

PN - NBL - 372  
PN 77405

EVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE  
DES PROGRAMMES DE RECASEMENT  
ET RESTRUCTURATION DE BIDONVILLES  
ET CLANDESTINS.

USAID/ICMA

Rapport d'enquête établi par

Françoise NAVEZ-BOUCHANINE, sociologue.  
Décembre 1991.

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

- I. Contexte et Objectifs
- II. Demarche
  - Enquête - ménages
  - Enquête - activités
  - Enquête - chantiers

## CHAPITRE I. LARACHE

- I. Enquête Ménages
- II. Enquête Activités
- III. Enquête Chantiers.

## CHAPITRE II. TAZA

- I. Enquête Ménages
- II. Enquête Activités
- III. Enquête Chantiers

## CHAPITRE III. TETOUAN.

- I. Enquête Ménages
- II. Enquête Activités.

ANNEXE 1: Termes de référence

ANNEXE 2: Outils de collecte et d'enquête.

- a -

## INTRODUCTION

### I. Contexte et Objectifs de l'Etude.

Il est admis que les opérations de recasement et restructuration d'habitat destinées aux populations provenant des bidonvilles et lotissements clandestins, ont des effets d'entraînement économiques importants, et qu'à ce titre, ils méritent d'être considérés au-delà de l'impact social qu'ils ont, et auquel on a tendance à les réduire en les définissant comme projets non-productifs.

Toutefois, si les effets eux-mêmes commencent à être reconnus, leur envergure reste mal située, donc mal évaluée. Mesurer ces impacts et, progressivement, en accumulant les expériences de mesure, chercher à évaluer les apports comparatifs de tel ou tel type d'intervention paraît aujourd'hui indispensable: les ressources à allouer au développement et à la gestion de l'urbain seront de plus en plus soumises à la prise en compte des priorités et donc, à une hiérarchisation des interventions à mener en fonction des résultats probables.

La présente étude, réalisée entre Novembre 1991 et Janvier 1992, poursuivait comme objectif d'évaluer concrètement certains des effets économiques les plus évidents, les plus directs aussi, des opérations financées par l'USAID.

Toutefois, une difficulté de tailles s'est rapidement imposée: les opérations financées par l'USAID n'étant pas suffisamment avancées en termes de réalisation, l'évaluation des effets économiques même directs était rendue partielle, difficile, voire même impossible.

C'est donc par le recours à une évaluation de type analogique et comparatif, prenant pour base des opérations de recasement similaires, menées dans les villes marocaines par l'ANHI (Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre, par ailleurs partenaire de l'USAID pour les opérations futures) que la difficulté a été surmontée.

Par contre, pour les opérations du type "restructuration", c'est un projet USAID-ANHI (Tetouan) qui a été retenu.

On trouvera en annexe quelques indications complémentaires sur le choix des sites sélectionnés pour l'étude.

Quant au choix des effets économiques retenus et observés à ce stade, il a été déterminé par des impératifs de temps et par la nécessité de ne sélectionner, pour ce premier travail, que les effets les plus importants, en termes relatifs, ainsi que les plus directs.

b

Il s'agissait donc de repérer:

- \* les effets au niveau des ménages: dépenses engagées, au moment de l'évaluation et depuis le départ, dans la mise en valeur de la parcelle; modalités de cet engagement, (sources et rythme de financement); effets socio-économiques de l'opération sur les ménages; intentions de mobilité...
- \* les effets en matière de création d'activités sur le site: conditions et modalités d'apparition et d'exercice des activités sur le site; type d'activités et caractéristiques des tenanciers; population employée; intentions futures...
- \* les effets en matière d'embauche sur les chantiers: origine et itinéraire des ouvriers; nombre de journées de travail fournies et à fournir; modes et niveaux de rémunération...

## II. Démarche.

Chaque type d'effet évoqué précédemment a été approché par une démarche spécifique. Les seuls points communs entre ces démarches sont d'une part le choix d'un outil de collecte intermédiaire entre questionnaire et guide d'interview, d'autre part la nécessité de "caler" un nombre forcément restreint d'enquêtes (vu les délais, et tenant compte de la nécessité de passer avec les enquêtes un temps assez long pour reconstituer les informations utiles) dans un univers de référence systématiquement observé et compté de manière exhaustive.

Le premier point commun a été dicté par l'évaluation d'expériences précédentes qui se caractérisaient par des approches soit trop factuelles, et auxquelles il manquait des éléments pouvant favoriser la compréhension, soit très riches en informations propres à favoriser la compréhension, mais pauvres en éléments factuels, dates, chiffres précis... Le compris recherché ici est obtenu en entamant les entretiens par des consignes très larges, propres à favoriser la prise de parole chez les enquêtés, et en rejetant au niveau de la relance des questions précises sur les points, dates, faits, chiffres... indispensables à couvrir.

Quant au second point commun, il se justifie le temps très limité d'investigation, qui imposait des limites très strictes à l'extension du nombre de cas observés. Ces limites rendaient impératives des processus de comptage systématique et d'esquisse de catégories typologiques de l'univers pour mieux sélectionner les cas les plus à même de représenter l'ensemble.

### 2.1 Enquête - Ménages.

Un comptage systématique des ménages selon le degré d'achèvement du logement (critère typologique jugé le plus adapté à nos objectifs) a servi dans les cas de Taza et Larache.

- C -

d'investigation, qui imposait des limites très strictes à l'extension du nombre de cas observés. Ces limites rendaient impératives des processus de comptage systématique et d'esquisse de catégories typologiques de l'univers pour mieux sélectionner les cas les plus à même de représenter l'ensemble.

## 2.1 Enquête - Ménages.

Un comptage systématique des ménages selon le degré d'achèvement du logement (critère typologique jugé le plus adapté à nos objectifs) a servi dans les cas de Taza et Larache.

A Taza, ce travail venait d'être réalisé dans le cadre de l'évaluation demandée par l'ANHI à ECOSYSTEME. A Larache, ce travail a été réalisé comme préalable à l'enquête. Les ménages à enquêter ont alors été choisis dans les différents stades d'achèvement mis en évidence.

A Tetouan, en l'absence de gros mouvements extérieurs et visibles de construction, on a renoncé à cette tentative de différencier l'univers. Par ailleurs, des éléments de préparation d'évaluation pré/post ayant été collectés lors de l'enquête de faisabilité (1985), la sélection des ménages s'est faite partiellement sur cette base.

Deux guides différents ont été élaborés: l'un pour Tetouan puisqu'il s'agissait d'une opération bien spécifique, et tout à fait distincte des deux autres; l'autre, commun à Taza et Larache, qui offrent de bons points de similitude en termes d'opération. On trouvera en annexe les deux guides d'interview qui ont été appliqués sur le terrain.

## 2.2 Enquête - Activités.

Sur les trois sites, un travail de balisage systématique a été effectué pour repérer, compter et dater toutes les installations de commerces, services, artisans, entreprises... qui y fonctionnent aujourd'hui.

De ce relevé localisé (qui a donné lieu par ailleurs à un document graphique) a été tiré, pour Tetouan et Taza, un échantillon d'activités représentant les diverses périodes d'installations, et les différents types d'activité existants.

A Larache toutefois, le nombre d'activités restant actuellement très limité sur le site, (5 activités dénombrées!) c'est l'ensemble de ces dernières qui ont été enquêtées.

Un même guide d'interview a été appliqué dans les trois sites; il est reproduit en annexe.

d-

Il faut noter que dans les sites de Taza et de Tetouan, l'installation des activités ne peut être considérée comme une mesure exacte des dynamiques latentes et des aptitudes de ces populations à créer leur propre activité: en effet, les contraintes réglementaires liées au plan d'aménagement pèsent très fortement sur leurs intentions.

A Larache, en attendant que des solutions soient trouvées à l'absence de correspondance entre possibilités des ménages et coût des lots dits commerciaux, l'autorisation a été donnée, exclusivement à ceux qui menaient une activité préalablement dans le bidonville, d'utiliser momentanément leur lieu d'habitation pour redéployer cette activité. Il y a donc là un frein aux éventuels porteurs de projets.

A Taza, l'application de la réglementation s'est faite encore plus sévère, et cette latitude n'existe pas: seuls les lots commerciaux peuvent faire l'objet d'une ouverture d'activité...

### 2.3 Enquête - Chantiers.

La quasi-majorité des chantiers en cours sur les sites de Taza et Larache sont des chantiers de gros-oeuvre; le second-oeuvre n'apparaît que de manière marginale.

L'essentiel des interviews réalisées sont donc celles qui ont porté sur des mallemins et/ou ouvriers et apprentis.

Le même guide d'interview a été appliqué dans les deux sites, et on le trouvera reporté en annexe.

En ce qui concerne Tetouan, trop peu de chantiers y sont actuellement ouverts: cette composante de l'étude n'a pu, par conséquent, être envisagée pour ce site.

## CHAPITRE 1.

### LARACHE

#### I. ENQUETES MENAGES\*

(\*15 enquêtes directes précédées de comptage systématique et d'enquêtes auprès de personnes-ressource. Voir outils de collecte en annexe)

L'analyse des résultats permet la mise en évidence des éléments suivants :

1. Sur les 1035 lots de recasement que comprend le lotissement, 311 sont valorisés ou en cours de valorisation, soit 30%. Toutefois, seulement 12,3% sont à R + 1 .

Pour le reste :

- 18,6% sont à rez-de-chaussée
- 3,2% ont des murs d'entourage
- 5,9% n'ont que les fondations

2. Ces unités sont pour l'essentiel des unités appartenant bien à des bidonvillois recensés en 87/88, qui ont payé leur lot en 88/89, démarré les constructions en 89/90 et se sont installés en 90/91. Les délais entre paiement, début des constructions, et installations sont très variables. 14 mois en moyenne séparent le paiement du lot et le début des constructions; 8 mois seulement en moyenne séparent le début des constructions, et l'installation. Ce délai très court est dû à une installation massive des ménages avec un gros-oeuvre à peine fini, ou encore en cours.

25% des ménages sont entrés avec un déplacement de baraque sur une parcelle où le gros-oeuvre était seulement entamé.

34% des ménages sont entrés sur une parcelle où le gros oeuvre était achevé.

33% des ménages sont entrés sur une parcelle où une partie était achevée, finition comprise, et le reste en cours.

8% des ménages sont entrés sur une parcelle achevée totalement.

Ainsi, sur la totalité des lots valorisés ou en cours de valorisation, un certain pourcentage d'unités sont occupées quoique non finies, et ce dès le stade de l'entourage par murs \*:

21,2% des constructions à seuls murs d'entourage sont ainsi habitées.

29% des constructions où le rez-de-chaussée est en voie d'achèvement sont habités.

80% des R + 1 en voie d'achèvement le sont également.

\* Comptage direct sur le site.

3. Les ménages ont connu des modifications relativement importantes tant dans leur structure que dans l'activité de leurs membres (en taux et en nature). Certaines de ces modifications sont dues à l'opération, d'autres sont liées aux rythmes et cycles normaux de l'évolution des familles.

Si on exclut du compte les ménages qui ont subi des modifications "normales", non liées à l'opération, on note une multiplication nette du nombre d'actif par | 1,3 |. Il y a donc eu clairement une mise au travail d'actifs complémentaires pour faire face au projet (34% des ménages sont concernés par cette "mise au travail" et cette dernière a produit une moyenne de 1.000/mois d'apport aux revenus.

On note également que l'indicateur nombre personnes inactives/nombre personnes actives est en amélioration très nette, y compris cette fois pour les ménages à évolution "biologique normale".

On passe de 3,72 personnes inactives/actif à 2,75 personnes inactives/actif pour les ménages non modifiés, et de 3,13 personnes inactives/actif à 2,54 personnes inactives/actif pour les ménages modifiés.

4. La mise au travail de personnes supplémentaires n'est toutefois pas la seule tentative de mobilisation de ressources provenant d'activités. 17% des ménages ont des actifs qui se sont mis à exercer une activité complémentaire (commerce essentiellement) pour améliorer leurs revenus.

15% des ménages ont mobilisé des revenus d'actifs appartenant à la famille conjugale concernée mais ne vivant plus dans le même ménage (enfants adultes le plus souvent).

Pour ces deux derniers cas, aucune estimation de l'effort mensuel n'a pu être faite avec précision, les chiffres cités étant à la fois trop vagues et trop irréguliers.

Les ménages restant soit n'ont connu aucun changement (27%), soit ont connu une involution qui n'est toutefois pas due à l'opération elle-même mais est liée aux accidents de la vie (maladie, veuvage).

5. Les parcelles ont bien sûr toutes été payées intégralement avant le début des constructions (condition requise). Moins de 20% les ont payé comptant, les autres en deux versements. La durée écoulée entre le premier et le second versement est très variable : de 2 mois à 15 mois avec une moyenne de 8 mois.

La somme payée est déclarée chez tous les attributaires comme identique: 10.500 DH, ce qui semble logique étant donné que tous les ménages enquêtés semblent des "primo-attributaires" :

Le total étant donné l'état de valorisation serait donc de **3.265.500 DH**.

