HAL
open science

LES OPERATIONS DE RELOGEMENT EN HABITAT COLLECTIF A CASABLANCA, DE LA VISION DES AMENAGEURS AUX PRATIQUES DES HABITANTS

David Hauw

To cite this version:

David Hauw. LES OPERATIONS DE RELOGEMENT EN HABITAT COLLECTIF A CASABLANCA, DE LA VISION DES AMENAGEURS AUX PRATIQUES DES HABITANTS. Géographie. Université François Rabelais - Tours, 2004. Français. NNT : . tel-00166924

HAL Id: tel-00166924

https://theses.hal.science/tel-00166924v1

Submitted on 12 Aug 2007

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Cet exemplaire est une copie de celui de Pierre Signoles.
En dépôt : EMAM, 03/01/2005

T-1572

UNIVERSITÉ FRANÇOIS RABELAIS – TOURS
ÉCOLE DOCTORALE SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIÉTÉ
ANNÉE UNIVERSITAIRE 2003 – 2004

UNIVERSITE
François Rabelais
TOURS

LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT EN HABITAT COLLECTIF A CASABLANCA, DE LA VISION DES AMÉNAGEURS AUX PRATIQUES DES HABITANTS.

THÈSE POUR L'OBTENTION DU GRADE DE DOCTEUR
DE L'UNIVERSITÉ FRANÇOIS RABELAIS DE TOURS

GÉOGRAPHIE

Présentée et soutenue publiquement par : DAVID HAUW

Le 18 décembre 2004

Directeur de thèse : MONSIEUR JEAN-FRANÇOIS TROIN

JURY

- DUREAU Françoise	Rapporteur - Professeur à l'Université de Poitiers
- NAVEZ-BOUCHANINE Françoise	Professeur à l'École d'Architecture de Clermont-Ferrand
- SIGNOLES Pierre,	Professeur à l'Université François Rabelais - Tours
- TROIN Jean-François	Professeur Émérite à l'Université François Rabelais - Tours
- VIEILLARD-BARON Hervé	Rapporteur - Professeur à l'Université Paris VIII - Saint Denis

THÈSE PRÉPARÉE AU LABORATOIRE URBAMA – UMR 6592 CNRS

MSH-TOURS
D 355 004073 0

T_1572

UNIVERSITÉ FRANÇOIS RABELAIS – TOURS
ÉCOLE DOCTORALE SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIÉTÉ
ANNÉE UNIVERSITAIRE 2003 – 2004

UNIVERSITE François Rabelais TOURS

LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT EN HABITAT COLLECTIF A CASABLANCA, DE LA VISION DES AMÉNAGEURS AUX PRATIQUES DES HABITANTS.

THÈSE POUR L'OBTENTION DU GRADE DE DOCTEUR
DE L'UNIVERSITÉ FRANÇOIS RABELAIS DE TOURS

GÉOGRAPHIE

Présentée et soutenue publiquement par : DAVID HAUW

Le 18 décembre 2004

MSH - TOURS
11 DEC. 2006
Centre de Documentation

Directeur de thèse : MONSIEUR JEAN-FRANÇOIS TROIN

JURY

- DUREAU Françoise	Rapporteur - Professeur à l'Université de Poitiers
- NAVEZ-BOUCHANINE Françoise	Professeur à l'École d'Architecture de Clermont-Ferrand
- SIGNOLES Pierre,	Professeur à l'Université François Rabelais - Tours
- TROIN Jean-François	Professeur Émérite à l'Université François Rabelais - Tours
- VIEILLARD-BARON Hervé	Rapporteur - Professeur à l'Université Paris VIII - Saint Denis

THÈSE PRÉPARÉE AU LABORATOIRE URBAMA – UMR 6592 CNRS

GENÈSE, PASSIONS ET REMERCIEMENTS

À Tours, tandis que j'étais à la recherche d'un ailleurs, Jean-François Troin m'a proposé de partir pour Casablanca et participer à un projet d'évaluation d'aménagement urbain. C'est alors "à l'envers" que j'abordais la ville, découvrant ses marges avant d'explorer son centre, étudiant des politiques urbaines en gestation avant de connaître son histoire. Cependant, les gardes-fous érigés par l'organisme d'accueil, la SONADAC, et les cadences du stage ne m'ont laissé qu'entrapercevoir une ville semblant insaisissable et riche de paradoxes, entre faux-semblants et vraies contrefaçons. Lors de cette initiation (partielle), l'ensemble du personnel de la SONADAC ainsi que Salah-Eddine Nasser de l'AUC m'ont apporté une aide et une assistance réconfortante.
C'était en 1995, et ce qui ne devait être qu'un stage jalonnant des études de géographie s'est transformé depuis en passion, tournant parfois à l'obsession, pour Casablanca. Lentement, à force de séjours de plus en plus prolongés, je suis passé d'une vision exogène à une perception plus intime que nourrissaient des pérégrinations "sans fin" à travers la ville et des rencontres attachantes avec des Casablancaises et des Casablancais.

Les cheminements parfois sinueux de cette recherche ont été largement facilités par l'aide du laboratoire URBAMA dont j'étais allocataire de recherche de 1997 à 2000. Le soutien et la liberté accordés par ses directeurs, Pierre Signoles puis Pierre-Robert Baduel, ainsi que l'accueil et la disponibilité de l'ensemble de ses membres, ont été constants et constructifs. Les discussions mais aussi les "faire - ensemble" informels ou sérieux avec Sophie Caratini des plages de la Manche à celles de la Mer Baltique, Bénédicte Florin des bords de Seine à ceux du Bou-Regreg et avec Gaëlle Gillot de la vallée de la Loire à celle du Rhône, ont constitué de formidables moments d'échange qui m'ont apporté des ouvertures essentielles dans la construction de mon projet d'étude.

À Rabat, la mutation de l'ex-IRMC en Centre Jacques Berque sous la direction d'Alain Roussillon a constitué un cadre d'accueil et de rencontre stimulant pour ma recherche. C'est aussi en assistant à la formulation de l'Atelier Villes Marocaines par Pascal Garret que de nouvelles approches urbaines, théoriques mais aussi (et surtout) pratiques ont fait irruption dans mon questionnement sur la ville.

À Casablanca, la compréhension des politiques urbaines et de leur mise en oeuvre aurait été incomplète sans l'accueil et la confiance que m'ont réservé quelques collaborateurs des organismes ANHI Casa, Attacharouk et l'ERAC Centre.

Dans les complexes résidentiels, terrains d'enquête de cette recherche, de nombreuses barrières dont celle de la langue ont pu être brisées grâce au concours de Zouhair Assali et d'Abderrazak Makzaki. Leur curiosité et leur sociabilité "irradiante" ont été à maintes reprises les moteurs de pistes de recherche plus nombreuses et plus bigarrées que celles que j'avais élaborées. Mes remerciements vont aussi aux habitants qui m'ont consacré de leur temps, fait découvrir toujours plus de représentations de Casablanca et instrumentalisé ma présence dans leur quartier pour mon plus grand plaisir (à posteriori seulement).

Avec leurs réseaux, les membres de l'association Casa-Mémoire m'ont permis de rencontrer dans des cadres conviviaux les architectes, journalistes et décideurs de Casablanca habituellement "surbookés". Mais plus que cette aide "formelle", leur amitié m'a épaulé lors de "ma vie casablancaise" et dans ma recherche, bien que leurs initiatives et leur force de persuasion m'aient souvent déviées du chemin qui menait aux complexes résidentiels et à la périphérie populaire de Casablanca.

Loin de cette agitation proprement casablancaise, c'est à Lyon, encouragé par un entourage "patient", que j'ai pu revenir sur ce terrain morcelé et multiforme, transcrivant lentement une démarche très empirique.

Pour terminer, revenons au point de départ, quand, intimidé, je poussais la porte du bureau de Jean-François Troin à la recherche d'un sujet de Maîtrise. Au-delà de nos échanges en pointillé, sa présence "silencieuse", parfois "sévère" mais toujours encourageante depuis presque dix ans aux côtés de ce projet de recherche, montre son engagement indéfectible auprès de ses étudiants. C'est grâce à lui que de mon "parcours initiatique" de géographe naît cette recherche mais aussi une véritable construction personnelle.

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE. **11**

PARTIE I LA PÉRIPHÉRIE CASABLANCAISE, TERRAIN DE CONFLIT ENTRE QUARTIERS INSALUBRES ET PROJETS D'AMÉNAGEMENT. **21**

CHAP. 1 UN CADRE DE VIE ORDINAIRE, LE QUARTIER INSALUBRE : BIDONVILLE ET HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ. 25
A. CARACTÉRISTIQUES ET DIFFUSION DE L'HABITAT INSALUBRE À CASABLANCA. 27
B. VIVRE DANS L'HABITAT INSALUBRE. 46

CHAP. 2 CHRONOLOGIE DES POLITIQUES URBAINES : UNE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE OU POUR LE MIEUX-ÊTRE DES CITADINS ? 64
A. LOGER LES MASSES POPULAIRES, UNE POLITIQUE MARGINALE SOUS LE PROTECTORAT. 66
B. RECASEMENT ET LOTISSEMENT, UNE POLITIQUE EN PLANS. 106
C. L'HABITAT COLLECTIF EN "RÉSIDENCE", UNE EXPÉRIMENTATION SUPPLÉMENTAIRE ? 129

PARTIE II LES CITÉS DE RELOGEMENT, JALONS D'UN PROJET POUR UNE PÉRIPHÉRIE URBAINE. **153**

CHAP. 1 UNE PROGRAMMATION AMBITIEUSE. 156
A. QUI RELOGE T'ON ? LES BIDONVILLOIS ET LES MAL-LOGÉS VUS PAR LES RELOGEURS. 157
B. OÙ RELOGE T'ON ? LA PÉRIPHÉRIE CASABLANCAISE, TERRAIN D'ACCUEIL. 180

CHAP. 2 DES RÉALISATIONS INCOMPLÈTES, LA FIN D'UNE UTOPIE ? 210
A. DES PROGRAMMES DE RELOGEMENT SANS CESSE MODIFIÉS. 211
B. LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT ONT-ELLES UN CARACTÈRE SOCIAL ? 230

PARTIE III HABITER LA CITE DE RELOGEMENT, HABITER LA VILLE. **269**

CHAP. 1 LES "CITÉS IDÉALES" DES AMÉNAGEURS MISES À L'ÉPREUVE PAR LA POPULATION. 273
A. LA CITÉ DE RELOGEMENT, ELDORADO DES MAL-LOGÉS ? 273
B. SAVOIR HABITER ET SAVOIR TRANSFORMER. 294
C. DES QUARTIERS MAROCAINS POUR APPRÉHENDER LA VIE URBAINE. 313

CHAP. 2 ORGANISATIONS SOCIALES ET CITADINITÉ. 349
A. MOSAÏQUES SOCIALES DU PEUPLEMENT DES COMPLEXES RÉSIDENTIELS. 350
B. VIVRE EN CASABLANCAIS À PARTIR DES COMPLEXES RÉSIDENTIELS. 377

CONCLUSION GÉNÉRALE. **401**

GLOSSAIRE

- *adoul* : notaire traditionnel relevant du Ministère des Habous.
- *arrubia* : la campagne (*arrubi* : celui qui habite la campagne).
- *attacharouk* : coopération.

- *bendir* : instrument de percussion semblable au tambourin.
- *beraka* : baraque.
- *bit* : (au pluriel *byut*) chambre.

- *dar* : maison.
- *dar el maghzen* : siège de l'administration royale.
- *dahir* : décret du roi du Maroc.
- *ddarija* : arabe dialectal marocain
- *derb* : quartier.
- *douar* : hameau, village. "Les casablancais désignent par *douar* tout habitat rural, populaire, de mauvaise facture et lui opposent dans le cadre urbain le terme de *hay* et parfois de *derb*, toujours en dur, densément peuplé et populaire. Mais si l'emploi de *douar* subsiste dans le cadre urbain, c'est toujours avec la volonté de déprécier un type d'habitat et, par là même, les résidents." (Léonard, 1984, p. 279).

- *fondouk* : auberge.

- *guérrab* : (*gérrabas* au pluriel) porteur d'eau, par extension vendeur d'alcool sans licence dans les quartiers populaires (aussi appelés *mul ch'rab*).

- *habous* : propriété inaliénable léguée à une institution religieuse à des fins de bienfaisance ou religieuses.
- *hay* : cité.

- *jdid* : nouveau.
- *jutya* : marché aux puces.

- *karyan* : déformation du mot "carrière" qui désigne de manière générique les bidonvilles au Maroc. Il trouve son origine dans le premier grand bidonville à Casablanca «Carrières Centrales» installé à proximité de la centrale électrique des Roches Noires, dans une carrière.
- *kheima* : la tente.
- *kissaria* : marché au tissu, désigne par extension une galerie commerciale couverte.

- *m'rah* : espace central de l'habitation.
- *medina* : la ville (*medina qadima* : ancienne ville, désigne à Casablanca l'ancienne médina.).
- *moqadem* : chef de quartier.

- *nassim* : vent léger qui se lève à l'aube. Ce nom est tiré d'une racine arabe qui signifie à la fois souffle vital, être humain et vent doux.
- *nouala* : hutte en roseaux ou branchages.

- *samsar* : intermédiaire, courtier, arrangeur de mariages. Ce nom vient du sanscrit et signifie le cycle éternel qui mène vers l'harmonie. À Casablanca, se dit d'une personne dont l'activité (souvent parallèle à une autre profession) est de servir d'intermédiaire dans différents domaines. Il reçoit par exemple les offres de ventes, et les demandes d'achat pour des voitures ou des locations d'appartement.
- *sdari* : (*sdader* au pluriel) banquette.

- *tarija* : instrument de percussion.
- *tenkira* : (*tnaker* au pluriel) désigne une petite habitation rurale accompagnée de son enclos.

- *wilaya*: équivalent de la préfecture.

- *zina* : contrat de droit de construction entre un propriétaire foncier et un constructeur d'habitation ou de locaux de commerce. La propriété du terrain n'est pas cédée au constructeur. Celui-ci ne devient propriétaire que de sa bâtisse. En contrepartie le constructeur verse au propriétaire du terrain une partie de la valeur locative.
- *zriba* : signifie parc ou enclos et provient du mot *zarb* (plante épineuse qui sert à clôturer l'enclos). Dès le début de la croissance urbaine de Casablanca il désigne l'unité d'habitation avec sa parcelle adjacente de terrain dans laquelle on garde des moutons ou une basse-cour, et où est entretenu un petit jardin potager. Actuellement, il est uniquement employé par l'administration pour définir l'espace construit et couvert, issu de multiples parcellisations et en deçà duquel un morcellement supplémentaire est impossible. La zriba correspond à une sorte d'étalon de mesure des programmes de relogement.

SIGLES ET ABREVIATIONS

ANHI	Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre
AUC	Agence Urbaine de Casablanca
CDG	Caisse des Dépôts et Consignations
CGI	Compagnie Générale Immobilière
CIH	Crédit Immobilier et Hôtelier
COSUMA	Compagnie Sucrière Marocaine
ERAC	Établissement Régional d'Aménagement et de Construction
LYDEC	Lyonnaise Des Eaux de Casablanca
MATEUH	Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
MRE	Marocain Résident à l'Étranger. Se dit aussi RME, Résident Marocain à l'Étranger (ancienne dénomination), ou encore TME, Travailleur Marocain à l'Étranger.
OCP	Office Chérifien des Phosphates
ONCF	Office National des Chemins de Fer
RAD	Régie Autonome de Distribution
RATC	Régie Autonome des Transports de Casablanca
SDAU	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SEH	Secrétariat d'État à l'Habitat
SNEC	Société Nationale d'Équipement et de Construction
SONADAC	Société Nationale d'Aménagement Communal
SOCICA	Société Chérifienne de la Cité Ouvrière Indigène de Casablanca dénommée SOCECA après 1956, Société Chérifienne de la Cité des Entrepreneurs de Casablanca.

Jeu psychogéographique :

"En fonction de ce que vous cherchez, choisissez une contrée, une ville de peuplement plus ou moins dense, une rue plus ou moins animée. Construisez une maison. Meublez-la. Tirez le meilleur parti de sa décoration et de ses alentours. Choisissez la saison et l'heure. Réunissez les personnes les plus aptes, les disques et les alcools qui conviennent. L'éclairage et la conversation devront être évidemment de circonstance, comme le climat extérieur ou vos souvenirs.
S'il n'y a pas eu d'erreur dans vos calculs, la réponse doit vous satisfaire."

Guy Debord, *Revue Potlatch* n° 1, Paris, juin 1954

INTRODUCTION GENERALE

L'exercice géographique qui consiste à figer la ville de Casablanca dans sa course pour la disséquer, la sonder ou encore la mesurer est un jeu parfois déroutant ainsi que le déclame le poète s'identifiant à sa ville : "Je ris de ceux qui se figurent méditer sur Casa, ou qui essaient de le faire croire aux gens. Qu'est ce que ça veut dire " réfléchir " sur Casa, quand elle n'admet que les trépidations et les effervescences ? Ville de chair et non de pierre"[1]. Pensée comme un personnage qui dans ses mouvements sans cesse renouvelés s'accroît et se transforme, Casablanca est aussi le reflet de ses tenanciers et de ses habitants, qui, par leurs décisions et leurs pratiques, façonnent le visage de la métropole. Dans ce jeu de dissection urbaine, cette thèse, portant sur la programmation et la réalisation de projets d'aménagement, se positionne dans une perspective écologique de la ville, envisagée comme une scène sur laquelle les acteurs se rencontrent et dialoguent. Une scène immense en réalité, puisque la capitale économique du Maroc compte en 2000 environ 3,5 millions d'habitants parmi lesquels presque un demi million vit en habitat non réglementaire, en bidonville et en habitat insalubre intra-muros. Ce sont des rencontres avec ces acteurs, jouant dans le cadre d'une confrontation permanente entre ceux instituant la ville et d'autres la vivant, qui en premier lieu ont guidé cette recherche. Mêlant des aspects de politiques urbaines et sociales, et intimement liées à la présence saisissante des quartiers précaires dans la ville, les opérations de relogement constituent des moments et des terrains révélateurs de ces confrontations.

RELOGEURS ET RELOGÉS : RENCONTRES OU CONFRONTATIONS ?

Difficiles à mettre en œuvre et lourds de conséquences, ces aménagements sont en général utilisés en dernier recours face à des situations d'urgence ou lorsque l'intérêt général prime, à l'exemple d'un tremblement de terre au Caire ou encore la mise en eau d'un barrage en Chine. Casablanca n'a vécu ni raz-de-marée, ni tremblement de terre, pourtant certains de ses habitants sont déplacés, relogés pour l'intérêt de la ville. Disposant d'une économie florissante et concentrant des richesses colossales par rapport au reste du pays, sa croissance débridée a engendré de nombreux dysfonctionnements, imposant, au yeux des aménageurs, des réajustements. Ceux-ci ne sont pas nécessairement liés à l'insalubrité, mais peuvent être issus de la recherche de prestige. C'est le cas de l'Avenue Royale pour laquelle les planificateurs ont tracé

[1] Abdallâh Zrika, "Casa c'est moi", in *Petites proses*, 1998, p. 49.

une ligne reliant la grande mosquée au centre ville traversant et détruisant progressivement les faubourgs du centre historique. Dans la mesure où rien n'est prévu pour les quartiers, pourtant identiques, situés à la périphérie de ce vaste projet, on peut supposer que les conditions d'habitat pourtant peu reluisantes de ces quartiers populaires restent annexes. À l'inverse la présence de nombreux quartiers précaires dans le périmètre urbain forment autant de situations d'urgence dans lesquelles l'insalubrité est un facteur majeur motivant le relogement.

Chargés de régler, en théorie, tous les maux de la ville, les déplacements de populations et l'accès à un logement sain, entraînent inévitablement des bouleversements dans la vie des relogés. Disposant de peu d'autonomie dans leur trajectoire résidentielle encadrée par les aménageurs, les mal-logés se transforment en bien-logés par le biais du relogement. Changeant d'horizon spatial, parfois social, ces citadins reformulent leurs manières de voir la ville, mais entreprennent aussi de multiples arrangements, adaptant par des pratiques de contournement, de détournement une opération d'urbanisme unilatéralement échafaudée par les aménageurs.

Idéalement, les opérations de relogement établissent donc des moments durant lesquels aménageurs et citadins pourraient se retrouver, se confronter. Fondement de toute action d'aide sociale, l'élaboration des procédures, chargées d'identifier les habitants nécessitant un soutien et une prise en charge par les pouvoirs publics, en serait le préambule, tandis que la définition, la création des lieux, permettant à ces casablancais de vivre mieux, en serait la finalité. À Casablanca, cette scène de rencontre qui institue la ville est intermittente mais elle se répète au gré des mises en œuvre des politiques, nécessitant (ou chargées de procéder à) des déplacements et des relogements de population. Ces politiques produisent, depuis une quinzaine d'années, de vastes cités d'habitat collectif, composant un terrain d'étude particulièrement vivant, à travers lequel on observe interagir les mécanismes de prise de décision et leurs effets.

Le caractère programmé du peuplement de ces nouveaux quartiers ainsi que leurs frontières précises et leur morphologie homogène, ont progressivement défini les contours de cette recherche, afin de répondre à un questionnement portant sur les quartiers périphérique et leurs populations. Par rapport à l'ensemble de travaux universitaires élaborés sur ces quartiers périphériques (voir bibliographie), notre recherche a donné priorité aux acteurs, aux stratégies des aménageurs, aux images, aux perceptions, aux adaptations des relogés, trop souvent écartés des études et des discours.

Sur ces espaces, la présence des bidonvilles et de l'habitat insalubre en général semble parfois écrasante et provoque de nombreuses interrogations. Sur leur histoire tout d'abord, quels facteurs ont favorisé une concentration aussi gigantesque de ces baraques dans la ville ? Mais cette question resterait incomplète si l'on n'aborde pas les facteurs qui ont maintenu cette insalubrité.

Comment se fait-il que des espaces insalubres nés aux marges de la ville, pour certains il y a plus de quatre-vingt ans, soient toujours dans la même précarité, quels phénomènes ont réussi à tenir leurs habitants à l'écart de toute évolution vers une meilleure qualité de vie, tandis que leurs quartiers sont exclus de la ville légale, bien qu'elle les ait depuis englobés ?
On questionnera aussi les opérations de relogement en cours, mettant fin pour quelques ménages seulement, à des années de vie dans le bidonville. Cette approche devrait permettre d'aborder l'insalubrité, non pas pour ce qu'elle est, mais pour les manières dont elle est perçue, combattue par les aménageurs, et rémanente dans la vie des nouveaux bien-logés.
Concernant les opérations de relogement, les questions capitales sont : **comment, sous la contrainte ou dans le dialogue, les habitants reformulent-ils, ou non, leur mode de vie après leur relogement ? Le passage d'un quartier illégal vers un quartier légal entraîne-t-il parallèlement une progression sociale des relogés, et quels en seraient les rythmes, les manifestations ?** À partir de l'exemple de ces relogés usant ou non de leur nouveau statut de citoyens – légaux –, on s'interrogera sur les natures des modes de vie à l'échelle de la périphérie casablancaise : **comment vivre et faire vivre son quartier dans les marges d'une grande ville où l'attraction du centre rend ces espaces pourtant densément peuplés, méconnus ?**

La construction de ce projet, tentant de répondre à ces questions, s'est faite de manière désintéressée, avec comme principales motivations l'établissement d'un état des lieux sur les espaces périphériques d'une grande ville et la découverte des conséquences des actions d'aménagement sur des catégories de population ne pouvant pas, a priori, s'y soustraire.

ÉLABORATION DU SUJET.

La première approche de cette recherche s'est déroulée en 1995-1996 lors d'un séjour initiatique de trois mois au sein de la SONADAC, une société d'aménagement casablancaise. J'ai eu alors le loisir de réaliser une enquête bien encadrée sur le relogement de familles déplacées dans le cadre d'une rénovation urbaine et débouchant sur un mémoire de maîtrise (Hauw, 1996). Un second voyage en 1997 et un rapport de DEA ont été l'occasion de sortir du cadre et d'approcher l'ensemble des auteurs des politiques de relogement à l'échelle de la ville. Collectant les informations sur les opérations de relogement sous toutes leurs formes, un constat apparaissait alors : les opérations récentes chargées de lutter contre l'habitat insalubre et de fournir un domicile décent aux mal-logés revêtent toutes depuis le début des années 1990 la forme de la cité d'habitat collectif. Cette conclusion du DEA sert ici de point de convergence dans la sélection de six projets, uniques programmes de lutte contre l'habitat insalubre et d'aide au logement, mis en oeuvre à Casablanca depuis.

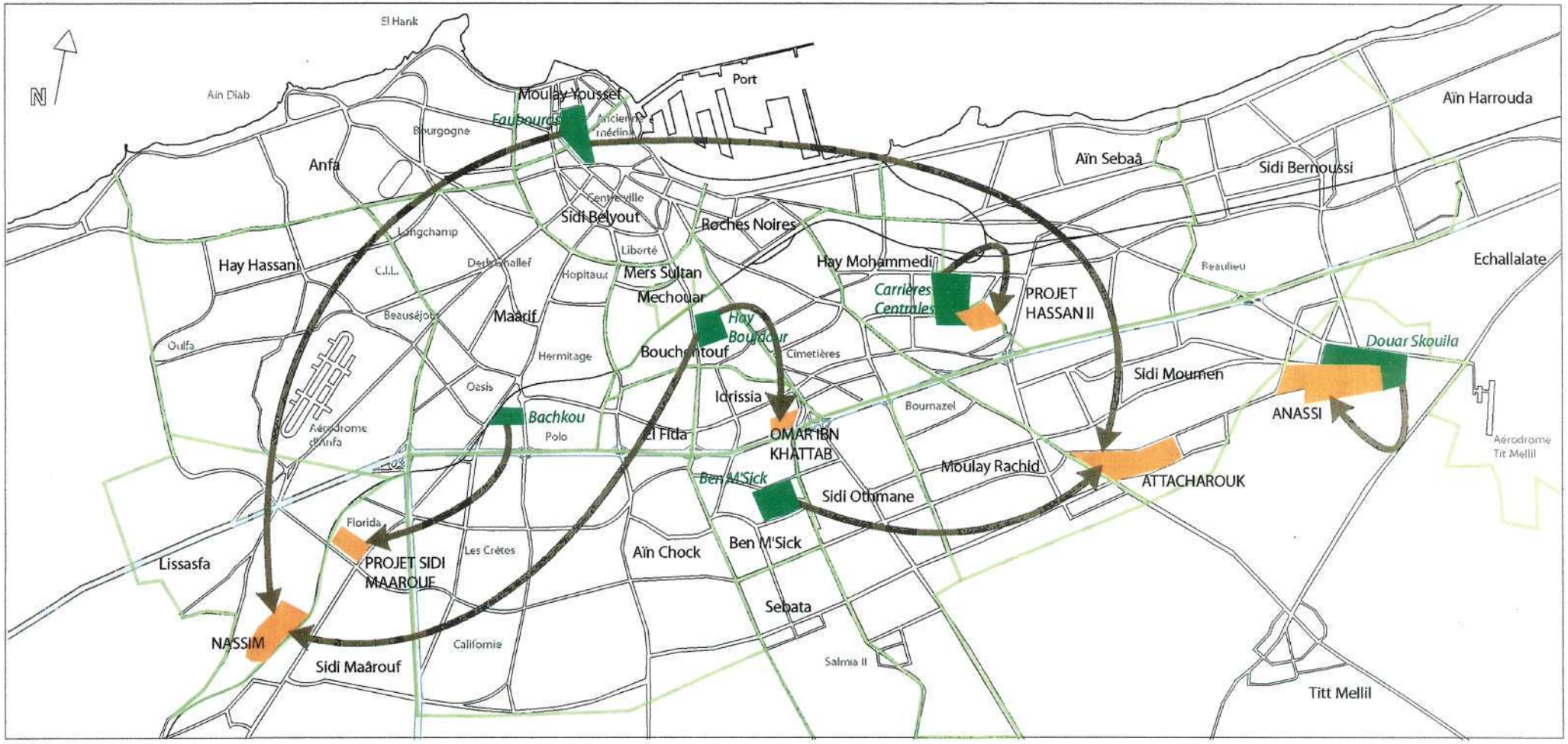
Pour accéder à ces cités les processus de relogement génèrent des changements spatiaux dans lesquels, sous l'autorité des aménageurs, les habitants se croisent, se rassemblent ou se séparent. Ces lieux et ces trajectoires, que l'on retrouve sur la carte n° 1, sont hétéroclites et peuvent être référencés selon la nature du projet.

Une première catégorie de relogement est justifiée par une situation d'urgence. Celle-ci concerne des habitants de **Hay Boujdour**, un quartier populaire et très dense de la Nouvelle Médina, concentrant de nombreuses marques de vétusté. Élevées à partir de 1920, les petits immeubles qui constituent le quartier sont désormais dans un mauvais état et les effondrements se sont multipliés à la suite d'inondations à répétition de 1995 à 1997. Les ménages sinistrés ont été regroupés provisoirement dans des écoles réquisitionnées, tandis que la Préfecture Derb Soltane - El Fida organisait leur relogement dans les cités **Omar Ibn Khattab** et **Nassim**, construites respectivement par l'ANHI Casa (Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre) et la SONADAC (Société Nationale d'Aménagement Communal).

Beaucoup plus massif, le déplacement des habitants des **faubourgs de l'Ancienne Médina** s'explique par la percé d'une avenue dans le cœur historique de la ville. Cependant, c'est davantage dans la recherche de prestige que de désengorgement de la circulation que ce nouvel axe, l'Avenue Royale, reliera le centre-ville moderne à la grande mosquée. En parallèle de la percée, une opération de rénovation urbaine est donc chargée de requalifier ces quartiers populaires, seul extensions à partir de 1907 du cœur historique de Casablanca et pudiquement dénommés "médina extra-muros" par des aménageurs qui semblent excuser ainsi leur démolition. Orientés par la SONADAC qui est chargée du projet, les habitants migrent progressivement, dans un premier temps dans la cité **Attacharouk**, construite par la société Attacharouk, puis dans la cité **Nassim**, bâtie par les instigateurs de l'opération.

Plus répandus, des programmes ciblant les bidonvilles cherchent à éradiquer ces quartiers précaires. Menés par des aménageurs tentant d'assainir la ville, ils concernent des quartiers certes insalubres mais aussi symboliques sur lesquels leur action sera remarquée. Ainsi, depuis le début du relogement en habitat collectif, seuls les habitants des gros bidonvilles casablancais peuvent accéder aux appartements avec l'aide des aménageurs. Il s'agit de quatre projets présentés ici d'ouest en est.

CARTE N°1 LOCALISATION DES OPERATIONS DE RELOGEMENT EN HABITAT COLLECTIF A CASABLANCA



1 Kilomètre

Voies principales (ou projetées)

Autoroutes

Chemin de fer

Découpage communal

Bidonville / quartier insalubre, quartier de départ.

ANASSI — Complexe résidentiel, quartier de relogement.

Trajectoires résidentielles des relogés.

Idrissia — Noms des Communes

Beaulieu — Noms des quartiers

Bachkou, qui portait au départ le nom de Derb Delay, est un bidonville historique de Casablanca dont les origines remontent aux années 1940. Situé au départ à la périphérie de la ville, il est aujourd'hui ceinturé de quartiers résidentiels aux noms évocateurs de Polo, l'Oasis, ou encore l'Hermitage. C'est l'ERAC Centre qui est chargé de déplacer les bidonvillois vers le **Projet Sidi Mâarouf**, une cité d'habitat collectif construite dans le quartier Florida, un nom séduisant dont les ex-bidonvillois peuvent désormais user "légalement".

À **Ben M'Sik**, reconnu au début des années 1980 comme étant le plus gros bidonville du Maroc, une partie des 80.000 habitants a depuis été "prise en charge" par la société **Attacharouk**, et relogée dans la cité éponyme[2].

La population du bidonville des **Carrières Centrales** réside, quant à elle, dans un quartier historique, reconnu pour son ancienneté, mais aussi comme foyer de résistance populaire lors de la lutte pour l'indépendance, un héroïsme désormais devenu mythique. Cependant, l'insalubrité de ce quartier précaire a poussé les Communes de Aïn Sebâa et Hay Mohammedi, sur lesquels il est installé, à reloger les habitants dans le **Projet Hassan II**.

Enfin, à l'extrémité est de la ville, le **Douar Skouila** a connu un développement beaucoup plus récent, dans un environnement beaucoup plus déshérité. C'est un promoteur privé, le groupe Anassi, qui est chargé de reloger les habitants du bidonville à la place duquel surgissent les immeubles blancs de la cité qui a pris le nom de son promoteur : **Hay Anassi**.

Élaborées puis mises en œuvre par plusieurs types d'acteurs qui se retrouvent dans certains cas en concurrence, les opérations de relogement voient s'affronter plusieurs organismes chapeautés par le Ministère de l'Intérieur (SONADAC, Préfecture Derb Soltane – El Fida) ou par le Secrétariat d'État à l'Habitat (ANHI Casa, Attacharouk, ERAC Centre).

Par leur position aux marges de la ville et leur forme, les complexes résidentiels comportent de nombreuses similitudes avec les grands ensembles construits en Europe. Les travaux de recherche sont nombreux sur ces espaces, on peut citer ceux déjà anciens mais portant spécifiquement sur des opérations de relogement, à Paris par Henri Coing (1967), et à Londres par Michael Young et Peter Willmot (1983). Ces ressources livresques permettent d'insérer les aménagements casablancais récents dans un contexte plus large, et de multiplier les points de

[2] Le nom officiel de ce complexe résidentiel est Hay Al Walâa. L'utilisation de ce toponyme reste cependant limitée. Les seules traces remarquées, sont les adresses postales et la dénomination de quelques structures, notamment associatives, cherchant à légitimer et rendre plus officielle leur action (un club de football, *Chebab Al Walâa* : Jeunesse de l'allégeance, et une association d'habitants, *widadya Al Walâa* : amicale de l'allégeance). Au quotidien, la désignation d'Attacharouk est employée par ses habitants, certains jeunes se définissant même comme *'ttacharouki*, mais aussi dans un sens dévalorisant, par des casablancais plus aisés, pour qui ce nom semble symboliser la quintessence des quartiers populaires de la périphérie casablancaise.

comparaison, tant au niveau des pratiques des habitants qu'à celui des projets des aménageurs. Cependant l'application de grilles d'analyse élaborées dans d'autres contextes s'avère ardue face au contraste des terrains d'étude. Car si en tant que grande ville d'Afrique du Nord, Casablanca dispose d'une position hégémonique sur la structure urbaine du Maroc, son développement reste parfois difficilement contrôlé, tandis que les quartiers précaires se répandent sur l'ensemble de ses espaces.
Ces spécificités se retrouvent dans de nombreux travaux, à l'image de ceux de B. Florin (1999) sur le Caire, et ceux de F. Navez-Bouchanine (1997) sur les villes marocaines, qui offrent une connaissance très développée des évaluations de projet tant dans leurs dimensions organisationnelles que leurs conséquences sur les pratiques habitantes.

Cette base de documentation a parallèlement été renforcée par des ouvrages de type informatif comme de nombreux rapports édités par les aménageurs, ainsi qu'une revue de presse nationale suivie depuis 1995 et qui se fait régulièrement l'écho de toutes les actions entreprises pour (ou contre) les plus démunis et les mal-logés, un grand débat d'actualité au Maroc.

La recherche sur les complexes résidentiels casablancais, assez peu pratiquée jusqu'à présent, a nécessité la réalisation d'un travail de terrain, justifiant de la sorte l'expérimentation de plusieurs approches.

DU QUESTIONNAIRE AU DIALOGUE, ITINÉRAIRE MÉTHODOLOGIQUE.

Mes premiers pas dans les quartiers de relogement casablancais étaient accompagnés par des agents de la SONADAC, qui, en "ouvrant grands leurs portes et leurs dossiers", m'offraient l'occasion unique de disposer de données quantitatives précises sur les relogements. Les séjours suivants me donnèrent la mesure de cet "évènement", qui m'avait permis, depuis le cœur de l'organisme opérateur, d'observer au jour le jour l'élaboration des interventions des aménageurs sur la ville mais également les représentations qui les généraient, qui les accompagnaient.
Cette plongée dans l'action des aménageurs est restée unique lors de cette recherche, les responsables devenant, lors des séjours suivants, plus méfiants, surprotégeant leurs données statistiques mais maintenant les portes ouvertes. Ainsi introduit, et grâce à un effet domino, mes relations dans le milieu de l'urbanisme à Casablanca se sont rapidement étoffées. Les entretiens ont été réalisés sur deux niveaux avec d'une part la rencontre des organismes opérateurs, proches du terrain à Casablanca, et d'autre part, avec des entrevues à Rabat auprès des agents du Secrétariat d'État à l'Habitat et ses multiples appendices. Les interviews avec les acteurs appartenant au niveau prescripteur, et à celui de l'exécution ont en outre été régulièrement

renouvelées, permettant d'installer, avec certains, un véritable dialogue. Cette pratique a permis sous certaines conditions, de dépasser la "langue de bois" et d'aborder des questions telles que leurs relations avec les différentes structures chargées de l'urbanisme, ou encore leur vision personnelle de la ville, là où de simples entretiens auraient seulement laissé entrevoir les processus matériels générant les opérations de relogement en habitat collectif.

En parallèle de ces entretiens dans le milieu officiel de l'urbanisme, les cinq années de présence intermittente ont constitué l'occasion d'expérimenter de manière très empirique plusieurs méthodes d'approche dans les cités de relogement.

La première enquête, chapeautée par l'opérateur, s'est révélée brutale face à une population qui cherchait à répondre ce qui plairait à ce stagiaire flanqué des membres de l'organisme officiel, la SONADAC, tandis que les filtres et les commentaires d'une traduction orientée, ne me laissaient entrevoir qu'une fraction de leurs commentaires.

La question du langage a de grandes incidences sur la manière dont le terrain s'est déroulé par la suite. Le français, couramment répandu au Maroc, n'est que très peu parlé dans les cités de relogement et les quartiers populaires de Casablanca. Cependant, dès que cela était possible les entretiens se déroulaient en français, provoquant des situations d'échange beaucoup plus complètes et spontanées. Car le *ddarija*, l'arabe dialectal marocain, reste toujours pour moi assez mystérieux et confus, quelque part entre l'argot de la périphérie et le "dialectal épuré" enseigné à l'Institut Français de Casablanca. Ne disposant pas au départ d'un niveau suffisant pour mener des entretiens, c'est accompagné d'un traducteur que je suis allé faire des enquêtes. Un procédé certes peu discret mais efficace et parfois même rassurant, alors que nous errions des journée entières dans les cités et à leurs alentours.

