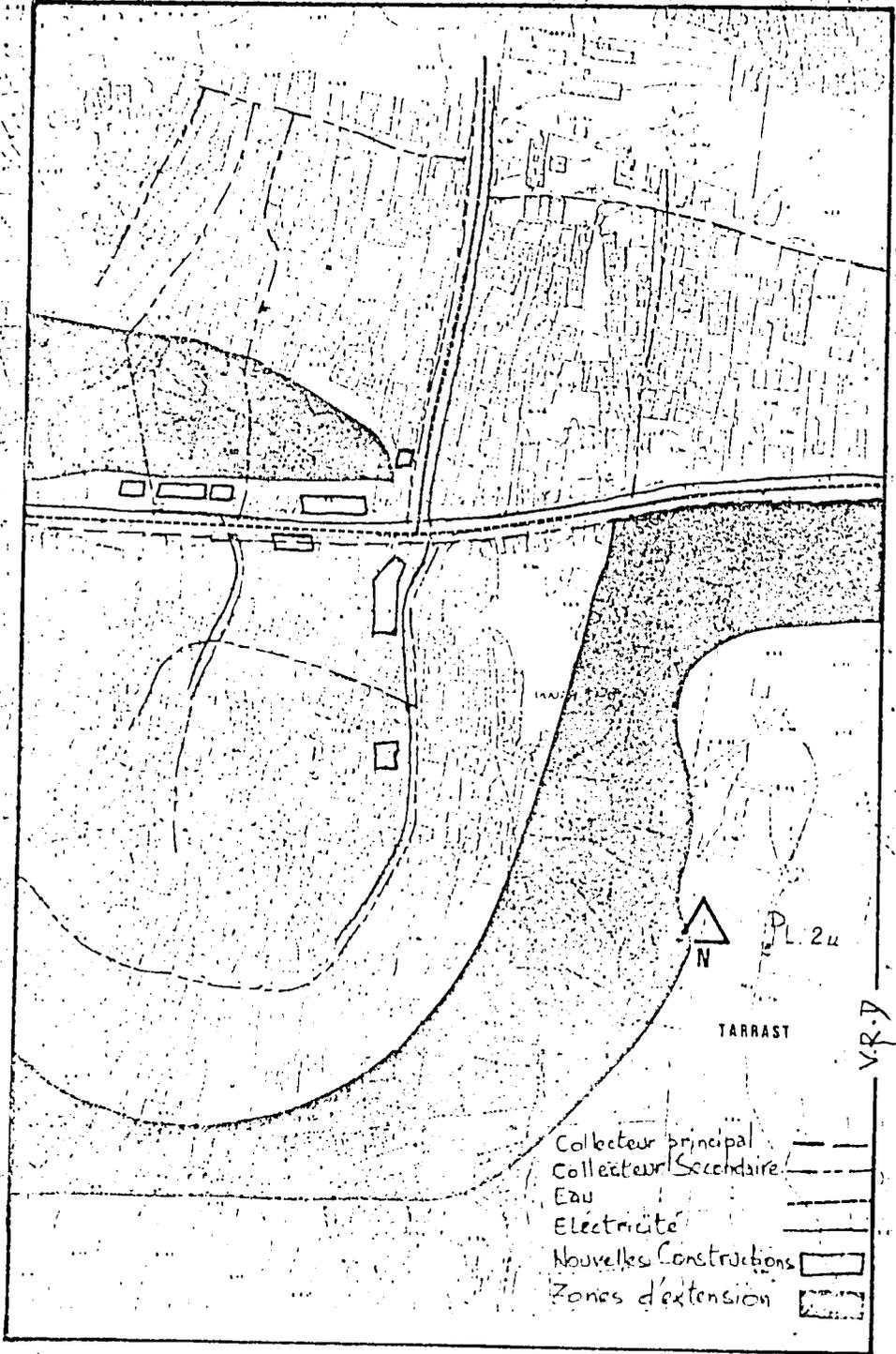
	Nom de l'enquêteur	Date	Source															
B13	<p><u>Equipements :</u></p> <p><u>Eau potable</u> coût d'installation..... branché réseau <input type="checkbox"/> borne fontaine <input type="checkbox"/> puits <input type="checkbox"/> autres.....</p> <p><u>Electricité</u> coût d'installation branché <input type="checkbox"/> bougies <input type="checkbox"/> batterie <input type="checkbox"/> butane <input type="checkbox"/> groupe électrogène <input type="checkbox"/> autres <input type="checkbox"/></p> <p><u>Egouts</u> coût d'installation branché <input type="checkbox"/> fosse renouvelable <input type="checkbox"/> autres <input type="checkbox"/></p> <p><u>Ordures ménagères</u> ramassage municipal <input type="checkbox"/> R. collectif <input type="checkbox"/> R. individuel <input type="checkbox"/></p> <p><u>Téléphone</u> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>T r a n s p o r t</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 25%;">Déplacement</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">Distance de 1 à 10</th> <th rowspan="2" style="width: 15%;">Moyen</th> <th rowspan="2" style="width: 10%;">coût</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">en km</th> <th style="width: 15%;">temps</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 100px; vertical-align: top;"> travail école dispensaire marché autres </td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>bus 1 calèche 2 taxi 3 transport d'entreprise 4 train 5 moto 6 bicyclette voiture personnelle 8 bêtes 9 marche 10.</p>			Déplacement	Distance de 1 à 10		Moyen	coût	en km	temps	travail école dispensaire marché autres							
Déplacement	Distance de 1 à 10		Moyen		coût													
	en km	temps																
travail école dispensaire marché autres																		
B14	<p><u>Santé :</u> coût/consultation fréquence dispensaire médecin privé médecin traditionnel.</p>																	

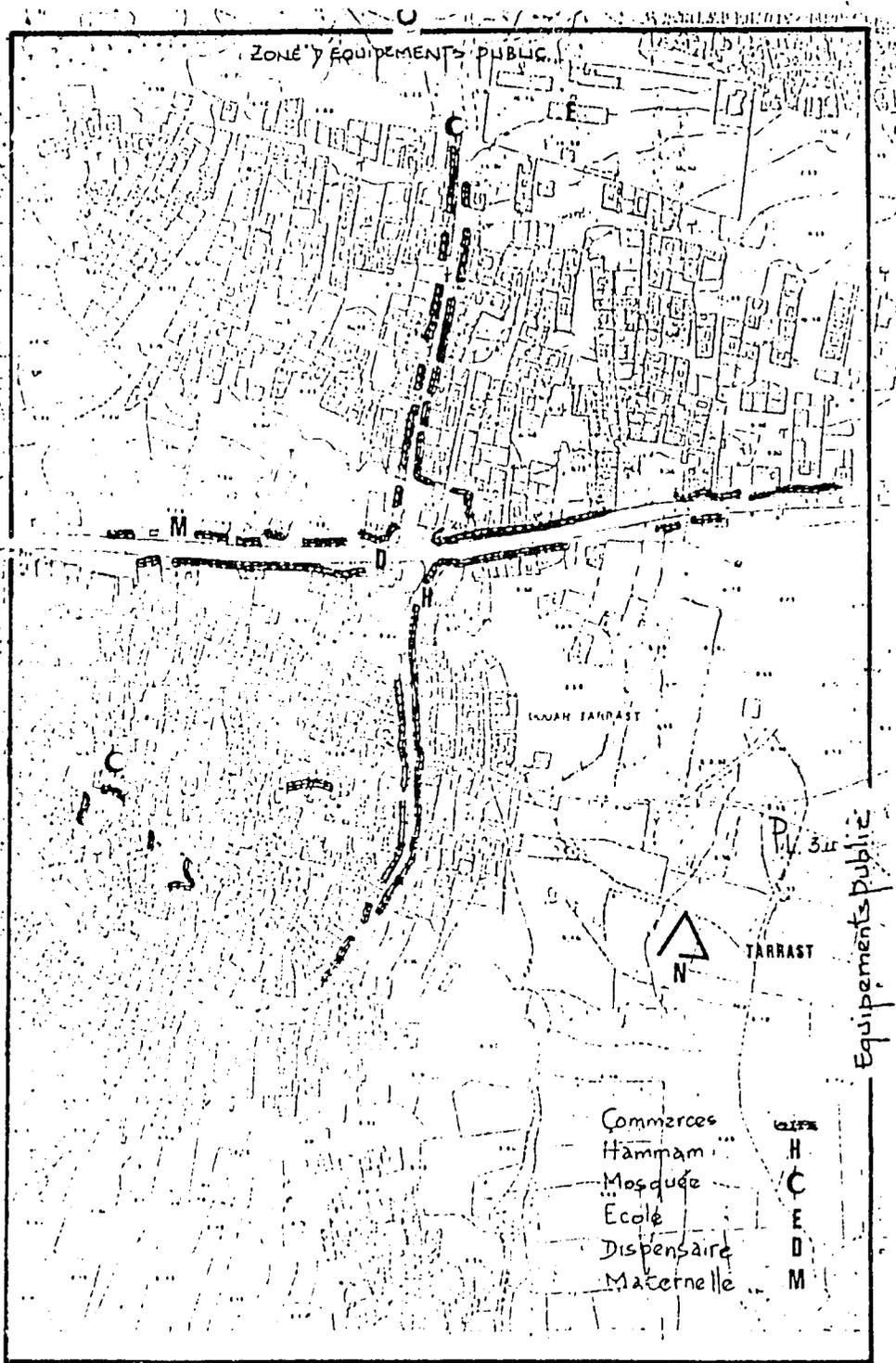
Nom de l'enquêteur	Date	Source									
B 15	Taxes :										
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="480 273 530 296">type</td> <td data-bbox="656 251 912 320"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 371 612 452">taxe urbaine // d'édilité autres</td> <td data-bbox="656 320 912 489"></td> </tr> </table>			type		taxe urbaine // d'édilité autres						
type											
taxe urbaine // d'édilité autres											
B16	<p>Equipement restant à faire :</p> <p>Egouts <input type="checkbox"/> eau potable <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> êtes-vous prêt à le prendre en charge ? totalement....partiellement <input type="checkbox"/> jusqu'à quel montant ?.....</p> <p>y a-t-il une amicale du quartier ? Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p>quels sont les services rendus par l'amicale ?</p>										
B17	Statut d'occupation et mode d'acquisition :										
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="287 892 543 919">mode d'acquisition</th> <th data-bbox="577 892 766 919">copropriétaire</th> <th data-bbox="829 892 950 919">locataire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="287 1014 530 1103">propriétaire promoteur agence immobilière</td> <td data-bbox="559 958 791 1230"></td> <td data-bbox="791 958 990 1230"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="287 1140 521 1202">prix d'achat location mensuelle</td> <td data-bbox="559 1230 791 1230"></td> <td data-bbox="791 1230 990 1230"></td> </tr> </tbody> </table>			mode d'acquisition	copropriétaire	locataire	propriétaire promoteur agence immobilière			prix d'achat location mensuelle		
mode d'acquisition	copropriétaire	locataire									
propriétaire promoteur agence immobilière											
prix d'achat location mensuelle											
B18	Observations générales :										
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>											

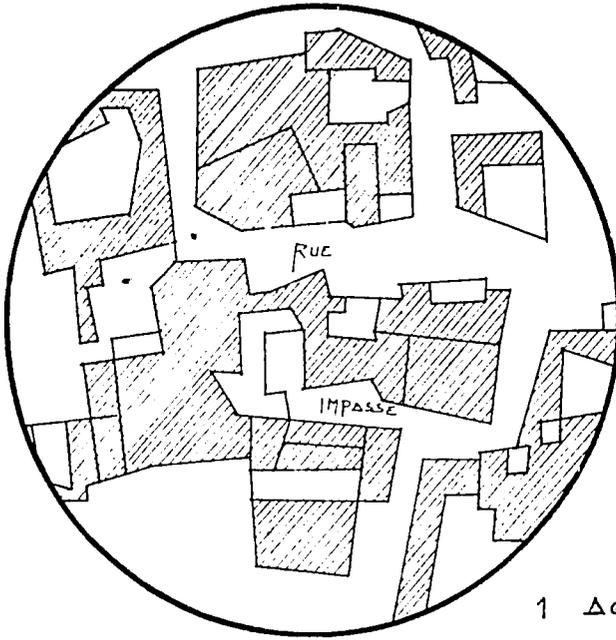
4ème PARTIE

Documents graphiques

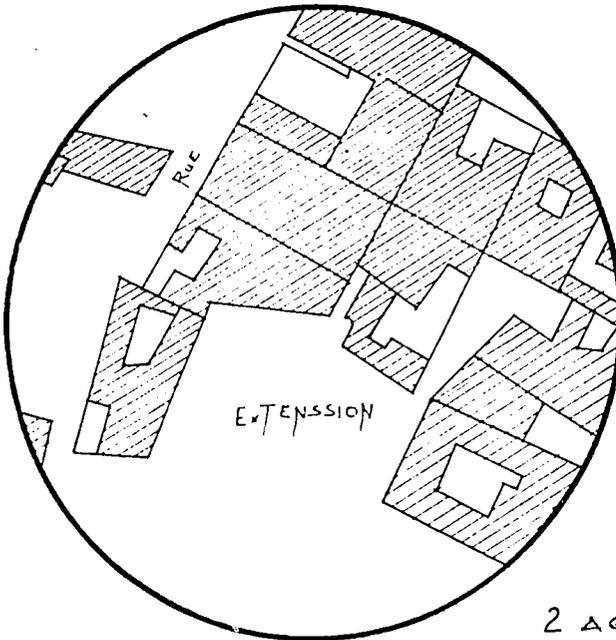








1 AGGLUTINÉ.

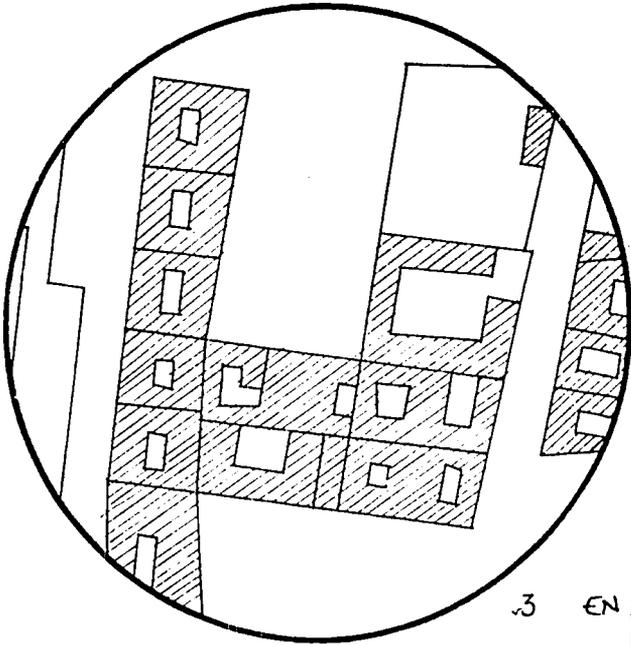


2 AGGLUTINÉ &
COMPACT.

FORME DE GROUPEMENT.

PL. 4^u

TAPPAST.

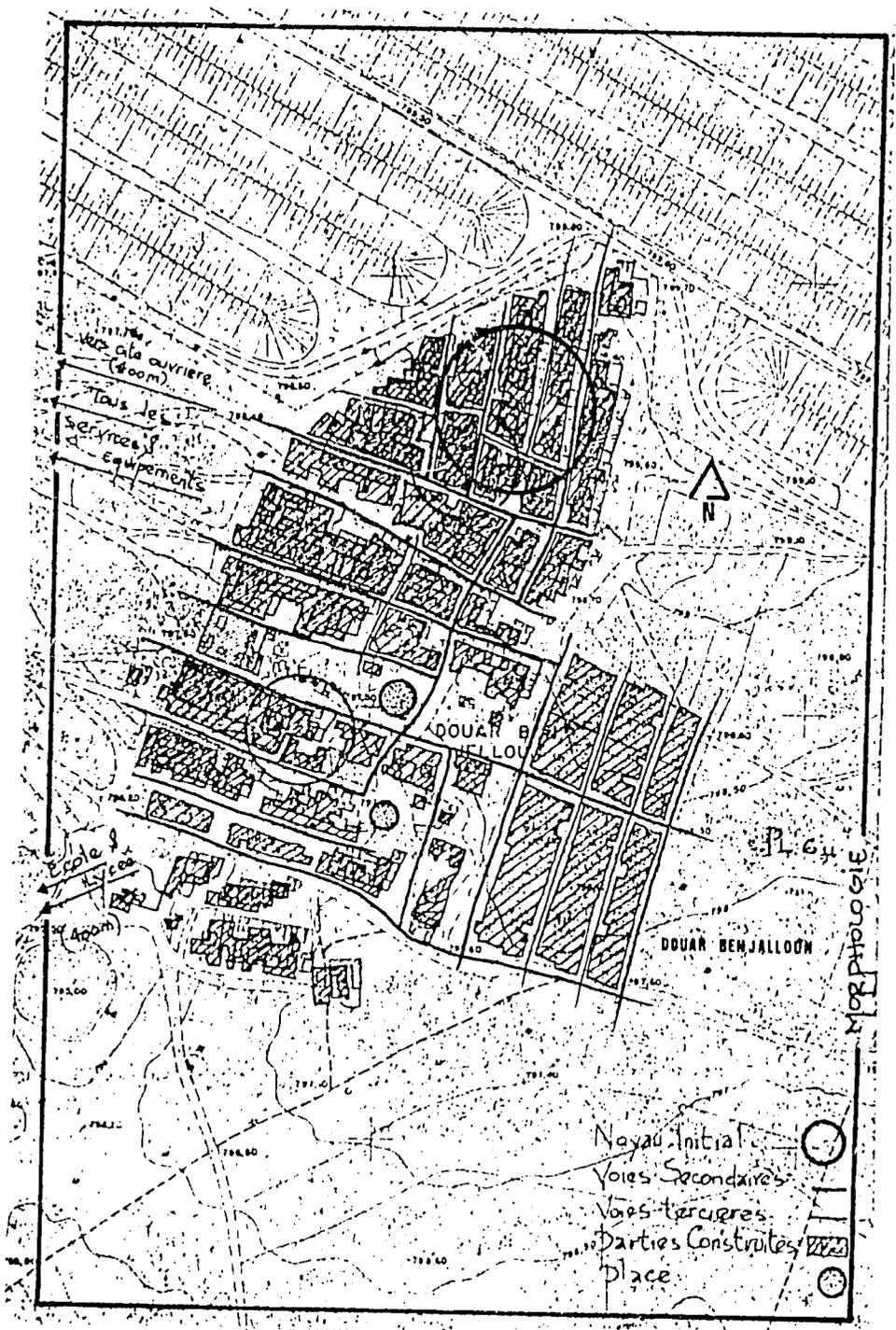


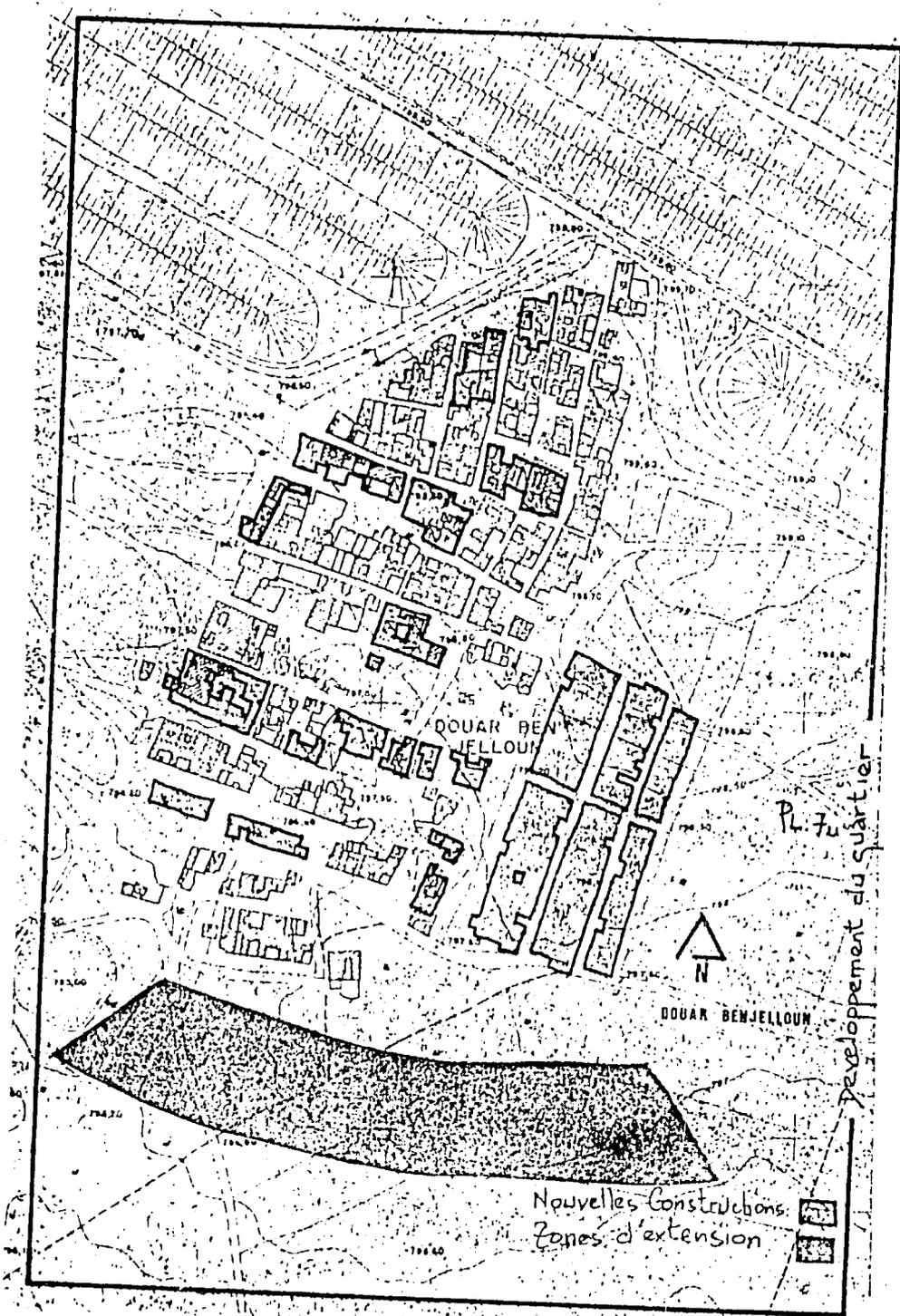
Pl. 5_u

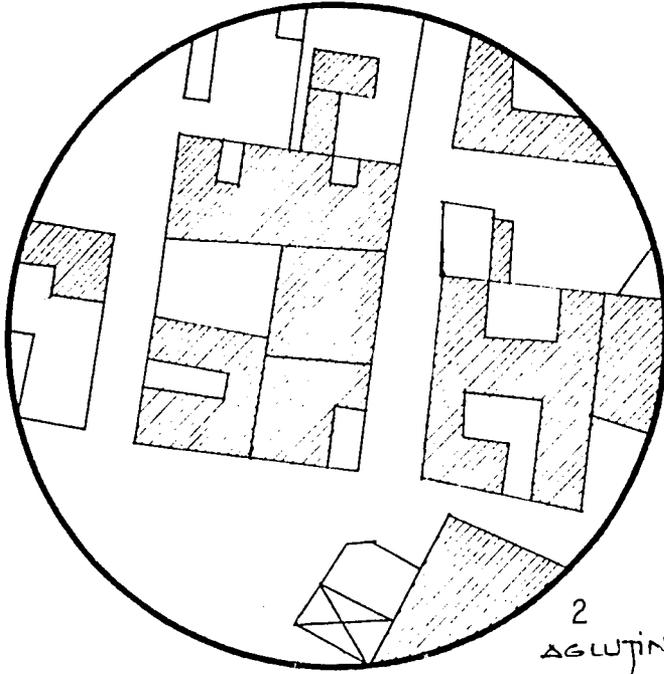
FORME DE GROUPEMENT.

3 EN BANDE.

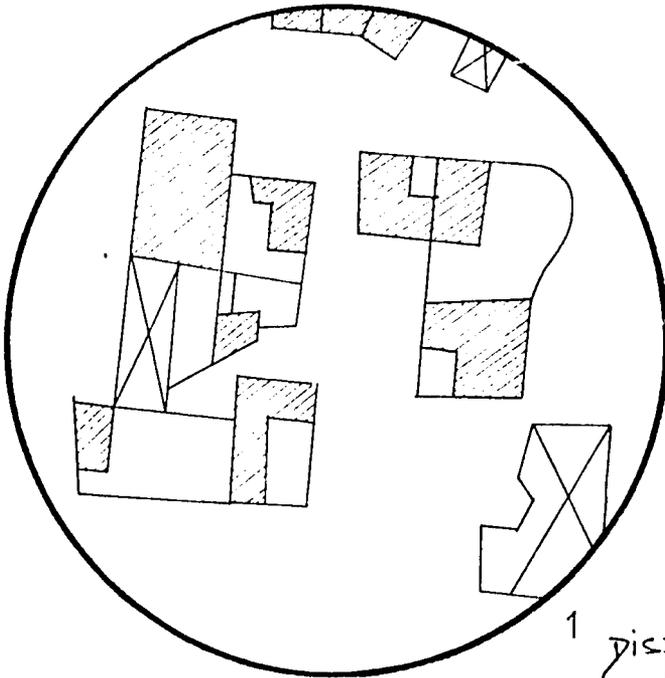
TARRAST.







2
AGLUTINÉ EN GRAIN.



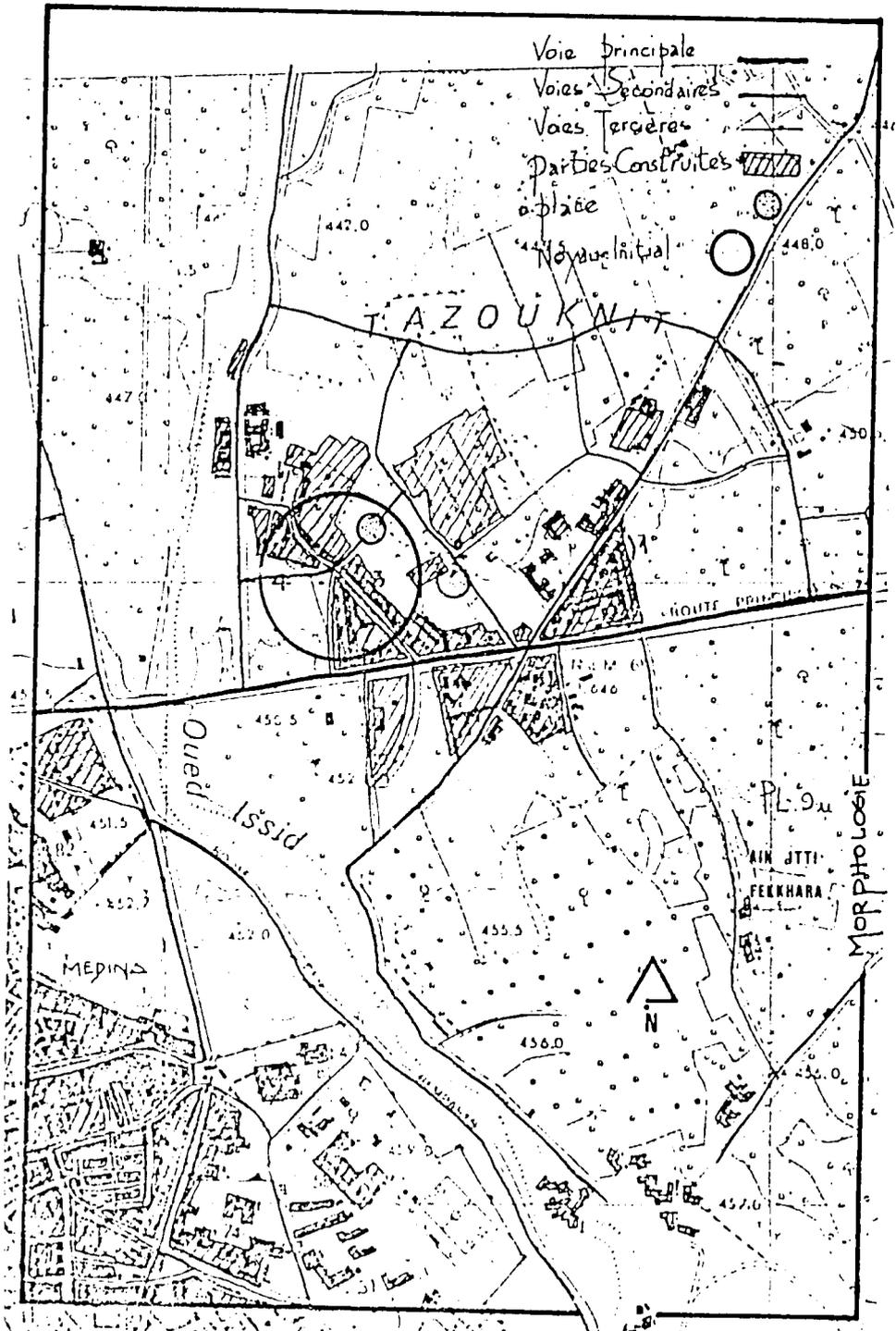
1
dispersé.

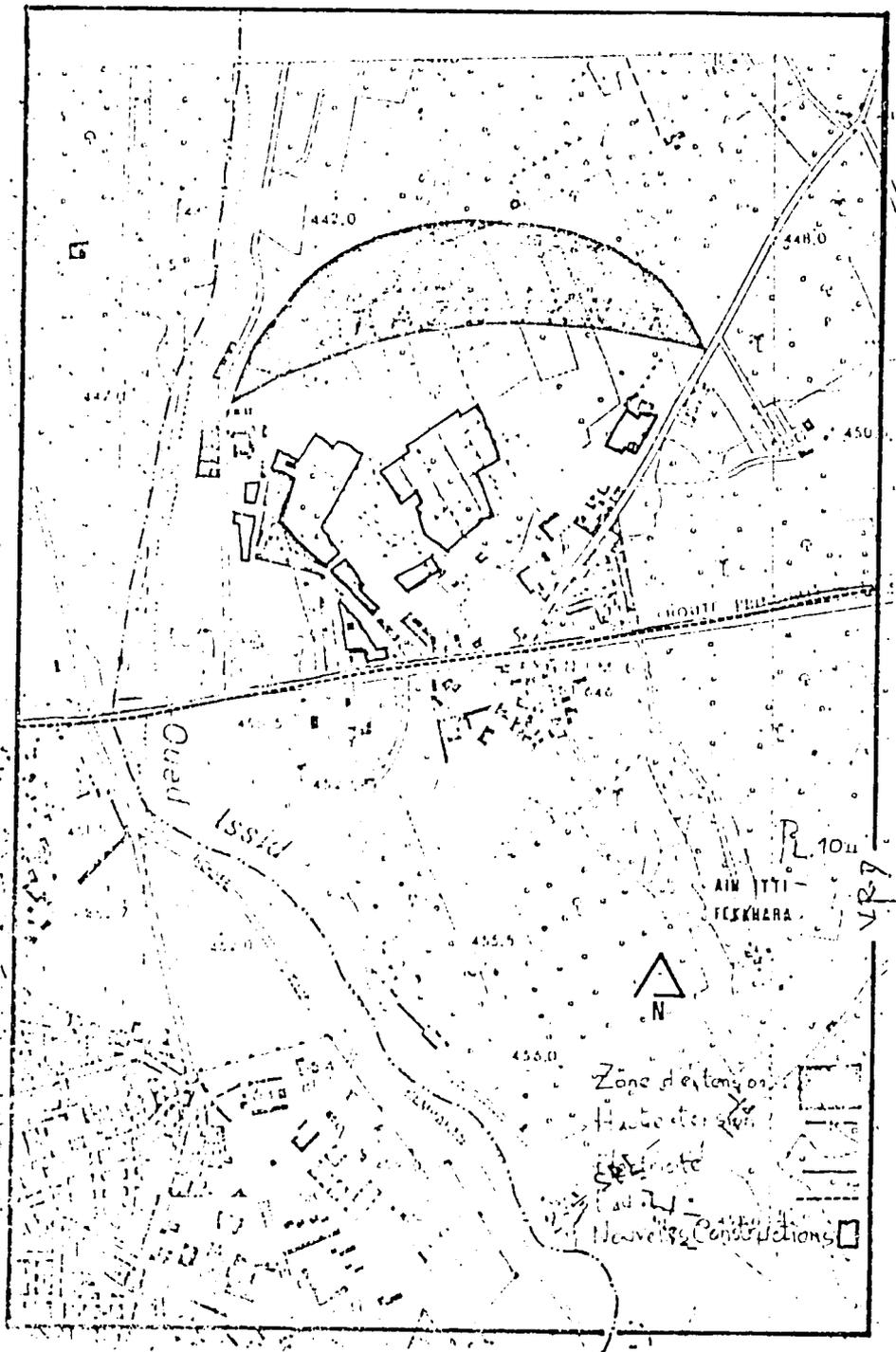


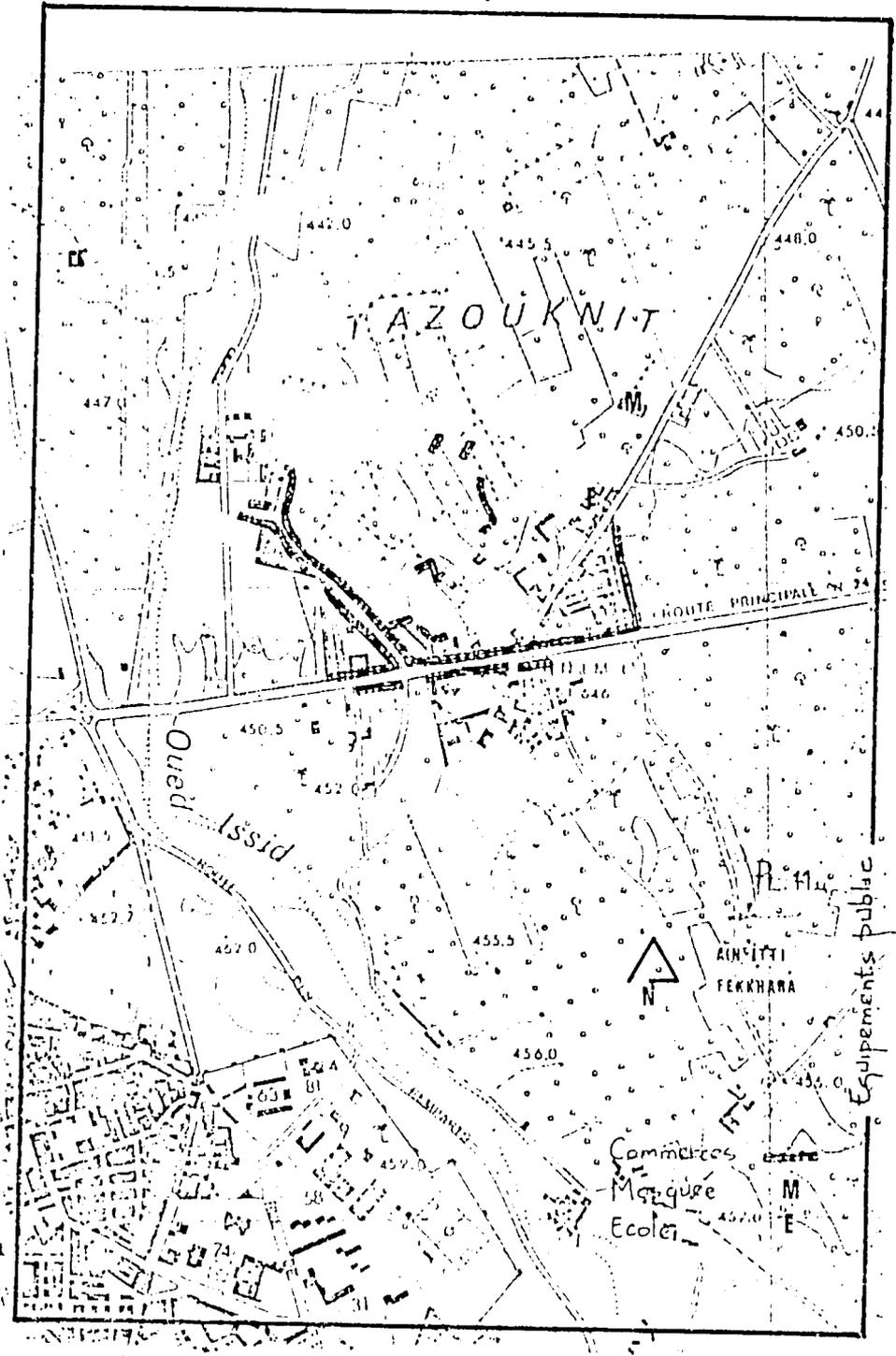
FORME DE GROUPEMENT.

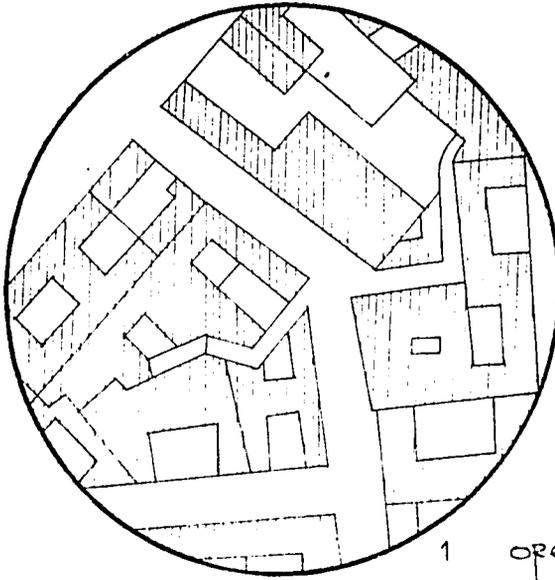
PL. 8 u

KHOURIBGA.

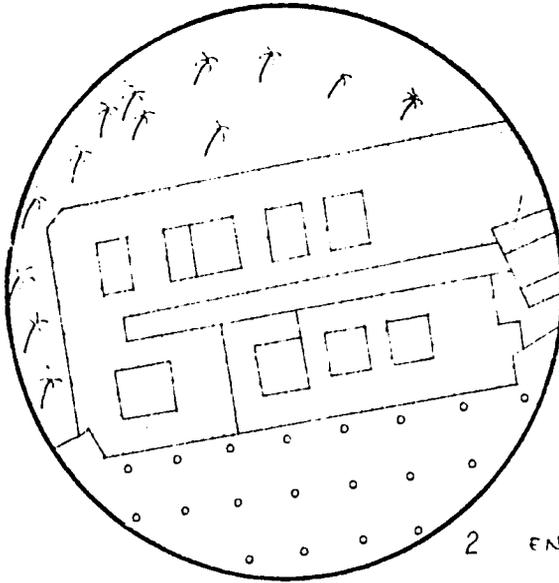








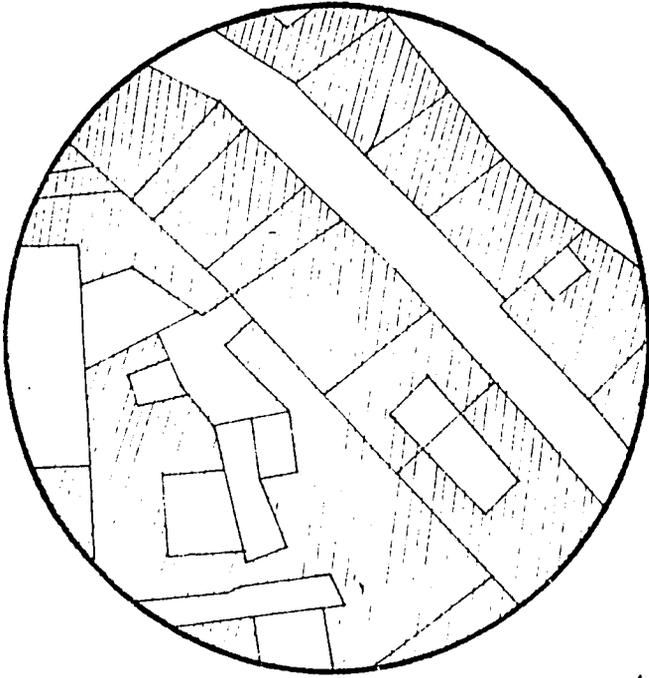
1 ORGANIQUE.



2 EN BANDE.

FORME DE GROUPEMENT.
MARRAKECH.