Cette somme a été financée de la manière suivante :

épargne antérieure	54 %
emprunts personnels	21,3 %
emprunts institutionnels	11,4 %
emprunts familiaux	1,6 %
aide familiale	3,5 %
autres et divers	8,2 %
(dont assurance-décès)	

---

100 %

On notera l'importance de l'épargne antérieure qui peut s'expliquer par le caractère déjà ancien des premières interventions sur bidonville à Larache, (1984) qui auraient ainsi sensibilisé les ménages à la nécessité de capitaliser pour faire face.

6. Les constructions offrent d'assez grandes variétés de coût pour deux raisons:

- le degré de finition reste très variable. Si on peut dire que pour l'ensemble, la part de second-oeuvre est faible par rapport aux constructions d'HBM classique (voir plus loin), il reste néanmoins de grandes différences entre unités où seul le gros-oeuvre est achevé, et celles où tous les corps de second-oeuvre ont au moins apporté une prestation.

- 30% des constructions ont été réalisées avec une part plus ou moins importante d'auto-construction. Ce fait mérite d'être souligné car il est peu fréquent<sup>1</sup>

### SANS AUTOCONSTRUCTION

La somme moyenne engagée actuellement par les ménages est, par construction, **68.833 DH**. Rapportée au m<sup>2</sup>, ceci représente **737,5 DH**. Nous préférons l'estimation par construction car l'estimation au m<sup>2</sup> comprend souvent une part de m<sup>2</sup> tout à fait finis, et une part non finie.

On peut donc estimer que la construction "finie"<sup>2</sup> atteindra en moyenne 73.003 DH (782,2 DH/m<sup>2</sup>).

### AVEC AUTOCONSTRUCTION

Les prix sont évidemment plus bas. 33.000 DH par construction en dépenses déjà engagées, soit 377,14 DH/m<sup>2</sup>. L'état d'avancement des constructions concernées est moindre que les précédentes, et les dépenses encore prévues pour finir sont de 10.000 DH/construction en moyenne, soit 114,3 DH/m<sup>2</sup> en sus. Soit un coût "final"<sup>2</sup> de construction de 43.000 DH et 492 DH/m<sup>2</sup>. Rapportés à la totalité des réalisations, en fondant un même pourcentage d'autoconstruction, et en excluant les parcelles où seules les fondations ont été réalisées, ces chiffres nous donnent la valeur globale suivante : **13.625.000 DH**.

Les fondations peuvent être estimées à : **732.000 DH**.  
(12.000 DH environ par construction pour 61 cas réalisés)

### **TOTAL SOMMES ENGAGEES:**

**14.357.000 DH + COUT PARCELLE (3.265.500) = 17.622.500 DH**

Les sommes que les ménages comptent encore investir sur les constructions entamées sont approximativement de **1.625.000 DH**. (estimation : 6.500 DH de rajout prévu par

---

<sup>1</sup> la part d'autoconstruction se réduit souvent à l'application des enduits et chaulage. On note à Larache non seulement des cas d'autoconstruction individuelle, (mais plus rare encore), d'autoconstruction collective organisée (forme "twiza"). Or, les estimations de finance à engager encore par les ménages dans le futur ne prennent souvent en considération que ce qui va être vraiment réalisé à court terms, le long terme leur paraissant improbable, et certaines finitions n'étant pas intégrées (le carrelage par exemple): 4.170 DH par construction (44,7 DH/m<sup>2</sup> entamé) sont ainsi prévus comme investissements futurs.

<sup>2</sup> Le caractère "fini" étant tout relatif...(54.500 DH coût moyen tous modes de construction pour 250 unités entamées à l'exclusion de celles qui n'ont que les fondations.)

construction: somme des projets court terme et long terme pour 250 constructions, à l'exclusion de celles qui n'ont que les fondations).

Les sommes que l'on peut estimer projetables pour les parcelles qui n'ont que les fondations **2.989.000 DH**. (estimation à partir des constructions déjà réalisées en retranchant le coût moyen des fondations ~ 61.000 DH.)

TOTAL SOMMES ENGAGEES ET "ENGAGEABLES" POUR ACHEVEMENT DES UNITES ENTAMEES = 14.357.000 DH + 4.614.000 DH =  
18.971.000 DH + COUT PARCELLE = 22.236.500 DH

7. Les dépenses qui ont été engagées par les ménages pour les constructions ont été financées de la manière suivante :

épargne antérieure ou progressive*	29,7%	
travail et épargne sur travail	16%	
emprunts familiaux	13,2%	soit
emprunts personnels	8,2%	
emprunts fournisseurs	3,3%	emprunts
aide familiale (étranger)	5 %	
aide familiale (Maroc)	2,8%	7,8% aide
autres (assurance, association)	12,3%	
ventes (terrains, bijoux...)	9,5%	

\* La différence est difficile à établir dans certains ménages entre l'épargne "instantané" collectée au prix d'un surtravail et la vraie épargne antérieure.

8. Les sommes engagées sont avant tout des sommes liées au gros oeuvre 74%. Le second-oeuvre est donc la partie congrue, le carrelage est le plus grand consommateur de fonds<sup>3</sup>, (9,4%) suivi de la menuiserie (8,1%). L'électricité (3,3%) et la peinture viennent bien après (2,1%). La plomberie représente moins de 1%. Le reste représente souvent la pose d'une porte d'entrée en fer.

Dans ces sommes, le pourcentage destiné à la main-d'oeuvre est largement inférieur au pourcentage réservé aux matériaux. Toutefois, des estimations précises sont impossibles, beaucoup de ménages n'ayant retenu que la somme globale et non le détail et l'autoconstruction réduisant par ailleurs le nombre de cas significatifs.

<sup>3</sup> Mais il est le moins souvent réalisé.

Disons qu'en gros , il est inférieur à 20% pour le gros-oeuvre et varie entre 20 et 30% pour le second-oeuvre ...

### NOTE COMPLEMENTAIRE

Le lotissement de Larache comprenait outre les lots de recasements, 120 lots HBM, 225 lots à rez-de-chaussée commercial et 220 villas. Le taux de valorisation de ces opérations est respectivement de 31,6%, 23,1% et 13,2%. Par comparaison avec ce qui a été dit, on notera le coût nettement plus élevé des réalisations.

A titre d'exemple, un lot HBM est payé à 23.000 DH, et a coûté, pour 140 m<sup>2</sup> finis, 144.500 DH, soit 1.032,15 DH le m<sup>2</sup> sans la parcelle et 1.196,4 en incluant la charge de la parcelle.

9. Les frais postérieurs à la construction sont essentiellement des frais de branchement à l'eau et à l'électricité. 75% des ménages ont à la fois l'eau et l'électricité. Le coût moyen du branchement est assez élevé pour l'électricité, 3.940 DH, et plus faible pour l'eau, 2.126 DH.

Les 25% restant sont au moins branchés à l'eau. La facture mensuelle moyenne d'électricité est de 55 DH. Celle d'eau peut être estimée à 29 DH. Aucun ménage enquêté n'a déclaré acquitter d'impôts pour son logement.

## II. ENQUETE ACTIVITES\*

(\*: recensement intégral et enquête auprès des 5 activités existant sur le site à la date du 26 Novembre)

Très peu de choses peuvent être dites sur ce point. Cinq activités seulement sont dénombrées sur le site : une dans la zone commerciale, un ambulant, et trois épiceries dans la zone de recasement.

\* Ces trois dernières résultent d'un déplacement d'une activité antérieurement menée au bidonville. C'est à ce titre qu'elles sont tolérées par les autorités dans la zone de recasement où normalement aucun lot commercial n'existe. Elles sont menées dans une pièce du logement, et n'ont nécessité aucun coût spécifique ; mais on peut estimer le coût du local à 5.000 DH environ.

Les revenus produits, une fois les charges déduites, sont d'environ 750 DH si on en croit les déclarations des concernés. Toutefois, il convient sans doute de déduire des charges une part

d'autoconsommation difficile à évaluer dans le contexte de cette enquête. Aucune autre personne que le tenancier n'est occupée et payée. Notons toutefois que dans un des cas, le tenancier se fait remplacer dans la boutique par sa femme et travaille comme maçon occasionnel.

\* L'ambulant habite aussi le quartier où il est attributaire.

C'est la poursuite d'une activité ambulante menée auparavant ailleurs. Aucun changement donc. Aux époques de vacances scolaires (il vend des bonbons et son activité s'affaiblit alors), il est maçon occasionnel. Il estime ses revenus, toutes charges déduites, à 500 DH par mois.

\* La seule "création" d'activité est la dernière, le marchand de matériaux de construction. Il est résident sur l'opération et attributaire d'une parcelle hors recasement.

Il évalue le coût de construction du local à 20000 DH, n'emploie personne, et estime son revenu, toutes charges déduites, à 1.500 DH par mois. En ce qui concerne les créations d'activité, on notera que dans l'enquête-ménage, 41% des personnes interrogées ont déclaré souhaiter ouvrir une activité dans leur logement mais ne pouvoir le faire en raison de l'interdiction qui leur en est faite. On a signalé au départ que les lots de rez-de-chaussée commercial sont distincts du recasement. Il y a donc un obstacle à la création d'activités par les ex-bidonvillois, qui ne peuvent sans doute pas, financièrement parlant, accéder à ces parcelles commerciales.

### III. ENQUETE CHANTIER.\*

(\*Enquête auprès de 17 maçons et autres ouvriers de la construction occupés sur des chantiers au moment de l'enquête)

1. L'enquête porte principalement sur les ouvriers les plus représentés sur les chantiers: les maçons, et aide-maçons travaillant au gros-oeuvre (14 cas). 3 cas s'adressent à des corps de second-oeuvre (menuisier, plâtrier, peintre). La totalité des individus enquêtés n'en sont pas à leur premier chantier sur le site de Larache: ils ont déjà opéré en moyenne sur 5 chantiers, où ils ont été occupés depuis des durées variant de 8 semaines à 36 mois. La durée moyenne a été de 11 mois et la période de travail effectif moyen est de 6,7 mois. Les périodes non travaillées sont dues soit aux intempéries, soit aux grandes fêtes religieuses, soit aux interruptions de chantiers dues au manque de moyens des propriétaires, soit enfin aux périodes d'arrêt entre deux chantiers.

En ce qui concerne le chantier actuel, la durée moyenne d'embauche a été de 1,2 mois, et la période de travail effective a été de 4 semaines en moyenne, ce qui signifie que la période qui a précédé l'enquête a été travaillée en continu.

2. Les ouvriers interrogés sont originaires de la ville-même pour l'écrasante majorité : 94 %, dont 6% du quartier même. 6% viennent de l'extérieur de Larache. C'est une population jeune, puisque 75% des enquêtés ont entre 30 et 40 ans ; 11% ont moins de 30 ans, et 14 % seulement ont plus de quarante ans.

Leurs niveaux d'instruction sont variés: 18% sont analphabètes, 53% ont fréquenté le primaire, et 29% le secondaire. Ces niveaux d'instruction ne permettent pas de différencier les ouvriers, des mallemins, ni le secteur second-oeuvre du secteur gros-oeuvre. Aucun n'a reçu de formation scolaire sur sa profession et l'apprentissage s'est fait sur le tas. Du reste, toutes les personnes interrogées sont depuis plusieurs années dans leur profession ; (durée moyenne d'exercice : 15 ans, en précisant que les mallemins actuels ont débuté comme aide-maçon quand ils étaient jeunes). Il ne s'agit donc pas d'une population active qui aurait été "suscitée" par l'opération: ils n'ont pas débuté leur apprentissage sur ce site, et n'y sont venus qu'attirés par l'importance du mouvement constructif.

3. Toutes les personnes interrogées ont été recrutées directement par le propriétaire opérant comme maître d'oeuvre.

Les modes de paiement sont soit à la tâche (21% des mallemins de gros-oeuvre et 100% des mallemins des second-oeuvre), soit à la semaine. Les ouvriers sont, quant à eux, toujours payés à la semaine, soit par le mallemin s'il travaille lui-même à la tâche, soit par le propriétaire.

- Le salaire des ouvriers est au minimum de 210 DH, au maximum de 360 DH/semaine. Les mallemins, de minimum 360 DH à maximum 420 DH/semaine.

- Les estimations de paiement à la tâche sont infiniment plus compliquées à opérer ; d'une part, parce que même "évalués" à la tâche, les mallemins sont payés par partie fractionnée, souvent à la semaine ; parce que les réticences semblent plus fortes sur les déclarations de tâche que sur les déclarations de paiement hebdomadaires ; et enfin, parce que la définition des tâches varie fortement d'un chantier à l'autre.

On donnera donc plutôt un aperçu de la part de main d'oeuvre versée aux mallemins et aux ouvriers selon l'importance des frais engagés, (donc l'état d'avancement du chantier) toutes catégories de paiement confondues (semaines, tâches ou mixtes) : Gros-oeuvre :\* (\*sur les 15 cas de gros-oeuvre, 13 seulement sont utilisés pour le calcul . 2 cas sont exclus: 1 cas avec

auto-constr ; 1 cas Non-Réponse.

