

Mohamed Benlahcen Tlemçani, Rufin Missamou

HABITAT CLANDESTIN ET INSALUBRE AU MAROC :

VERS UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION PLURIELLE

À l'instar de beaucoup de pays en voie de développement, le Maroc a connu depuis son indépendance un développement rapide de l'habitat dit clandestin et insalubre en liaison directe avec l'explosion démographique et l'urbanisation accélérée qui le caractérisent. Alors qu'on pensait que ce type d'habitat était transitoire et appelé à disparaître, on s'est rendu compte progressivement que, devant l'ampleur et la complexité des facteurs qui l'engendrent, on est en présence d'un phénomène durable qui constitue désormais un trait dominant du paysage urbain et une composante essentielle du développement urbain qu'il convient de traiter globalement et spécifiquement dans ses différentes formes d'expression.

La question de l'habitat a constitué une préoccupation constante de l'État ; en témoigne l'intérêt que lui ont porté les différents plans de développement économique et social et les actions importantes qui ont été menées par les pouvoirs publics, en vue de loger un grand nombre de citoyens et d'améliorer les conditions d'habitat des populations les plus démunies. Mais les actions de l'État en matière de lutte contre l'habitat clandestin et insalubre dans une optique d'intégration urbaine ne se sont manifestées explicitement qu'à partir de la fin de la décennie soixante dix.

Le développement de la politique de décentralisation (loi de 1976) avec une nouvelle répartition des ressources budgétaires de l'État au profit des collectivités locales qui deviennent ainsi directement impliquées dans la réalisation des projets d'habitat (Benlahcen Tlemçani, 1998) ¹ ainsi que la création des Établissements régionaux d'aménagement et de construction (ERAC), de la Société nationale d'équipement et de construction (SNEC) et en 1984 d'un organisme spécialisé : l'Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre (ANHI), marquent la volonté de l'État de réviser son attitude centraliste et macro-économique du passé. Ainsi, les pouvoirs publics semblent avoir perçu tout le parti à tirer de la décentralisation du pouvoir de décision économique et de l'association des collectivités locales et des opérateurs publics spécialisés à l'effort de lutte contre l'habitat insalubre.

Mais l'habitat insalubre et clandestin constitue un véritable système de production de logement, exceptionnel par son dynamisme et original par sa souplesse et sa capacité d'adaptation. La progression de l'insalu-



Quartier populaire ancien.

brité en milieu urbain appelle une réflexion en profondeur sur la nature du phénomène, sur les mécanismes de son développement et de son évolution. De nouvelles réflexions, et des démarches sociales et juridiques innovantes qui ne soient pas seulement d'ordre technique, réglementaire ou procédural, nécessitent une vision plus large de l'intervention sur la ville.

Les mécanismes de formation et de développement de l'habitat insalubre

Dès qu'on aborde l'insalubrité, on se heurte à la difficulté d'appréhender ce concept et de définir ses contours (Rharbi et Dinia) ². Si on s'accorde à recon-

1. Mohamed Benlahcen Tlemçani, « Décentralisation et rôle des collectivités locales dans la problématique urbaine au Maroc », in Mohamed Benlahcen Tlemçani (dir.), *La problématique urbaine au Maroc : de la permanence aux ruptures*, Presses Universitaires de Perpignan, collection Études, 1998.

2. Rharbi L. & Dinia H., « L'insalubrité dans le bâti urbain : essai d'approche », *Cahiers de l'ANHI*, « Almaouil », n° 1, juin 1991.

naître l'ampleur de l'habitat insalubre et à qualifier certaines de ses manifestations (bidonville, habitat clandestin, spontané, précaire, marginal, sous-intégré, sous-habitat...), on a encore des difficultés à avancer une définition précise permettant de l'appréhender. Cette difficulté n'est pas due uniquement au degré de fiabilité des outils et techniques pour mesurer le seuil d'insalubrité mais tient surtout à la diversité des contextes économiques, sociaux et culturels, que ce soit pour des pays de niveaux économiques différents ou à l'intérieur d'un même pays. Elles sont également liées aux perceptions souvent différentes de l'insalubrité par ceux qui la vivent et ceux qui l'évaluent de l'extérieur.