PL. 12 u



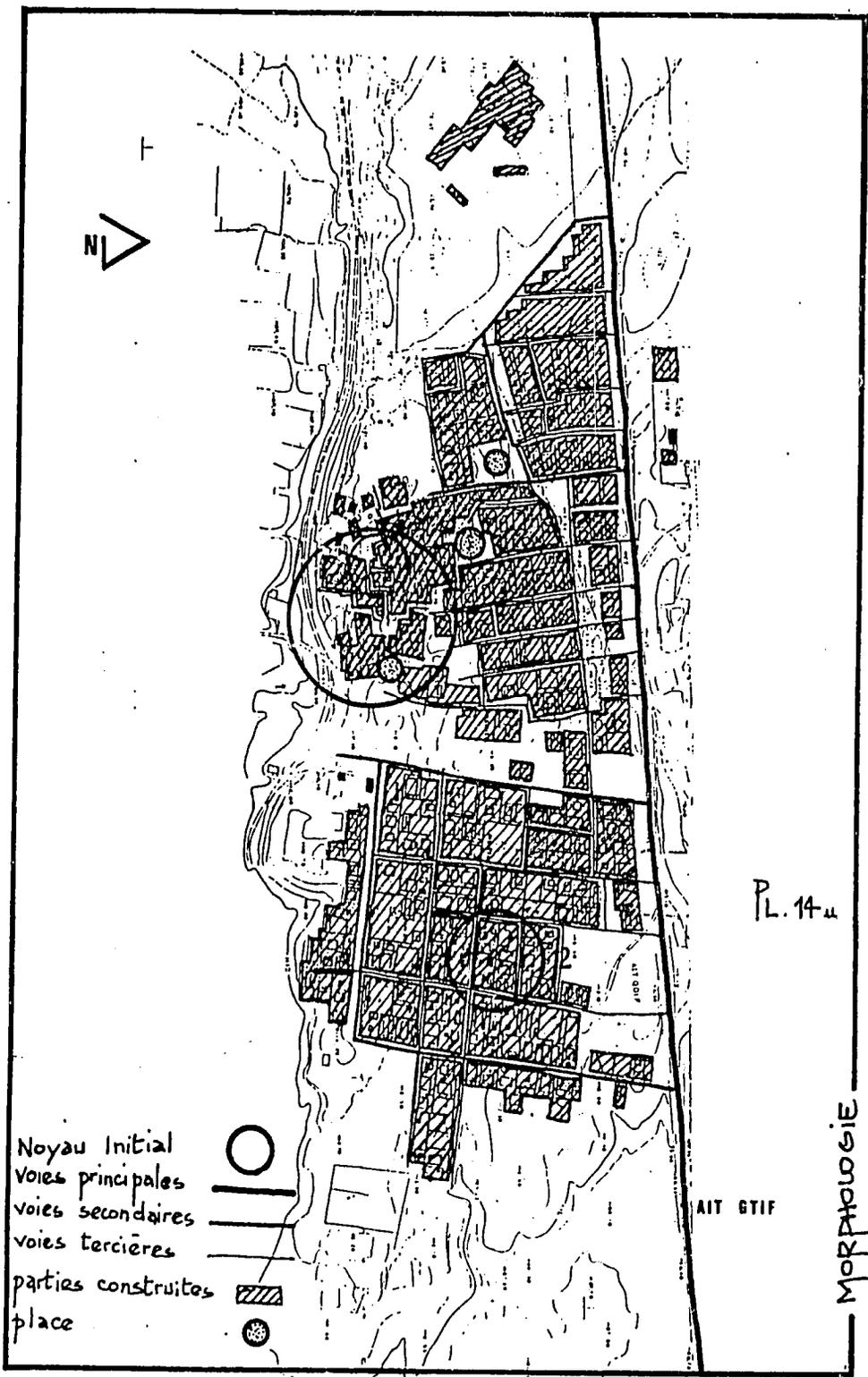
FORME DE GROUPEMENT.

Pl. 13 u

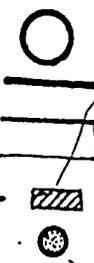
MARRAKECH.

3

EN BANDE S'AGLUTINE.



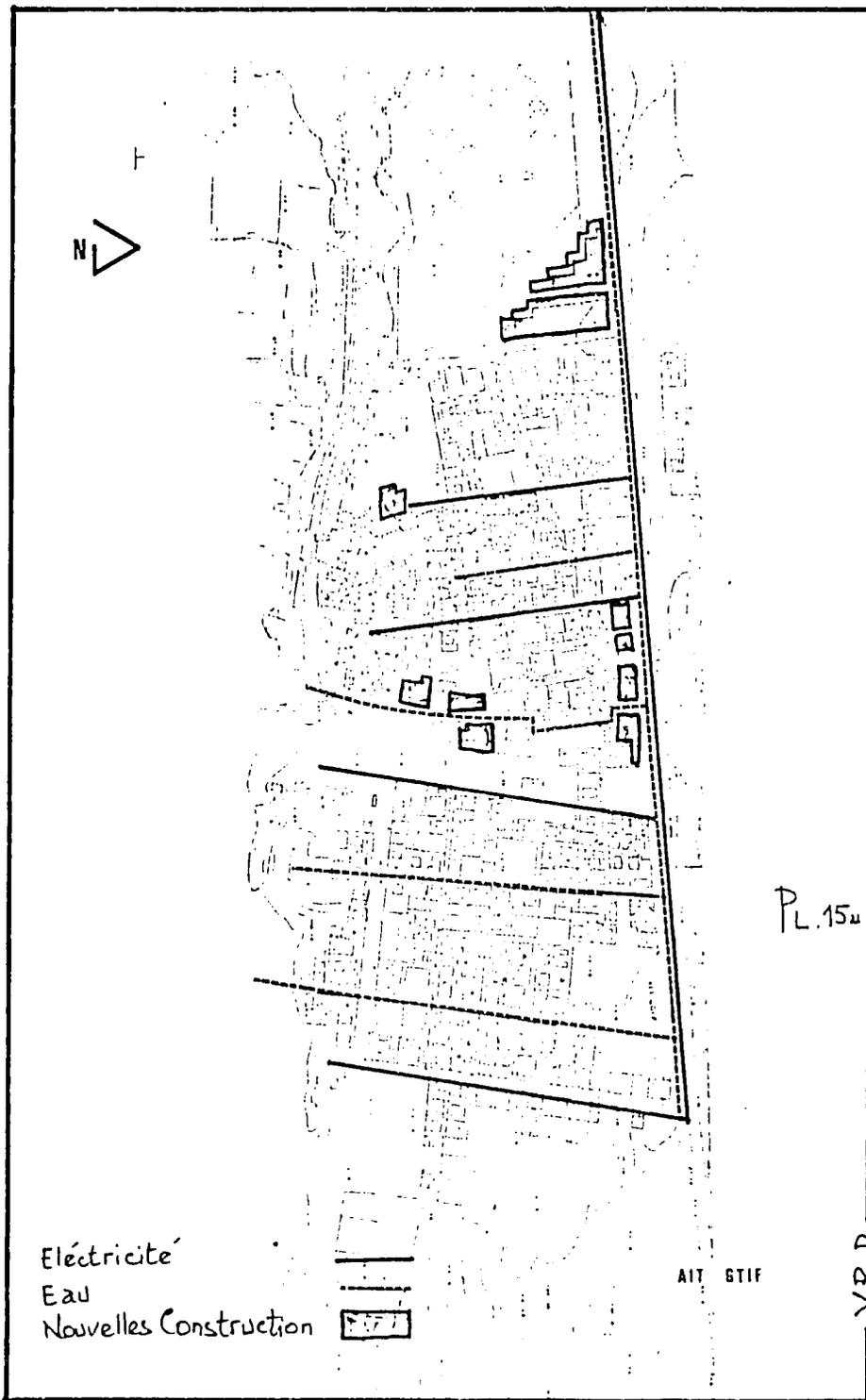
Noyau Initial
 Voies principales
 voies secondaires
 voies tertières
 parties construites
 place



P.L. 14-u

AIT GTIF

MORPHOLOGIE



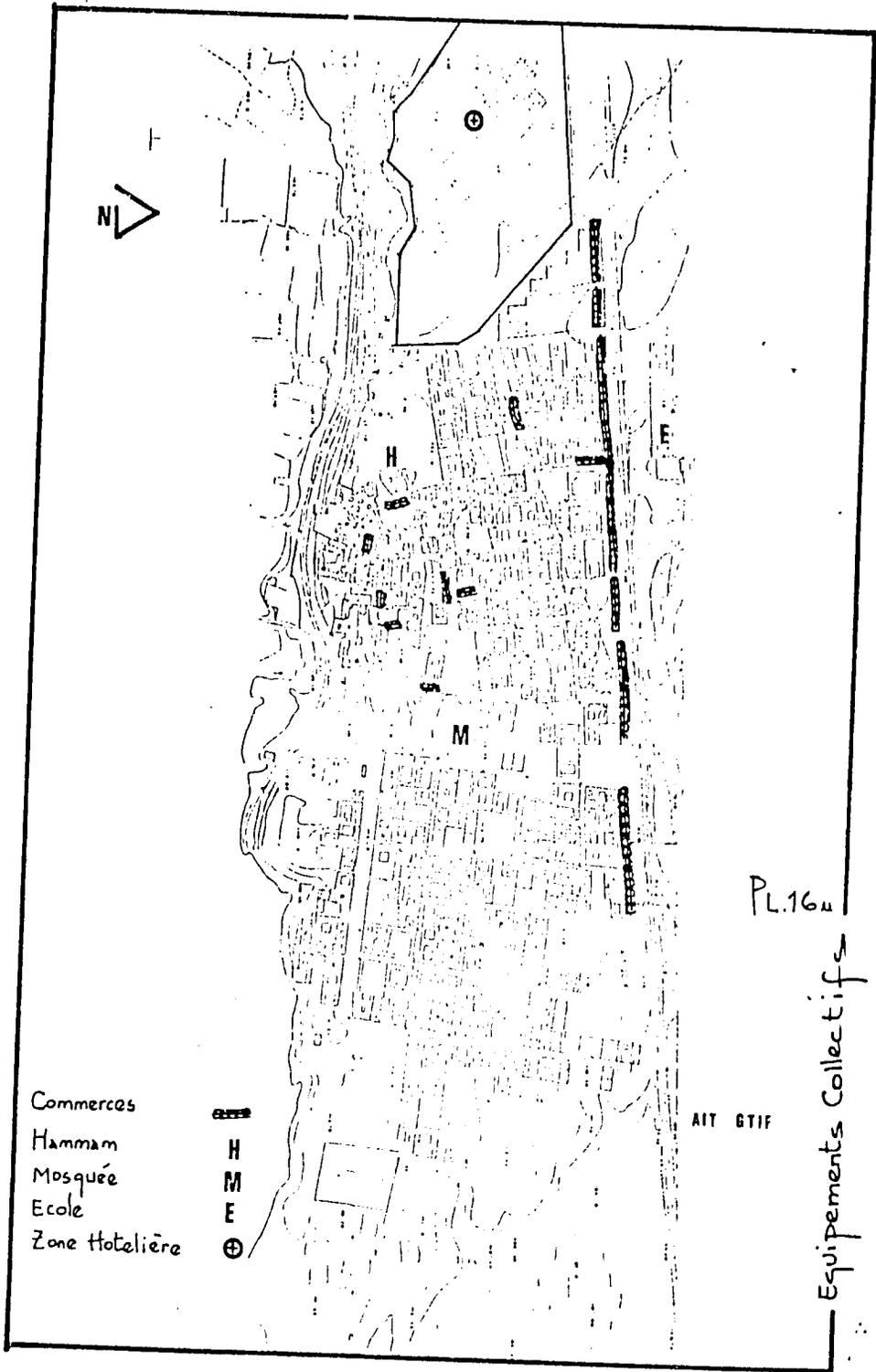
Electricité
Eau
Nouvelles Construction



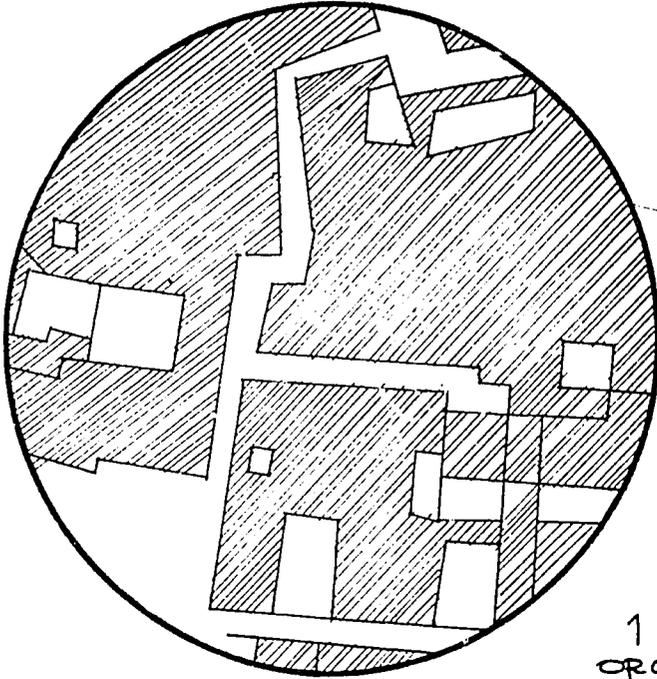
AIT STIF

P.L. 15m

V.R.P.

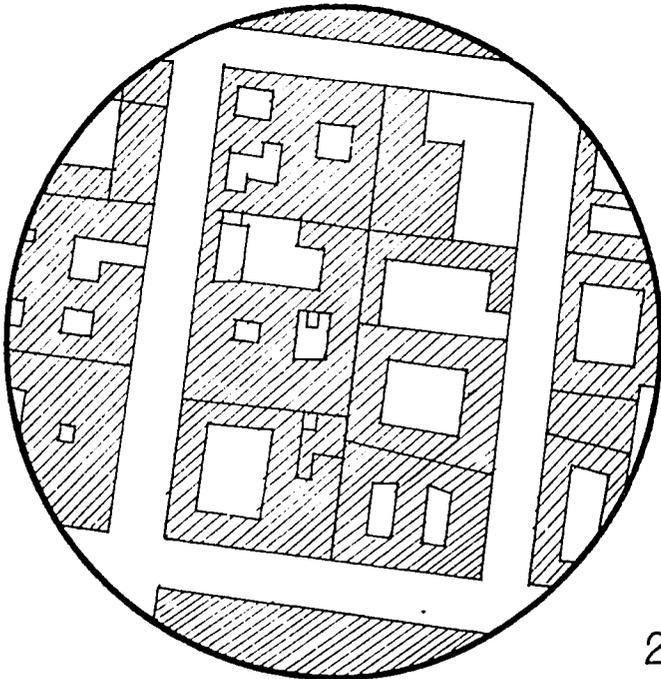


△



1
ORGANIQUE.

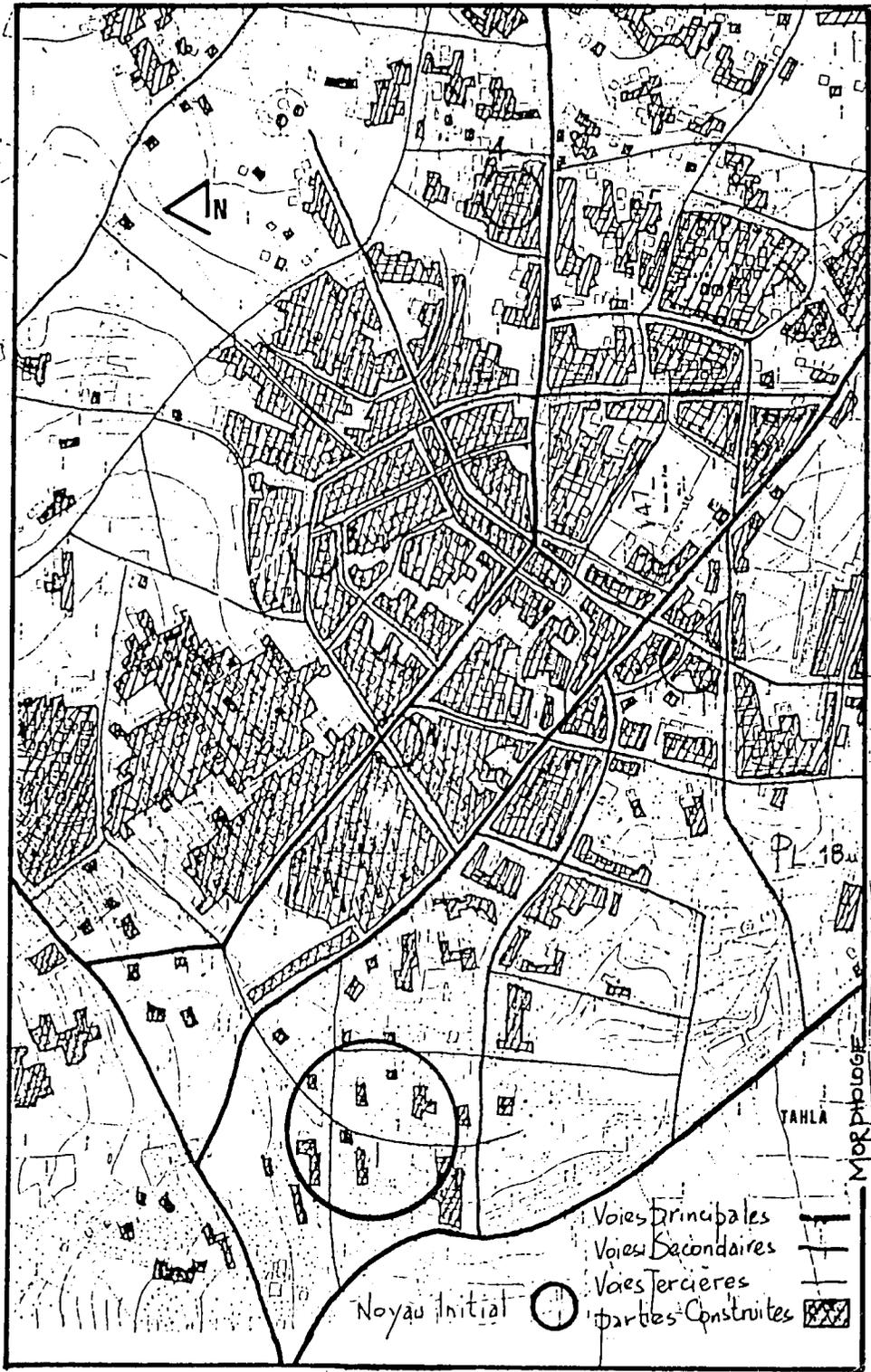
FORME DE GROUPEMENT.

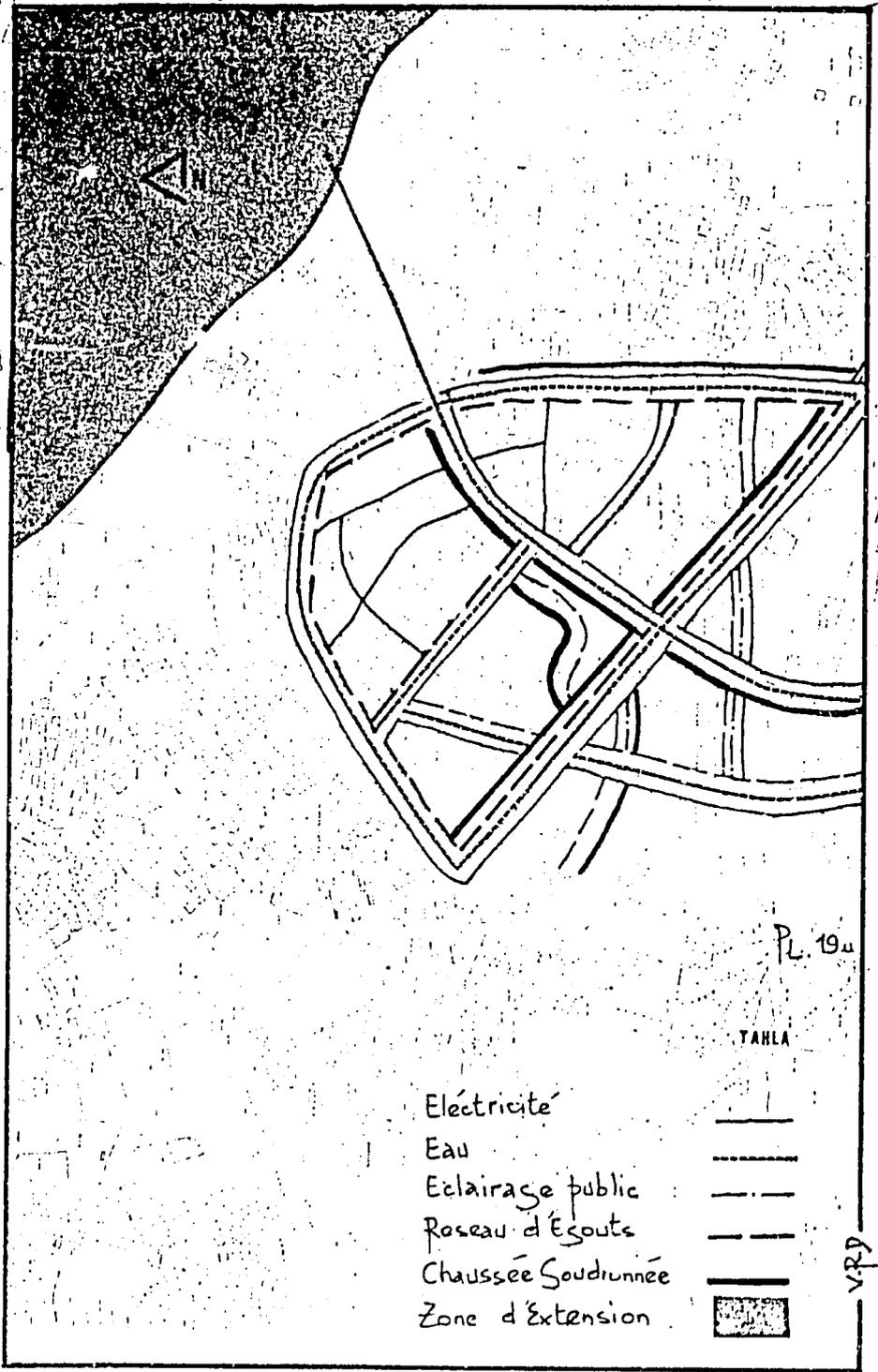


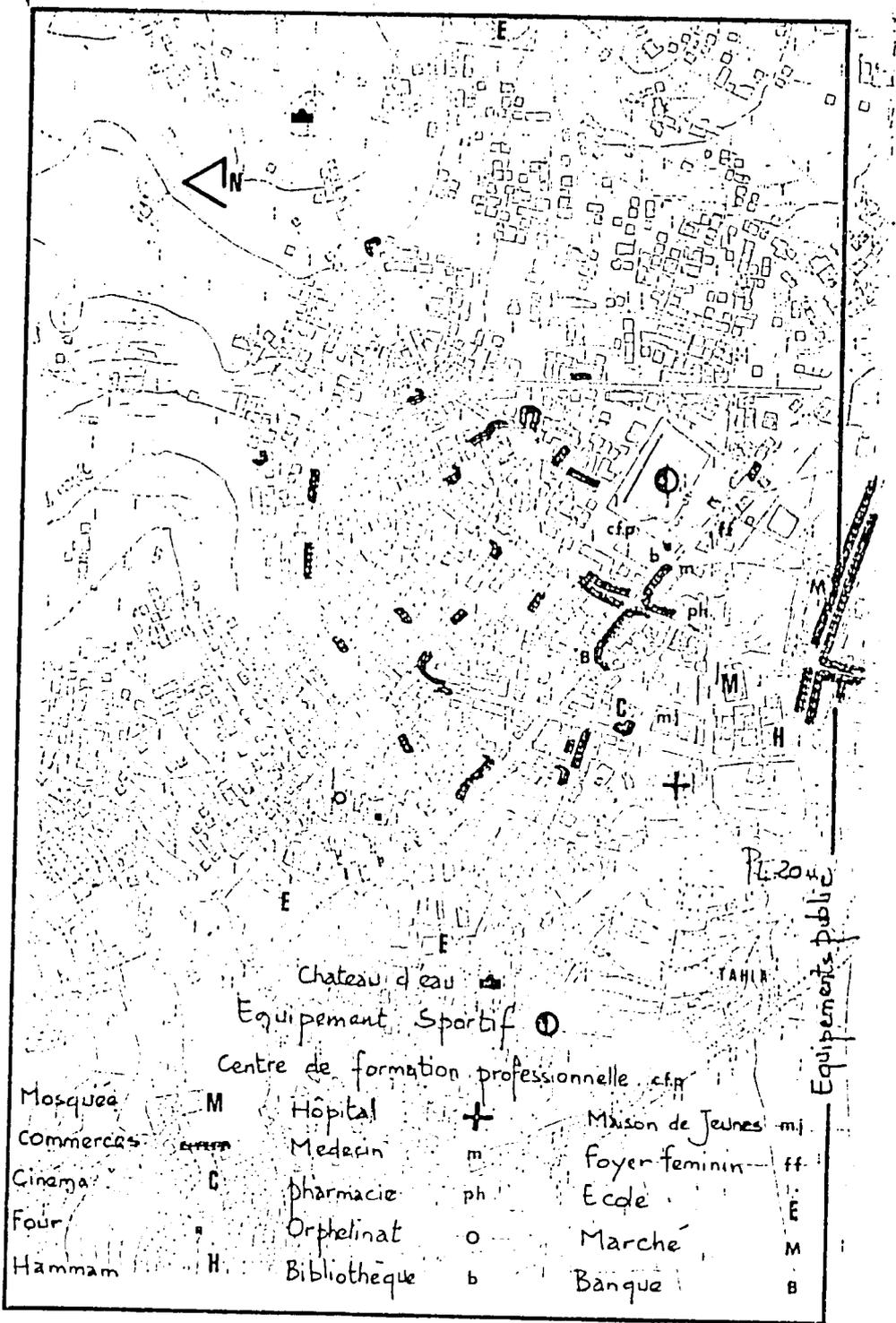
PL. 17_u

△
DAMÉ

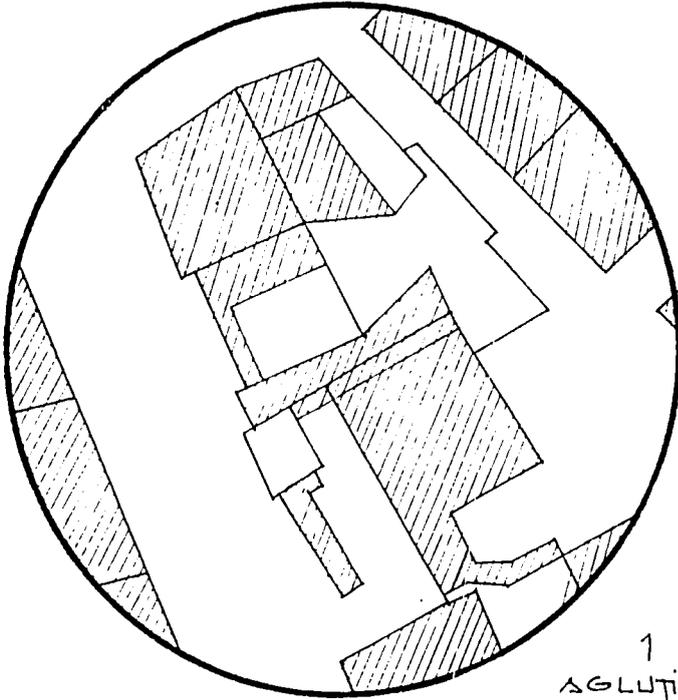
2 DAMÉ.





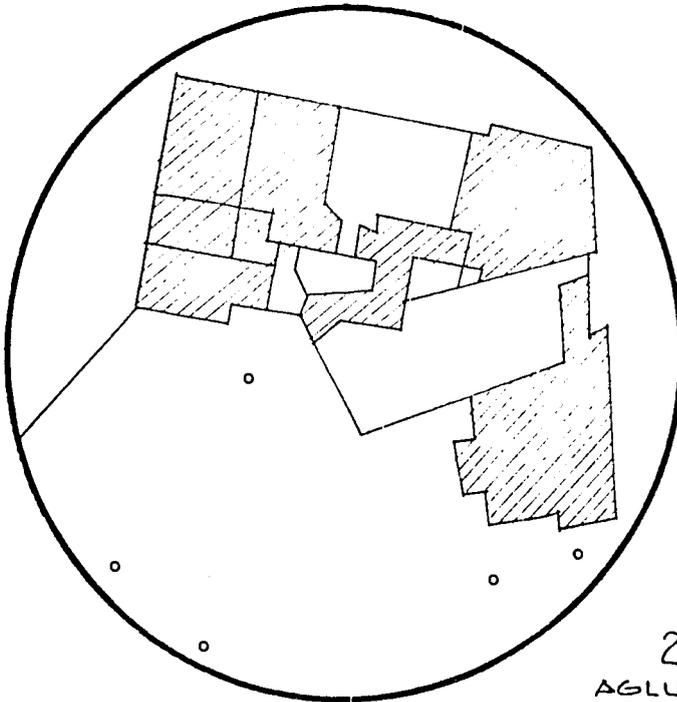


△



1
AGLUTINE.

FORME DE GROUPEMENT.

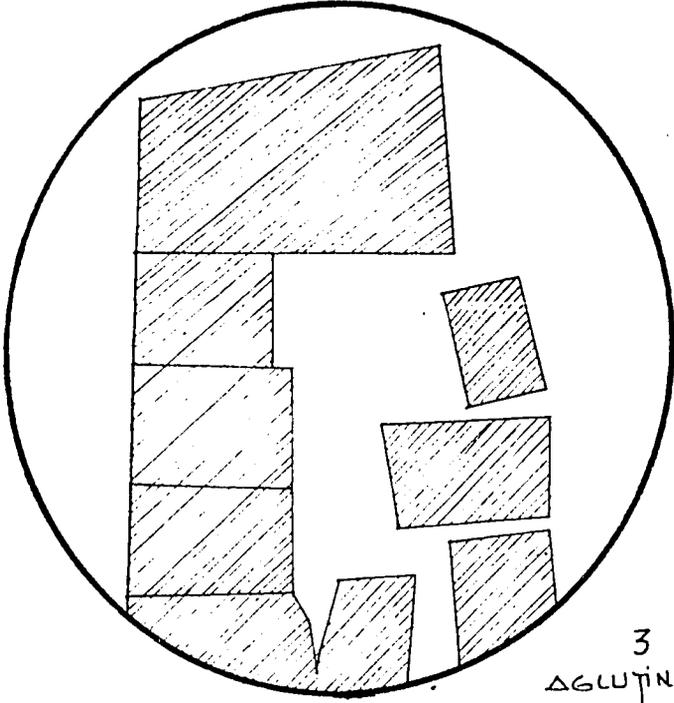


2
AGLUTINE.

PL. 21 μ

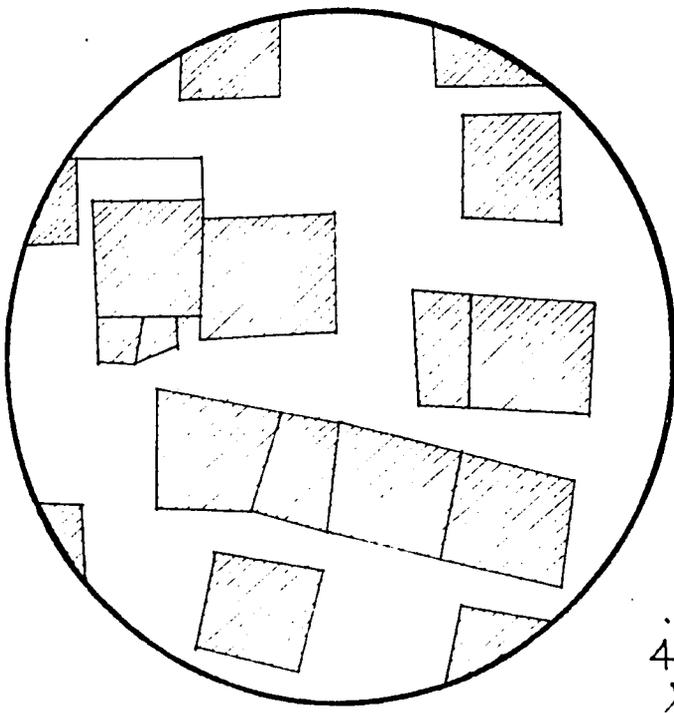
TAHLA.

△



3
AGLUTINÉ-EN BANDE.

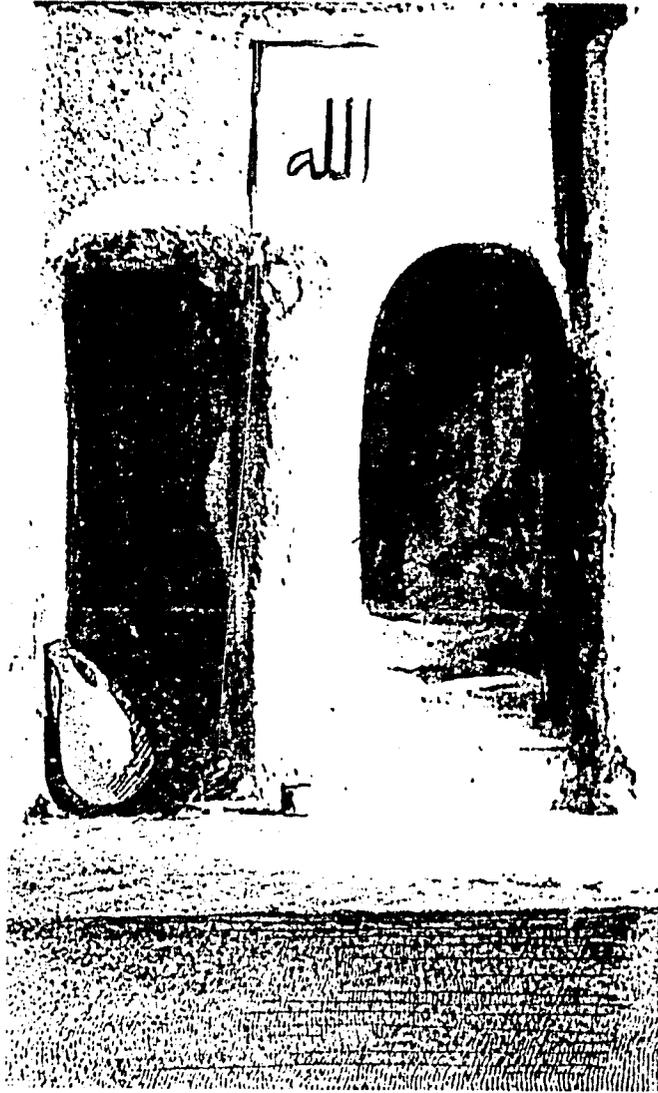
FORME DE GROUPEMENT.



4
DISPERSE.

PL. 22 u

TATHUA



PL. 1A

OUR7075TE

VUE À PARTIR DU PATIO

△
OURZAZATE

P
L. 22



DETAIL DE FENÊTRE ...



Pl. 3Δ

TAPRAT

PLAN DE TRAVAIL DANS UNE CUISINE



AMENÉE D'EAU
A CIEL OUVERT
DELAISSMENT
DES ESPACES
COMMUNS



MUTATION...



P.L. 50

TAPPAST

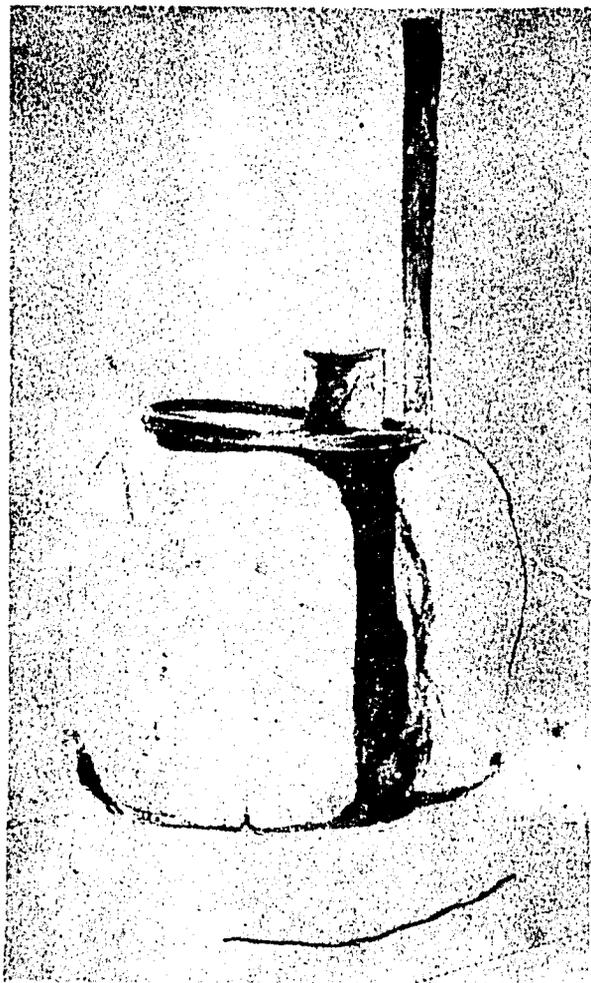
SOBRIETE DU MOBILIER...



P.L. 6Δ

TARRAST

ENTRÉE DES TOILETTES



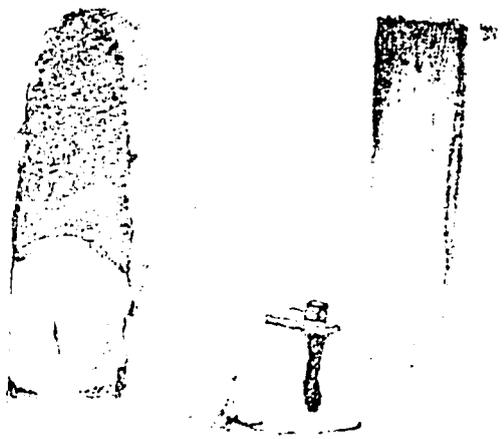
Pl. 70

RESERVOIR
D'EAU TRADITIONNEL
OURZASTE.



PL. 84
AURAYATE

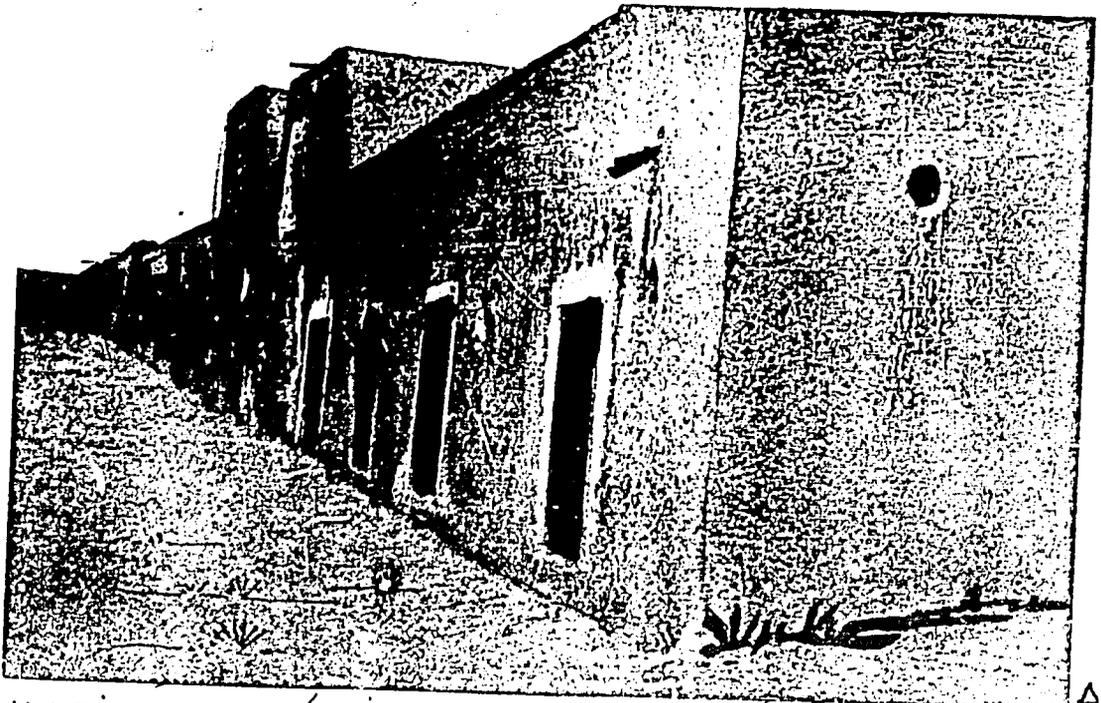
PATIO . CENTRE DE LA VIE FAMILIALE .