- somme totale investie infér. 20.000 DH :  
(N de cas: 5; somme moyenne: 17200 DH)

part matér. : 82,2%  
part M.O. : 17,8%  
dont malle : 8,3%

- somme totale investie comprise entre 20.000 DH et 40.000 DH  
(n.de cas : 5 ; total moyen : 28.625 DH) part matér. : 88,6%  
part MO : 11,4%  
dont malle : 7,5%

- somme totale investie supér. à 40.000DH  
( n.de cas : 3 ; total moyen : 67.230DH) part matér. : 82,6%  
part MO : 17,4%  
dont malle : 8,9%

### Second-oeuvre

(3 cas : 2 avec malle et ouvrier, et 1 avec le seul malle) La somme moyenne investie est de 4.724 DH.

part matériaux : 64,8%  
part MO : 35,2%  
dont malle : 20%

On notera la convergence entre ces pourcentages estimatifs et ceux qui transparaissent de l'enquête-ménage.

## CHAPITRE II.

### TAZA

#### I. ENQUETE-MENAGES\*

(\* 20 enquêtes auprès des ménages après comptage systématique et relevé des niveaux d'avancement; utilisation du rapport ECO-SYSTEM 1990)

1. Le rapport ECO-SYSTEM 1990 avance comme taux de valorisation actuelle des lotissements de recasement de l'ANHI le chiffre global de 55%. Ce taux de valorisation varie fortement de QODS 1 (72%) à QODS 2 (15%).

Des difficultés d'appréciation et de redressement des investissements réalisés se sont présentés après notre enquête. En effet, le rapport ECO-SYSTEM établit ses évaluations compte tenu du découpage en "lots" qui a prévalu au moment des distributions : chaque attributaire s'est vu attribuer un niveau de construction, et non la totalité de la parcelle.

L'enquête auprès des ménages montre que beaucoup d'attributaires se sont appliqués à "corriger" cette "imperfection" et ont reconstitué, par vente, et rachat, ou encore par regroupement familial, des unités complètes.

Les résultats de notre enquête seront présentés selon l'unité ménage. Pour l'extrapolation, nous repasserons par l'estimation par niveau pour pouvoir utiliser les chiffres de l'enquête ECO-SYSTEM (sur 20 ménages enquêtés, 19 donnent suffisamment de détail de coût pour permettre une estimation ; sur ces 19, 10 occupent toute la parcelle, et ont généralement 2 niveaux, au moins entamés, et 9 occupent un seul niveau).

2. La majorité des habitants actuels sont bien des bidonvillois attributaires (70%). 25% sont des acheteurs, 5% sont locataires. On notera toutefois que parmi les 70% d'attributaires, 25% ont, par regroupement familial ou rachat de niveau, réussi à occuper la totalité du lot. Les bidonvilles déplacés ont été recensés dans les années 85 à 87, ont payé leur lot entre 87 et 89, et se sont installés entre 88 et 91. Les délais entre les différentes étapes sont très variables. On notera une moyenne de 8 mois entre le paiement du lot et le début des constructions, et de 6 mois seulement entre le début des constructions et l'installation. Ce délai court est dû au fait que nombre de ménages se sont installés sur des parcelles où le gros-oeuvre était parfois à peine entamé, certains s'étant même installés dans des tentes.

moment d'installation	45%: parcelle où le gros-oeuvre était entamé
	40%: parcelle où le gros-oeuvre était fini
	5%: partie finie, partie en cours
	10%: finitions achevées

3. Les ménages recasés ont connu d'assez grandes modifications de structure et de taille de ménages mais assez peu de modifications d'activité. Les modifications de structure sont dans quelques cas seulement liés à l'opération (autonomisation de ménages nucléaires, ou au contraire regroupements de noyaux antérieurement séparés). La taille moyenne des ménages passe de 7,42 à 6,94. Par contre, et ce contrairement à Larache, on compte peu d'exemples de mise au travail liée à l'opération. Le nombre d'actifs antérieur n'est multiplié que par 1,03. Par contre, le rapport Inactifs/Actifs s'est sensiblement amélioré, de par l'effet de la réduction de taille. On passe en effet, de 4,8 Inactifs/Actifs à 4,4 inactifs/Actifs à l'heure actuelle. Mais il faut rappeler que ce fait n'est pas nécessairement volontaire, comme il n'est pas nécessairement dû à l'intégration au projet. Les stratégies de production de revenus par l'activité semblent donc moins fortes qu'à Larache:

- 5% des ménages seulement ont connu une mise au travail d'un actif supplémentaire.
- 15% des ménages ont connu une mise au travail de substitution au départ à la retraite ou à la mort de l'actif principal.
- 5% des ménages ont connu un changement d'activité du chef de ménage pour améliorer le niveau.
- 5% des ménages ont recherché une activité complémentaire.

On en déduit donc que 70% n'ont pas eu de stratégie d'amélioration par l'activité.

Enfin 10% des ménages ont mobilisé des revenus d'actifs appartenant à la famille mais ne vivant plus dans le ménage. (enfants autonomisés pour la plupart)

4. Les parcelles ont toutes été payées intégralement avant le début des constructions (condition requise).

21% des ménages se sont acquittés de ce paiement au comptant ; les autres l'ont fait de manière échelonnée: entre 2 mois et 4 ans, avec une moyenne de 11 mois. Les sommes déclarées pour le règlement des parcelles offrent quelques variations qui semblent dûes au fait que des reventes soient intervenues.

De plus, il faut prendre en considération les différents types d'occupation: les achats séparés de niveaux, deux "associés" partageant un lot, et les achats regroupés, généralement opérés par deux membres d'une même famille. Enfin, certains attributaires d'"un niveau" ont racheté le niveau de leur associé, ce dernier étant dans l'incapacité de construire.

Pour les ménages enquêtes, **381.250 DH** au total ont été consacrés au paiement de ces parcelles (19 déclarations sur 20).

- 76.850 DH pour des niveaux uniques, soit **7.685 DH** par niveau, ce qui montre le peu de spéculation sur ce type de produit.

- 304.400 DH pour la parcelle entière, soit **33.822 DH** qui montre au contraire la forte spéculation qui s'opère sur des rachats de lot complet.

Extrapolés à l'ensemble, compte tenu du taux de valorisation, et en projetant un taux similaire de revente, on peut estimer que **36.926.592 DH** ont été investis en terrain, la différence entre le coût et le prix "officiel" étant allé en spéculation (prix officiel pour 55% de valorisation estimé à **19.530.720 DH**).

Ces sommes d'achat de parcelle ont été financées de la manière suivantes :

épargne antérieure	67,2%
emprunts familiaux	6,1%
emprunt institutionne	12,6%
ventes diverses	11,2%
travail	3,8%
aide familiale maroc	5,3% 7%
aide familiale étranger	1,7%
autres et divers	2,1%
	<hr/>
	100 %

On notera l'importance de l'épargne antérieure. Elle peut s'expliquer tant par les délais importants entre premiers enregistrements et paiements, ainsi que dans le phasage en lotissements distincts qui sépare dans le temps différentes "vagues" d'investissements, et des allongements de délais possibles dans l'accès pour les populations les moins "prêtes" financièrement parlant.

5. Contrairement à Larache où les frais intermédiaires apparaissent presque nuls (inférieurs à 100 DH), l'opération de Taza fait apparaître quelques frais intermédiaires plus substantiels (frais d'enregistrement, de plan-type, "bakchichs" ...). Ces frais sont toutefois très variables d'un cas à l'autre. Certains ménages déclarent 150 DH, d'autres 2.000, voire 5.500 DH (un seul cas, et il s'agit d'un rachat de parcelle). En moyenne, ils ne représentent toutefois qu'une somme marginale puisque le total étant de **32.256 DH** la somme moyenne par contribuable est de **1.792 DH** (18 déclarations seulement).

6. Les constructions offrent d'assez grandes variétés de coût pour deux raisons :

- Le rachat par des couches manifestement plus pourvues se transcrit très clairement dans des coûts beaucoup plus élevés de réalisation et dans un niveau d'avancement plus important.
- Les niveaux de finition sont très variables ; la part de second-oeuvre est dérisoire dans certains cas, élevée dans d'autres. Par contre, l'autoconstruction n'introduit pas à Taza de grosses différences car elle absente. (contrairement à Larache) La somme moyenne engagée actuellement par les ménages, est de **86.842 DH<sup>4</sup>** étant entendu qu'il s'agit dans certains cas d'un niveau, et dans d'autres de deux. Par niveau, cela représente **56.896 DH**.

Rapporté au m<sup>2</sup>, cela représente une somme de **739,6 DH** le m<sup>2</sup> actuellement investi. Ces sommes représentent toutefois des prix de constructions nonfinies : la quasi-totalité des ménages déclarent des sommes substantielles à engager dans les mois à venir : en moyenne **32.105 DH** par ménage soit **273,4 DH** supplémentaire par m<sup>2</sup>.

Ceci peut se comprendre étant donné l'état actuel des constructions où les finitions restent embryonnaires. Rapporté à la totalité des réalisations estimées par l'enquête ECO-SYSTEM, et en projetant les mêmes caractéristiques que celles observées dans l'enquête, on peut estimer à **113.962.680 DH<sup>5</sup>** la valeur globale en construction réalisées à ce jour dans le cadre du recasement Qods 1 et Qods 2. Additionné au coût du terrain, on obtient la valeur totale de **150.889.272 DH**.

Si on veut extrapoler les sommes encore à engager par les ménages sur les unités non achevées, on obtient une somme additionnelle "projetable" de **45.534.380 DH**.

---

<sup>4</sup> La taille de la parcelle est plus grande à Taza.

<sup>5</sup> Estimation par "niveaux", 2.083 niveaux étant actuellement réalisés.

La somme du réalisé + réalisable à court terme pour l'achèvement des unités entamées à Qods 1 + Qods 2 serait alors de **194.423.652 DH**.

7. Les sommes engagées dans la construction ont été financées de manière diverse. Ces sources de financement se répartissent comme suit :

Epargne antérieure*	42,7%
Travail*	15 %
Emprunt familial	10,7%
Emprunt personnel	1 %
Emprunt institutionnel	8 %
Aide familiale (étranger)	5 %
Ventes diverses (terrain, or, mobilier, baraque)	17,7%
<hr/>	
TOTAL	100 %

\* On souligne une fois de plus la difficulté qu'ont les ménages à différencier l'épargne réellement antérieure, et l'épargne "instantanée" fruit d'un sur-travail et de compression sur les autres dépenses, et qui est injectée au fur et à mesure dans la construction.

8. Les sommes engagées sont presque essentiellement des sommes liées au gros-oeuvre, et ce de manière encore plus spectaculaire qu'à Larache. **84%** des sommes déclarées par les ménages sont ainsi effectuées au poste gros-oeuvre. Toutefois, pour relativiser ce chiffre, il convient de souligner deux éléments :

- Les ménages les plus "avancés" se souviennent moins bien des dépenses qu'ils ont engagées. Comme ils sont ceux qui ont introduit le plus de finitions, l'évaluation s'en trouve peut-être biaisée.
- Beaucoup de ménages ont été incapables de reconstituer le tout, et ne peuvent plus affecter de sommes à un second-oeuvre pourtant plus ou moins réalisé. En conséquence de quoi notre estimation ne peut se baser que sur 13 cas seulement (sur 20). Les 16% restant sur la somme globale partent en priorité à la menuiserie (5%), au carrelage (4%) que seuls 6 ménages sur 13 cas considérés ont réalisé ; l'électricité (2,4), la peinture (2%), la plomberie (1%) et autres dépenses (porte en fer) 1,1% apparaissent comme dépenses marginales.

Le calcul des pourcentages allant à la main-d'oeuvre et aux matériaux est rendu difficile mais on retrouve grosso-modo les mêmes proportions qu'à Larache : 15 à 25% pour le gros-oeuvre, avec une moyenne de 16,6% ; 15 à 35% pour le second-oeuvre.

9. Les frais postérieurs à la construction sont presque essentiellement consacrés aux branchements à l'eau et à l'électricité. 42% seulement des ménages enquêtés sont à la fois branchés aux deux. Pour ces derniers, les frais ont été de 2.900 DH en moyenne. Le montant des factures mensuelles sont très variables, avec une moyenne de 176 DH, ce qui est loin de représenter une consommation négligeable. 47% des ménages sont branchés à l'eau exclusivement. Les frais ont été de 1.650 DH en moyenne. Leur facture rapportée au mois est variable mais assez faible (37,6 DH). 11% des ménages n'ont pu réaliser aucun des deux branchements. La projection des taux de l'enquête sur la totalité est rendue impossible en raison de l'incapacité d'estimer le nombre de ménages qui ont acquis le branchement seul, et ceux qui l'ont acquis en commun avec leur associé. Enfin, on notera l'absence d'autres frais, et notamment le pourcentage très faible de ménages qui ont déclaré payer des impôts : 15% seulement, pour une somme annuelle moyenne de 833 DH. Il s'agit de ménages installés avant 1989.<sup>6</sup>

## II. ACTIVITES.\*

(\* Recensement des activités sur le site, enquête auprès de 22 activités, Rapport Ecosystem 1990.)

### II.1. Introduction.

Les lots destinés aux activités dans les lotissements de Qods et Massira sont en cours de valorisation en termes de construction, mais le relevé effectué en Novembre 1991 n'apporte pas de modifications importantes dans le taux de valorisation par rapport à l'enquête Eco-system 1990. Le pourcentage de valorisation est d'un peu plus de 50%, aussi bien à Qods qu'à Massira.