Dans une étude récente nous avons montré à quel point il est difficile d'appréhender le phénomène d'insalubrité et les différents concepts utilisés pour le définir (Benlahcen Tlemçani et Missamou, 1998) ³. L'insalubrité pose, en effet, des problèmes différents selon les tissus et appelle des interventions multiples et variées en fonction des espaces concernés et selon qu'elle se présente seule ou conjuguée à un autre phénomène. D'autre part, l'insalubrité ne peut être appréhendée en dehors de la perception qu'en ont les habitants concernés. Or, cette perception est intimement liée à l'histoire du site occupé, aux relations communautaires et de voisinage, à l'environnement socio-économique, bref à l'ensemble des éléments qui constituent le modèle culturel.

L'habitat insalubre désigne diverses formes d'habitat, différentes du point de vue des caractéristiques du tissu urbain créé, de l'occupation du logement ou des habitants, mais aussi du point de vue de la formation et du développement : particularités du statut foncier, des matériaux de construction utilisés, de l'organisation du tissu urbain et du processus de production (Debbi, 1991) ⁴. Dans le cas du Maroc, plusieurs formes d'habitat insalubre sont à identifier : bidonvilles, habitat clandestin, médinas anciennes, nouvelles médinas... Les facteurs explicatifs de formation et de développement de ces formes d'habitat sont multiples et interdépendants.

Les facteurs socio-économiques

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

Lors des trois dernières décennies, la croissance urbaine a connu un rythme rapide. La population urbaine qui représentait 29 % de la population totale en 1960 est passée à 35 % en 1971 et 43 % en 1982. À partir des années quatre vingt-dix la population urbaine a dépassé la population rurale et en l'an 2000

elle représente près de 57 % de la population totale. Ainsi, la population urbaine qui était de 5 401 971 a atteint 8 730 399 habitants en 1982. Elle a été estimée à 11 734 000 habitants en 1990 et les prévisions pour l'an 2000 tablent sur le chiffre de 16 283 000 habitants, soit un apport annuel moyen de près de 400 000 personnes pour la période 1982-1990 et 455 000 pour la période 1990-2000 (CERED, 1992) ⁵.

Entre 1982 et 1990, la demande en logements urbains était de 70 000 à 80 000 unités par an, alors que la production des logements autorisés n'a pas dépassé les 50 000 unités par an pendant la même période (Direction de la statistique, 1993) ⁶. D'après certaines projections (Aït El Mahjoub, 1994) ⁷ pour faire face au déficit accumulé et aux besoins nouveaux dus à la croissance démographique dans les villes et au renouvellement du parc ancien sur les 10 prochaines années, il faudrait construire chaque année près de 180 000 logements. Ainsi, les besoins en logements d'ici à l'horizon 2010 seront de près de 2 000 000 unités.

En dépit de l'action de l'État à travers les opérations de lotissements et de construction de logements et celle du secteur privé dans le cadre de la promotion immobilière, le marché du logement urbain n'a pas permis de satisfaire la très forte demande, notamment celle des couches sociales à revenus modestes. Les recensements ont montré que plus de 70 % des ménages ont des revenus inférieurs à 2 500 DH par mois, or les statistiques montrent que l'offre de logements pour cette catégorie se raréfie (El Mejjad, 1994) ⁸.

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

3. Cf. M. Benlahcen Tlemçani, op. cit., et Rufin Missamou, « l'habitat clandestin, une logique en dehors du marché : le cas du Maroc », in *La problématique urbaine au Maroc : de la permanence aux ruptures*, Presses Universitaires de Perpignan, collection Études, 1998.

4. Debbi F., « La problématique de l'habitat insalubre au Maroc », *Cahiers de l'ANHI*, « Almaouil », n° 1, juin 1991.

5. « Projections de la population du Maroc à long terme », CERED, Direction de la statistique, janvier 1992 ; « Population, stratégies et tendances », série « Études démographiques », CERED, Direction de la statistique 1991.

6. « Annuaire statistique du Maroc », Direction de la statistique, Rabat, 1993.

7. Aït El Mahjoub L., « Projection des besoins en logements en milieu urbain au Maroc », *Cahiers de l'ANHI*, « Almaouil », n° 8, août 1994.