Les contextes du terrain, pratiqué principalement dans deux des six citées étudiées, ont évolué tout au long de l'étude. Influencée par des méthodes de terrain relevant plus de l'ethnologie, (Olivier de Sardan, 1995), la seconde enquête, au printemps 1997 prit la forme d'une "observation-habitante", terme peut être plus exact que celui d'observation participante définissant le chercheur comme co-acteur. Par la recherche d'un logement puis la vie quotidienne dans la cité Attacharouk, ce séjour fut l'occasion d'une "familiarisation" avec certains codes et usages de la société marocaine. Le corpus bâti alors est composé de nombreuses notes de terrain, d'entretiens formels dûment consignés par écrit lors de l'exploration des réseaux associatifs et familiaux à partir de quelques relations amicales (la technique du porte à porte

anonyme ou à partir des listes de relogés a été définitivement abandonnée). À côté de ces entretiens semi-dirigées, les activités quotidiennes comme jouer aux cartes au "Café Orange", passer la journée chez un ami vendeur de cacahuètes grillées, n'ont pas systématiquement été consignées ni même préméditées mais ont constitué une véritable imprégnation encore bien vivante alors que j'écris ce passage sept ans et demi après.

La fin de ces deux mois passés presque continuellement dans la périphérie casablancaise a correspondu à un "assèchement du terrain", et les séjours de plus en plus longs à Casablanca m'ont permis de passer à un troisième type d'approche. Composée d'entretiens formels à l'aide des réseaux déjà installés mais aussi de vagabondage, la lecture d'un texte de Colette Petonnet donna, à posteriori, un "nom scientifique" à ces déambulations et ces rencontres : l'observation flottante. Cette démarche semble particulièrement adaptée pour les enquêtes dans des lieux publics "anonymes" : les jardins du Caire et de Damas (Gillot, 2002), les cimetières parisiens par Colette Petonnet. "Elle consiste à rester en toute circonstance vacant et disponible, à ne pas mobiliser l'attention sur un objet précis, mais à la laisser flotter afin que les informations la pénètrent sans filtre, sans à priori jusqu'à ce que des points de repères, des convergences, apparaissent et que l'on parvienne alors à découvrir des règles sous-jacentes" (Petonnet, 1982, p. 39). À vocation résidentielle et parsemées d'espaces privés, les cités de relogement sont aussi composées d'espaces publics, où l'anonymat (relatif) permettait de provoquer, de subir de telles rencontres et découvertes.

En parallèle, c'est grâce aux connaissances et amis rencontrés lors des premiers séjours que j'ai continué à mettre à jour, jusqu'en juillet 2000, mes connaissances sur la périphérie casablancaise[3], exploitant au maximum des réseaux relationnels se transformant parfois en labyrinthes et ignorant les frontières des quartiers. Ainsi, des personnes d'Attacharouk relogées de l'Ancienne Médina nous ont fait rencontrer des cousins, anciennement leurs voisins, et désormais relogés à Nassim ; de même, une doctoresse d'Attacharouk m'a introduit auprès de son amie et collègue, doctoresse dans la cité Anassi, et qui, à son tour, m'a présenté ses "meilleurs malades", etc. Les habitants de deux quartiers n'ont cependant jamais été "formellement enquêtés", ceux de Omar Ibn Khattab, pas encore investit par la population alors que nous étions sur le terrain, et ceux du Projet Hassan II, peut-être par hasard ?

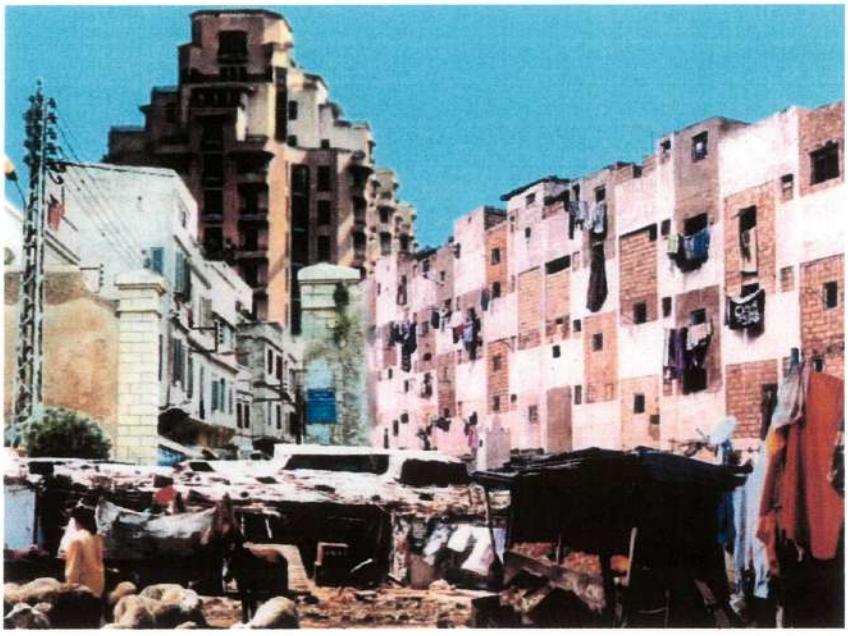
[3] Le corpus d'enquêtes formelles est constitué par une centaine d'entretiens plus ou moins complets selon le contexte de la rencontre (48 à Attacharouk, 40 au Projet Sidi Mâarouf, 13 à Anassi et 6 à Nassim), tandis que les notes de terrains couvrent des pages de cahier d'écolier, support qui semblait le moins incongru dans des quartiers populaires où l'analphabétisme est courant. On retrouve en annexe, dans la liste des pseudonymes, l'origine et le quartier de résidence ainsi que l'âge et les responsabilités éventuelles de 47 d'entre eux qui sont cités au cours de ce travail.

L'amitié et les échanges rendus possibles par ces enquêtes aléatoires et à un rythme assez lent ont aussi permis d'aborder la ville dans son ensemble en compagnie de ces relogés qui ne sont pas seulement des habitants issus du bidonville ou des quartiers dégradés mais avant tout des Casablancais. Nous retrouverons quelques pérégrinations faites en leur compagnie à la fin de cette étude qui figurent nos tentatives pour nous laisser emporter et imprégner, à la manière de Susan Osman (1994), et restant ouvert à tous les signes et "toutes" les sollicitations, tous les métissages, pour des résultats peut être pas strictement représentatifs de la globalité des relogés mais fiables.

Le plan de ce travail se décompose en trois parties dont la première s'attache à retracer l'histoire de Casablanca à travers les actions en faveur de l'habitat des classes les plus démunies mais aussi du développement toujours plus rapide des quartiers insalubres dans la ville. La seconde partie développe les procédures des projets de relogement actuels tout en s'interrogeant sur leur caractère social. Enfin, une troisième partie sera l'occasion d'observer les pratiques des habitants dans un environnement nouveau : les complexes résidentiels.

PARTIE I

LA PÉRIPHÉRIE CASABLANCAISE, TERRAIN DE CONFLIT ENTRE QUARTIERS INSALUBRES ET PROJETS D'AMÉNAGEMENT.



INTRODUCTION

Casablanca, "la ville moderne", "un terrain d'innovation", ces désignations qui ont accompagné la re-création de la ville depuis le début du XXème siècle et dont certains aspects sont redécouverts aujourd'hui notamment à travers l'ouvrage de Monique Eleb et Jean-Louis Cohen, "Casablanca, mythes et figures d'une aventure urbaine", ne qualifient que partiellement une cité où est apparu le premier bidonville au Maroc.

Cette première partie est consacrée à l'étude de ces implantations, et de manière plus générale à l'habitat populaire qui a accompagné et soutenu le développement de la ville. Les évaluations officielles en 2000 font état de 51201 ménages, représentant 300.000 personnes vivant dans les bidonvilles et 23089 ménages recensés dans l'habitat non réglementaire, soit 11,38 % des ménages de la capitale économique[4]. Ce à quoi il faut ajouter les milliers de ménages résidant dans des conditions précaires au sein même de la ville, dans l'ancienne médina et ses faubourgs, ainsi que dans d'autres quartiers anciens comme la nouvelle médina et Derb Ghallef.

Cet ensemble de quartier prend différentes dénominations selon l'interlocuteur auquel on s'adresse. Pour la presse, il s'agit de taudis tandis qu'un chercheur emploiera plus volontiers les mots "mal-logés", ou encore "habitat précaire". Pour les pouvoirs publics, il s'agit d'habitat insalubre, il existe même une Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre (ANHI) depuis 1984, chargée d'endiguer ce phénomène.

Ces quelques exemples expriment bien la diversité morphologique et spatiale de ces quartiers dont le principal point commun est de se définir en négatif d'une ville moderne et "saine". En effet, si l'on revient sur l'origine latine du mot insalubre, celui-ci est formé à partir du préfixe privatif *in* et de l'adjectif *salubris* qui signifie "sain" et a été lui-même formé sur le nom *salus*, le "salut, la bonne santé". D'après son étymologie, ce mot signifie donc "état nuisible à la santé", malsain. Pour élargir cette perspective et orienter cette première partie, nous reprendrons aussi à notre compte la définition donnée par Colette Petonnet pour qui "la notion de taudis n'existe pas dans l'absolu parce que la notion de confort est personnelle. Il n'est de taudis que lorsque celui qui l'habite le ressent comme tel." (1982, p. 36)

---

[4] "Évaluation du volume de l'habitat insalubre en 2000", Statistiques du Ministère de l'Habitat Direction de la Promotion Immobilière, publiée par l'Observatoire de l'Habitat, 5 Septembre 2001.

Au cours du premier chapitre, nous parcourrons les différentes implantations d'habitat précaire et dégradé tout en observant les différents modes de vie de leurs habitants, d'origines et de conditions contrastées.

Après l'observation des images des taudis et des mal-logés, nous questionnerons dans un second temps les attitudes et les actions adoptées par les pouvoirs publics au Maroc face à cette problématique. De manière chronologique, nous retracerons les expériences casablancaises de lutte contre l'habitat insalubre, en les mettant en perspective avec l'histoire et le développement de la ville. Les différentes évolutions de ces programmes, tant dans leurs justifications que dans leurs réalisations, nous amèneront à présenter les opérations de relogement en habitat collectif, dernière mouture des aménageurs.

CHAPITRE 1

UN CADRE DE VIE ORDINAIRE, LE QUARTIER INSALUBRE, BIDONVILLE ET HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ.

Revenons dans un premier temps sur la notion d'insalubrité. Pour Abderrahmane Chorfi elle est "le résultat de l'existence de standards ou de normes reconnus par la société. En dessous des normes admises culturellement, le logement est insalubre. Mais normes et standards sont eux-mêmes des objets mutants non seulement dans le temps mais dans l'espace (dans la même société selon les lieux)" (1995, p. 92). Dans le tableau n° 1, Chorfi recense pour l'administration les différentes exigences auxquelles doit répondre un logement pour être sain. Dans le tableau n° 2, on retrouve les principaux facteurs de dégradation et de mauvaise condition d'installation dont l'importance varie selon le type de quartier et crée ainsi de l'insalubrité.

Tableau n° 1 : Exigences de l'habitat et du quartier définissant l'insalubrité.

EXIGENCES PSYCHOPHYSIOLOGIQUES DU LOGEMENT	EXIGENCES SOCIOLOGIQUES DU LOGEMENT	EXIGENCES DU QUARTIER
Évacuation des excréments et des déchets solides ; drainage des eaux	Intimité et sociabilité	Équipements sociaux et sanitaires de 1ère nécessité
Eau saine à domicile	Appropriation possible	Réseaux d'infrastructures
Espace intérieur (dimensions au sol et hauteur)	Adaptation au mode de vie	Qualité de l'environnement naturel ou artificiel
Propreté des sols et des murs	Équipement	Services urbains
Lumière suffisante (naturelle, artificielle, obscurité pour le sommeil)	Reconnaissance sociale (mur ou fenêtre sur rue)	Accessibilité par l'automobile
Hygrométrie		
Pureté de l'air		
Acoustiques		
Perception du monde extérieur		
Ensoleillement		
Absence de risque d'effondrement d'une partie ou de la totalité du logement		
Protection contre les animaux nuisibles		
Séparation des espaces humains et animaux		
Protection contre le vol et l'intrusion de personnes		
Accès (handicapés, secours, meubles)		

Source : D'après A.Chorfi, L'insalubrité dans l'habitat urbain au Maroc. Définitions et diagnostics, 1995.

Tableau n° 2 : Types d'habitat insalubre et facteurs variables de l'insalubrité.

TYPES DE QUARTIERS POUVANT COMPORTER DE L'INSALUBRITÉ	FACTEURS INTRINSÈQUES D'INSALUBRITÉ	CONDITIONS EXTÉRIEURES D'INSALUBRITÉ
Bidonville	Habitabilité	Milieu physique
Quartier clandestin	Sécurité	Environnement bâti extérieur
Médina	Risque	Type et taille de la famille résidente
Quartiers économiques	Vétusté et durabilité	
Habitat insalubre diffus		
Habitat rural périphérique		

Source : D'après A.Chorfi, L'insalubrité dans l'habitat urbain au Maroc. Définitions et diagnostics, 1995.

Ces normes apposées sur des logements, des quartiers, bien que très utiles pour cerner les poches d'insalubrité, sont insuffisantes pour refléter la réalité de ces habitations précaires. Celle-ci ne peut être appréhendée en dehors du contexte socio-culturel d'une manière générale et de la perception qu'en ont les habitants concernés. Nous reviendrons ici sur les contextes de création de ces quartiers et leurs implantations dans la ville. Cette première approche nous permettra ensuite d'observer les conditions de vie des habitants des quartiers précaires et leur insertion dans la ville.

A CARACTÉRISTIQUES ET DIFFUSION DE L'HABITAT INSALUBRE À CASABLANCA.

Pour mieux comprendre la ville de Casablanca et les politiques urbaines qui l'ont façonnée, nous dresserons un état des lieux des quartiers insalubres. Les installations humaines précaires à Casablanca sont des phénomènes anciens à l'échelle de l'histoire urbaine. Dans un premier temps, nous retracerons le développement de ces quartiers populaires casablancais, tant ceux en dur que ceux en "bidon". Dans un second temps, nous observerons la typologie de ces espaces de vie et principalement leur place dans la ville. Ainsi, ce premier point de notre étude nous permettra de disséquer le mélange hétérogène de quartiers et de type d'habitat regroupé sous le terme officiel de "quartier insalubre".

1. Un phénomène ancien et diversifié.

L'habitat insalubre est présent dans pratiquement tous les quartiers de Casablanca, et en particulier dans les zones d'habitat populaire. Certains de ces quartiers ont été produits par les autorités comme des réponses aux problèmes posés par le "logement du grand nombre" et à la résorption des bidonvilles, des années 1930 à 1980. Les conditions de leur création seront détaillées dans le deuxième chapitre de cette partie. Nous nous limiterons ici volontairement à exposer les raisons et les processus de taudification de ces logements.

a. La densification des quartiers populaires.

Nous définirons les quartiers populaires comme un "négatif" de la ville moderne de Casablanca. En effet, les programmes de constructions neuves casablancaises ont longtemps été "réservés" aux Européens[5] et plus récemment pour une certaine classe aisée de la population, comme le montre la multiplication depuis les années 1980 des "immeubles de résidence" à Casablanca[6].

Les quartiers populaires comprennent les installations anciennes telles que le centre historique : la médina et ses excroissances ou encore le Derb Ghallef qui se sont extrêmement densifiés du fait de l'impossibilité d'accéder à la ville moderne. On peut aussi

---

[5] "Dès leur création, les premiers quartiers de la ville nouvelle sont 'de facto' inaccessibles à l'immense majorité des musulmans modestes, bien qu'aucun règlement ne leur interdise d'y résider", J.L Cohen, M. Eleb, Portrait de ville : Casablanca, p. 31.

[6] "La concurrence entre promoteurs immobiliers de différentes tailles qui a entraîné une diversification de l'offre n'est pas arrivée à rendre les résidences accessibles à toutes les couches moyennes ou du moins à la majorité d'entre elles.", M. Chouiki, 1987, p. 42.

ajouter une seconde catégorie : les habitations destinées aux ouvriers et aux indigènes construites sous le Protectorat, telles que les cités patronales, la nouvelle médina ou Aïn Chock, puis l'habitat du plus grand nombre comme les trames économiques de Sidi Othmane. Ces programmes qui avaient pour but de loger décemment les classes populaires, ont connu des dégradations et, à l'instar des "quartiers anciens", une très forte densification. Les standards de confort évoluant dans le même temps, ces quartiers se retrouvent eux-mêmes "vecteurs" de l'insalubrité dans la ville.

- L'ancienne médina et ses faubourgs : un centre "hors la ville".

Le cœur historique de Casablanca qui s'étend sur 4,5 km² n'a pas l'ampleur des médinas des grandes villes marocaines (cf. planche n° 1, p. 29). Il connut une histoire mouvementée, correspondant à celle de l'abri côtier d'Anfa qui prit le nom de Casablanca à partir de 1770 sous l'impulsion du souverain Sidi Mohammed Ben Abdellah. C'est ce petit espace, le cœur de Casablanca que l'on désigne en français : Médina ou Ancienne Médina, et en arabe dialectal : *Médina khdima.* "Le terme médina dans l'usage qu'en font les Marocains avant et après le Protectorat français, renvoie à un ensemble territorial urbain large opposé à l'espace rural, ce terme, dans l'usage européen, voit sa référence territoriale se rétrécir pour ne concerner , dans un espace urbain en extension, que le territoire historique des villes marocaines"[7].

La médina, malgré ses rues tortueuses, ses cul-de-sac, ses petits immeubles de 2 à 4 étages et ses nombreux équipements habituels (four, hammam et mosquée), n'offre cependant pas le même spectacle que les médinas traditionnelles. Ce qui frappe lorsqu'on circule dans la médina, c'est le nombre important d'ouvertures sur la rue, que l'on se trouve dans les *derb* ou bien sur les artères principales parfois bordées d'immeubles de "type européen" bâtis à la charnière des XIXème et XXème siècles par les commerçants et consuls étrangers[8].

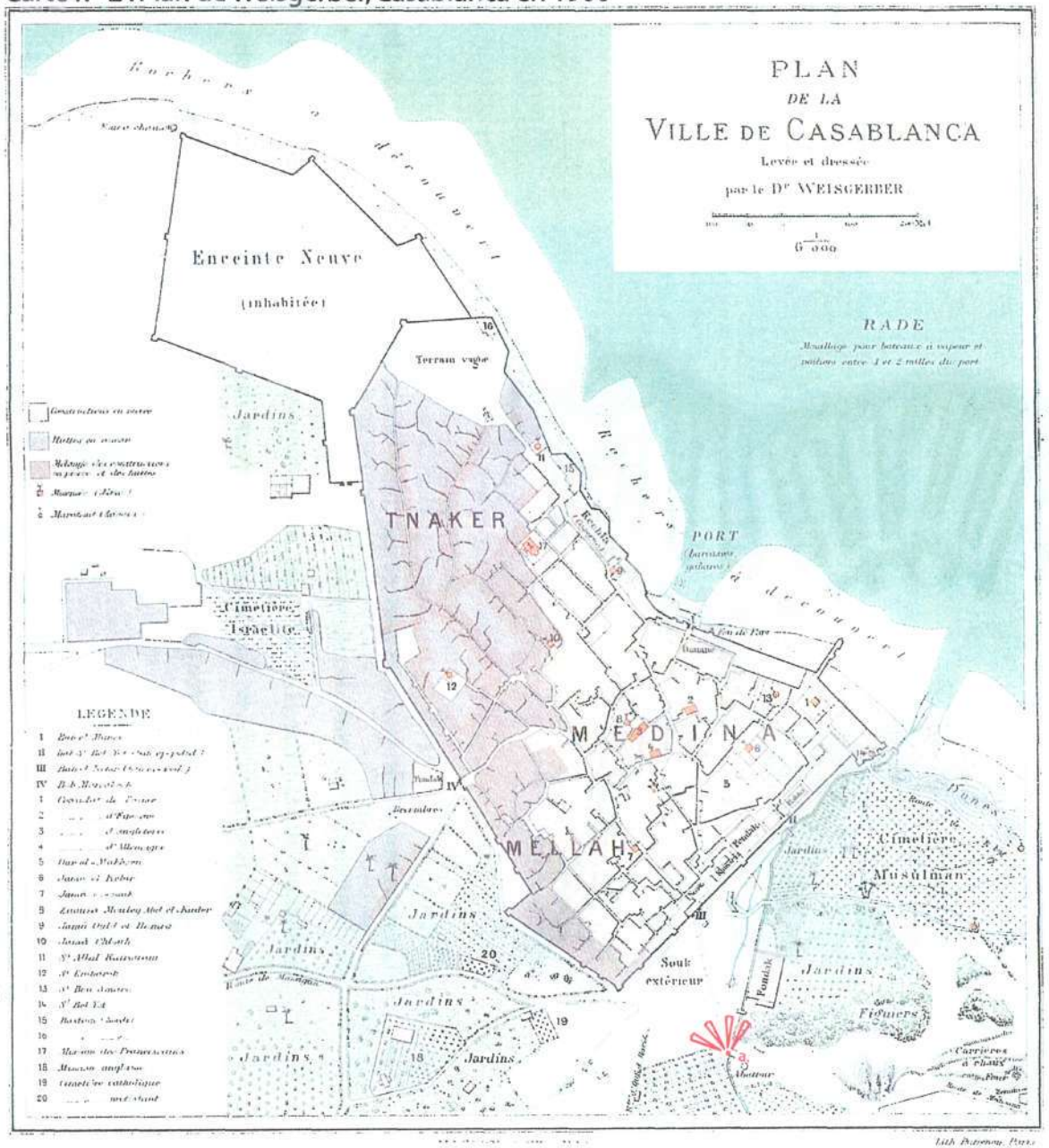
---

[7] A. Arrif, "Madina/Médina, écarts et glissements de sens. Mots de l'espace et identités territoriales. Le cas du Maroc", Communication au Colloque "Les mots de la ville", Paris, 4-6 décembre 1997.

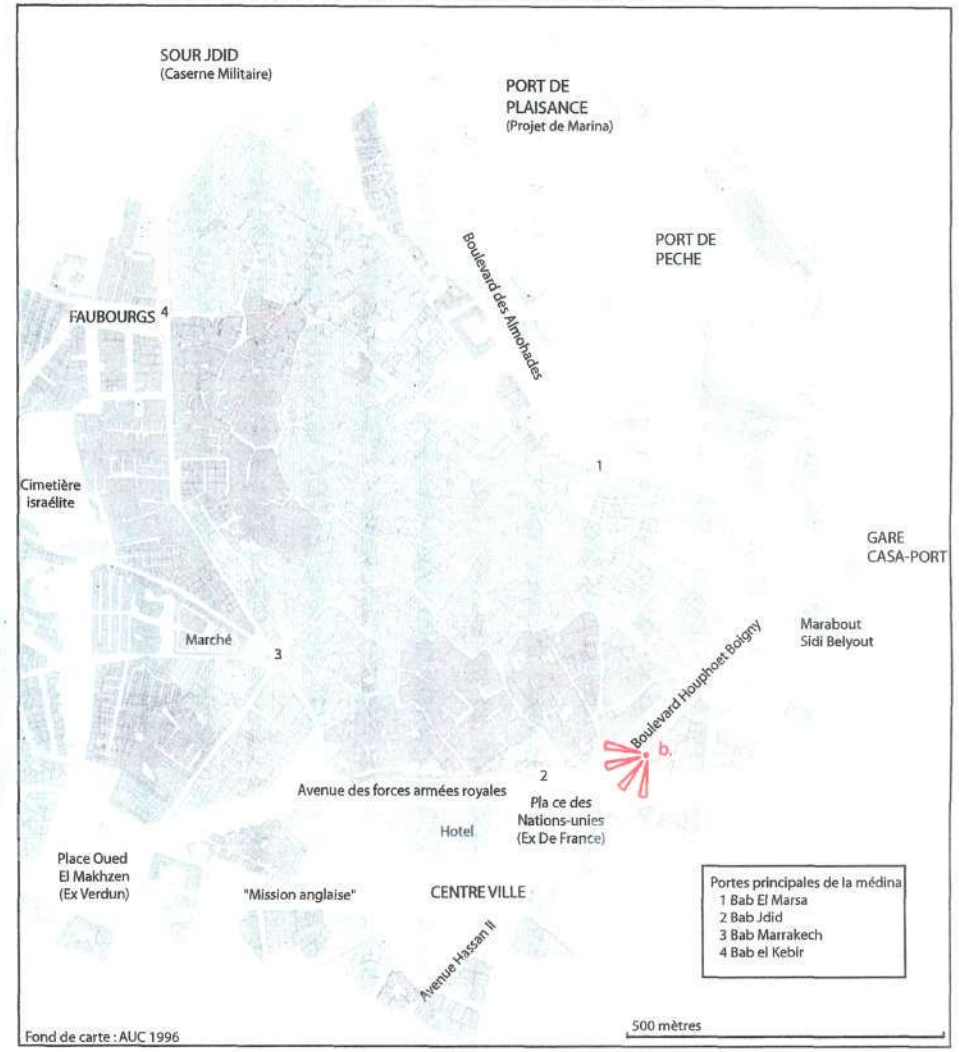
[8] "Par ses maisons, l'ancienne médina diffère des vieux quartiers traditionnels marocains. Les maisons à patio sont rares, généralement la cour est minuscule ou inexistante, la maison s'ouvre sur la rue par des petites fenêtres avec parfois des balcons. Beaucoup de ces maisons datent du début du siècle. Souvent en mauvais état, ce sont des maisons bourgeoises prolétarisées où s'entassent une population de locataires aux faibles ressources, et généralement une famille de cinq à six personnes vit dans une seule pièce. Le centre et l'est de la médina presque totalement taudifiés, sont insalubres et sous-équipés" Rapport justificatif du plan d'aménagement, commune de Sidi Belyout, Agence Urbaine, 1989, p. 5.

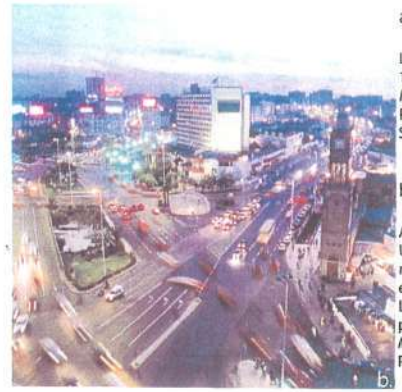
Planche n° 1
L'Ancienne Médina et ses abords de 1900 à 1996

Carte n° 2 : Plan de Weisgerber, Casablanca en 1900



Carte n° 3 : L'Ancienne Médina et ses abords en 1996





a. Abords de la médina vers 1911

La tour de l'horloge est construite en 1910 par Dessigny au niveau de *Bab El Kebir* (la tour est démolie en 1948).
Photo : Marcelin Flandrin
Source: M. Sijelmassi, 1997, p. 118

b. Abords de la médina en 1997

Au premier plan, la Place des Nations-Unies et la tour de l'horloge reconstruite en 1993 par l'AUC à un emplacement différent.
L'hôtel (bâtiment beige) au second plan est construit sur l'emplacement du *Mellah*.
Photo : Rachid Kouli

Hauw 2004

ource : Cohen et Eleb 1999, p.10

Le passage de la médina vers les faubourgs se fait par des portes aménagées dans la muraille. "Hors les murs", on retrouve la même disposition des bâtiments sur rue ainsi que l'étroitesse de la voirie. Celles-ci suivent dans certains *derb* une trame régulière qui trouve son origine dans le lotissement de ces anciens jardins par leurs propriétaires (ces quartiers portent d'ailleurs souvent le nom de leur ancien propriétaire).

La médina dont les limites correspondaient au tracé urbain de Casablanca avant 1912 a perdu au fil du temps la diversité de sa population. Les Européens l'ont quitté dès la création de la ville neuve puis la bourgeoisie marocaine en a fait autant lors de l'édification de la nouvelle médina et des Habous à partir des années 1920. Une autre communauté quittera massivement la médina après 1948, ce sont les juifs du Mellah partis vers Israël. Très dégradé, il sera ensuite rasé pour la construction d'un hôtel de luxe et l'élargissement de la place des Nations Unies. Une opération urbanistique caricaturée sur la figure n° 01 comme une attaque de la ville moderne sur la médina.

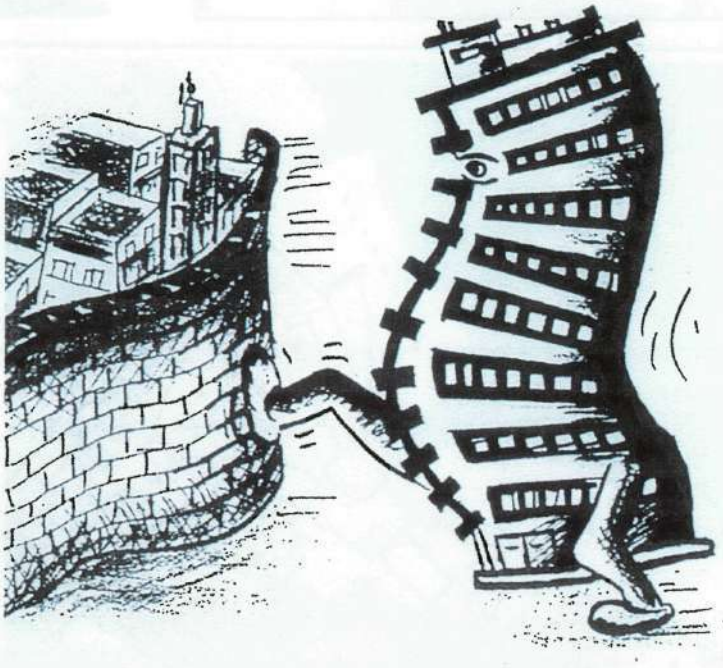


Fig. n° 01 : L'ancienne médina sous les coups de la ville moderne. Le building donnant des coups de pieds sur la muraille symbolise les avancées de la ville moderne sur la médina. Il semble être inspiré de l'immeuble Liberté, véritable repère urbain de 17 étages à Casablanca, qui lors de sa construction en 1950 était le plus haut du continent africain.

Ce dessin accompagne l'article de M. Chaoui *Casablanca, l'ancienne médina en sursis*, in Lamalif n° 68, Janv./Fév. 1975, p. 22-23.

Un patrimoine bâti peu reluisant et une fuite des habitants qui pourraient avoir les moyens de l'entretenir, ce sont là les deux facteurs prédominants de la taudification du centre historique de la ville. De plus, les immeubles vacants ont été, après le départ de leurs propriétaires, divisés en lots et bien souvent redivisés par la suite. Ils ont accueilli l'immigration rurale attirée par le développement de la ville et ses industries.

- Des quartiers indigènes aux trames Ecochard, taudification progressive des fleurons de l'urbanisme casablancais.

Tout comme la médina et ses faubourgs, les autres quartiers où ont longtemps été cantonnées les classes marocaines populaires ont subi de nombreuses dégradations. La surpopulation due à l'exode rural a, là aussi, favorisé la dégradation du patrimoine bâti. Aucun de ces quartiers n'a fait l'objet d'opération de réhabilitation de l'habitat, mis à part le quartier des Habous grâce à sa proximité du palais royal et à sa valeur patrimoniale et touristique. Tour à tour, les cités patronales (1910 – 1940), la nouvelle médina (1920 – 1940) puis Aïn Chock (1945) et les trames Ecochard[9] (1950 – 1980) ont, lors de leur création, incarné la modernité et l'avenir d'une ville plus confortable, plus saine pour les classes populaires

Ces quartiers ont ensuite évolué. Déjà dans les années 1960, André Adam notait que "les cités ouvrières elles-mêmes construites par les employeurs, atteignent une densité relativement élevée : 526 h/ Ha à la SOCICA et 868 h/ Ha à la COSUMA. On imagine sans peine ce qui s'est passé : un logement conçu pour 5 personnes en abrite 10 ou d'avantage"[10]. La densification des logements a eu des effets visibles sur le bâti. Les maisons ont été surélevées, certaines de la cité LAFARGE ont été entièrement reconstruites. Les surélévations en tôle, quasi-systématiques dans les cités COSUMA et SOCICA, sont les seuls éléments visibles au-dessus du mur d'enceinte et donnent de l'extérieur une vision plus proche du bidonville que d'une "copie de médina".

Les autres projets de relogement réalisés durant la première moitié du XXème siècle ont connu le même sort : une densification extrême qui a mis à nu la non-adaptation de ces projets qui se voulaient culturalistes. Les logements, qu'ils aient été construits par les pouvoirs publics ou des entrepreneurs, des promoteurs privés, se caractérisent par leur exiguïté et n'ont pu accueillir sans transformation les familles nombreuses et élargies. Ainsi, les cours des habitations ont été obstruées et les maisons surélevées. "La Nouvelle Médina est un énorme assemblage de quartiers mal construits, sans espaces libres, sans arbres, sans fraîcheur. Les maisons collées les unes aux autres ne dépassent pas deux ou trois étages et paraissent toujours inachevées. [...] Sur des rues de cinq mètres de large

---

[9] Les trames Écochard, du nom de l'urbaniste français qui exerça au Maroc de 1945 à 1954 sont des quartiers d'habitat populaire, où le lotisseur attribue des lots de 8 mètres sur 8 pour la construction d'une habitation. Les habitants disposent d'une pièce et d'une cour qu'ils peuvent ensuite modifier et surélever selon un plan type. Les déclinaisons de cette formule sont nombreuses et seront appliquées jusque dans les années 1980.

[10] André Adam, 1968, p. 126. Dans le recensement de 1960, à titre de comparaison, l'ancienne médina comptait alors 290 h/ Ha.

s'entassent ainsi des logements clos sur la rue, dont les étages sont presque uniquement éclairés par une cour, véritable puits d'un ou deux mètres de côté." (Écochard, 1955, p. 22). Cette constatation date de presque 50 ans et depuis la situation s'est aggravée, les immeubles ont gagné un ou deux étages supplémentaires. Outre le manque de lumière et de ventilation naturelle des habitations c'est maintenant la faiblesse des structures des constructions qui est le principal vecteur d'insalubrité et de dangerosité des immeubles. On citera comme exemple les inondations des hivers 1995-96 et 1996-97 qui ont fragilisé de nombreux immeubles de la nouvelle médina et provoqué l'effondrement de plusieurs centaines d'entre eux.

Dans la seconde moitié du XXème siècle, Casablanca fut un terrain d'innovations pour les urbanistes modernistes préoccupés par l'habitat du plus grand nombre. Écochard qui critiquait les réalisation antérieures, vecteurs d'insalubrité, promulgua alors un nouveau type de développement urbain, dénommée "trame sanitaire" ou "trame Écochard". Sur d'immenses espaces vierges de la périphérie s'élevèrent, jusqu'aux années 1980, des lotissements bâtis sur un même modèle.

Mais, à l'instar des quartiers de la nouvelle médina, les petits immeubles ont été systématiquement surélevés et les plans types censés normaliser ces quartiers, ont été adaptés aux besoins des habitants. L'espace bâti non entretenu est déjà, dans beaucoup de quartiers, en cours de taudification. Dans les ZEP (Zone à Équipement Progressif) les espaces publics sont eux aussi "à l'abandon". Cette déclinaison des trames Écochard planifiait un aménagement progressif, sur 5 à 15 ans, des équipements suivant le degré d'installation des habitants. Mais l'échec de certains de ces programmes, conjugué à la pauvreté des communes périphériques où ils ont été implantés, ont dans certains cas participé à la dépréciation de ces nouveaux quartiers qui sont devenus à leur tour vecteurs d'insalubrité, faute par exemple d'un revêtement de la voirie ou d'un réseau efficace de ramassage des ordures.

b. Des zones d'habitat provisoires : les bidonvilles

Le développement de Casablanca a, pendant les premières décennies, négligé l'habitat social à l'exception des quelques expériences que nous venons d'observer. Ce n'est qu'à partir des années 1950 que les idées du mouvement d'architecture et d'urbanisme moderne sont mises en chantier. On peut alors parler d'habitat pour le plus grand nombre, mais

depuis des années déjà, de nombreux quartiers précaires sont les réceptacles de la population ouvrière, toujours plus nombreuse, ce sont les bidonvilles.

Symbole d'une société duale, les uns se logeant dans les rebuts des autres, le bidonville trouve aussi ses origines dans les campements sommaires installés aux portes de la ville. Nous reviendrons dans un premier temps sur cette forme primaire d'un phénomène qui a pris par la suite une ampleur considérable à Casablanca mais aussi à travers tout le pays.

- Les *tnakers* et *zriba* aux portes de la ville, des bidonvilles pré-industriels ?

Lorsque nous avons décrit l'ancienne médina au début du XXème siècle, nous avons exposé les formes urbaines de l'habitat : maisons avec patio, fondouks, maisons orientées sur rue de type européen. A côté de ces quartiers co-existaient d'autres zones d'habitations plus précaires, aux portes de la ville mais aussi à l'intérieur de l'enceinte.

La médina de Casablanca vers 1850 est décrite par les historiens comme une "petite bourgade de quelques *nouala*, aux rares maisons perdues dans la trop vaste enceinte de murs délabrés" (Miège 1953, p. 202). Ce n'est qu'à la fin du XIXème siècle que des milliers de ruraux venus des provinces situées au sud de Casablanca chassés par des sécheresses répétitives, s'installèrent et comblèrent peu à peu les espaces vacants au sud-ouest de l'enceinte. Installés dans des huttes de branchage, cette partie de la ville offrait alors une image très rurale. A l'extérieur de la muraille s'amassaient aussi ces nouveaux migrants qui avant de s'établir en ville campaient dans des *douar*, hameaux de *zriba* et *nouala* construites en toiles et branchages.

Étape préliminaire dans "l'installation urbaine" des nouveaux arrivants, les installations précaires qu'étaient les *tnakers* et les *zriba* aux portes de la ville ont été par la suite durcies et de nouveaux quartiers ont vu le jour.