Toutefois, nombre des parcelles construites et destinées à abriter une activité ne sont en fait pas exploitées, et à l'époque de l'enquête (Novembre 1991), plus de 50 % des locaux préparés sont fermés à Qods 1 ; près de 75% de ceux de Massira sont également dans ce cas. On note la concentration exclusive des commerces et services dans les zones spécifiquement prévues à cet

---

<sup>6</sup> Mais d'autres ménages dans l'échantillon se sont installés à la même époque. Cette différence s'explique par le fait que nombre de constructions ne sont pas achevées, qu'elles ne sont pas habitées.

effet: le contrôle semble exercé pour empêcher toute ouverture hors de ces espaces. (On note le seul cas d'ouverture "clandestine".) L'enquête ménage confirme fort bien ce contrôle puisque près de la moitié des ménages interrogés déclarent souhaiter exploiter une partie du logement pour créer une activité, principale ou complémentaire, mais ne pouvoir le faire en raison du règlement.

Quelques ambulants sont toutefois installés, soit à même le trottoir, soit dans des baraquements. Ces dernières activités sont liées à la présence des ouvriers de chantier, et sont apparemment temporaires.

La distribution de l'ensemble des commerces et services ouverts sur le site est la suivante :

épiceries	: 35%
cafés, pâtisseries, et assimilés	: 20,3%
autres commerces alimentaires	: 12,5%
services et réparations	: 12,5%
quincaillerie, droguerie, matériel de cuisine	: 7,8%
vente matériaux de construction	: 7,8%
autres	: 4,1%
<hr/>	
Total	: 100%

Ces activités se sont établies progressivement sur le site : à Qods 1, moins de 10% étaient ouvertes en 1988, 23% environ ont démarré au cours de chacune des années 89 et 90. L'essentiel des activités- soit près de 50 % - n'a démarré qu'au cours de l'année 1991. A Massira, l'exploitation n'a commencé qu'en 1990, et il faut signaler un très faible mouvement, puisque près des 3/4 des boutiques y sont inexploitées.

Toutes les activités sont ouvertes exclusivement au rez-de-chaussée. Les tenanciers sont pour une écrasante majorité des habitants du lotissement, soit propriétaires du lot d'habitation et du local, soit locataires du local d'activités, et propriétaires dans un lot de recasement ne possédant pas de possibilité d'ouverture de local. Une troisième formule consiste en l'association entre un tenancier non propriétaire du local, (mais néanmoins attributaire d'un lot de recasement) et un propriétaire de lot à rez-de-chaussée commercial. Enfin, notons que ces activités procurent essentiellement des revenus à leurs tenanciers: le nombre de personnes qui sont occupées et salariées est relativement faible, 0,40 pers./activité en moyenne. L'utilisation de la main d'oeuvre familiale est également assez rare, et occasionnelle quand elle existe. L'échantillon enquêté, (22 activités soit 40% des activités développées sur le site y compris les ambulants) couvre chacun des types d'activité recensés, et a également été ventilé en fonction de la date d'apparition.

## II.2. Principaux Resultats de l' Enquête.

\* Deux types d'activités apparaissent bien distinctement dans l'enquête : celles qui sont le résultat de déplacements, (elles représentent 18% de notre échantillon) ; celles qui sont une création nouvelle.(77%) Une catégorie marginale, le dédoublement d'une activité déjà existante dans un autre quartier, représente 5%, mais nous l'assimilons à une création dans la mesure où le processus d'installation et les coûts entraînés sont comparables à ceux d'une nouvelle installation.

### Activités déplacées.

\* Il s'agit de services et réparation essentiellement, et d'un commerce alimentaire. 3/4 sont fixes, 1/4 est ambulant sans matériel. Ils se sont tous installés là parce qu'ils sont tributaires dans le lotissement ; mais ceux qui sont installés dans des locaux ne sont pas nécessairement sur leur propre parcelle (1/3 seulement est dans ce cas). L'ambulant est également tributaire d'un lot de recasement où il ne peut pas ouvrir d'activité. Il possédait un chariot qu'il a dû vendre pour construire son lot, et s'installe désormais à même le sol.

\* Pour ceux qui ont des locaux, les frais liés à la réinstallation dans ce quartier sont assez faibles: le complément de matériel et de fonds de commerce peut être estimé à 5250 DH en moyenne. La construction du local en rez-de-chaussée de lots d'habitation est évaluée à 8500 DH environ. Le financement tant de la construction que du matériel et du fonds est un mélange d'épargne antérieure et d'emprunts auprès de particuliers. Dans le cas d'association, le local est fourni par son propriétaire comme part dans l'association, l'autre apportant son matériel, son fonds et son savoir-faire. Dans ce cas, le coût de construction ne peut être estimé par l'associé.

\* Les revenus déclarés, toutes charges déduites, sont faibles : 1160 DH. Les charges déclarées ne dépassent pas elles-mêmes les 100 DH/mois, et l'impôt n'est pas encore prélevé. 1 seule de ces activités emploie 2 apprentis dont le salaire n'est pas mentionné.

\* L'évaluation faite de leur activité par les tenanciers est à dominante négative : le déplacement s'est soldé par la perte de clientèle, et 2/4 se demandent s'ils ne devraient pas changer d'activité.

Cette évaluation négative est mentionnée parce qu'elle contraste avec certaines évaluations très positives de nouvelles activités, que nous évoquerons plus loin. Activités nouvellement créées.

\* L'échantillon couvre tous les types d'activité recensées, et les différentes années d'installation. (de 88 à 91, y compris une installation datant d'une semaine)

\* Les tenanciers ont des statuts antérieurs très variables:

chomeurs, inactifs, étudiants	:31%
salarié chez tenancier d'activité	:19%
tenancier ( autre activ;autre quartier)	:19%
agriculteur, cultivateur	:12,5%
salarié à l'étranger	:12,5%
fonctionnaire( activité complémentaire)	: 6%

\* En ce qui concerne leur lieu de résidence, 10% des tenanciers habitent hors opération

5% dans le local d'activité qu'il loue (épicerie).

85 % sont résidents et attributaires dans le lotissement, dont :

44% exploitent la parcelle familiale

28% sont locataires du local

13 % ont associés avec le propriétaire du local.

Les 85 % d'attributaires ont choisi ce lieu d'activité parce qu'il est aussi leur lieu de résidence , même si ce n'est pas dans la construction-même qu'ils habitent. Les autres sont venus attirés par un marché en développement.

\* Pour les locataires, le versement de loyer est compris entre 400 DH et 1000 DH/mois (moyenne 750 DH). Le coût de la construction n'est estimé que chez les propriétaires exploitant directement, les associés disant ne pas avoir l'information. Ce coût est de toutes manières difficile à estimer avec précision parce qu'il est inclus dans un ensemble plus important. D'autre part, la superficie et la qualité de l'aménagement sont variables. On ne s'étonnera donc pas de voir varier l'estimation de 8000 à 10000 DH pour un commerce "banal"(épicerie, boucherie, droguerie...) à 110.000 DH pour un café d'un certain standing. La moyenne tous commerces confondus est de 35750 DH.

\* Les investissements en matériel sont également très variables selon la nature du commerce :

moins de 3000 DH	: 25%
de 3000 à 10000 DH	: 50%
de 10001 à 25000 DH	: 12,5%
plus de 25000 DH	: 12,5%

La moyenne des frais investis dans l'équipement matériel, tous commerces confondus, est de 12700 DH.

\* Les frais de constitution de fonds ou de matériaux pour entamer le travail sont également très variables selon le commerce ou le service :

moins de 3000 DH	: 37,5%
de 3000 à 10000	: 19%
de 10001 à 25000	: 19%
plus de 25000	: 24,5%

La moyenne des fonds et matériaux toutes catégories confondues est de : 18422 DH.

\* Les revenus produits, déduction faite des charges, dont déclarent bénéficier les différents tenanciers sont relativement faibles. Dans certains cas, le tenancier reconnaît lui-même la faiblesse de l'estimation mais la justifie par le caractère récent de l'exploitation. D'autres cas doivent effectivement produire un revenu faible qui cadre bien avec le reste des indicateurs. Mais pour une troisième catégorie, la sous-estimation paraît claire.

moins de 1000 DH/mois	: 37,5%
de 1000 à 3000 DH/mois	: 43,8%
plus de 3000 DH/mois	: 18,7%

Le revenu moyen, toutes catégories confondues, est de 1320 DH/mois.

\* Les charges sont déclarées de manière incomplète. Elles sont évidemment tout aussi variables suivant les activités considérées, les grands critères de différenciation étant le versement d'un loyer, le paiement de l'impôt, et le versement des salaires d'autre part.

Le montant du loyer a été évoqué plus haut. L'impôt, pour le faible pourcentage actuellement concerné, (25%) est compris entre 600 DH/an et 2000 DH/an. Le versement des salaires pose un problème d'estimation (refus de répondre et réponses vagues). 8 personnes seulement sont déclarées comme occupées de manière permanente ; 3 autres occasionnellement. Les salaires versés ne dépassent pas 1000 DH, et apparaissent, en moyenne, très bas (520 DH/mois) Les autres charges déclarées consistent essentiellement en eau, électricité, autres combustibles divers ....tous frais souvent inférieurs à 300DH/mois. Mais il s'agit parfois d'estimations, et non de décomptes exacts, notamment dans le cas où logement et activité sont sur une même parcelle, les compteurs n'étant dans ce cas pas séparés. Toutes charges confondues, et en sommant toutes les activités, la somme moyenne ramenée au mois est de 617 DH.

\* Les appréciations sur la réussite de l'activité sont variables.

Le caractère récent est invoqué par certains pour différer leur appréciation (18,75%)  
 Pour les autres, on constate une satisfaction assez soutenue chez les tenanciers de commerce usuels (marchand de beignets, épicier, boucher, coiffeur): 43,75 % estiment ainsi être satisfaits par leur activité et avoir des perspectives encourageantes pour le futur. Les autres (37,5%) sont soit mitigés et pensent que peut-être la situation pourrait s'améliorer avec la densification de la zone , soit plus négatifs. On notera que les commerces trop spécialisés font l'objet d'évaluations négatives (ex : chaussures et vêtements, quincaillerie; les tenanciers accusent à la fois la concurrence de la Médina, impossible à contrecarrer, mais aussi le fait que les habitants, astreints à finir leur construction, se privent d'acheter ce qui sort du quotidien) Parmi ces positions mitigées ou négatives, certains envisagent de changer d'activité.

### II.3. Evaluation sur l' Ensemble

A partir de ces résultats partiels qui, on le rappelle, couvrent néanmoins 35% des activités réellement exploitées, on peut tenter une estimation grossière sur l'ensemble du quartier, et pour ce qui concerne seulement les activités déjà en exploitation. (Compte non-tenu des boutiques construites non exploitées sur lesquelles il a été impossible d'enquêter.) En projetant sur l'ensemble les mêmes caractéristiques que celles de l'échantillon,( en termes de % de tenanciers-proprétaires ou autres , d' activité neuve ou de transfert, de types d'activité) on obtient les estimations suivantes :

Coûts de construction supportés par tenanciers*	: 1.209.000 DH
Coûts des achats de matériel, et du fonds	: 1.465.680 DH
Revenus tenanciers (mens., charges déduites)	: 71.180 DH
Salaires distribués (mens.)	: 10.567 DH
-----	

\* en excluant les locataires.

Il est par contre difficile d'évaluer les investissements actuellement immobilisés sous forme de constructions entamées ou achevées, mais non équipées et non exploitées.

### III. ENQUETE CHANTIER.\*

(\* 23 enquêtes auprès des chantiers en activité sur le site à la date de l'enquête, 26 Novembre 1991)

1. L'enquête porte principalement sur les mallemins et ouvriers de gros oeuvre, les plus représentés sur les chantiers; 2 cas de second-oeuvre ont toutefois été enquêtés également. 56% de l'échantillon est constitué de mallemins de gros-oeuvre; 17,5% sont ouvriers et 9 % apprentis de gros oeuvre; 17,5% sont mallemins de second-oeuvre.

2. 90% des mallemins et ouvriers interrogés n'en sont pas à leur premier chantier sur le site: ils ont en moyenne opéré sur 9 chantiers, où ils ont été occupés depuis 25 mois en moyenne, avec une période de travail effectif de 13 mois en moyenne. Sur le chantier actuel, ces ouvriers et mallemins ont été recrutés depuis un 1,05 mois en moyenne, et ont connu une durée de travail effective moyenne égale à 4 semaines.

Les 10 autres % sont des "débutants" tant sur le site que dans la profession, en sont donc à leur premier chantier, avec une durée de recrutement de 1 1/2 mois en moyenne, et une période de travail effectif pratiquement équivalente à cette période de recrutement.

3. 61 % des ouvriers et mallemins interrogés sont originaires de la ville-même. Dans les 39% restants, 35% sont originaires du rural. Contrairement à Larache où ce pourcentage était faible, 22% des personnes enquêtées à Taza sont résidentes dans le quartier-même et sont tributaires dans l'opération. C'est une population jeune: 56% ont entre 30 et 40 ans, 22 % moins de 20 ans, et 22% plus de 40 ans. C'est également une population peu instruite: près de 75% sont analphabètes, 18% ont fréquenté l'école primaire et 7% seulement le secondaire. Le niveau d'instruction ne permet pas de différencier mallemins et ouvriers. La majorité écrasante des personnes enquêtées n'ont pas appris leur métier à l'école ou en formation professionnelle, mais sur le tas. Des exceptions se rencontrent dans le second oeuvre (moins de 5%).