8. El Mejjad M., « Le financement de l'habitat social », *Cahiers de l'ANHI*, « Almaouil », n° 8, août 1994.



Casablanca,
bidonville.

Par ailleurs, le financement institutionnel, par ses conditions d'accès contraignantes, ne couvre qu'une faible part des constructions de logements (18 %). La faible intégration du secteur du logement dans le marché financier national situe le Maroc dans ce domaine légèrement en retrait des pays à revenus comparables (Jaïdi, 1998) ⁹.

Les facteurs spécifiques au contexte urbain

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

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

destin et bidonvilles non encore résorbés (Lehzam, 1994) ¹⁰.

L'habitat insalubre apparaît donc, comme un instrument de fait de régulation du marché de logements. Il peut concerner des tissus urbains visiblement « intégrés » mais dont les conditions d'occupation des logements révèlent des formes d'insalubrité (cas des médinas et des nouvelles médinas), mais aussi des formes « classiques » d'insalubrité comme les bidonvilles ou les quartiers clandestins. Certaines études fort intéressantes sur Fès, Tétouan, Agadir ou Rabat ont montré le rôle fondamental joué par la médina ou le clandestin dans la régulation du marché de logements (Ameur, 1989) ¹¹. Ces études ont montré aussi la diversité des formes d'insalubrité dans l'habitat et l'incidence du contexte urbain sur leur évolution.

Dans le mécanisme d'ajustement entre l'offre et la demande en logements, tous les éléments du marché contribuent à la transformation des caractéristiques du parc et de son occupation. Ainsi, les caractéristiques de

9. Jaïdi L., « Les limites des ressources publiques face aux contraintes de la politique de logement social », in *La problématique urbaine au Maroc : de la permanence aux ruptures*, Presses Universitaires de Perpignan, collection Études, 1998.

10. Lehzam A., *Le logement urbain au Maroc : les ménages et l'État face à l'accès à la propriété et à la location*, éd. CCMLA, Rabat, 1994.

11. Cf. Ameur M., « Fes : l'obsession du foncier », thèse de doctorat d'État en géographie, université de Toulouse-le Mirail, 1989 ; « Habitat clandestin, problèmes et potentialités », communication au colloque de l'ANHI, « Aspects foncier et réglementaire de l'habitat clandestin au Maroc », Rabat, le 8 novembre 1991.

l'habitat ne sont pas figées et l'insalubrité n'est pas un état statique, c'est plutôt un processus dynamique qui peut progressivement transformer un parc d'une situation « normale » répondant aux exigences d'habitabilité à une autre où ces exigences ne sont plus respectées.

Les facteurs propres à chaque type d'habitat insalubre

Le développement de l'habitat insalubre est aussi lié à des facteurs propres à chaque type d'habitat. Pour les populations d'origine rurale, le bidonville paraît répondre à la nécessité absolue d'un abri et son développement traduit l'insuffisance des revenus de ces ménages, même si le prix des baraques augmente (Ameur, 1989)¹². Si en 1982, il suffisait de 10 mois de SMIG brut pour accéder à la propriété d'une baraque de 30 m² dans un bidonville périphérique à Fès, en 1991 il faut plus de 2 ans et demi (32 mois) de salaire.



Rénovation du parc existant, 1993.

Pour la même baraque à Casablanca, ou à Rabat il faut compter un prix trois fois supérieur (Lehzam, 1994)¹³.

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

Dans les médinas et les nouvelles médinas, l'habitat insalubre correspond à une dévaluation du parc existant qui, faute de renouvellement et compte tenu des conditions d'occupation, tend vers la dégradation. L'insalubrité se manifeste, dans ce cas, autant par les conditions désastreuses d'occupation du logement que par l'absence d'infrastructures et de services urbains caractéristiques également du bidonville ou du clandestin.

L'habitat clandestin est l'expression des changements qui traversent la formation sociale urbaine. Il capte une grande partie des couches moyennes. C'est une forme de réappropriation de l'espace urbain en ce sens qu'il représente un modèle urbain alternatif porteur d'une nouvelle conception d'organisation et de gestion urbaine. L'origine géographique des habitants des quartiers clandestins révèle la prédominance des urbains. L'émergence de ces quartiers est le produit de la mobilité intra-urbaine plutôt que de l'exode rural (Ameur, 1989)¹⁴. L'un des facteurs essentiels dans l'apparition et le développement du clandestin est la spéculation foncière.