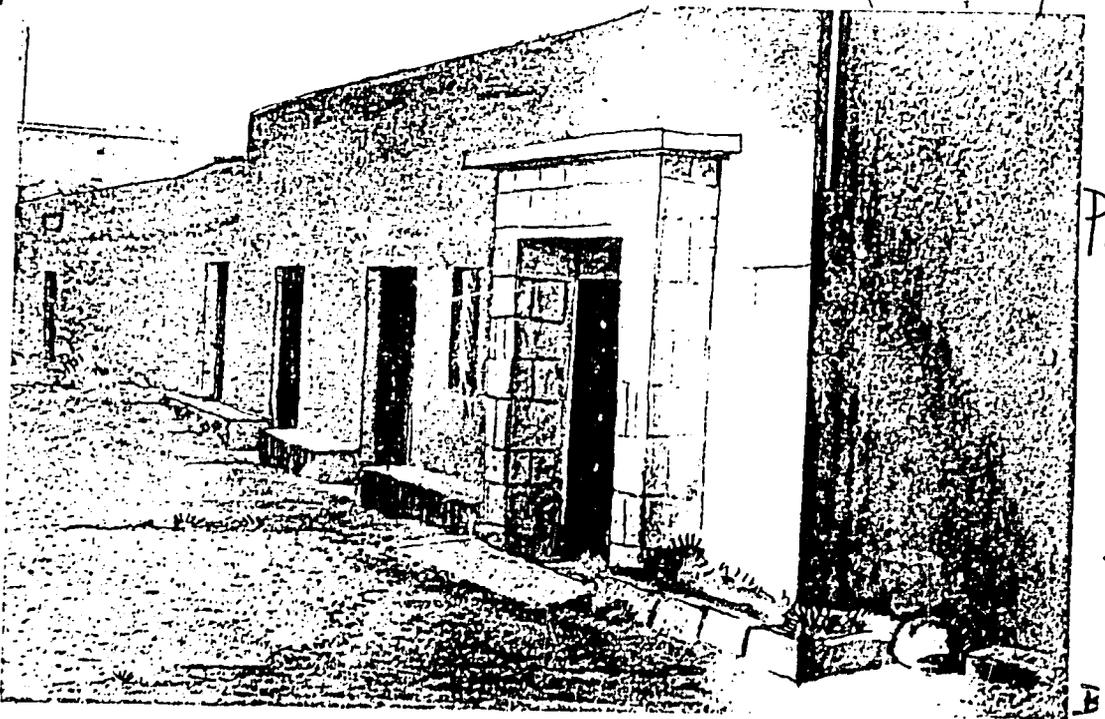
PL. 9Δ

APERTURE

OUVERTURES



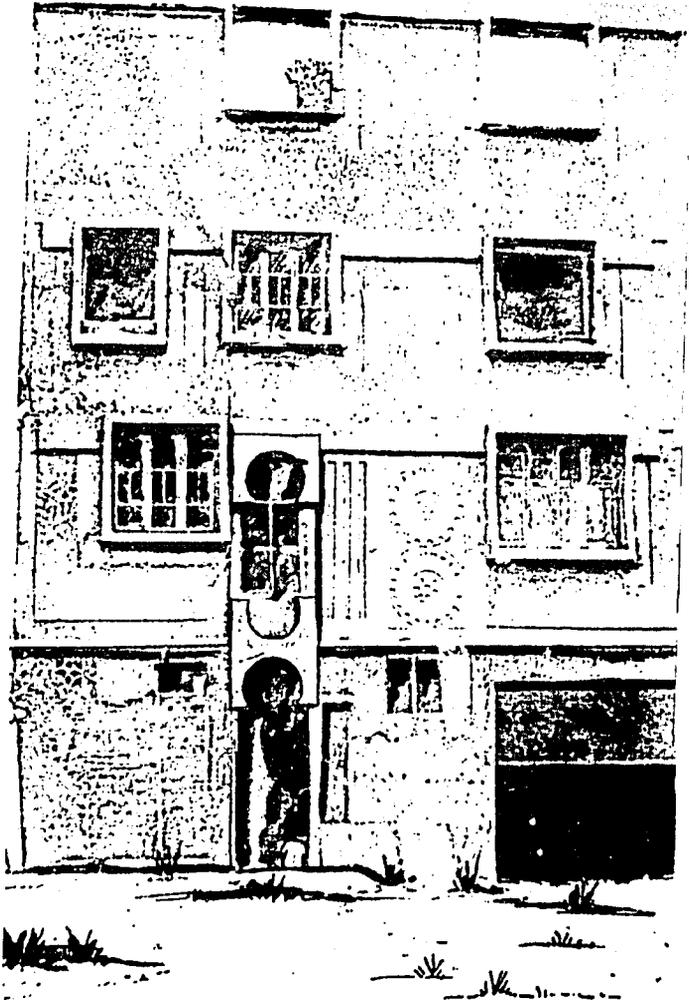
REGULARITE DE L'ALIGNEMENT, SOBRIETE DES FAÇADE



P.L. 100

OLIVIERO

ENTREES ...



TORRIST

Pl. 110

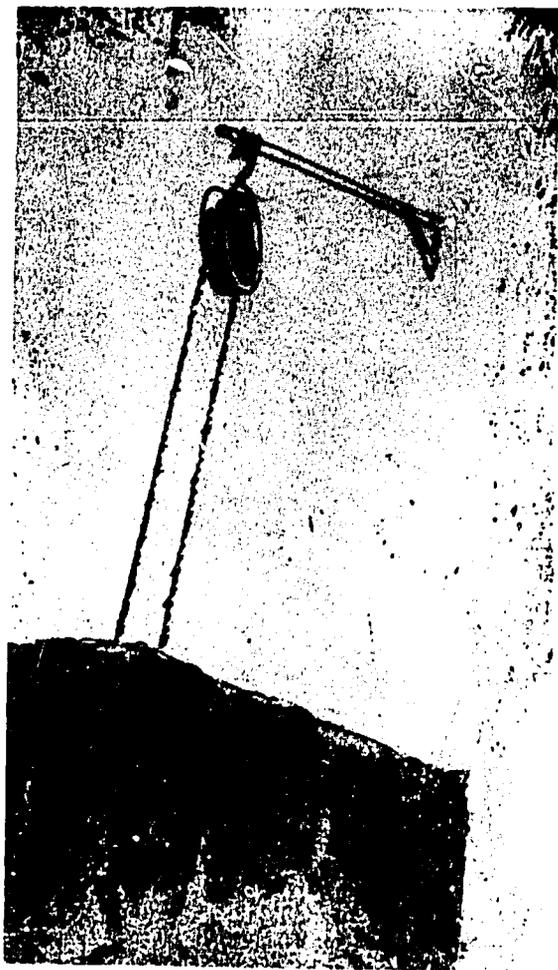
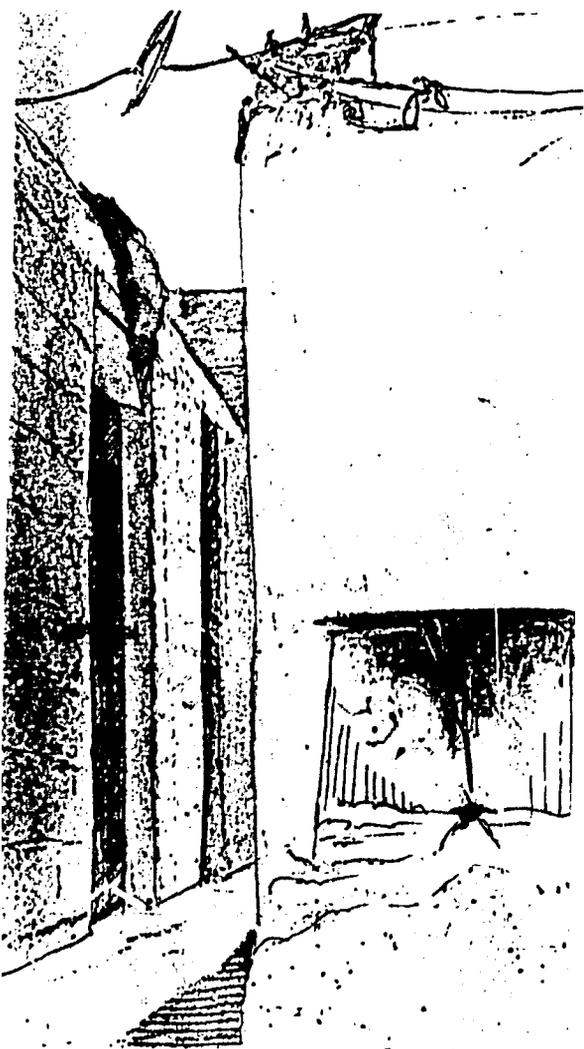
FAÇADE BAROQUE

MARRAKECH

Pl. 124



PATIO, POUVRETE DU GITE
MIXITE DES SYSTEMES CONSTRUCTIFS.

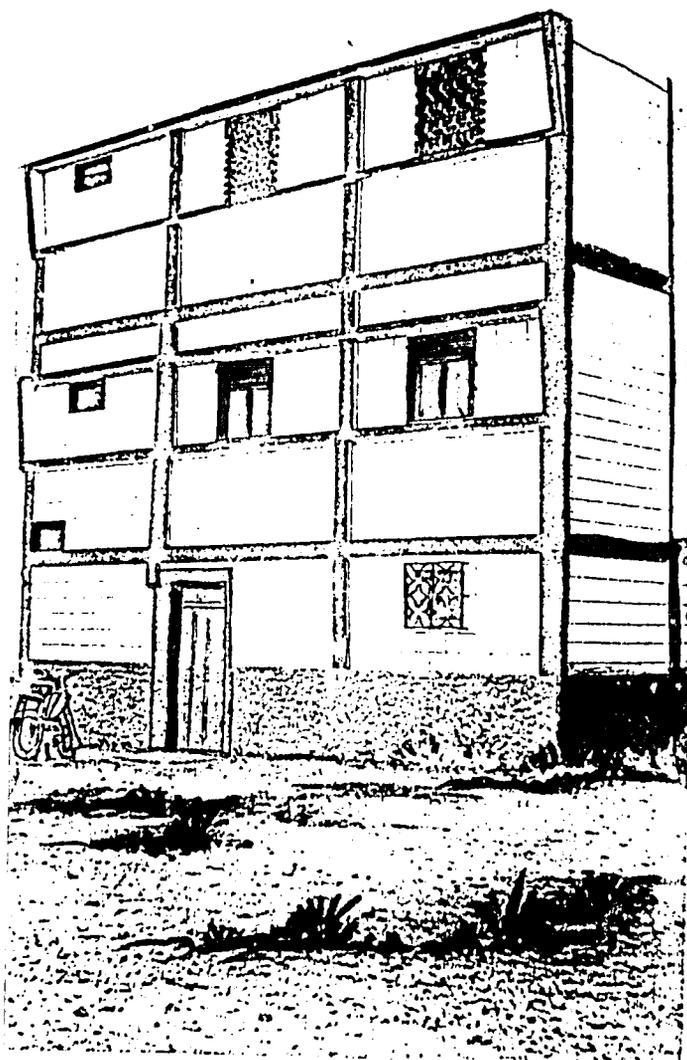


TYPE DE PUIT

PL. 130

PUIT COMMUN
POUVRETE
DE L'ASPECT
EXTERIEUR.

MARRAKECH



PL. 140

TARRAST.

DELAISSEMENT DES ESPACES PUBLIQUES.
ESSAI DE TRAITEMENT DE FAÇADE.
TROISIÈME NIVEAU EN ATTENTE D TOITURE.

LA MAISON A PATIO :

Elle se caractérise d'abord par une adaptation au parcellaire, à un mode d'habiter intégrant des usages nouveaux imposés par la vie moderne et par les impératifs économiques, les principales caractéristiques qui la différencient du modèle urbain traditionnel sont les suivantes:

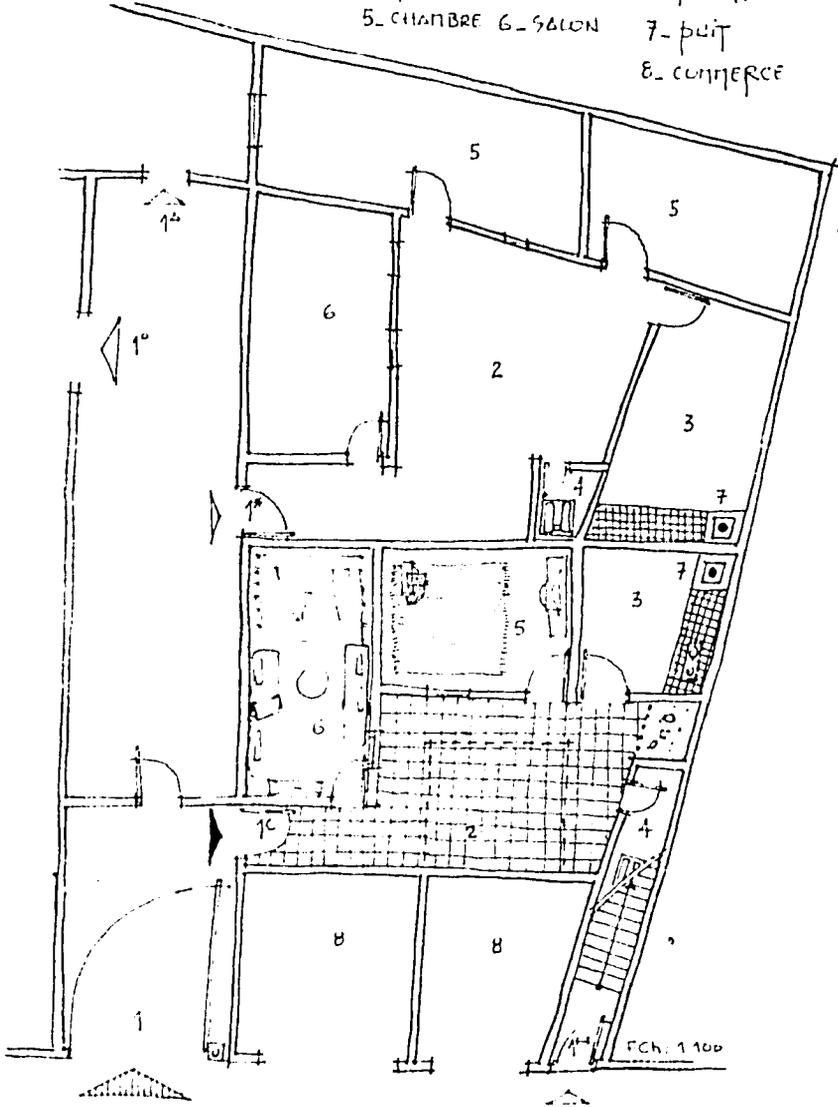
- Le patio n'est central qu'à de rares exceptions. Il devient un lieu de circulation et d'appoint pour la cuisine. Il a perdu son caractère polyvalent. Il est parfois transformé en cour.

- Les maisons à étage possèdent généralement deux entrées, ou sont organisées de manière à ce que l'étage et le rez de chaussée soient autonomes de façon à pouvoir louer l'une ou l'autre partie de la maison. L'interdépendance du R.C. et de l'étage ainsi que leur séparation fonctionnelle traditionnelle a disparu.

- L'entrée en chicane n'est pas toujours assurée, sauf dans le tissu urbain qui reprend celui de la médina et qui est constitué de longue date comme à Aïn Itti.

- L'adaptation à des parcelles exiguës et de formes biscornues réduisant le patio à un hall longiligne assurant la circulation.

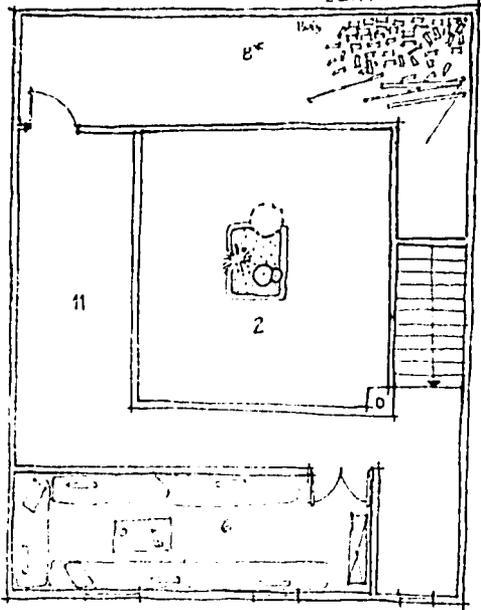
- 1-ENTRÉE COMMUNAUTAIRE 1^o-ENTRÉE LOCATAIRE
 1^o-VERS MAISON DU CHEF DE FAMILLE 1^o-VERS JARDIN 1^o-ENTRÉE DU FILS
 1^o-VERS LA TERRASSE 2-PAVILLO 3-CUISINE 4-TOILETTE
 5-CHAMBRE 6-SALON 7-puit
 8-COMMERCE



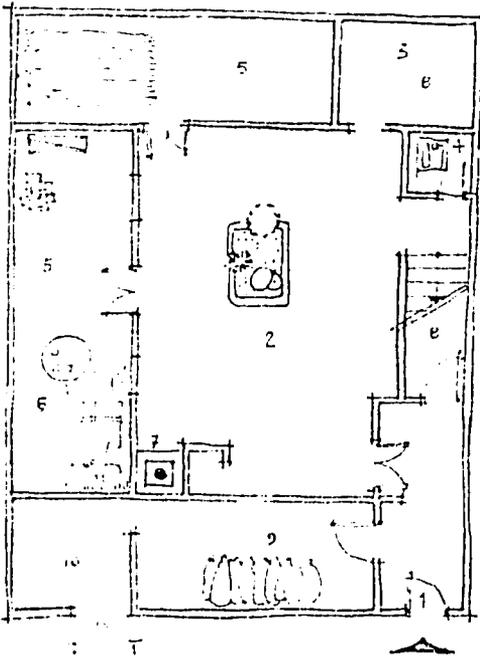
PL. 15
 (125) TAPPAST

FCh. 1100

Ech: 1.100



ÉTAGE



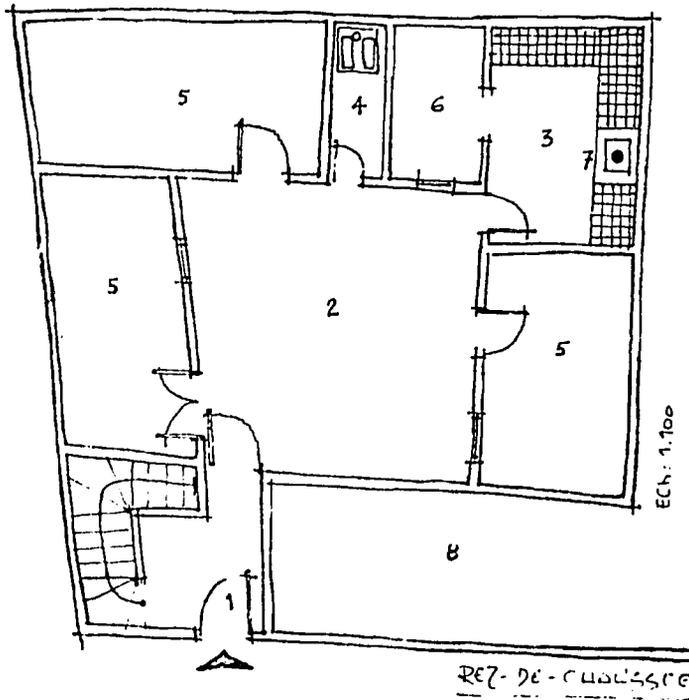
- 1. Accès
- 2. BATH
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. PUIT
- 8. REBOISSON
- 9. CHAMBRE N°1
COURTESY
TERMEUSE
- 10. DEPOT
- 11. COURTOISE
- 12. ÉPICERIE
- 13. TERRASSE

REZ DE CHAUSSEE

PL. 16
TARRAST

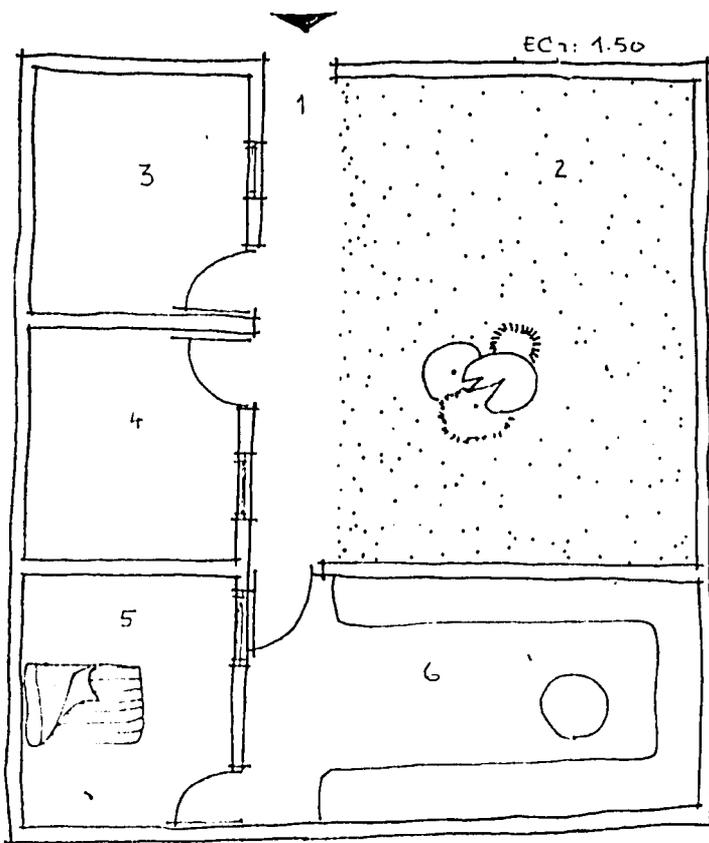
- 1- ACCÈS
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE

- 5- CHAMBRE
- 6- DEBARRAS
- 7- PUIT
- 8- MAISON MITOYENNE

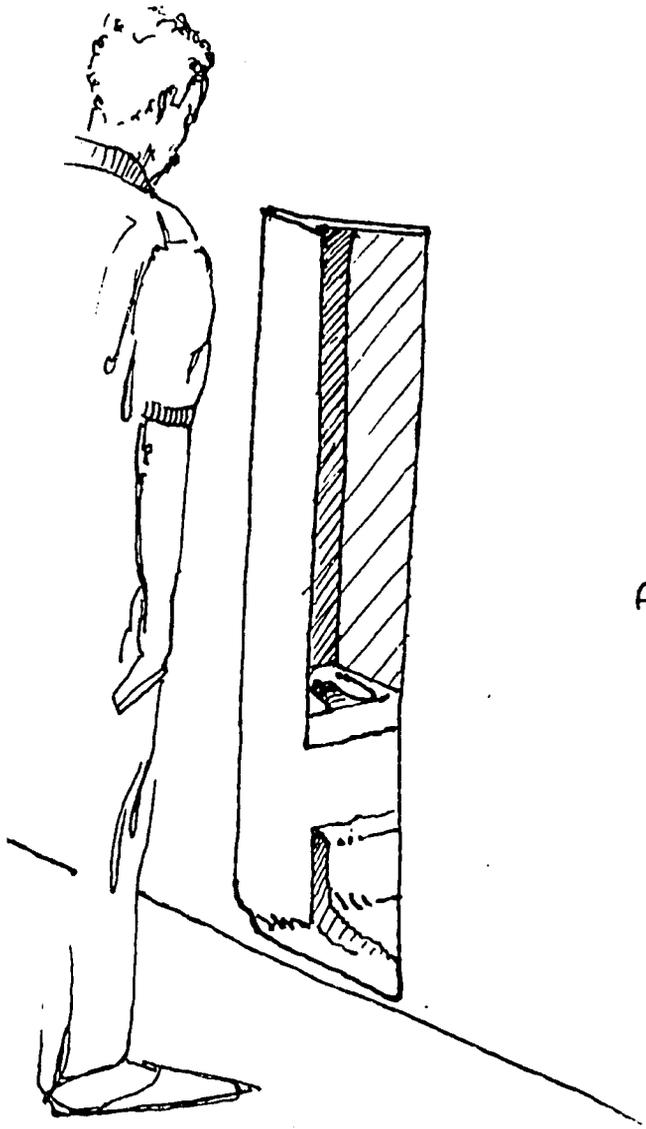


Pl. 17
TARRAST
134

- 1- ENTREE
- 2- JARDIN/PATIO
- 3- CUISINE
- 4- SALLE DE BAIN
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON



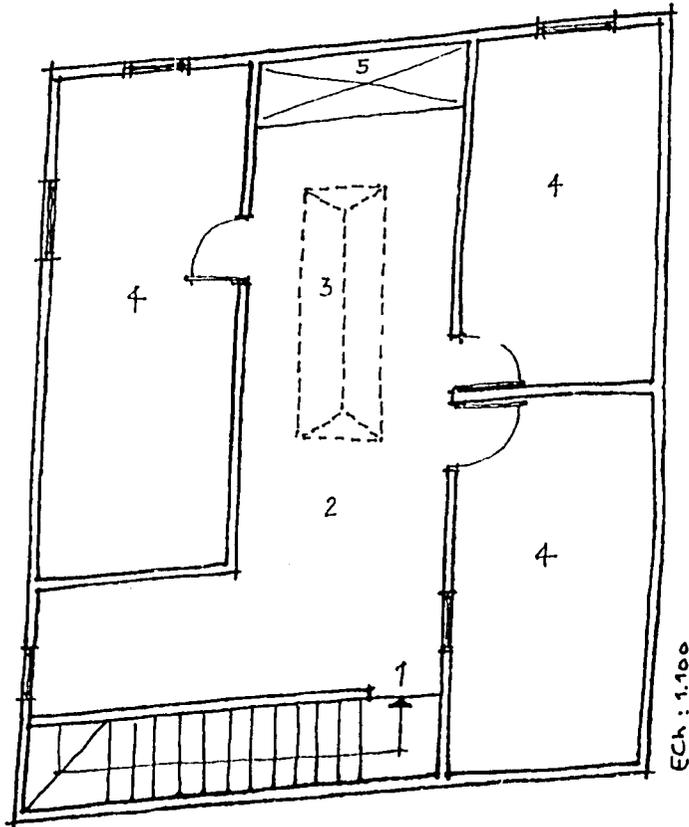
PL. 12
 (156) TERRAST



P. 13

258

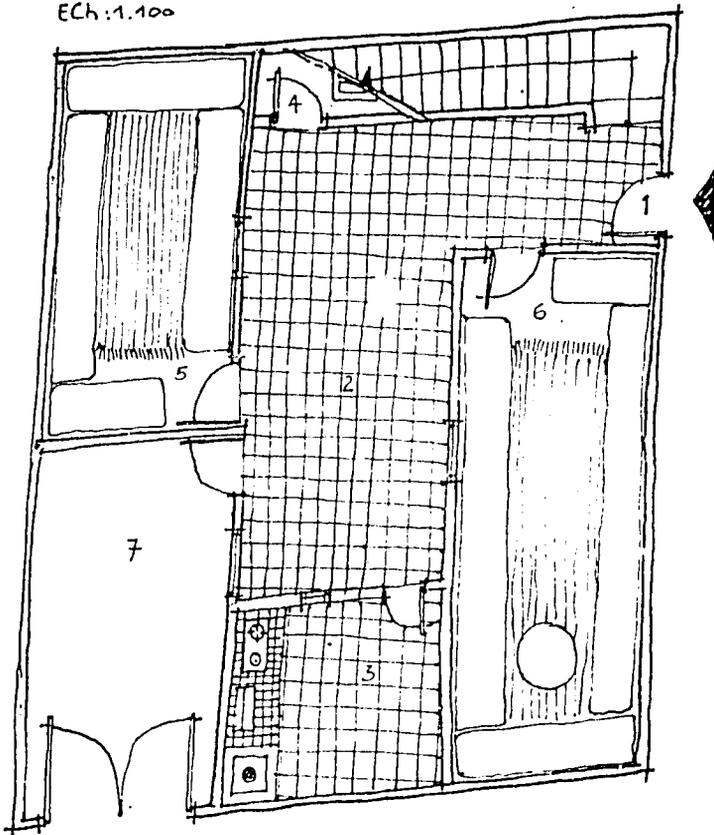
- 1. ACCÈS
- 2. PATIO COUVERT
- 3. CHARPENTE
- 4. CHAMBRE
- 5. PLACARD



PL.20
TARRAST
163

- 1-ENTRÉE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE
- 6-SALON
- 7-GARAGE

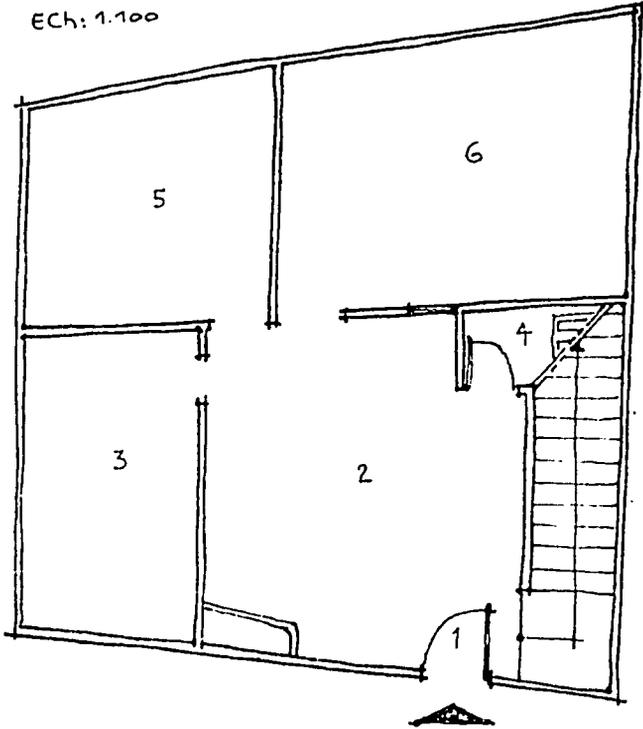
ECH : 1.100



PL. 21
TARRAST
163

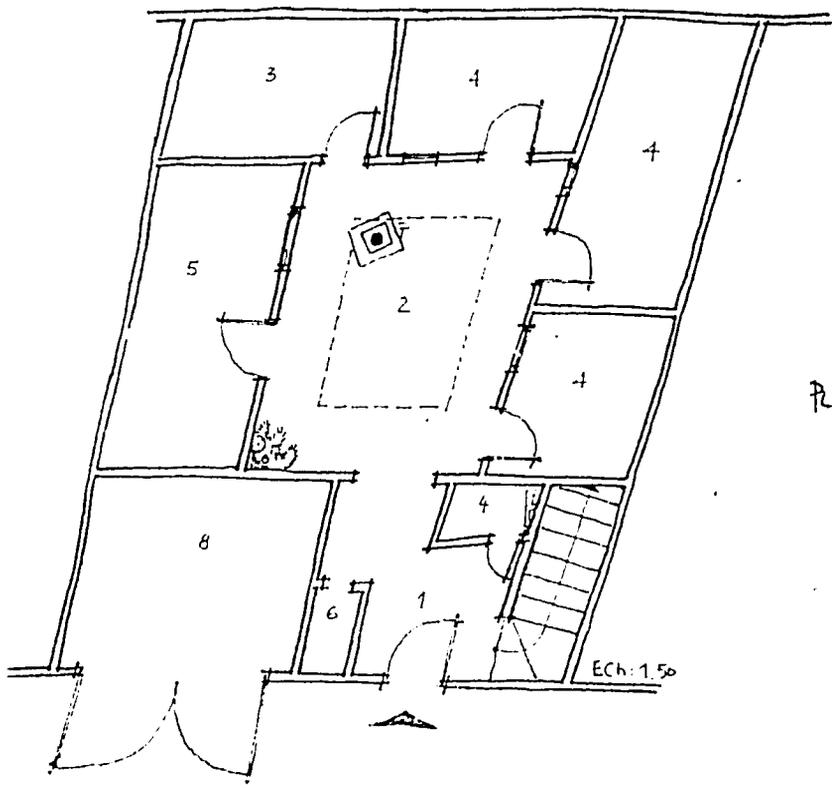
- 1. ENTREE
- 2. PATIO-COUR.
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON

Ech: 1:100



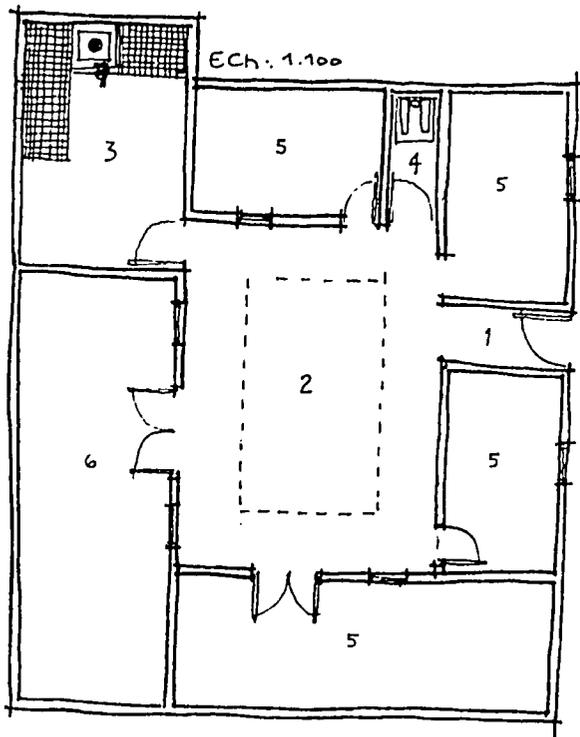
PL. 22
TAPRAST
(164)

- | | |
|------------|-------------|
| 1. ENTREE | 5. SALON |
| 2. PATIO | 6. DEBARRAS |
| 3. CUISINE | 7. PUIT |
| 4. CHAMBRE | 8. GARAGE |



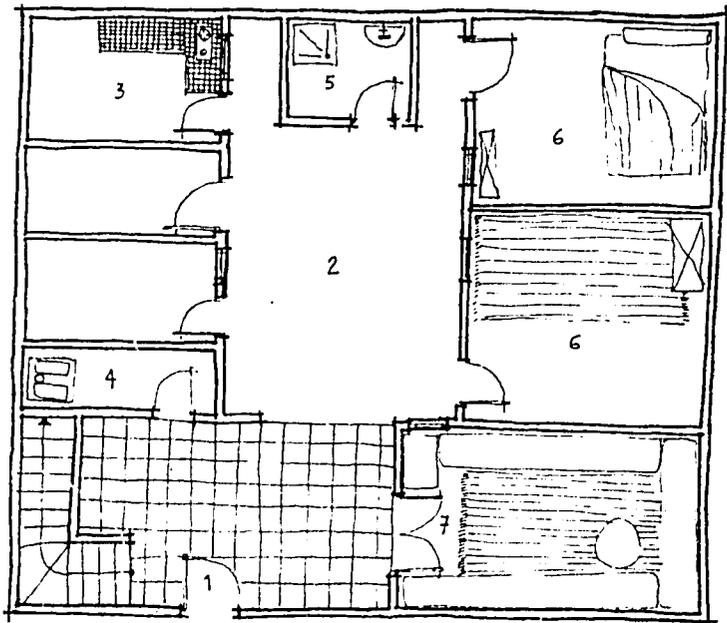
Pl. 23
 (160) TERRAST

- 1-ENTRÉE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE
- 6-SALON
- 7-PUIT



Pl. 24
 TRÉPAST
 (167)

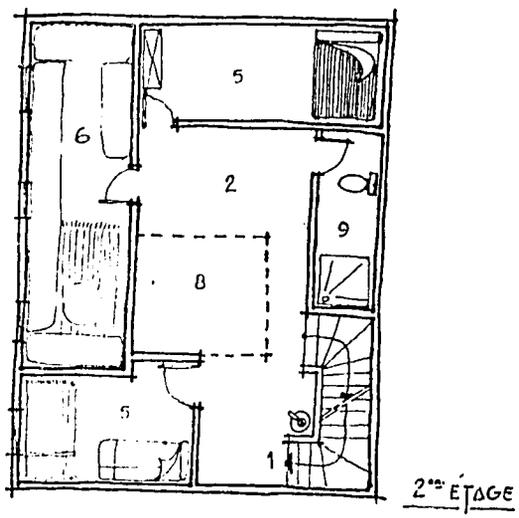
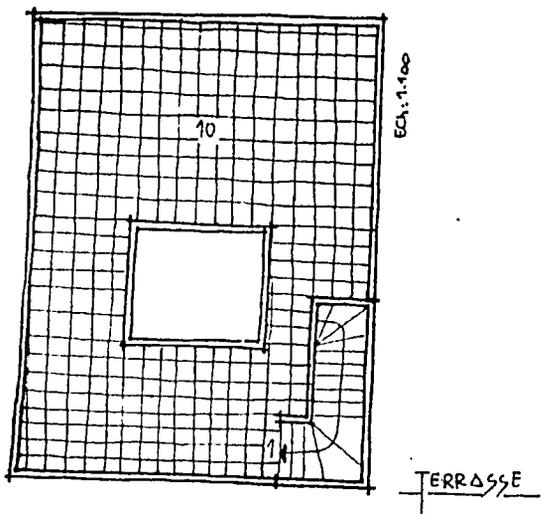
- 1. ENTREE
- 2. PATIO (COUR)
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. SALLE DE BAIN
- 6. CHAMBRE
- 7. SALON



Ech: 1:100

PL. 25

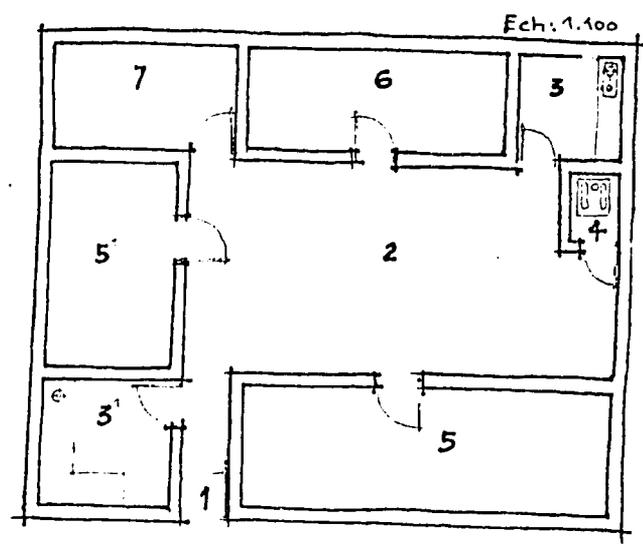
160 TARRAST



PL. 26

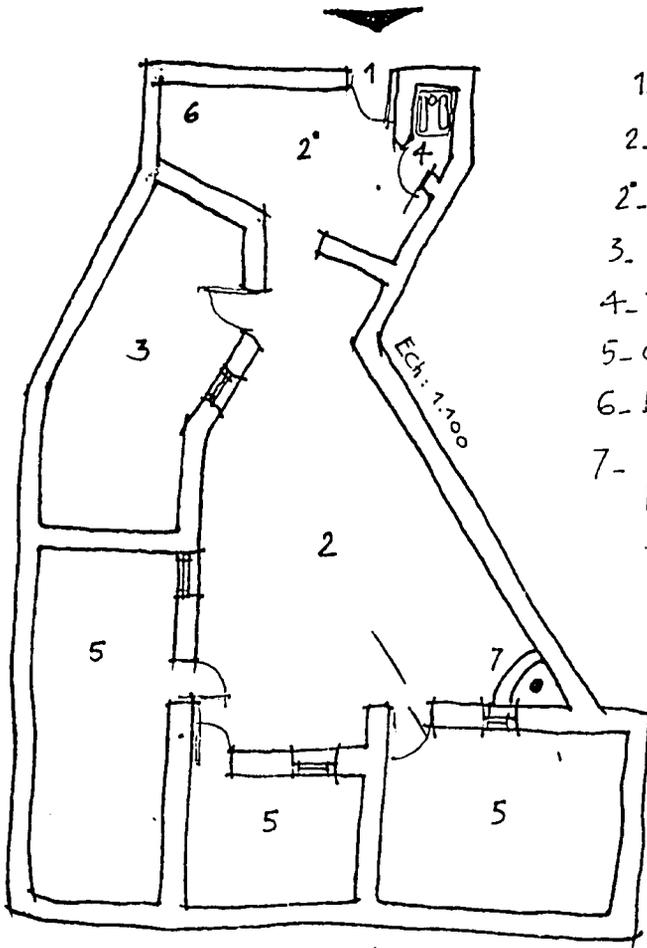
(173) TERRASSE

- 1- ENTREE
- 2- PATIO COMMUN
- 3- CUISINE de la CHAMBRE, 5
- 4- TOILETTE COMMUNE
- 5- CHAMBRE 1^{ere} FAMILLE
- 3' - CUISINE de la CHAMBRE, 5'
- 5' - CHAMBRE 2^{eme} FAMILLE
- 6- CHAMBRE 3^{eme} FAMILLE
- 7- CHAMBRE 4^{eme} FAMILLE



Pl. 27.
 MARRAKECH.
 377

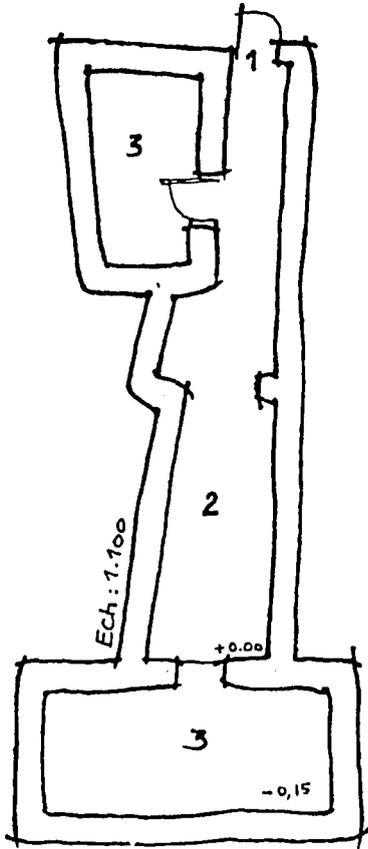
RE7-DE-L'UNISSEE



- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 2- LÂALOU
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- DÉPÔT
- 7- PUIT

PL. 28.