On peut se demander si ces habitations provisoires de type rural mais dans un environnement urbain ne préfigurent pas ce que l'on nomma, à partir des années 1930, les bidonvilles. Selon certains auteurs, la raréfaction du bois autour de Casablanca, combinée à l'avènement de l'industrie, transformèrent la physionomie des huttes et des enclos où patientait la population nouvellement arrivée des campagnes : "Il devenait plus facile et moins coûteux de récupérer les vieilles caisses et les bidons usagés jetés par les Européens que d'aller couper dans la campagne, bien dénudée d'ailleurs autour de Casablanca, les tiges ou branches nécessaires à la confection d'une *nouala*." (Adam, 1968, p. 86).

- Formation des premiers bidonvilles : une économie dualiste du développement urbain.

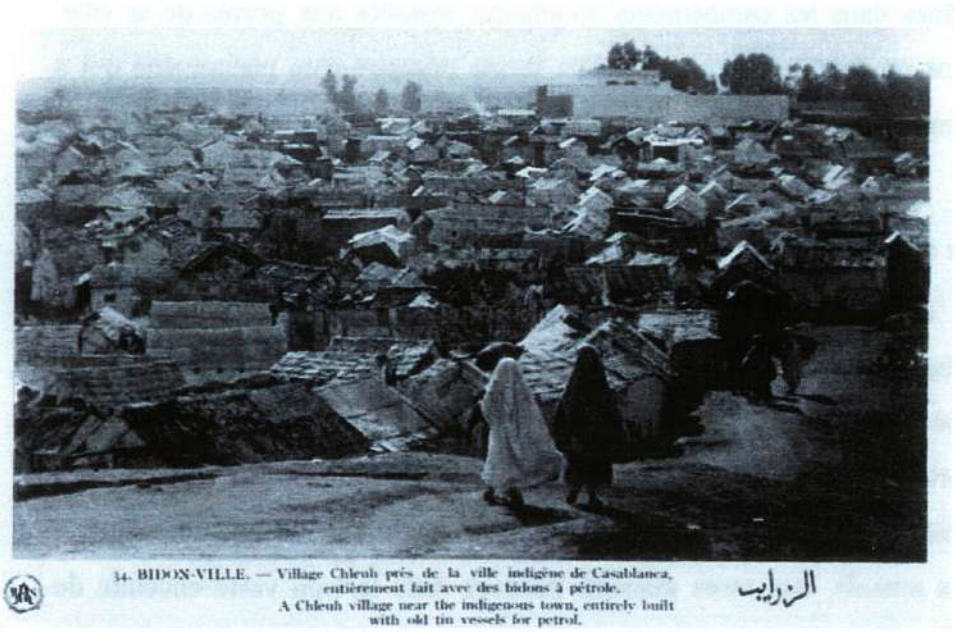


Fig. n° 02
Bidonville dans les années 1920.
Carte postale de Flandrin, éditée par Mars dans les années 1920. Il s'agit probablement du bidonville Ben M'Sik sur son premier emplacement à proximité de la Nouvelle Médina. On note que le mot bidonville est encore en cours de formation avec un tiret.

Les bidonvilles seraient donc issus selon une certaine théorie des formes d'habitat rural adaptées à la ville et ses ressources, c'est à dire les déchets de l'industrie.

Mais il existe une autre piste dans l'histoire de l'apparition des bidonvilles à Casablanca. Selon N. Nachoui (1998, p. 45) qui reprend les témoignages de J.M. Goulven, "les premiers bidonvilles utilisant les déchets de l'industrie étaient construits et habités par des Européens", Espagnols et portugais. Dans un article du "Petit Marocain", en 1922, J.M. Goulven qui se préoccupait déjà de "l'assainissement de Casablanca", cite des bidonvilles où logent des Européens dans le quartier Liberté, au cœur de la ville nouvelle et dans le quartier TSF, à la limite des faubourgs de l'ancienne médina.

Que les bidonvilles soient l'œuvre complète ou non des Européens, tous les auteurs s'accordent sur le lieu où apparut le premier grand bidonville sous sa forme moderne: il s'agit des Carrières Centrales. Situé dans la zone industrielle de l'est casablancais, il trouve son origine dans la construction de la centrale électrique des Roches Noires à partir de 1920 : "les ouvriers du bâtiment qui travaillaient à cette entreprise, auxquels se joignirent progressivement beaucoup d'autres, se logèrent sous des baraques, des *nouala* et des tentes qu'ils installèrent dans une ancienne carrière désaffectée près de la centrale" (Adam, 1968, p. 86).

Ce premier bidonville dénommé en arabe dialectal *Karyan Centra'*, donnera son nom aux autres installations de baraques à Casablanca. A. Adam note qu'à partir des années 1960, le terme de *karyan* se propage à travers tout le Maroc où il supplante le terme de *douar* trop marqué par son aspect rural.

Quant au terme de bidonville, le même auteur s'interrogeant sur sa naissance, l'associe aussi à Casablanca : "Je crois bien qu'il est né en Afrique du Nord et probablement au Maroc. Je ne serais même pas étonné que ce soit à Casablanca où il supplanta le mot "gadoueville", attesté vers 1930, mais qui n'eut pas de succès." (Adam, 1968, p. 86).

Le phénomène bidonvillois trouve donc ses origines avec l'implantation européenne, massive à partir de 1907. Modèle importé comme l'affirme N. Nachoui, ou évolution de l'habitat rural, il symbolise l'avènement d'un développement urbain dualiste qui perdure jusqu'à nos jours. L'économie moderne greffée à la ville par les Européens, produit dans ses usines, ses ateliers les biens indispensable à la vie du Protectorat et des colons. Pour loger ces nouveaux employés et entrepreneurs, la ville nouvelle, elle aussi moderne, est édifiée, tandis que l'installation des classes populaires indigènes a été dès le départ négligée, tant dans sa globalité et pour la question du logement. Se trouvant dans la nécessité de se loger, ce nouveau prolétariat utilise les déchets de l'industrie, tôles, cartons, bidons, etc. pour confectionner les premiers bidonvilles.

Si une "sous-économie" est née, cela entraîne t-il fatalement une "sous-urbanisation" ? Pour répondre à cette question nous prendrons en compte la diversité des installations bidonvilloises tant dans leurs formes que dans leur implantation urbaine.

2. Des quartiers insalubres multiformes ancrés dans la ville

Utiliser le terme officiel "habitat insalubre" définissant les espaces "échappant" aux urbanistes, architectes et contrôleurs administratifs, permet, on l'a vu, de regrouper en une même expression des quartiers comportant différents visages et histoires. Ce groupe artificiel d'espaces, en alternance avec "la ville" et ses quartiers réglementaires, constitue le tissu urbain de Casablanca.

Certaines analyses urbaines excluent ou séparent strictement les bidonvilles et autres quartiers insalubres de "la ville marocaine", les assimilant parfois aux espaces ruraux. Les travaux plus récents, à l'instar de ceux de Françoise Navez-Bouchanine sur la fragmentation, s'accordent à montrer les villes marocaines comme des ensembles de

quartiers interdépendants et complémentaires, sans frontières physiques ou mentales infranchissables[11].

Les quartiers insalubres participent à la vie de la cité comme tout autre espace, mais leur implantation est multiple et on peut distinguer schématiquement deux types d'ancrage. Un premier qui est présent dans le centre-ville, avec bien sûr l'ancienne médina ses faubourgs mais aussi d'autres espaces d'habitation précaire. Le second ancrage s'est réalisé dans la périphérie où de vastes bidonvilles ont pu être implanté sur des étendues vierges, parfois rattrapées et englobées par la ville. Chacune de ces formes est décrite sur la planche n° 2 (p. 38-39) tandis que la carte n° 4 (p. 42) présente une localisation schématique de ces quartiers.

a. La ville et ses interstices.

La ville de Casablanca, développée à partir de l'ancienne médina, est principalement constituée de quartiers de type européen ou moderne. Souvent construits sous formes de lotissements au gré des opportunités foncières, ces nouveaux quartiers recèlent de nombreuses dents creuses. De plus, parmi ces immeubles, selon leur histoire, des habitations précaires se sont multipliées dans les parties communes. Le cas est différent pour les quartiers anciens où ce sont des immeubles entiers qui à la suite d'une trop forte densification se sont taudifiés.

- Des quartiers anciens en dégradation.

L'ancienne médina et ses faubourgs auxquels on peut adjoindre le Derb Ghallef construit à la même époque, sont les seuls espaces "traditionnels" dans la ville de Casablanca. Construits sans normes et de piètre qualité, les bâtiments se sont vite dégradés. On a vu précédemment qu'ils avaient subi des changements de population fréquents et connu une paupérisation générale. Cependant, ces quartiers sont intégrés dans la ville. Même si l'ancienne médina est ceinturée d'une muraille, une activité commerciale frénétique se déroule tous les jours aux portes principales et témoigne de son rattachement aux activités urbaines.

---

[11] "Sans remettre en cause l'analyse d'un ensemble de caractéristiques spatiales fortes (comme la discontinuité du tissu, l'hétérogénéité typomorphologique, etc.) il paraît utile de s'intéresser de plus près à la manière dont les habitants se représentent, vivent, pratiquent, bref, habitent les fragments de la ville qui les contient". "Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles", Françoise Navez-Bouchanine, p. 69.

Le noyau historique de la ville, à l'instar des autres médinas du Monde Arabe a connu une spécialisation de ces activités : "On constate une évolution interne qui transforme profondément la nature du système des souks, naguère fondé sur la fabrication et la vente sur place. L'extension des activités correspond en fait à une prolifération de petites entreprises, liées à la ruralisation des médinas et plus encore à une orientation sélective vers le seul commerce d'articles importés, ce qui entraîne de nouveaux besoins en entrepôts et intensifie les flux de circulation de véhicules. Ce processus, dit de bazardisation, désorganise les solidarités fonctionnelles antérieures et tend à faire, des vieilles villes, des lieux de centralité commerciale de second ordre pour les citadins les plus pauvres et pour les populations rurales du voisinage. Le corollaire de cette prolifération commerciale est, de surcroît, défavorable au maintien des fonctions religieuses et culturelles, traditionnelles dans les médinas (écoles, bibliothèques, associées à la grande mosquée). Quant à la fonction politique, elle s'est rarement maintenue sur place." (Chaline, 1990, p. 140).

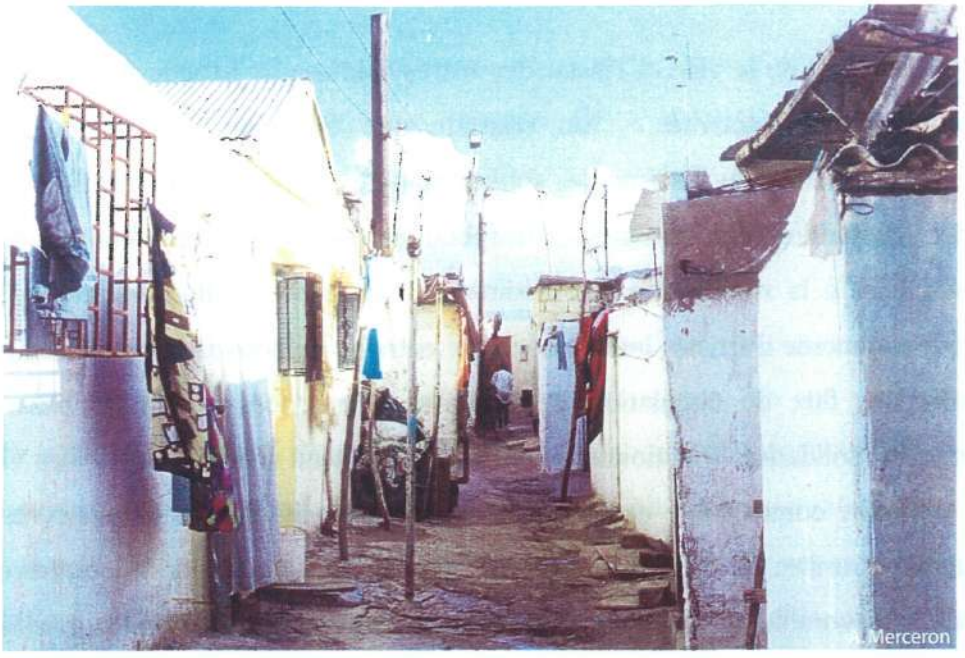
Pour Casablanca, cette analyse peut être tout de même nuancée car la médina a perdu très tôt son rôle central dans la ville et son économie moderne. Devenue un pôle commercial parallèle, elle accueille des activités plus diversifiées que le processus de "bazardisation" laisse supposer. On y trouve actuellement des activités liées au tourisme, mais aussi du commerce de biens d'importation, des ateliers d'artisans (principalement de la réparation). De plus, l'ancienne médina conservé une certaine attraction dans le domaine religieux que la ville moderne lui a laissé[12].

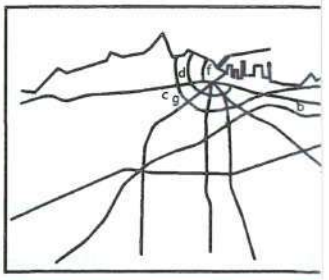
Mais la médina est avant tout un lieu de résidence qui accueille des classes très populaires dans des conditions peu confortables (cf. photo f., planche n° 2, p. 39). Cependant, les avantages liés à la proximité des activités, au bas coût des loyers font que les habitants de ces vieux quartiers ne semblent pas victimes d'une insalubrité qui les exclurait de la vie urbaine. On peut avancer que pour de nombreux ménages, c'est l'insalubrité qui permet à cette population de se maintenir dans la société sans aide extérieure.

Les quartiers anciens de la ville ne sont cependant pas les seuls à receler de l'insalubrité, d'autres espaces, au sein du centre ville moderne sont aussi touchés.

---

[12] Sur l'attraction de l'ancienne médina exercée dans le domaine du religieux, musulman mais aussi israélite, voir l'article de R. Cattedra et H Dakhama Bennani : *L'invention patrimoniale de la médina de Casablanca : de la «ville indigène» au centre historique*, in "Urbanité arabe, hommage à Bernard Lepetit", Ed. Sindbad, 1998, pp. 322-353.


A.Merceron



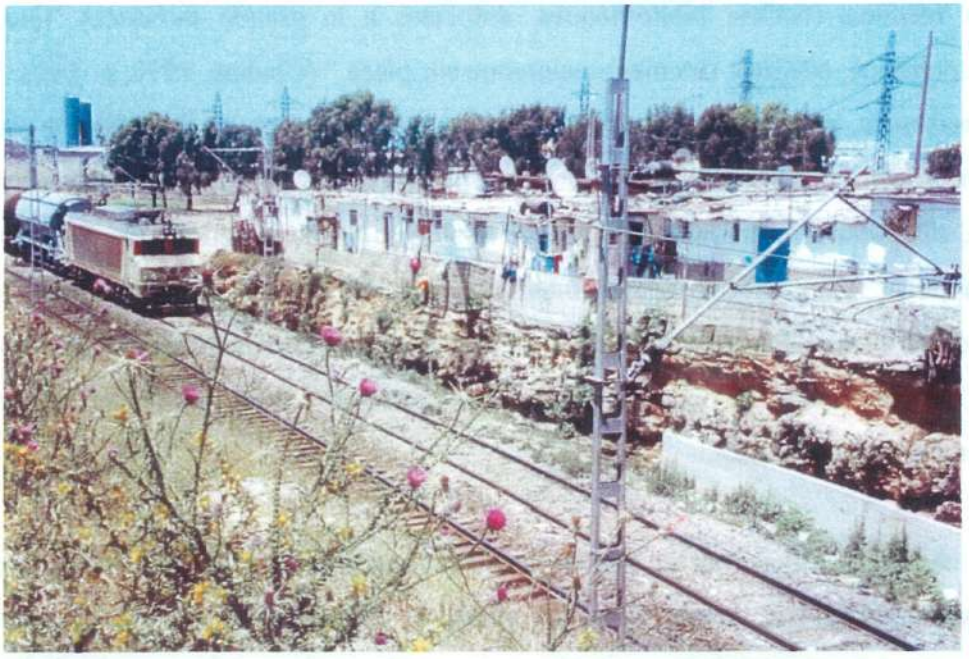
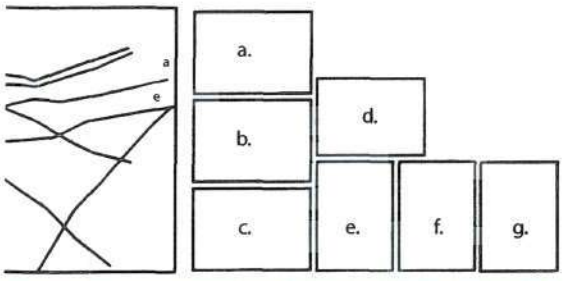
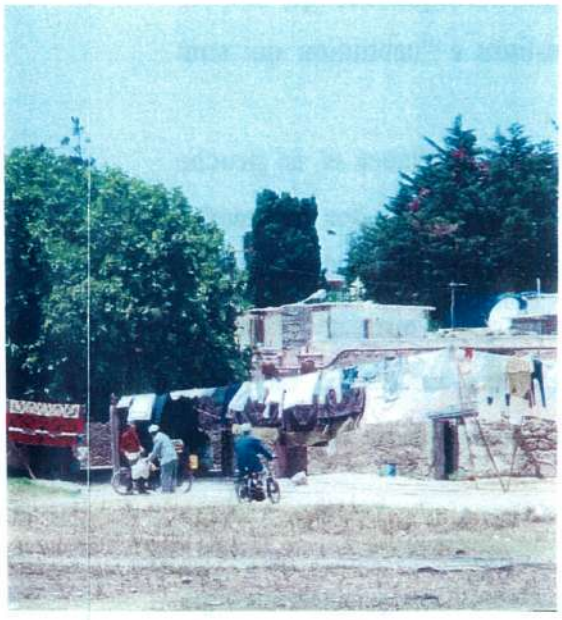


Planche n° 2
Quartiers insalubres à Casablanca





Bidonvilles.

a. Douar Lahjar, situé sur la commune de Aïn Harrouda. Il est constitué de 2400 baraques pour une population estimée en 1999 à 14400 habitants. Les baraques de cette ruelle s'apparentent plus à de l'autroconstuction et disposent légalement de l'électricité. L'eau n'est disponible qu'aux bornes fontaines et l'évacuation des eaux usées se fait par la ruelle.

b. Karyan Zaraba, situé à proximité de la rue Ibnou Louennane, commune de Aïn Sebâa. Au coeur de la zone industrielle, les habitants des 700 zribas doivent traverser les voies ferrées pour rejoindre leur logement quasi insulaire.

c. Bidonville de poche, rue des Ecoles dans le quartier de Beauséjour, commune du Mâarif. Invisible depuis la rue, il est situé au centre d'un îlot d'immeubles résidentiels. Il est composé d'une cinquantaine de baraques illégalement électrifiées tandis qu'une borne fontaine est située à l'entrée du bidonville.

d. Cohabitation d'un petit bidonville regroupant une dizaine de baraques et d'une villa luxueuse, rue Abou Youssouf El Kindi, dans le très chic quartier de Longchamp, commune du Mâarif.

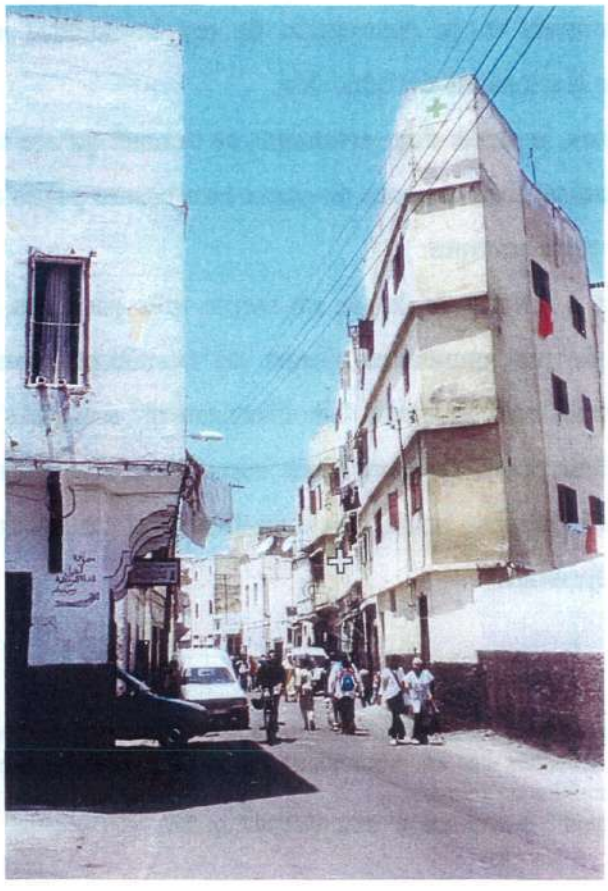
e. Douar Lahajr, situé sur la commune de Aïn Harrouda. Exemple d'un mur de baraque construit en parpaings et camouflé sous un amas de tôle pour ne pas attirer l'oeil des autorités.

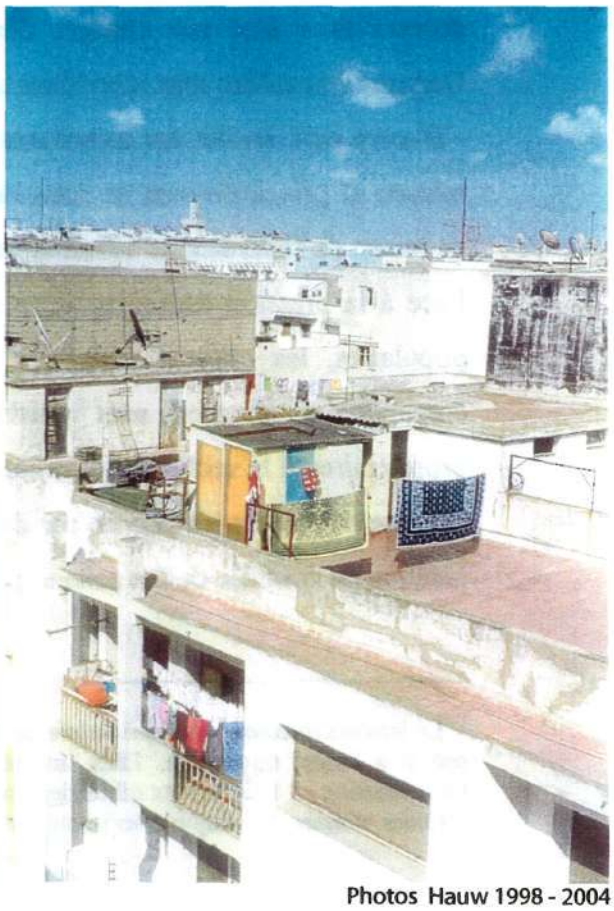
Quartiers anciens.

f. Rue Tafilalt dans les faubourgs de l'ancienne médina. Exemple d'immeuble surélevé avec trois étages et une terrasse habitée.

Espaces précaires dans les immeubles.

g. Terrasse d'un immeuble de 5 étages du quartier Beauséjour, commune du Maârif. L'abri avec la porte bleue est occupé en 1998 par une famille de 4 personnes.





Photos Hauw 1998 - 2004

- Création de nouveaux espaces précaires dans les parties communes des immeubles.

Le centre ville de Casablanca, édifié tout au long du XXème siècle est le théâtre de constructions extraordinaires et très variées : immeubles de bureaux, de services, d'habitations et villas. Les immeubles de logement construits dans le centre jusqu'aux années 1970 puis à la place des villas à partir des années 1980[13] sont, malgré les styles et les époques, relativement homogènes. À de rares exceptions près, ce sont des résidences cossues construites selon des normes exigeantes puisque destinées aux classes sociales les plus élevées. À la différence des quartiers anciens, ce ne sont pas les logements qui sont en cours de taudification, mais des espaces initialement non destinés à l'habitation qui sont conquis. (cf. photo g, planche n° 2, p. 39)

Pour mieux comprendre ce phénomène qui touche le centre de Casablanca et sa proche périphérie, il faut observer le contexte du marché immobilier. La plupart des immeubles d'habitation sont des immeubles de rapport dans lesquels le marché de la location est presque paralysé par la stagnation des loyers : "l'immeuble n'est rien d'autre qu'un capital placé dans la pierre, ayant la particularité de conserver sa valeur initiale, et même de prendre une plus-value, alors que le loyer subit l'effet de l'érosion monétaire. Plus le temps passe et moins il correspond à la valeur locative des lieux."[14]

Cela a deux principales conséquences sur le parc de logements du centre-ville :

- D'une part, les loyers des appartements génèrent trop peu de revenus aux propriétaires qui doivent faire face aux charges d'entretien et de rénovation de ces immeubles anciens. Certains immeubles sont alors dans un état proche de l'abandon.

- D'autre part, du fait des loyers très bas, le stock d'appartements ne connaît qu'une rotation minime et principalement en sous-location avec des pas-de-porte exorbitants payés au noir en raison de l'interdiction officielle de cette pratique.

Face à la pression démographique et à l'attrait de la vie en centre ville pour des classes populaires, les espaces "délaissés" de ces immeubles (loges de concierge, buanderies communes et terrasses), sont transformés en logements. Ces changements sont faits par les propriétaires à la recherche d'un meilleur profit de leurs biens immobiliers dépréciés par le blocage des loyers ou encore par des locataires, voire, des sous-locataires qui profitent du manque de contrôle de ces mêmes propriétaires.

---

[13] Le schéma directeur appliqué depuis janvier1984 a modifié l'affectation de nombreuses zones de villas au sud et à l'ouest de la ville. Elles ont été investies par les promoteurs qui sur ces parcelles ouvertes à l'urbanisation en hauteur, ont édifié des immeubles de 7 étages.

[14] Omar Mounir, "Le bail et la crise du logement", in Lamalif n° 191, 09/1987, p. 54.

Enkystés dans la ville, ces nouveaux logements (les pouvoirs publics attestent de leur apparition et de leur multiplication à partir des années 1970) constituent des espaces de vie précaires dans un centre ville prospère. Parfois liés à leur profession comme celle des gardiens d'immeubles, ces logements permettent à des classes populaires d'accéder au centre de Casablanca. Dans ce cas, malgré l'inconfort et l'insécurité qu'occasionne l'habitat insalubre, cet habitat est synonyme d'une intégration dans la ville. Mais en l'absence de statistiques et d'enquêtes ciblées sur les habitants de ces logements, on ne peut que supposer que les avantages liés à la position dans la ville sont perçus comme supérieurs à l'inadaptation de l'habitat. On peut émettre la supposition que le fait de vivre dans des logements non réglementaires, souvent assez chers, pourrait être ici volontaire.

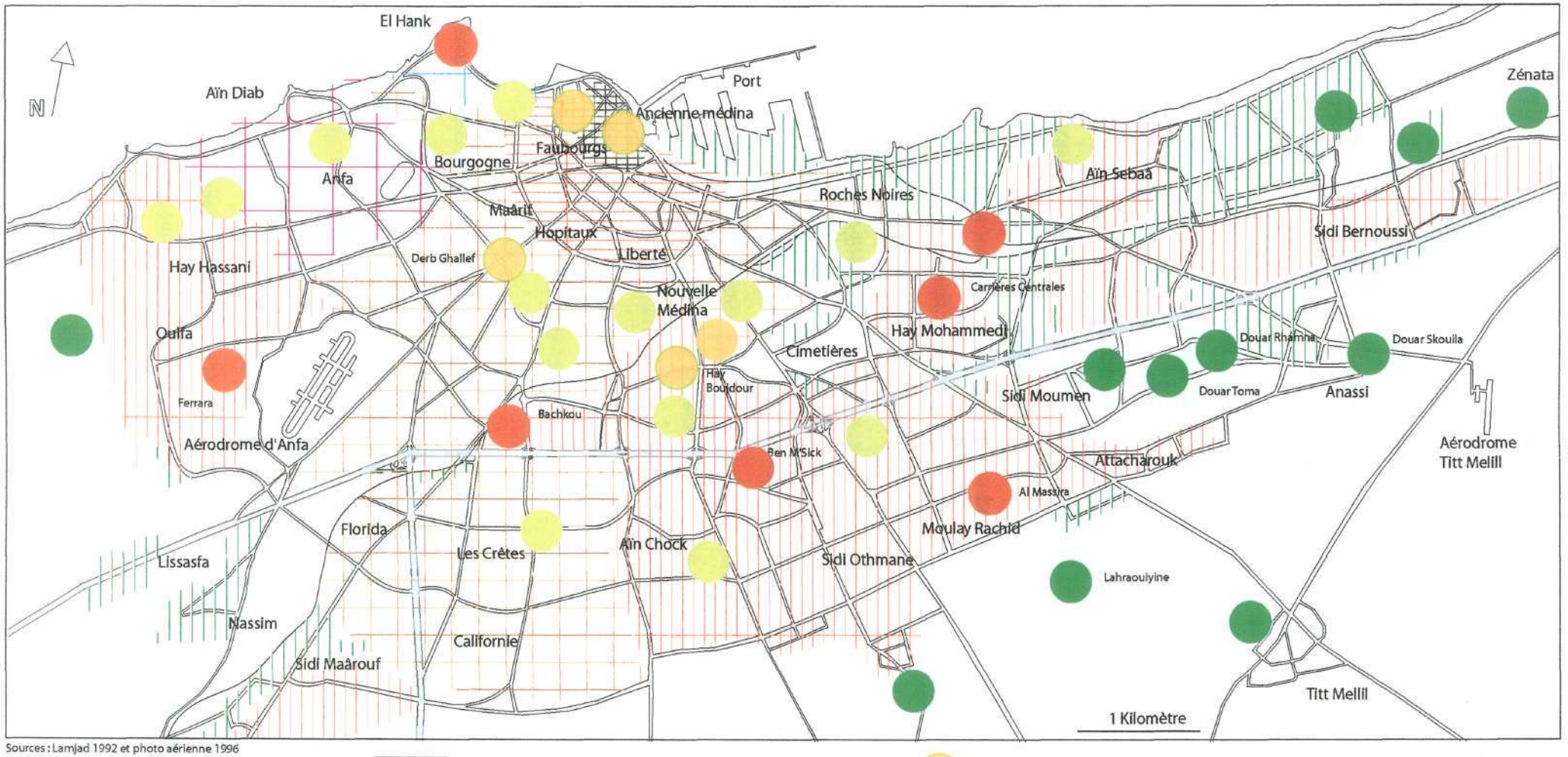
- Des "bidonvilles de poche" dans la ville.

L'habitat insalubre est donc présent dans le centre même de la ville, que ce soit dans l'ancienne médina et ses excroissances ou dans les immeubles des quartiers modernes. Une autre forme d'insalubrité côtoie ces espaces, il s'agit de micro-bidonvilles ou "bidonvilles de poche". Au détour d'un cœur d'îlot, d'une impasse, derrière une palissade, on découvre de multiples installations précaires, faites de baraques plus ou moins durcifiées. Ces petites unités très discrètes sont des implantations anciennes. La spéculation foncière a permis la création de tels bidonvilles en laissant de nombreux terrains vacants. Qu'ils se situent dans les quartiers d'immeubles ou de villas (cf. photos c. et d., planche 2, p. 38), ces bidonvilles abritent une population à faibles revenus mais tout de même "privilégiée". En effet, ces bidonvillois résident au cœur même de la ville, et peuvent accéder à tous ses services ainsi qu'aux emplois que génèrent les activités économiques du centre.

Sur le plan urbanistique, ces micro-quartiers sont perçus par les pouvoirs publics comme des sources de nuisance, ce qui explique leur faible visibilité. Ils sont cachés derrière des palissades ou encore derrière une première rangée de baraques chaulées pour mieux les fondre dans le tissu urbain. Ces quartiers ne bénéficient pas officiellement des services de la ville. L'eau, le tout-à-l'égout et l'électricité sont acquis de manière illégale ou bien absents.

Semblables en bien des points à ces petites unités d'habitation, les bidonvilles de la périphérie casablancaise posent la problématique de l'insalubrité à une tout autre échelle et constituent des cas particuliers que nous abordons maintenant.

CARTE N° 4 TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET DIFFUSION DE L'INSALUBRITE A CASABLANCA



Sources : Lamjad 1992 et photo aérienne 1996

- Ancienne médina
- Centre-ville, immeubles
- Villas et immeubles
- Villas
- Habitat économique
- Industrie
- Quartier anciens insalubres
- Bidonvilles de poche et insalubrité diffuse
- Bidonvilles historiques
- Douar péri-urbains
- Liberté — Nom de quartier, commune
- Douar Toma — Nom du bidonville, du quartier insalubre

b. La ville et sa périphérie, entre *douar* et "quartiers historiques"

A la différence des logements insalubres disséminés dans le centre-ville, la concentration de ce type d'habitation dans la périphérie se fait à une plus large échelle. Principalement sous forme de bidonvilles, on peut distinguer deux formes d'implantation sur l'espace périphérique. Une première est née du regroupement par les pouvoirs publics des petits îlots de baraques qui ont ensuite façonné les grands bidonvilles, symboles de la périphérie casablancaise. La seconde, aux frontières avec le monde rural est quant à elle constituée d'ensembles de baraques qui sont proches d'un mode de construction rurale, à l'exemple des *douar*, mais la multiplication des baraques et leur concentration montrent bien qu'on se situe dans l'aire d'influence de Casablanca et qu'il y a là une forme "d'agglomération" péri-urbaine.

- Des quartiers historiques, conséquences des politiques de regroupement.

Ces bidonvilles sont tous situés dans la première couronne de la périphérie, traçant un demi cercle, des Carrières Centrales à Derb Jdid (bidonville résorbé avec la construction de la cité Hassani en 1968) en passant par Ben M'Sik. Ce sont des implantations anciennes qui ont participé activement à l'histoire de Casablanca, du Maroc, lors de la lutte pour l'indépendance. Ils ont été plus ou moins équipés et au minimum quadrillés par les autorités, Michel Écochard juge ces actes comme des réponses traditionnelles de l'administration : "la police et l'alignement." (1955, p. 51). Ces nouveaux bidonvilles révèlent les attitudes de pouvoirs publics face à ce "fléau temporaire" : "Prises au dépourvu par ce phénomène qui trouble la bonne conscience des citadins, les municipalités déclenchent des opérations de regroupement des petits bidonvilles pour en constituer de plus gros, qu'on imagine plus faciles à contrôler. Conçus sur des plans systématiques en damier de type militariste, ces agglomérats de baraque sont localisés sur des terrains municipaux ou privés, soigneusement éloignés des zones «normales» d'habitat." (Dethier, 1970).

À la différence de l'insalubrité observée dans le centre ville, les "bidonvilles historiques" ne sont pas uniquement dédiés à l'habitation. Sur les grandes artères, aux marges de ces quartiers, on retrouve de véritables souks, avec une structure commerciale très développée et parfois, comme dans le souk des Carrières Centrales, une place avec ses bonimenteurs, conteurs, arracheurs de dents et ses gargotes. "On remarque, aux Carrières Centrales une

rue de petites échoppes qui ne s'appelle pas, comme on pourrait le croire « souk des chaudronniers » ou des « grains » ou des « étoffes », mais souk « *lahuna* » : rejeté. Et on vous en donne le nom sans amertume, peut être avec un peu de malice : il a été déménagé *x* fois" (Ecochard, 1955, p. 27). Certaines installations sont d'ailleurs uniquement constituées de baraques commerçantes comme le souk de Derb Ghallef, la *joutia* ("marché aux puces") de Derb Koréa ou les artisans de Derb Milan.

Conçus comme de véritables morceaux de ville mais insuffisamment pourvus en équipements de base pour vivre décemment (l'électricité a été officiellement installée à Ben M'Sik en 1999-2000), ces bidonvilles sont reconnus et parfois même fréquentés par les autres casablancais lorsqu'ils sont attenants à un souk populaire. Insérés dans les quartiers populaires de Casablanca qu'ils ont devancés, ces espaces sont maintenant tous englobés dans la ville. Visuellement, seul l'horizon de toits de tôle différencie ces quartiers aux rues tirées au cordeau des cités les jouxtant. Nous verrons par la suite que les conditions de vie ne sont en aucun cas comparables aux quartiers en dur, mais elles sont beaucoup plus reluisantes que dans les *douar* périphériques.

- Des *douar* en pleine expansion aux marges de la ville.

Cette seconde forme de bidonville est implantée dans la seconde couronne périphérique casablancaise, à la frontière du périmètre urbain. "les casablancais désignent par *douar* tout habitat rural, populaire, de mauvaise facture et lui opposent dans le cadre urbain le terme de *hay* et parfois de *derb*, toujours en dur, densément peuplé et populaire. Mais si l'emploi de *douar* subsiste dans le cadre urbain, c'est toujours avec la volonté de déprécier un type d'habitat et, par la même, les résidents." (Léonard, 1984, p. 279).

Les origines de ces *douar* sont dans bien des cas aussi anciennes que celles des "bidonvilles historiques" : c'est à proximité des fermes que les premiers *douar* se sont formés, avec la bienveillance des exploitants qui disposaient d'une main-d'œuvre serviable à proximité. Ce modèle de petits hameaux, construits en pierre plus qu'en tôle, est resté rural durant des décennies. Ce n'est qu'à partir de 1980 qu'ils se sont trouvés rattrapés par la ville et même englobés par elle pour ceux situés sur l'axe littoral Casablanca – Mohammedia.

Une nouvelle population employée dans l'industrie ou vivant de l'économie parallèle rejoint les primo-habitants vivant de l'agriculture. Les *douar* se développent de manière anarchique et phagocytent les fermes après le départ des Européens. Les bâtiments en ruine ne font plus office que de repère toponymique et visuel avec leur éolienne rouillée.

Certains bidonvilles prennent une ampleur considérable, à l'instar de Douar Skouila et ses 3000 ménages. Avec moins de contrainte foncière, les *zriba* sont plus grandes que dans les "bidonvilles historiques" et assez fréquemment bâties en dur, cachées sous des façades de tôle pour rassurer les autorités sur leur caractère temporaire (cf. photo a. et e., planche n° 2, p. 39). Mais situés sur des terrains à l'écart de la ville et de ses réseaux, ces nouveaux bidonvilles ne bénéficient d'aucun service ni infrastructure.

À l'avant-poste de l'expansion urbaine, ils se retrouvent actuellement vite rattrapés par la ville, mais la question de leur rattachement reste problématique. Du fait de leur structure concentrique, ils sont difficilement "raccordables" aux nouveaux lotissements ou voies qui les bordent. Cela renforce leur caractère de zone de relégation et d'exclusion choquante.