Les stratégies d'intervention publique

La lutte contre l'habitat insalubre constitue depuis une vingtaine d'années, un des axes prioritaires de l'action des pouvoirs publics en matière d'habitat et ce depuis le Plan de développement économique et social de 1973-77 (Berrada, 1991)¹⁵. La stratégie d'intervention de l'État est passée des opérations d'aménagement foncier destinées exclusivement à la résorption des bidonvilles à des programmes intégrés combinant à la fois la production de lots de relogement et de lots destinés au marché. Il faut signaler qu'à partir des années 1980, les pouvoirs publics ont réajusté leur action en mettant en place des programmes qui s'appuient davantage sur les actions d'organismes spécialisés et des collectivités locales.

Jusqu'en 1973, les actions menées par l'État ont été ponctuelles et de faible envergure. Il s'agissait particulièrement de la politique de « *démolition-recasement* » des bidonvilles qui concernait 18 % de la population urbaine en 1970. Avec le plan de développement économique et social 1973-77, les pouvoirs publics ont opté pour la stratégie de restructuration¹⁶ des bidonvilles, qui était en vogue à l'époque (suite aux recommandations de la Conférence des Nations unies, Habitat I à Vancouver en 1976) car appuyée financièrement par la Banque mondiale et l'USAID (Agence de coopération internationale des États-Unis). Trois projets de développements urbains (PDU) ont été réalisés avec le concours de la Banque mondiale : il s'agit de la

12. Cf. Ameur M., op. cit.

13. Cf. Lehzam A., op. cit.

14. Cf. Lehzam A., op. cit.

15. Berrada T., « Evaluation des principales formes d'intervention publique en matière de lutte contre l'habitat insalubre », *Cahiers de l'ANHI*, « Almaouil », n° 1, juin 1991.

16. Il s'agit de doter les bidonvilles des équipements et des infrastructures de base (assainissement, voirie, eau, électricité...). Cette démarche est l'inverse du recasement, qui consiste à réinstaller les bidonvillois sur des parcelles nues et équipées ou dans des logements neufs construits.

restructuration de Douar Doum à Rabat (21 000 habitants sur 18 ha), Saknia à Kénitra (38 000 habitants sur 48 ha) et Bordj Moulay Omar et Sidi Baba à Meknès (45 000 habitants sur 159 ha). Quant à l'USAID, elle devait financer le projet de restructuration de Ben M'sik (80 000 habitants) à Casablanca. A la suite des manifestations sanglantes de juin 1981 qui sont parties des bidonvilles de Ben M'sik, le projet de restructuration initial a été enterré et remplacé par une opération de recasement dont la société « *Attacharouk* » a eu la charge.

Les plans de 1978-1980 et de 1981-1985 (ce dernier a été étendu jusqu'à 1987), ont retenu comme principales options la poursuite de l'action de restructuration des bidonvilles et le renforcement du programme de l'habitat économique. En 1984, on assiste à la création de l'ANHI dont les attributions sont : la restructuration et le recasement des bidonvilles, la restructuration de l'habitat sous-équipé et non réglementaire et la réalisation de lotissements pour dédensifier les tissus anciens (Dryef, 1993) ¹⁷.

Pour la résorption des bidonvilles, deux types d'intervention ont été envisagés (Tahiri, 1994) ¹⁸ :

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

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

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

Quant à la restructuration de l'habitat clandestin d'apparition récente, on note une certaine évolution dans le type d'actions, passant d'une intervention fragmentaire (particulièrement, en matière d'équipement en eau potable, électricité...) à des opérations de restructuration totale avec une tentative de régularisation foncière, pour aboutir, ensuite, à des opérations dites intégrées. Les premières opérations ont été gérées, d'abord, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe par des Amicales et Associations de résidents

des quartiers avec assistance technique de l'administration (exemple du quartier Monfleuri à Fès), d'autres ont été gérées par les collectivités locales (exemple de Kariat Oueld Moussa à Salé). Enfin, certaines collectivités locales ont eu recours à des organismes spécialisés de l'État pour la gestion technique de ces types d'opérations en maîtrise d'ouvrage déléguée (exemple du PDU de Dersa-Samsa à Tétouan) (Berrada, 1991) ¹⁹.