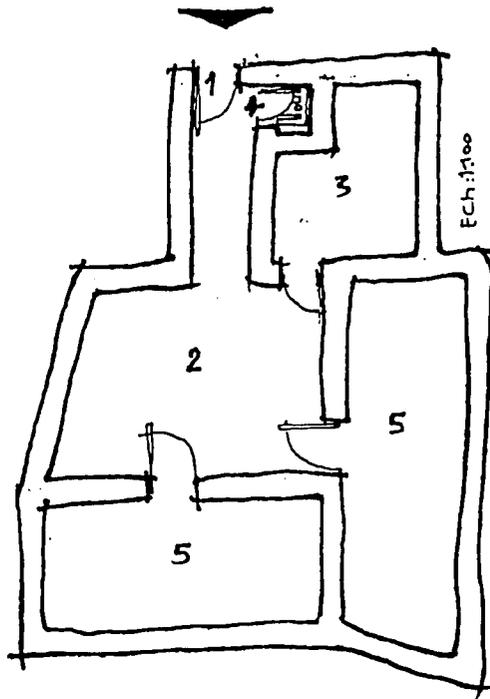
MARRAKECH
 (321)



- 1- ENTREE
- 2- COUP
- 3- CHAMBRE

PL. 29
MARRAKECH. (323)

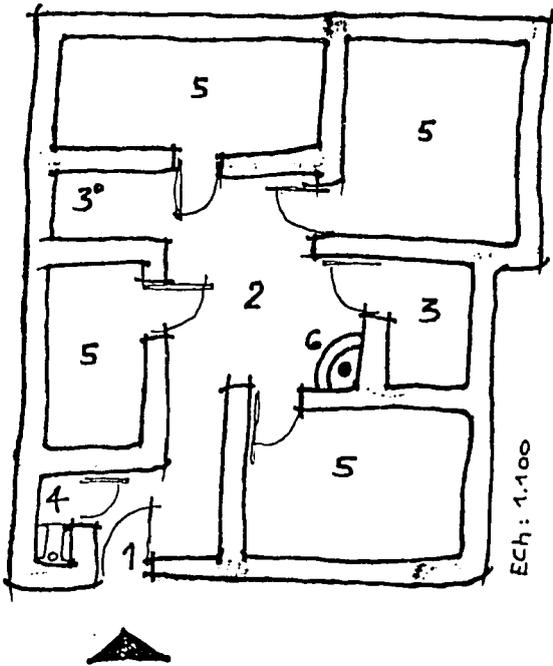
- 1- ENTREE
- 2- COUR PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE



Pl 30

325 MARRAKECH.

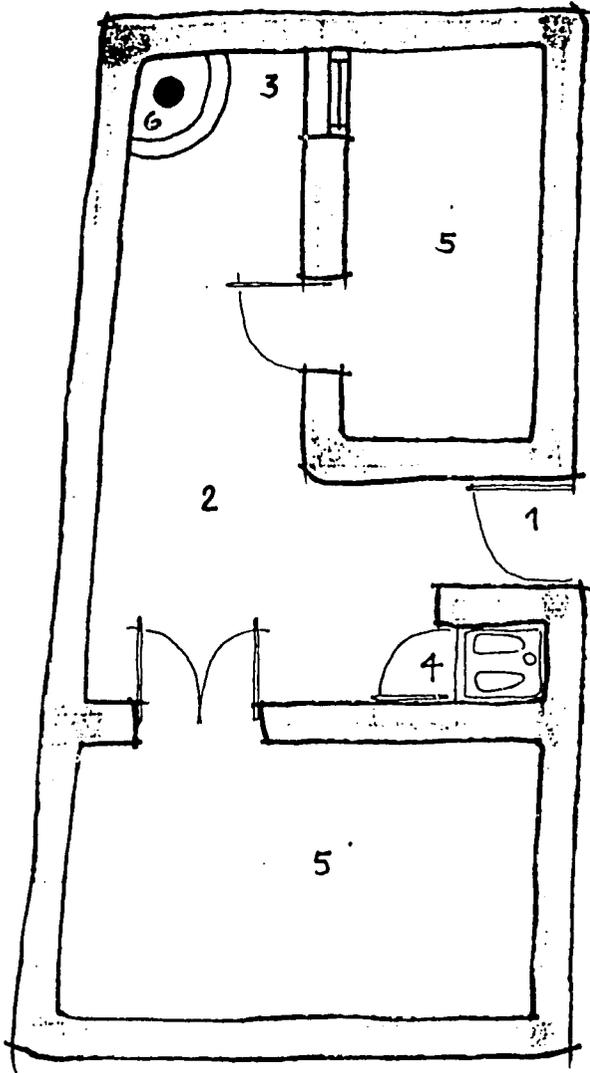
- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 3°- COIN CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- PUIT



Ech: 1:100

Pl. 31

327 MARRAKECH.



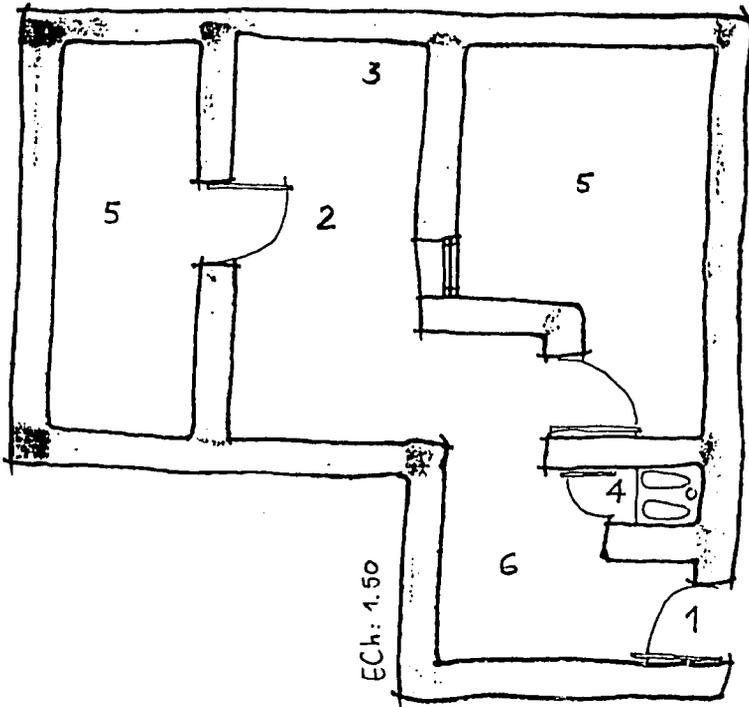
- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- COIN CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- PUIT

Ech: 1.50

P. 32

328 MARRAKECH

- 1. ENTREE
- 2. PATIO
- 3. COIN CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. HALL

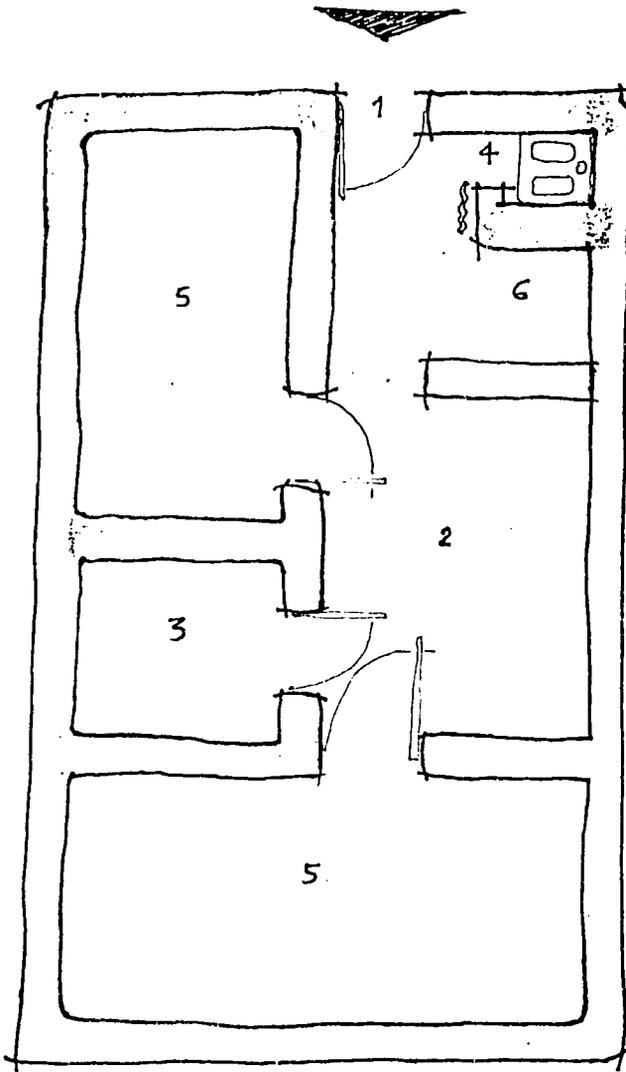


Ech: 1.50



Pl. 33

329 MARRAKECH.



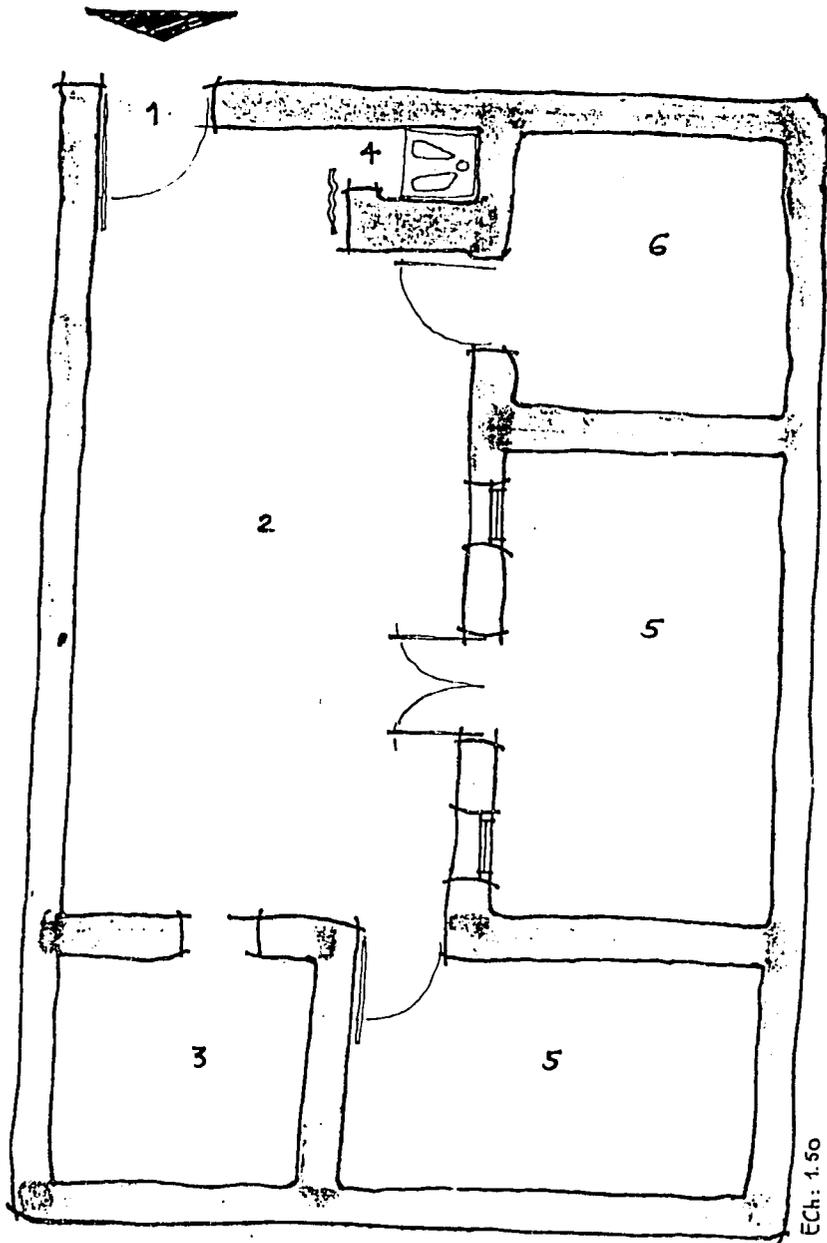
- 1. ENTREE
- 2. PASSAGE
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. VERANDA

MARRAKECH 332

Ech: 1.50

Pl. 34

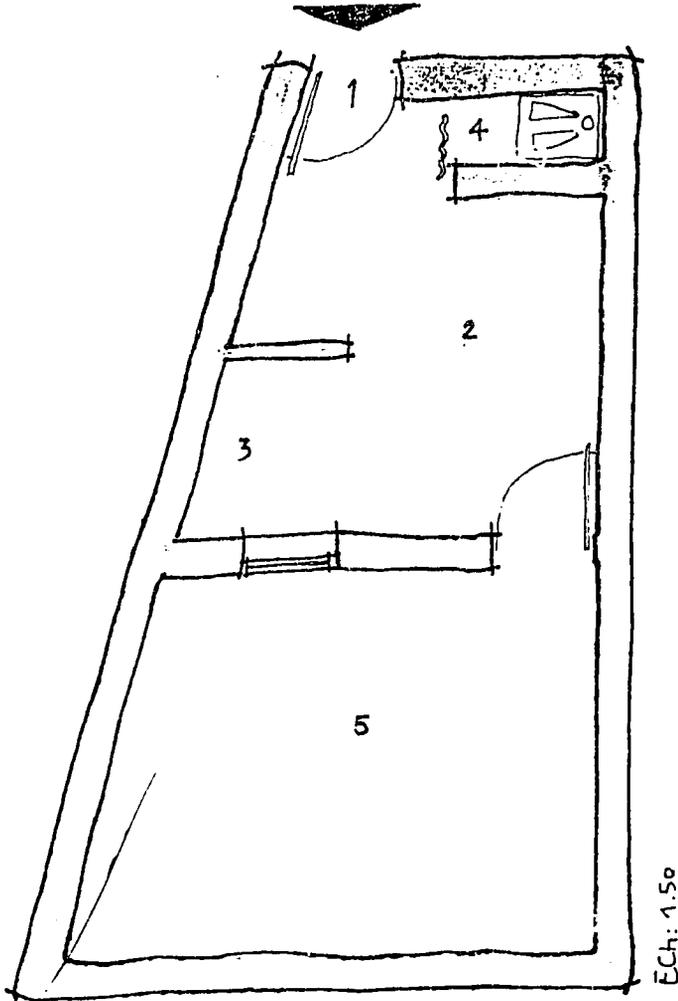
- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- DÉPÔT



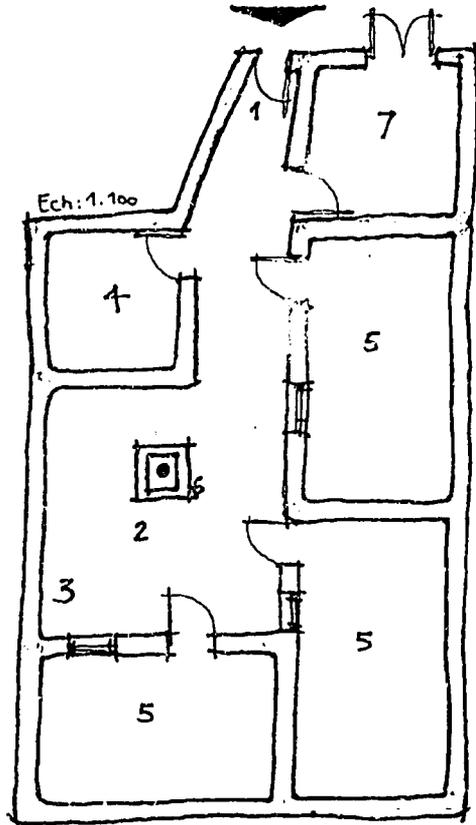
Pl. 35

333 MARRAKECH.

- 1. ENTREE
- 2. PATIO-COUR
- 3. COIN CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE



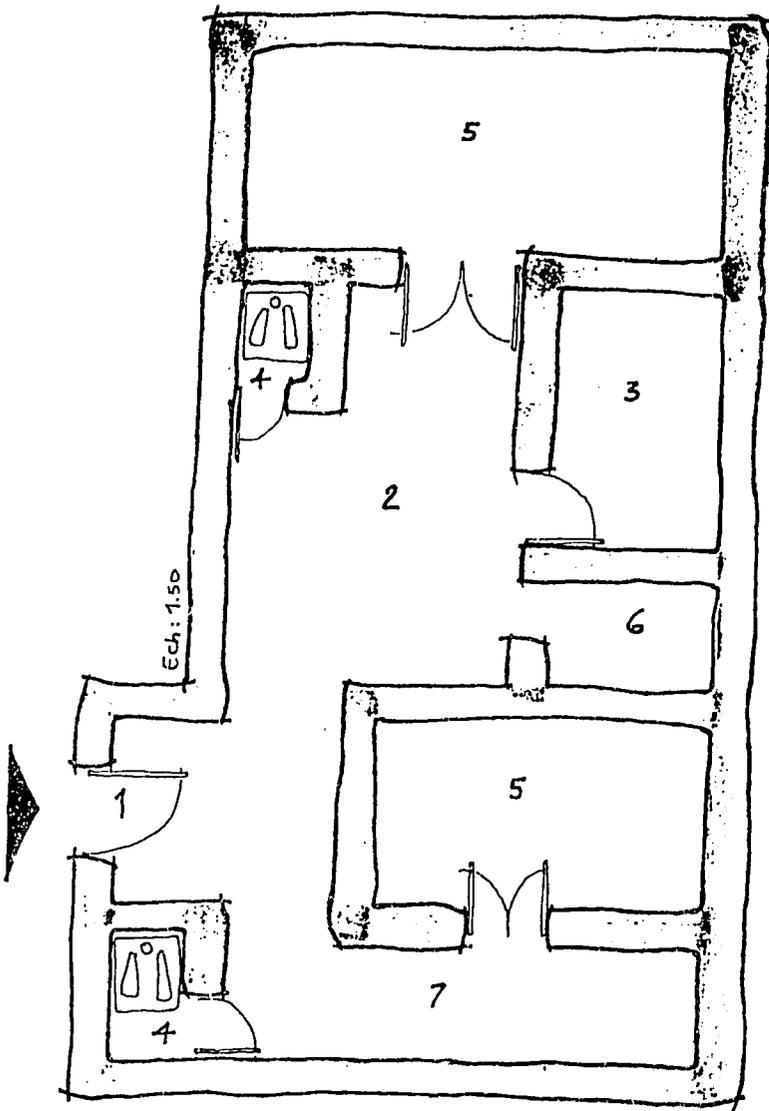
PL. 36 MARRAKECH (534)



- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- COIN CUISINE
- 4- DEPOT
- 5- CHAMBRE
- 6- PUIT
- 7- COMMERCE

MARRAKECH (336)

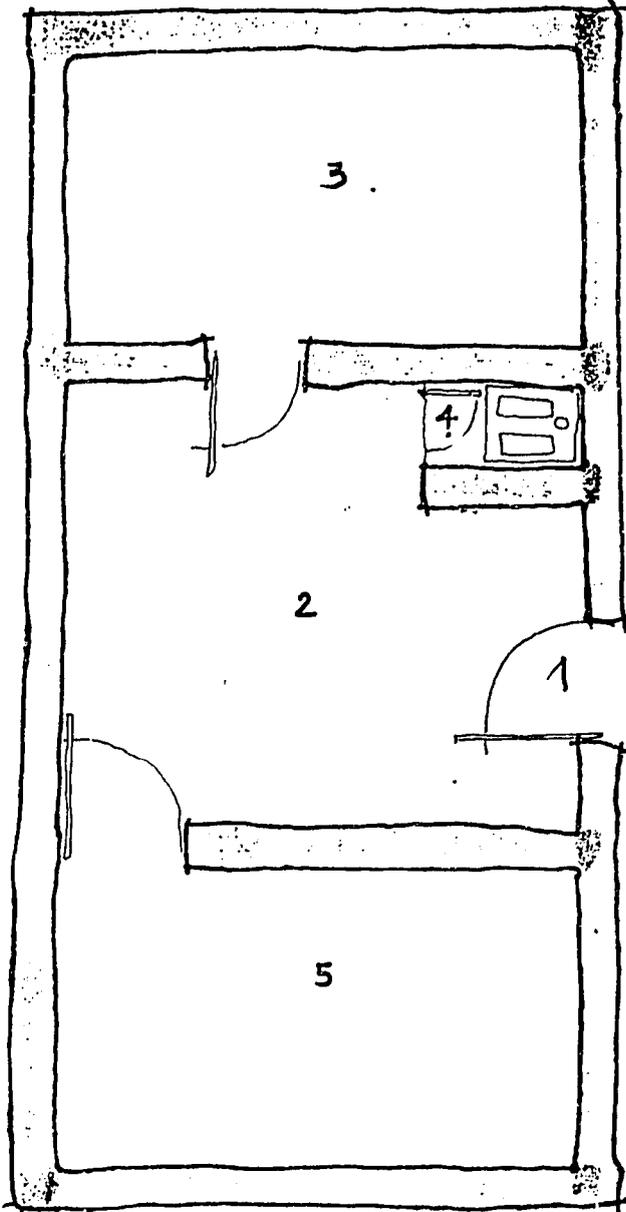
PL. 37



- 1-ENTRÉE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE
- 6-GRENIER
- 7-HALL

MARRAPECCH. (330)

PL. 38



- 1-ENTREE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE



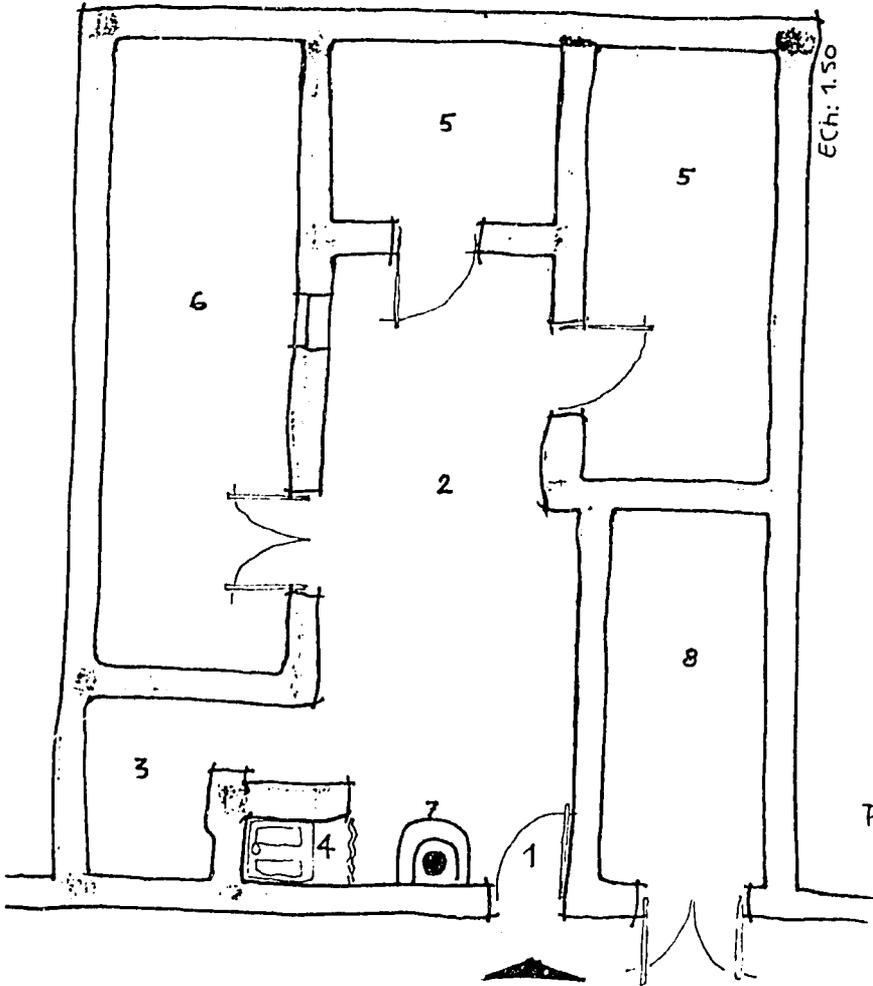
Ech: 1.50

MARRAKECH (339)

PL. 39

- 1. ENTREE
- 2. PATIO
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE

- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. PUIT
- 8. COMMERCE

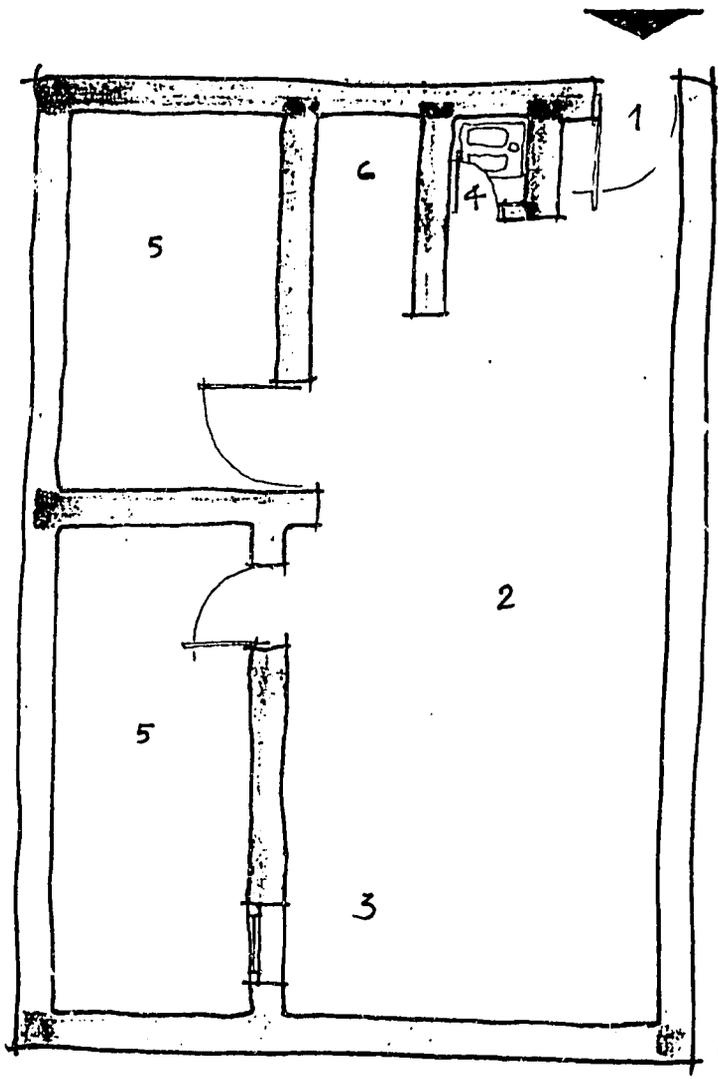


MARRAKECH (347)

Pl. 40

- 1. ENTREE
- 2. PATIO
- 3. COIN CUISINE

- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. DEBARRAS (CROBINIER)



Ech: 1.50

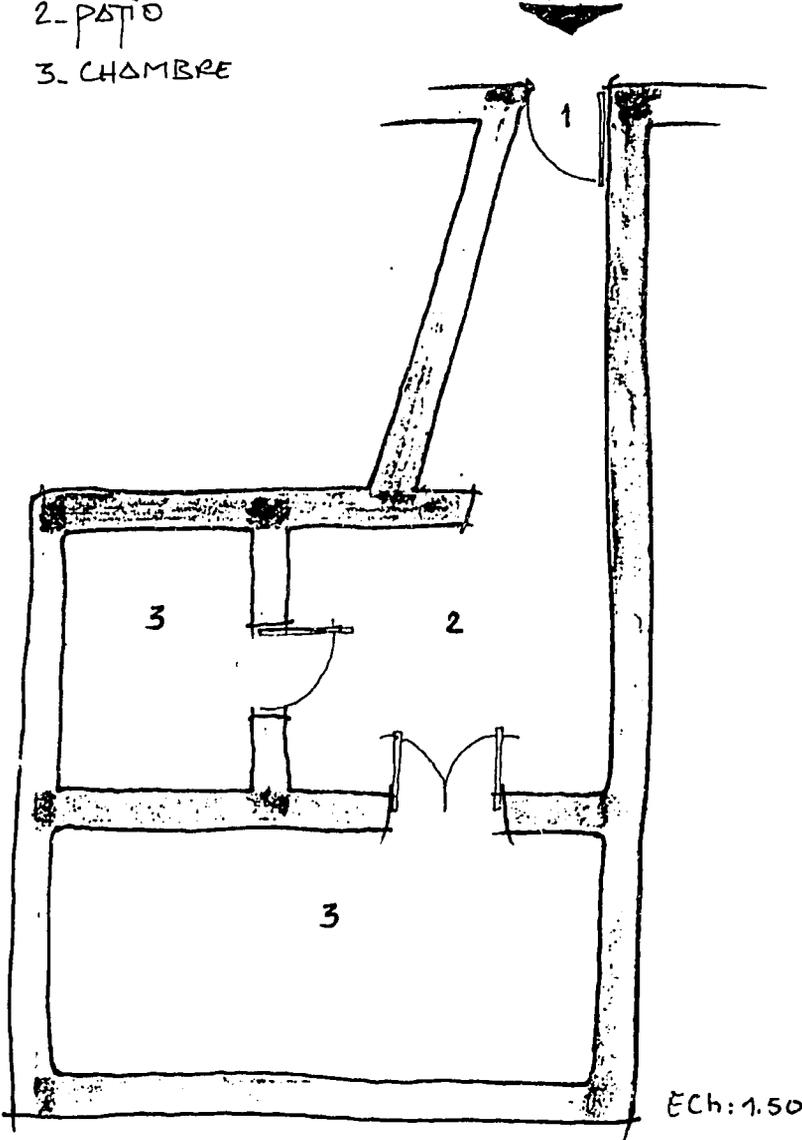
PL 41

(343) MAPPAKECH.

1. ENTREE

2. PATIO

3. CHAMBRE



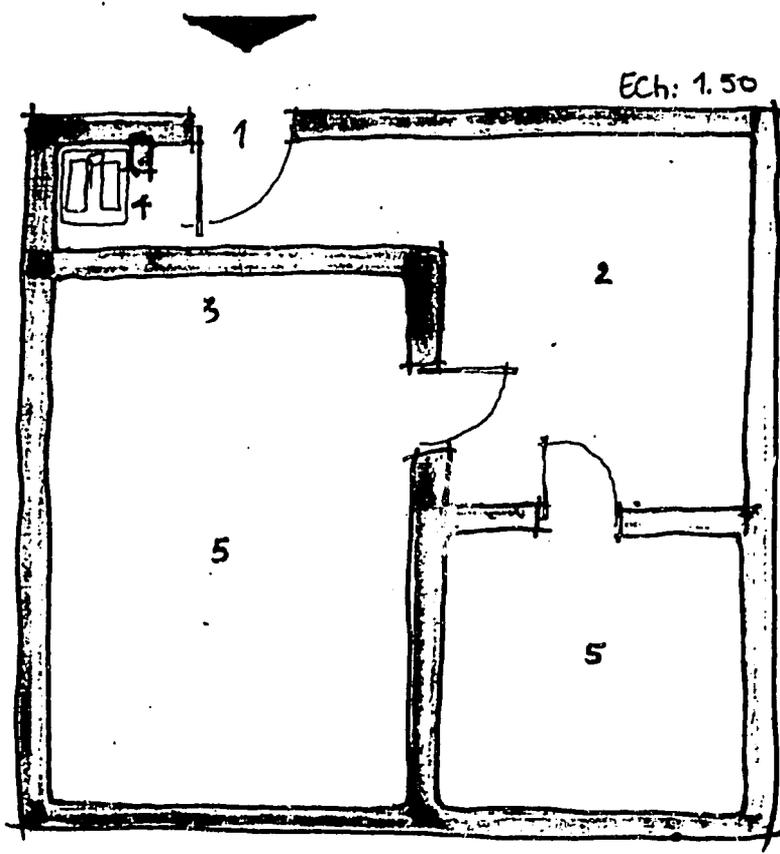
PL. 42

MAPPAKCHI.

344

Ech: 1.50

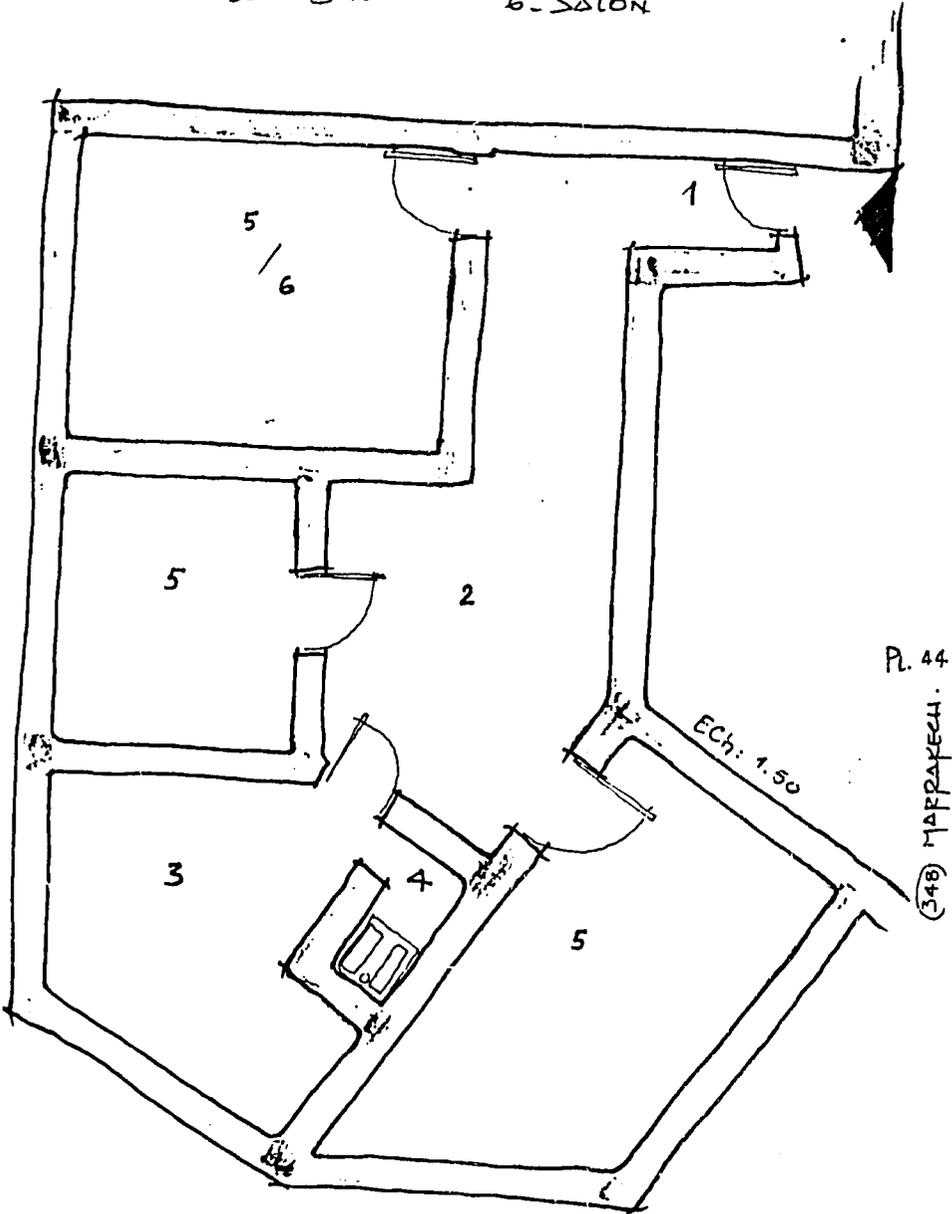
- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- COIN CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE



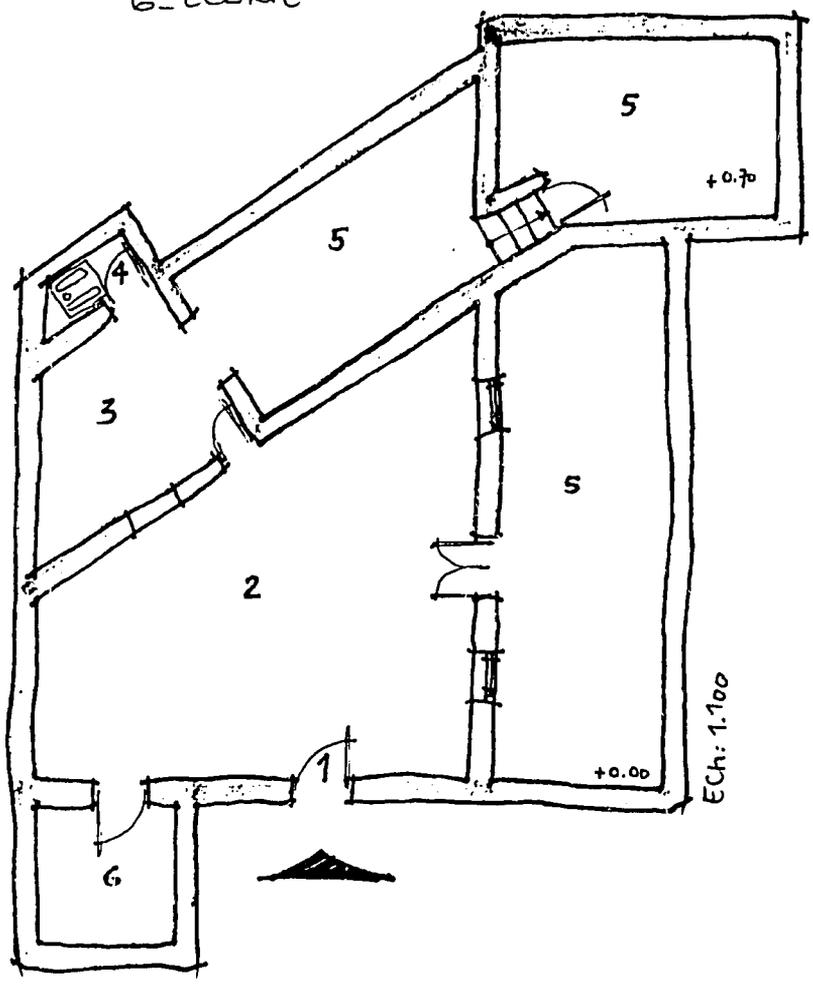
PL. 43.
 (345) MARRAKECH.