Les quartiers insalubres de Casablanca sont donc intimement liés à l'histoire de la ville. Ils ont bénéficié d'un contexte favorable à leur installation et à leur propagation : une ville champignon qui connaît une crise du logement perpétuelle. Les pouvoirs publics ont donc laissé faire une production de logements illégaux pour les plus démunis, qu'ils ne pouvaient eux-même produire. Cependant, pour ne pas voir se pérenniser ces installations, ils n'ont "autorisé" que l'implantation des bidonvilles; les quartiers clandestins, construits en dur ont été quant à eux très contrôlés et interdits ce qui explique leur faible présence à Casablanca par rapport aux autres villes marocaines.

La diversité des logements insalubres a profité de terreaux propices : une diffusion dans un patrimoine bâti en cours de dégradation, des créations de quartiers ex-nihilo et des regroupements aux frontières du rural. Si les logements insalubres sont présents au cœur de la ville, les quartiers insalubres que sont les bidonvilles connaissent une intégration difficile dans la ville. Qu'ils soient entourés de quartiers en dur ou alors autonomes, ils sont sous-équipés et les réseaux s'arrêtent à leur seuil.

Cependant, s'ils permettent le maintien en ville de classes populaires, on peut se demander si dans ces quartiers le mode de vie n'est pas lui aussi marginalisé et sous-intégré à la ville. Il y a donc une présence physique urbaine de ces habitants, une proximité de l'emploi urbain très recherché, mais qu'en est-il de la vie quotidienne des habitants de l'insalubre ?

B VIVRE DANS L'HABITAT INSALUBRE

L'habitat insalubre à Casablanca se démarque dans le paysage urbain marocain par son ampleur et par l'importance des bidonvilles qui sont en quelque sorte une spécialité locale. Les conditions de formation et l'évolution des types d'habitat insalubre sont des prismes pertinents pour aborder la question de l'urbanisme casablancais, mais il importe de connaître les acteurs qui vivent et agissent dans cet habitat qui semble concentrer tous les maux de la ville. Nous nous intéresserons donc maintenant aux habitants des zones insalubres, ceux de l'ancienne médina, de ses faubourgs et des bidonvilles.

Lors de nos séjours à Casablanca, nous n'avons pas abordé frontalement cette question et nous avons privilégié des enquêtes de terrains sur les cités de relogement[15]. Il nous est donc possible de reproduire ici une image fidèle des conditions puis des modes de vie dans les bidonvilles casablancais.

1. Des quartiers pour citadins ?

Ce premier point, présenté sous forme de question, aborde les conditions de vie dans l'ancienne médina et les bidonvilles de Casablanca. Bien que faisant partie intégrante de la ville comme on l'a vu précédemment, ces espaces sont dépourvus de beaucoup des caractéristiques urbaines. Les habitants de ces quartiers doivent s'accommoder de ces carences, à commencer par l'absence de considération de la part des autres casablancais. Stigmatisées, ces familles n'ont pas non plus beaucoup l'occasion d'exprimer leur citadinité à travers leur quartier où prédominent promiscuité, inconfort et insécurité. Toutes ces difficultés constituent autant d'obstacles dans le mouvement d'accession à une pleine citadinité.

a. Stigmatisation des quartiers insalubres

Dans notre travail de recherche, nous employons les qualificatifs de "quartier populaire", de "mal-logé" pour décrire les zones d'habitat d'insalubre et leurs habitants. Cependant, sur le terrain, l'éventail des termes qualifiant ces quartiers et leurs habitants est très large et

[15] De 1995 à 2000, nous avons réalisé des séries d'entretiens dans les cités de relogement Attacharouk, Sidi Maârouf et Anassi qui accueillaient les relogés de Karyan Ben M'Sik, des faubourgs de l'ancienne médina, de Karyan Bachkou et de Douar Skouila. Nous enrichirons ici notre expérience des travaux sociologiques réalisés sur la vie des bidonvilles, et par des textes de bidonvillois comme ceux du poète Abdallah Zrika.

dans l'ensemble méprisant. "Le mot stigmate servira donc à désigner un attribut qui jette un discrédit profond"[16]. Notons que cet éventail d'attributs concerne uniquement les agglomérations d'habitat insalubre comme les bidonvilles ou les fortes concentrations comme dans les quartiers populaires anciens. Étudiant d'autres populations stigmatisées dans les grands ensembles français, Jean Samuel Bordreuil note que "quelque chose [s'ajoute] à la condition des précaires qui y habitent du fait que cette condition se partage localement avec d'autres." (1997, p. 233).

La population casablancaise, relayée par la presse, projette ses jugements sur des groupes très généraux, à l'exemple de celui des *karyenist*[17] qui est censé représenter l'image des 51201 ménages (officiels) résidant dans les bidonvilles.

Les frontières physiques entre quartiers insalubres et quartiers réglementaires se reproduisent dans les regards que porte la population casablancaise sur ses mal-logés ainsi que dans l'ombre portée de ces stigmates avec leur intériorisation par les bidonvillois.

- Des brigands et des apaches à Casablanca.

Il n'est pas nécessaire de réaliser un sondage d'opinion pour alimenter ce point, au cours de nos séjours à Casablanca, nous avons été abreuvé de discours sur les bidonvillois et les habitants de l'ancienne médina. Que leur reproche t'on ?

Une réponse globale serait le trouble de l'ordre public et du bon fonctionnement de la ville. Pour être plus précis, ces critiques portent sur trois domaines : l'éducation, fatalement mauvaise ou absente, les trafics de substances illicites, et les vols, les brigandages.

---

[16] E. Goffman, *Stigmate. Les usages sociaux des handicaps*, Ed. Minuit, 1975, p. 13.

[17] "Le mot même de *karyani* (bidonvillois), est utilisé pour sanctionner symboliquement tout comportement réprouvé par la morale et les bonnes mœurs." (Arrif, 1994, p. 20).

Abdallah Zrika, poète marocain qui a vécu son enfance dans le bidonville Ben M'Sik recense dans un de ses textes : "Écrire à Ben M'Sik", les injures dont il garde le souvenir :
"Et j'entendais leurs cris, partout :
« Il a une odeur nauséabonde comme celle des enfants des Carianes. »
« Il est griffé partout comme un enfant des Carianes. »
« Il est insolent comme un enfant des Carianes. »
« Ses yeux sont exorbités comme ceux d'un enfant des Carianes. »
« Ce qu'ils peuvent crier ! On dirait des enfants des Carianes. »
« Est ce votre enfant ou un enfant des Carianes ? »
« Il vient des Carianes. » "
(Zrika, 1990, p. 45).

"Avant j'étais institutrice près de Bachkou, et les problèmes d'argent et d'éducation des parents faisaient plusieurs catégories d'élèves dans mes classes. Moi je vois 3 catégories chez les gens du bidonville : les familles avec des enfants bien éduqués, ils travaillaient bien. Le problème c'est que tout était troublé par d'autres avec leur père délinquant, beaucoup revendaient du Haschich, et la troisième catégorie, c'est les enfants qui sont presque abandonnés, à la rue. [...] À propos de Bachkou, selon la rumeur, il y a 3 mois, la police a ratissé tout le bidonville et arrêté 12 Karyenist pour des problèmes de drogue et aussi une agression le long du boulevard, près du pont de l'autoroute, c'est très dangereux là bas ! "[18].

L'espace de vie influence donc les représentations que l'on peut avoir sur ses habitants. Et nul besoin d'enregistrer les discours des classes sociales et culturelles élevées pour récolter les différentes stigmatisations détaillées précédemment, on les trouve aussi dans les paroles des mal-logés.

C'est la situation que nous avons rencontrée dans la cité Attacharouk, où se côtoient des relogés des faubourgs de l'ancienne médina et des ménages déplacés du bidonville Ben M'Sik[19]. La première catégorie s'était autoproclamée "*Médinit*" du fait de son origine du centre ville et elle véhiculait dans ses discours tous les poncifs sur la seconde qu'elle désignait avec le terme méprisant de "*Karyenist*". Au début de la cohabitation, pendant presque deux années, cela dégénérait parfois entre jeunes en bagarres de rue ; plus tard, l'ignorance mutuelle était de mise.

À l'intérieur de ces communautés, on retrouve les mêmes griefs envers les ménages non actifs ou vivant du secteur informel par opposition aux salariés, et envers les locataires par opposition aux ménages propriétaires de leur chambre de l'ancienne médina ou de leur baraque du bidonville. Nous avons rencontré une manifestation de ce type de stigmatisation à l'occasion du relogement de 125 familles de Bachkou vers le Projet Sidi Maârouf en 1998. Les critiques étaient dures envers les anciens voisins qui n'avaient pas eu les moyens d'être relogés et qui allaient prochainement les rejoindre dans la cité en cours de construction : *" Pour la sécurité ici, c'est bien. Les gens mauvais, ils sont encore à Bachkou. Là bas, il y a l'alcool, les scandales. Pour les gens sauvages qui vont venir, on va faire un poste de police dans la cité ! "*[20].

---

[18] Entretien avec la propriétaire du Pressing Khislane, mitoyen du projet Sidi Maârouf où sont relogés les bidonvillois de Bachkou, 15 mai 1999.

[19] David HAUW, *Dynamiques sociales de deux communautés relogées dans la cité Attacharouk, commune de Sidi Moumen, Casablanca : relogés de la ville et recasés des bidonvilles*, Rapport de terrain, DEA "Monde Arabe", Université F. Rabelais, Tours, 1997, 53 p.

[20] Entretien avec Bouchra, relogée au Projet Sidi Maârouf, 04/1999.

Fantasmées ou largement surévaluées, les menaces émanant des quartiers insalubres sont semblables à celles des autres quartiers populaires de l'agglomération. Les statistiques de la Préfecture de Police le prouvent, dans une ville où la criminalité est relativement faible, les délits ne sont pas l'apanage des bidonvillois et des habitants de l'ancienne médina.

Depuis le mois de mai 2003 et les attentats qui ont ensanglanté le centre ville, la périphérie a été une nouvelle fois montrée du doigt. Les kamikazes étaient tous de Douar Thomas, un bidonville de la commune de Sidi Moumen. Aux menaces hygiéniques, morales et sécuritaires s'est ajoutée la menace bien réelle d'un islamisme terroriste. Certains journaux n'ont pas hésité à rebaptiser les bidonvilles de la périphérie sud-est *"Karyan Kamikaze"*[21].

- Intériorisation des stigmates.

Toutes ces critiques émanant de la population et épisodiquement relayées par la presse les pouvoirs publics, ne sont pas sans effets sur les communautés incriminées. Quelques ménages relogés, ou jouissant de conditions de vie de travail plus reluisantes, réussissent à se soustraire à la stigmatisation en la reportant sur d'autres moins bien lotis[22]. Ce n'est cependant qu'une minorité et pour l'immense majorité des ménages, le bidonville et les images négatives qui y sont associées est leur support d'identité. Pour Arrif, c'est "le bidonvillois [qui] contribue activement à reproduire et à renforcer le stigmate, donc à le rendre efficace. Car loin de déréaliser et de désapproprier les valeurs et les attributs qui fondent cet « étiquetage », il y adhère et les considère en tant que référence normative et socialement légitime" (Arrif, 1994, p. 21). L'intériorisation de ces critiques se fait par une forte adhésion au modèle dominant, à la normalité urbaine, c'est à dire à l'accession à un logement en dur dans un quartier réglementaire. Les jeunes sont plus sensibles à cette trajectoire que les anciens ayant connu la vie à la campagne comme le note Vignes lors d'une étude sur un bidonville de Témara : "Quant à [...] quitter définitivement [le bidonville], cela paraît aussi improbable, sauf pour les enfants. Le bidonville est le lieu de la reconstruction d'une identité et de l'obtention d'un mode de vie « suffisant », par rapport à ce que connaissaient les ruraux, en particulier les femmes." (Vignes, 2001, p. 33).

---

[21] "Dix mois après le « cri » de mai, rien n'a changé, comme si la pauvreté et l'oubli n'avaient pas suffi, le mépris est venu s'y greffer." TelQuel, N° 118, 19/03/2004, "Reportage : Sidi Moumen, 10 mois plus tard...", Réda Bouab.

[22] "À Bachkou, les gens qui sont riches mais refusent les appartements car ils ont déjà une grande zriba, ils essayent d'influencer les plus pauvres qui ont du mal à payer pour le relogement, ils leur disent pourquoi tu payes, la baraque est déjà à toi ici, il faut qu'on reste ici." Entretien avec le Hadj, relogé dans le projet Sidi Maârouf, 05/1999. Les "riches" bidonvillois semblent donc insensibles à la stigmatisation puisqu'ils ont des conditions de vie supérieures à celles de leurs voisins.

Décriés par tous, y compris leurs habitants, le bidonville et dans une moindre mesure l'ancienne médina (du fait du récent regain d'intérêt pour son caractère historique) ne sont pas des espaces véritablement urbains. Le mot île est à maintes reprises employé par les observateurs, journalistes, chercheurs pour décrire ces quartiers et leur statut extraterritorial. Néanmoins, des milliers d'insulaires, des naufragés de l'urbanité, vivent et évoluent dans ces conditions précaires.

b. Sous-équipement et insécurité, des freins à l'intégration.

Les conditions de vie dans les quartiers insalubres présentent divers aspects, que l'on se trouve dans l'ancienne médina, dans un bidonville urbain ou un *douar* périphérique. Elles sont dans l'ensemble déplorables, et nous aborderons ici deux aspects de la vie quotidienne de ces urbains précaires. D'une part, le sous-équipement chronique des bidonvilles et de certaines zones d'habitat populaire ancien, qui conduit à des modes de vie particuliers et engendre une insécurité permanente. D'autre part, un refus quasi systématique des pouvoirs publics face à des demandes d'aménagement émanant des habitants de ces zones. Les lieux d'habitation sont considérés comme un phénomène urbain temporaire pour les bidonvilles, ou des îlots insalubres à éliminer pour les quartiers anciens, et leurs habitants ne trouveront leur salut qu'en les quittant. Il n'est aucunement question dans ce cadre d'améliorer leurs conditions de vie.

- Une ville précaire pour une vie précaire.

"Ici, tout se passe dans un contexte bien différent, qui n'a rien de l'urbanisme traditionnel marocain ni de celui des campagnes au sens propre du mot ; il s'agit de quelque chose qui est aux antipodes de l'un et de l'autre." (Habouss, 1994, p. 73). Le bidonville Ben M'Sik ainsi résumé apparaît comme un quartier singulier, où l'on trouve des caractéristiques certes rurales mais appliquées à une concentration de milliers de foyers. Adam emploie l'expression de "péril fécal" : "L'absence d'hygiène d'un douar de 20 à 30 foyers, isolé dans la campagne a des inconvénients limités. Celle d'un bidonville de 20 à 50000 habitants, dressé à la limite d'une grande ville, peut prendre les proportions d'une catastrophe. [...] Un grand bidonville est condamné à croupir dans ses déjections." (Adam, 1968, p. 95).

Comment vivre dans un tel univers, alors que la stigmatisation rend la dissimulation des origines quasi obligatoire. Comment se fondre dans la masse des citadins lorsque l'on ne dispose ni d'électricité, d'eau courante, et encore moins de tout-à-l'égout ? Ces privations de tout confort élémentaire ne sont pas l'apanage des bidonvilles, Adam note après la lecture d'un rapport concernant le Mellah de l'ancienne médina : "Tout homme bien né a le cœur serré au spectacle d'un bidonville. J'ai eu le cœur plus serré encore devant les gosses aux faces hâves que j'ai vu jouer parmi les mouches sur les tas de détritus de certains *derb*, devant les femmes au teint blafard et aux yeux trop grands qui tissaient au fond d'un antre obscur à la lumière d'une éternelle ampoule électrique." (Adam, 1968, p. 93). La vie en bidonville et dans certains quartiers anciens[23], s'organise autour des bornes fontaines et des rares toilettes publiques. Une privation qui constitue une difficulté pour la vie quotidienne, principalement celle des femmes, et un surcoût notoire par rapport à un approvisionnement légal. Le prix d'un bidon de 15 litres varie en 2004 de 1 à 1,3 Dhs, soit 4 à 6 fois le tarif officiel.

Certaines formes de braconnage sont mises en oeuvre pour accéder à des services comme l'électricité. Moyennant un coût élevé[24], le bidonvillois peut faire appel à un "électricien" qui lui "tire un fil" depuis le réseau d'éclairage public vers sa baraque, une installation précaire qu'il faut régulièrement remplacer après chaque tempête. Pour les plus démunis ou les bidonvilles isolés, les batteries constituent alors la seule source d'énergie pour la lumière et le petit électroménager, poste radio et de télévision.

L'absence d'infrastructures élémentaires se conjugue dans les bidonvilles avec la morphologie du bâti. La légèreté des matériaux, planches et tôles ne garantit aucune sécurité face à l'intrusion, aux intempéries et au feu. Les ménages relogés que nous avons interviewés ont TOUS mentionné l'aspect sécuritaire de leur nouveau logement comme le progrès suprême :

"Maintenant on est beaucoup plus à l'aise ; dans le bidonville, à cause des incendies, il n'était pas possible de mettre des meubles dans la baraque"[25].

"Maintenant il n'y a plus d'incendies, là bas, on ne peut pas dormir en paix, les gens sont tous paniqués"[26].

---

[23] Le Derb Bousbir, dans la nouvelle médina, ancien quartier réservé, a fermé ses maisons closes dans les années 1950 et a été immédiatement investi par une population aux faibles revenus. Ce n'est pourtant qu'à partir de 2000 qu'un raccordement au réseau d'adduction d'eau et de tout-à-l'égout a été réalisé pour tous les logements.

[24] Un coût très variable, dans le bidonville Ben M'Sik en 1998, ce service était facturé environ 400 Dhs.

[25] Entretien avec Réda, 44 ans, propriétaire d'un magasin de fournitures pour l'ameublement, relogé de Ben M'Sik dans la cité Attacharouk. Avril 1997.

[26] Entretien avec Najet, 50 ans. Mai 1997.

L'intégration de ces habitants dans la ville est semblable à un parcours d'obstacles où la précarité, l'indigence des infrastructures et surtout la peur permanente seraient autant d'embûches. À cela s'ajoute un blocage par les autorités de toute velléité d'amélioration de cette vie difficile, blocage qui fige les caractéristiques précaires et temporaires des bidonvilles depuis leurs créations.

- Une citadinité refusée.

Cet aspect concerne principalement les habitants des bidonvilles et dans une moindre mesure ceux qui vivent dans de l'habitat insalubre diffus. Les difficultés d'insertion dans le groupe urbain se situent sur deux échelles différentes, d'une part l'impossibilité de prendre des initiatives individuelles pour, par exemple, améliorer son logement, et, d'autre part, les difficultés que rencontrent les groupes pour s'organiser en association.

Les bidonvilles, bien que considérés comme des territoires insulaires, sont sous étroite surveillance des forces de l'ordre. Quadrillés par les *moqadem*, tout changement dans la constitution des ménages et des baraques doit être déclaré. La surveillance est plus ou moins lâche selon qu'on se situe dans un douar périphérique ou un bidonville urbain ; pour ces derniers, elle est censée bloquer tout développement de ces "installations temporaires". Si un ménage envisage de rebâtir sa baraque en matériaux durables, il doit le faire discrètement et/ou corrompre un agent de la Sûreté Nationale. Ainsi bien que recouvertes de tôles, de nombreuses baraques sont illégalement construites en dur ; il en est de même pour les sols quand les constructions de dalles en ciment sont systématiquement recouvertes de terre battue. Du fait de la considération du bidonville comme espace de transition, ses habitants se voient refuser l'accès au confort minimal qu'apporterait une vie urbaine.

Il en est de même pour les initiatives collectives, comme le note Arrif : "L'exemple marocain illustre la difficulté qu'éprouvent certains groupes sociaux à se constituer en structures autonomes de mobilisation face à l'État qui désamorce toute forme de structuration et de mobilisation dans l'espace public." (Arrif, 1994, p. 1). M. Ameur et F. Belhaj constatent dans le cas de la ville de Fès que "les bidonvilles sont demeurés des quartiers calmes et n'ont pas vu émerger de mouvements revendicatifs dynamiques et structurés. Aujourd'hui les quartiers bidonvillois constituent les seuls configurations socio-spatiales qui n'enregistrent aucune initiative de base ou dynamiques associatives

susceptibles de mobiliser la population pour défendre ses intérêts collectifs." (M. Ameur, F. Belhaj, 1997, p. 26). Ce manque d'initiative collective dans les espaces bidonvillois pour revendiquer une meilleure intégration dans la ville est due à la crainte des autorités de voir se pérenniser les bidonvilles et parallèlement, à "l'autocensure" des habitants. Vivant dans une situation d'attente d'un logement légal offert par l'État, "toute action en mesure de gêner les autorités bienfaitrices est écartée. Les initiatives individuelles ou de groupe sont inhibées." (M. Ameur, F. Belhaj, 1997, p. 27).

Les seules formes d'association qui existent dans les bidonvilles sont les clubs sportifs, essentiellement des équipes de football masculines ou des associations religieuses, chargées entre autres de l'éducation des enfants.

À travers ces interdictions, on observe une population en attente, sans pouvoir sur son intégration dans la société urbaine tant qu'elle restera dans les bidonvilles. Léonard concluait ainsi un article sur la périphérie sud-est dans les années 1980 : "Tant que la parole ne sera pas redonnée aux populations péri-urbaines, tant qu'elles ne pourront agir sur leur environnement et maîtriser leur avenir, tant que l'on niera le déploiement considérable de leurs efforts pour construire ce qui dans des sociétés riches paraît infime, la situation ira en se dégradant." (Léonard, 1984, p. 289). Depuis, certaines amélioration ont été apportées, comme l'électrification provisoire mais légale du bidonville Ben M'Sik en 1999-2000. Cependant, ces quelques efforts consentis par les acteurs institutionnels ne sont qu'une goutte d'eau dans l'océan des revendications cachées et tues des bidonvillois.

Les habitants des quartiers insalubres constituent 11,38 % de la population totale de Casablanca. Très importante, cette part ne reflète pas l'influence de ce "groupe" pour lequel survivre dans des conditions précaires semble être la seule occupation. Ostracisées, ces classes populaires n'ont aucun représentant dans les institutions locales et n'ont comme choix pour faire entendre leurs revendications que des formes de résistances frontales et désespérées : les émeutes de 1981 par exemple ou plus récemment et dans un autre contexte, les attentats de 2003. Pourtant, une majorité de ménages vit "paisiblement" dans ces îlots et, malgré tous les problèmes que nous avons observés, bricole un mode de vie singulier.

2. Les bidonvilles, la ville malgré tout.

Nous nous intéresserons ici principalement aux bidonvilles, quoique de nombreuses observations soient aussi valables pour les quartiers populaires anciens. Après avoir analysé les formes d'exclusion de la ville concernant les espaces précaires et leurs habitants, on peut se demander quelles stratégies ces derniers ont privilégié pour réussir malgré les obstacles à s'intégrer dans un espace qui ne veut pas d'eux. Nous verrons qu'entre "dissimulation" dans les espaces de la ville légale et conservation des traditions dans le bidonville, ils ont réussi une hybridation, une synthèse des cultures urbaines et rurales. Ce premier point nous amènera à nous interroger sur la répulsion présupposée des bidonvilles. À partir de plusieurs angles de vue, nous nuancerons les critiques formulées auparavant sur ces espaces malgré tout urbains.

a. Des modes de vie hybrides.

Il est convenu de décrire les bidonvilles comme des espaces de transition, accueillant les nouveaux migrants ruraux et les intégrant progressivement dans la ville[27]. Cependant, la persistance et la multiplication des bidonvilles depuis les années 1920 démontrent que cette transition n'est pas matérialisée par le départ des bidonvillois vers la ville légale. Par contre, elle a une existence dans l'hybridation des cultures. Cela passe par la découverte de la vie en ville et de ses facilités, tout en maintenant une vie communautaire à l'intérieur de son nouveau village : le bidonville.

- Des attitudes et des aptitudes urbaines

À l'origine, les bidonvilles étaient construits par les ruraux qui "chassés de leurs terres, [...] ont dû migrer vers la ville à la recherche d'un emploi, sans pour autant rompre avec leur région d'origine. C'est que ces ouvriers n'ont pas choisi ce travail, ils y sont venus malgré eux, par la force des choses. L'ouvrier préférait travailler la terre et parfois rêvait de regagner son *douar* ; c'est un ouvrier malgré lui" (Kaioua, 1992, p. 297). La ville offre donc ses activités aux bidonvillois et Casablanca, en tant que capitale économique, polarise encore beaucoup de Marocains à la recherche d'une activité, dans le meilleur des cas salariée ou alors dans le secteur de l'informel. Ces nouveaux casablancais utilisent alors

[27] À Casablanca, c'est principalement l'ancienne médina qui joue le rôle de quartier réceptacle pour les nouveaux arrivants en ville.

leurs réseaux, comme le décrit Léonard : "la recherche d'un emploi stable , quel qu'il soit et où qu'il soit, est la préoccupation constante des résidents des douars. Toutes les entreprises d'Aïn Sebâa et des Roches Noires sont sondées avec soin. Les relations comptent pour beaucoup dans cette quête et celui qui détient un emploi est entouré d'une clientèle attentive à recueillir les moindres informations susceptibles de l'entraîner dans le groupe des actifs." (Léonard, 1984, p. 286).

La recherche d'un travail, puis l'activité en elle même sont les principaux vecteurs d'intégration à la ville pour la population des bidonvilles. Par contre, "en ce qui concerne l'emploi féminin, reconnu comme un important vecteur du changement de la place des femmes, l'évolution des pratiques passe par le déclin du rôle du père comme garant du foyer (notamment en raison du chômage). L'exercice d'une activité rémunérée se fait sous le coup de la contrainte économique" (Vignes, 2001, p. 84). L'intégration à la ville pour la femme ayant un emploi va donc se traduire par une autonomie accentuée à l'intérieur du foyer mais une plus grande dépendance vis à vis de l'extérieur.

Outre le travail, la ville offre d'autres conditions qui distinguent la vie des bidonvillois des modèles ruraux, avec la proximité relative des infrastructures et magasins : écoles, mosquées, pharmacies, hôpitaux pour ne citer que les principaux. Par exemple, l'école est une occasion d'accéder à une société urbaine pour les enfants, garçons et filles, "l'alphabétisation fabrique de meilleures mères en fournissant une plus-value sur le marché matrimonial." (Vignes, 2001, p. 83). Les services "offerts" par la ville permettent une amélioration indéniable des conditions de vie des ménages issus de l'immigration rurale.

Elle entraîne aussi d'autres espoirs, de nouveaux comportements prenant pour modèle la bourgeoisie marocaine : "Si l'ouvrier revêt, pour son travail, un vieux complet veston acheté chez le fripier, il sera fier le dimanche de se promener en jellaba. En matière d'évolution sociale, [le modèle] pour le prolétaire de Ben M'Sik (du moins en ce qui concerne le décor de sa vie familiale), c'est le style de vie traditionnel du bourgeois citadin" (Adam, 1949, p. 94).

Les loisirs peuvent aussi constituer une autre opportunité d'adopter un mode de vie urbain. Le manque de moyens ne permet cependant pas aux ménages qui le désireraient de réaliser toutes leurs aspirations. Lorsque nous avons interrogé les relogés de Ben M'Sik à Attacharouk sur leurs occupations dans le bidonville, il apparaissait que le sport, essentiellement le foot, était l'activité favorite des hommes, que ce soit pour le pratiquer ou

pour assister aux matchs des équipes du quartiers, et plus exceptionnellement, faute de moyens, à ceux des deux équipes casablancaises, selon leur camp: le Widad ou le Raja. Un des passe-temps favoris déclaré par les femmes était la visite des *Kissaria*, galeries commerçantes du centre-ville, spécialisées dans l'habillement ou l'aménagement de la maison. Mais le loisir le plus répandu chez les bidonvillois consiste en la visite de proches de la même origine, de la même famille, qu'André Adam observait aussi : "La plupart des promenades ont un but familial. Beaucoup de bidonvillois ont des parents à Casablanca, qui un père, qui une sœur, qui un cousin, dispersés dans les différents quartiers musulmans. On se rend visite le dimanche, surtout à l'occasion d'une fête, naissance, circoncision, mariage." (Adam, 1949, p. 160). On peut ajouter que ces visites ne concernent qu'un cercle très étroit de la famille car les conditions d'habitat dans le bidonville ne permettent pas de rendre la politesse en les invitant à son tour.

Les occasions de s'intégrer dans la vie urbaine à travers les activités professionnelles, scolaires ou de loisir, sont multiples mais quelque peu ténues. Habouss affirme même que "la population de Ben M'Sik adopte le mode de vie urbain sans en avoir les moyens ni la possibilité de le réaliser" (Habouss, 1994, p. 71). Néanmoins, par leurs réseaux, les activités qu'ils accomplissent, les bidonvillois parcourent la ville, assimilent les comportements urbains dans les espaces publics et acquièrent une forme de citadinité relativement complète.

- Des villages dans la ville

Nous reprenons ici le titre de Young qui, lors d'une étude sur les quartiers insalubres londoniens en passe d'être démolis dans les années 1960, avait démontré que les communautés qui y résidaient avaient un mode de vie plus proche de celui d'un village que l'image de celui véhiculé par l'écologie urbaine sur les grandes agglomérations. Il semble qu'il en soit de même pour les bidonvilles casablancais. On a vu que leurs habitants développent des compétences citadines, celles-ci sont dédoublées par un mode de vie communautaire dans le bidonville.

Cette communauté, bien que dépourvue de structure officielle de représentation et d'association, se fédère autour d'une mémoire et d'un espace de vie partagés. Il faut d'abord passer outre la vision catastrophique de ces espaces à l'instar de celle de Habouss qui observe que "Ben M'Sik n'est pas du tout comme les autres quartiers : il n'a pas d'histoire ancrée dans le temps et l'espace, c'est un cancer au cœur de Casablanca." (Habouss, 1994,

p. 71). Nous pensons au contraire, et en particulier pour les habitants de Ben M'Sik, que les histoires des bidonvilles créent des cultures communes.

Au départ, les réseaux tribaux, les filières d'immigration sont à même de fédérer les bidonvillois par des trajectoires résidentielles et des savoirs communs. Ainsi, le bidonville Bachkou est fortement peuplé par des anciens ruraux originaires des Doukkala. Quant à Ben M'Sik, André Adam estimait dans les années 1950 que 48 % des habitants étaient originaires de la Chaouïa. Si par la suite les liens avec le lieu d'origine se distendent, certains aspects des modes de vie ruraux subsistent et se mêlent aux nouveaux comportements urbains, à l'image de ces bidonvilloises de Témara : "Les femmes dans ce milieu obéissent à la fois à des logiques et comportements hérités du milieu rural, et d'autres venus du contact avec la ville et les impératifs qui en découlent. Cependant, les deux logiques agissent pour «fabriquer » un type de femme original : les femmes des bidonvilles adopteront des comportements propres qui ne sont ni ceux d'une rurale, ni ceux d'une citadine." (Vignes, 2001, p. 84). Adam observe dans le cas du bidonville Ben M'Sik que "c'est cette forte proportion de « semi-ruraux » qui donne à Ben M'Sik son caractère original parmi les quartiers musulmans de Casablanca et qui le distingue même, semble-t-il, du bidonville des Carrières Centrales. Ben M'Sik est non seulement par son type d'habitat, mais encore par le genre de vie de ses habitants, le moins « citadin » des quartiers de Casablanca" (Adam, 1949, p. 112).

Lorsque la cohésion de ces communautés de départ s'effrite par le métissage de la population bidonvilloise et/ou l'arrivée de nouvelles générations nées dans le bidonville, on constate qu'elle est relayée par les grands événements qui rythment la vie du bidonville. Ainsi, les événements tragiques, émeutes, incendies, font partie de la mémoire collective, comme ceux plus rares mais heureux de l'installation de nouveaux équipements ou la concrétisation d'un programme de relogement. À ce propos, M. Ameur et F. Belhaj notent dans le cas de Fès que "dans les nouveaux quartiers en dur, les habitants continuent à revendiquer leur histoire commune et les transformations physiques du tissus urbain contrastent avec la continuité de l'organisation sociale traditionnelle. Les nouveaux quartiers de recasement ont conservé leurs noms originaux." (Ameur / F.Belhaj, 1997, p. 26).

Il est vrai que la promiscuité et l'inconfort qu'induit le bidonville donnent à ces espaces des airs de villages malgré le gigantisme de certains quartiers. Une première observation est celle d'un espace majoritairement occupé par les femmes et les enfants. "Les femmes, moins soumises que les bourgeoises de la Médina aux contraintes imposées par la coutume

et la religion, ont gardé la liberté d'allure, l'autorité, l'activité de leur existence campagnarde" (Ecochard, 1955, p. 25). Dans les espaces publics des bidonvilles, la population masculine adulte est relativement rare en journée. Pour ceux qui sont sans activité, on les retrouve plutôt à la lisière du bidonville, dans les cafés, en groupe dans les rues, les espaces vagues adjacents.

Au cœur du bidonville, c'est donc la présence féminine qui domine l'espace et la vie est rythmée par les tâches ménagères, éternel combat contre la poussière, la boue, éléments inhérents au bidonville. "Les exigences traditionnelles de la famille musulmane ont adapté avec aisance un mode d'habitat pourtant absolument nouveau. [...] Aussi la rue est-elle le prolongement naturel de la cour : on y étend le linge quand la cour ne suffit pas, ce qui donne à certaines ruelles de Ben M'Sik (*mutatis mutandis*) l'aspect des vieilles et célèbres rues de Naples" (Adam, 1949, p. 88). Sans aller jusqu'à la comparaison avec les vieux centres urbains, les bidonvilles casablancais, à différents degrés, sont fortement investis par leurs habitants. Ainsi, le passant ne pénètre pas dans ces quartiers sans être "escorté" jusqu'à destination par les jeunes ou réorienté s'il n'a pas de raison d'entrer dans le bidonville.

La précarité des habitations, incapables de préserver l'intimité des familles, les contraint à adopter une sociabilité de voisinage exacerbée, ce qui crée bien sûr de nombreux conflits mais aussi une solidarité sans laquelle la vie dans ces quartiers serait impossible. Cet aspect de solidarité et de cohésion du groupe, quasi-unanimement regretté à la suite d'un relogement, participe activement à l'attachement au bidonville.

b. Le bidonville, un espace répulsif ?

Au regard des normes d'habitabilité présentées dans l'introduction de ce chapitre, le bidonville représenterait l'enfer urbain, un espace où nul ne pourrait subsister. Mais leur longue histoire, parallèle à celle de Casablanca, a vu se développer des modes de vie originaux liés à la précarité du bâti et aux origines de leurs habitants. Depuis, le bidonville est devenu, au moins pour ses habitants, un quartier banal, où la vie est supportable. Nous observerons les particularités, inhérentes au type de quartier ou à l'attitude des pouvoirs publics, qui rendent admissibles aux yeux des habitants l'insalubrité extrême.

- Quelques avantages de la vie en bidonville

Michel Écochard affirmait dans les années 1950 : "il n'est pas difficile de pénétrer dans un bidonville et on y voit vivre les habitants à l'air libre beaucoup mieux qu'en médina." (Ecochard, 1955, p. 24). Bien entendu les baraques ne supportent pas la comparaison avec les conditions de logement que l'on trouve dans la ville légale. Cependant, comme l'affirmait Ecochard et d'autres observateurs après lui (notamment André Adam) ces conditions sont bien meilleures pour l'homme que d'autres installations particulièrement insalubres : l'ancienne médina et ses faubourgs et les "squats" du centre-ville.

Outre la vie "au grand air", les habitants les plus fortunés des bidonvilles tirent de leur espace une partie de leurs revenus par la location d'autres baraques[28]. Bien que ne disposant pas de la propriété du sol, les bidonvillois sont majoritairement propriétaires de leur baraque. Les avantages sur la location sont bien entendu matériels mais la valeur sociale est aussi une donnée importante. Elle constitue une garantie de sécurité en cas de "coup dur" et symbolise, à leurs yeux, une insertion réussie "dans la ville". Pour ceux qui restent locataires de leur baraque, la modicité (relative à l'égard des prestations) des loyers est aussi un avantage par rapport à la ville légale.

Sur un plan financier, la vie en bidonville peut paraître avantageuse, l'absence de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité représente une économie de charges. Il faut cependant nuancer cet aspect car si l'eau des bornes fontaine est gratuite (les factures sont payées par les communes à la LYDEC) et l'électricité braconnée, les intermédiaires comme les porteurs d'eau ou les "électriciens" facturent leurs services qui dans certains cas représentent des sommes plus élevées que pour un abonné aux réseaux. Le principal avantage de cet état de fait est l'irrégularité des frais occasionnés par le recours à ces services qui s'accorde particulièrement aux revenus irréguliers d'une partie de la population vivant du secteur informel.

Ces avantages matériels et symboliques peuvent justifier la faible propension des bidonvillois à quitter leur quartier insalubre pour accéder à la ville légale. On notera une grande différence entre ceux qui sont propriétaires et ceux, plus démunis, locataires. Si pour les premiers le choix de résidence en bidonville est assumé, pour les locataires, la vie dans une baraque est ressentie plus comme une humiliation, une manifestation de leur extrême pauvreté.

---

[28] À titre anecdotique, lorsque nous cherchions à nous loger en 1998 dans la périphérie sud est, trois chefs de ménage relogés de Ben M'Sik dans la cité Attacharouk nous ont proposé de louer une baraque, dans leur ancien bidonville, dont ils étaient encore propriétaires alors que les leurs avaient été rasées en même temps qu'ils avaient accédé à la cité de relogement.

Cependant face à un phénomène extérieur comme les opérations de relogement, les bidonvillois restent (officiellement) égaux.

- La baraque, un sésame pour accéder à la ville légale.

Les politiques urbaines marocaines ont généré un contexte attractif original pour la vie en bidonville. Qualifié d'espace précaire et temporaire, le bidonville est théoriquement amené à disparaître au profit d'opérations de recasement (attribution d'un lot de terrain) ou de relogement (attribution d'un appartement ou d'un logement embryonnaire). Nous reviendrons plus longuement sur ces projets d'aménagement tout au long du second chapitre.