Enfin, les ouvriers et mallemins interrogés n'ont en majorité pas exercé d'autre métier avant celui-là: 70% ont toujours été dans la branche, passant d'apprenti à ouvrier, puis mallemin. Parmi les 30% restants, notons 13% d'anciens agriculteurs, les autres étant dispersés. (commerces, services, journaliers...)

La durée d'exercice de l'activité actuelle est d'ailleurs assez longue puisqu'en moyenne, ces personnes sont dans la branche depuis 11,7 ans. Si on exclut du compte de la moyenne les 10% de débutants qui font leurs premières armes sur le chantier actuel, et qui tranchent donc

nettement sur le reste de la population, cette durée moyenne se renforce encore.(12,8 ans)

4. La quasi-totalité des ouvriers et mallemins ont été recrutés directement par le propriétaire de la construction où ils opèrent, et ce dernier joue le rôle de maître d'oeuvre. 75% des personnes enquêtées dans le gros-oeuvre sont payés à la semaine de travail, les autres l'étant à la tâche. Le second-oeuvre est payé à la tâche. Les salaires des apprentis varient de 180DH/semaine à 300 DH/sem (moyenne, 240 DH/sem). Les ouvriers et les mallemins se situent dans une même fourchette : de 300 à 420 DH/semaine, sans que des différences significatives n'apparaissent entre eux. Certains chantiers coordonnés par les propriétaires ne fonctionnent qu'avec un ouvrier, sans mallemin, qui travaille sur directives du propriétaire.(moyenne, 362 DH/semaine)

L'évaluation du travail à la tâche reste assez complexe car les tâches sont mal définies. L'importance des tâches de gros-oeuvre réalisées sur le chantier par les personnes interrogées, peut être estimée à une valeur moyenne de 12000DH, mais dans la moitié des cas considérés, cette somme inclut les salaires que le mallemin doit verser à ses apprentis ou aides. L'évaluation des sommes respectivement consommées en matériaux et en main d'oeuvre selon les quantités consommées, et donc de l'état d'avancement, paraît ici aussi une estimation intéressante, par les recoupements qu'elle permet avec l'enquête ménage. Seule l'estimation de gros-oeuvre sera ici possible, les données sur le second oeuvre étant trop embryonnaires.(début de chantier).

-Valorisation inférieure à 20000 DH.

(2 cas ; valeur moyenne:16050 DH)

part matériaux:	89,9%
part MO	: 11,1%
dont mallemin	: 11,1%

-Valorisation comprise entre 20000 et 40000 DH.

(10 cas; valeur moyenne:34910 DH)

part matériaux:	90%
part MO	: 10%
dont mallemin	: 6%

-Valorisation supérieure à 40000 DH

( 5 cas, valeur moyenne:58073 DH)

part matériaux:	87%
part MO	: 13%
dont mallemin	: 7%

## CHAPITRE III

### TETOUAN.

#### I. ENQUETE MENAGES.\*

(\* 21 ménages sélectionnés sur le parcellaire ayant servi de base à l'enquête USAID/MHAT/INAU de 1985)

1. Sur les 21 ménages enquêtés en Novembre 1991, 14% seulement sont entrés dans leur logement actuel après 1985. Dans un cas, il s'agit d'un déplacement avec changement de statut à l'intérieur du même quartier (locataire devenu propriétaire). Les 86 autres % sont installés depuis bien antérieurement. Notons que 4 de ces ménages (20%) avaient fait l'objet d'une enquête approfondie en 1985.

2. Les changements dans la structure et dans la taille des ménages sont abondants mais ne semblent pas liés directement à l'opération : départ d'enfants adultes, naissance d'enfants, morts, nouvelle unité conjugale par mariage des fils et maintien sur place... Seule cette dernière transformation qui concerne 15% des ménages enquêtés peut être considérée comme liée de manière indirecte à l'opération : la possibilité d'ajouter une pièce, voire un étage, permet d'envisager le maintien de ces fils mariés dans l'unité parentale. Quoiqu'il en soit, la taille moyenne des ménages passe, entre 1985 et aujourd'hui, de 6,71 à 7,76 ce qui peut paraître élevé et désigne peut-être un fait non aléatoire...

Des changements dans l'activité sont également remarquables, mais là aussi, les liens avec l'opération sont souvent inapparents, ou très indirects: départ en retraite, maladie, substitution d'un actif par un ou plusieurs autres, modification d'activité, départ de fils à l'étranger...(Espagne principalement) Quelque soit le cas de figure, les nouvelles mises au travail sont toujours présentées par les ménages comme une manière d'améliorer les revenus et de permettre de satisfaire aux besoins du ménage, y compris dans tout ce qui concerne l'aménagement et l'équipement de la maison.

Dans 5% des cas, la mise au travail est plus directement liée à l'opération parce qu'une activité a pu être créée sur place pour un membre du ménage (commerce). De 1985 à aujourd'hui, on passe de 1,61 actifs par ménage à 1,95, passage sans doute significatif de recherche

d'améliorations des revenus. Les deux accroissements (taille ménage/nombre d'actifs) vont souvent de pair, notamment dans le cas de mariage et maintien des fils au ménage parental, mais ceci n'est pas systématique. Notons aussi que le maintien d'une même activité et d'un même nombre d'actifs ne signifie pas nécessairement stagnation dans les revenus : ces derniers ont suivi une évolution probablement très corrélée avec l'augmentation du coût de la vie, mais qu'il convient toutefois de noter. (Entre 20 et 40 % selon les cas) Enfin, dans 10% des cas, une partie du logement est louée, procurant un loyer moyen de 250 DH.

En additionnant ces cas au cas de création d'un local d'activité, cela représente donc 15% de notre échantillon qui a tiré un bénéfice direct de l'opération sur l'amélioration des revenus du ménage.

3. Les effets reconnus de l'opération ainsi que les limites des améliorations constatées sont assez convergentes chez les ménages interrogés :

-85% des ménages trouvent une amélioration sensible en termes d'équipement, d'aménagement, et d'installation d'équipements collectifs, tant pour le quartier de manière générale que pour eux à titre individuel. Mais la quasi-totalité de ces mêmes ménages soulignent les "imperfections" et manques qui caractérisent ces débuts d'aménagement : l'absence de voies carrossables, de moyens de transports publics, l'absence de postes de police et d'éclairage public, (directement reliés à une insécurité qui est grandissante, selon les enquêtés) sont les éléments qui reviennent dans près de 80 % des entretiens. Enfin, 10% d'enquêtés signalent bien l'amélioration générale, certaines améliorations individuelles, mais déplorent de ne pouvoir en bénéficier complètement pour des raisons de coût.

-15% des enquêtés mettent plutôt l'accent sur les "méfaits" de l'opération : ce n'est pas que les améliorations générales soient niées, mais leur situation individuelle négative leur fait assez naturellement pointer les désavantages plutôt que les avantages. (qui sont par ailleurs cités dans l'entretien, mais apparaissent comme secondaires) 10% concernent l'infrastructure: eau qui ne "remonte" pas assez haut dans le quartier et crée donc une impossibilité de desserte dans certaines zones ; exutoire et écoulements d'assainissement dans le bas du quartier. 5% concernent la future destruction de maisons en raison de l'ouverture des routes. Ces maisons ayant parfois fait l'objet d'investissements importants en équipement, induits par l'opération elle-même, on imagine le problème posé aux personnes concernées.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Quand nous parlons d'"induit" par l'opération, nous faisons allusion à un phénomène spontané, non nécessairement encouragé ou initié par les autorités du projet, mais entraîné par le développement

4. Tous les ménages ont investi dans leur logement en aménageant et en équipant de trois manières différentes

- actions sur le bâti: extensions, surélévations, restructuration, réparations ou entretien....Ceci concerne 70% des ménages enquêtés. Les sommes engagées sont extrêmement variables, de 1200 DH à 70000 DH. La moyenne est de 17140 DH/ménage.

Il faut noter que dans 90% de ces cas, on déclare que les travaux auraient été faits même si l'opération n'était pas intervenue. Ceci mérite d'être souligné par opposition à ce qui suit.

- équipement en infrastructure: introduction de l'eau, de l'électricité, de l'assainissement, et les aménagements intérieurs qui les accompagnent: création de cuisine, de salle-de-bains etc....

Il faut noter que certaines parties du quartier étaient déjà équipées avant l'opération et que certains ménages disposaient donc déjà auparavant de cette possibilité. Seul l'assainissement était impossible.(sous la forme raccordement au réseau s'entend) Ces introductions d'équipement concernent 75% des ménages interrogés. Les sommes engagées varient également beaucoup selon l'équipement préexistant: de 300 à 30000 DH. De plus, quand il s'agit du branchement à l'eau et à l'électricité, des modalités particulières sont adoptées par certains ménages (paiement d'un premier versement et crédit étalé sur plusieurs mois) ce qui crée des confusions dans l'évaluation des coûts réels. La moyenne avancée est donc indicative, elle est probablement sous-estimée : elle est de 9446 DH. Il faut ici souligner que les ménages sont unanimes à désigner l'opération comme inspiratrice de leurs travaux: à la différence des actions sur le bâti qui en étaient plus ou moins indépendantes, c'est bien le fait de l'existence du projet qui a encouragé les ménages à apporter ces améliorations.

- Achat de mobilier et d'équipements électro-ménagers.

75% des ménages, y compris cette fois les locataires qui n'ont pas investi sur les postes précédents, sont concernés par ces achats. L'achat le plus fréquent est la télévision (60%). Les radio-cassettes et les réfrigérateurs sont moins fréquents. Dans le mobilier, c'est l'achat d'un salon qui domine. Les sommes investies sont variables, comme on peut l'imaginer: de 500 DH (télévision d'occasion en noir et blanc) à 25000 DH (plusieurs des articles cités). La somme

---

du quartier, et par l'atmosphère de légalisation générale.

moyenne dépensée est de : 7173 DH.<sup>8</sup>

5. Les ménages interrogés semblent encore très peu concernés par l'impôt : 15% seulement signale le paiement régulier d'un impôt municipal pour une moyenne de 243 DH annuels. Par contre des contributions spéciales pour le projet sont énoncées par 25% des ménages. Elles offrent toutefois une certaine hétérogénéité qui paraît curieuse: 10% signalent 700 DH, 10% 120 DH, et 5% signalent une participation en matériaux et main-d'oeuvre. Comme il s'agit tantôt d'une contribution à l'aménagement de la route, tantôt de celui des derbs, il est probable qu'il s'agit dans le premier cas, d'un paiement au projet lui-même, dans le second, d'aménagements inter-habitants.

## II. ENQUETE ACTIVITES \*

(\* recensement exhaustif et enquête sur 16 unités)

1. Le site de Dersa compte, en Novembre 1991, 107 unités de commerces, services et activités. En excluant du compte 3 activités dont la date d'installation n'a pu être retrouvée, la ventilation des activités par période de création est la suivante :

Avant 1986	: 36,5%
dont avant 80	: 16,5%
80/85	: 20%
Après 1986	: 63,5%
dont année 86	: 10,5%
année 87	: 8,5%
année 88	: 7,6%
année 89	: 10,5%
année 90	: 10,5%
année 91	: 15,4%

Il semble donc bien que les implantations se soient accentuées au cours des dernières années.

---

<sup>8</sup> Ce poste de dépenses n'a pas été traité pour les enquêtes-ménage de Larache et Taza parce que le pourcentage de ménages concernés était très faible. On appréciera par contraste l'importance de ces dépenses faites à Tetouan, qui n'ont été rendues possibles que par le caractère de restructuration de l'opération. Plus libres par rapport aux contraintes constructives, les ménages peuvent acquérir d'autres biens de consommation. On peut supposer que pour Taza et Larache, ceci constituera une phase bien ultérieure.

Tous les tenanciers de ces activités résident à Dersa même. Toutes les activités sont implantées en rez-de-chaussée, le plus souvent de constructions comportant un ou deux étages d'habitation.

Le "paysage" de ces activités est fortement dominée par les épiceries et autres commerces alimentaires:

- 72 % épiceries et autres commerces alim.
- 5 % fours, moulin, douche
- 3% cafés, pâtisseries...
- 5% coiffeurs, tailleurs
- 4% réparateurs divers
- 9% artisans (menuisiers, ferronniers...)
- 2% divers et mal définis.

2. L'enquête a porté sur 16 activités créées entre 1986 et 1991. 75 % sont des épiceries et commerces alimentaires, 25 % artisans ou services.

\* 1 seule de ces activités résulte du transfert d'une activité antérieurement menée dans un autre quartier. Il s'agit d'une menuiserie. Toutefois, le transfert a coïncidé avec un renouvellement de matériel qui fait qu'en termes de dépense, ce cas ne se distingue en rien des nouvelles implantations; nous le traiterons donc avec les autres.

\* Les 15 autres sont donc des créations. Les actuels tenanciers sont d'horizons très variés. Leurs motivations ont en commun un double point : le désir de s'installer à proximité de chez soi, voire dans son propre logement, et la possibilité de le faire étant donné l'expansion et l'amélioration du quartier. Au-delà de ces motivations communes, apparaissent bien sûr d'autres motivations plus individuelles mais elles ne sont pas dominantes. Citons toutefois les cas de recherche de "légalisme" dans l'activité, ( concerne 20% des cas; anciens contrebandiers ou anciens vendeurs à la sauvette) ou encore le cas de militaires mis à la retraite et créant une épicerie à peu de frais pour compléter leurs rentes (20% également).