1- ENTREE
2- PATIO
3- CUISINE

4- TOILETTE
5- CHAMBRE
6- SALON

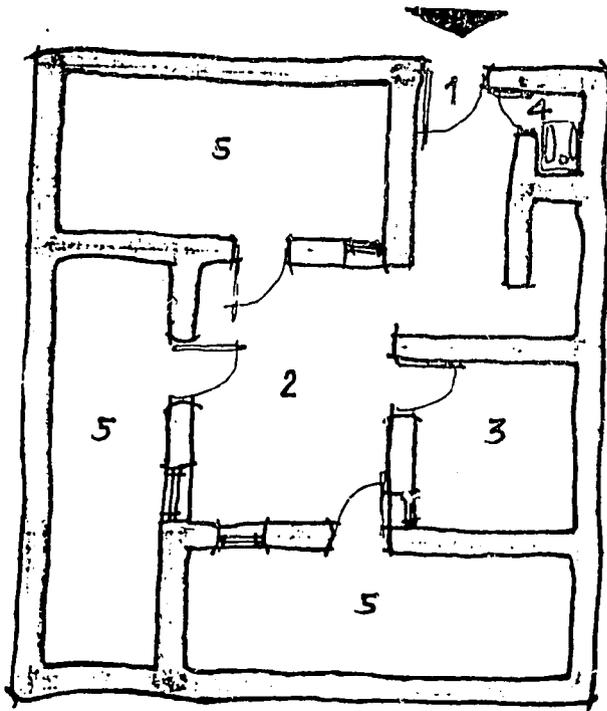


- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- ECURIE



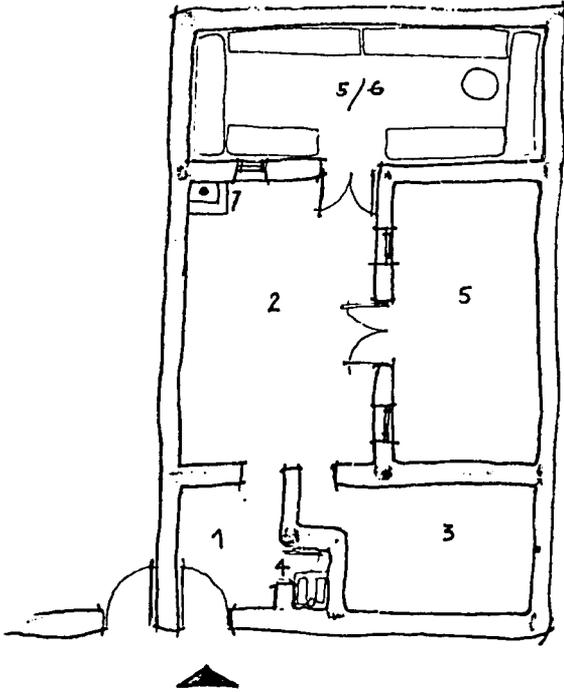
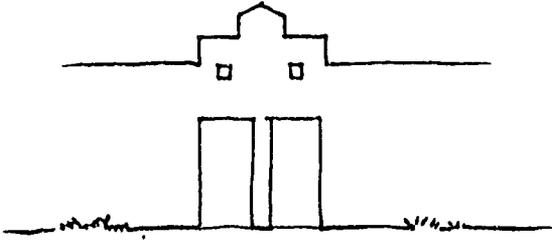
PL. 45 MARRAKECH 349

- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE



MARRAKECH . (365)
PL. 46

Ech:1/100



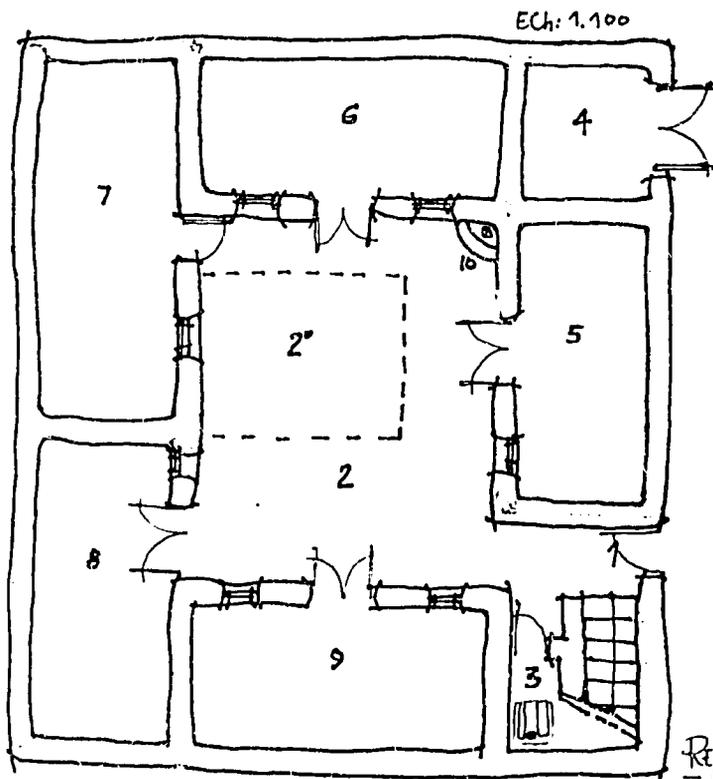
- 1- ENTREE (LADLOW)
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON
- 7- PUIT

Ech: 1.100

MARRAKECH . 336

Pl. 47

1. ENTREE
- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 2. PATIO | 6. FAMILLE 6/per |
| 2°- PARTIE DECOUVERTE | 7. FAMILLE 10/per |
| 3. TOILETTE | 8. FAMILLE 3/per |
| 4. COMMERCE | 9. FAMILLE 2/per |
| 5. FAMILLE 3/per | 10. PUIT |

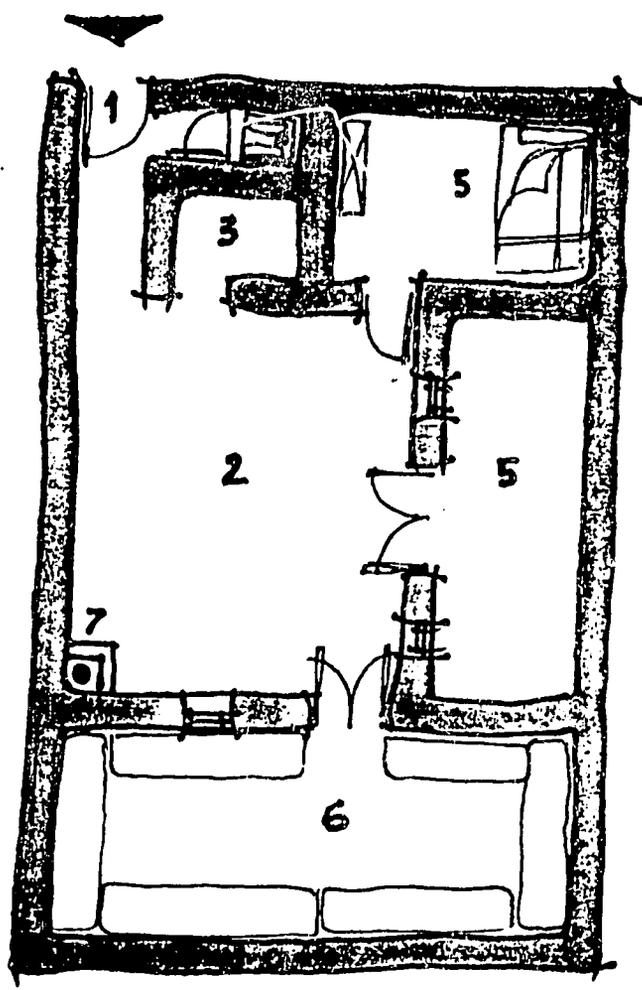


PL. 48

367 MARRAKECH.

RE-DE-CALISSÉE

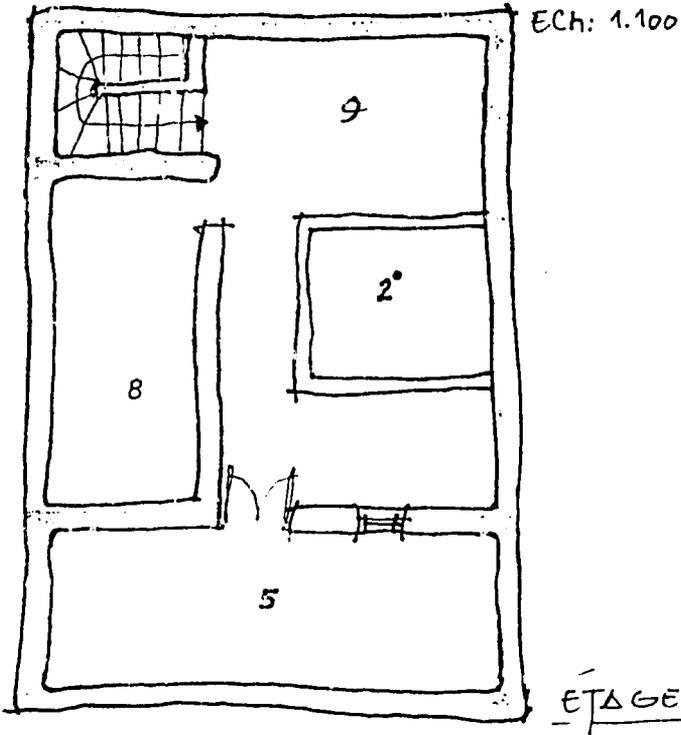
- 1-ENTREE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE
- 6-SALON
- 7-PUIT



Pl. 49

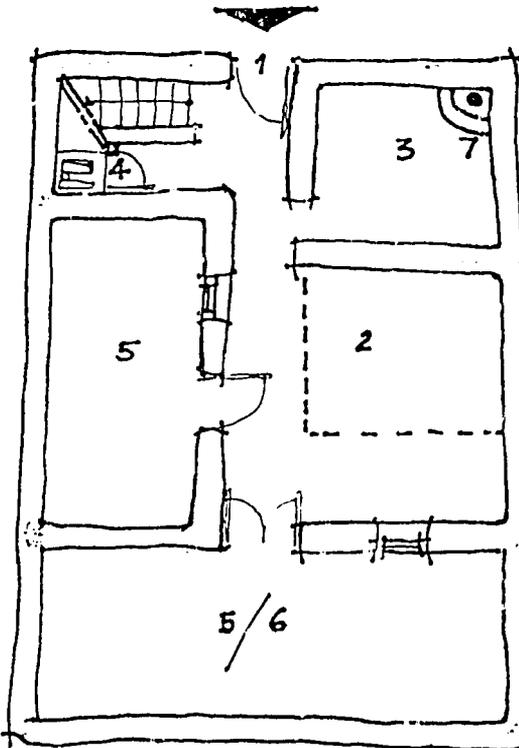
MAPPA KECH.
 (368)

Ech: 1.100



PL 50
 371 MARRAKECH

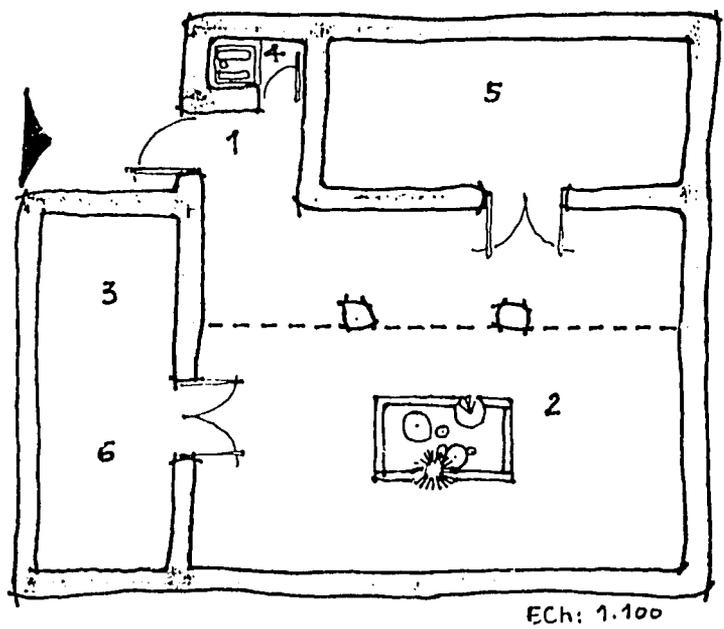
ÉTAGE



- 1- ENTRÉE
- 2- PATIO
- 2°- VIDE SUR PATIO.
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON
- 7- PUIT
- 8- DEPOT
- 9- TERRASSE

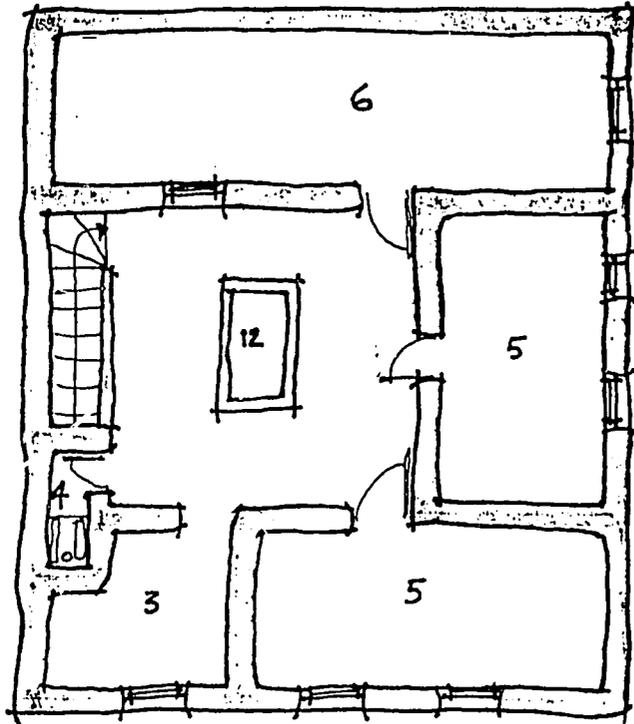
REZ DE CHAUSSEE

- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- DEPOT (BLÉS)



MARRAKECH 573

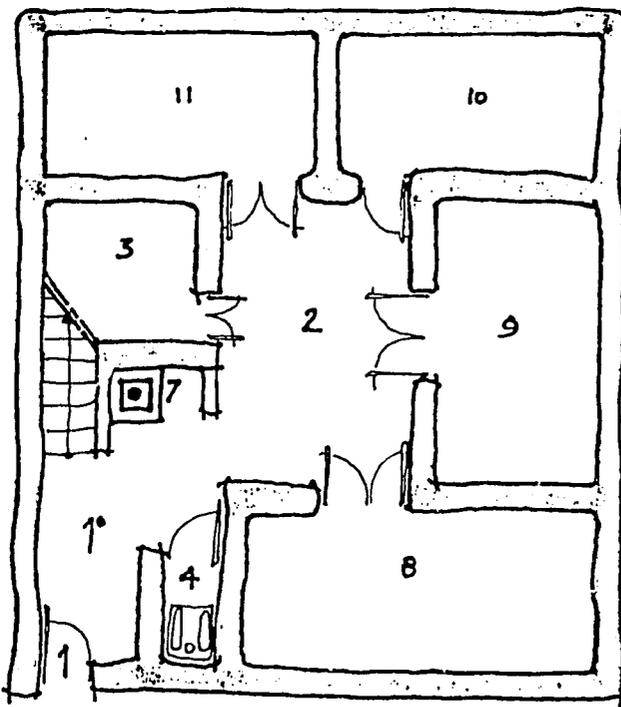
Pl. 51



ÉTAGE

Pl. 52

Ech: 1.100

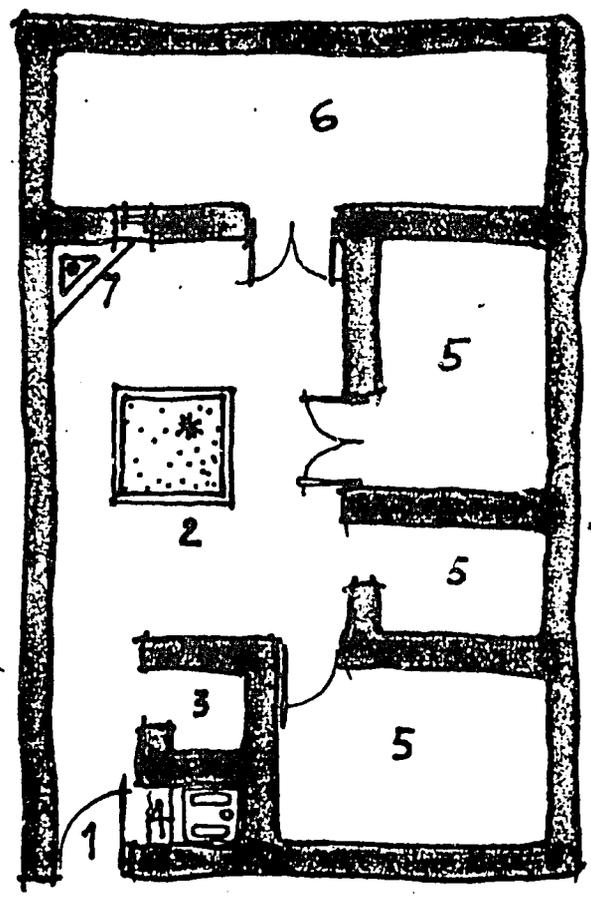


- 1. ENTREE
- 1. - LAD LOU
- 2. PATIO
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. PUIT
- 8. FAMILLE 6/per
- 9. FAMILLE 5/per
- 10. FAMILLE 5/per
- 11. FAMILLE 6/per
- 12. VIDE SUR PATIO

(376) MAPPAKECH.

REZ-DE-CHAUSSEE

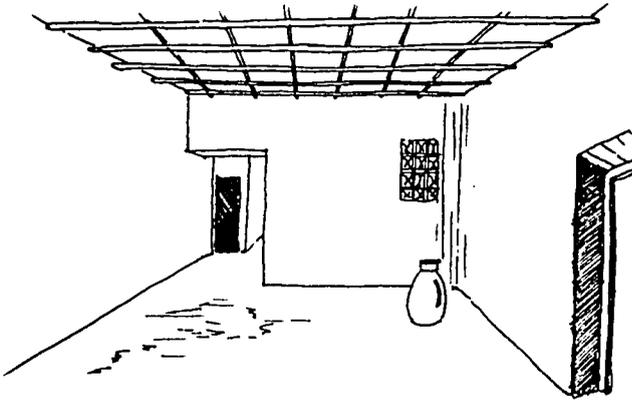
- 1- ENTREE
- 2- COUR
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON
- 7- PUIT



Ech: 1.100

MARRAKECH (377)

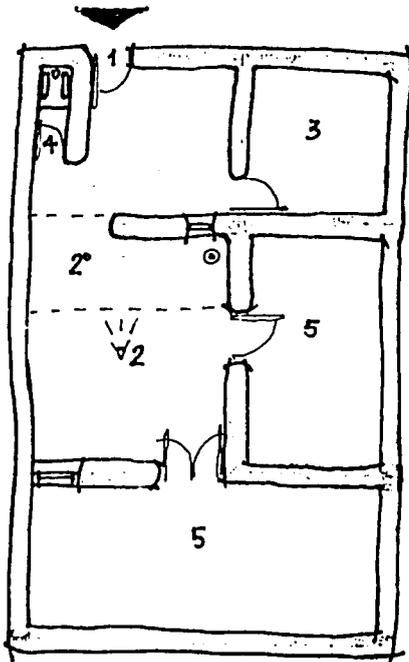
PL. 53



Pl. 54

MARRAKECH

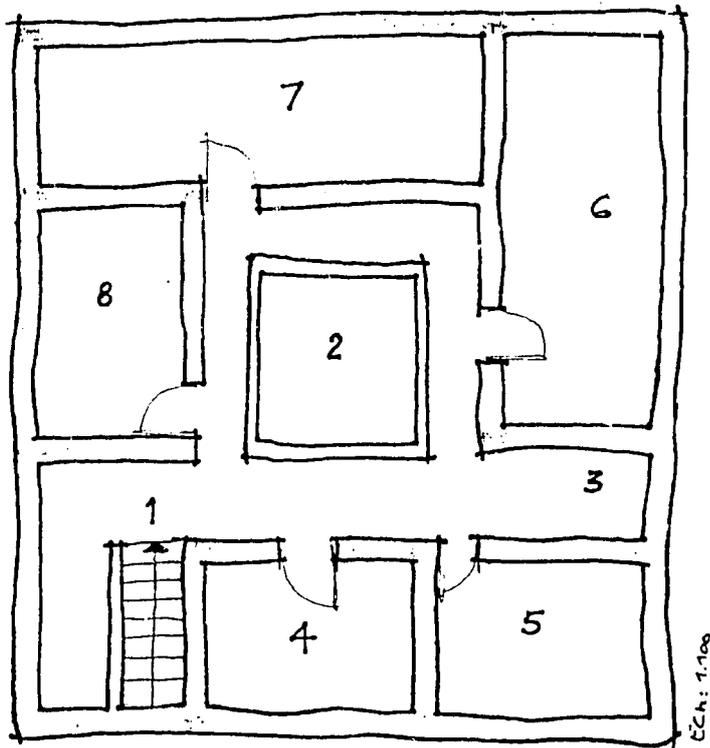
378



- 1-ENTREE
- 2-PATIO
- 2° PARTIE COUVERTE
EN ROSEAUX
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE
- ∨∨∨-ANGLE DE VUE

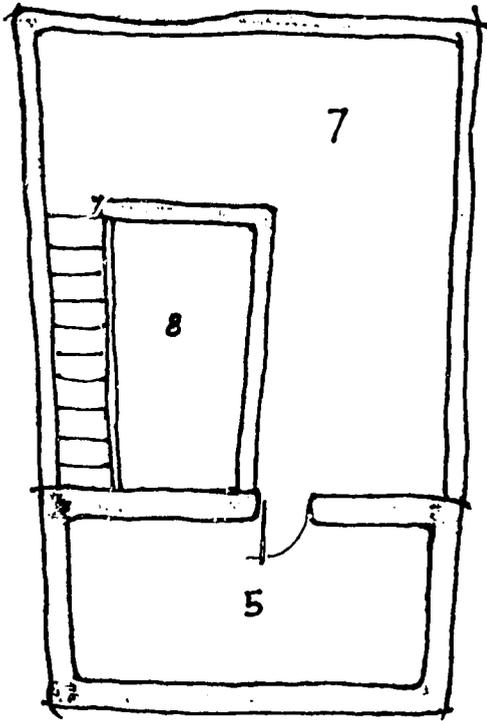
Ech: 1/100

- | | |
|---|----------------|
| 1. ACCÈS | 5. 3 personnes |
| 2. VIDE SUR PATIO | 6. 8 personnes |
| 3. COIN CUISINE | 7. 3 personnes |
| 4. 1 ^{ère} FAMILLE 4 personnes | 8. 5 personnes |

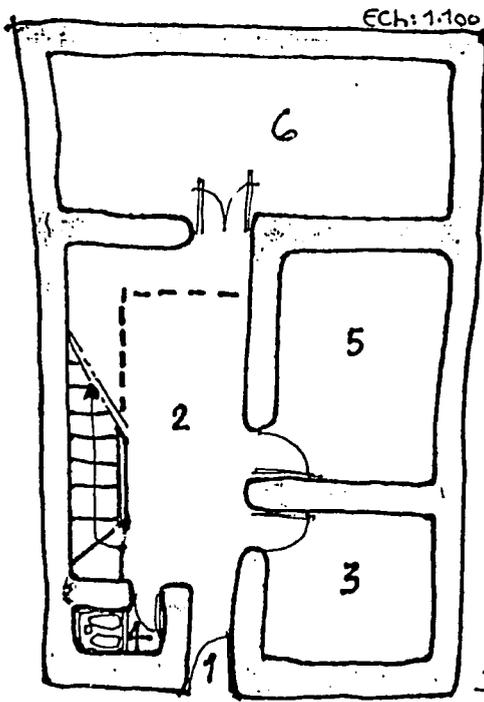


Pl. 55

387 MARRAKECH



ÉTAGE



Ech: 1.100

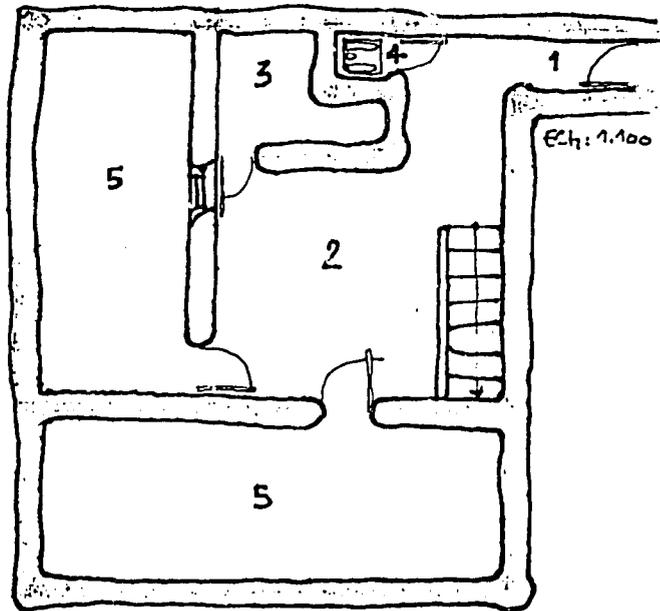
- 1. ENTREE
- 2. PATIO
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. TERRASSÉ
- 8. VIDE SUR PATIO

PL. 56

(383) MARRAKECH.

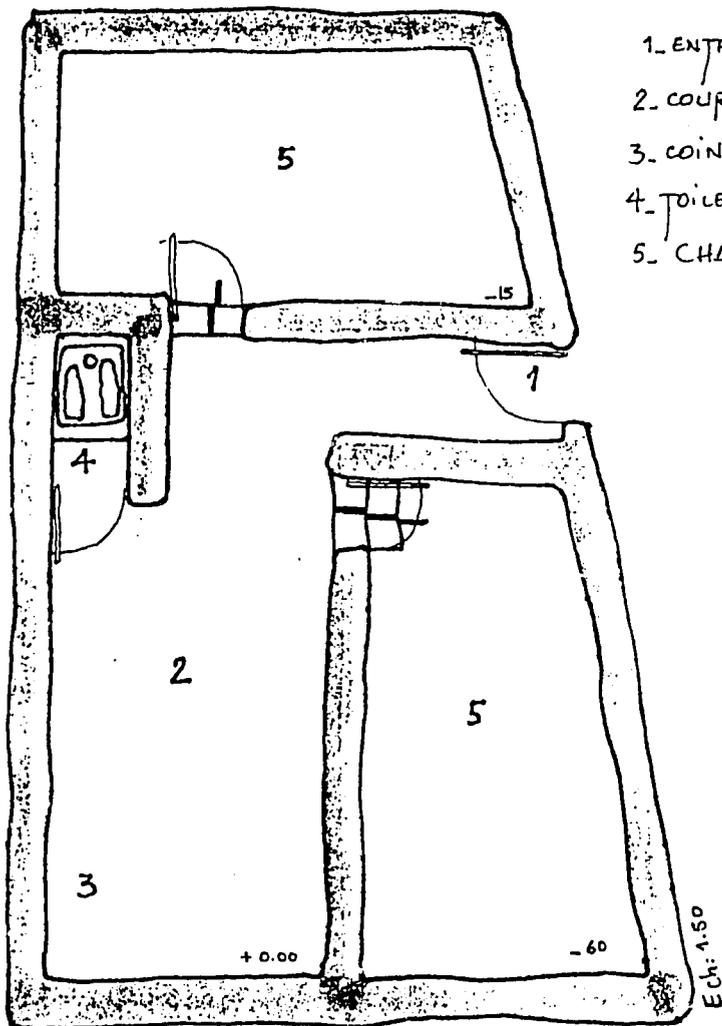
REZ-DE-CHAUSSEE

- 1. ACCÈS
- 2. COUR-PATIO
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE



MARRAKECH - 384

PL. 52



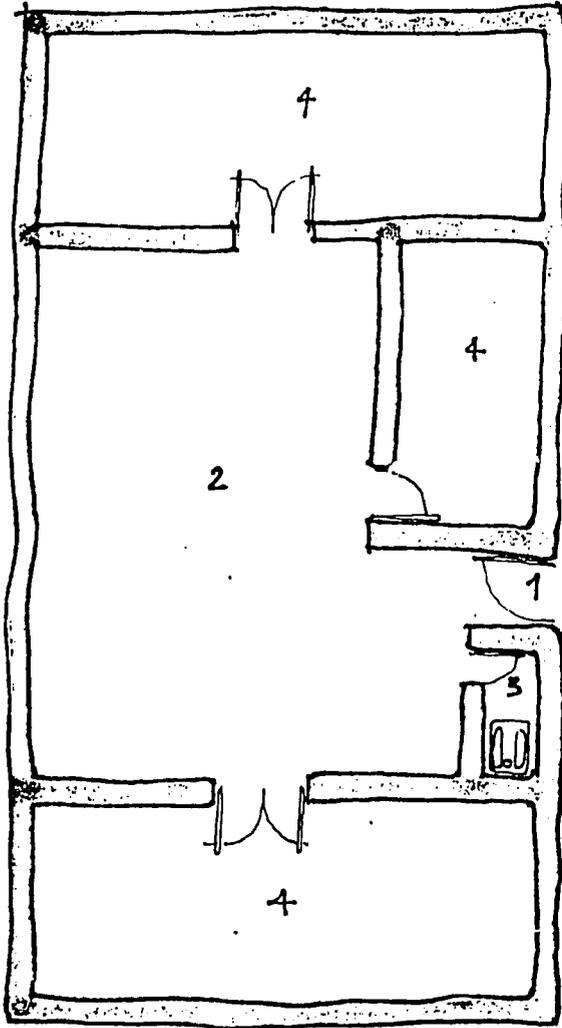
1. ENTREE
2. COUR
3. COIN CUISINE
4. TOILETTE
5. CHAMBRE

PL 58.

(386) MARRAKECH.

1. ENTREE
2. COUR

3. TOILETTE
4. CHAMBRE



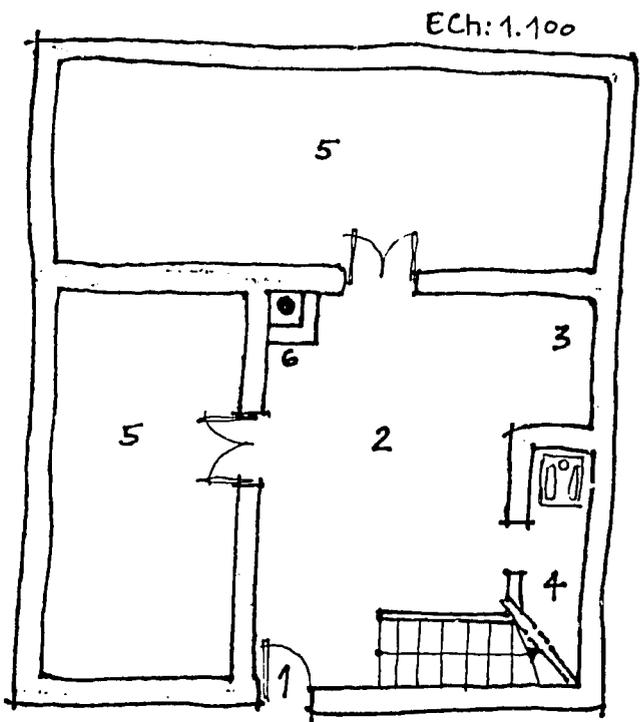
Ech: 1.100

Pl. 59 MARRAKECH (307)

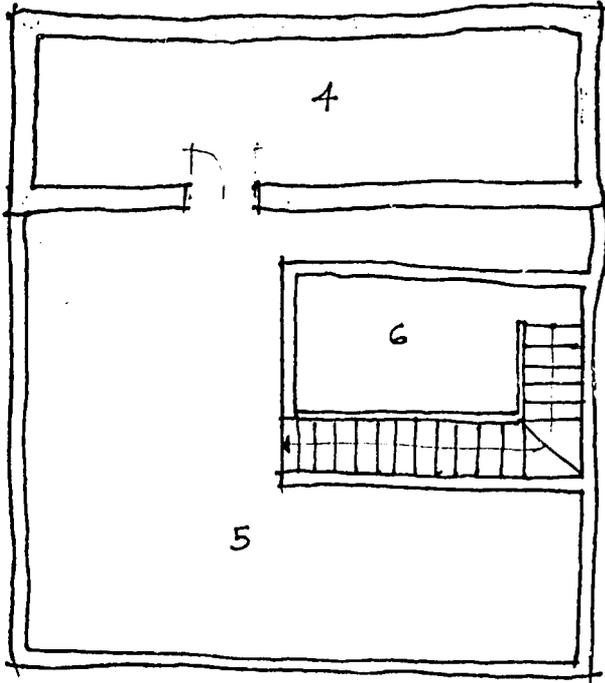
- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- COIN CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- PLUIT

P2.60

MARRAKESH . 388



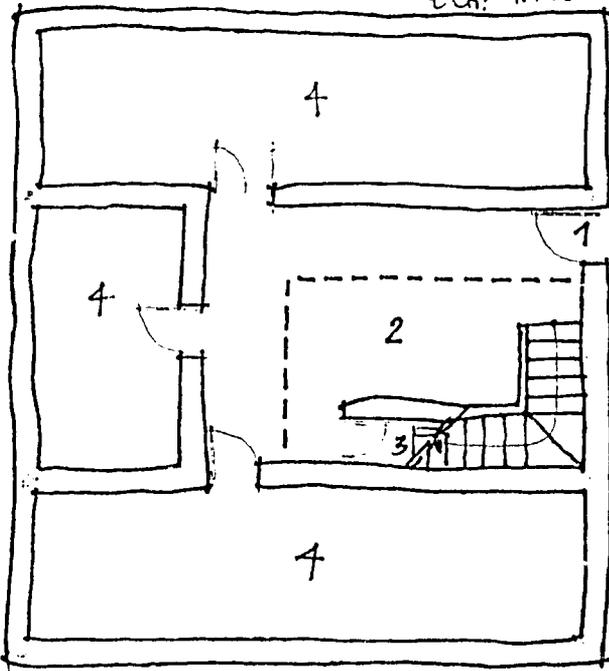
REZ DE CHUSSEÉ



- 1-ENTREE
- 2-PATIO
- 3-TOILETTE
- 4-CHAMBRE
- 5-TERRASSE
- 6-VIDE SUR PATIO

TERRASSE

Ech: 1:100

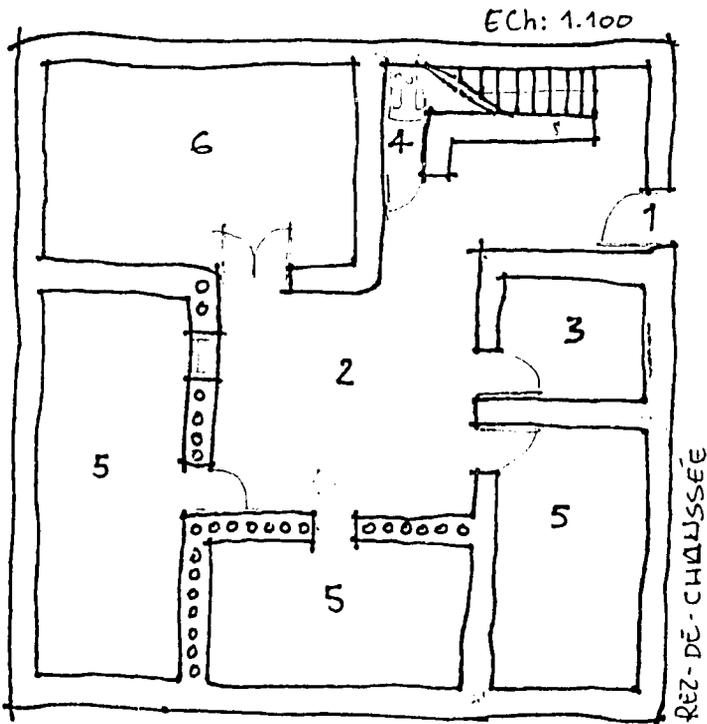


Rez-de-chaussée

Pl. 61.

MA PRACHECH
385

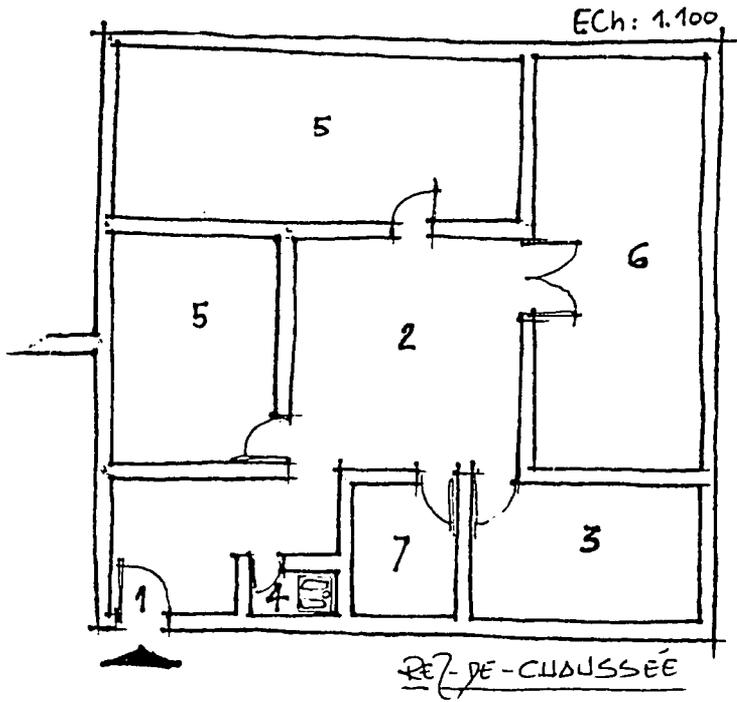
- 1- ENTREE
- 2- COUR, PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON



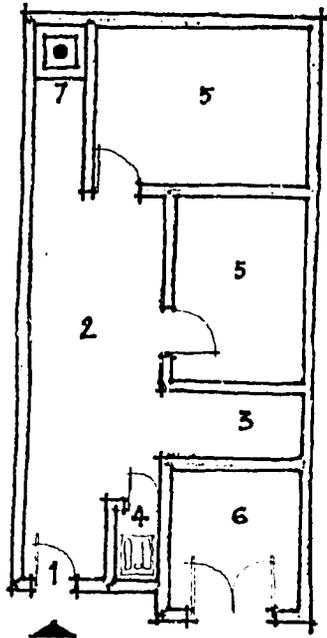
390

PL 62 MARRAKECH.