"L'État a choisi un ciblage par indicateur spatial : le bidonville. Cet indicateur, facile à manier, est en revanche poreux ; il génère des effets d'incitation nommés droits acquis par le sociologue. Ainsi l'aide aux bidonvillois, et non aux pauvres, incite des non-pauvres à aller vivre dans les bidonvilles, du moins ceux pour lesquels existe un projet d'intervention. Le recensement des bidonvilles en 1992 confirme apparemment cet effet."[29]. Les bidonvilles programmés sont devenus des zones d'attente qui pour les plus "chanceux" signifient l'obtention, à des conditions particulièrement avantageuses, d'un logement économique. Magdelone Vignes notait que dans les trois bidonvilles de son étude à Témara et Salé "il est clair que dans l'idéal, toutes les personnes interrogées déclarent attendre que l'État leur donne la parcelle qui leur revient selon sa politique de logement et leur permettrait de construire une maison en dur." (Vignes, 2001, p. 34). Aussi généreuses que soient ces politiques, elles ont pour effet de cristalliser les parcours résidentiels des plus démunis et des plus opportunistes dans le bidonville.

Les pouvoirs publics restent impassibles devant cette perversion du système de résorption de l'habitat insalubre et ont, pendant des années, fermé les yeux sur ces pratiques. Depuis les années 1990 et la prise de conscience que l'aide étatique avait un coût pour la société, l'État tente de reprendre en main le système mais reste en général impuissant face à ceux que Françoise Navez-Bouchanine dénomme les "routiers des bidonvilles" spéculant sur le futur relogement d'un bidonville, revendant par la suite leur logement "offert" par l'État et retournant ensuite dans un autre bidonville avec une plus-value non négligeable.

Cependant, au delà de ces arrangements et de cet attrait opportuniste, il ne faut pas occulter que la vie en bidonville est très pénible. Une partie des habitants ne désire pas quitter le

---

[29] SEH, *Bilan critique sur les interventions des résorption des bidonvilles au Maroc, Synthèse*, 1999, p. 88.

bidonville mais en sens inverse le bidonville ne quitte "l'esprit" d'aucune de ses "victimes", même lorsqu'elles s'en échappent.

- Un espace indélébile, rémanence du bidonville dans "les esprits".

Dans l'Œuvre du poète Abdallah Zrika des images du bidonville reviennent sans cesse. Le quartier de son enfance, Ben M'Sik, est beaucoup plus présent que d'autres traumatismes qu'il a traversés, comme ses deux années de prison de 1978 à 1980. "Malgré toute son horreur, j'ai trouvé la prison bien mieux que Ben M'Sik. Que peux-tu dire lorsque la cellule est plus belle que la baraque où tu habites ? " (Zrika, 1990, p. 42). Pour ce personnage qui a définitivement quitté le bidonville, celui-ci semble le poursuivre : "la seule chose que je puisse croire, c'est que c'est lui qui écrit en moi. Me mutile dans l'écriture. Me fait faire des détours entre les lignes. Me traîne sur les pages comme on traîne les corps au moment de la torture. Pouvez vous croire que j'écris au milieu de la terreur ? Une grande terreur. Appelée Ben M'Sik. Une terreur qui est mon nom. Mon vrai nom. Mon nom original et originel. Ben M'Sik. N'est ce pas ? " (Zrika, 1990, p. 40). Nos rencontres avec d'autres anciens bidonvillois, bien que faussées par le caractère artificiel de l'interview (nous sommes rentré en contact pour leur passé et leur trajectoire résidentielle), nous laissent entrevoir cette rémanence dans l'esprit de nos interlocuteurs. Cette impression, ce sentiment est difficilement quantifiable et dépend de la forme de notre rencontre, du niveau de confiance qui s'était installé, de la présence ou non d'un intermédiaire interprète.

Le discours d'Aziz, 20 ans, relogé avec sa famille de Bachkou vers le projet Sidi Maârouf est un bon exemple et montre ce rappel permanent du bidonville en arrière plan.

"Tu sais, la vie à Bachkou, c'était pas comme ici. Toi tu poses des questions «est ce que c'est mieux maintenant ?». Bien sur que c'est mieux, ici tout le monde va te dire ça. On a plus la boue, on a plus la honte, moi j'ai eu mon bac et maintenant j'ai un petit boulot chez Pizza Hut, je ne me plains pas. Mais je pense souvent au bidonville, la peur du feu, les bruits des voisins. En fait j'y pense tout le temps. C'est pas un cauchemar, c'est juste mon histoire et aussi, j'ai survécu. "(Entretien en français, mai 1999).

Le "cauchemar rémanent" du bidonville est un "traumatisme" intérieur de ceux qui ont vécu en bidonville. Nous ne pensons en aucun cas qu'il exclut ces personnes de la ville ni leur enlève des aptitudes à vivre, à s'insérer dans la société.

Vivre en bidonville, quelles qu'en soient les raisons, est une expérience douloureuse, et tous les habitants espèrent disposer un jour d'un logement sûr, durable et confortable. Cependant, beaucoup de familles ne sont pas prêtes à abandonner les avantages du bidonville. André Adam voyait en cela une question d'éducation : "Si l'amélioration de leur habitat n'est possible que par l'élévation de leur niveau de vie, il y faudra aussi l'éducation : ce n'est pas une simple affaire de pouvoir d'achat" (Adam, 1949, p. 85).

Outre cet apprentissage urbain inachevé, c'est aussi le contexte des opérations d'aménagement qui fixe ces populations dans des conditions de vie précaires. La promesse d'un logement, qui reste inaccessible par les filières classiques d'accession à la propriété, donne à la baraque une valeur d'investissement dans le futur, sans commune mesure avec sa valeur réelle.

CONCLUSION DU PREMIER CHAPITRE

Casablanca recèle, derrière ses façades de ville moderne, de nombreux îlots d'insalubrité qui abritent officiellement 12 % de la population. Ces quartiers ont pris de l'ampleur avec l'extension de la ville, promue par les instances du Protectorat, centre économique du Maroc au XXème siècle. Au départ analysée comme un phénomène conjoncturel et temporaire corollaire de l'explosion urbaine, la question de l'habitat insalubre est toujours d'actualité un siècle plus tard. La situation urbaine de Casablanca, du fait de l'étroitesse de la médina, est singulière au Maroc. L'insalubrité n'est pas circonscrite au centre ancien, et après avoir sécrété ses propres quartiers, les bidonvilles, elle s'est propagée à travers toute la ville avec des constructions irrégulières et une vétusté grandissante du parc immobilier.

Dans ces îlots vivent des casablancais originaires de toutes les provinces du Maroc et particulièrement des zones rurales du Souss, des Doukkala et de la Chaouïa. Certaines familles sont installées dans la plus grande ville du pays depuis une génération mais elles sont toujours désignées comme rurales du fait de leur "appartenance" au bidonville, au quartier populaire dégradé. L'image du quartier "colle à la peau" de ses habitants mais ne les empêche pas d'acquérir des compétences citadines qu'ils hybrident avec des traditions rurales, revendiquées ou subies du fait de la précarité de leurs habitats, de leurs conditions.

par qui ?

Malgré la diversité des formes de l'insalubrité à Casablanca, on ne peut que remarquer la prédominance du phénomène bidonvillois. La vétusté des quartiers populaires, la dégradation des immeubles du centre ont de nombreux effets sur les conditions de vie des casablancais. Néanmoins, ceux-ci, "cachés" derrière leurs murs, n'ont pas la même visibilité, comparativement aux bidonvilles, spectres de l'insécurité et de la pauvreté.

Les réponses de la société marocaine, variées et nombreuses, face à ces conditions d'habitat déplorables n'ont pas réussi à endiguer l'insalubrité à Casablanca et les classes défavorisées, mal logées attendent, "piégées" ou intéressées par le caractère temporaire de leur habitat. La solution viendra du haut, des pouvoirs publics, et, tant qu'à leurs yeux les quartiers précaires représenteront uniquement des nuisances devant obligatoirement être résorbées, les habitants n'auront pas le pouvoir ni l'intérêt d'influencer leur trajectoire résidentielle, d'évoluer vers une "urbanité régulière".

CHAPITRE 2

CHRONOLOGIE DES POLITIQUES URBAINES : LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE OU POUR LE MIEUX-ÊTRE DES CITADINS ?

Les bidonvilles, les îlots dégradés et surpeuplés sont apparus au cours du développement spectaculaire de Casablanca au XXème siècle. Ces quartiers persistent dans la ville et seule une poignée d'entre eux a été officiellement améliorée, légalisée. Les politiques urbaines axées sur l'habitat que nous abordons maintenant ont toutes prôné des actions faisant table rase de ces zones insalubres, qu'il s'agisse de l'ancienne médina, amputée du Mellah dans les années 1950 et de ses faubourgs depuis 1995, des grands bidonvilles comme Derb Jdid en 1968 ou la moitié de Ben M'Sik dans les années 1980. Alors que les aménageurs tentent de raser ces quartiers insalubres, ils construisent des cités, des lotissements pour offrir à leurs habitants relogés, recasés, des conditions de vie meilleures selon les standards de chaque époque.

Casablanca se couvre peu à peu dans sa périphérie de programmes de logement que l'on peut qualifier de sociaux. Cependant, dans le contexte marocain, les aménageurs utilisent une désignation particulière pour désigner les réalisations de logements, soit effectuées par les pouvoirs publics, soit aidées, encouragées par un arsenal de mesures, allant de l'allègement des charges pour les constructeurs, à l'élaboration de crédits bancaires pour les mal-logés. Les lots de terrains, les logements destinés aux populations vivant dans les quartiers insalubres sont dénommés **habitat de "relogement"**, ou encore **lot de "recasement"**. Il existe aussi une autre catégorie, celle des **logements "économiques"** auxquels peuvent prétendrent les ménages à faibles revenus, quelles que soient leurs trajectoires résidentielles.

Les différentes moutures de ces projets ont toutes en commun un aspect prééminent de résorption de l'habitat insalubre, principalement les bidonvilles, alors que l'aide au logement est considérée comme annexe. Mais l'absence d'aide à l'accession à la propriété ne signifie pas qu'elle ne peut être obtenue de manière détournée. Une pratique courante à Casablanca, que nous retrouverons à travers toutes les opérations, sobrement dénommée "glissement de population" par les pouvoirs publics.

À travers l'histoire de "l'habitat social" à Casablanca, nous observerons les causes de cette orientation des aménagements visant à réduire physiquement l'habitat insalubre plutôt que

d'aider les populations démunies. Nous reviendrons dans un premier temps sur les réalisations du Protectorat en faveur de l'habitat indigène, puis sur les grandes réalisations standardisées qui ont jalonné la périphérie casablancaise jusque dans les années 1980. Enfin, nous nous attarderons sur la réalisation des cités d'habitat collectif dont la concentration depuis déjà deux décennies ne cesse de croître. Nous devrions ainsi arriver à mieux comprendre pourquoi malgré tant de discours, de programmes, d'aménagements urbanistiques, le phénomène de l'habitat insalubre n'a jamais été résolu mais au contraire s'est amplifié.

A LOGER LES MASSES POPULAIRES, UNE POLITIQUE MARGINALE SOUS LE PROTECTORAT.

"Le cas de Casablanca est à part", cette phrase était déclinée sous diverses formes lors des interviews des fonctionnaires du ministère de l'habitat à Rabat. Un des particularismes de la capitale économique du Maroc semble être son histoire urbaine récente. Alors que les migrants ruraux trouvent refuge dans les centres historiques des grandes villes marocaines, Casablanca connaît dès le début du Protectorat une crise du logement pour ses nouveaux habitants et pour les indigènes[30] en particulier.

Des bidonvilles apparaissent rapidement en même temps que la médina se densifie, obligeant les autorités à développer une politique du logement pour les classes populaires marocaines. À travers le tableau n° 3, on observe un enchaînement saccadé des organismes chargés de l'habitat populaire sous la période du Protectorat ainsi qu'un traitement différencié pour les Indigènes et les Européens. En effet, ce n'est qu'à partir de 1944 que les politiques de logement concernant ces deux catégories sont administrées par le même organisme, avec une proportion de réalisation largement favorable aux casablancais d'origine européenne. Les multiples mécanismes mis en place pour le logement populaire reflètent aussi les préoccupations financières des colonisateurs venus, entre autres, "investir" leur capital au Maroc. Les évolutions des aides au logement sont avant tout marquées par des mouvements de gestion, prêts, interventions bancaires, et contrôles des loyers révélant un système que l'ont pourrait qualifier de "social bancarisé".

Néanmoins ces organismes s'engagent successivement dans la recherche du logement idéal pour l'ouvrier musulman. Au delà des bouleversements politiques et administratifs, on peut distinguer deux périodes. La première est constituée par un projet culturaliste empreint d'une vision romantique de la culture arabo-musulmane. Elle est mise en place dès l'instauration du Protectorat et domine les constructions jusque dans les années 1950. La seconde période correspond au mouvement moderne, emmené par Michel Écochard, directeur de l'Urbanisme à partir de 1946. Elle expérimente d'autres pistes pour loger les Marocains, paradoxalement encore empreintes d'idées culturalistes.

---

[30] Nous utiliserons le terme d'indigène qui désigne les populations musulmanes et israélites marocaines durant la période du Protectorat. Parfois alors employé avec des connotations racistes, nous emploierons ce terme selon le point de vue d'Adam qui ne voit "pas de raison de refuser l'emploi de ce vocable dont le sens est fort clair, sous le prétexte que certains Européens l'auraient disqualifié en le chargeant de mépris ; le mépris est dans l'esprit des hommes, non dans les mots" (Adam, 1968, p. 36). Une appréciation aussi partagée par Eleb et Cohen, 1998, p. 25.

Tableau n° 3 : Chronologie des actions et des organismes en faveur de l'habitat à bon marché sous le Protectorat.

1919	- Caisse de prêts fonciers - Commissions des habitations à Bon Marché
04/07/1928	Réglementation des prêts hypothécaires et surveillance des habitations
14/07/1928	Office des habitations salubres et bon marché
13/05/1937	Les Caisses Régionales d'Épargne et le Crédit Indigène sont chargés de préparer des programmes de construction puis de la gestion d'habitations à bon marché.
12/10/1937	Comité Permanent de l'Habitat Indigène (présidé par Sicot, Directeur des Affaires Politiques), comprend une section spécialisée : "Exécution des opérations concernant l'habitat indigène".
08/07/1938	Dahir interdisant les bidonvilles dans le périmètre urbain
1940	- Les Caisses de Crédit Indigène sont chargées du financement, de l'étude et de la construction de logements à bon marché pour la population indigène des villes. - **OCHI : Office Chérifien de l'Habitat Indigène**
24/06/1942	**OCHE : Office Chérifien de l'Habitat Européen**, premier établissement public jouissant de la personnalité civile et de l'autonomie financière. Il est financé par des crédits du Trésor Public et par les municipalités.
01/06/1944	Regroupement des deux Offices Chérifien de l'Habitat Indigène et Européen en un **OCH : Office Chérifien de l'Habitat**. (De 1944 à 1948, cette structure construit 4522 logements pour européens et 6982 logements pour indigènes.)
11/07/1948	Dahir sur les prêts pour la construction de l'habitat des musulmans.
30/01/1950	**Service de l'Habitat** créé suite à la liquidation de l'Office Chérifien de l'Habitat pour mauvaise gestion. Il récupère la gestion du patrimoine de l'OCH. Ce service est placé sous l'autorité du Directeur des Travaux Publics.
1951	- **CILM : Comité Interprofessionnel du Logement au Maroc**. (coordonne 76 sociétés). Construit des logements pour Employés / Classes Moyennes / "Jeunes" - Fin du système de financement des HBM - **CIFM : Compagnie Immobilière Franco-Marocaine**. Société d'économie mixte détenue à 15 % par l'État et à 85 % par des banques. Pour le montage de ses projets, la CIFM s'appuie sur l'OTH Afrique, branche de l'Office Technique de l'Habitation, émanation de la Banque de Paris et de Pays-Bas (toutes deux actionnaires de la CIFM).
10/02/1951	Encouragement de la construction privée par des ristournes d'intérêts sur les prêts à la construction de l'habitat européen.
17/02/1951	Relèvement des loyers.
16/04/1951	Prêt spécifique pour "la construction de locaux à usage principal d'habitation familiale" des musulmans.
07/1953	Commission de l'habitat créée par la Résidence pour régler les litiges entre propriétaires et locataires.
07/12/1955	**Département de l'Habitat et de l'Urbanisme**. Moins d'un an après, le département disparaît et ses services sont rattachés au Ministère des Travaux Publics.

Sources : Cohen et Eleb, 1998 – Historique du Département de l'Habitat, http://www.seh.gov.ma/

1. L'habitat idéal pour le prolétariat marocain.

Le débarquement des troupes françaises et des colons à la suite des attentats de 1907[31] modifie la structure urbaine de la ville. La médina en partie bombardée doit être reconstruite alors qu'une partie des colons et les forces militaires s'installent hors les murs.

[31] En 1907, suite aux accords d'Algésiras des travaux sont entrepris à Casablanca pour l'amélioration du port. Le passage dans le cimetière musulman de Sidi Belyout d'un chemin de fer reliant le port aux carrières à l'est de la ville provoquera la colère des tribus de la Chaouïa. Le 30 juillet 1907 plusieurs ouvriers européens sont tués, ce qui provoquera le débarquement le 5 août des troupes françaises venues de Tanger. (André Adam, 1968, *Histoire de Casablanca des origines à 1914*, Ed. Ophrys, Aix en Provence, pp. 103-135).

Ce développement "anarchique" de la ville est bref car, dès l'instauration du Protectorat en 1912 et l'arrivée de Henri Prost, les pouvoirs publics entendent faire de Casablanca une ville moderne selon les sciences nouvelles de l'urbanisme. C'est dans ce cadre que se pose la question du "logement indigène", accessoire lorsque la ville débute sa renaissance puis de plus en plus pressant lorsque la main-d'œuvre afflue de tout le Maroc vers ce nouveau centre économique du pays.

a. Les priorités du Protectorat à Casablanca.

- Casablanca, nœud d'une économie coloniale naissante.

Dans "l'Œuvre du Protectorat" au Maroc qu'aiment à commenter les panégyristes de l'empire colonial français, l'habitat des indigènes ne constitue pas une priorité absolue.

Les colons convergent vers l'eldorado casablancais dès 1907 avec l'arrivée des troupes militaires, puis de manière plus soutenue dès l'avènement du Protectorat en 1912. Alors qu'ils s'attèlent à édifier la ville européenne et ses infrastructures, l'ancienne médina comme dans toutes les villes du pays est "attribuée" pour ne pas dire délaissée à la résidence exclusive des Marocains musulmans et israélites.

Une grande partie des investissements initiaux pour le développement de Casablanca est absorbée par la construction du port d'exportation, indissociable élément de la politique économique coloniale : "la question des ports était à la base du programme d'outillage du Maroc ; elle conditionnait le développement des villes comme celui des routes et des chemins de fer ; elle fut donc au premier rang des préoccupations du Gouvernement, dès l'installation du Protectorat"[32]. Mais transformer le petit havre de Casablanca s'avère une entreprise délicate, Daniel Noin note que "si le site était favorable à l'installation d'une grande ville, il ne l'était pas pour l'installation d'un port" (1971, p. 17). Les travaux durèrent de 1907 jusqu'à la fin des années 1920 comme en témoigne cette description : "la côte rocheuse, rectiligne, de Casablanca constituait un obstacle redoutable pour l'établissement d'une rade, en raison de la barre extrêmement dure interdisant l'approche de la côte. Le port commencé en 1907, puis remis en adjudication en 1912, est à peu près terminé. Une grande jetée extérieure de 2050 mètres, une jetée transversale de 1650 mètres en voie d'achèvement, font de Casablanca un refuge assuré par tous les temps. Les paquebots peuvent accoster à quai et les opérations de chargement et de déchargement

[32] Louis-Jean Martin, 1934, "Travaux publics et urbanisme au Maroc", in *La science au Maroc*, Association française pour l'avancement des sciences, Casablanca, p. 337.

s'effectuent avec aisance grâce à un matériel très important [...]. L'importance de son trafic place Casablanca au septième rang des ports français pour le tonnage de jauge brute [et il absorbe 75% du trafic marocain.]"[33]. Emmenés par le Maréchal Lyautey "contre l'avis des ingénieurs", les travaux sont donc monumentaux, et marquent très rapidement la ville : "dans cette phase de son histoire, l'identité de la capitale économique du Maroc est transformée par la présence de ce port moderne, dont la construction fait l'objet de récits et de chroniques innombrables" (Cohen & Eleb, 1998, p. 118).

Le grand dessein de Casablanca, appuyée sur son port, est, dans un premier temps, laissé aux mains des investisseurs privés qui développent des lotissements au gré des spéculations, et "vers la fin de 1910 [les étrangers] s'étaient déjà appropriés plus de 75 hectares et avaient construit 310 édifices." (Nachoui, 1998, p. 33). La ville s'étend rapidement à l'est de la médina, consacrée aux commerces, entrepôts et habitations des Européens. Pour l'habitat indigène, la médina et ses faubourgs, maintenant limités et ceinturés par la ville neuve, absorbent les flux de migrants venus des campagnes mais aussi des villes, comme les commerçants Fassis. En dehors du centre historique, seul un quartier s'adresse à cette population : le Derb Ghallef. Cette petite "médina" de 2 hectares est l'opération en 1914 d'un des "six copropriétaires de la parcelle [qui] se mit à louer des lots de 36 m² sur lesquels les locataires du sol commencèrent à édifier des maisons en dur. Les services municipaux intervinrent car cette zone était réservée à l'habitat européen. En vain, les constructions se multiplièrent." (Noin, 1971, p. 63).

Au début du Protectorat, la nouvelle Casablanca est avant tout un outil de commerce et de production (industrie de transformation), où la construction de logements est laissée aux mains des promoteurs privés[34] qui lotirent rapidement les quartiers du Maârif ou encore le quartier Liberté que Prost tente de canaliser avec son plan d'aménagement mis en application en 1918. Pour illustrer ce point, Cohen et Eleb rappellent que lors de l'exposition franco-marocaine, organisée en 1915 à Casablanca, pour afficher et ancrer le projet du Protectorat français au Maroc "les travaux du port sont évoqués par une maquette de la darse, des graphiques et des photos répartis dans plusieurs pavillons, tandis que les

---

[33] Atlas colonial français, L'illustration, 1929.

[34] Les lotissements sont tout de même répertoriés et orientés dans le plan d'extension dressé par l'ingénieur géomètre Albert Tardif en 1912 : "L'empreinte de ce plan précoce marquera le destin de la ville" (Cohen & Eleb, 1998, p. 44). La ville sous contrôle militaire depuis 1907 passe aux mains d'une commission municipale le 25 septembre 1913.

plans de Prost sont présentés sous un abri qui prend l'eau." (1998, p. 83). Il y a donc absence totale d'une prise en compte des besoins en logements des populations indigènes affluentes.

- Un zonage strict de la ville en construction, le plan Prost.

Henri Prost est appelé au Maroc par Lyautey afin de diriger le "Service Spécial d'Architecture et des Plans de Villes" à Rabat de 1914 à 1922. Fort de ses expériences à Constantinople, Anvers et Paris, il trace les plans d'aménagement des grandes villes du Maroc : Fès, Marrakech, Meknès et Rabat.

Il s'attelle à la "création" de la future capitale économique de 1914 à 1917, et le plan d'aménagement de Casablanca entre en vigueur en 1918. Son projet rencontre les intérêts des lotisseurs qui ont été très actifs depuis 1907, on l'a vu avec l'exemple du Derb Ghallef. Ce n'est donc pas une création de ville nouvelle mais la mise en ordre d'un patchwork de lotissements autour de plusieurs pôles structurants comme le port, la gare et la place administrative. Il s'appuie sur les anciennes pistes pour ouvrir de grands axes rayonnant depuis la Place de France accolée à la médina et, suivant un plan radio-concentrique, il trace deux boulevards circulaires délimitant le futur centre ville.

Parallèlement à cet aspect de circulation et d'intégration des quartiers préexistants, il délimite strictement les fonctions de chaque quartier de la ville. Les collines de l'ouest sont dévolues à la résidence, le centre est affecté aux fonctions de commandement, avec notamment la création de la place administrative, et l'est est réservé aux industries.

Seule une zone située au sud, le long de la route de Médiouna, est réservée à l'habitat populaire marocain : la nouvelle médina. Le choix de cet espace est clairement sécuritaire, d'une part les terrains sont à proximité des garnisons militaires et, d'autre part, les commerçants arrivant dans la capitale économique n'ont pas besoin de pénétrer ni de traverser la ville européenne, la nouvelle médina étant située en périphérie sur un des axes de communication les plus importants.

Ce nouveau quartier dénommé Habous pour sa partie la plus ancienne est diversifié, il comprend le palais du Sultan, des logements assez cossus au nord de la voie ferrée et des lotissements plus populaires au sud avec notamment le quartier réservé.

Les autorités y transfèrent progressivement les activités commerciales et artisanales de l'ancienne médina qui gêne le développement de la ville européenne et l'accès au port. La médina devenue un espace périphérique de l'activité moderne qui règne dans le centre ville

est promise à une lente dégradation, puis à la démolition : "Prost se [déclare] en 1917 convaincu que les quartiers anciens disparaîtront, alors qu'une ville indigène se crée de toutes pièces" (Cohen & Eleb, 1999, p. 31).

b. Le modèle, une offre restreinte des pouvoirs publics.

Alors qu'en Europe la question du logement des classes populaires se pose avec acuité depuis ~~la moitié~~ du 19ème siècle, au Maroc elle semble minimisée dans le Plan Prost qui ne prévoit q'un quartier de taille modeste pour les indigènes. Mais ce projet se démarque des créations de logements sociaux eu Europe par son adaptation à la culture marocaine. Les architectes débarqués de France construisent des quartiers empreints d'une idée de la culture marocaine dans le cadre de la réalisation de la Nouvelle Médina par les pouvoirs publics en 1918-1923 pour l'essentiel du projet, puis à Aïn Chock, construite en 1948, dernière grande réalisation de type culturaliste.

- Du pittoresque et du néo-mauresque à Casablanca.

Dans l'histoire du logement social en Europe, les coûts, l'hygiène et la maîtrise de la population ont orienté la forme des nouveaux quartiers ouvriers. Que ce soient les *terraced houses* anglaises ou les corons français, les cités ouvrières se couvrent de ces lotissements où alternent, selon le rang et la valeur de l'ouvrier, des petites maisons individuelles ou mitoyennes.

À Casablanca, le contexte du Protectorat et la politique de Lyautey ont façonné un habitat ouvrier tout autre pour les indigènes. La dénomination même de "Nouvelle Médina" pour le projet de quartier réservé aux musulmans est significative du contexte dans lequel les premiers ensembles d'habitations sociales sont construits.
Très influencés par les théories du "Musée Social"[35], les urbanistes et architectes créent pour les indigènes musulmans des quartiers répondant certes aux nouvelles normes hygiéniques mais aussi sensés être adaptés à leur mode de vie. La plupart des architectes travaillant autour de Henri Prost sur le plan d'aménagement de Casablanca et à la

[35] Le Musée Social est une fondation privée issue en 1889 de la collaboration d'hommes férus d'économie sociale et d'aristocrates. Reconnu d'utilité publique et très influent pour la constitution des textes législatifs en France, cet organisme se chargeait des études, de la recherche et de la vulgarisation de l'économie sociale. En 1908 est créée la section d'hygiène urbaine et rurale du Musée Social qui transfère la question de l'hygiène du domaine de compétence des médecins vers ceux des architectes et des ingénieurs. cf. Colette Chambelland, *Le Musée Social et son temps*, Paris, ENS, 1998.

construction des grands équipements appartiennent à la section hygiène du Musée Social. Ce sont eux qui adapteront et développeront les normes françaises sur le territoire marocain : "les architectes Cadet et Brion avec Prost, Marrast et Laprade de cette architecture néo-marocaine qui fait le charme incomparable des villes marocaines"[36]. Cela concerne le tracé des quartiers et les plans des logements qui prennent des formes originales suite à l'observation des modes de vie des Marocains par les urbanistes comme on le retrouve sur la figure n° 3. "La conception de ces quartiers n'est pas seulement le pastiche du style décoratif de l'architecture traditionnelle [...]. Elle trouve sa source dans une étude minutieuse de la culture domestique et urbaine marocaine. Les croquis de Laprade contiennent, de ce point de vue, un nombre important de relevés extrêmement précis de maisons traditionnelles, grandes mais aussi modestes." (Pinson, 1994, p. 192).

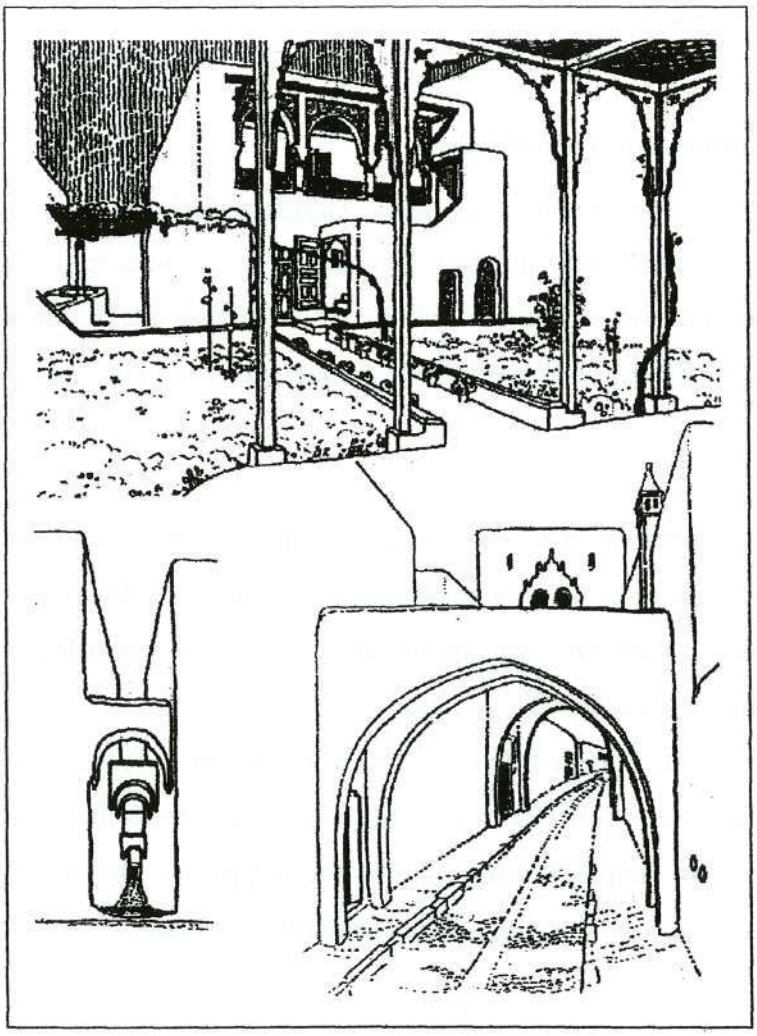


Fig. n° 03
Villes et maisons traditionnelles du Maroc.

Croquis d'Albert Laprade, années 1910, qui serviront à l'élaboration des quartiers indigènes.

"Nous utilisions nos rares loisirs à remplir des carnets d'innombrables croquis [...].
Parmi les documents indigènes étudiés avec ferveur, rien ne nous intéressait, ne parlait plus au cœur que les maisons pauvres de Rabat et Salé, la ville sœur. Nous avons passé des heures à les explorer, dessiner, mesurer. [...] C'était le cadre que nous rêvions de recréer pour les habitants de notre future ville."

A. Laprade, "Une ville créée spécialement pour les indigènes à Casablanca", in J. Royer : *Urbanisme aux Colonies, La Charité sur Loire*, 1932, vol. 1, p. 96.

[36] "Le Maroc en 1932", in *25 ans de Protectorat Français au Maroc*, Afrique du Nord Illustré, 21 mai 1932, n° 577, Alger, p. 55.

Dans les cités indigènes, l'effort de traitement de l'espace public apporté par les urbanistes, même s'il se raréfie avec le temps, propose quelques solutions heureuses. La circulation dans ces nouveaux quartiers est très hiérarchisée, les rues les plus passantes sont réservées au commerce, à l'artisanat qui sont regroupés par corps de métier. De même, les pouvoirs publics planifient l'implantation des équipements de ces nouveaux quartiers comprenant mosquée, fondouk, hammam et four banal.

Les quartiers sont en outre ponctués "d'événements urbains", tels que des arcades, des pergolas qui agrémentent l'espace public et ponctuent le passage vers la sphère privée.

Les entrées des habitations se situent dans des impasses, formant autant de sas entre l'espace public et privé. Les logements eux-mêmes ont été réalisés suivant un plan adapté de l'habitat traditionnel marocain. La présence de la cour est essentielle car, en position centrale, elle distribue les pièces du logement disposées en L ou en U selon leur nombre. Celles-ci sont de dimensions variables selon le niveau de confort mais en principe de formes rectangulaires (longues et étroites) et hautes sous plafond pour reprendre le modèle marocain. Les habitations les plus modestes n'ont pas de cuisine mais parfois un appentis où installer le *kanoun** tandis que les demeures réservées à la bourgeoisie marocaine sont élégamment ornées de pièces d'apparat et de colonnades. Les logements disposent aussi d'une terrasse, "annexe fondamentale de l'habitation" pour les femmes. Les logements sont généralement repliés sur leur cour centrale pour protéger l'intimité des familles musulmanes tandis que les rares fenêtres ouvrant sur la rue sont couvertes de moucharabieh pour les protéger des regards : "tout a été combiné pour respecter le goût de mystère dont chaque musulman enveloppe sa vie privée"[37].

L'observation des modes d'habiter et de l'architecture traditionnelle au Maroc parfois assez sensible, a influencé tous les programmes, qu'ils soient menés par les pouvoirs publics ou les industriels désireux de loger leurs ouvriers. On peut noter qu'une seule catégorie déroge à cet engouement pour l'habitat "arabo-musulman", il s'agit des promoteurs privés. Très actifs depuis le début du Protectorat, notamment avec le lotissement de Derb Ghallef et les faubourgs de l'ancienne médina, c'est sous leur impulsion que la Nouvelle Médina va se développer vers le sud. À la recherche d'un profit immédiat, ils rentabilisent au maximum les parcelles des lotissements, les petits immeubles sont alignés le long des plans géométriques où la voirie et les espaces publics sont réduits à leur plus simple expression.

---

[37] Albert LAPRADE, "Une ville créée spécialement pour les indigènes à Casablanca", cité par Cohen et Eleb, 1998, p. 207.

- Habous et Nouvelle Médina, constructions emblématiques du Protectorat.

Le plan d'urbanisme de Prost traduit à la lettre les exigences de Lyautey en séparant distinctement la ville indigène de la ville européenne. Alors que dans les autres villes du Maroc un *no man's land* s'intercale entre ces deux entités, à Casablanca, du fait de l'activité des promoteurs privés et de la configuration du port, la ville neuve encercle l'ancienne médina jusqu'au pied de ses murailles, en partie détruites à l'est. Cependant, pour séparer les activités des populations indigènes de celles des Européens, les autorités programment la construction d'une nouvelle médina.

La construction du palais royal en 1916 à l'emplacement du fort Provost est le prélude à la construction de cette cité. Le projet prévoit plusieurs formes de réalisation, car la vocation de la Nouvelle Médina est non seulement d'accueillir les activités de l'ancienne médina mais aussi de séduire les notables indigènes, conformément à la politique de Lyautey. Pour Rachik, "le regroupement des couches sociales aisées dans cet espace inspiré de la tradition architecturale arabo-musulmane [entre] dans une perspective d'alliance politique, [...] un exercice de charme de l'administration coloniale sur l'élite citadine indigène" (Rachik, 1994, p. 31).

La typologie et les premiers plans de ces quartiers sont l'œuvre d'Albert Laprade, attaché à la Résidence générale de 1915 à 1919 et présent à Casablanca de 1915 à 1917. Les constructions s'étaleront ensuite sur une dizaine d'années sous la houlette des architectes prolixes, Cadet et Brion (certains îlots bordant la place de la mosquée Moulay Youssef ne seront achevés que dans les années 1950, conservant un "aspect traditionnel" en façade mais avec des bâtiments en hauteur et des plans d'habitation occidentalisés avec, par exemple, l'absence de cour).

Réservé aux indigènes, le quartier des Habous n'est pas à proprement parler un quartier d'habitat social car, outre le palais, les autorités décident de l'implantation d'un quartier de notables autour de la mosquée. D'autres quartiers plus modestes sont aussi construits, comme le Derb Soltane pour les employés du palais (aussi appelé Derb Sidna) et le Derb El-Hajib Thami, réservé aux fonctionnaires[38].

La réalisation de cette nouvelle ville ne serait pas complète sans les équipements afférents à ce type de cité. Les urbanistes prévoient l'implantation des équipements propres au quartier : mosquée, hammam, places de marché et boutiques, afin de "conserver [...] toutes

---

[38] Ce dernier, contigu au Palais Royal est démoli au début des années 1980 pour l'agrandissement des jardins du Palais.

les pratiques urbaines habituelles et les lieux perpétuant la sociabilité traditionnelle et les rites musulmans" (Cohen & Eleb, 1998, p. 206).

D'autres équipements sont prévus pour l'ensemble de la population casablancaise, du moins dans sa "composante indigène" puisque la nouvelle médina doit à terme se substituer au centre historique. Ainsi une grande place du marché ceinte de commerces est édifiée à proximité de la route de Médiouna symbolisant le lieu d'échange entre le rural et l'urbain. Les commerçants n'ont désormais plus besoin de traverser la ville européenne pour vendre leurs marchandises, ainsi la Nouvelle Médina est bien la mise en oeuvre de la théorie de la séparation prônée par Lyautey. Pour accueillir ces marchands, de larges *fondouk* sont construits à proximité du marché, à la lisière du quartier d'habitation. À l'intérieur de la cité sont implantés des souks spécialisés : coton, tapis, huiles, charbon pour ne citer que les principaux.