Les actions menées par l'ANHI et plus récemment par les collectivités locales qui commencent à initier, voire même à réaliser des opérations de résorption de bidonvilles (exemple de l'opération Marjane de la Municipalité de Meknès, programme qui a fait l'objet d'une convention avec l'ANHI), ont produit des effets positifs sur le recul des bidonvilles.

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

Au départ, le recasement sur terrain loti fut la forme d'intervention la plus pratiquée et ce, grâce à ses avantages pour la technique de réalisation, les problèmes de financement et les délais de réalisation (Benjelloun, 1991) ²⁰. Face aux difficultés de déplacement de population et aux problèmes de pénurie foncière et d'esthétique urbaine, des programmes intégrés ont été mis en place, combinant à la fois, une politique de relogement en habitat collectif (pour réduire la contrainte relative à l'épuisement des réserves foncières), une politique de restructuration (pour éviter les impacts sociaux : pas de déplacement de population, sauvegarde du voisinage...) et enfin une politique de recasement sur des lots équipés pour réduire les délais de réalisation et faire disparaître au plus tôt les tissus urbains insalubres existants.

17. Dryef M., *Urbanisation et droit de l'urbanisme au Maroc*, CNRS-éditions La Porte, 1993.

18. Chrif Tahiri M., « Politique d'intervention de l'État en matière d'habitat : expériences et enseignements », communication in séminaire international de l'ANHI, « Habitat insalubre et stratégies d'intervention », Meknès, 24-26 mai 1994.

19. Cf. Berrada T., op. cit.

20. Benjelloun D., « Résorption : vers de nouvelles pratiques », *Cahiers de l'ANHI*, « Almaouil », n° 2, juin 1991.

En matière de lutte contre l'habitat clandestin, deux sortes d'action ont été menées :

– une action de planification et de régularisation foncière dans certains quartiers où le marché foncier est actif et où les terrains urbanisables sont en attente. L'objectif des pouvoirs publics dans ce cas, est l'élaboration d'un plan d'aménagement qui tient compte de la réalité existante, révisé les plans de lotissements et formule les variantes. Le but est d'arriver à un compromis qui bloque le phénomène spéculatif. Le quartier Monfleuri à Fès peut être cité en exemple (Filali Belhaj, 1991)²¹ (3 400 constructions ont été réhabilitées et près de 15 000 logements ont été réalisés) car la mise en place d'une amicale de propriétaires sous l'égide des autorités locales a abouti au redressement du quartier. Cette forme de régularisation a introduit une rationalité technico-économique au sein du système de production du sol et du logement qui a bouleversé le contenu social du quartier.

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

L'opération réalisée à Kariat Ouled Moussa a ouvert d'autres horizons pour d'autres projets de restructuration de quartiers clandestins, comme en témoignent les cas de Jnanate et Sahrij Gnaoua à Fès, Ijennane à Safi et Dersa-Samsa à Tétouan. Ce dernier cas est considéré comme une opération pilote (Benjelloun, 1992)²², reproductible comme modèle pour lutter contre le sous-équipement des quartiers clandestins.

Vers une nouvelle grille d'analyse de l'habitat insalubre au Maroc

L'habitat insalubre et clandestin a mis sur le marché un nombre important de logements et occupe parfois des terrains stratégiques dans le périmètre urbain. Pour remédier à la pénurie d'habitat populaire l'État marocain a pris diverses mesures fort intéressantes mais qui restent insuffisantes par rapport aux besoins. Cependant la construction de l'habitat clandestin et insalubre, même dans les zones non réglementaires, semble avoir des résultats aussi inattendus qu'heureux.