- 1- ACCÈS
- 2- POÏO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON
- 7- DEPÔT



Pl. 63
MARRAKECH.
395



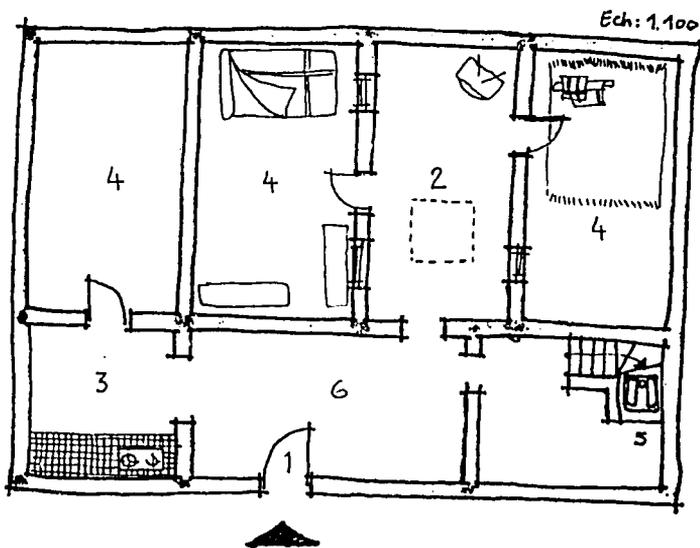
ECh: 1.100

- 1- ACCÈS
- 2- PATIO
- 3- COIN CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- COMMERCE
- 7- PUIT

MARRAKECH - 396

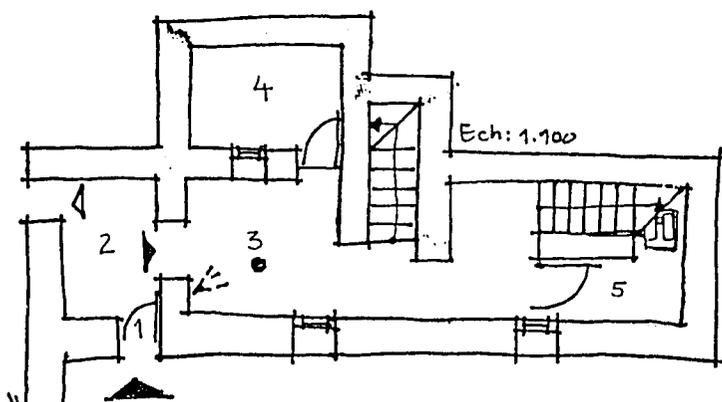
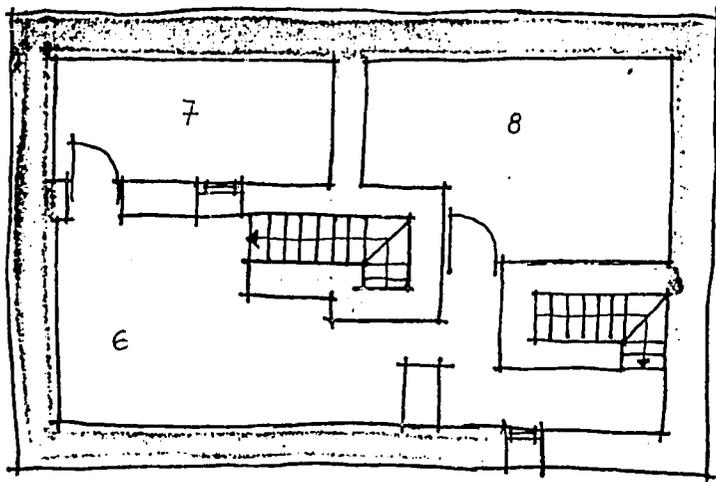
Pl. 64

- | | |
|------------|-------------|
| 1. ENTREE | 4. CHAMBRE |
| 2. PATIO | 5. TOILETTE |
| 3. CUISINE | 6. HALL |



PL. 67

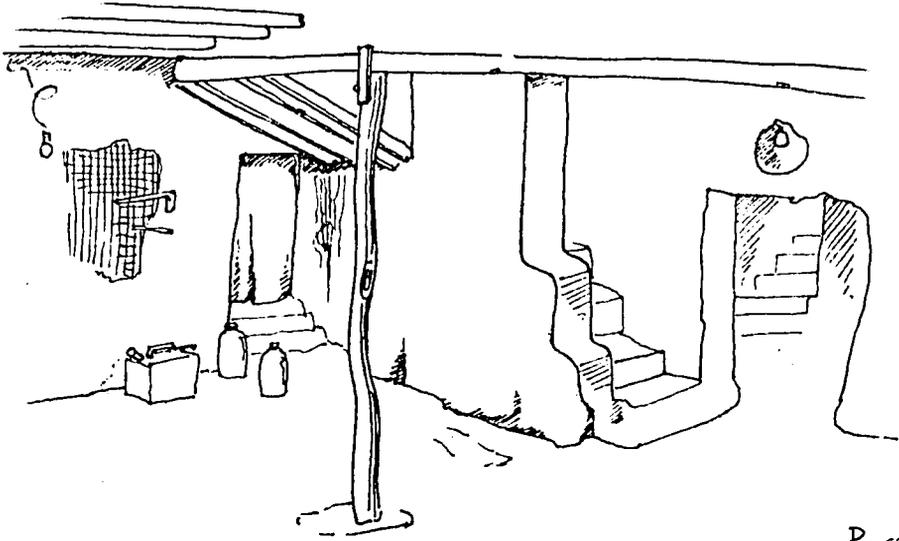
407 08/27/24 TE



- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1-ENTRÉE | 5-TOILETTE |
| 2-ESPACE COMMUN | 6-CUISINE PATIO |
| 3-HALL | 7-CHAMBRE |
| 4-DEBARRAS | 8-SALON |

P. 68

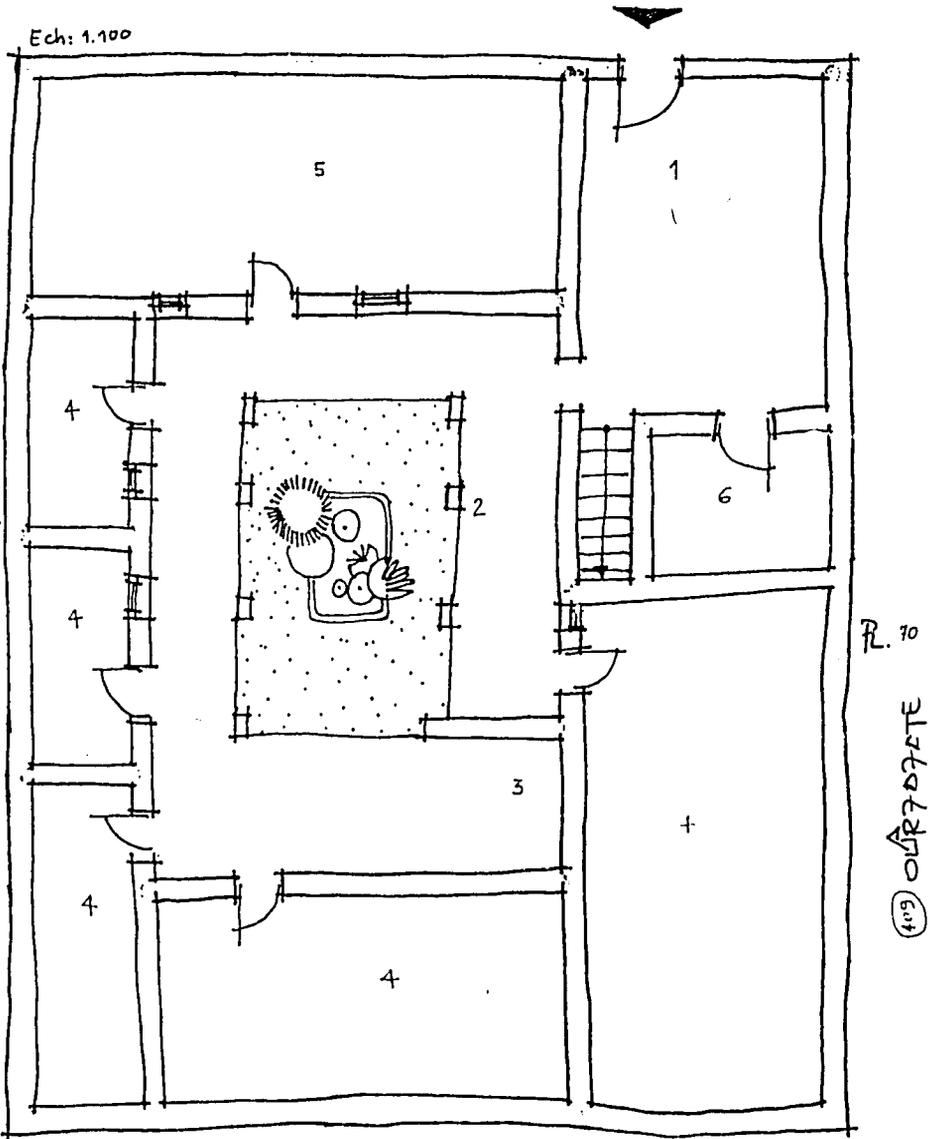
408 OGR 7377TE



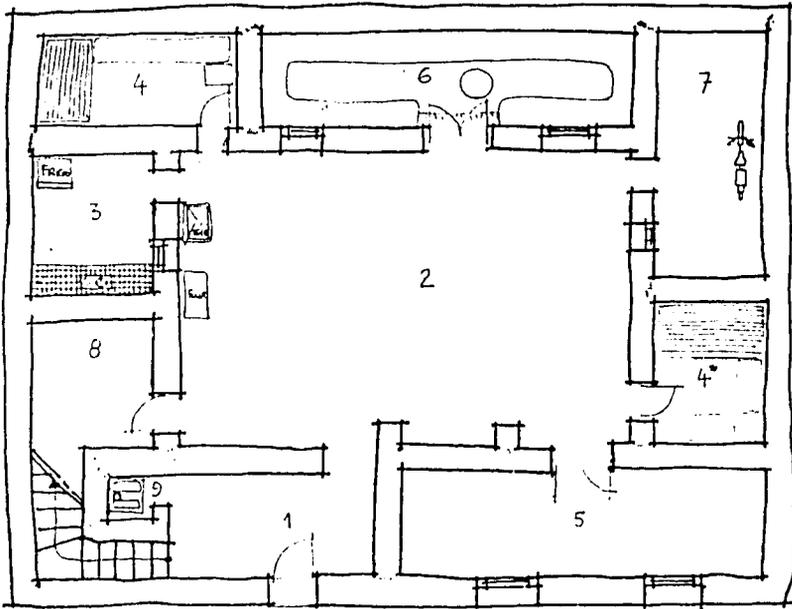
P.L. 69

OLUFOTTE
②

- 1- ENTREE (LADDOU)
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- CHAMBRE
- 5- SALON
- 6- DEBARRAS



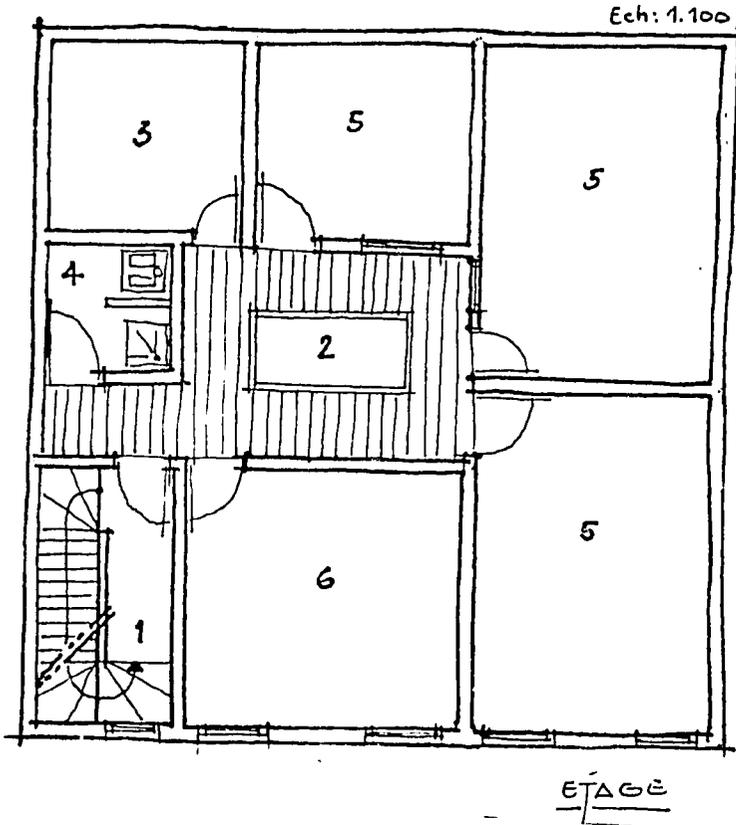
- 1- ENTREE (LOALOU)
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- CHAMBRE (FILLE-DIVORCEE)
- 4* - CHAMBRE (GRANDE-MERE)
- 5- CHAMBRE (GRAND-FILS)
- 6- SALON
- 7- SEJOUR (INOCCUPE)
- 8- DEBARRAS
- 9- TOILETTE



Ech: 1/100

PL. 71
 (411) OÙR 70224TE

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1. ACCÈS | 4. TOILETTE |
| 2. VIDE SUR PATIO | 5. CHAMBRE |
| 3. CUISINE | 6. SALON |

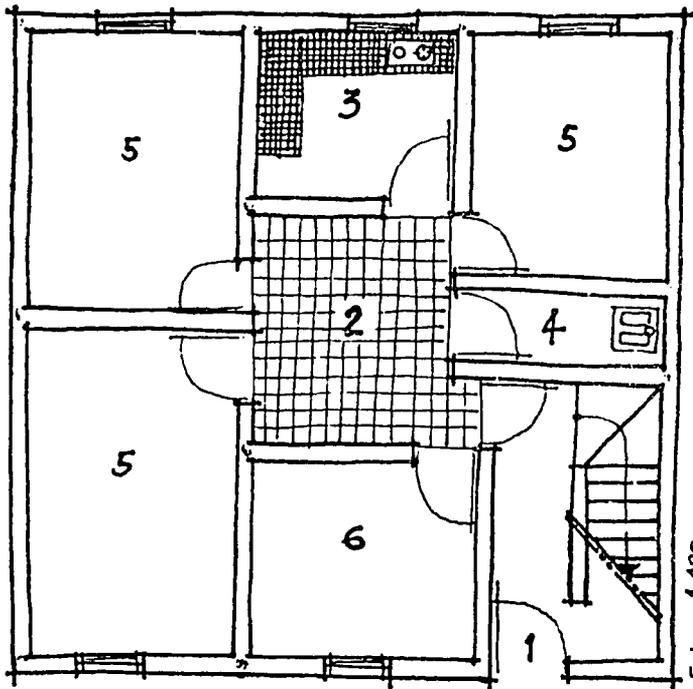


Pl. 74

513 JAHULA

1. ENTREE
2. PATIO
3. CUISINE

4. TOILETTE
5. CHAMBRE
6. SALON



PL. 75

548 TAHLA

REZ-DE-CHAUSSEE

LA MAISON RURALE A PATIO :

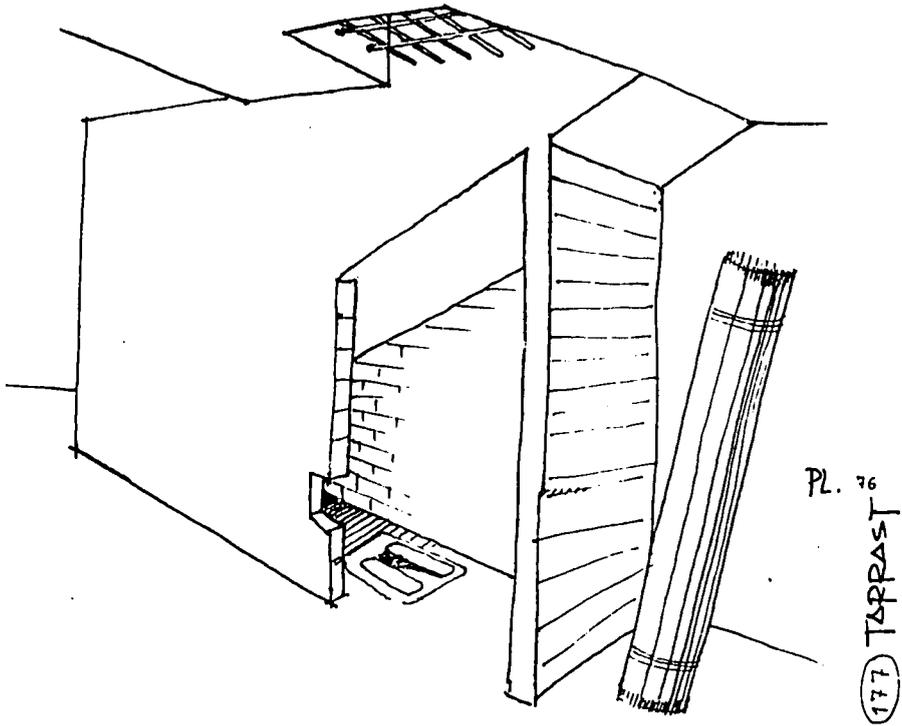
Elle constitue la majorité des habitations à Aït Gtif et une bonne proportion à Aïn Itti et Fekhara.

Elle est généralement à un seul niveau, elle s'organise autour d'un patio central à ciel ouvert. Le plus souvent elle se présente comme un ensemble de petites maisons utilisant la cuisine en commun, montrant la vivacité de la structure patriarcale.

La séparation entre les parties habitables et l'espace réservé aux animaux est nette. L'étable se trouve généralement à l'entrée ou possède une entrée particulière.

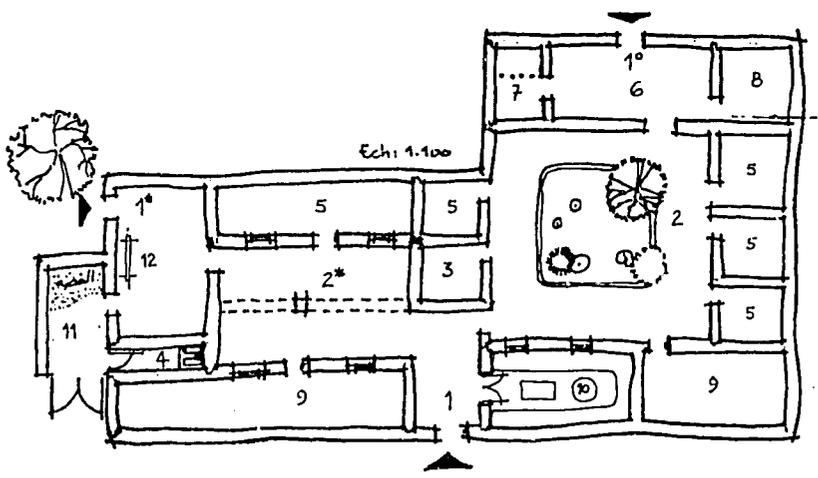
Le patio est l'espace central de la maison, toutes les pièces s'y éclairent et s'y prolongent, il est parfois planté.

A TARRAST la maison rurale à patio est exceptionnelle, elle est organisée de manière peu rationnelle par le type d'animaux qu'on y élève, elle apparaît comme l'expression nostalgique d'un monde de vie rural, à l'instar des maisons citadines où l'on élève des lapins et des poules sur la terrasse.



- 1. ENTREE INVITE
- 1* ENTREE INTINE
- 1° ENTREE BETAIL
- 2. PATIO
- 2* PATIO COUVERT
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. ETABLE
- 7. POULOILER

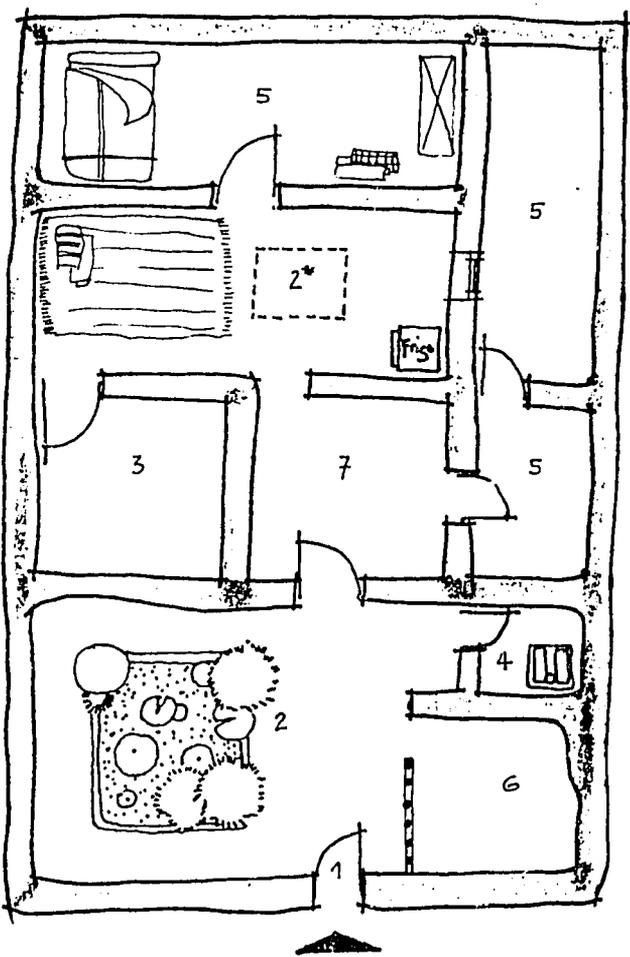
- 8. RESERVE BOIS
- 9. RANGEMENT
- 10. SALON
- 11. GARAGE
- 12. CONSTRUCTION TAPIS



PL. 05

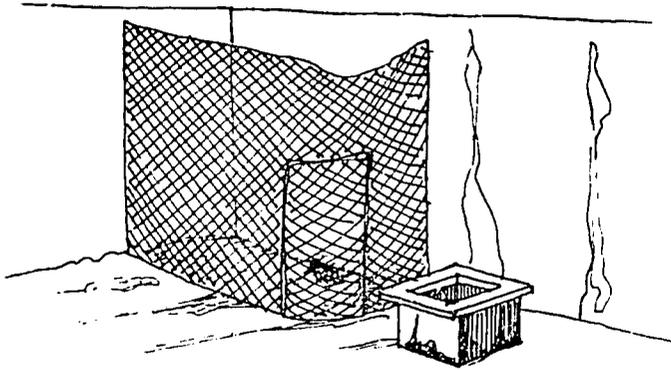
ALSTRA
 000 007272727

- | | |
|------------------|-------------|
| 1. ENTREE | 4. TOILETTE |
| 2. PATIO | 5. CHAMBRE |
| 2* PATIO COUVERT | 6. ETABLE |
| 3. CUISINE | 7. HALL |

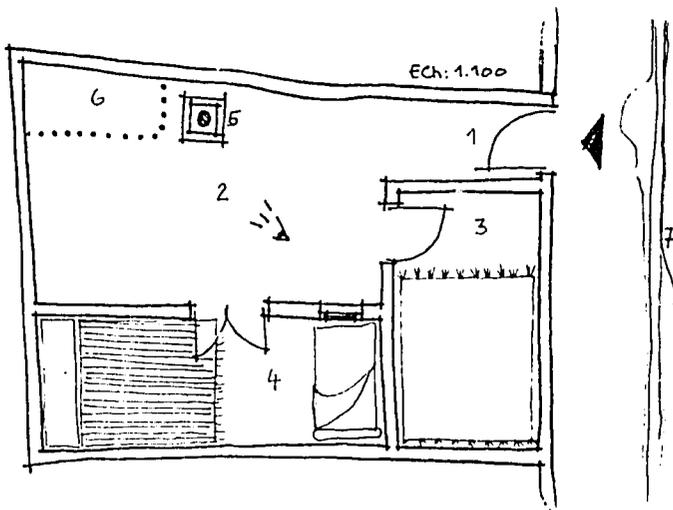


Ech: 1.100

P.L. 55
 402
 01/12/2021



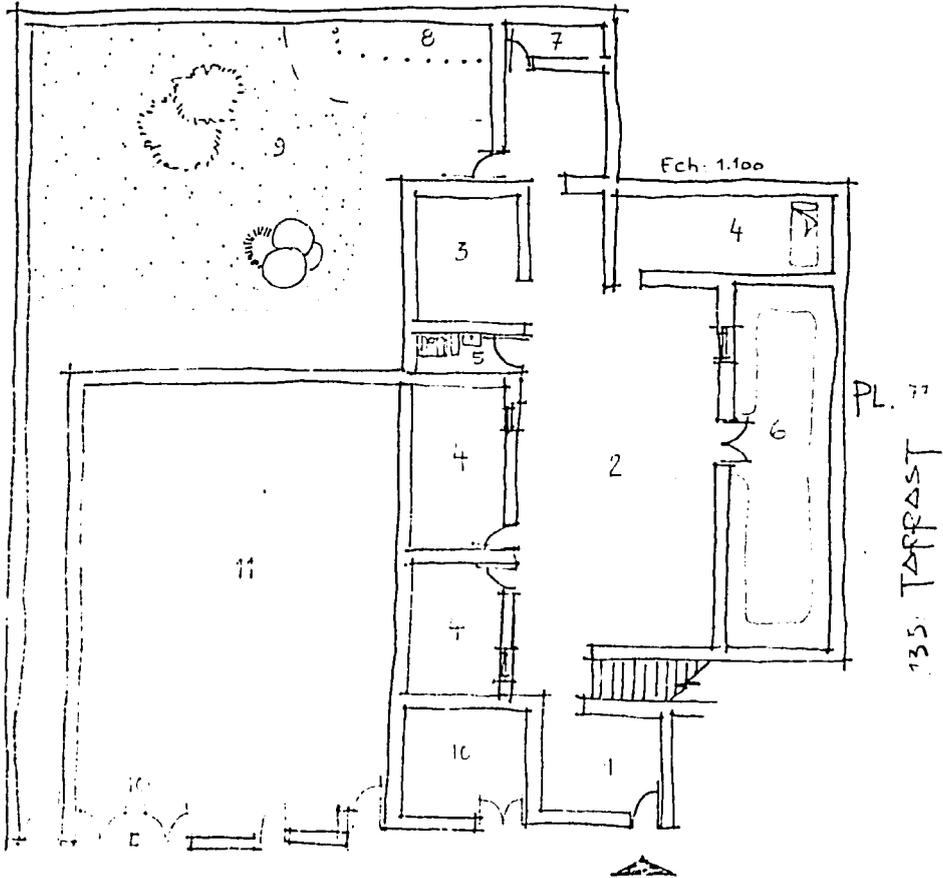
1. ENTREE
 2. COUR
 3. CHAMBRE
 4. SALON
 5. PLIT
 6. POULAIER
 7. EGOUT (EN-SURFACE)



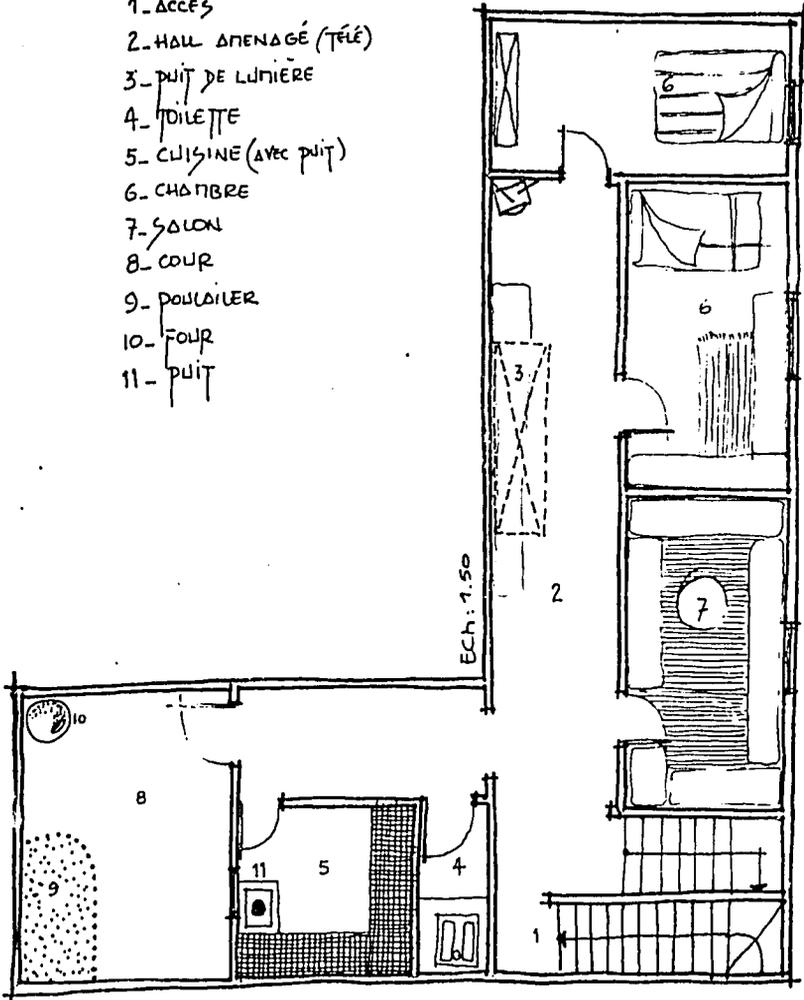
P. 2
 (159) TAPRAST 2

- 1. ENTREE
- 2. PATIO
- 3. CUISINE
- 4. CHAMBRE
- 5. PLETTE
- 6. SALON

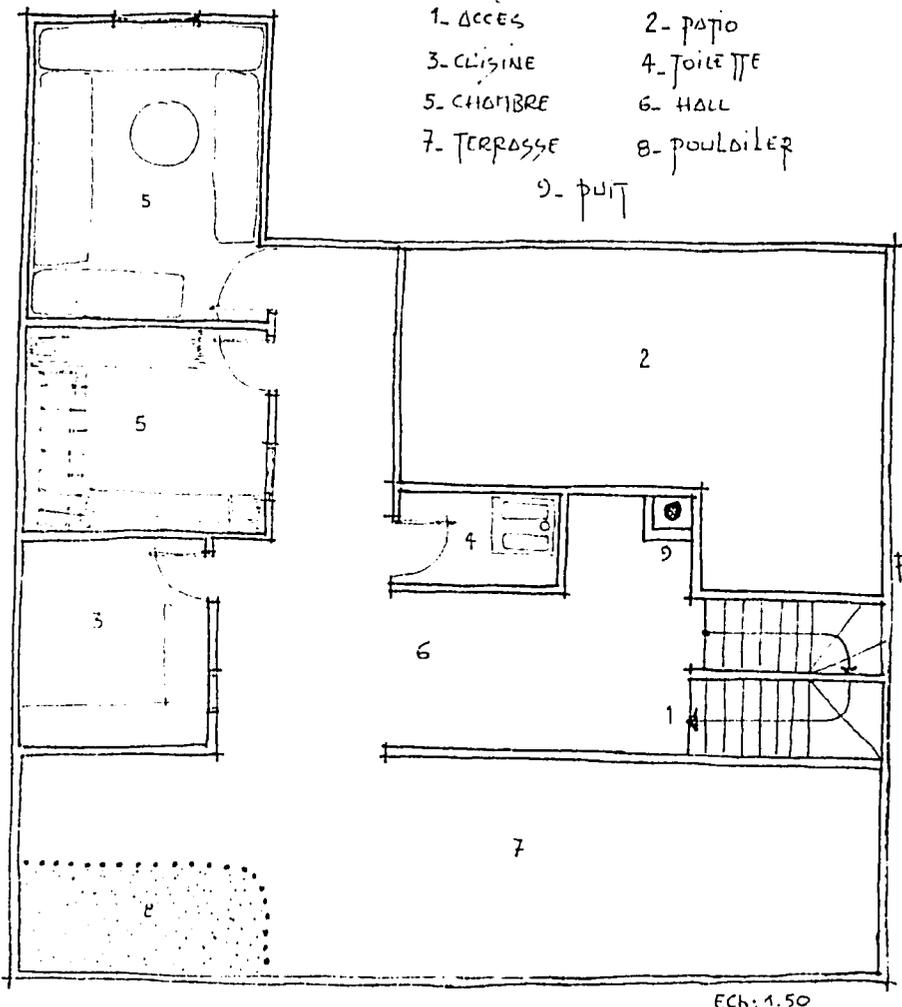
- 7. PIGEONS
- 8. LAPINS
- 9. JARDIN
- 10. MAGASIN
- 11. MAISON DU FILS
DU PROPRIETAIRE



- 1- ACCÈS
- 2- HALL AMÉNAGÉ (TÉLÉ)
- 3- PUIT DE LUMIÈRE
- 4- TOILETTE
- 5- CUISINE (AVEC PUIT)
- 6- CHAMBRE
- 7- SALON
- 8- COUR
- 9- POULAIER
- 10- FOUR
- 11- PUIT



PL. 79
165 TARRAST



1-ENTRÉE

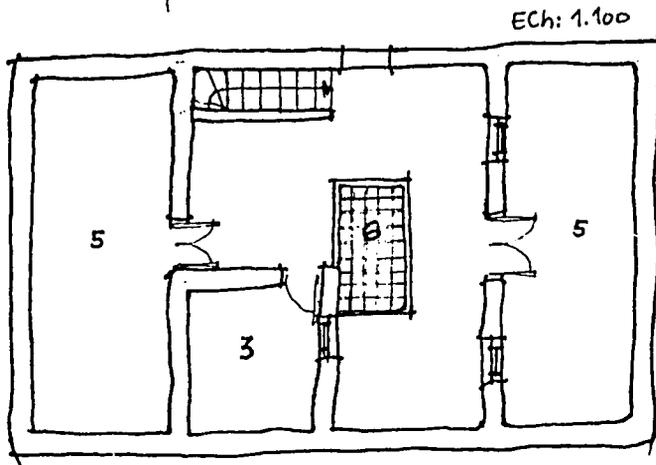
2-ECURIE

3-CUISINE

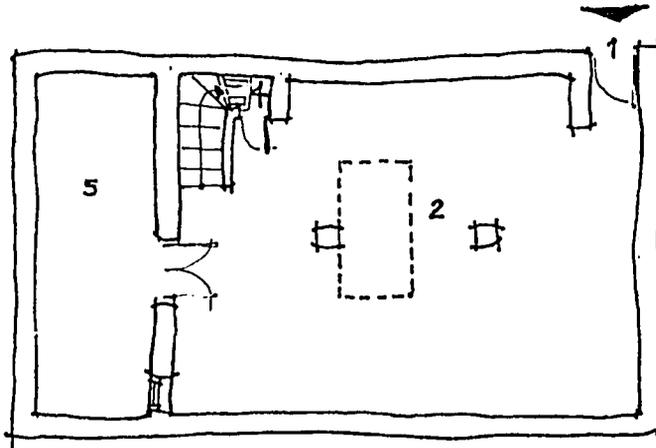
4-TOILETTE

5-CHAMBRE

6-VIDE SUR ECURIE



ÉTAGE

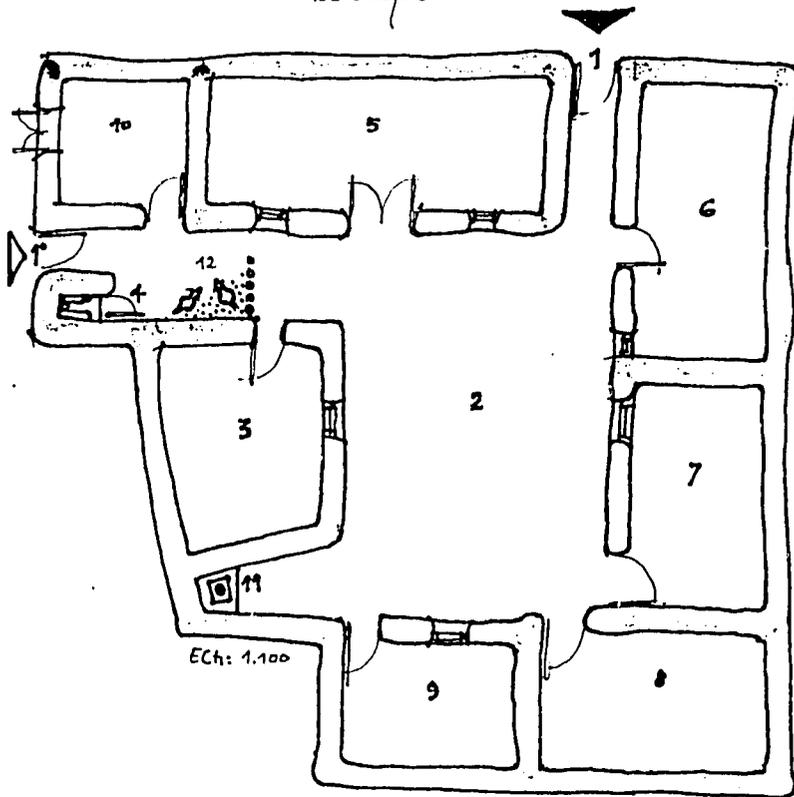


Pl. 81

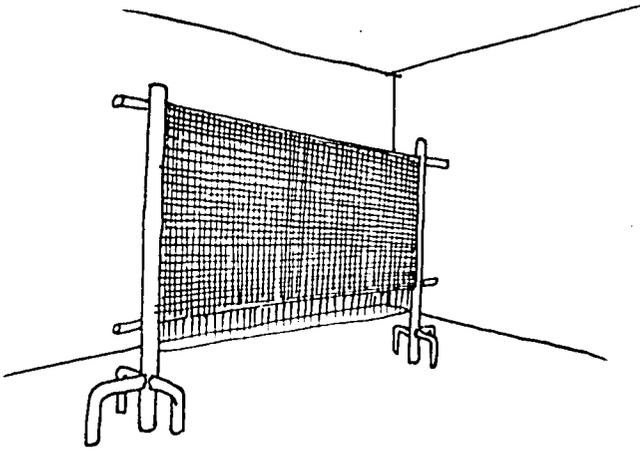
(375) MARRAKECH.

REZ-DE-CHAUSSEE

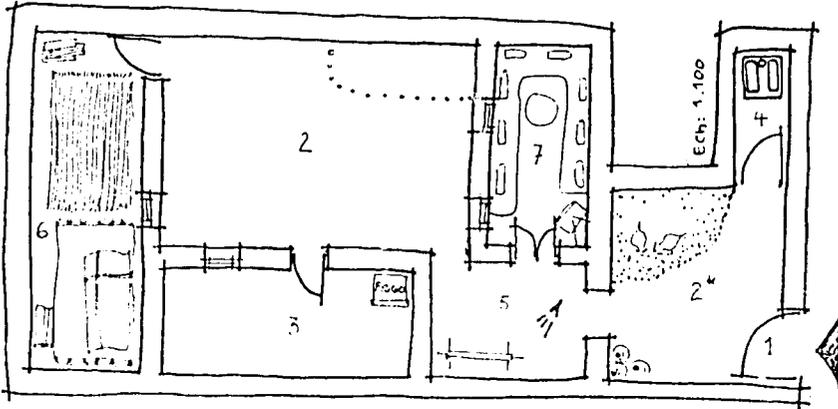
- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. ENTREE PRINCIPALE | 6. CHAMBRE DU FILS |
| 1'. ENTREE SECONDAIRE | 7. FAMILLE - 2 ENFANTS |
| 2. COUR - PATIO | 8. FAMILLE - 3 ENFANTS |
| 3. CUISINE COMMUNAUTAIRE | 9. COUPLE |
| 4. TOILETTE COMMUNAUTAIRE | 10. COMMERCE - EPICERIE |
| 5. CHAMBRE (PROPRIETAIRE) | 11. PUIT |
| 12. ECURIE | |



MARRAKECH. 379
Pl. 02



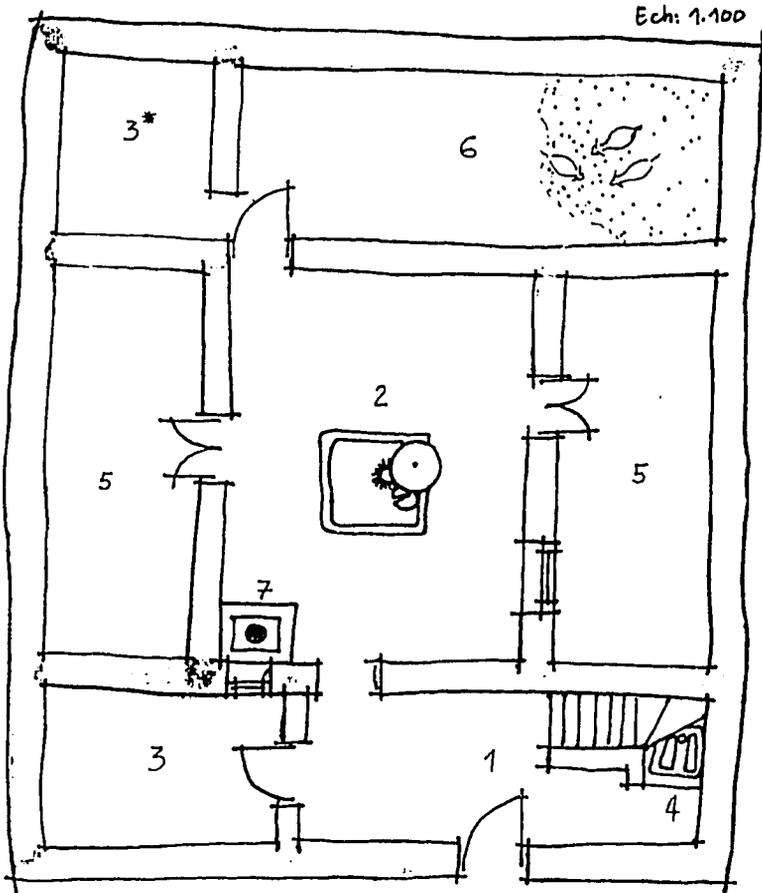
- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| 1. ENTREE | 4. TOILETTE |
| 2. PATIO | 5. HALL (+ CONSTRUCTION: TAPIS) |
| 2*. PATIO (COUVERT + EPABLE) | 6. CHAMBRE |
| 3. CUISINE | 7. SALON |



Pl 83

403 OUPRATA

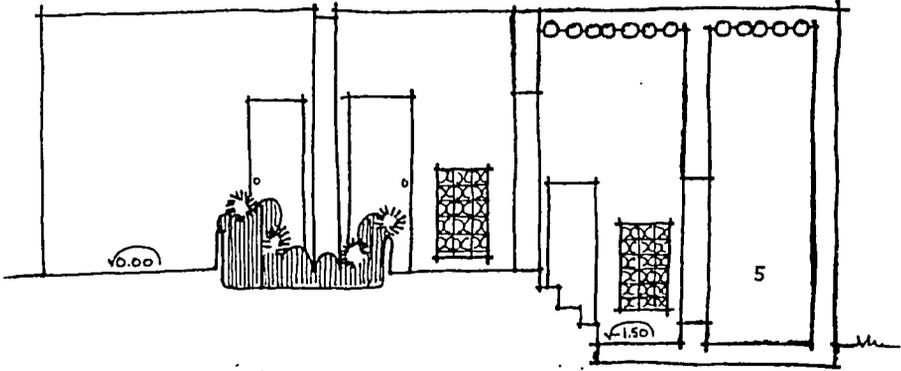
- | | |
|---------------------|-------------|
| 1. ENTREE (COULOIR) | 4. TOILETTE |
| 2. PATIO | 5. CHAMBRE |
| 3. CUISINE | 6. ETABLE |
| 3* CUISINE FUTURE | 7. PUIT |



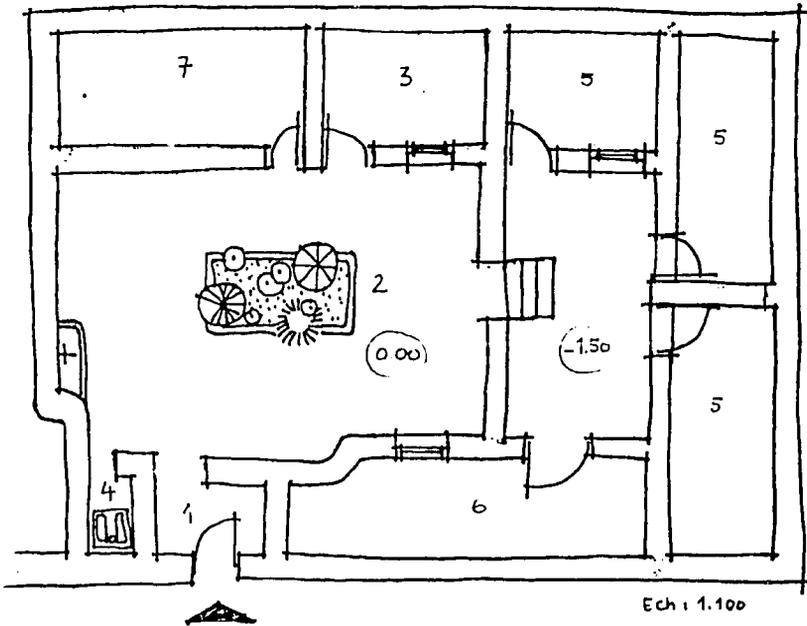
P. 85

ARISTOTE.