D'autres équipements viennent progressivement renforcer la centralité de la Nouvelle Médina pour la vie des indigènes casablancais, avec l'élévation en 1938 de la mosquée Sidi Mohamed Ben Youssef, "la plus grande et la plus jolie mosquée de la ville à cette époque" (Nachoui, 1998, p. 39). Sur la même place est construite une école franco-marocaine. Le quartier des Habous sera achevé avec la construction par Auguste Cadet de la Mahakma du Pacha de Casablanca en 1952 qui remplace le Dar El Maghzen situé dans l'Ancienne Médina. Prévue en 1941, la construction de cet édifice et de ses abords n'est achevée que dans les années 1950, ce qui fait observer à Cohen et Eleb que "l'activité que mène Auguste Cadet dans la Nouvelle Médina est aussi anachronique que savante" (Cohen & Eleb, 1998, p. 287). Autour de ces trois "monuments" s'est constitué un "centre du savoir" avec des librairies spécialisées dans les sciences de la religion et les officines des *adoul**.

À l'opposé de cette atmosphère érudite, la municipalité, suivant les indications de Prost, organise très tôt le déménagement de la prostitution, concentrée depuis 1914 par l'administration dans le quartier de Bousbir (déformation de Prosper, nom du tenancier d'une maison close) à proximité de Bab Jdid. En 1923, "messieurs Cadet et Brion sont les créateurs de Bousbir II, ce quartier réservé de Casablanca qui fait école, et auquel une architecture nouvelle aux lignes surprenantes donne un décor charmant"[39] (sic). Implanté au cœur des lotissements de la Nouvelle Médina, ce quartier carcéral a subsisté jusqu'en 1954 où il fut fermé après la publication de plusieurs rapports sur son immoralité. Décrit, rêvé dans la littérature, dessiné et peint par des artistes, "passage obligatoire des touristes"

---

[39] "Le Maroc en 1932", in *25 ans de Protectorat Français au Maroc*, Afrique du Nord Illustré, 21 mai 1932, n° 577, Alger, p. 55.

(Cohen & Eleb, p. 213), ce quartier représente la quintessence du mouvement pittoresque à Casablanca. Cependant, derrière ce décor "jusqu'à 700 femmes, musulmane et israélites vivent à deux dans chaque pièce de cette authentique prison" (Cohen & Eleb, p. 211).

Alors que l'élite marocaine s'installe dans le quartier des Habous, de caractère traditionnel mais tourné vers la ville européenne, de l'autre côté de la voie ferrée, au sud, se lotit ce qu'on désigne désormais comme la Nouvelle Médina. On retrouve une esquisse de ce nouveau quartier, avec le plan de Henri Prost figurant sur la planche n° 3 (p. 78). Dans un premier temps, c'est la ville de Casablanca qui achète les terrains pour les lotir, ce qui donne naissance en 1922 au Derb Baladya, un procédé repris ensuite par les lotisseurs et sociétés privées qui fondèrent en 1924 le Derb Carlotti et, tour à tour, Derb Lihoudi en 1928, Derb Chorfa et Tolba en 1930, Derb El Kebir en 1935. Cependant, outre Bousbir II, d'autres îlots construits par les pouvoirs publics émergent au milieu de la marée de lotissements privés. C'est le cas au début des années 1940 pour le projet d'une cité réservée aux anciens combattants conçue par Edmond Brion. L'Office des mutilés de guerre construit alors 500 petits immeubles à un étage. Le tracé des voies moins géométrique et les portes donnant accès au quartier distinguent et isolent ce projet du reste de la Nouvelle Médina et son style rappelle le quartier des Habous dont Brion est un des instigateurs.

Contrairement aux habitations réservées aux notables qui sont conçues jusque dans les moindres détails, les promoteurs se chargent ici seulement de diviser leurs terrains en petites parcelles et de les louer ensuite pour une période de 99 ans. Le *zinataire** construit son logement "dans le respect des règles de gabarit et d'hygiène assez simples" (Cohen & Eleb, 1998, p. 211). Cette nouvelle médina impose un projet hygiénique pour les quartiers indigènes, ainsi toutes les habitations sont munies du tout-à-l'égout et la plupart de l'électricité, mais l'approvisionnement en eau se fait principalement aux fontaines publiques.

Malgré ces recommandations, nous avons déjà observé la lente dégradation de ces quartiers du fait de la qualité médiocre des constructions (à cause entre autres du caractère "précaire" du droit de *zinat,* Nachoui emploie même les termes de "friables" et "temporaires" pour décrire ces habitations (1998, p. 41). L'étroitesse de la voirie aussi se fait cruellement ressentir, maintenant que les constructions surdensifiées ont atteint jusqu'à 4 étages avec des encorbellements. Devant cette dégradation conjuguée à l'évolution des critères de confort, les autorités ont très vite classé la plupart des *derb* de la Nouvelle Médina comme des quartiers insalubres.

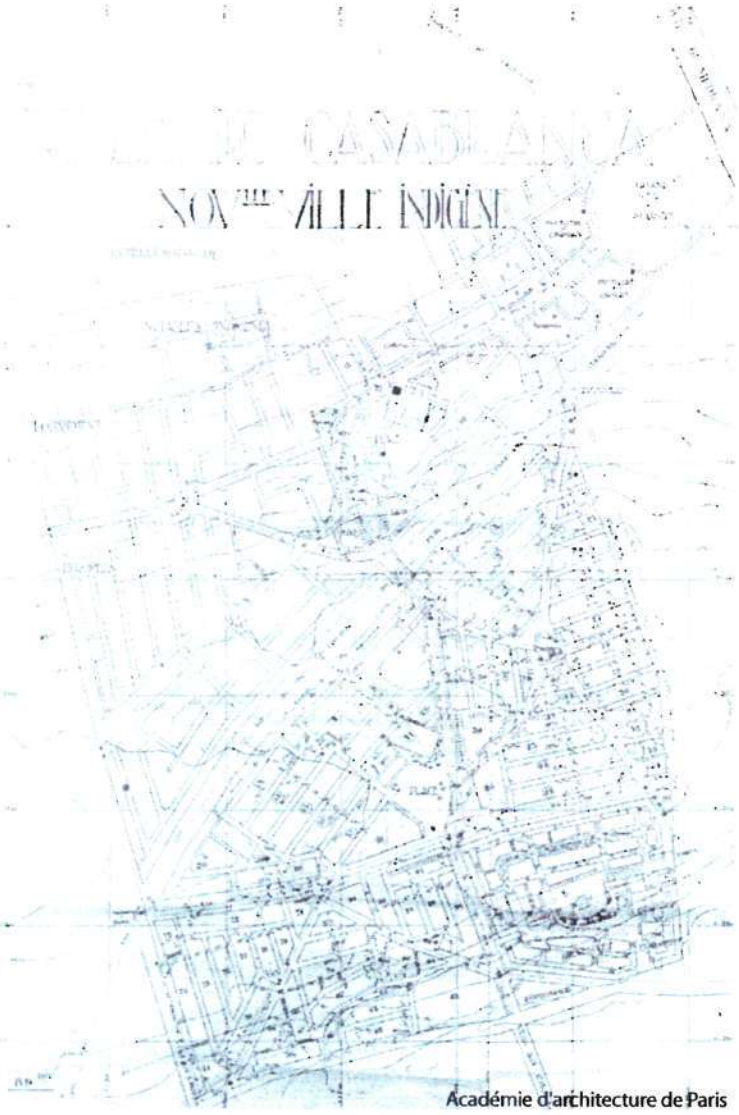
À Casablanca, une nouvelle ville indigène a donc été élevée par des acteurs divers : le Protectorat, les Habous, le Maghzen, la Commune et les promoteurs privés. Elle a pris des formes diverses mais témoigne d'un souci hygiéniste (très vite obsolète, on l'a vu plus haut) avec la mise en place d'un système d'égout généralisé et une accessibilité généralisée à l'automobile. Cohen et Eleb voient dans ce projet la dualité d'une "ville arabe" posée sur un "soubassement européen" (Eleb & Cohen, 1998, p. 208).

L'autre point qui prévaut lors de l'édification est la différenciation des espaces de la Nouvelle Médina. Même si elle offre un caractère arabo-musulman "exotique", elle est plus évoluée que les décors des expositions coloniales, car elle est destinée à terme à accueillir TOUTE la population indigène musulmane (les israélites étant jugés plus facilement assimilables par le Protectorat). Pour caractériser cette première forme d'urbanisme réservé aux indigènes casablancais, nous reprenons le terme d'"espace d'assistance" utilisé par Rachik (2002, p. 21) car elle ne concerne pas seulement l'habitat populaire mais aussi l'établissement des notables indigènes sous le contrôle du Protectorat afin de les intégrer dans le projet sociétal de Lyautey.

À la question que nous posons avec ce chapitre : "une lutte contre l'habitat insalubre ou pour le mieux-être des citadins ?", nous serions tentés de répondre que dans le cadre du Protectorat, ce projet urbain hétérogène concerne en premier lieu le "mieux-être" ou le "meilleur contrôle" des habitants plus qu'une lutte contre l'habitat insalubre qui n'a pas encore atteint des proportions inquiétantes[40]. Cependant, on ne peut qu'aisément nuancer cette "aide résidentielle" providentielle pour la population indigène car elle correspond aussi à "une exclusion politique de l'élite au niveau de la gestion des affaires publiques" (Rachik 1995, p. 33) avec une administration directe du Maroc par les autorités du Protectorat. La Nouvelle Médina est aussi l'application d'une ségrégation des classes populaires maintenues à la périphérie de Casablanca, à proximité des casernes, séparées de la ville européenne par les quartiers de l'élite marocaine.

---

[40] Seul Nachoui (1998) cite une politique volontariste et ciblée des autorités municipales d'un relogement "de derb insalubres qui s'étaient implantés dans le secteur réservé à l'habitat européen [dans le] Derb Baladia". Cependant, d'après Adam (1968), l'idée qui sous-tend la création de la Nouvelle Médina est plus un mode de déplacement "doux" des populations de l'ancienne médina ou d'accueil des nouveaux migrants. Aussi, d'après Adam, la création de Derb Carlotti provoqua le premier regroupement et déplacement du bidonville Ben M'Sik.



Académie d'architecture de Paris

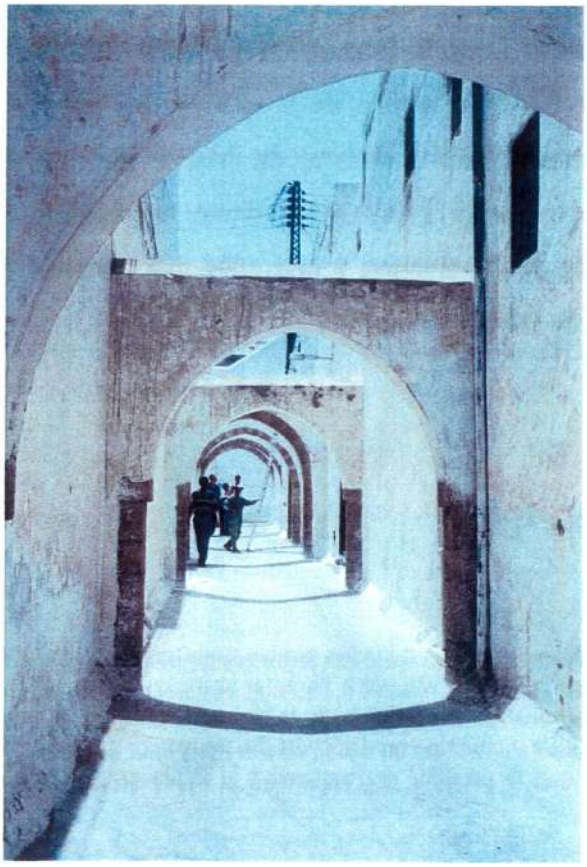


Planche n° 3
Nouvelle Médina et Aïn Chock.

Nouvelle Médina

a. La nouvelle Ville indigène, Plan de Prost. La voie ferrée coupe en diagonale les Habous au Nord de la Nouvelle Médina au sud.

b. Cour de la Mahakma du Pacha aux Habous, 1941 - 1952, architecte Auguste Cadet.

c. Carte postale postérieure à 1950. La place Moulay Youssef n'est pas encore aménagée mais on trouve au second plan à gauche la Mahakma et à droite la grande Mosquée. Au fond à droit, le début de la Nouvelle Médina séparée par la voie ferrée.

d. Ruelle de habous et ses arcades en 2000. Au fond des artisans donnent la couche de peinture annuele.

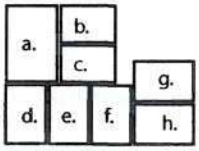
Aïn Chock

e. Rue secondaire de la cité, bordée à gauche d'immeubles surélevés.

f. Vue aérienne de la cité vers 1954, au premier plan, la mosquée construite par E. Brion.

g. Rue commerçante et artisanat dans la cité.

h. Hammam voisin de la mosquée, construit en 1948 par P. Chassagne.



Photos Hauw 2000 - 2004

D'autres expériences plus tardives lancées par les autorités répondront à d'autres problèmes tout en conservant l'aspect de "village arabe fonctionnel" adapté aux exigences modernes, il s'agit entre autre d'Aïn Chock.

- Aïn Chock, une réalisation tardive.

Après la construction des Habous et de la Nouvelle Médina à partir de 1916, les pouvoirs publics n'ont plus lancé de programme en faveur des classes populaires marocaines. Celles-ci trouvent alors à se loger dans l'inexorable poussée de la Nouvelle Médina vers le sud sous l'impulsion de promoteurs privés, et dans les bidonvilles qui se multiplient.

Ce n'est qu'à partir de 1936 que les autorités (ici le Protectorat) se soucient du problème posé par l'importance des bidonvilles. Ben M'Sik semble, à leurs yeux, le plus préoccupant du fait de sa croissance et sa proximité de la ville malgré des déménagements successifs (cf. infra p. 43 - *Des quartiers historiques, conséquences des politiques de regroupement*).

C'est donc la première opération de relogement ciblée qui se dessine à Casablanca, mais elle prend du retard avec des difficultés d'organisation, puis à cause de la guerre. Ce n'est qu'en 1944 que l'OCH[41] reprend en main le projet avec un programme de 10 000 logements sur une assise de 210 hectares. C'est à Aïn Chock (source de la fente ou de la crevasse), à l'intersection de la route de Médiouna et du chemin de Grande Ceinture, qu'un terrain est déclaré d'utilité publique. Hors du périmètre urbain, il jouxte le "Centre d'Hébergement et Lazaret d'Aïn Chock" fondé en 1938 par le Service Municipal d'Hygiène en réponse à l'épidémie de Typhus (Adam, 1968, p. 96). Le Chef du Bureau d'architecture du Protectorat, Antoine Marchisio, dessine alors le plan masse de la cité ainsi que les plans types des cellules d'habitation.

Comme pour les Habous, il propose une cité à visage "arabo-musulman" tout en appliquant des principes hygiéniques : larges rues pour la desserte automobile et la circulation de l'air, tout-à-l'égout, et électricité. Cependant les normes sont relativement basses puisque les cellules d'habitations ne sont pas raccordées à l'eau courante (contrairement à l'ensemble des nouvelles constructions à Casablanca à la même époque). De plus, Cohen et Eleb relèvent qu'en 1953 "seules 10% des maison [ont] un branchement d'eau individuel et un quart l'électricité." (1998, p. 281)

La première tranche de la cité est construite de 1945 à 1946, et l'OCH livre alors 650 logements à rez-de-chaussée ou à étage avec une entrée particulière. C'est Buzutil qui

---

[41] Office Chérifien de l'Habitat fondé en 1944 et dissous en 1949 pour mauvaise gestion.

reprend les modèles de Marchisio pour construire ces logements à cour centrale, formes intermédiaires entre l'habitat horizontal et vertical. Le plan du quartier en "arête de poisson" ménage des espaces semi-publics séparés des grands axes, où les ruelles délimitées par des arcades, les places sont autant de lieux reproduisant le tissu traditionnel des villes marocaines.

Mais, par la suite la rationalisation prévaut dans les extensions de la cité avec des immeubles en bande et non plus en chevron, dont les cours se retrouvent alors à l'arrière des bâtiments, ce qui ne correspond pas à l'habitat traditionnel mais plus aux "jardins à l'arrière des pavillons de banlieue" (Cohen & Eleb, 1998, p. 282).

Dès la construction de la cité, les autorités intègrent 274 boutiques dans les immeubles bordant les voies principales et les places, un marché couvert (1950), deux pharmacies, trois cafés maures, quatre fours, un hammam, une grande mosquée ainsi que des écoles, franco-marocaine et coraniques. Les superlatifs ne manquent pas à Adam lorsqu'il décrit ces éléments : "La mosquée est immense, richement décorée et a le minaret le plus haut de Casablanca. Le marché couvert est si beau que les commerçants et les clients hésitèrent longtemps avant de le fréquenter. Les écoles exciteraient l'envie de bien des villes de France" (1968, p. 96).

À l'instar des Habous, les autorités ont voulu implanter un nouveau point de centralité toujours plus éloigné de la ville européenne pour la ville indigène. Mais le coût de construction de la cité et donc des loyers entraîne une désaffection pour ce quartier à vocation sociale devenu "trop beau". Adam remarque, narquois, que "Marchisio, architecte de talent à qui l'on doit quelques beaux édifices publics de la capitale et de luxueuses villas à Anfa Supérieur, eut visiblement à cœur de surpasser les auteurs de la cité des Habous"(1968, p. 96).

En 1949, la cité compte 2400 logements puis 3000 en 1953, soit environ 15 000 habitants. Cependant, cette population ne correspond pas à la cible du projet de la cité : les habitants du bidonville Ben M'Sik. La première tranche semble bien accueillir une partie des bidonvillois puisque une ordonnance du Préfet ordonne la destruction de leur baraque (Cohen & Eleb, 1998, p. 284), mais très vite, la cité voit sa population évoluer. Selon Adam, des Européens s'y installent ainsi qu'une "petite bourgeoisie de fonctionnaires modestes, d'employés, d'ouvriers qualifiés [échappant] aux *derb* surpeuplés de la Nouvelle Médina." (1968, p. 97).

La cité de Aïn Chock, exemplaire à bien des égards, constitue donc un échec pour l'administration du Protectorat. Mais celle-ci, en quête d'une légitimité face à la montée des revendications nationalistes, en fait une très large publicité, occultant le changement de destinataires et en insistant sur l'œuvre sociale de l'administration envers les indigènes.

c. Des cités pour ouvriers méritants.

Pour la période 1910 – 1950, l'action de construction en faveur des indigènes par le Protectorat s'est concentrée sur des opérations de "prestige" comme les Habous et Aïn Chock. Cependant, une autre catégorie d'acteurs contribue à l'élaboration des quartiers d'habitat populaire de Casablanca : le patronat.

Dès leur implantation dans cette ville en pleine expansion, les industriels tentent de résoudre les problèmes de recrutement qu'ils rencontrent, notamment en logeant (partiellement) leurs employés, leurs ouvriers. Dans un premier temps, ils édifient des "cités patronales" qui jalonnent la périphérie industrielle casablancaise, lointaines interprétations des cités paternalistes qui se développèrent en Europe peu auparavant. Puis devant l'ampleur de la tâche à accomplir dans la deuxième moitié des années 1930, plusieurs industriels tentent d'unifier leurs forces pour la réalisation d'une cité plus conséquente, la SOCICA[42], une réalisation qui connut bien des déboires.

- Des entreprises paternalistes.

La promotion de Casablanca comme capitale économique du Maroc, décision prise par les plus hautes autorités du Protectorat, s'est matérialisée rapidement avec la création du port et l'implantation d'un solide réseau commerçant. En même temps naît une industrie regroupée par le plan Prost à l'est de la ville. Elle relève principalement des domaines de la construction comme en témoignent les nombreuses cimenteries, et aussi de l'industrie de transformation. Son essor lié à sa diversification et à l'apparition d'un véritable marché intérieur n'a lieu qu'après la seconde guerre mondiale : "L'industrialisation a été très lente depuis 1920 mais progressive. Ce n'est qu'à partir de 1944 que les exploitations industrielles les plus diverses se sont concentrées tout d'abord dans la proche banlieue des Roches Noires"[43].

---

[42] Société Chérifienne de la Cité Ouvrière Indigène de Casablanca : SOCICA. Elle prendra le nom de SOCECA après l'indépendance du Maroc en 1956 : Société Chérifienne de la Cité des Entrepreneurs de Casablanca.

[43] Germain Dorre, "Le quartier industriel de Casablanca", in *Notre Maroc*, Juin 1952, Casablanca, p. 37.

Durant la première période, de nombreux capitaines industriels développent des politiques paternalistes empreintes des idées fordistes. Ce mouvement n'est pas créé en remplacement ou en renforcement de la politique des pouvoirs publics, sous-dimensionnée en ce qui concerne le logement social, il trouve principalement sa justification dans les faits économiques, voir "civilisationels".

En effet, la main-d'œuvre marocaine découvrant les principes de l'économie moderne et libérale dans l'industrie casablancaise, ne semble pas satisfaire le patronat : "Vient-il [l'ouvrier marocain] de toucher une paye jugée satisfaisante par ses maigres appétits, vite le voilà en route, à l'aventure, aventure qui durera tant que durera la somme touchée. Comment arriver dans ces conditions à un perfectionnement quelconque, à un rendement comparable à celui de nos travailleurs [européens] ?"[44] Les entrepreneurs confrontés à ce "nomadisme", et ce "manque d'appétit" de leurs ouvriers apprécient cependant cette main-d'œuvre bon marché, puisque "en règle générale, leur salaire le plus élevé atteint le salaire inférieur payé aux ouvriers européens. À Casablanca, un maçon ou mécanicien européen touche en moyenne 50 Francs par jour, un indigène, 25 F [Le salaire journalier d'un manœuvre indigène est de 10 F]."[45]

À l'exemple des entreprises paternalistes en Europe, les industriels développent des œuvres sociales pour leurs employés indigènes, notamment une aide au logement qui les fixe et développe "des désirs d'amélioration restés jusque là en sommeil"[46].

Dans une optique très influencée par les idées fordistes, Guy Evin voit dans cette politique naissante trois avantages pour les entrepreneurs et le Gouvernement : un accroissement du rendement, une fixation de la main-d'œuvre et la prévention de la formation d'un prolétariat dangereux pour l'ordre public.

---

[44] Guy Evin, *L'industrie au Maroc et ses problèmes*, Ed. Sirey, Paris, 1936, p. 68.
[45] Ibid. p. 69.
[46] Ibid. p. 69.

Tableau n° 4 : Recensement et caractéristiques des cités patronales à Casablanca.

Année(s) de construction	Entreprise	Nombre de logements	Architecte	Situation
1913	Chaux et Ciments	57		
Années 1920	Forges Basse Indre			
Années 1920	Ciments Polliet et Chausson	80		Quartier des abattoirs
Années 1920	Établissements métallurgiques Carnaud	15		Quartier des abattoirs
1927	Chaux et Ciments	94		
1927	Ciments Pavin Lafarge			
1929	Phosphates		A. Laforgue	Roches-Noires
1932	Huileries et Savonneries du Maroc	26	H. Delaporte	Route de Rabat
1932	Astral – Celluco	10		Bd Moulay Slimane
1932	Lafarge		E. Brion	Roches-Noires
1932 - 1951	COSUMA	380	E. Brion	Roches-Noires
1940 - 1954	SOCICA	485	E. Brion	Roches-Noires
1942	Sulfates et Produits Chimiques		V. Paccanari	Rue Oqba Ben Nafia
1942	Chaux et Ciments	196	E. Brion	Roches-Noires
1945	DIMATIT	49		Roches-Noires
1946	Les Moulins du Maghreb		P. Bousquet	Bouchentouf (Nouvelle Médina)
1946 (ou 1952 ?)	Compagnies Chérifienne d'engrais		E. Brion	Route des Zénatas
1953	OCP Office Chérifien des Phosphates	216	A. Courtois	Derb Gomina 2
1956	Lesieur Afrique	41	E. Gourdain	Rue El Gara (Aïn Sebâa)

Sources : Cohen et Eleb (1998), diverses revues éditées dans les années 1950.

Les premières cités "patronales" construites dans les années 1920 sont très rudimentaires. Les logements bâtis à proximité de l'usine, voire dans son enceinte, sont en général constitués d'une ou deux pièces de dimension réduite et d'une cour. La société Astral-Celluco "fit construire dans l'enceinte de son usine des Roches-Noires une aile spéciale dans laquelle trouvèrent place, en plus de l'appartement du gardien, sept logements de deux pièces avec débarras, W-C, courette intérieure et distribution d'eau"[47].

L'offre de logements étant bien inférieure à la population ouvrière de ces entreprises, le "tri" des services sociaux se fait selon leur ancienneté (loyauté) et, officieusement, leur moralité. Jacques Orlay énonce les conditions pour accéder aux logements décrits plus haut : "la cité est réservée aux ouvriers mariés qui comptent le plus grand nombre d'années d'ancienneté. Parmi ce personnel, six médaillés du travail ont plus de vingt années de collaboration à l'entreprise"[48].

Plus tard, les industriels font appel à des architectes de renom comme Brion, Laforgue ou Paccarinni pour élaborer des projets plus ambitieux. Aux logements sont adjoints quelques

[47] Jacques Orlay, *La société Astral-Celluco*, 1950.
[48] Ibid.

équipements : école, dispensaires, hammam, café maure et mosquée (celle de la cité COSUMA[49] est solennellement inaugurée le 30 mai 1937 par le Sultan). Les cités comme celle de la COSUMA ou de Chaux et Ciments, toutes deux de Edmond Brion, prennent la forme de vrais quartiers équipés distincts de l'usine. Brion, interviewé dans une revue des années 1950, insiste sur la collaboration des ouvriers pour l'élaboration des cités : "Notre but, nous disait-il, consistait à faire construire exclusivement par des Marocains, les demeures que nous leur destinions. C'est vous dire si nous tenions le plus grand compte des observations qui nous étaient faites par nos propres ouvriers. En toutes circonstances, nous nous fîmes un devoir de mettre en pratique les suggestions dont ils nous faisaient part."[50]

Comme on peut l'observer sur la figure n° 4, les cités prennent la forme de nouvelles médinas où des murailles protègent les habitants des activités urbaines, industrielles (l'inverse est aussi bien présent dans l'esprit des Européens) et où le dédale de ruelles offre une intimité propre à satisfaire les ouvriers indigènes.

Si le plan de ces quartiers est un lointain écho des Habous, il n'en est pas de même pour les habitations. Comprenant au minimum une cour et une pièce, elles sont toutes de plain-pied et étroites (seule une extension de la cité COSUMA en 1951 compte une dizaine de logements à l'étage). La cuisine est prévue dans la cour et le tout-à-l'égout est généralisé. Pour l'eau, des fontaines sont installées dans certaines cités tandis que l'électricité est absente.

Cette évolution des cités patronales offre une visibilité claire des œuvres sociales des industriels casablancais qui est encensée dans tous les articles à la gloire du Protectorat : "aussi, bien avant que ne fut pensé dans sa totalité le problème de l'habitat, bien avant qu'un plan d'ensemble ait été élaboré par les Autorités du Protectorat, de nombreuses réalisations avaient été entreprises par l'Industrie privée"[51].

Mais les commentateurs de cette aide sociale taisent alors les lacunes intrinsèques des programmes, comme les normes, on l'a vu, extraordinairement basses des logements, ainsi que leur localisation. Implantés à proximité des usines, dans le quartier des Roches-Noires, ces quartiers échappent au plan de zonage élaboré par Prost. On peut noter qu'aujourd'hui encore, une simple visite de la cité COSUMA, embrumée par les rejets industriels alentours est assez éprouvante pour celui qui n'est pas habitué à cette pollution. Comme

---

[49] Compagnie Sucrière Marocaine.

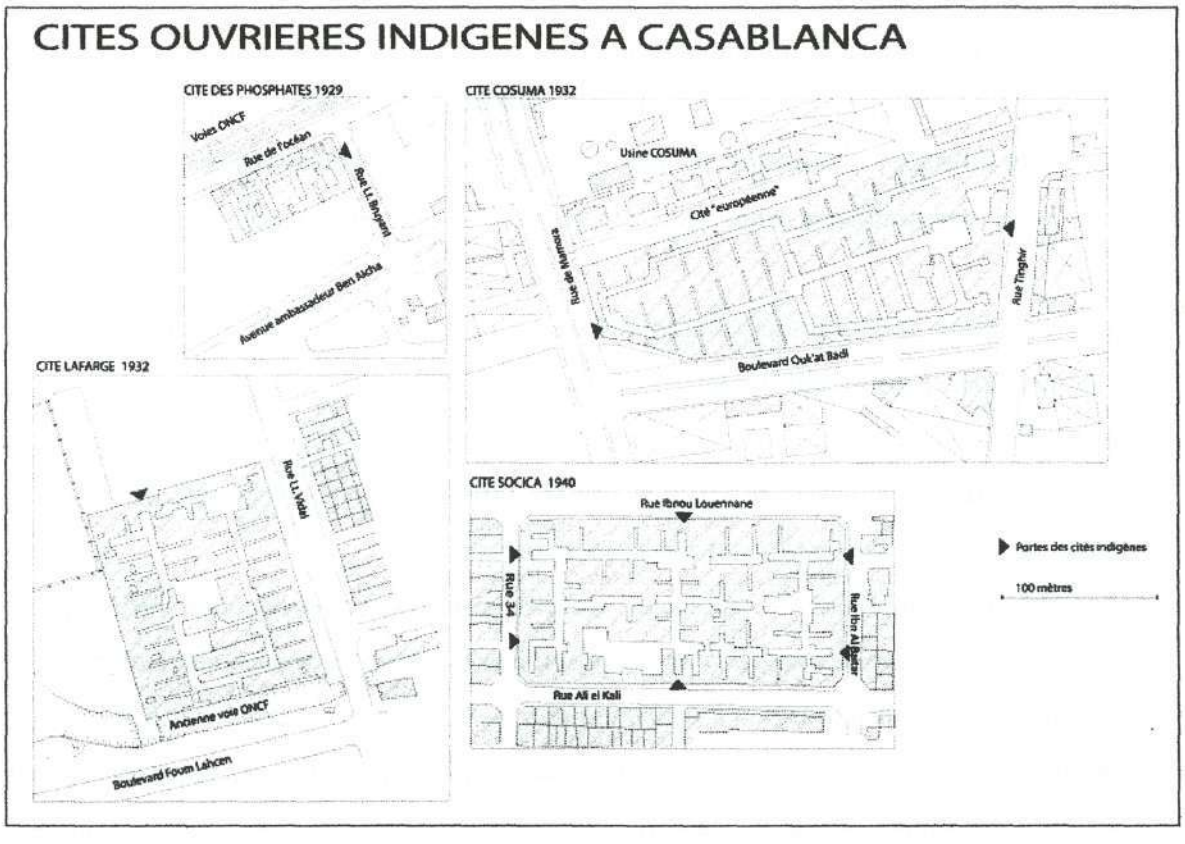
[50] "La politique sociale de l'entreprise privée" in *Notre Maroc*, 1950

[51] Édouard GOUIN, "L'action des industriels en faveurs de leurs collaborateurs marocains", in *Casablanca, porte du Maroc*, Rotary Club, Ed. Paul Bory, Casablanca, 1953, p. 56.

pour renforcer cette sensation désagréable, on remarque que la cité des cadres, contiguë est abandonnée alors que celle des ouvriers est toujours habitée.

Outre l'inadaptation de l'implantation des cités, les conditions d'accès au logement ternissent aussi l'image sociale de ces actions paternalistes. Cohen et Eleb soulignent que le refus de payer les loyers jugés trop élevés de la cité COSUMA entraîne l'interruption du projet en 1939 (Cohen, Eleb, 1998, p. 228). Si la majorité des observateurs de l'époque interprètent cette réticence des populations face aux quartiers réservés comme une non adaptation des indigènes à la vie citadine[52], quelques voix mettent en doute la volonté sociale du patronat, comme Y. Mahé qui remarque la cherté des loyers et que "pour cette catégorie de travailleurs, seul un logement d'une pièce, cuisine et courette, qui peut être loué de quinze à vingt francs par mois est à envisager"[53].

Fig. n° 04 : Plans des cités patronales, médinas pour ouvriers indigènes.



[52] On remarque que la vie citadine proposée dans les cités patronales prend parfois des allures carcérales : les logements exigus inadaptés pour des familles et relevant plus de la cellule ; l'enceinte des cités qui protège l'intimité des populations indigènes participe aussi à l'emprisonnement puisqu'elle protège la ville et ses usines de ces populations jugées dangereuses.

[53] Yvonne Mahé, *L'extension des villes indigènes au Maroc*, Thèse de la Faculté de Droit, Bordeaux, 1936, p. 58. Cité par Cohen et Eleb, *op. cit.*, p. 229.

Mais la principale lacune de ces projets est surtout leur absence d'envergure, leur sous-dimensionnement généralisé. Les dix-neuf cités patronales que nous avons recensées à Casablanca (soit environ 1700 logements) sont insuffisantes pour loger l'ensemble du personnel des "bienfaiteurs". B. Florin constate que "si l'œuvre vantée constitue l'un des objets de l'action légitime de l'Autorité, ceci ne signifie pas pour autant que cette politique (de) mise en parole soit suivie de résultats et le nombre de logements populaires effectivement produits pendant le Protectorat reste incontestablement très médiocre dans les faits" (B. Florin, 2001, p.162). Pour les ouvriers qui ne peuvent prétendre au "confort" de ces cités, les industriels magnanimes leur laissent la possibilité de s'établir sur des terrains appartenant à l'usine. C'est alors l'apparition de ce que l'on nomme les "bidonvilles industriels". Compatible avec la pensée libérale de nombreux entrepreneurs, on peut observer que les critères hygiéniques pour ne pas dire de "mieux-être", ne pèsent pas lourd face aux critères économiques qui justifient ce type d'établissement. "Faute de pouvoir apporter une contribution financière, indispensable dans la plupart des cas, il peut fournir l'aide de ses mains. Ce qu'il acceptait de faire dans son bled d'origine, il peut l'admettre aussi dans la ville qui le reçoit. Quels que soient les progrès accomplis dans la construction , la main-d'œuvre y est toujours nécessaire. L'apport bénévole du travail et qui devrait être donné avec spontanéité aiderait grandement à la solution de cette grande question des salariés des villes qu'autrement seuls des milliards pourraient résoudre, si on parvenait à les trouver"[54].

[54] Jacques MILLERON, "Regard sur l'économie marocaine", Rabat, 1954, p.165

Cité des industriels SOCECA

a. Facade est, seules les surélévations dépassent des murailles.

b. Rue principale, noter à gauche l'entrée d'une impasse désservant les logements.

e. Les décrochements et les arcades créent des espaces intimes.

Cité COSUMAR

c. Placette située dès l'entrée, où sont disposés les commerces et la mosquée.

d. Impasse desservant les logements, la couverture tendue délimite et agrandit l'espace du foyer.

Cité LAFARGE

f. Hammam au centre de la cité auquel on peut accéder en automobile.

g. Unique porte d'entrée vue depuis l'intérieur, les maisons de gauche ont été reconstruites tandis que des cellules initiales sont visibles au second plan à droite.

a.	b.	c.	d.
e.	f.	g.	

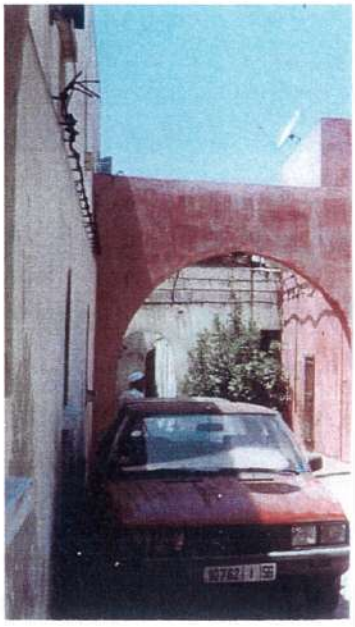
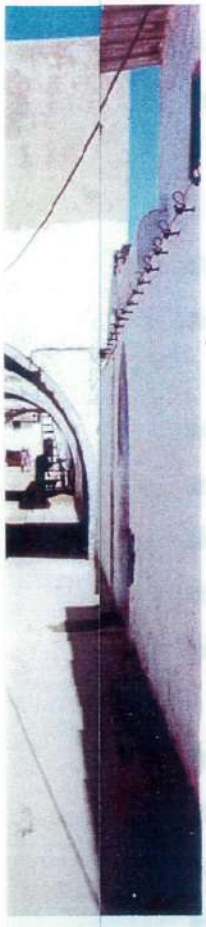
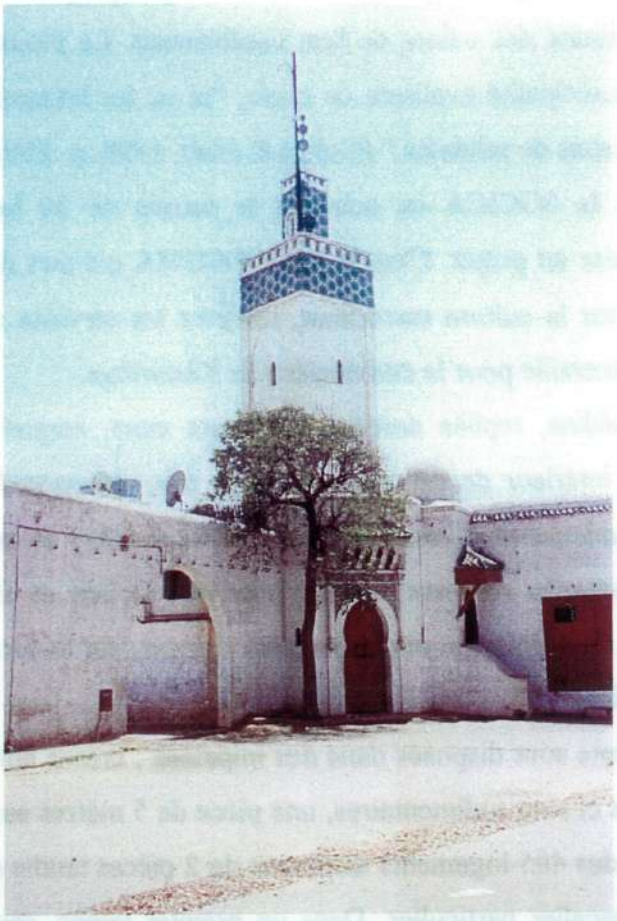
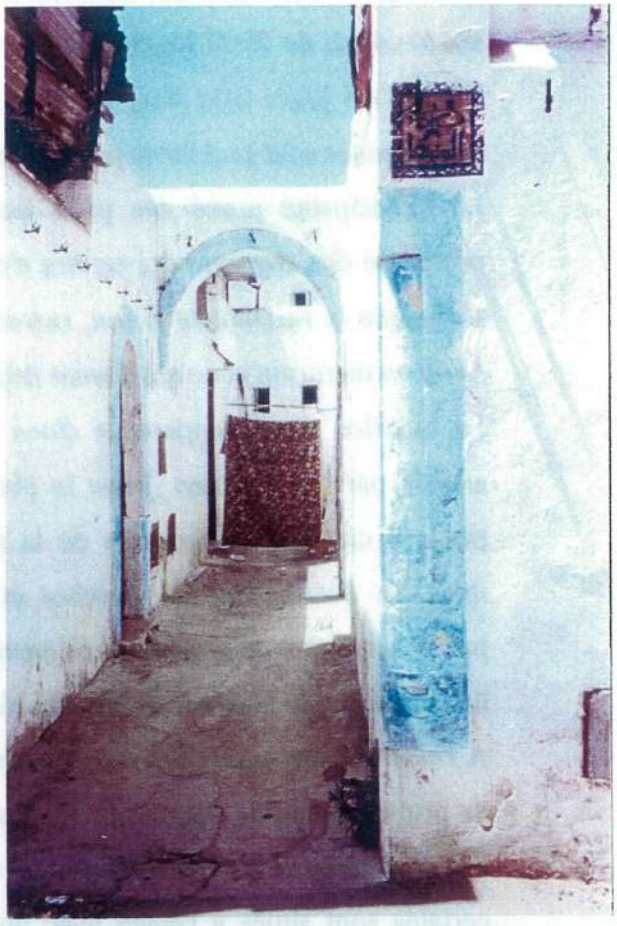
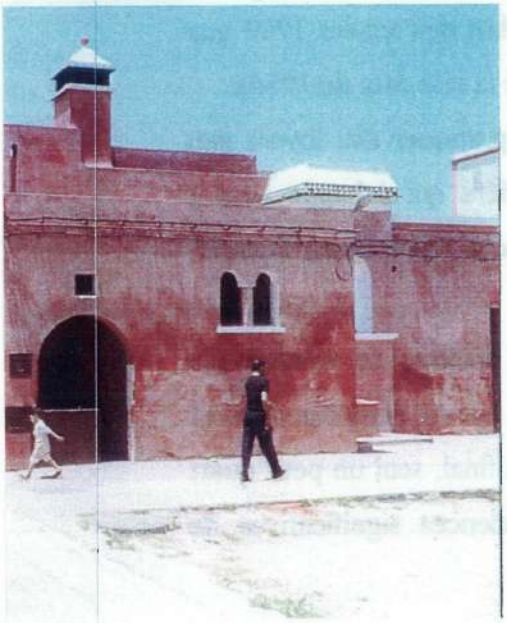


Planche n° 4
Cités ouvrières à Casablanca









Photos Hauw 2004

- La cité des Industriels, un grand projet contrarié.