Les occupations antérieures des actuels tenanciers sont les suivantes :

militaires	: 20%
salariés auprès commerce ou artisan	: 27%
activités informelles	: 40%
autres, divers	: 23%

L'évaluation qu'ils font de leur installation dans le quartier est variable : un tiers des tenanciers est satisfait, considère que "ça marche bien" et exprime le souhait de continuer. 40 % trouve

au contraire que les choses ne bougent pas assez, que leur situation s'est dégradée, et envisagent soit de retourner à leur ancienne occupation ( contrebandier entre autres) soit de s'installer ailleurs. (cas intéressant d'un menuisier qui était d'abord salarié en Médina, a ouvert ensuite son propre atelier à Dersa, et se sent suffisamment "fort" pour essayer d'ouvrir son propre atelier en Médina parce qu'il estime ne pas avoir suffisamment de travail à Dersa.)

Enfin, les autres (27% environ) ne sont ni vraiment satisfaits ni tout à fait insatisfaits; ils produisent un revenu, faible selon leurs dires, mais espère que les choses vont s'améliorer dans le futur : amélioration des capacités des habitants, ouverture des routes ce qui amoindrira leurs charges et problèmes de transports de marchandises et de circulation de clientèle.

### 3. Les conditions d'exploitation et de mise en route de l'activité sont assez différentes selon les cas.

\* 44% des tenanciers sont locataires. (1/2 épiciers; 1/2 artisans).

Leur loyer moyen est de 260 DH/mois. Ils n'ont pas payé de pas-de-porte.

\* 56% sont propriétaires de leur local, ou occupent un local propriété de la famille. Dans la moitié des cas, le local est inséré à l'habitation. Dans l'autre moitié, il est autonome (parcelle à côté du logement, ou autre). Aucun autre cas de figure n'a été trouvé. Par exemple, le type d'association rencontré à Taza entre un propriétaire de local et un exploitant ne semble pas répandu à Tetouan.

L'investissement apporté pour acheter, construire ou adapter en termes de bâti, le local d'activité est assez variable d'un cas à l'autre, de 2000 DH à 19000 DH. La somme moyenne est de 5670 DH.

Le financement de cette somme a été assuré par l'épargne antérieure, le plus souvent suite à un sur-travail destiné à se procurer un revenu spécialement destiné à cet effet( 35%); par des rappels de retraite ou assurances diverse, pour 55 %; et pour 10% par la contrebande.

\* Hormis le problème du local, locataires et propriétaires n'offrent pas de grandes différences dans l'exploitation. Nous les traiterons donc ensemble.

-L'achat de matériel et d'équipement pour mener à bien l'activité a conduit à l'engagement de sommes très variables, non seulement d'une activité à l'autre mais également entre activités du même type. Ce phénomène est notamment remarquable pour les épiceries où cette somme varie de 500 à 6000 DH. La somme consacrée en moyenne à ce poste est de 2451 DH. Les sommes ont été financées de la manière suivante :

Epargne antérieure et travail habituel : 50%

Travail exceptionnel, contrebande...	: 21%
Aide familiale	: 14,2%
Vente diverses (or, terrain...)	: 10,8%
Autres	: 4 %

Le fonds de départ ou les matériaux pour faire fonctionner le service offrent également les mêmes différences que mentionnées plus haut : ils vont de 300 à 10000 DH, mais "tournent" souvent autour de 3 à 4000 DH . La somme moyenne engagée toutes activités confondues est de 4375 DH. Le financement a été assuré de la manière suivante :

Travail exceptionnel	: 33,6%
Epargne antérieure et travail habituel	: 29%
Emprunts(dont crédits fournisseurs)	: 18,6%
Vente (or, terrain)	: 13,2%
Autres (rappel de retraite, etc..)	: 5,6%

Les revenus que procure au tenancier leur activité, toutes charges comprises, paraissent assez faibles, mais il faut tenir compte d'une probable sous-déclaration pour des raisons diverses. La présence de nombreuses épiceries fait probablement baisser le chiffre d'affaires général. Par ailleurs, un pourcentage certainement non négligeable d'auto-consommation des ménages diminue le revenu monétaire. Ces revenus déclarés, charges déduites, vont de 100 DH à 3000 DH. Le revenu moyen se situe à : 878 DH/m. Les charges consistent le plus souvent en paiement d'eau et d'électricité, mais aussi de transport. Cette charge est particulièrement perceptible chez les épiciers à bon débit. Sans les salaires, les charges supportées par les tenanciers varient de 30 à 140 DH pour les propriétaires (moyenne 64 DH) et de 150 à 550 pour les locataires (moyenne 367 DH). Le nombre de personnes employées est très faible: 56 % des activités n'occupent que leur seul tenancier; 25 % occupent deux membres d'un même ménage "associés" dans l'activité (frères, père et fils, mari et femme); 19 % enfin occupent des salariés et apprentis dont le revenu moyen est extrêmement faible: environ 320 DH en moyenne. Au total, et y compris les tenanciers, ces activités procurent donc un revenu à 26 personnes.

Enfin, 2 tenanciers seulement déclarent payer des impôts.(500DH annuellement)

4.Si on veut procéder à une estimation grossière des mêmes indicateurs pour l'ensemble des activités créées depuis 86, et en projetant les mêmes caractéristiques que celles relevées dans les activités enquêtées, on obtient les chiffres suivants :

investissements local (propriét.)	: 209790 DH
achat matériel et équipement (tous)	: 161766 DH

fonds (tous)	: 288750 DH
revenus des tenanciers(tous)	: 57948 DH
charges propr.	: 2368 DH
locataires	: 10643 DH
"salariés"	: 6400 DH

## ANNEXE 1.

### EVALUATION DES PROGRAMMES USAID D' HABITAT

#### TERMES DE REFERENCE MISSION :ENQUETE SOCIO-ECONOMIQUE.

##### 1. OBJECTIF:

L'enquête socio-économique a pour objectif d'évaluer concrètement certaines effets économiques (effets sur la création d'activités, sur la génération d'emplois, et sur la mobilisation des ressources par les ménages essentiellement) des opérations de recasement et de restructuration d'habitat pour les couches urbaines défavorisées. Les opérations USAID n'étant toutefois pas suffisamment avancées pour concevoir une évaluation au vrai sens du terme, l'enquête s'attachera à évaluer également cet effet économique sur des opérations similaires récentes, menées par l'ANHI, (Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre) et ce, à des stades différents d'avancement. Cette évaluation est donc réalisée dans une perspective projective, les résultats obtenus pouvant être considérés comme le futur possible des opérations USAID.

##### 2. CHOIX DES SITES:

Trois sites ont été sélectionnés pour enquête:

Les deux premiers sont des opérations ANHI, le troisième est USAID/ANHI.

Le premier site, Taza, offre l'intérêt d'être composé de plusieurs tranches rendues à des points d'avancement différents ; l'opération a, par ailleurs, fait l'objet d'une première mission d'évaluation (post only) qui permet de mieux cibler la présente mission.

Le second site, Larache, offre un exemple d'opération en cours, et permet de centrer davantage l'observation sur les effets économiques au cours de l'opération de construction elle-même. Ce site n'a fait l'objet d'aucune évaluation.(ni pré, ni post)

Le troisième site, Tetouan, offre une triple spécificité : celle d'en être aux tout-débuts, et celle d'être une opération de restructuration sur place, contrairement aux précédentes qui sont des opérations de recasement. Enfin, c'est une opération qui a fait l'objet d'une étude préalable, et certains éléments d'évaluation pré/post sont exploitables.

### 3. DEFINITION DES TACHES DE COLLECTE:

Certaines des tâches à effectuer sont communes à tous les sites, certaines sont spécifiques à la nature ou à l'état d'avancement du projet considéré.

#### 3.1. COLLECTE DE PREMIER BALISAGE :

##### \* Utilisation du sol :

Il s'agit pour les 3 sites, et pour la zone du projet, de relever et localiser toutes les activités insérées dans le tissu. Le travail sera opéré sur fonds de plan ou de lotissement, selon le disponible, à une échelle lisible (2000, 1000, 5000 selon le cas). Le report sera opéré selon une classification permettant de distinguer commerces, services, artisanat...

##### \* Listing

##### -Tâches communes :

Parallèlement à ce relevé localisé, il sera procédé au listage systématique de ces implantations, par appellation, et en indiquant la date de début d'exploitation.

-Tâches spécifiques : Il s'agit pour Larache, de relever l'état d'avancement du bâti de l'opération, ainsi que son taux d'habitation, éléments qui ont fait l'objet d'une évaluation récente à Taza.

Pour Tetouan, il s'agira dans la mesure du possible d'évaluer les transformations importantes du bâti (restructuration, adjonction d'étages, constructions neuves) intervenues après le début de l'opération.

#### 3.2. ENQUETE

##### \*Tâches communes

- enquête auprès des activités: parmi la liste collectée au cours du premier balisage, on procédera à la sélection d'un échantillon raisonné de 10 à 15 activités par site; elles feront l'objet d'une enquête sur les motivations à la créer, sur les moyens qui ont été mobilisés pour cette création et sur le fonctionnement économique et financier de l'activité.

- enquête auprès des ménages bénéficiaires : exclusivement menée auprès de ménages déjà installés, (une dizaine par site, également choisis de manière raisonnée) elle aura pour but de saisir les moyens mis en oeuvre par les ménages pour réaliser leur construction, ainsi que les

modalités de cette mise en oeuvre, les quantités de produits consommées, les jours de travail payés... Dans le cas particulier de Tetouan, on tentera un "retour" sur de ménages enquêtés en 1985.

-Tâches spécifiques

A Larache, où peu de ménages bénéficiaires sont installés, et où par contre, l'activité de construction est à son point maximum, des enquêtes sur les chantiers seront directement menées auprès de la main-d'oeuvre, qualifiée ou non, occupée sur place au moment de l'enquête: origine de la main d'oeuvre, salaires ou modalités de définition des tâches, rythme de rémunération, journées de travail effectuées, quantité de matériaux utilisée etc...

## ANNEXE 2.

### OUTILS DE COLLECTE ET D' ENQUETE

#### PREENQUETE : BALISAGE TAZA/LARACHE/TETOUAN.

##### 1. INSTRUCTIONS POUR LE RELEVÉ DES ACTIVITÉS.

Le relevé des activités implantées sur le site doit être complet et systématique.

Pour ce faire, il convient de procéder à un passage systématique, rue par rue, en se repérant constamment sur le fond de plan, et en signalant toute trace d'activité par une double écriture:

\* porter sa localisation sur le fond de plan par un numéro d'ordre; ( aller, pour chaque site, ou partie de site, de 1 à N...)

Cette localisation doit être la plus précise possible: dans les plans de lotissement, (Taza, Larache) le numéro doit être porté sur le lot précis où l'activité est implantée; pour Tetouan, où il s'agit d'une restitution, qui peut en certains points être dépassée, approcher au mieux l'emplacement où porter le numéro.

Par ailleurs, les implantations précaires à caractère plus ou moins permanent ( échoppe en toile, baraque, charette à stationnement régulier etc...) doivent également être relevées. Pour les distinguer des autres, surmonter les chiffres d'un accent circonflexe : ^

\* reporter en même temps sur une liste qui sera annexée à chaque fond de plan les informations suivantes :

numéro (correspondant au plan)

appellation de l'activité : (in extenso, et avec détails si nécessaire ) par exemple : marchand de charbon de bois, réparateur de bicyclettes, épicier, mécanicien automobile, tailleur artisanal pour femmes, marchand ambulant de légumes, marchand de ciment et carreaux de ciment, etc....

date d'installation de l'activité : exprimée en durée. (nombre d'années, de mois éventuellement)

lieu de résidence du tenancier : définie comme: dans l'opération/ hors opération.

nombre de personnes occupées : le nombre de personnes y travaillant (même si ce n'est qu'à temps partiel) et rémunérées pour cette tâche.

localisation : pour activités dans les lots: rez-de-chaussée, étage, cave...

pour activités précaires : trottoir, terrain vague, place publique...etc

## 2. INSTRUCTIONS POUR L' EVALUATION DU BATI (Tetouan et Larache seulement)

A Larache, le travail sera opéré directement sur le plan de lotissement, lot par lot, excepté dans les cas où tout un îlot est exactement au même stade, et où le relevé pourra se faire globalement. Une symbolique très rudimentaire permettra de distinguer 5 phases de réalisation:

- \* aucune indication: travaux non entamés
- \* / : gros oeuvre en cours
- \* X : gros oeuvre achevé, finitions en cours
- \* ombrage systématique: achevée, et habitée.
- \* X sur fond ombrage : habitée quoique non terminée.

A Tetouan, un travail différencié serait trop compliqué.

Les nouvelles constructions seront ajoutées au plan, en essayant de respecter au mieux leur localisation réelle.

Les modifications importantes (surélévation, restructuration, agrandissement significatif) seront signalées par un ombrage de la parcelle.