Le non respect des normes est une source de gains appréciables. Les petits entrepreneurs de construction non déclarés semblent mener la vie dure aux grandes entreprises du bâtiment qui se plaignent de la concurrence « déloyale » de ces intrus dont les interventions

disent-ils ne se limitent pas aux zones non réglementaires mais s'affirment de plus en plus sur le marché officiel. Les prix de construction sont fort intéressants et compétitifs et sont obtenus grâce à une division de travail souple, une organisation de travail efficace et à des économies sur les matières premières entrant dans le processus de production.

Pour une nouvelle citoyenneté

Nombreux sont ceux qui assimilent les quartiers clandestins ou non réglementés à des zones d'habitats précaires occupées par des couches sociales marginales d'origine rurale, s'adonnant à des activités informelles. Or ces quartiers, comme les formes d'habitat évoluées accueillent une partie des couches moyennes (Benlahcen Tlemçani, 1998)²³.

Sur le plan architectural et urbanistique, ce type d'habitat développe des formes libérées à la fois du modèle occidental moderne et du modèle artisanal local. L'entrepreneur, dans sa gestion quotidienne tente de concilier deux conceptions totalement opposées : la primauté de l'économique sur le social (société moderne) et la primauté du social sur l'économique (société traditionnelle). De son aptitude à son savoir concilier ces exigences contradictoires dépend la survie de son entreprise. Il fonde celle-ci sur de nouvelles alliances et solidarités, et s'inscrit dans les mouvements associatifs de quartier et les amicales de propriétaires pour arracher la reconnaissance officielle et améliorer les conditions d'équipements du quartier.

Le phénomène de l'habitat insalubre ou non réglementé, en dépit de ses défaillances, répond de façon récurrente aux problèmes du logement dans les pays en voie de développement. Plus que dans la planification urbaine ou l'urbanisme opérationnel dont les interventions sont limitées aux quartiers de classes moyennes voire supérieures, ces quartiers inventent des solutions pertinentes et constituent un gisement de créativité qu'il convient de valoriser. Les organisations internationales, telles le Centre des Nations unies pour les établissements humains et la Banque mondiale, en sont arrivées à la conclusion qu'il ne convient plus de procéder à une destruction systématique de ces habitats, ni de réprimer violemment toute tentative de lotissement de construction et d'occupation de fait de zones non autorisées, mais plutôt de trouver les moyens spécifiques à chaque situation nationale de régulariser ces situations de fait et de rentrer les habi-

21. Filali Belhaj A., « Redressement du quartier Monfleuri, évolution du processus de concertation », *Cahiers de l'ANHI*, « Almaouil », n° 1, juin 1991.

22. Benjelloun D., « Le P.D.U de Tétouan : une opération pilote », *Cahiers de l'ANHI*, « Almaouil », n° 3, mai 1992.

23. Cf. Benlahcen Tlemçani M., op. cit.

tants dans le droit commun. Les réactions expéditives des autorités administratives se sont avérées inefficaces et les démolitions de 1981, 1983, 1985 et 1987 de plusieurs habitations clandestines et insalubres à Ain Nobki, Jnanet, Zouagha, Bab Sifer à Fès n'ont pas empêché que les expulsés au bout d'un temps très court réapparaissent dans les mêmes lieux ou dans d'autres. En fait ni la violence ni les coups d'éclat ne peuvent stopper ce mouvement rampant de production diffuse de l'habitat.

Pour une politique d'intervention solidaire

Les théories urbaines standard ne suffisent d'autant pas pour comprendre l'insalubrité qu'elles ont été élaborées pour lutter contre dans des contextes où cette insalubrité était relativement limitée. Dans les pays en voie de développement les conditions économiques et démographiques condamnent les extensions urbaines à être réalisées pour une grande part de façon insalubre. Les nouveaux quartiers sont perçus comme marginaux, du point de vue économique comme du point de vue spatial. Les activités qui s'y développent sont considérées comme parasites par rapport au développement économique central. D'où des analyses en termes d'exclusion, alors que les quartiers spontanés sont investis au contraire par des habitants porteurs des modèles culturels autochtones, même si la pénétration des technologies d'importation est là aussi sensible.