Dans les années 1930, les industriels des Roches-Noires tentent de développer conjointement leurs politiques d'habitat ouvrier. Ce sont en majorité des industriels possédant déjà des cités ouvrières qui fondent en 1940 la "Société Chérifienne de la Cité Ouvrière de Casablanca" : SOCICA. Cette société regroupe 20 entreprises ainsi que la compagnie des chemins de fer, la municipalité et le Protectorat qui projettent la construction de 2000 logements à proximité des usines de l'est casablancais. La Nouvelle Médina est jugée trop éloignée et la municipalité avalisera ce choix, "là où les habitations européennes sont prohibées pour des raisons de salubrité." (Cohen & Eleb, 1998, p. 230)

La municipalité prend des parts dans la SOCICA en achetant le terrain de 10 ha. à proximité des abattoirs qui servira d'assise au projet. C'est la cité COSUMA qui sert alors d'exemple et l'architecte Brion, ouvert sur la culture marocaine, s'adjoint les services d'un *M'allem* marocain avec qui il avait déjà travaillé pour la cité minière de Khouribga.

Le quartier prend l'apparence d'une médina, repliée derrière ses hauts murs, auquel on accède par des porches. Mais le plan intérieur de ce rectangle reste très orthogonal en partie à cause des réticences de la municipalité (Cohen & Eleb, 1998, p. 231) et seuls quelques décrochements, porches et arcades rompent les perspectives. Cohen et Eleb notent aussi que de nombreux éléments de décoration et d'ornements présents sur le permis de construire de la cité n'ont pas été réalisés.

A l'exemple des autres cités, les logements sont disposés dans des impasses , créant autant de prolongement de l'espace privé. Ceux ci sont rudimentaires, une pièce de 5 mètres sur 3, une cour avec W-C et cuisine, seuls 15 des 485 logements disposent de 2 pièces tandis que certains sont situés à l'étage avec un escalier particulier. Dans un premier temps, seules deux fontaines approvisionnent la cité en eau et ce n'est qu'au début des années 1950 que les logement sont desservis individuellement (la dernière tranche de la cité date de 1954).

Les coûts de construction réduits permettent à la SOCICA de pratiquer des loyers peu élevés et la cité est rapidement investie par la population ouvrière qui échappe ainsi à l'emprise paternaliste des autres cités : Cohen et Eleb relèvent que si l'ouvrier est licencié, il a la possibilité de conserver son logement.

Les difficulté de construction liées à la guerre mais aussi au manque de soutien des administrations ralentiront la construction de la cité (en 1945, aucun équipement n'est encore construit et la municipalité revendra ses part en 1947). Au final, seul un petit quart des 2000 logements est construit et marque la fin des expériences significatives de logement social conduit par les entreprises.

Dans le domaine de l'habitat social, la première période du Protectorat est donc marquée à Casablanca par de multiples opérations engagées par des acteurs très proches du terrain, la municipalité et les industriels en particulier. Suivant les préceptes de Lyautey sur la séparation des communautés dans la ville, les Européens, les indigènes israélites et les indigènes musulmans se voient chacun attribuer, imposer un type de quartier associé à un mode de vie spécifique. Ce schéma normatif attribuant à chaque groupe un degré de citadinité pré-établi fait abstraction des individus comme le souligne B. Florin : "Or, différencier, par exemple, le degré d'urbanité d'un juif marocain nouveau-venu en ville - de nombreux migrants juifs, sans ressources, s'installent à Casablanca à partir des années trente - de celui d'une famille *indigène* installée dans la médina depuis plusieurs générations, de celui, enfin, d'un paysan français venu au Maroc pour y faire fortune peut sembler quelque peu hasardeux et, d'ailleurs, certaines voix s'opposent à "1 'habitat adapté" aux catégories "ethniques" tandis que d'autres remettent en cause l'affectation d'un quartier délimité à ces mêmes sous-groupes ainsi que le choix des emplacements des nouveaux quartiers dans l'ensemble urbain." (B. Florin, 2001, p.165). Dans cette généralisation, une partie des indigènes musulmans, la plus nantie, évolue alors dans des cités traditionnelles flambant neuves. Mais derrière ces expériences urbaines, le projet du Protectorat est avant tout réformiste et sous-tend la mise sous contrôle des populations indigènes et son "apprentissage" citadin. Pendant que cette minorité est "éduquée", la majorité des classes populaire réalise son "initiation" de la vie urbaine et de l'économie moderne en s'installant dans ses interstices et en recyclant ses déchets. C'est notamment pour résoudre le problème des bidonvilles que la politique urbaine et sociale du Protectorat est réformée après la seconde guerre mondiale.

2. Changement d'échelle et modernisme de rigueur sous l'impulsion de Michel Écochard.

L'après guerre est une période charnière pour la ville de Casablanca qui connaît un accroissement sans précédent. Alors que les institutions du Protectorat, la Municipalité et les entrepreneurs avaient tenté de réguler tant bien que mal la croissance de la capitale économique du Maroc, l'afflux de populations et de capitaux impose une réforme complète de la gestion de la ville.

Près de trente ans se sont écoulés depuis la mise en application du plan Prost et le contexte a considérablement évolué. La ville compte maintenant 700 000 habitants (contre 74000 lors de l'arrivée de Prost en 1914) dont 200 000 Européens installés sur 2/3 du périmètre urbain et 500 000 Marocains rassemblés sur 1/3 du territoire. (sources : Noin 1971 et Écochard 1955). Aussi, les tensions liées à la domination française se font plus vives depuis le manifeste d'indépendance en 1944, tandis que sur le plan de l'habitat on note que le bidonville est maintenant devenu la "norme" de l'habitat indigène dans la périphérie casablancaise.

Même si un premier plan directeur a été dessiné par Alexandre Courtois en 1944[55], c'est l'arrivée de Michel Écochard en 1946 qui marque le changement. Cet architecte urbaniste incarne à Casablanca, l'évolution des idées en matière d'urbanisme en même temps qu'un certain humanisme, parfois utopique.

Ces nouvelles idées, largement importées des CIAM[56] sont appliquées sur la ville, à travers la création d'un schéma directeur et aussi, ce qui nous intéresse particulièrement, par le développement de nouveaux types d'habitat populaire, pour les Européens comme pour les indigènes.

a. Casablanca, une ville à réguler

Dans "Casablanca, le roman d'une ville", Michel Écochard dresse un état des lieux de la cité telle qu'il la découvre à la fin des années 1940. Au cours de ses déambulations "à pied dans la ville", il considère certaines déficiences du développement urbain comme des défauts de jeunesse. Cependant, il remarque que "ce qui est grave, c'est qu'à Casablanca les évènements ont toujours dépassé les hommes d'au moins vingt ans et que ces mêmes hommes, en bon libéraux, ont refusé à l'urbanisme des secours en pratiquant la politique du laisser-faire" (Écochard, 1955, p.49). Il est manifeste que la ville subit alors de profonds bouleversements et la situation que découvre Écochard nécessite des réformes, mais c'est aussi sa vision de l'urbanisme, comme une science prospective en rupture avec le "laisser-faire", qui oriente la politique urbaine de la fin du Protectorat.

- Une crise urbaine et politique en gestation

La ville de Casablanca s'émancipe de l'administration pétainiste avec l'armistice dès novembre 1942[57], et elle renoue avec la croissance, après le marasme économique des années 1930, renforcé ensuite par la guerre. Mais ce nouvel élan se fait sur fond de lutte nationaliste amorcée officiellement le 11 janvier 1944 par le manifeste de l'indépendance et la création du parti de l'Istiqlal. En 1946, c'est le parti communiste qui manifeste son attachement aux idées nationalistes puis, en 1947, le Roi Mohammed V se déclare publiquement en faveur d'un Maroc indépendant. D'un autre côté, pour contrecarrer les velléités nationalistes, des Français créent en 1953 le groupe "Présence au Maroc"

S'instaure alors à Casablanca un climat de révolte et de peur, qui se matérialise dans les différents assassinats politiques mais aussi à travers des émeutes, des révoltes urbaines comme celle de 1952 dont le foyer est le bidonville des Carrières Centrales. Cependant,

---

[55] L'architecte Alexandre Courtois est appelé par le Service du contrôle des Municipalités du Protectorat, pour la réalisation d'un ensemble de projets architecturaux à Casablanca. Devant la situation alarmante de Casablanca, il élabore en parallèle de sa mission initiale un "plan général d'aménagement et d'extension de la ville". Mais, non sollicité par les autorités, ce projet ne sera jamais appliqué.(cf. Cohen & Eleb, 1968, pp. 264 – 269)

[56] CIAM : Congrès International d'Architecture Moderne, fondé en 1928. Les principales recommandations de ce mouvement architectural sont regroupées dans "la Charte d'Athènes" qui fait suite au 4ème congrès, en 1933. Michel Écochard est non seulement influencé par ce groupe mais il participera aussi activement à la réflexion et à l'évolution "tiers-mondiste" de cet organe en en devenant membre en 1949 et avec la représentation d'un groupe d'architectes modernes du Maroc (GAMMA) en 1951.

[57] L'armistice du 12/11/1942 intervient 3 jours après l'opération "Torch" menée par les troupes alliées débarquant sur l'ensemble de l'Afrique du Nord.

cette situation ne semble pas trouver uniquement ses fondements dans la lutte pour l'indépendance, comme le souligne Jean- François Clément : "L'État marocain actuel utilise ces révoltes dans son hagiographie en faisant soigneusement silence sur les révoltes postérieures à l'indépendance. Car les causes de ces révoltes anciennes sont multiples et complexes [et] on est tenté facilement de croire que tous ces mouvements ont des causes exclusivement politiques puisqu'on ne connaît que ces causes et qu'on ignore les autres" (Clément, 1992, p.402).

Les conditions de vie des classes populaires marocaines sont alors difficiles, en particulier à Casablanca, où, pour les migrants ruraux, le bidonville est devenu le seul moyen de se loger. Le clivage entre les occidentaux et les Marocains se retrouve très accentué à partir des années 1940. Alors que s'étendent les bidonvilles et leur misère, les zones de villas déploient leur richesse et les nouvelles industries leur pouvoir. La ville s'étend sous diverses formes au gré des opportunités foncières et le périmètre du plan Prost, largement dépassé est ceint d'une périphérie "en dentelle" (cf. carte n° 5, p. 105). Depuis son départ en 1923, la ville "sans urbaniste" selon Écochard est gérée par des autorités qui avalisent les projets de lotissements. Mais cette politique de contrôle sans proposition ni projection dans l'avenir touche ses limites devant l'accroissement de la ville qui reprend à partir de 1942.

Écochard, à qui le Protectorat confie la tâche d'aménager le territoire pour accueillir les capitaux affluant alors vers le Maroc, rencontre à Casablanca un espace en crise. Cette situation est d'autant plus insupportable à ses yeux que Casablanca et une ville "jeune" pour laquelle il existe des remèdes efficaces. Suite à ce constat, il s'attelle avec son équipe à mettre en œuvre une nouvelle politique urbaine en rénovant les institutions et en appliquant les principes de l'urbanisme moderne.

- Un urbanisme moderne, des exigences nouvelles.

C'est Eirik Labonne, Résident Général au Maroc (mars 1946 – mai 1947), qui fait appel à Écochard. L'architecte urbaniste intègre alors une administration libérale, porteuse de bouleversements dans l'administration du pays, avec notamment une prise en compte accrue de la population marocaine (cela se manifeste par exemple par la libération des nationalistes en 1946). Michel Écochard réforme alors le service de l'urbanisme en regroupant le pouvoir de décision et celui de promoteur. C'est avec ce nouvel outil qu'il compte appliquer au Maroc un urbanisme moderne issu des travaux du CIAM.

La situation de Casablanca à la fin des années 1950, malgré la jeunesse et le dynamisme qui la caractérisent, ne satisfait pas les exigences de l'urbanisme moderne tel qu'il est exposé dans la "Charte d'Athènes". Nous reprenons dans le tableau n° 5 les principaux points que nous mettons en relation avec le bâti et les conditions de vie des populations marocaines à Casablanca.

Tableau n° 5 : L'urbanisme casablancais dans les années 1950 face aux exigences de la Charte d'Athènes.

PRÉCEPTES DE LA CHARTRE D'ATHÈNES	SITUATION À CASABLANCA
HABITER	L'ancienne médina et les lotissements de la Nouvelle Médina surpeuplés sont devenus des quartiers insalubres, tandis que les bidonvilles prolifèrent.
TRAVAILLER	Le zonage imposé depuis le plan Prost a produit un hiatus entre les quartiers d'habitations populaires et les zones industrielles, imposant de longs trajets aux ouvriers.
CIRCULER	La juxtaposition des lotissements sans plan d'ensemble rend la circulation difficile d'un quartier à l'autre tandis que le plan radioconcentrique de Prost tend à engorger la circulation du centre ville.
SE RECREER	Absence d'espaces verts dans les quartiers populaires.

Trame de fond : *Le désastre contemporain contre la liberté de l'organisation spatiale,* dessin du Corbusier exécuté après la seconde guerre mondiale.

C'est à travers un plan d'aménagement inspiré du mouvement moderne que le "désastre urbain" casablancais doit laisser la place à une cité plus structurée : "le grand Casablanca". En effet, si la limite du plan Prost était le boulevard circulaire, le nouveau schéma directeur intègre les nouveaux quartiers périphériques et projette un développement vers Mohammedia le long de la côte. D'un plan radio-concentrique vertébré par les anciennes pistes rayonnantes, on passe à un plan linéaire axé sur l'autoroute Casablanca-Rabat.

Ce nouveau "combinat" englobe alors les zones industrielles, le port et les quartiers d'habitations. Reprenant dans les grandes lignes le zoning de Prost, le schéma d'Écochard fige les zones industrielles à l'est, l'habitat populaire vers le sud (Sidi Othmane) et l'est (Sidi Bernoussi), les activités de commandement dans le centre et les quartiers de plaisance à l'ouest.

Si le plan Écochard est guidé par les idées modernistes visant à rationaliser la ville, le contexte colonial transparaît aussi dans sa mise en application avec la spécialisation des secteurs d'habitat. Rachik note que "Écochard n'a pas pu concilier ses propres principes (progressistes et humanistes, pour ne pas dire utopiques) avec ceux de l'administration coloniale" (Rachik, 1995, p.41). Pour échapper à la spéculation foncière et installer les nouveaux quartiers populaires réservés aux Marocains musulmans, les pouvoirs publics s'octroient de larges parcelles dans la périphérie.

En donnant à la ville un schéma directeur prospectif et des moyens de l'appliquer, l'équipe d'Écochard institue alors la notion de "Grand Casablanca". Mais une partie de la population casablancaise s'oppose à cette vision en menant, à coup de campagnes de presse et de lobbying du conseil municipal (nommé), une fronde contre l'homme considéré comme un "dangereux apprenti sorcier de l'urbanisme"[58]. Ce groupe constitué entre autres de propriétaires fonciers et d'entrepreneurs, voit dans le schéma directeur un blocage de la ville, un aménagement dangereux pour les intérêts français et une concurrence déloyale avec l'achat de vastes terrains par les pouvoirs publics qui se chargent de les lotir eux-mêmes. Michel Écochard ainsi fustigé est alors dépeint par la presse comme un urbaniste mégalomane. D'un autre coté, ce dernier répond à toutes ces attaques avec la publication de son "roman d'une ville" où il épingle la recherche cynique de toujours plus de profit des promoteurs, ainsi que la passivité d'un conseil municipal acquis aux conservateurs.

Devant la pression de ses contradicteurs, le plan d'aménagement comporte de nombreux arrangements lors de sa mise en application. L'idéologie progressiste et libérale d'Écochard est donc nuancée sur le terrain par les revendications des industriels et des propriétaires fonciers. Il s'agit principalement de possibilités accrues de parcellisation des terrains périphériques ou de changement d'affectation de certains secteurs. C'est le cas des zones résidentielles de l'est, modifiées en zones industrielles, mais aussi des espaces tampons bordant la futur autoroute Casablanca – Rabat qui sont transformés en lotissement. C'est d'ailleurs le cas de Derb Milan dans lequel est implanté la cité Omar Ibn Khattab que nous étudierons ultérieurement. Malgré l'opposition, une grande partie du plan est mis en œuvre notamment dans le domaine de l'habitat social.

b. L'apparition du logement pour le plus grand nombre.

---

[58] Sur les détails de l'opposition au schéma directeur, nous renvoyons au chapitre *l'opposition locale : la municipalité et la presse* de l'ouvrage de Rachik: Villes et pouvoirs au Maroc : pp. 45 – 63.

À partir des années 1950, les aménageurs n'offrent plus seulement des conditions de logement décentes à une élite, mais aussi au plus grand nombre, grâce à de nouveaux moyens économiques pour produire rapidement de grandes capacités d'accueil.

Mais si la technique évolue, l'idée de l'habitat adapté persiste pour le "bien être" des classes populaires marocaines. Les programmes d'habitat populaire sont perçus par les aménageurs comme des opportunités de transformation, et d'éducation citadine pour la population marocaine. Ainsi les nouveaux modèles d'habitat pour les quartiers populaires s'inspirent des recommandations de l'architecture moderne métissées avec les modèles traditionnels marocains comme le logement en médina et les kasbah. Deux grandes formes de ce nouvel habitat pour le plus grand nombre émergent dans la périphérie : la première, disposée en hauteur, est projetée comme l'aboutissement "parfait" de toute trajectoire résidentielle. La seconde, qui connaît un développement colossal, prend le nom de son "inventeur" : la trame Écochard, un modèle flexible allant de la trame d'accueil à l'immeuble couché.

- Des immeubles collectifs expérimentaux, comment faire vivre les Marocains en hauteur ?

Depuis les travaux des architectes Laprade, Cadet et Brion, l'habitat ouvrier idéal pour les Marocains est constitué de maisons individuelles avec leur cour, seule forme "garante de l'intimité propre au mode de vie des indigènes". Ce n'est qu'à partir des années 1950 que cette conception qui prend des allures de dogme[59] est bousculée par des groupes d'architectes modernes.

Les réalisations sont peu nombreuses à Casablanca mais leur importance dépasse le cadre de l'aménagement de la ville. Ils représentent les avancées du mouvement d'architecture moderne et son adaptation sur de nouveaux terrains. La réflexion universaliste proposée par deux quartiers de Casablanca est alors largement commentée dans la presse internationale[60]. Les immeubles collectifs des Carrières Centrales (Hay Mohammedi) et de Sidi Othmane sont conçus comme des expérimentations et des adaptations de l'habitat vertical moderne et rationnel face aux exigences climatiques du Maroc mais aussi au mode de vie de ses habitants.

Mais une fois investis par leurs habitants, ces modèles s'avèrent être des échecs, en particulier pour ce qui est de la superficie des appartements. Rapidement, leurs occupants

---

[59] Cohen et Eleb relatent qu'en 1949 lors des conseils municipaux, ce sont les représentants marocains qui réclament des logements collectifs. (Cohen et Eleb, 1998, p.324 , 325)

[60] On retrouve dans certains ouvrages contemporains des descriptions de ces immeubles, cités comme des jalons de l'architecture moderne. Le "combinatoire volumétrique" est par exemple mentionné par Hasan – Uddin Khan dans *Le style international*, Ed. Taschen, 1998, p. 192,193.

ont tous sacrifié la tradition offerte par les architectes pour disposer d'une pièce supplémentaire à la place des patios suspendus. Les logements ainsi agrandis transforment radicalement la forme extérieure avant-gardiste des immeubles en murailles bosselées ponctuées de minuscules ouvertures, sans doute une manière de protéger l'intimité du foyer.

Ces expériences restent sans descendance à Casablanca et poursuivent un destin international. Candilis continue le développement des immeubles Nid d'Abeille et Sémiramis à Oran tandis que "Hentsch et Studer élaborent des projets de logements pour les bases américaines déclinant les thèmes de Sidi Othmane" (Cohen et Eleb, 1998, p.335).

À coté de ces expériences architecturales débridées, des "immeubles normaux" offrent par contre un cadre de vie en décalage avec le discours privilégiant le mode d'habiter traditionnel. On construit alors "à l'européenne" avec quelques arrangements et surtout une économie de moyens caractéristique de leur destination pour les Marocains musulmans : "la CIFM a construit à titre expérimental sur les limites de sa cité «Riad» , un immeuble de quatre étages, conçu à la manière européenne. Seules les allèges sont beaucoup plus hautes que dans les immeubles européens pour que les regards indiscrets ne troublent pas le secret des patios de rez-de-chaussée"[61]. Ces logements "basiques" ne sont que très peu transformés par les habitants, même s'ils ne correspondent pas aux besoins des familles nombreuse. Seules les extrémités des coursives sont intégrées dans les appartements pour agrandir l'espace d'habitation ou privatiser un patio. Encore aujourd'hui, les immeubles gardent leur formes initiales assez "brutales".

Dans les années 1950, des projets d'habitat collectif sont aussi destinés aux Israélites : "D'emblée, l'équipe d'Écochard tranche en faveur de l'habitat collectif, qui ne lui semble pas difficile à accepter pour cette population, d'autant plus que la question de l'intimité des femmes ne se pose pas de la même façon que chez les musulmans" (Cohen et Eleb, 1998, p.350). Ils sont édifiés sur la corniche d'El Hank selon un plan très moderne, jonché de barres d'habitation à coursives tournant le dos à la mer et accessoirement aux effluves des égouts s'y déversant. Les logements adaptés aux modes de vie et aux rites religieux des Juifs sont tout de même assez spartiates, tandis que dans le quartier aucune école ni lieu de culte spécifique ne sont prévus par l'administration. Cependant ces logements n'ont été que furtivement habités par les relogés du Mellah, car avec une émigration massive vers Israël, la communauté juive cède rapidement la place aux Marocains musulmans.

---

[61] *L'économie mixte au service de l'habitat*, in "Notre Maroc", Casablanca, janvier 1954, p.49

Toujours dans une logique de séparation des différentes composantes de la société, quelques grands ensembles sont élevés dans la périphérie pour les Européens. Ils sont récupérés par les Marocains dès 1956 avec parfois des problèmes d'adaptation comme l'emménagement de familles dans la cité des jeunes construite au CIL.

Cependant, avant d'accéder au "pinacle de la citadinité" dans ces appartements, et accessoirement de réadapter "l'habitat adapté", les Marocains musulmans se voient proposer des formes intermédiaires, garantes de leur mode de vie, tout en étant conformes aux idées du mouvement moderne.

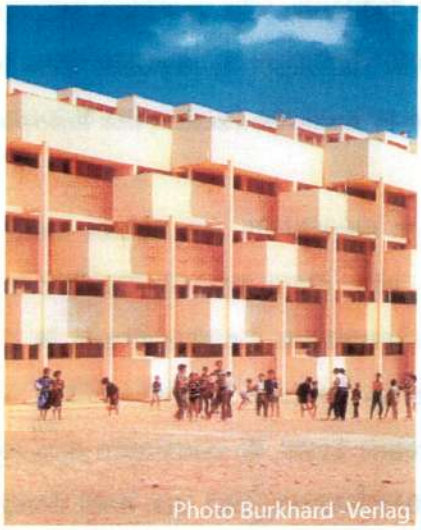
- La trame économique ou l'immeuble couché.

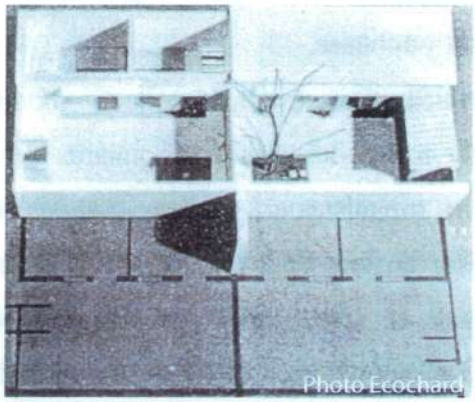
Dès son arrivée à Casablanca, Écochard dépeint les lotissements de la Nouvelle Médina comme des taudis dans lesquels s'entassent les classes populaires marocaines. Il dénonce la non-adaptation des règles d'urbanisme dans le cas de ces habitations où les ouvertures disposées sur une voirie étroite sont obturées par les habitants. Ces quartiers surpeuplés, "sans air" et "sans soleil", deux éléments chargés selon l'idéologie moderniste d'éradiquer les maux de la vie citadine, sont alors érigés en contre-exemple de l'action des autorités en faveur de l'habitat populaire.

Loin des expérimentations d'habitat collectif montrées auparavant, les trames sont alors destinées à loger toutes les classes populaires de la ville. Pour pouvoir toucher le plus grand nombre, les urbanistes créent deux grandes configurations. La plus simple, la Trame Sanitaire, consiste en lots de 8 mètres sur 8 mètres sur lesquels les bidonvillois ou les nouveaux arrivants en ville peuvent installer leur baraque avant de construire eux-mêmes leur habitation. La seconde qui comporte plusieurs dénominations mais que nous désignons ici comme "Trame Écochard", est plus élaborée: sur des lots sensiblement de la même grandeur sont construites des cellules d'habitation allant d'une à trois pièces, toujours accompagnées d'une cour.

Le logement proposé est inspiré du modèle d'habitat traditionnel notamment avec la présence centrale de la cour. Si les pièces perdent leur formes allongées et ont une hauteur sous plafond standard, elle sont toutes orientées et distribuées par la cour. Plusieurs modèles allant de une à trois pièces sont mis en chantier, et progressivement, la taille des patios et des jardinet diminue car, trop large, elle facilitait l'installation d'une baraque à l'intérieur de l'enceinte.

Planche n° 5 Logement populaire e
50 ans de transforma





xpérimental,
ions

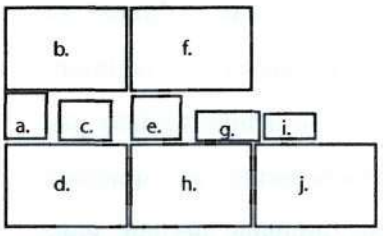
"Combinatoire Volumétrique", Sidi Othmane
a. Construit en 1955 pour le Groupement foncier marocain ; architectes Hentsch et Studer.
b. Les patios sont transformés en pièces d'habitation et surélevés par une terrasse.

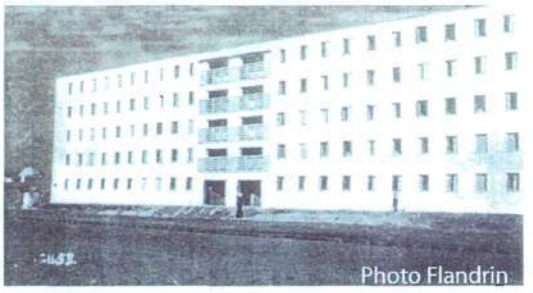
Trame horizontale, Carrières Centrales
c. Maquettes de deux logements type. Construction de la cité en 1951 pour la CIFM.
d. Les cellules de base n'ont pas été surélevées "en dur", mais les patios sont tous couverts tandis qu'aucune ouverture n'est percée. Au second plan, des logements de 3 étages avec leurs fenêtres sur la rue se sont substitués au logement orienté sur le patio.

Immeuble "Nid D'abeille", Carrières Centrales
e. Construit en 1953 pour la CIFM ; architectes ATBAT -Afrique
f. Méconnaissable avec sa mosaïque de petites fenêtres, la façade sud et ses patios est comblée par ses habitants. Au fond, derrière la mosquée de quartier, l'immeuble Sémiramis.

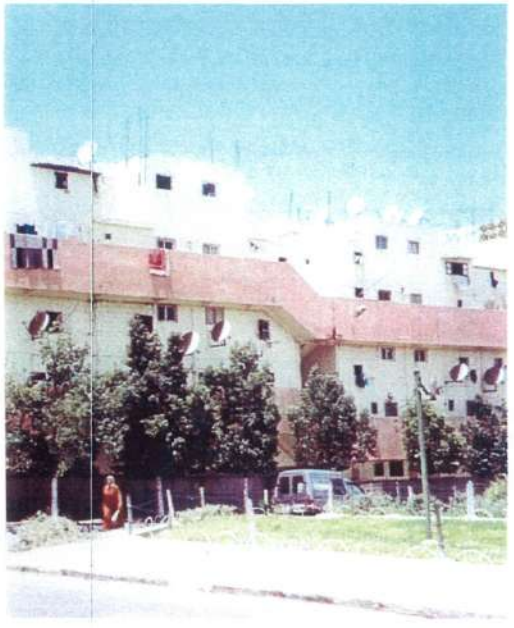
Immeuble "Sémiramis", Carrières Centrales
g. Construit en 1953 pour la CIFM ; architectes ATBAT - Afrique.
h. De nouvelles pièces d'habitation sur deux niveaux remplacent les patios suspendus.

Immeubles de la cité Riad, Carrières Centrales
i. Construit en 1958 pour le ministère de Travaux Publics ; architecte Laure.
j. La "pauvreté architecturale" de ce modèle (Cohen et Eleb, 1998, p.356) se traduit 50 ans après par l'absence de tranformation par les habitants et des espaces publics relativement bien entretenus dans le cadre de la périphérie est.





Photos Hauw 2004



À l'échelle du quartier, les trames sont aussi en rupture avec les lotissements de la Nouvelle Médina. En effet, chaque nouveau quartier est pensé en unité d'habitation d'environ 9000 habitants. Cet immense immeuble couché dispose de ses propres équipements, une centralité tandis que sa circulation est très hiérarchisée. Les "immeubles" de ces quartiers ne sont pas rattachés à la rue avec par exemple des impasses desservant, à la manière d'un palier, plusieurs logements.

Une autre caractéristique de ces plans de quartier est particulièrement intéressante, c'est l'évolution programmée du cadre bâti, très révélatrice de l'idéologie moderne qui sous-tend le projet. Alors que les lotissements de la Nouvelle Médina ont été illégalement surélevés, Écochard n'autorise la construction d'un étage que dans des zones très précises, c'est à dire le long des axes et pour les façades orientées au sud. Si l'habitant ne peut intervenir lui-même sur son logement, cela ne signifie par que l'aménageur fige son "œuvre". Dans une vision prospective, Écochard signale que dans une ou deux générations, ces quartiers de trames laisseront la place à des constructions en hauteur.

Mais cette théorie, utopie moderne, connaît par la suite des déviances. Malgré les interdictions, et grâce aux complaisances de certaines autorités et lotisseurs, les habitants surélèvent rapidement leur unité d'habitation devant parfois détruire la cellule de base pas assez résistante. Avec leur logements à étages et leur encorbellements, les quartiers populaires des Carrières Centrales (Hay Mohammedi) et de Sidi Othmane perdent leurs images de cités modernes, abstraites et brutes.

Si les premiers projets construits dans un contexte de lutte nationale n'attirent pas les classes populaires des Marocains musulmans[62], on assiste ensuite à un véritable engouement pour ces cités. Leurs reproductions à grandes échelles à travers toutes les villes du pays illustre le caractère expérimental des actions urbanistiques menées à Casablanca.

---

[62] Amina El Bouaaichi a mené une recherche très riche sur les mutations des trames : "les trames économiques de Sidi Othmane à Casablanca : évolutions et pratiques de l'espace et des habitants (d'un quartier périphérique à un noyau d'une nouvelle préfecture)", Doctorat de géographie, Université de Poitiers, 1991.

La ville champignon qui passe de 78 000 habitants en 1914 à 682 000 en 1952 connaît plusieurs phases sous la domination française. Dans le contexte colonial qui divise la société en trois communautés, Marocains musulmans, Marocains israélites et Européens, la question du logement du groupe le plus représenté à Casablanca, les Marocains musulmans, devient rapidement primordiale. En 1917, le Plan Prost fournit un effort minimum mais très ostentatoire pour le logement des indigènes. Cependant, relayé par des industriels qui se chargent d'encadrer la naissance d'une classe prolétarienne, le Protectorat institue une forme de logement populaire qui fait école à travers tout le Maroc. C'est à Casablanca que naissent les premières cités indigènes "culturalistes" dont l'ambiance des quartiers, le caractère traditionnel de l'habitat arabo-musulman sont chargés d'atténuer le choc des cultures et de protéger l'intimité de la vie des musulmans. Mais cette projection exogène des besoins et des modes d'habiter d'une communauté par la classe dominante, parfois assez juste et sensible trouve très vite ses limites avec l'apparition d'un nouveau type d'habitat. Les bidonvilles, de plus en plus nombreux et interdits à partir de 1938, démontrent que l'immense majorité des classes populaires n'est pas concernée par les programmes sous-dimensionnés et "élitistes" du Protectorat.

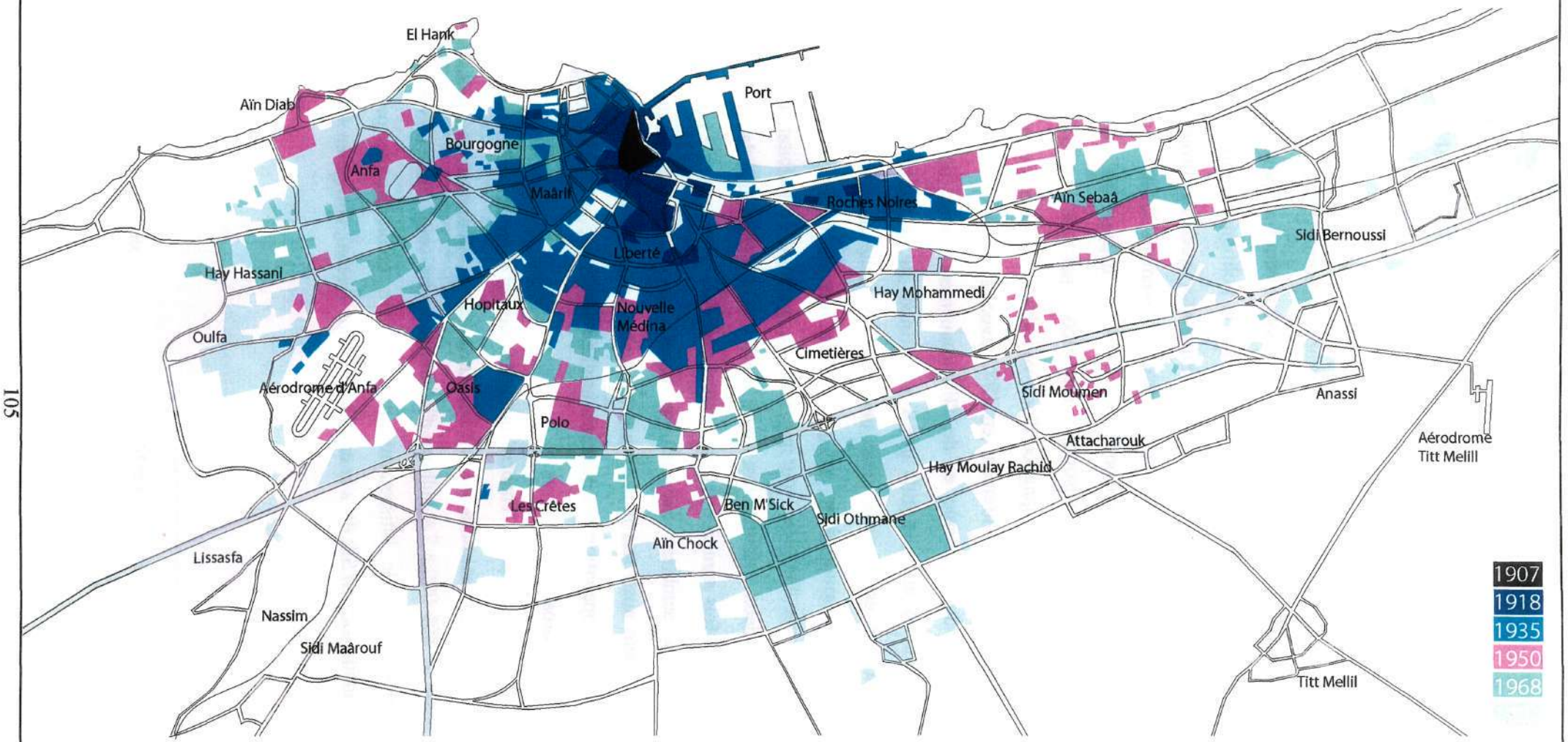
Mais les mal-logés ne sont pas tous des Marocains musulmans, les Israélites entassés dans le Mellah et les Européens résidant parfois en bidonville constituent le revers de la réussite insolente de la ville et de l'image d'eldorado hédoniste que Casablanca donne à voir à partir des années 1940. Pris alors dans sa totalité mais toujours dans une logique d'adaptation, la question du logement populaire entre dans une nouvelle phase. Afin de maintenir une paix sociale fragile du fait d'un système colonial, de nouveaux projets sont adoptés par le Protectorat. Tandis que les Européens sont logés dans de "simples reproductions" des cités de la reconstruction française, les Israélites se voient assigner de nouveaux quartiers adaptés tandis que la catégorie pauvre des musulmans est installée dans de vastes cités de la périphérie (la cité la plus proche du centre ville est située sur la pointe d'El Hank, destinée aux employés du Maghzen, ceux ci sont considérés comme loyaux).