Le cas échéant, commentez les nouvelles mises au travail: qui (sexe, age, position familiale) pour faire quoi, pour quelles raisons (liées à opération ou non) et pour gagner quelle somme:

\* Modifications du type d'activité des membres act. occ. du ménage

chef de ménage: oui/non

autres: oui/non.

Le cas échéant, commentez ces modifications: qui (sexe, age, position familiale) qui faisait quoi, qui fait désormais quoi, pour quelles raisons (liées à opération ou non), et pour quelle somme?

---



---



---

### 3. MOBILISATION POUR LE PROJET.

Pouvez-vous nous expliquer quelles sommes vous avez dû engager jusqu'à ce jour et comment vous vous êtes organisés pour faire face aux dépenses entraînées par l'acquisition et la construction du logement? MEME CONSIGNE.

---



---



---

## RELANCE ET QUESTIONS-CLES

### 3.1. PARCELLE

\* Prix de la parcelle: (en DH) \_\_\_\_\_

\* Mode de paiement: comptant/échelonné

Si comptant

\* Date de paiement: \_\_\_\_\_

Si échelonné:

\* Montant du premier versement: \_\_\_\_\_

\* Date du premier versement: \_\_\_\_\_

\* Date de l'achèvement de paiement: \_\_\_\_\_

Pour tous:

\*Source de financement: épargne antérieure : \_\_\_\_\_  
 (somme DH/ poste) aide familiale mar. : \_\_\_\_\_  
 aide famil. étr. : \_\_\_\_\_  
 vente terrains : \_\_\_\_\_  
 vente autres : \_\_\_\_\_  
 emprunt famille : \_\_\_\_\_  
 autre empr. pers. : \_\_\_\_\_  
 empr. instit. : \_\_\_\_\_  
 nouv. trav. ou act. : \_\_\_\_\_  
 partage associé : \_\_\_\_\_  
 autres : \_\_\_\_\_

### 3.2. AUTRES FRAIS AVANT CONSTRUCTION:

(EN DH)

\*Frais d'enregistrement: \_\_\_\_\_

\*Plan de la construction: \_\_\_\_\_

\*Autres frais (INSISTER): \_\_\_\_\_

### 3.3. CONSTRUCTION

Combien estimez-vous avoir dépensé jusqu'aujourd'hui dans cette construction, toutes dépenses confondues (équipement mobilier excepté), et combien estimez-vous devoir encore dépenser pour la terminer ? MEME CONSIGNE.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Relance et questions-clés:

\*Etat d'avancement: habité avec gros oeuvre en cours/  
 partie finie habitée, partie en cours/  
 habitée finie/ autres \_\_\_\_\_

\*Nombre de mètres carrés planchers finis: \_\_\_\_\_

\*Nombre de mètres carrés planchers entamés: \_\_\_\_\_

\*Somme totale dépensée jusqu'à ce jour et mode de paiement: (EN DH)

\_\_\_\_\_  
 Type de travaux \_\_\_\_\_  
 mode de paiement (1) \_\_\_\_\_

Fondat. et gros oeuvre: total: \_\_\_\_\_  
 main d'oeuvre: \_\_\_\_\_  
 matériaux: \_\_\_\_\_

Menuiserie: total: \_\_\_\_\_  
 main d'oeuvre: \_\_\_\_\_  
 matériaux: \_\_\_\_\_

Plomberie: total: \_\_\_\_\_  
 main d'oeuvre: \_\_\_\_\_  
 matériaux: \_\_\_\_\_

Electricité: total: \_\_\_\_\_  
 main d'oeuvre: \_\_\_\_\_  
 matériaux: \_\_\_\_\_

Carrelage/mosaïque: total: \_\_\_\_\_  
 main d'oeuvre: \_\_\_\_\_  
 matériaux: \_\_\_\_\_

Peinture/vitrierie: total: \_\_\_\_\_  
 main d'oeuvre: \_\_\_\_\_  
 matériaux: \_\_\_\_\_

Autres(préciser): total: \_\_\_\_\_  
 main d'oeuvre: \_\_\_\_\_  
 matériaux: \_\_\_\_\_

(1)comptant ou crédit

\*Répartit. dépenses tot. selon la provenance des fonds:( en DH)

Epargne antérieure: \_\_\_\_\_

Aide famil.maroc: \_\_\_\_\_

Aide famil. étr.: \_\_\_\_\_

Vente terrains: \_\_\_\_\_

Vente autres: \_\_\_\_\_

Emprunts famille: \_\_\_\_\_

Autres Emprunts person.: \_\_\_\_\_

Emprunts institut.: \_\_\_\_\_

Nouv.trav.ou activ.: \_\_\_\_\_

Partage associé: \_\_\_\_\_

Autres (préciser): \_\_\_\_\_

\*Dép. à réaliser encore pour finir: \_\_\_\_\_  
(Estimation en DH)

\*Sources de financement prévue:(sel.catég.ci-dessus) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 3.4. APRES CONSTRUCTION:

Une fois ces dépenses réalisées, avez-vous eu d'autres dépenses liées à votre installation, à combien se montent-elles, et comment vous êtes-vous organisé pour les financer? MEME CONSIGNE

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### Relance et questions-clés:

\*Paiement du permis d'habiter:(en DH) \_\_\_\_\_

\*Existence de branchements:

ancien logem.: assainissement/eau/électricité/téléph.

logem.actuel : assainissement/eau/électricité/téléph.

\*Coût des branch. log.act. et mode de paiement:

coût(en dh) mode de paiement  
(crédit/comptant)

Assainissement \_\_\_\_\_

Eau \_\_\_\_\_

Electr \_\_\_\_\_

Téléph \_\_\_\_\_

\*Montant approximatif des factures: (en DH/mois)

ancien logement                      logement actuel

Eau \_\_\_\_\_

Electr \_\_\_\_\_

Téléph \_\_\_\_\_

**\*Achat de mobilier et équipements:(en DH)**

	coût	mode de paiement
Electro-ménag	_____	_____
Mobilier industr	_____	_____
Mob. artis.local	_____	_____
Véhicules	_____	_____
Autres	_____	_____

**\*Paiements d'impôts: non/ oui**

Si oui: montant/an: \_\_\_\_\_

nombre d'années payées: \_\_\_\_\_

**GUIDE 2.**  
**GRILLE D' INTERVIEW ACTIVITES.**  
**LARACHE, TAZA, TETOUAN**

**IDENTIFICATION:**

- \* Lotissement: \_\_\_\_\_
- \* N° d'identific. au relevé: \_\_\_\_\_
- \* Nom intervieweur: \_\_\_\_\_
- \* Appellation activité: \_\_\_\_\_
- \* Date d'installation: \_\_\_\_\_
- \* Matériaux du local: dur/ précaire/mixte/ambulant

**I.ITINERAIRE ACTIVITES.**

Vous vous êtes installé à cet endroit depuis .....Pouvez-vous nous dire où vous étiez avant, si vous exerciez déjà la même activité et qu'est-ce qui vous a poussé à créer cette activité ici-même?  
**LAISSER PRISE DE PAROLE AVANT RELANCE.**

**Relance et questions-clés:**

- \*Etat activité: ancienne activité déplacée/nouvelle activité
- \*Lieu d'habitation:local/construction/opération/hors opération
- \*Motivation lieu: attribut.opérat/ habite opération/  
 "marché" en dévelop./ autres (préciser)

\_\_\_\_\_  
 \*Evaluation nouvelle situat.: améliorée/même situat./dégradée/(expliquer pourquoi):  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Si déplacement:

- \* nombre d'actifs occ.avant: \_\_\_\_\_
- \* " " " " " aujourd'hui: \_\_\_\_\_
- \* nbre d'actifs du ménage occ. ds activ. avant: \_\_\_\_\_
- \* " " " " " " " " " " aujourd'hui: \_\_\_\_\_

Si changement d'activité

- \* stat. antérieur trav.:salarié/ tenancier autre activ./chomeur/mouqf/autres (préciser secteur)  
\_\_\_\_\_
- \* nbre d'actifs du ménage ds cette activ.: \_\_\_\_\_
- \* nbre d'actifs autres occupés(1): \_\_\_\_\_  
(1) même irrégulièrement, mais rémunérés.
- \* changement d'activité depuis lère entrée ds opérat.: oui/non/(si oui, préciser et dire pourquoi)  
\_\_\_\_\_

**2.COUTS D' ETABLISSEMENT.**

Pouvez-vous nous dire approximativement quelles dépenses vous avez effectuées pour créer cette activité/pour transférer cette activité dans ce local,(ou dans ce quartier) et comment vous vous êtes organisé pour faire face à ces dépenses. MEME CONSIGNE

Relance et questions-clés.**2.1 Dépenses liées au local:**

- \*Statut d'occupation:Propr./locat./autre(préciser) \_\_\_\_\_

Si propr.:

- \* Achat ou constr.local(1):(en DH) \_\_\_\_\_  
(1)En cas de local inséré à l'habitation, estimer part réservée au local d'activité, et déduire de l'habitation.

Si locat. ou autres:

- \* Pas-de-porte ou assim.: \_\_\_\_\_
- \* Mode de financement(achat/pas-de-porte):(DH/poste)
  - Epargne antérieure \_\_\_\_\_
  - Aide famil. maroc \_\_\_\_\_
  - Aide famil.étr \_\_\_\_\_
  - Vente terrains \_\_\_\_\_
  - Vente autres \_\_\_\_\_
  - Emprunt famil \_\_\_\_\_
  - Autre empr.partic. \_\_\_\_\_
  - Emprunt instit \_\_\_\_\_
  - Nouv. trav.ou activ \_\_\_\_\_
  - Partage associé \_\_\_\_\_
  - Autres(préciser) \_\_\_\_\_

## 2.2 Equipements et première installation:

- \* Situation matériel: transfert anc.matér./nouveau matér.

Si transfert

- \* Cout matériel complém.ou aménagement:(en DH) \_\_\_\_\_
- \* Cout fonds et/ou matériaux complém.: \_\_\_\_\_

Si nouveau matér.

- \* Cout matériel installé:(en DH) \_\_\_\_\_

- \* Mode de financement:(en DH/mêmes catégories que ci-dessus) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- \* Cout fonds et/ou matériaux: \_\_\_\_\_

- \* Mode de financement:(en dh, mêmes catégories que ci-dessus) \_\_\_\_\_

## 3.EXPLOITATION/FONCTIONNEMENT.

Pouvez-vous nous dire comment se développe votre activité depuis votre installation dans ce quartier? La clientèle est-elle en hausse, en baisse? Estimez-vous que votre affaire tourne bien? Et avez-vous l'intention de continuer à l'exercer? MEME CONSIGNE.

**Relance et questions-clés:****\* charges estimées rapportées au mois:(En DH)**

Loyer \_\_\_\_\_

Eau \_\_\_\_\_

Elec/Eclair \_\_\_\_\_

Combustibles divers \_\_\_\_\_

Tél \_\_\_\_\_

Sal. versés (même irrég.) \_\_\_\_\_

Impôts et taxes (préciser) \_\_\_\_\_

Obligations pour serv. rendus \_\_\_\_\_

Autres \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Total: \_\_\_\_\_

**\* revenu de l'activité estimé en DH/MOIS (charges déduites)**

\_\_\_\_\_

**\* comparaison revenus tirés**

si transfert activité : meilleurs ici/ pareils/ moins bons

si activ. nouvelle : activ. nouv. meilleure/ pareille/ moins bonne.

**\* perspectives de développ.: bonnes/ moyennes/mauvaises**

(pourquoi) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**\* intentions futures: changer activ/changer lieu/chercher emploi salarié/autres \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_

**Si ambul/forains:**intentions maintien situat.act./essayera installation en "dur"quartier/ambulants ailleurs/  
autres

(préciser) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**4.FAMILLE ET ACTIVITES.**

Quelles sont les autres ressources dont dispose le ménage pour faire face aux dépenses quotidiennes et extra-quotidiennes?

En particulier pour ceux qui ont construit sur place, avez-vous cherché à accroître vos ressources pour améliorer vos capacités en vue de construire? MEME CONSIGNE

Relance et questions-clés

\* Nbre tot.d'actifs occupés:avant \_\_\_\_\_  
(toutes activ.confond) aujourd'hui \_\_\_\_\_

\* Taille du ménage: \_\_\_\_\_

\* Existence d'activités complém.: aucune/le tenancier/d'autres membres

Le cas échéant, expliciter qui, quelle activité complémentaire, pour quelle somme, et le caractère définitif ou provisoire de cette act. compl

---

---

---

---

## GUIDE 3.

## GRILLE D' INTERVIEW MALLEMINS/CORPS DE METIER

## 1. IDENTIFICATION:

\*Activité de l'intervicwé:

Gros oeuvre: m'Allem/ouvrier/apprenti/autre \_\_\_\_\_

Sec. oeuvre:m'Allem/ouvrier/apprenti/autre(préciser et indiquer la nature du second oeuvre)  
\_\_\_\_\_

\*Lieu d'origine: ville-même/autre ville/rural.