(40)



1. ENTREE (0.00) 2. COUR 3. CUISINE
 4. TOILETTE 6. SALON
 5. CHAMBRE 7. ETABLE



P. 86

alstataste
 (412)

LA MAISON EN APPARTEMENT :

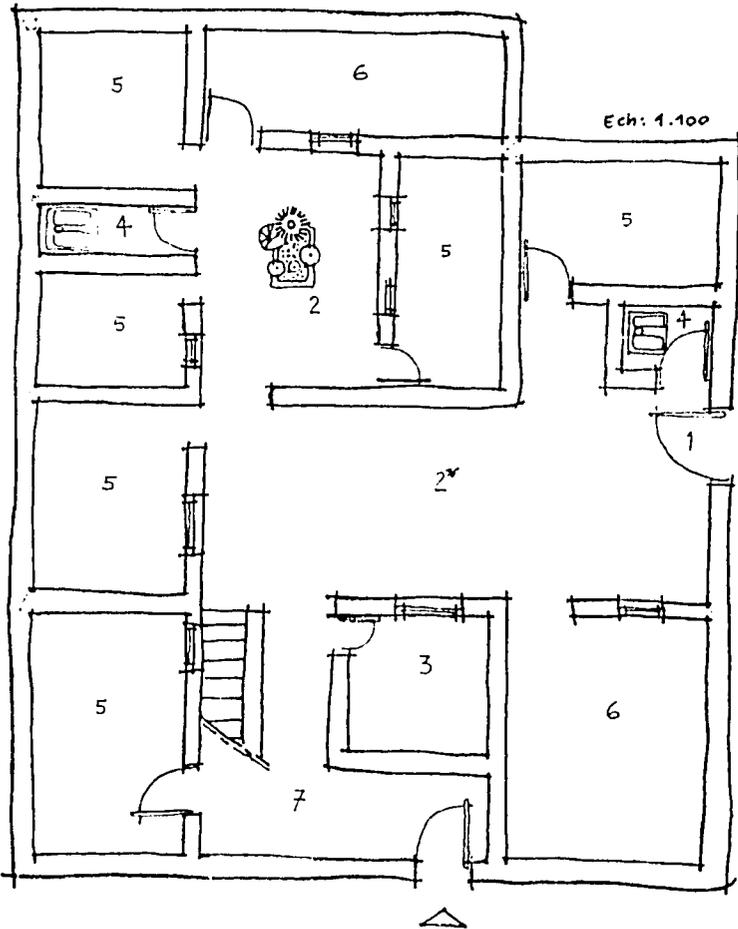
Elle est l'aboutissement d'une série de mutations de la maison à patio. L'organisation des espaces reste inchangée mais les fonctions des espaces ont évolué :

- Le patio est remplacé par un hall couvert.
- Spécialisation des pièces : salon, chambre des parents.
- La cuisine prend plus d'importance.
- Ouverture des pièces d'habitation sur la rue.
- Introduction d'espaces nouveaux : la salle de bains et les toilettes.
- Regroupement des pièces humides.
- Séparation nette entre rez-de-chaussée et étage.

La maison en appartement reprend le plan type économique qui se généralise à travers tout le territoire.

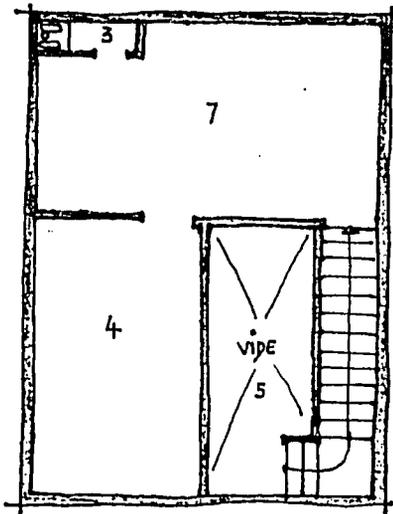
1. ENTREE INVITE

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1. ENTREE BETAIL | 4. TOILETTE |
| 2. PATIO | 5. CHAMBRE |
| 2*. PATIO COUVERT | 6. SALON |
| 3. CUISINE | 7. ETABLE |

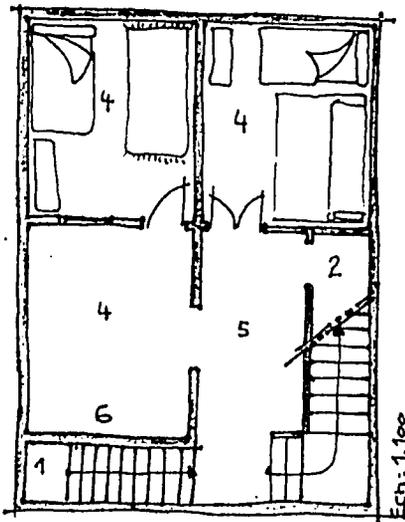


P. 88

(425) OURTAGE



TERRASSE



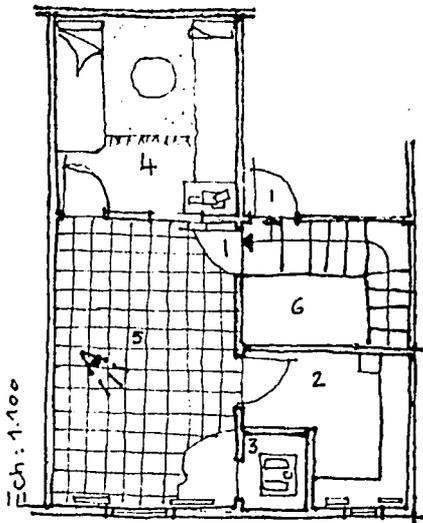
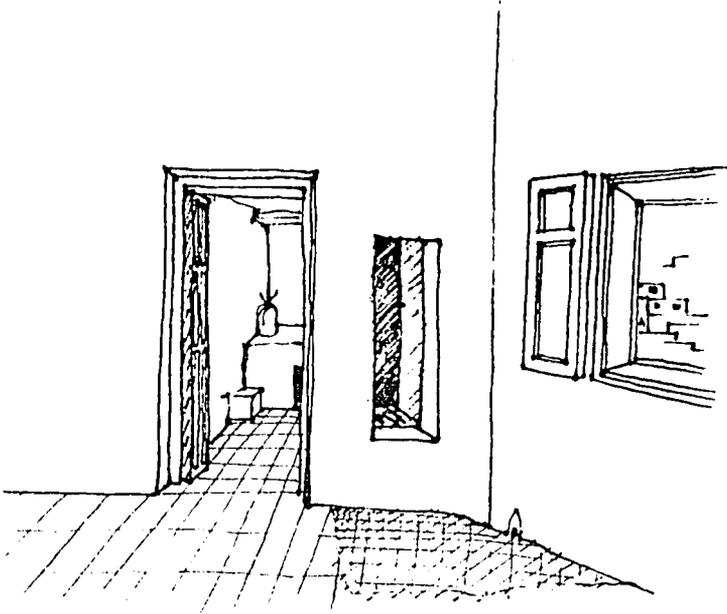
- 1- ENTRÉE
- 2- CUISINE
- 3- W.C
- 4- CHAMBRE
- 5- HALL
- 6- RANGEMENT
- 7- TERRASSE

PL. 90

156 TARRAST

1. ÉTAGE

Ech: 1/100

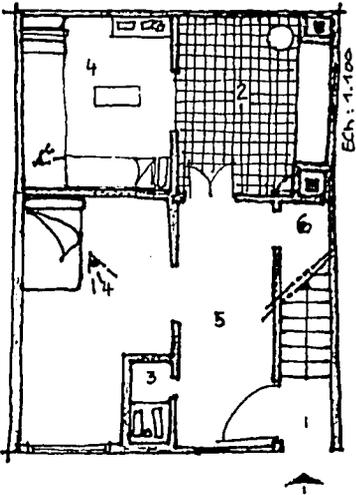
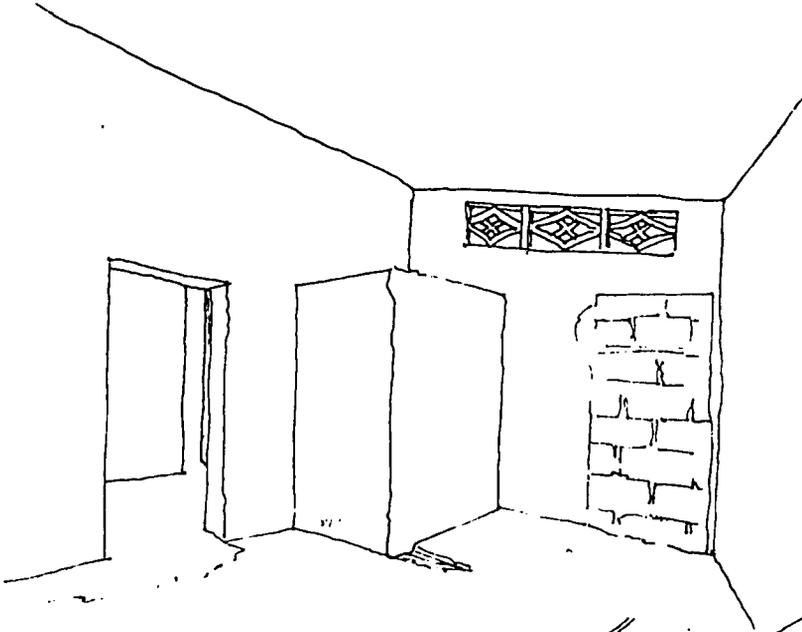


PL. 91

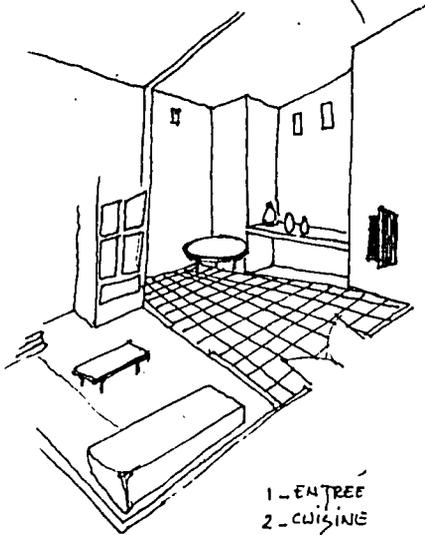
- 1- ENTREE
 - 2- CUISINE
 - 3- W.C
 - 4- CHAMBRE
 - 5- HALL
 - 6- RANGEMENT
- 45 ANGLE DE VUE

(157) TERRAST

1^{er} ETAGE



REZ-DE-CHAUSSEE

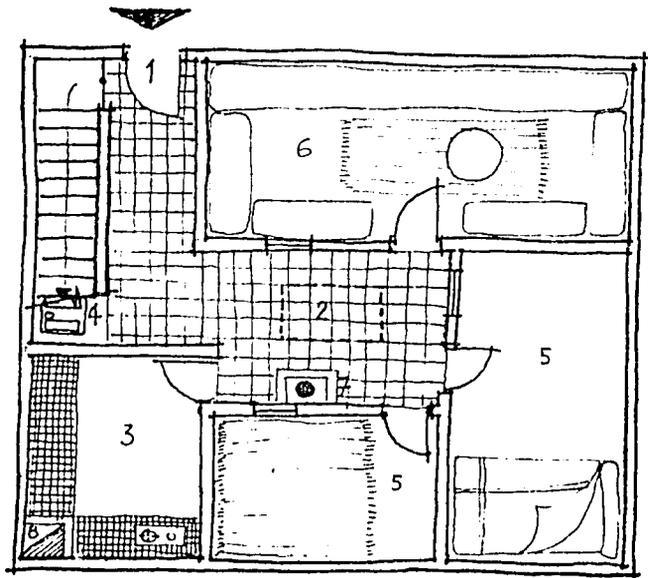


- 1 - ENTREE
- 2 - CUISINE
- 3 - WC
- 4 - CHAMBRE
- 5 - HALL
- 6 - RANGEMENT

PL. 92

150 TARRAST.

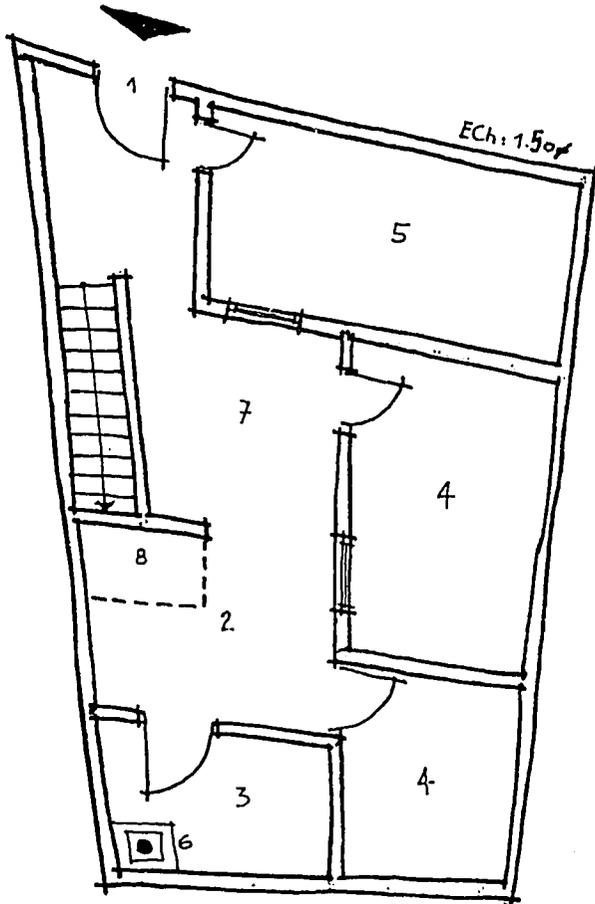
- | | |
|------------------|--------------------|
| 1-ENTRÉE | 5- CHAMBRE |
| 2- PATIO COUVERT | 6- SALON |
| 3- CUISINE | 7- puit |
| 4- TOILETTE | 8- puit de lumière |



Ech: 1.100

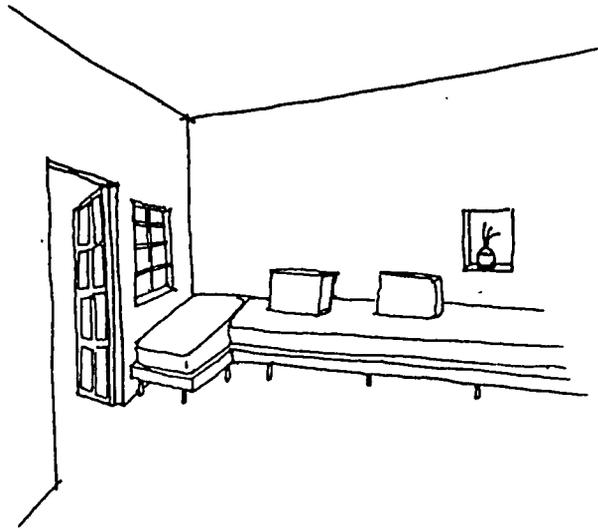
PL. 93
 (160) TARRAST

- | | |
|------------|------------------|
| 1. ENTREE | 5. SALON |
| 2. PATIO | 6. PUIT |
| 3. CUISINE | 7. HALL |
| 4. CHAMBRE | 8. PORTE OUVERTE |



PL. 94

161 TBRST



1. ENTREE

2. PATIO

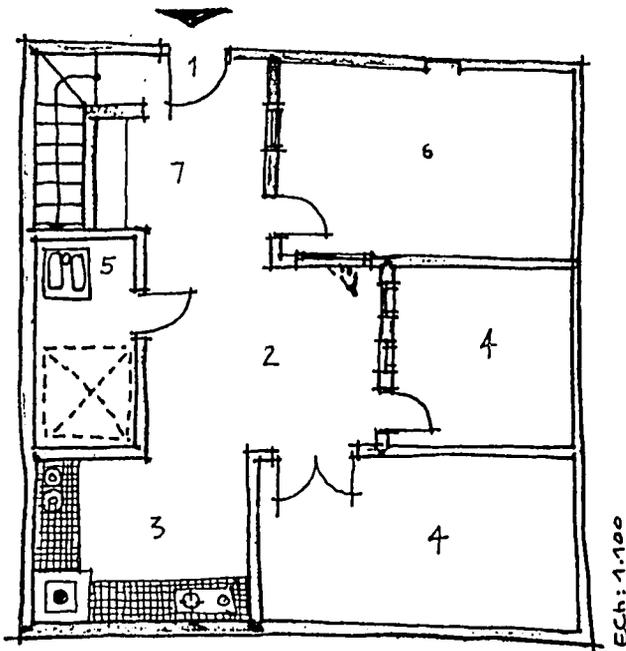
3. CUISINE

4. CHAMBRE

5. TOILETTE

6. SALON (POLYVALENT)

7. HALL

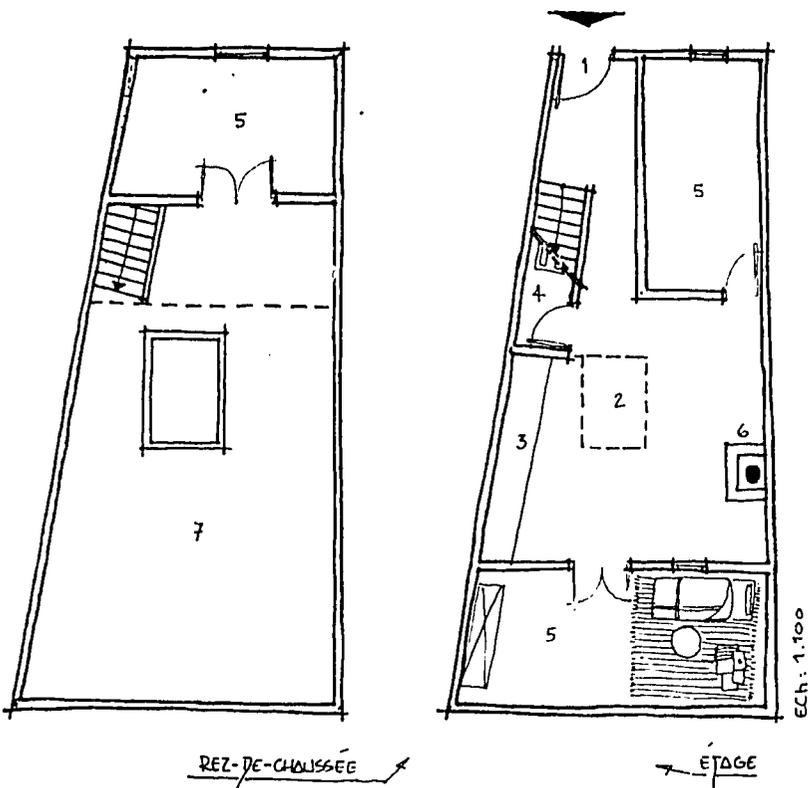


162

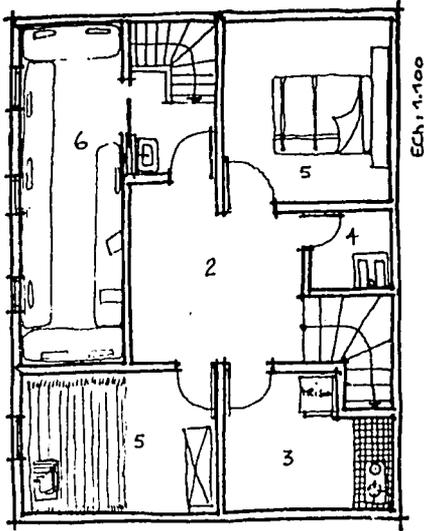
TARRAST

PL. 95

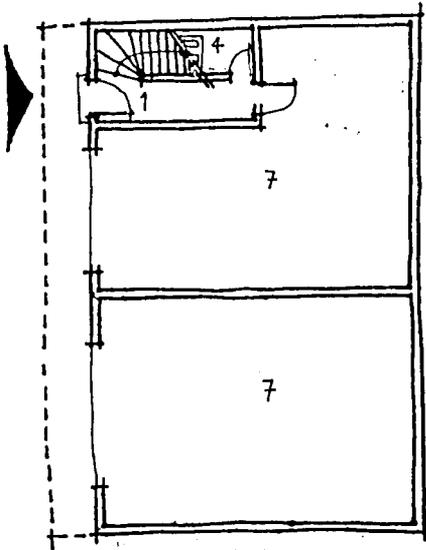
- 1. ENTREE
- 2. PATIO COUVERT AVEC PARTIE ANVERTE
- 3. CUISINETTE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. PUIT
- 7. TERRASSE



Pl. 96
 TERRASSE
 (172)



1er étage



rez-de-chaussée

- 1- ACCES
- 2- PATIO COUVERT
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON
- 7- GARAGE
- 8- PARTIE DU PATIO OUVERTE
- 9- TOILETTE DOUCHE
- 10- TERRASSE

173 TAPROST

173

1. ACCÈS (ENTRÉE)

2. HALL

4^{me} TOILETTE & DOUCHE

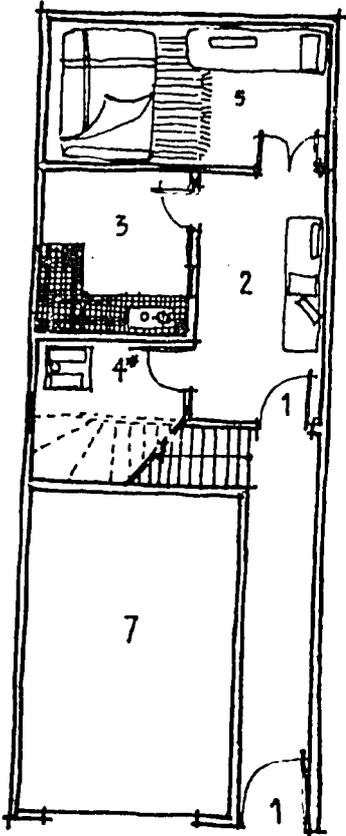
3. CUISINE

5. CHAMBRE

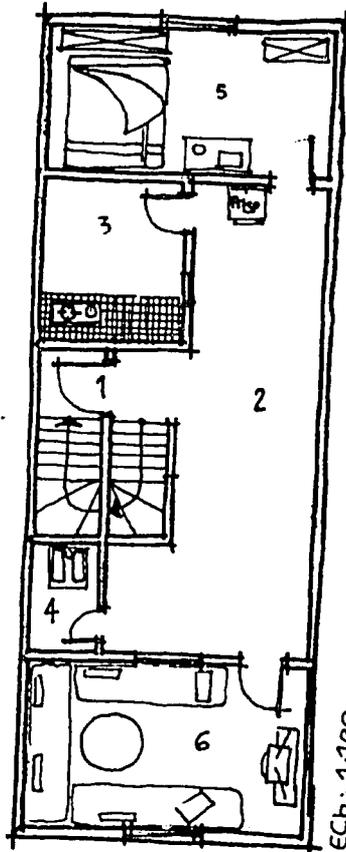
4. TOILETTE

6. SALON

7. COMMERCE (COIFFEUR)



REZ-DE-CHAUSSEE



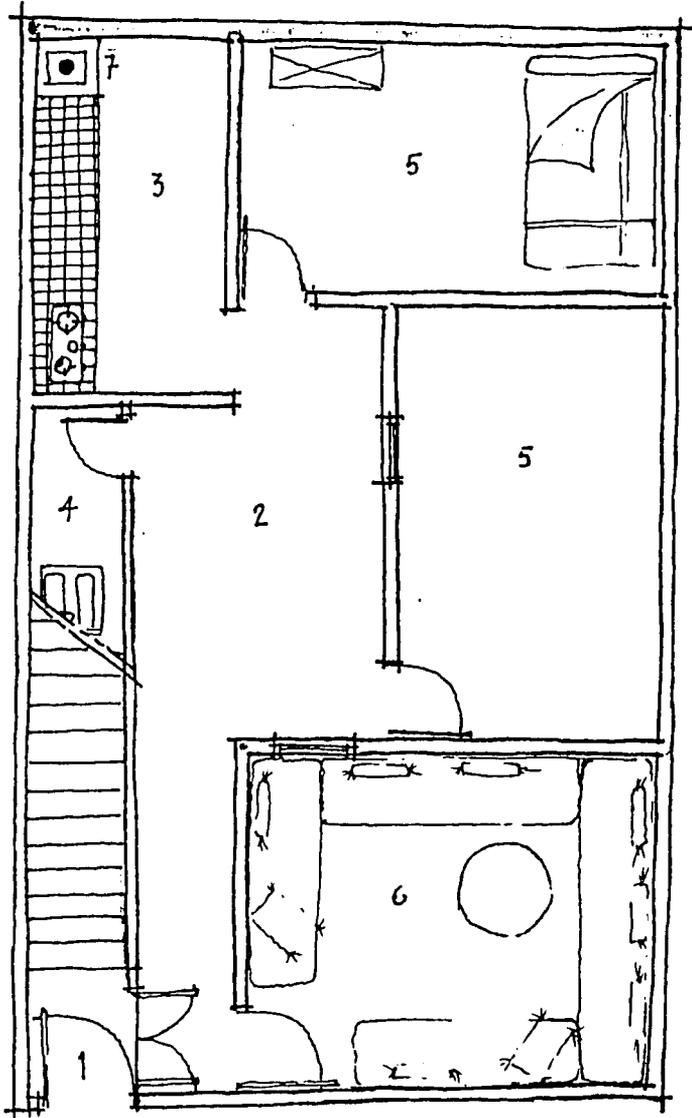
ÉTAGE

PL. 98

(175) TARRAST

Ech: 1/100

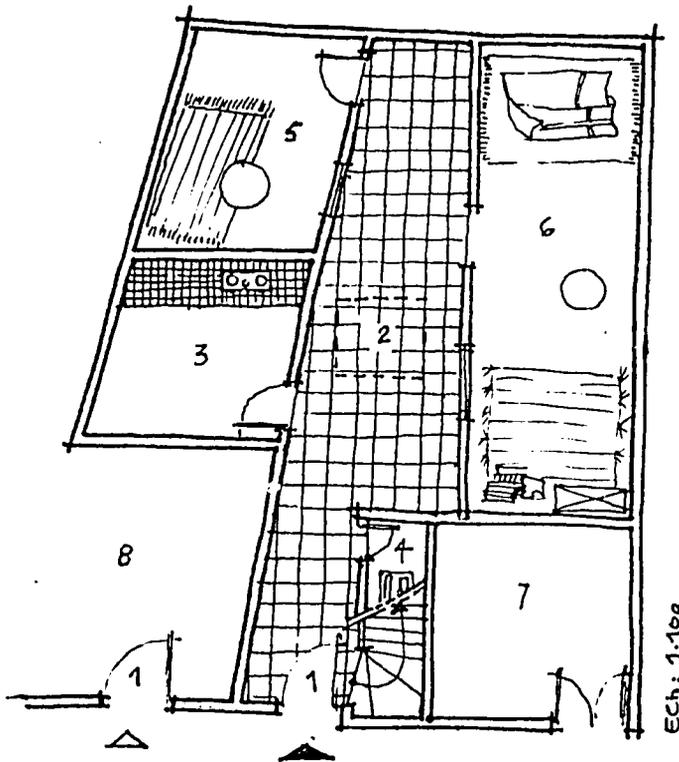
- 1. ACCÈS
- 2. HALL
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. PLUIT



Pl. 99
 176 TARRAST

Ech: 1:50

- | | |
|------------------|-------------|
| 1- ACCÈS | 5- CHAMBRE |
| 2- PATIO COUVERT | 6- SALON |
| 3- CUISINE | 7- COMMERCE |
| 4- TOILETTE | 8- VOISIN |



PL. 100

175 TERRAST

1-ENTRÉE

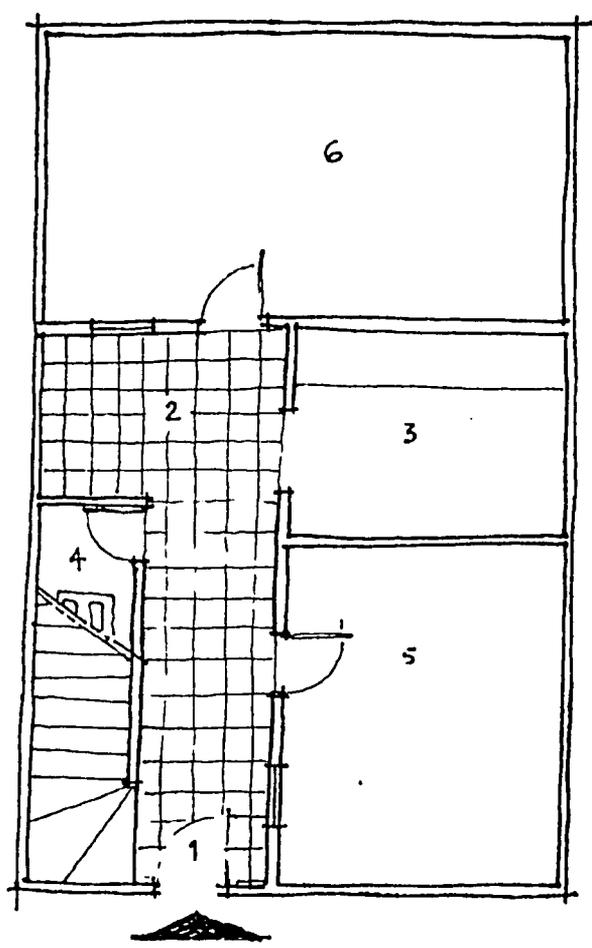
4-TOILETTE

2-PATIO

5-CHAMBRE

3-CUISINE

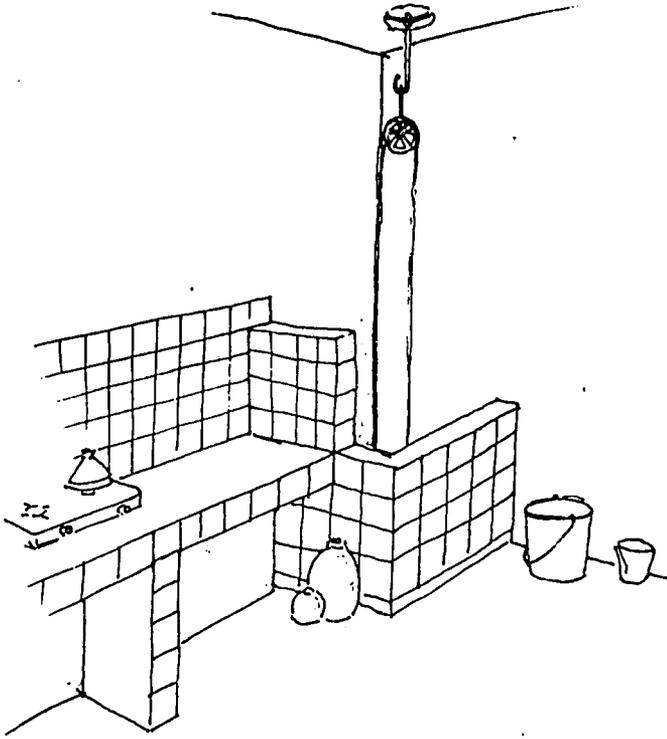
6-SALON



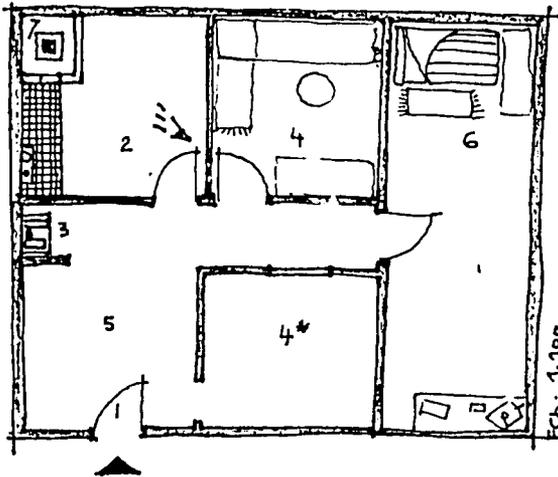
PL. 101

(187) TARRAST

Ech: 1.100

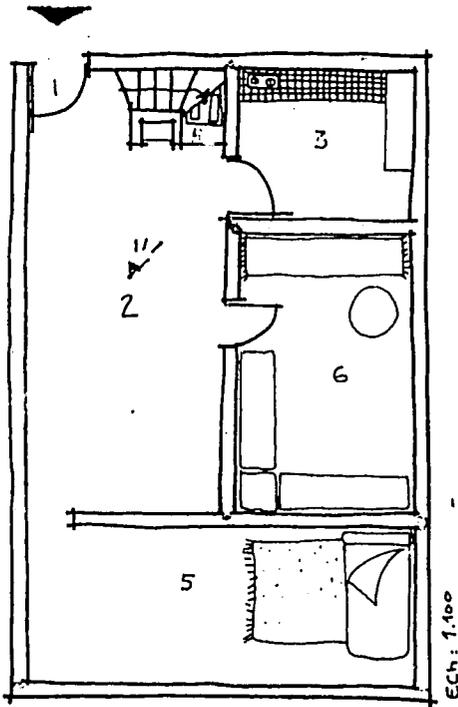
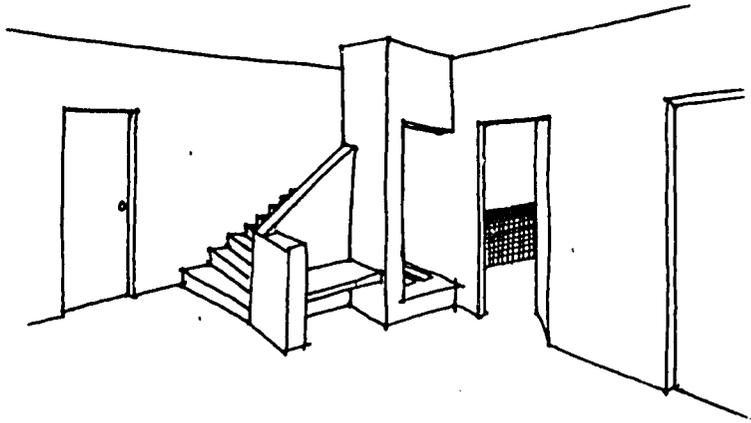


Pl. 102
TAPRAST (103)



- 1 ENTREE
- 2 - CUISINE
- 3 - WC
- 4 - CHAMBRE 4* - NON FINIE
- 5 - HALL
- 6 - SALON
- 7 - PUIT

Ech: 1/100

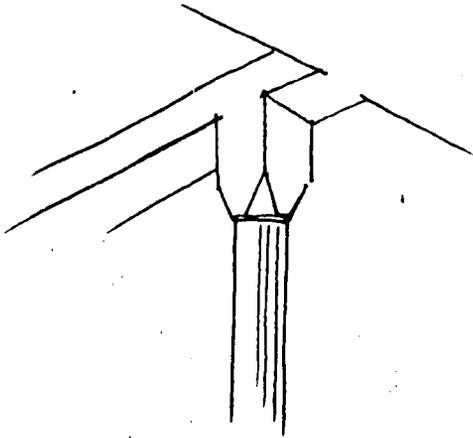
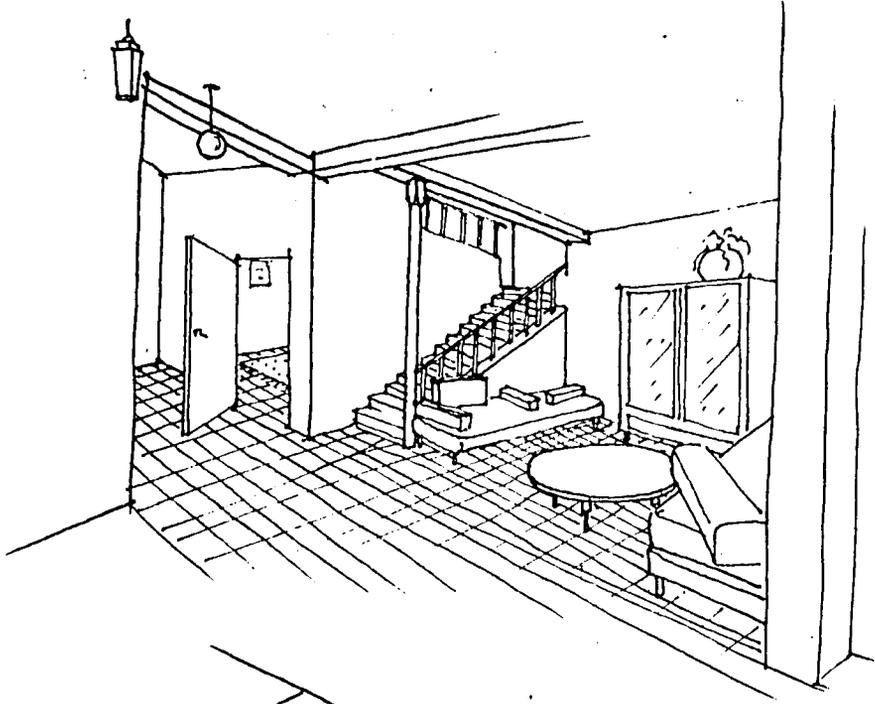


PL.103

107 TERRAS T

- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON

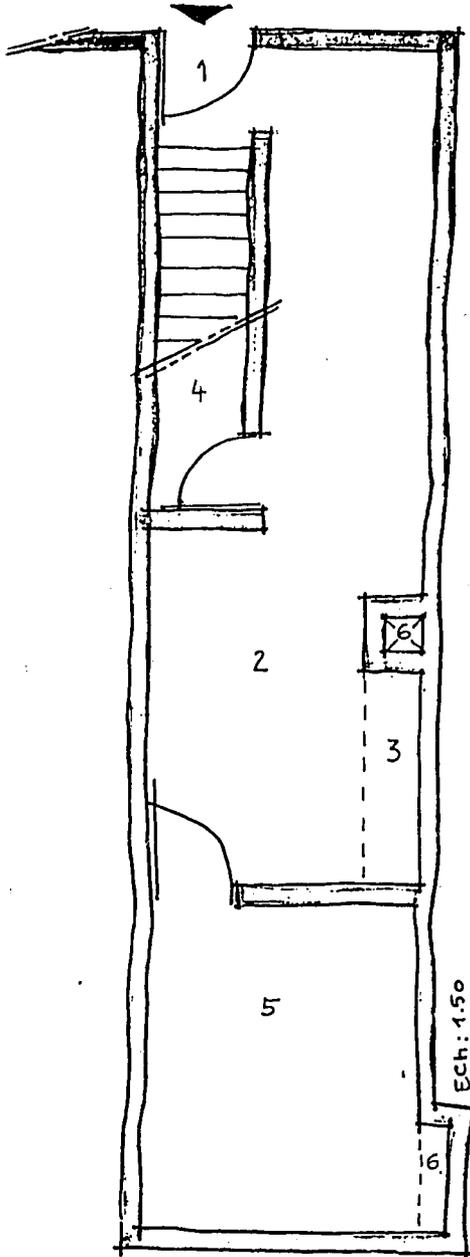
Ech: 1.100



Pl. 104

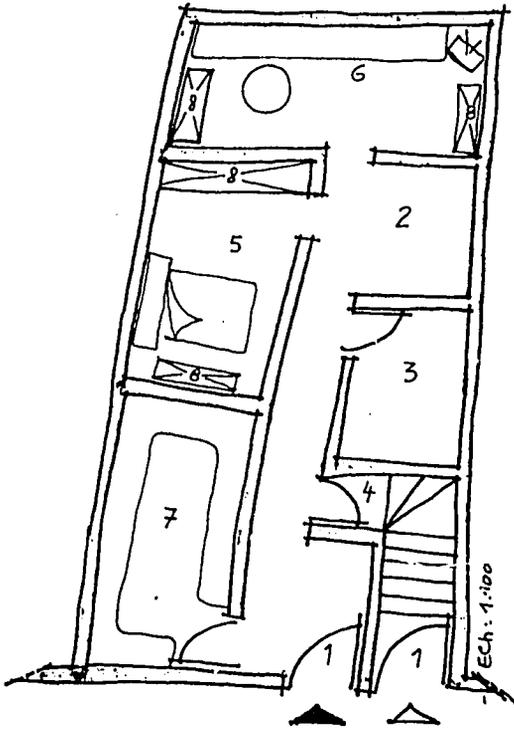
TAPRAST

(189)



- 1 - ENTREE
- 2 - PATIO
- 3 - CUISINETTE
- 4 - TOILETTE
- 5 - CHAMBRE
- 6 - RANGEMENT

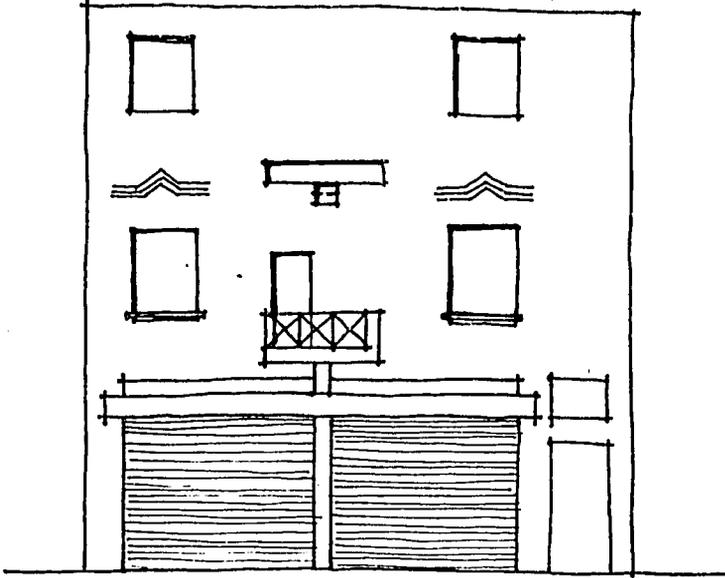
PL. 105
 TARRAST 190



- 1- ENTRÉE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SEJOUR
- 7- SALON
- 8- RANGEMENT