Certains auteurs estiment (Dia, 1992) ²⁴ que « la dynamique de ces espaces [...], pourtant aux prises avec un environnement hostile et sans aide de l'État, s'explique par leur attitude à concilier les valeurs sociales et culturelles du pays ». D'autres (Ben Abdallah et Engelhard, 1990) ²⁵ considèrent que « l'ensemble des systèmes et des processus économiques et sociaux de ces espaces sont en – osmose – avec les cultures ambiantes ».

Les réflexions développées actuellement par l'« économie des conventions » (il existe d'autres formes de rationalité que celle qui prévaut dans les théories standards (Favereau, 1989) ²⁶ et par l'« économie solidaire » (Laville, 1994) ²⁷ pourraient permettre d'analyser de façon nouvelle l'économie de ces quartiers, le déroulement réel du processus de promotion immobilière et de construction, ainsi que le développement des services et des formes d'insertion dans l'économie standard. La rationalité procédurale (une rationalité qui opère par adaptation et délibérations) n'est pas réservée aux situations post-modernes et sophistiquées des pays du Nord. La rationalité se construit prioritairement dans le phénomène d'apprentissage, compris comme capacité de réaction à des conséquences perçues d'actions menées dans un contexte interculturel. Or le contexte interculturel est typique des situations urbaines, notamment

dans ces quartiers sous-intégrés qui mettent aux prises culture traditionnelle et culture moderne.

Ceci conduirait à considérer qu'il existe dans ces quartiers aux références hétérogènes un mode original d'organisation dont Alfred Marshall²⁸ a théorisé l'existence vers la fin du XIXe siècle. L'organisation pour cet auteur apparaît comme un facteur spécifique où les relations entre les acteurs ne sont pas structurées exclusivement par le marché ou par la hiérarchie ; il existe au contraire des éléments qui désignent un « *sens d'appartenance commun* » des acteurs à un groupe donné,



Association Bajti, pour les enfants des rues, Casablanca.

qui façonnent leurs relations et procurent des avantages collectifs dans leur activité de survie. Les travaux du GREL (Université du Littoral- Dunkerque) et du réseau Sud-Nord « Cultures et développement » rejoignent cette démarche, lorsqu'ils privilégient la notion

24. DIA, « Développement et valeurs culturelles en Afrique subsaharienne », *Problèmes économiques*, n° 2281, Juin, 1992.

25. Ben Abdallah T., Engelhard P., « Quel avenir pour l'économie populaire en Afrique ? », *Quid pro Quo*, vol.1, 3-4, 14-17, octobre 1990.

26. Favereau O., « L'économie des conventions », *Revue Économique*, vol 40, n° 2, Mars 1989.

27. Laville J.- L., « L'économie solidaire, une réponse à la crise », *Problèmes économiques*, n° 365, 1994.

28. Marshall A., *Principes de l'économie politique*, traduction de la 4^e édition 1898 par Boussy, Librairie de Droit et Jurisprudences, 1971.

de « Sites symboliques d'appartenance » (Zaoual, 1992)²⁹ pour défier les théories standards, habituées à un modèle uniforme, et, comme le propose P. Hugon, construire une méthode capable d'engranger « la pluralité des cheminements et trajectoires ».

Ce « *sens d'appartenance commun* » se fabrique au sein des réseaux spatialement localisés, selon les règles sociales qui réhabilitent les cultures et la logique d'acteurs dans leur territoire. La redécouverte, par les économistes italiens, du concept Marshallien de district industriel s'inscrit dans cette logique, et prend acte du succès de certaines formes spécifiques d'organisation territorialement intégrées.

De même, la démarche du GREMI (Groupe de Recherche Européen sur les milieux innovateurs), en soulignant le rôle essentiel de la composante territoriale dans le processus d'innovation, considère le milieu comme l'incubateur de l'innovation. Chaque milieu se présente comme « une configuration d'agents et d'éléments économiques, socioculturels, politiques, institutionnels, possédant des modes et des régulations spécifiques » (Maillat et Perrin, 1992)³⁰. Le concept de « milieu innovateur » souligne « le rôle des ressources immatérielles – savoir-faire notamment –, de la proximité, du capital relationnel, des diverses formes d'apprentissages, etc. », et permet de renouveler l'analyse des processus innovateurs (Maillat et Perrin, 1992)³¹.