\*Date d'entrée ds cette ville: \_\_\_\_\_

\*Lieu d'habitat:chantier/quartier-même/autre quartier

\*Age: \_\_\_\_\_

\*Niveau d'instr.(dern.cl.fréquent.) \_\_\_\_\_

\*Formation: sur le tas/ c. form. profess/autre \_\_\_\_\_

## 2.ITINERAIRE PROFESSIONNEL

Avant de travailler sur ce chantier, quel type de travail faisiez-vous, où et à la suite de quelles circonstances ê tes-vous arrivés ici? LAISSER PRISE DE PAROLE AVANT RELANCE.

Relance et questions-clés

\*Durée écoulée dep.lère embauche dans opér.:(en mois) \_\_\_\_\_

\*Nombre de chantiers avant celui-ci: \_\_\_\_\_

\*Nbre tot. semaines trav/opér.avant celui-ci: \_\_\_\_\_

\*Durée écoulée dep. embauche sur ce chantier: \_\_\_\_\_

\*Nbre semaines trav. sur ce chantier: \_\_\_\_\_

\*Arrêts de chantier: non/oui

Si oui, cause: intempéries/probl.financ.propr./autres(préciser)

---

\*Ancienneté dans le type d'activité:(en années) \_\_\_\_\_

\*Activité antérieure: ler trav./chomeur/mouqf/salarié/indépend./((indiquer le domaine)

---

\*Motif de trav/ ds opér.: attribut.opération/ habite opérat./ embauche importante/meilleurs sal./ autres raisons(préc) \_\_\_\_\_

---

\*Intentions futures:

activité: continuer/changer(préc) \_\_\_\_\_

lieu: idem/ autre quartier vill<sup>e</sup>/ailleurs (préc) \_\_\_\_\_

---

statut ds activ.: idem/devenir m'Allem ou tacher.indép./devenir salarié/autres(préc) \_\_\_\_\_

---

### 3.CONDITIONS DE TRAVAIL

Quelles sont vos conditions de travail sur ce chantier? Etes-vous recruté pour une période donnée, ou travaillez-vous à la tâche?

Etes-vous recruté directement par le propriétaire du lot ou par un intermédiaire, et savez-vous pour combien de temps encore vous pourrez encore être occupé sur ce même chantier? MEME CONSIGNE

#### Relance et questions-clés

\*Mode de recrutement: journée/semaine/tâche/autre \_\_\_\_\_

\*Mode de paiement: semaine/quinzaine/tâche/autre \_\_\_\_\_

\*Qui l'a recruté?: propr./intermédi.(préc.qui) \_\_\_\_\_

\*Qui le paie?: propr./intermédi.(préc.qui) \_\_\_\_\_

\*Rythme des paiements:réguliers/irréguliers \_\_\_\_\_

\*Pratiques de crédit/trav.:oui/non

Motif crédit: \_\_\_\_\_

\*Pratiques d'avances/trav:oui/non

Motif avances \_\_\_\_\_

\*Si paiem/temps:

mont. salaire (indiq.période.cons.) \_\_\_\_\_

durée restante trav/ce chantier: \_\_\_\_\_

\*Si paiem.tâche:

nature paiem.: rémunér.m'Allem seulem./rémunér.m'Allem+ouvr./ + matériaux/autre formule

Descript.taches	montant	part m'Allem	part main/oeuvre	part matériaux
-----------------	---------	--------------	------------------	----------------

Taches passées


Taches restantes


#### 4.CARACTERISTIQUES CONSTRUCTION

A adresser spécifiquement aux m'Allemins de gros et second oeuvre:

Combien de quantités de matériaux de votre spécialité ont été consommés à ce jour sur ce chantier, et combien d'autres quantités estimez-vous nécessaires pour terminer le chantier?

**MEME CONSIGNE**

Relance et questions-clés

Type de matér. Unité consid. cout/unité quant.util. cout total quant. fut. cout fut. Total

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## GUIDE 1BIS

GUIDE D' INTERVIEW MENAGE  
TETOUAN

## 1. IDENTIFICATION.

- \* Age et sexe du C.M.: \_\_\_\_\_
- \* Lieu naissance C.M.: \_\_\_\_\_
- \* Date entrée Tetouan: \_\_\_\_\_
- \* Date install. Dersa: \_\_\_\_\_
- \* Date install. ce logement: \_\_\_\_\_
- \* Activité du C.M.: \_\_\_\_\_
- \* Statut d'occup.logem.: \_\_\_\_\_
- \* Consistance du logem.: pièces habitat.: \_\_\_\_\_  
services: \_\_\_\_\_
- \* Niveau d'équipement: assain.: \_\_\_\_\_  
eau: \_\_\_\_\_  
électr.: \_\_\_\_\_
- \* Se souviennent d'une enquête en 85: oui/non/autres réponses \_\_\_\_\_

## 2. COMPOSITION SOCIO-ECONOMIQUE DU MENAGE AV/APR.

Y a-t-il eu des modifications importantes dans la composition du ménage, ou dans les activités des différents membres dans votre ménage depuis 1986? (depuis 5 ans) MEME CONSIGNE.

Relance et questions-clés

\*Taille du ménage en 1986: \_\_\_\_\_  
 aujourd'hui: \_\_\_\_\_

\*Nombre d'actifs occupés en 1986: \_\_\_\_\_  
 aujourd'hui: \_\_\_\_\_

Le cas échéant, commentez les nouvelles mises au travail: qui, (sexe, age, position familiale) pour faire quoi, pour quelles raisons (liées à opération ou non) et pour gagner quelle somme.

---



---



---

\*Modifications/type d'activité des membres act.occ. du ménage: \_\_\_\_\_  
 chef de ménage: oui/non  
 autres: oui/non

Le cas échéant, commentez ces modif.: qui, (sexe, age, position familiale) qui faisait quoi, qui fait désormais quoi, pour quelles raisons, pour quelle somme? \_\_\_\_\_

---



---

**\*Modifications des ressources familiales**

rev.régul.tot.du ménage avant(est.mensuelle): \_\_\_\_\_  
 " " " " " " " " " " " " aujourd'hui: \_\_\_\_\_

revenus occasionnels (est.annuelle) avant: \_\_\_\_\_  
 " " " " " " " " " " " " aujourd'hui: \_\_\_\_\_

**3.APPORTS DE L' OPERATION.**

Quels sont les changements intervenus dans le quartier depuis le début de l'opération? Quels sont les nouveaux équipements apportés(explorer eau, électricité, assainissement, routes...)? Quels sont les problèmes ou désavantages causés par cette opération?

Quels équipements collectifs ont été ouverts? Quels autres avantages attendez-vous de cette opération? QUESTION ENTIEREMENT OUVERTE.

#### 4. MODIFICATIONS CONSTRUCTION ET EQUIPEMENT.

Depuis 1986, avez-vous apporté des modifications dans la construction ? lesquelles? des améliorations de l'équipement de la construction? lesquelles? des améliorations dans l'ameublement du logement? Toutes ces transformations, améliorations, aménagements...auraient-ils été réalisés quelle que soit la situation, ou sont-elles consécutives à la restructuration du quartier?

MEME CONSIGNE

#### Relance et questions-clés

\*\* Modifications constr.: adjonction d'étage/extension sur sol/restructuration/ autres(préciser)

\* Cout approximatif:(en DH) \_\_\_\_\_

\* Source de financ.: épargne antérieure: \_\_\_\_\_

(somme/dh/poste) aide famil.mar.: \_\_\_\_\_

aide famil.étr.: \_\_\_\_\_

vente terrains: \_\_\_\_\_

vente autres: \_\_\_\_\_

emprunt famille: \_\_\_\_\_

autre emprunt personnel: \_\_\_\_\_

emprunt institutionnel: \_\_\_\_\_

nouv.trav.ou activ.: \_\_\_\_\_

partage associé: \_\_\_\_\_

autres(préciser): \_\_\_\_\_

\* Effet opération: auraient fait travaux même sans opération/ ont été rassurés et encouragés par opération/ autre réponse(préc.) \_\_\_\_\_

\*\* Amélioration del'équip.: intr.eau/intr.assain./intr.élec/amén.W.C./amén.SDB./amén.cuis./ autres(préc.) \_\_\_\_\_

\*Cout approx.:(en dh) \_\_\_\_\_

\*Source de financ.:(mêm.catég.que ci-dessus) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\*Effet de l'opération: auraient fait pareil sans opérat./encouragés et rassurés par opérat./ autres réponses(préc) \_\_\_\_\_

\*\*Achat de mobilier et équip.divers: électro-ménager/mobil. industr./mobil.artis.local/véhicules/ autres(préc.) \_\_\_\_\_

\*Cout pour chaque achat: \_\_\_\_\_

\*Source de financem./achat:(mêmes catég.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\*\* Frais administratifs liés à opération/

\*Paiement d'impôts:oui/non

si oui: montant annuel et nombre d'années acquittées \_\_\_\_\_

\*Contribution aux frais collect.d'équipements:oui/non

si oui, montant: \_\_\_\_\_

\*Autres frais(préciser et donner montant) \_\_\_\_\_

## 5.UTILISATION DES LOCAUX

Pouvez-vous nous dire quelle est la destination actuelle des locaux? Pensez-vous modifier cette destination dans le futur? Pourriez-vous par exemple chercher un revenu complémentaire en louant une partie du logement pour l'habitation? en louant un local pour une activité? en créant vous-même une activité, et laquelle? Si non à toutes ces réponses, pourquoi? MEME CONSIGNE

**Relance et questions-clés:**

\* Nombre de logements loués: \_\_\_\_\_

\* Loyers retirés (DH/mois): \_\_\_\_\_

\* Nombre de locaux d'activ.loués: \_\_\_\_\_

\* Loyers retirés: \_\_\_\_\_

\* Nbre de locaux dir. expl.: \_\_\_\_\_

(N.B.:Si au moins un local exploité directement, appliquer guide d'enquête Activités, Guide 2)

## \* Intentions futures:

location de logement: oui/ non/ne sait pas

raisons \_\_\_\_\_

location de local d'act.:oui/non/ne sait pas

raisons \_\_\_\_\_

- expl. directe loc.d'act.: oui/non/ne sait pas.

raisons \_\_\_\_\_

-

## LOTISSEMENT AMAL BOUZNIKA

Caractéristiques du lotissement: 220 lots d'environ 60 m<sup>2</sup> sur 2,50 ha.

1. 88 boutiques en total sont prévues le long de l'avenue principale, des servitudes d'arcades: 2 boutiques par lot standard, 4 boutiques par lot d'angle.

2 boutiques ont été aménagées hors cette avenue principale, mais en continuité, dans les deux cas, avec les boutiques d'angle (voir plan; lot 78 et lot 213; la première est en activité, la seconde est fermée).

Sur le total de ces 90 boutiques, 64 sont fermées: généralement aménagées, elles disposent même déjà du volet métallique classique, sauf dans 3 cas où les entrées sont carrément murées.

2. 19 boutiques sont en activité: 8 sont des épiceries, 4 d'autres commerces alimentaires, et 7 des artisans et services (1 coiffeur, 1 agent mobilier, 1 gargotier, 1 tailleur, 1 réparateur de cycles, 1 aâdoul, 1 local de jeu de flipper...)

### **Au moment de l'enquête:**

7 de ces activités sont en fonctionnement depuis plus de 4 ans

3 entre 2 et 4 ans

3 entre 1 et 2 ans

2 depuis moins d'un an

1 NR et 3 activités dont le tenancier était absent

Les tenanciers de ces activités sont, pour 7 d'entre eux, habitant à HAY AMAL même; les 9 autres habitent en dehors, soit dans d'autres lotissements, soit au bidonville (3 tenanciers absents au moment de l'enquête).

10 de ces activités résultent d'un transfert; 6 sont des créations nouvelles. (+3 N.R., tenanciers absents).

Enfin, pour les 16 activités enquêtées (dont 3 tenanciers absents), on compte un total de postes d'emploi de 24 (16 tenanciers + 8 personnes occupées avec eux).

3. On compte également 7 boutiques apparemment fermées, mais qui sont en réalité des dépôts:

5 d'entre elles sont en fait des dépôts des épiceries voisines et servent donc aux commerçants locaux.

2 sont des dépôts servants à des tenanciers pour une activité extérieure (1 dépôt de matériaux de construction, 1 dépôt de blé.

4. Enfin, 8 ambulants sont installés sur le site: 2 coiffeurs, 4 marchands d'herbes (menthe, persil,...) 1 marchand de tissu, 1 marchand d'olives et morceaux de poulet en détail.

La plupart d'entre-eux étaient ambulants auparavant et certains, notamment les coiffeurs, espèrent avoir accès à un local dans le futur.

5. Les freins à l'ouverture des activités sont avant tout liés à la liquidation des problèmes du lotissement.

- En premier lieu les problèmes des attributaires. La Commune ne délivre l'autorisation d'ouvrir une activité que si les attributaires ont réglé la totalité des sommes due pour le paiement intégral du lot.

- L'électricité et l'eau ne sont toujours pas disponibles. Ceci ne constitue toutefois qu'un frein secondaire.

- Les gens ont investi pour la construction et n'ont pas de quoi constituer un premier capital de départ.

Enfin, un même frein est évoqué par plusieurs personnes interrogées de manière informelle; il n'y a pas assez de "mouvement" commercial pour que cela puisse marcher pour des activités moins quotidiennes.

De plus - même remarque qu'ailleurs - les habitants du quartier sont compressés par la construction, et n'ont que peu d'argent à laisser chez les commerçants artisans, et services.