TAPRAST (197)

PL. 106



1-ENTRÉE

2. HALL

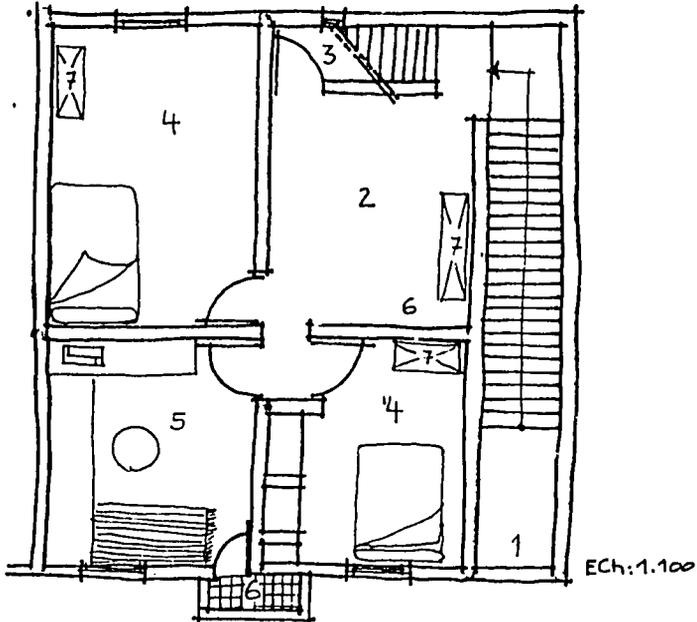
5- SALON

3- TOILETTE

6- CLIGNETTE

4- CHAMBRE

7- RANGEMENT

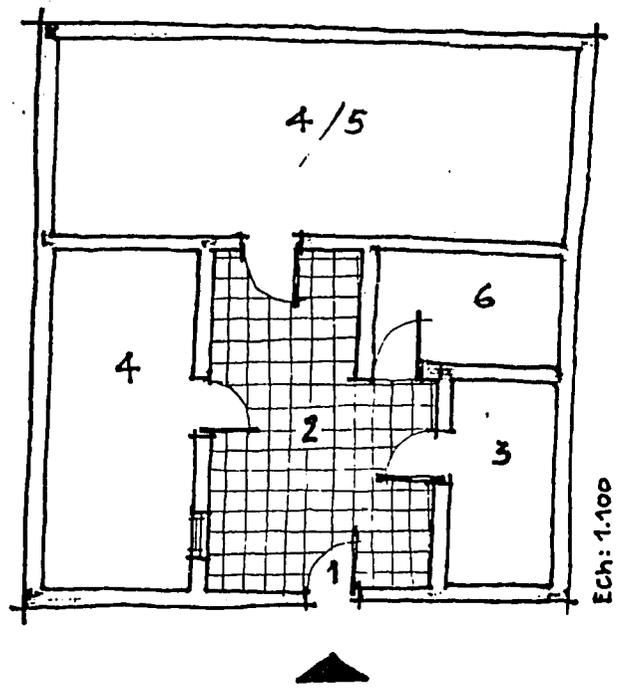


192

TARRAST

PL. 107

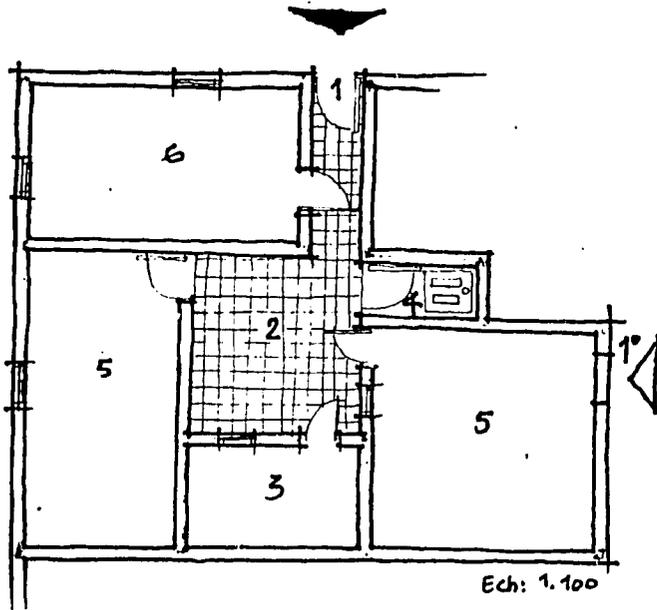
- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- CHAMBRE
- 5- SALON
- 6- ÉCURIE



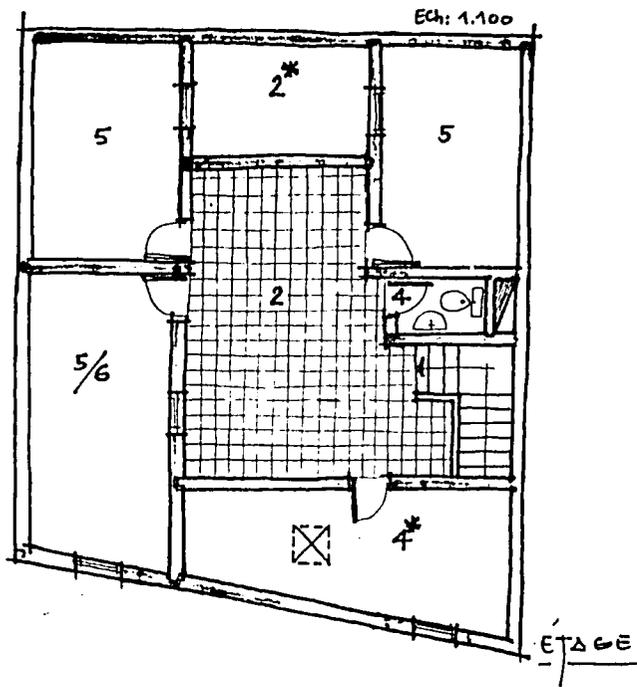
PL. 100

221 KHOURIBGA

- 1-ENTRÉE
- 1-ENTRÉE FORMÉE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE
- 6-SALON

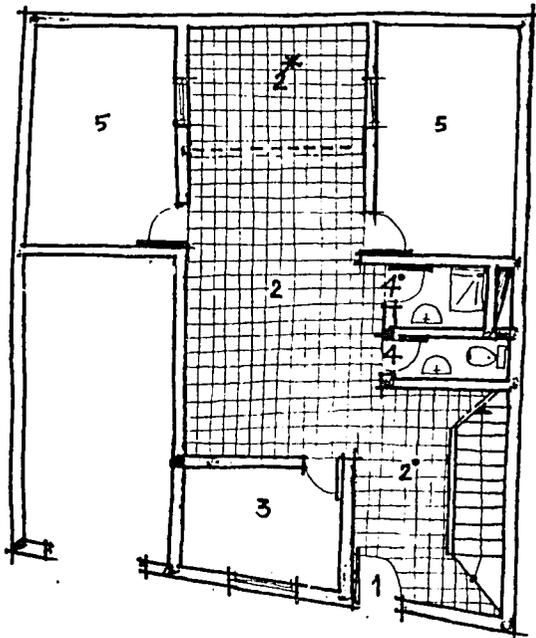


P.L. 109
 KHOUPIBGA
 (223)



PL. 110

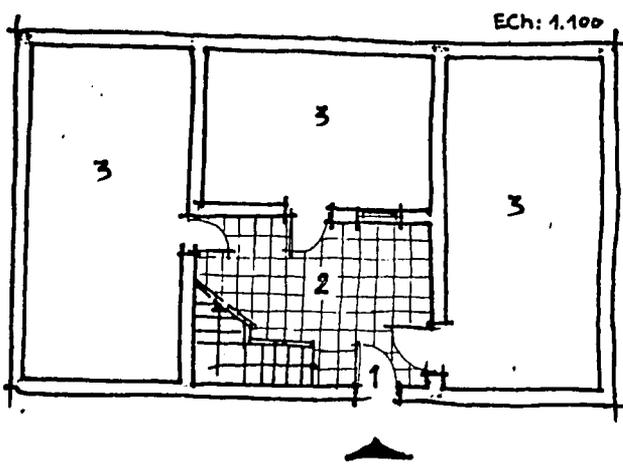
228 KHOUPI BGA



- 1- ENTREE
- 2- PATIO/PARTIE COUVERT
- 2*- PATIO/PARTIE DÉCOUVERTE
- 2- HALL
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 4- DOUCHE
- 4*- SALLE DE BAIN
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON

REZ-DE-CHAUSSEE

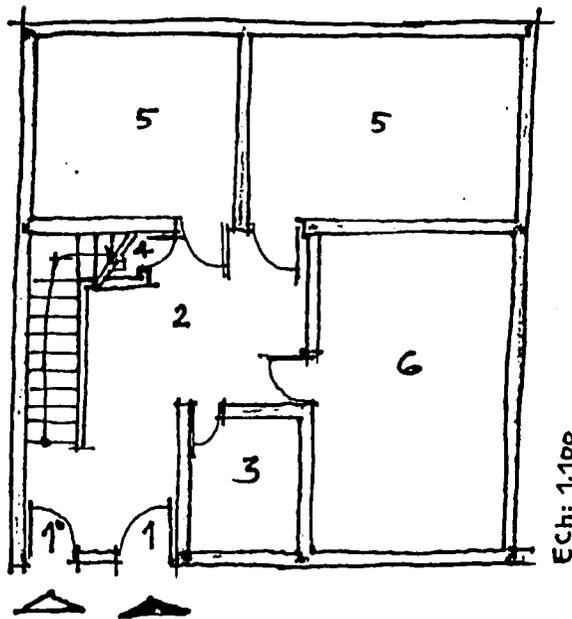
- 1- ENTREE
- 2- PATIO COUVERT
- 3- CHAMBRE



R.111

233 KHOUPIB64

- 1- ENTREE PRINCIPALE
- 1'- ENTREE NON UTILISEE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON

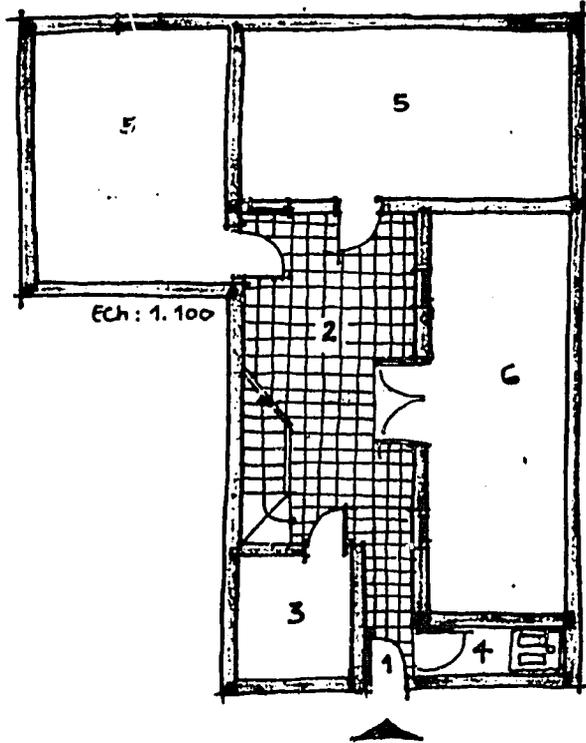


Ech: 1.100

R.112

238 KHOURIBGA

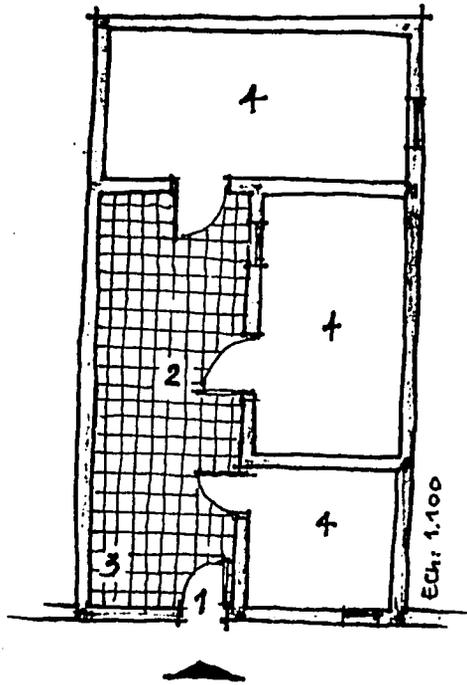
- 1-ENTRÉE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE
- 6-SALON



PL. 113

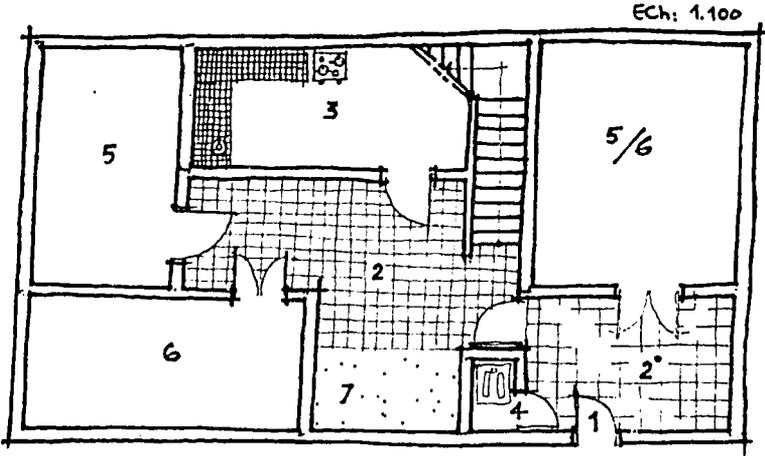
239 KHOURIBEA

- 1-ENTRÉE
- 2-PATIO
- 3-COIN CUISINE
- 4-CHAMBRE



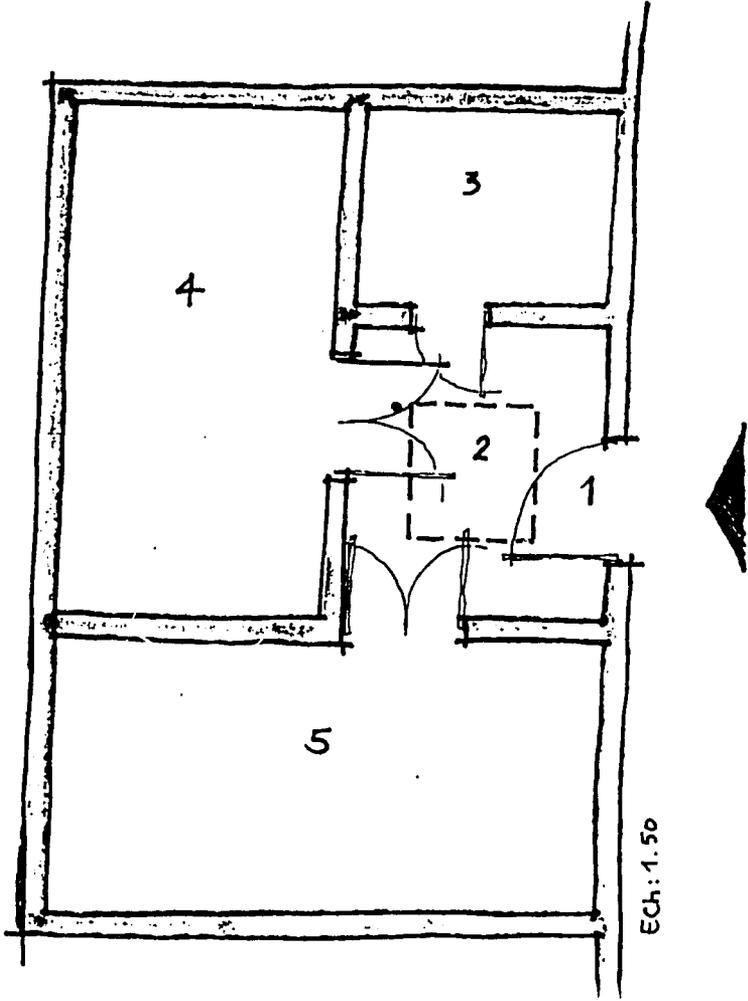
P. 114
2.40 KHOURIBGA

- 1. ENTREE
- 2. PATIO
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. GRENIER



PL.115
 (247) KHOURIBES

- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- CHAMBRE
- 5- SALON



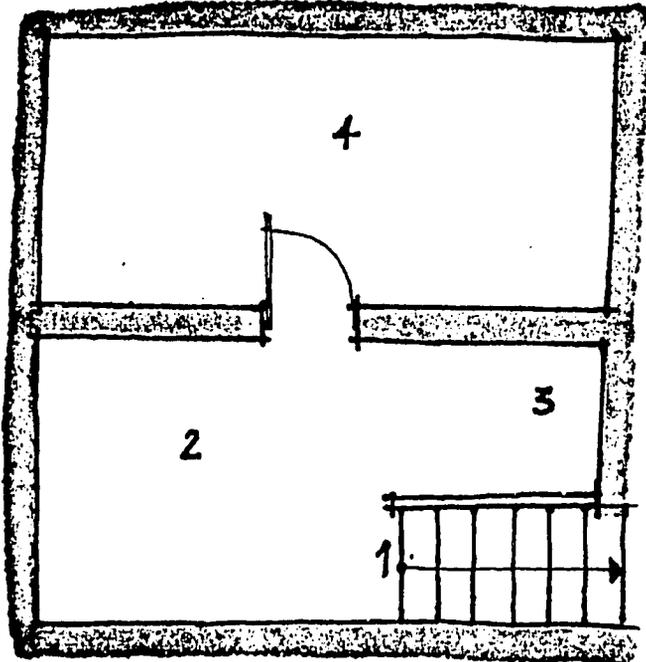
P. 116
KHOURIBGA
218

1. ACCÈS

2. HAUTE CHAMBRE D'ENFANTS

3. COIN CUISINE

4. CHAMBRE



Pl. 100

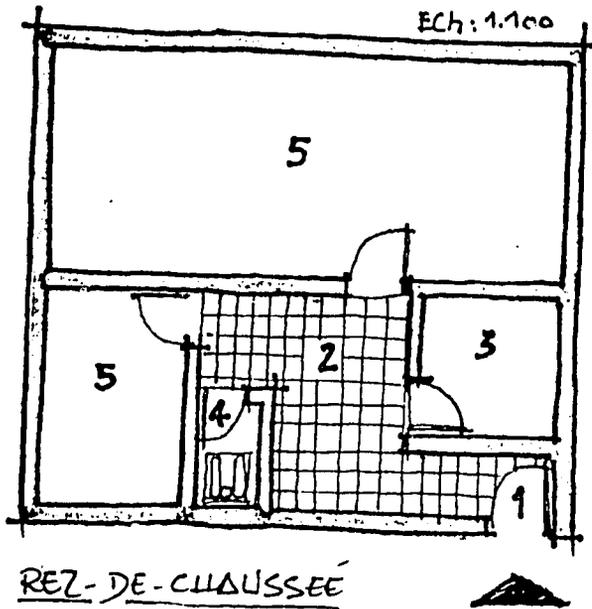
300 MARRAKECH.

Ech: 1.50

MAISON ENTièrement ENTERRÉE
NIVEAU -1m

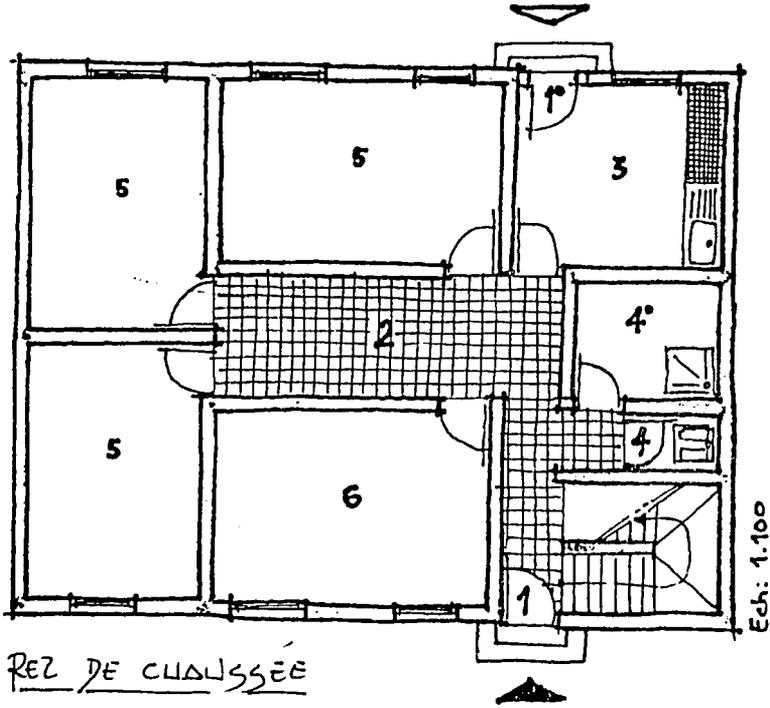
PAS D'ÉCLAIRAGE NI DE VENTILATION

- 1- ENTREE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE



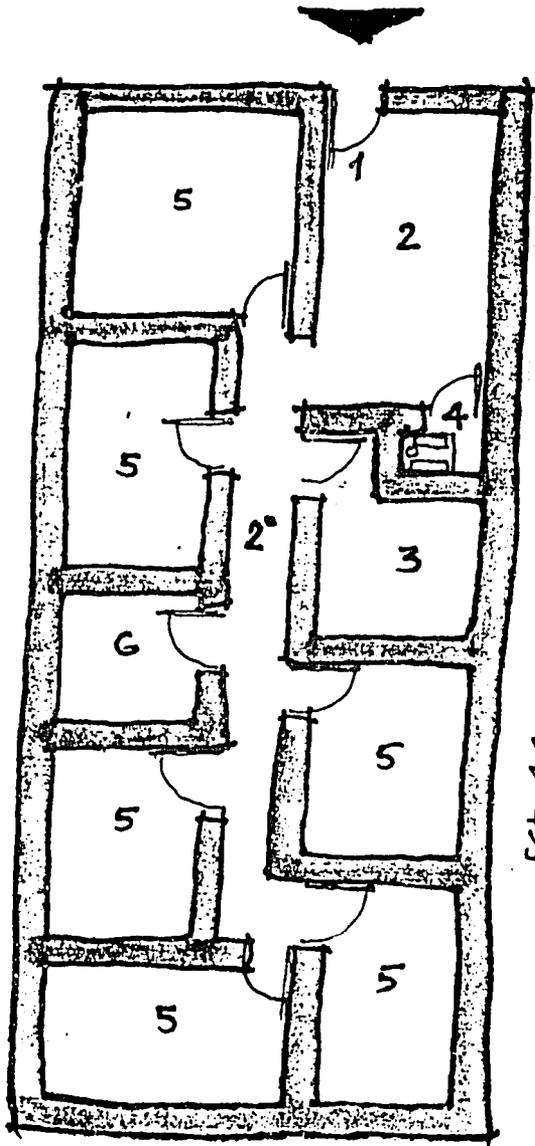
PL 118
 MARRAKECH
 305

- 1- ENTREE PRINCIPALE
- 1- ENTREE SECONDAIRE
- 2- PATIO
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 4- DOUCHE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON



PL. 119.

TALHA
 (514)



- 1- ENTREE
- 2- HALL
- 2°- COULOIR (1.00 m)
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 5- CHAMBRE
- 6- GRENIER

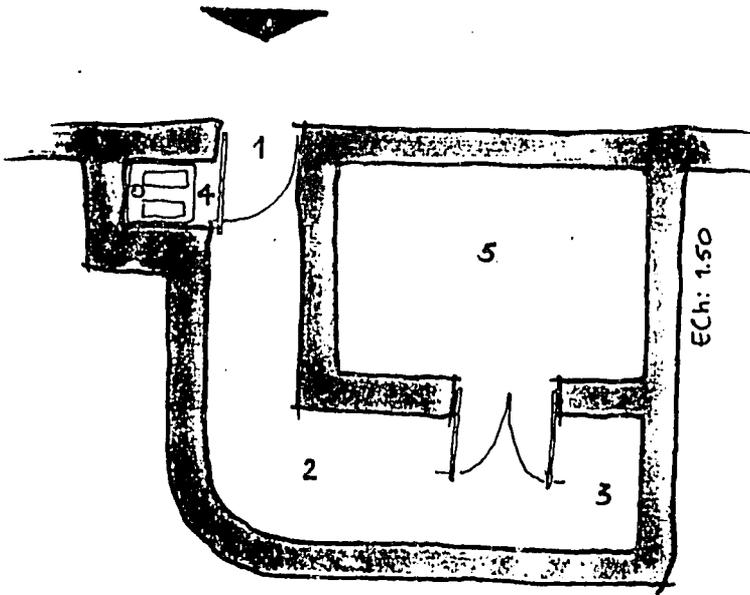
Ech: 1:100

Pl. 120.

MARRAKECH.

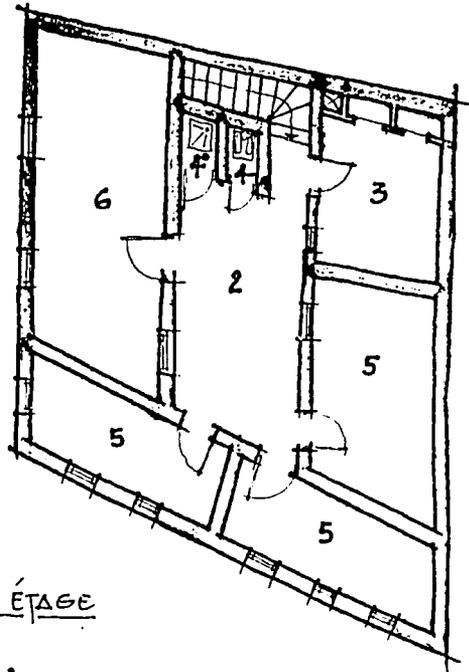
320

- 1. ENTREE
- 2. COUR
- 3. COIN CUISINE
- 4. TOILETTE
- 5. CHAMBRE



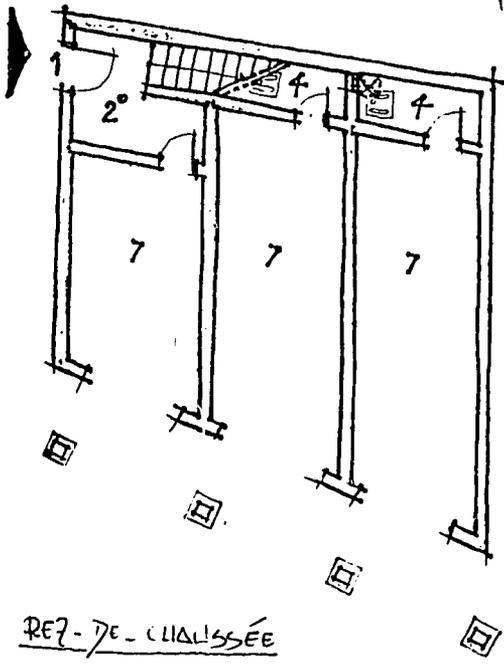
Pl. 131

340 MAPRAKECH.



- 1-ENTREE, ACCÈS
- 2-PATIO
- 2°-HALL
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 4°-DOUCHE
- 5-CHAMBRE
- 6-SALON
- 7-MAGASIN

ÉTAGE



Ech: 1:100

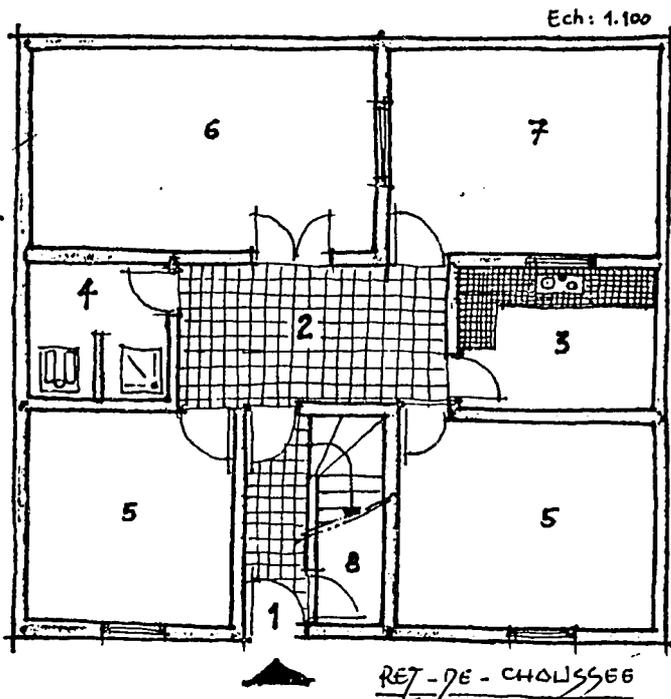
REZ-DE-CHAUSSÉE

MARRAKECH - 394

Pl. 122

- 1-ENTREE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE DOUCHE

- 5-CHAMBRE
- 6-SALON
- 7-COUR
- 8-DEBARRAS



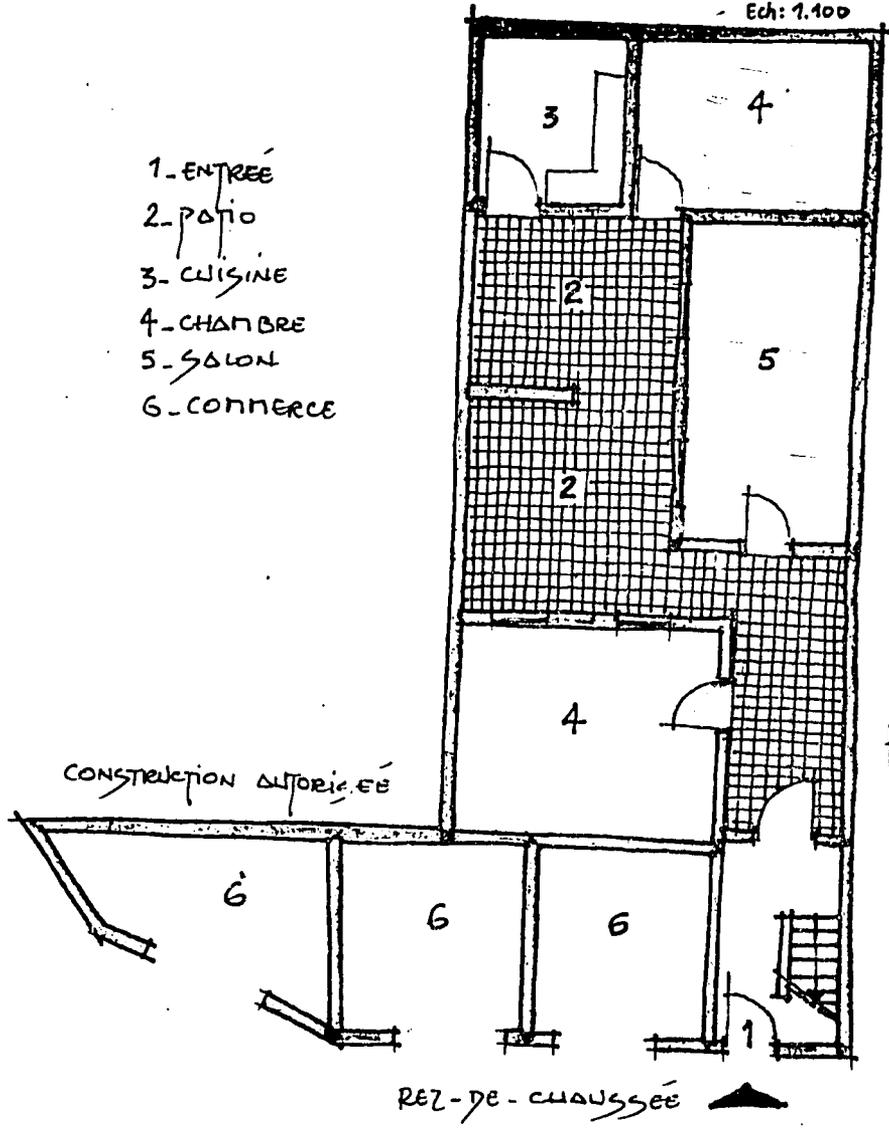
Pl. 123

TATHA

515

Ech: 1.100

- 1-ENTREE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-CHAMBRE
- 5-SALON
- 6-COMMERCE



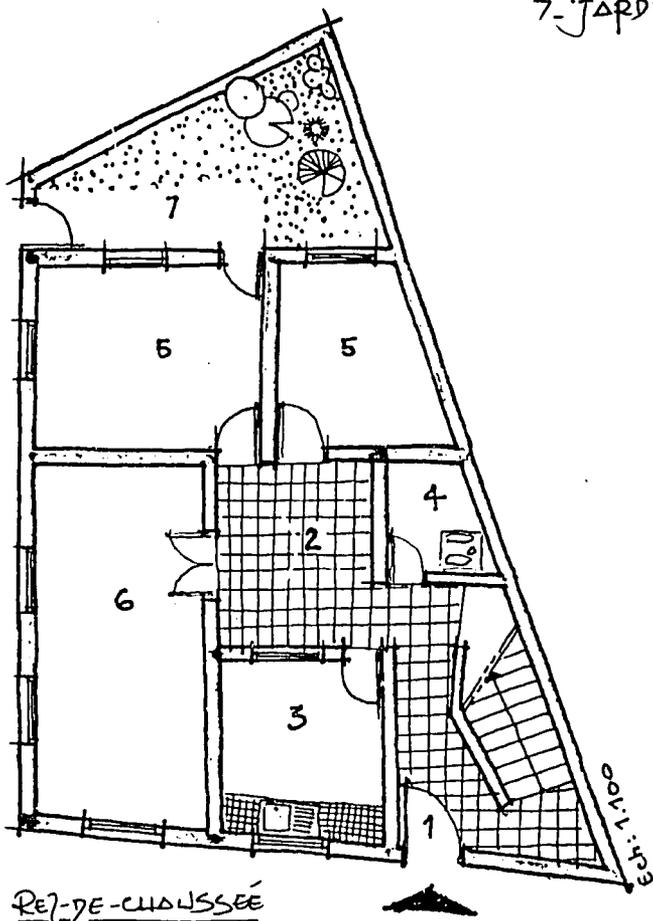
CONSTRUCTION AUTORISÉE

Pl. 184

547 TASHUA

REZ-DE-CHAUSSEE

- 1-ENTRÉE
- 2-PATIO
- 3-CUISINE
- 4-TOILETTE
- 5-CHAMBRE
- 6-SALON
- 7-JARDIN

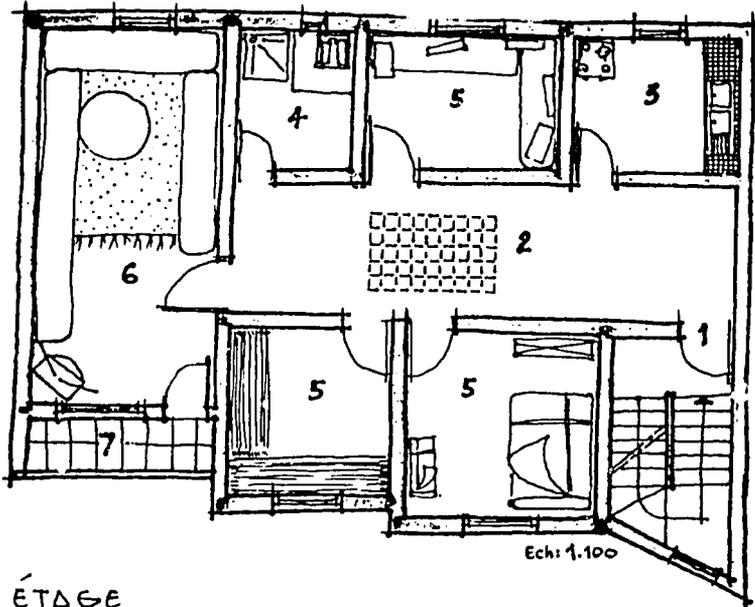


REZ-DE-CHAUSSEE

PL.125

549 TAHLA

- 1. ACCÈS
- 2. PATIO COUVERT
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE DOUCHE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. BALCON

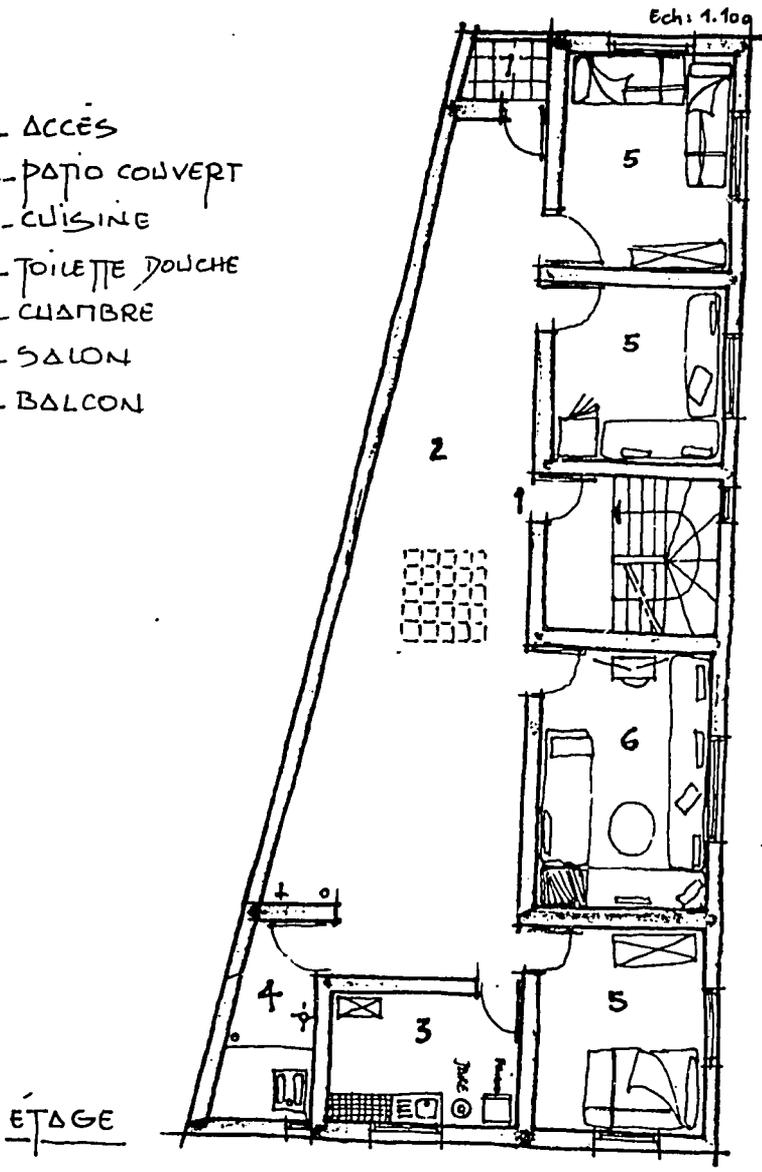


ÉTAGE

Pl. 126

TATHA
610

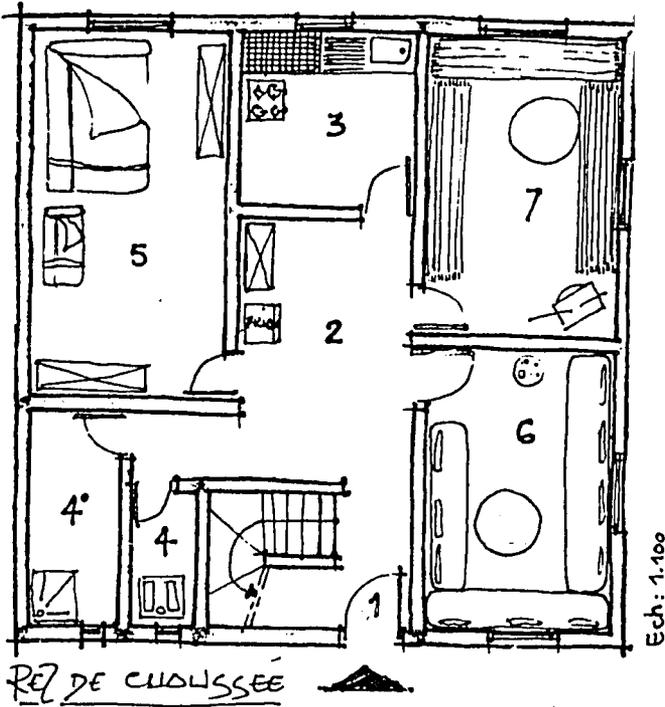
- 1. ACCÈS
- 2. PATIO COUVERT
- 3. CUISINE
- 4. TOILETTE DOUCHE
- 5. CHAMBRE
- 6. SALON
- 7. BALCON



PL 107

PHLA
 (611)

- 1- ENTREE
- 2- PATIO COUVERT
- 3- CUISINE
- 4- TOILETTE
- 4° DOUCHE
- 5- CHAMBRE
- 6- SALON
- 7- SEJOUR



Pl. 120

612 TATHUA