La réflexion sur les politiques d'interventions dans l'habitat insalubre au Maroc et dans les pays en développement doit être articulée à la recherche sur les « milieux innovateurs » et sur les contextes où sont intégrés certains facteurs spécifiques d'organisation qui prennent en compte les normes, le savoir-faire et les valeurs de proximité liées à une activité économique. Ainsi pourrait s'imaginer une alternative à la résorption de l'habitat insalubre. La place et la dynamique de ces types d'habitat au Maroc, son rôle socio-économique, apparaissent aujourd'hui comme une composante à part entière de la dynamique du développement local. Celui-ci est défini, selon X. Greffe (Greffe, 1984)³², comme « un processus de diversification et d'enrichissement des activités économiques et sociales sur un territoire à partir de la mobilisation et de la coordination de ses ressources et de ses énergies ». C'est une forme d'économie urbaine proche de la population et

dont les initiatives relèvent d'elle. Pour B. Pecqueur (Pecqueur, 1989)³³, le développement local est « une dynamique qui met en évidence l'efficacité des relations non exclusivement marchandes entre les hommes pour valoriser les richesses dont ils disposent ».

La rationalité économique n'est pas suffisante pour comprendre et évaluer la gestion de l'habitat insalubre, car, au-delà du fonctionnement des logiques standard, il existe des règles, des valeurs qui jouent un rôle tout aussi fondamental et qui se situent hors du cadre de l'économie du marché. Pour mieux comprendre et saisir les dynamiques de l'habitat insalubre, il est indispensable de réhabiliter et de mieux structurer ces zones où le sens d'appartenance commun est très prononcé, et de reconnaître l'importance de certains facteurs de régulation des relations d'acteurs.

L'échec d'un modèle unique d'appréhension du phénomène de l'habitat insalubre ne doit pas cacher les dynamiques apparues dans ces territoires : auto-organisation des communautés paysannes, émergences d'entreprises locales, attachement de la population à des tels espaces. L'importance que nous accordons aux dimensions sociales (cultures, mœurs, normes, règles...) dans notre démarche vise à mieux déchiffrer les pratiques des acteurs afin de mieux identifier l'insalubrité, et jeter les bases d'une stratégie véritable de transformation à partir de l'existant. Les trajectoires possibles d'un système productif local ne peuvent évoluer au sein d'un certain nombre de schémas conformes à la continuité de son développement, liés aux irréversibilités que génère son histoire, sa culture, son passé.

**Mohamed Benlahcen Tlemçani,
Rufin Missamou**

29. Zaoual H., « la méthodologie des sites symboliques », in « Cultures et Développement », *Quid Pro Quo* n° 10/11, sept. 1992.

30. Maillat et Perrin, *Entreprises innovatrices et développement territorial*, Neuchâtel, EDES, 1992.

31. *ibid.*

32. Greffe X., *Territoire en France : les enjeux économiques de la décentralisation*, Paris, éd. Economica, 1984.

33. Pecqueur B., *Développement local : mode ou modèle ?*, Paris, éd. Syros, Alternatives, 1989.

Mohamed Benlahcen Tlemçani est directeur du département Administration économique et sociale (A.E.S) et directeur du Groupe de recherche économique et sociale (GRECOS) à l'université de Perpignan. Les thèmes de recherche portent essentiellement sur les économies des P.V.D et particulièrement les pays du Maghreb. Plusieurs publications sur ces thèmes dont notamment quatre ouvrages : La coopération Euro-Maghreb : enjeux et perspectives, éd. Presses universitaires du Mirail (Université de Toulouse II), 1992 ; Le Maghreb : quel développement industriel ?, éd. Annales marocaines d'économie, 1994 ; La problématique urbaine au Maroc : de la permanence aux ruptures, éd. Presses universitaires de Perpignan (université de Perpignan), 1998 ; Comment se construit la pauvreté, CETRI, L'Harmattan, Alternatives Sud, Vol. VI (1999) 4.

Rufin Missamou est enseignant-chercheur au Groupe de recherche économique et sociale (GRECOS) à l'université de Perpignan. Les thèmes de recherche portent sur l'économie informelle et plus précisément dans le domaine de l'habitat. < benlahcen@univ-perp.fr >