L'évaluation des motivations sous-tendant les politiques d'aides au logement est assez claire durant le Protectorat. Les problèmes posés par l'habitat insalubre n'ont pas provoqué de grands plans d'actions en faveur de l'habitat social : les épidémies ont tout au plus entraîné le refoulement des bidonvilles à l'extérieur du périmètre urbain et l'implantation de quelques équipements sanitaires. Le bidonville est perçu de manière assez opportuniste comme un élément conjoncturel lié au développement rapide de la ville. Par contre, l'idée qui prévaut dans la politique urbaine du Protectorat est celle de la réforme de la société

marocaine. Elle est parfaitement illustrée dans les programmes de logement où l'acculturation des indigènes vise à les amener vers un mode de vie urbain tout en les maintenant séparés. Les moyens mis en œuvre pour réaliser ce projet de société passe essentiellement par l'urbanisme et le logement, qui perdent progressivement toutes leurs caractéristiques "traditionnelles".

Ce projet de société marqué par la "ségrégation" et l'uniformisation abusive des différentes composantes de la population, est dissous à l'indépendance mais il demeure dans l'esprit de certains architectes et aménageurs pour la réalisation des projets d'habitat pour le plus grand nombre après les années 1950.

CARTE N° 5 EVOLUTIONS DE LA SURFACE BATIE ET DU PORT DE CASABLANCA AU COURS DU XX° SIECLE



Sources : d'après D. Noin pour l'évolution de 1907 à 1968, SDAU 1984, photo aérienne 1996.

D. Hauw 2004

B RECASEMENTS ET LOTISSEMENTS, UNE "POLITIQUE EN PLANS".

Dans les dernières années du Protectorat, la politique du logement pour le plus grand nombre a pris de l'ampleur. Provoquant de nombreux bouleversements dans le paysage politique et économique du Maroc, le passage vers l'indépendance en 1956 n'a pas, dans un premier temps, une grande incidence sur la politique de production de logements par les pouvoirs publics. Menés par des coopérants, quelques projets comme les Habous sont même achevés[63]. Cependant le cadre du logement social se modifie par la suite car les recherches théoriques foisonnantes pour l'habitat populaire sous le Protectorat et la rareté des réalisations sont désormais remplacées par une standardisation des opérations de logement social accompagnée d'une véritable production de masse. Une politique urbaine nationale apparaît clairement en 1972 avec la création du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement, point de départ d'une succession de changements administratifs que l'on retrouve sur le tableau n° 6. Durant cette période, l'urbanisme est partagé entre deux tutelles, celle du Ministère de l'Habitat, qui prend plusieurs dénominations, et qui s'efface lors de crises politiques et sociales face au Ministère de l'Intérieur tout puissant. La question de l'habitat, contrainte au nomadisme entre ces deux structures est tantôt étoffée, tantôt simplifiée dans une recherche d'efficacité à maintes fois annihilée par de nouvelles divisions et luttes de pouvoir. Ces remaniements incessants semblent marquer les échecs successifs des politiques sociales mais ils constituent aussi des indices qui marquent la fébrilité et l'inquiétude des pouvoirs publics face à la propagation des quartiers insalubres et à la concentration de populations démunies en milieu urbain.

Si les positions face à l'habitat insalubre varient selon le climat social et les ressources de l'État, la réponse classique à Casablanca est le lotissement de recasement. La ville qui passe de 800 000 à 2,4 millions d'habitants durant cette phase de trente ans, se développe à grands coups de lotissements jusqu'au très emblématique projet de recasement du bidonville Ben M'Sik dans la cité Hay Moulay Rachid, abrogé en 1987.

---

[63] Les immeubles faisant face à la Mahakma du Pacha sont construits après l'indépendance par la fondation des Habous et cédés en *zinat* aux héros de la lutte nationaliste. Entretien avec Fatima Chantar, habitante des Habous dans la maison que son père a reçue en 1957.

Tableau n° 6 : Chronologie des actions et des organismes en faveur de l'habitat à bon marché du Maroc indépendant.

14/11/1967	La circonscription de l'Urbanisme et de l'Habitat (CUH) est rattaché au Ministère de l'Intérieur sous la dénomination de "Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat".
04/1972	Le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement est créé. Moins d'une année après, il intègre les attributions du Tourisme en prenant la dénomination de "Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement" (MUHTE).
1974	Création des ERAC : Établissement Régional d'Aménagement et de Construction dans les sept régions économiques du Maroc.
1977	"Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (MHAT)", qui a des compétences étendues à l'Urbanisme et à l'Environnement.
1981	Le MHAT est officiellement organisé par Décret.
1984	Création de l'ANHI : Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre
1984	Création de l'AUC : Agence Urbaine de Casablanca, sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur (MI).
11/04/1985	Création du Ministère de l'Habitat. Cette date coïncide avec le transfert des compétences en matière d'Urbanisme, d'Aménagement du Territoire et d'Environnement à d'autres départements ministériels.
1987	Création de la Société de Construction Attacharouk et de la SNEC : Société Nationale d'Équipement et de Construction
1994	Création effective de la SONADAC : Société Nationale d'Aménagement communal pour l'aménagement des abords de la mosquée Hassan II sous la tutelle du MI.
1995	Réorganisation des attributions du Ministère de l'Habitat (MH)
1997	Rattachement du Département de l'Habitat au "Ministère de l'Habitat, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle" (MHEFP).
1998	Avec la nomination du nouveau Gouvernement, le Département de l'Habitat devient Secrétariat d'État à l'Habitat, rattaché au Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (MATEUH).
2002	Avec la nomination du nouveau Gouvernement, le Secrétariat d'État à l'Habitat devient le "Ministère délégué auprès du Premier Ministre, chargé de l'Habitat et l'Urbanisme" en lui transférant les compétences de l'Urbanisme.
2004	Regroupement des organismes publics et cession des actions de l'État au profit du "groupe Al OMRANE". L'ANHI, la SNEC et la Société Attacharouk sont regroupées dans la "Holding d'aménagement Al Omrane". Les ERAC sont transformés en "Sociétés régionales filiales du Holding d'aménagement Al Omrane"

Sources : Historique du Département de l'Habitat, http://www.seh.gov.ma/

1 Un aménagement étatique entre gestion des crises sociales et gestion des ressources

Au lendemain de l'indépendance, la production de logement étatique doit se faire dans un nouveau cadre et est inscrite dans les plans d'orientation à partir de 1965. Cette gestion centralisée et planifiée prévoit une lutte contre l'habitat insalubre, notamment à Casablanca avec la programmation des recasements des bidonvillois. C'est à partir de ces décennies que la périphérie, alors terrain naturel de l'expansion urbaine, prend son visage actuel d'immense lotissement populaire. Cependant, la politique de planification trouve ses limites face aux crises urbaines qui provoquent chez les aménageurs des réponses immédiates, parfois en dissonance avec la politique générale de l'habitat social.

a. Des institutions centralisées à dominante technique.

La situation du Maroc à l'indépendance est certes problématique dans les grandes villes comme Casablanca, mais la source principale des crises urbaines trouve, aux yeux de l'administration, ses origines dans le monde rural. L'exode massif vers les eldorados urbains mais surtout la fuite de conditions de vie déplorables focalisent les stratégies d'intervention étatiques vers le monde rural. Pour la période 1960-1973, le leitmotiv des autorités est "priorité au rural" dont l'objectif est de fixer la population au niveau des petits centres urbains. La politique en faveur de l'habitat populaire est alors principalement liée à la politique des aménagements hydro-agricoles des grands périmètres irrigués, alors qu'en novembre 1967 la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, "survivance" du Protectorat, est attachée au Ministère de l'Intérieur.

Dans une perspective d'auto-régulation du marché, l'habitat en milieu urbain est laissé aux soins des promoteurs. C'est donc le secteur privé qui opérera "seul" de 1956 à 1972 par des opérations de promotion, mais aussi de négociation, avec la vacance des biens immobiliers des Européens sur le départ.

Cependant, les grandes orientations politiques prises depuis Rabat ne suffisent pas à retenir les populations dans leurs régions d'origine et l'exode rural continue de déverser ses migrants dans les grandes villes marocaines. À Casablanca, les actions des acteurs privés n'absorbent qu'une petite partie de l'accroissement de population et, alors que l'ancienne et la nouvelle médina se densifient toujours plus, les bidonvilles comme les quartiers d'habitat clandestin sont aussi en pleine expansion. À un niveau national, Abidoune note que "en raison de la faiblesse des moyens du secteur privé et surtout sa vocation lucrative, celui-ci à qui l'État avait laissé l'initiative, a cessé d'être le cadre le plus adéquat de régulation du marché foncier." (M. Abidoune, 1996, p.2)

C'est pour remédier à cette situation qu'un Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement est mis sur pied en avril 1972. Il prépare alors le plan de développement économique et social de 1973 – 1977 où la question de l'habitat urbain est placée au centre des préoccupations.

Un véritable arsenal de mesures organisationnelles et financières est défini pour assurer la réalisation des programmes ambitieux.

- En amont des opérations d'habitat social et de tous les aménagement publics en général, la FNAET (Fond national pour l'achat et l'équipement des terrains) est chargée de la

constitution d'une réserve foncière pour l'État. Cet organisme trouve une part de son financement dans la collecte des avances des attributaires de logements sociaux.

- Un crédit budgétaire est aussi alloué à cette politique d'habitat social présenté alors comme très importante, à un niveau jamais atteint.
- De plus des ERAC sont créés localement (dans les sept régions économiques que compte le Maroc) pour la réalisation de programmes de logements ou de lotissements "hors budget de l'État". Cela signifie que ces nouveaux OST (Organisme sous tutelle) doivent d'abord créer eux même leur propre capital par des opérations de promotions classiques avant de réaliser des opérations d'habitat social.

M.C. Tahiri voit dans cette nouvelle stratégie "le nouveau rôle moteur" de l'État "en vue d'assurer la relance d'un secteur manquant jusqu'alors d'initiatives d'envergure et de dynamisme" (1995, p. 49). Cette dynamique se traduit à Casablanca par la multiplication des Zones à Équipement Progressif (ZEP) et des Trames Sanitaires Améliorées (TSA), émanations lointaines des trames Écochard. Mais très vite, contredisant les espoirs de dynamisme, la politique de l'habitat est restreinte avec le plan de transition 1977 – 1980, puis celui de 1985, prolongé jusqu'en 1987. La principale activité subsistant en matière de logement est l'éradication des grands bidonvilles, avec de vastes opérations de restructuration. Les crédits sont en même temps diminués tandis que la péréquation et le préfinancement, c'est-à-dire les avances des futurs acquéreurs de lots ou de logements, sont encouragés.

Alors qu'en 1980 le ministère en charge de l'habitat est réorganisé et recentré en devenant Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, un nouvel organisme est créé en 1984 : l'Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre (ANHI), cette nouvelle émanation marque l'engagement de l'État pour les mal-logés. C'est une instance de réflexion dont le rôle est d'une part de centraliser et capitaliser les expériences. Elle est dotée d'autre part d'une faculté d'opération avec des agences dans chaque région

Les réalisations des aménageurs publics à Casablanca pour cette période sont relativement limitées et l'insuffisance des opérations chargées d'éradiquer les bidonvilles tout en offrant un logement décent aux ménages à faibles revenus est complétée par l'offre des promoteurs privés. Cependant, quelques réalisations des pouvoirs publics et de leurs OST deviennent incontournables dans le modelage de la périphérie casablancaise.

b. Un terrain "naturel" pour l'habitat populaire, la périphérie sud et est de Casablanca.

Après l'indépendance, la ville de Casablanca est toujours régie par le SDAU d'Écochard et le projet de cité linéaire longeant la côte jusqu'à Mohammedia aiguillonne théoriquement l'extension de la ville vers l'est.

Ce mouvement est confirmé par la construction rapide de Sidi Bernoussi et des nombreux quartiers populaires se greffant sur le projet initié par Écochard. Mais en dehors de ce nouveau noyau urbain, ainsi que des extensions de la zone industrielle de Aïn Sebâa, cet espace reste largement dévolu aux activités agricoles, particulièrement le maraîchage, jusque dans les années 1990.

Une entorse à cette évolution est liée à une opération de recasement concernant le bidonville Derb Jdid à l'ouest de la ville. Construite à partir de 1958, elle accueille rapidement les bidonvillois dans des logements embryonnaires regroupés en vastes îlots. (Pour plus de détails sur cette opération, voir Infra. Partie I, *c. L'urbanisme de l'urgence des actions ostensibles mais ponctuelles*).

Mais le projet de cité linéaire des urbanistes a été principalement contrarié par l'extension des lotissements vers le sud. Accélérant la progression historique des quartiers populaires sur la route de Médiouna, c'est entre les années 1960 et 1980 que sont bâtis les quartiers Afrikia, Jawadi Jamila et Jamaa.

Les communes de Aïn Chock, Ben M'Sik et Sidi Othmane sont alors urbanisées sous l'action des lotisseurs privés mais aussi par les pouvoirs publics comme les ensembles de Jamaa et de Lala Marièm qui ont été tour à tour destinés au recasement de Ben M'Sik.

De vastes zones sont construites, parfois en contradiction avec le SDAU mais celle-ci n'est pas la moindre. En effet, malgré les discours du pouvoir central sur l'éradication des bidonvilles, ceux ci se multiplient et croissent de manière exponentielle tandis que les politiques de recasement et de restructuration ne suffisent pas pour juguler le phénomène. Et durant cette période, seules les politiques élaborées dans l'urgence, engageant les aménageurs vers des actions concrètes et visibles portent leurs fruits à Casablanca.

c. L'urbanisme de l'urgence, des actions ostensibles mais ponctuelles.

Nous empruntons ce titre à la recherche d'Abderrahmane Rachik publiée en 2002 : "Casablanca, l'urbanisme de l'urgence". Il le définit comme un ensemble de réactions du pouvoir politique face à la menace d'évènements graves. A. Rachik, en tant que

politologue, utilise cette notion pour analyser les grands changements de politique urbaine en 1952 et 1981, à une échelle plus réduite, elle semble particulièrement adaptée pour mieux percevoir les actions de l'État dans la périphérie casablancaise. On peut différencier deux principaux types d'intervention : "Une action ayant des retombées réelles et multiples sur l'espace urbain, ou bien une action plutôt «idéologique» qui se limite à l'élaboration de textes, de plans d'urbanisme, d'arrêtés municipaux" (A. Rachik, 2002, p. 188). Mais plus que la création de nouveaux projets, Rachik précise que dans ces deux cas, l'urbanisme de l'urgence accélère et amplifie des options d'aménagement déjà en cours.

Les contextes d'urgence sont nombreux dans l'histoire contemporaine de Casablanca. L'analyse de deux conjonctures couvrant les extrémités de la période 1956-1987 permet de mieux comprendre les conditions dans lesquelles les autorités (État, Municipalité) prennent vigoureusement en main la direction du développement urbain et la lutte contre l'habitat insalubre. Le premier exemple, en 1958, intervient juste après l'indépendance du Maroc, avec l'incendie de Derb Jdid et le relogement en urgence des bidonvillois dans la cité Hassani. Le second exemple, très largement étudié par des travaux de recherche, est celui de Hay Moulay Rachid, vaste projet destiné aux bidonvillois de Ben M'Sik à partir de 1983.

- Incendie et recasement, le cas de Douar Jdid

Regroupées au bord de la route d'Azemmour dans les années 1940 par la municipalité, les baraques du Derb Jdid abritent 15 000 habitants en 1957. A l'instar des autres "bidonvilles améliorés", il bénéficie d'une trame régulière et de quelques équipements. Cependant, les règles basiques d'hygiène, de sécurité, de confort ne sont pas respectées et, bien qu'amélioré, Derb Jdid ne dispose pas du tout-à-l'égout. Du fait de sa vétusté sans oublier la proximité du quartier huppé d'Anfa, Derb Jdid fait l'objet de toutes les attentions du Ministère des Travaux Publics[64]. En 1957, il confie à Elie Azagury l'aménagement d'une cité destinée à accueillir 25 000 habitants, un projet qui devrait voir le jour à partir de 1959.

Alors que les études sont en cours, un violent incendie se déclare dans le bidonville et détruit la moitié des baraques, "sans doute provoqué par les habitants pour accélérer le processus" notent Cohen et Eleb (1998, p. 338). Une première tranche de logements

---

[64] "La reconstruction du quartier est menée par le jeune Ministère des Travaux Publics animé par Delarozière et Girard, anciens de l'équipe d'Écochard, progressivement rejoints par des Marocains" Cohen et Eleb, 1998, p.339

sommaires (une pièce et une cour), mais évolutifs voit le jour en trois mois, entièrement prise en charge par l'État pour les bidonvillois les plus pauvres.

Le rythme de construction diminue par la suite mais la qualité, la diversité des logements, construits selon les études et les préceptes développés par l'équipe d'Écochard sont alors très intéressantes, décrites par les aménageurs comme remarquables. Pas moins de 3500 habitations sont construites entre 1958 et 1960 dans ce qui se dénomme désormais la cité Hassani.

L'incendie, volontaire ou non, aura eu un effet accélérateur sur la construction du Derb Jdid. À titre de comparaison, le projet "jumeau" de "ville satellite" de Sidi Bernoussi, initié par Écochard et mené par la même équipe d'architecte, n'est lui, achevé qu'au milieu des années 1960.

Mais plus que la rapidité d'exécution du projet, on note l'intervention massive de l'État à travers la distribution de logements d'urgence consécutivement à l'incendie. Une générosité qui se réduit par la suite avec la mise en place de conditions de vente adaptées à la situation socio-économique des habitants[65]

Cette "véritable expérience pilote d'habitat économique" et ce "test plein de fructueux enseignements pour les services du Ministère des Travaux Publics"[66] démontre alors les capacités de l'État à traiter de la question de l'habitat du plus grand nombre autant que d'apaiser les tensions sociales. Ce cas se répètera plusieurs fois notamment au début des années 1980 avec les émeutes populaires originaires des bidonvilles et le recasement du plus "rebelle" d'entre eux : Ben M'Sik.

- Émeute et recasement, le cas de Hay Moulay Rachid.

Le cas du bidonville Ben M'Sik et de la cité Moulay Rachid ont fait l'objet de nombreuses études universitaires et institutionnelles depuis les années 1970[67]. Notre objectif à travers l'analyse de cet exemple n'est pas de présenter en détail l'opération de recasement mais

---

[65] Cohen et Eleb citent notamment une formule de location de lots de terrain pour 40 ans avec un emprunt remboursable sur 10 ans pour la construction. Les ménages qui disposent de plus de ressources achètent le lot et construisent leur logement avec une avance et un prêt (ce second principe de financement perdure jusqu'à nos jours pour les opérations de recasement et de relogement à Casablanca)

[66] A. de Montmarin, "Les nouvelles solutions en matière d'habitat : leur application au Derb jdid" BESM, Vol. 22, n) 80, avril 1959, p. 440 (Cité par Cohen et Eleb, 1998)

[67] L'opération Hay Moulay Rachid a généré plusieurs thèses : celle du politologue A. Rachik en 1987, de la géographe K. Lamjad (1992), de l'anthropologue A. Arrif (1992), et de l'architecte R. Benkirane (1993).

d'observer un contexte emblématique de l'intervention de l'État dans la périphérie casablancaise.

Le cadre de cette opération est foncièrement différent de celui du Derb Jdid qui, par sa proximité des beaux quartiers et sa situation sanitaire alarmante a été "efficacement éradiqué". Le bidonville Ben M'Sik, lui aussi "amélioré" avec ses ruelles rectilignes, est situé dans la périphérie populaire de Casablanca. C'est une vaste agglomération de baraques (80000 habitants en 1980) regroupées par l'administration en plusieurs entités : 23 blocs répartis ~~dans~~ le Karyan Khalifa Ahmed (15 ha.) et le Karyan Ben M'Sik (70 ha.). Ce quartier inquiète les autorités et son gigantisme devient intolérable au cours des années 1970. Adam emploie en 1968 l'expression de "péril fécal" pour le définir tandis que A. Amrani le décrit comme "le plus gros bidonville du Royaume, [situé] en pleine commune urbaine, coupé en deux par l'autoroute qui relie Casablanca à Rabat et exprime tous les aspects de la marginalité urbaine et des déséquilibres économiques et sociaux dans une métropole en plein développement[68].

En 1981, les émeutes s'ajoutent aux griefs déjà formulés contre le bidonville. L'État, via la Délégation de l'Habitat Ben M'Sik et l'intervention de la Préfecture Ben M'Sik – Sidi Othmane, intervient alors massivement et directement sur Ben M'Sik alors qu'il était l'objet d'études de restructuration à un stade avancé, menées par le Ministère de l'Habitat et financées par l'USAID.

Pour ne pas laisser subsister, même sous une forme améliorée, restructurée, le symbole de l'insalubrité et de la contestation, l'État prend alors à sa charge le destin de Ben M'Sik. Par cette intervention "autoritaire", on retrouve le caractère d'urgence déjà observé avec le Derb Jdid. Faisant fi des recommandations de l'équipe précédente, mais reprenant certaines données statistiques, l'opération de restructuration laisse la place à un projet de cité nouvelle et à une nouvelle commune : Hay Moulay Rachid.

La résorption du bidonville est alors le prétexte d'une opération d'urbanisme d'envergure. Sur le terrain initialement réservé pour la dédensification du bidonville, le Ministère de l'Intérieur fait élever un complexe administratif et culturel, symbolisant le retour de l'État dans ce secteur. Pour ce qui est de la nouvelle cité, le projet est présenté comme un contre-exemple des communes voisines d'Aïn Chock et de Ben M'Sik, vastes assemblages de lotissements très denses, sans véritable centralité et sans équipement structurant. Hay Moulay Rachid est alors conçue comme une cité complète, comprenant des logements pour

les bidonvillois mais aussi des équipements administratifs, sportifs et des quartiers réservés aux classes plus aisées. Abderrahmane Rachik, témoin privilégié de cette aventure témoigne que "lors de l'établissement du plan d'aménagement, nous étions enthousiastes, le projet de Hay Moulay Rachid prévoyait sur sa maquette une diversité des formes d'habitat et une hétérogénéité sociale"[69]. Une cellule du Ministère de l'Habitat est alors installée dans la commune et avec un soutien privilégié de la Préfecture Ben M'Sik Sidi Othmane, construit les différentes tranches de la cité de recasement Hay Moulay Rachid.
Face à l'urgence de la crise sociale, l'État a tenté de désamorcer le conflit en investissant massivement dans la périphérie casablancaise, investissement symbolisé par l'implantation de trois nouvelles préfectures dont celle jouxtant le bidonville Ben M'Sik, mais aussi par la construction rapide de la cité de recasement, entre 1983 et 1987, 6885 familles (*zriba*) sont recasées tandis que le rythme de construction atteint 15 logements embryonnaires par jour.

L'urbanisme de l'urgence semble être le véritable moteur des grandes opérations urbaines touchant les bidonvilles et les zones d'habitat insalubre. Les deux exemples présentés sont à mettre en relation avec d'autres situations critiques plus récentes comme les inondations de la Nouvelle Médina en 1995 et 1996 ou encore les attentats islamistes de 2003 qui semblent générer une accélération des politiques de relogement en partenariat avec les promoteurs privés. Cependant, en observant ces réactions de l'État, on peut se demander s'il existe une véritable politique de logement social à Casablanca,

2 Habitat social ou politique sociale ?

Après la période du Protectorat, l'activité de construction de l'État marocain est en plein développement. La jeune administration reprend les bases des urbanistes modernes de l'équipe Écochard, pour évoluer vers un modèle d'habitat social, le logement embryonnaire et évolutif, qui façonne durant trois décennies la périphérie casablancaise, et perdure actuellement dans d'autres villes du Maroc. Cependant, on l'a vu, bon nombre de nouveaux

---

[68] Intervention de M. Amrani Abderrahmane, Directeur Général de la CGI, Feuillet de son intervention "Grandes opérations d'habitat social à Casablanca" , 13ème conférence de l'INTA / AIVN, Paris, 1-5 Octobre 1989, p.6

[69] Entretien avec Rachik, Abderrahmane, Fondation Saoudienne, Casablanca, 27/05/1998. Nous avons artificiellement coupé sa phrase en deux, il contrebalançait ensuite ses propos avec : "quand on a vu tout ça réellement sur la préfecture Ben M'Sik - Sidi Othmane, on s'est aperçu que le gigantisme de la cité de recasement a tout écrasé, et sur le terrain, la zone de villas est minuscule"

quartiers économiques sont l'œuvre des promoteurs privés, et se révèlent dès lors inaccessibles aux classes sociales les plus défavorisées. Quel est à Casablanca le rôle de l'État et de ses organismes dans l'habitat pour le plus grand nombre ? On peut distinguer deux grands types d'action : d'une part, la promulgation des cadres pour l'habitat économique, en favorisant son implantation dans la périphérie casablancaise et le logement des classes populaires à faibles ressources mais solvables. D'autre part, en organisant des opérations de relogement, de recasement pour le bidonvillois. Nous verrons que les frontières entre ces deux formes d'intervention ne sont pas hermétiques et que les différents programmes de logements sociaux sont investis par des catégories sociales supérieures à celles visées initialement par les aménageurs, une altération couramment dénommée "glissement".

a. Des formules adaptées pour le plus grand nombre.

Le terme d'habitat du plus grand nombre semble plus approprié que celui de logement social pour ~~définir~~ quelqu'un, au Maroc la politique de l'État en faveur de l'habitat. Le logement social sous-tend l'existence d'un projet de société qui prend en compte la question du logement dans sa globalité. Mais au cours des différentes phases politiques, le logement a été envisagé comme un détail improductif, au mieux comme un moyen de régler rapidement les crises sanitaires et sociales. La formule "d'habitat pour le plus grand nombre", permet, elle, d'associer toutes les opérations concernant les catégories sociales qui, sans aides de l'État, ne pourraient prétendre à un logement convenable

Ces programmes "d'habitat aidé" développent de multiples formes architecturales et urbanistiques, mais l'évolution majeure de ces opérations menées par l'État jusqu'aux années 1980 se situe dans les différentes formes de définition des populations ciblées et dans la nature de l'aide au logement proposée.

- Une évolution des formes : la cellule embryonnaire et évolutive comme aboutissement.

Nous avons laissé la "formidable aventure urbaine" de Casablanca avec les travaux des architectes modernes oeuvrant lors du Protectorat. Issues de leurs recherches théoriques sur l'habitat adapté, leurs réalisations les plus spectaculaires semblent cependant plus aptes à séduire les critiques des revues d'architectures que des populations rétives à des logements

"figés". Les premières années suivant l'indépendance sont marquées par la poursuite et l'achèvement de ces opérations tandis que les principales actions de l'État étaient destinées au monde rural.

Cependant, la notion d'évolutivité de l'habitat devient prépondérante dans ces programmes, sans doute née de l'expérience acquise lors des opérations pilotes des Carrières Centrales et de Sidi Othmane. Les logements sont alors dessinés comme des cellules permettant d'accompagner les évolutions sociales (théoriques) et celles de la constitution des ménages. Ainsi à Derb Jdid, les logements à rez-de-chaussée sont créés dès l'origine pour évoluer vers un habitat à étage, tandis que les premiers "baraquements provisoires" peuvent s'assembler pour former une cellule plus grande. D'autres types d'habitation de cette même cité, les types Basile et Arsène sont dessinés avec des cloisons "déplaçables" pour permettre à l'habitant de répondre au mieux à ses besoins en espace.

Les modèles d'habitat populaire horizontaux sont prévus pour être évolutifs, mais il n'en est pas de même pour l'habitat collectif. S'ils ne constituent qu'une infime partie des nouveaux programmes après 1956, le départ des Européens change la donne. Les immeubles modernes des "grands ensembles" de la périphérie casablancaise sont progressivement investis par des familles marocaines, ce qui correspond à la fin de l'habitat adapté pour les indigènes. Mais l'habitat collectif, principalement investi par les classes moyennes est toujours considéré comme l'étape ultime de l'apprentissage urbain.

Ce sont principalement les lotissements qui servent de support à l'extension des quartiers populaires de Casablanca, sur une périphérie où l'État ouvre à l'urbanisation de vastes zones. À partir de 1964, la trame Écochard s'enrichit d'une nouvelle variante avec les TSA (Trame Sanitaire Améliorée) destinées au recasement des bidonvillois. Le plan de ces nouveaux quartiers est simplifié, et les ruelles de 2 m de large, desservant les logements des Carrières Centrales sont abandonnées, en effet, elles deviennent gênantes lors de la surélévation de la cellule de base. Les enclos de 40 à 50 m² sont à nouveau alignés sur les rues. Ils sont constitués d'une pièce de 12m², d'un WC et d'un poste d'eau courante.

Dans un souci d'accélérer et de simplifier la production de logements, "la loi cadre de 1969 entend dégeler les terrains non équipés de l'État et mettre un nombre important de lots sur le marché foncier" (Lamjad, 1992, p.110).

Profitant de ce Dahir, l'État prévoit de nombreux programmes en autoconstruction que le plafonnement théorique des ressources des bénéficiaires inscrit dans la catégorie habitat économique. C'est le cas lors du plan 1973-1977 et de l'instauration des ZEP (Zone à

Équipement Progressif) qui permettent de distribuer des lots de 80 à 100 m² tout en différant la construction des équipements et de certaines infrastructures. Prévus dans le cahier des charges, le lotisseur et la municipalité s'engagent à les construire en 5 ans pour les "couches modestes" ou 11 ans pour les quartiers destinés aux populations les plus déshéritées[70].

Cette formule permet à l'État de construire et de proposer des logements à moindre coût et de toucher une population plus large. Mais cela permet aussi de limiter ses dépenses dans un secteur qu'il juge non productif (principalement lors de la période 1956 – 1970 quand il consacre toute son énergie au monde rural).

Même si elles témoignent d'un investissement minimal des pouvoirs publics pour le logement des classes populaires, les trames sont également mises en œuvre pour leur rapidité d'exécution et la diversité des formes de production. Si la trame au sol reste sensiblement la même, les habitations proprement dites sont différentes selon les opérations et selon les populations ciblées. La gamme est large :

- le terrain viabilisé sur lequel le nouvel occupant peut s'installer provisoirement avant de bâtir selon un plan type.
- le logement embryonnaire, construction sommaire effectuée par le lotisseur que l'occupant peut modifier par la suite, là aussi en suivant théoriquement des plans types.
- le logement fini, parfois constitué de blocs bi-familiaux à étage.

Après quelques hésitations dans les années 1970, la décennie 1980 consacre à Casablanca les opérations de recasement, préférées aux programmes de restructurations qui restent dans les cartons (Seule quelques expériences significatives sur les bidonvilles Mâadid, Doum et Hajja sont menées à Rabat). Sans doutes jugées plus apparentes de l'action de l'État en faveur des classes populaires "révoltées", les opérations de recasement sont alors améliorées.

Le projet de la cité Moulay Rachid témoigne clairement de cette nouvelle orientation que l'on retrouve en détail dans les travaux de Abderrahmane Rachik. Plus question de différer l'installation des équipements, ceux-ci sont élevés conjointement aux logements embryonnaires. Les lots de terrains eux-mêmes gagnent un peu de superficie en passant de 48 à 60 m² (50 m² constructibles par niveau) avec un étage plus terrasse.

---

[70] Parallèlement, les ménages des ZEP pour classes modestes (revenu mensuel de 175 à 350 Dh) doivent rembourser l'acquisition du terrain sur 5 ans tandis que les plus pauvres (revenu mensuel inférieur à 175 Dh.) disposent de 15 ans.

Durant la période 1950 – 1980, la forme urbanistique et architecturale des logements populaires à Casablanca converge vers un modèle quasi-exclusif du "logement social" : le lotissement[71]. Mais au delà des formes ils faut aussi observer les moyens d'accès à ces programmes.

- Logement économique ou relogement ? Question de ressource, question d'origine.

L'habitat pour le plus grand nombre se décline sous de multiples formes à Casablanca, du lot de terrain au logement construit. Pour permettre aux classes les plus défavorisées d'accéder à ces opérations, l'État met rapidement en place deux circuits d'accession au logement aidé. L'un, qualifié de "très social" permet le logement décent des bidonvillois et plus globalement des mal logés. L'autre, dénommé habitat à bon marché ou habitat économique favorise l'accession au logement des classes populaires solvables.

Sur la période 1956 – 1980, une tendance est cependant commune à ces deux "circuits", c'est la généralisation de l'accession à la propriété dans les programmes de l'État. Alors que les parcs locatifs sont progressivement revendus à leurs occupants, les pouvoirs publics mettent en place des systèmes d'emprunts pour lesquels il se porte garant. Ces crédits pouvant courir sur 15 ans puis 25 ans à partir des années 1980, donnent alors des traites d'un montant comparables à un loyer, que ce soit pour les recasés ou pour les acquéreurs de logement économique. La prédominance des programmes d'accession à la propriété même pour les classes les plus défavorisée est généralement présentée comme un fait de société, mais peut aussi être abordée sous l'angle de maintien de l'ordre public comme le suggère Lamjad : "le discours politique de la seconde moitié des années 1960 est sensible aux troubles sociaux des bidonvilles, l'État réalise que l'accord de la propriété du sol permettrait de sécuriser les bidonvillois" (Lamjad, 1992, p.115)

Progressivement recensés et "programmés" pour une opération de recasement, les bidonvilles du périmètre urbain acquièrent une existence officielle mais provisoire. Le seul fait d'habiter et d'être recensé dans ces bidonvilles donne accès à une opération de recasement spécifique à des conditions "avantageuses". Les différents niveaux sociaux présents dans ces quartiers sont gommés et le relogement massif des bidonvillois est

[71] Sur l'image de l'habitat social, nous avons eu une conversation intéressante avec Abderrazak, interprète lors des enquêtes que nous avons menées dans le Projet Sidi Mâarouf en juin 1999. Lui demandant son avis sur ce nouveau quartier d'immeubles, il me répondit que ce n'est pas ça l'habitat social à Casablanca, à son avis les vrais quartiers populaires de Casablanca, ce sont les lotissements, il me donna l'exemple des nouveaux quartiers de Lissasfa, non loin de Sidi Maârouf, où, pour une somme modique on peut acquérir une "vraie maison populaire".

considéré comme la politique permettant aux plus démunis et aux plus mal logés de disposer d'un habitat décent.

À l'autre extrémité de l'habitat pour le plus grand nombre, les pouvoirs publics ont progressivement établi des normes pour l'habitat économique. En agissant sur l'aide à la construction d'une part et l'aide aux acquéreurs d'autres part, les programmes de logement économique s'étoffent rapidement.

Les aides à l'acquéreur sous forme de prêts définissent la limite supérieure des niveaux de revenus que les acquéreurs doivent remplir pour accéder aux programmes de logement et bénéficier d'un taux préférentiel de crédit.

L'aide à la construction permet à l'État de multiplier les organismes oeuvrant dans le secteur de l'habitat social. Outre les opérations menées directement par les pouvoirs publics et ses organismes spécialisés comme l'ERAC Centre ou Attacharouk à Casablanca, les promoteurs privés sont très présents dans cette catégorie de construction.

Les projets de logement en faveur des classes populaires plus ou moins (dé)favorisées sont donc multiples. Alors que les expériences d'habitat collectif vertical sont réservées aux classes moyennes, les différentes formes de lotissement à bon marché constituent les modèles les plus construits durant les décennies 1960 à 1980. Cependant, à Casablanca, le foisonnement de projet que l'on retrouve dans les documents des aménageurs n'est que très rarement mis en œuvre, surtout ceux visant la résorption des bidonvilles

Mais la création du ministère de l'habitat puis l'encadrement des activités de production de l'habitat pour le plus grand nombre ont permis la définition d'un cadre légal. Adapté et transformé au gré des orientations politiques et des contextes économiques, cette organisation combinant les pouvoirs publics et locaux, le système bancaire et les acteurs privés, reste sensiblement homogène depuis les années 1970. Si le cadre institutionnel est précis, on peut noter que les schémas d'accession à ces programmes destinés aux classes populaires sont brouillés par des "pratiques de détournement".

b. Un glissement des bénéficiaires naturel?

En 1998, un rapport du SEH définit le glissement des programmes de recasement comme "le transfert par cession de leur droit sur les terrains par une partie des bénéficiaires à des personnes étrangères à ces programmes. Le taux de glissement est le pourcentage de lots

ainsi cédés sur le nombre total de lots d'un programme donné"[72]. Ici défini pour les opérations de recasement, ce phénomène existe dans tous les programmes de logement qui comportent des aides de l'État. Cela permet d'un côté de réaliser une plus-value non négligeable pour le vendeur, et de l'autre côté, pour les acheteurs, l'accès à un terrain, un logement et son acquisition à moindre coût.

Cette pratique est très ancienne à Casablanca ; on peut fixer son apparition à grande échelle lors de la construction de la cité Aïn Chock, qui, trop belle, trop chère pour la population cible de Ben M'Sik, est investie à partir de 1946 par la petite bourgeoisie marocaine et quelques Européens (cf. infra p. 80 : - *Aïn Chock une réalisation tardive*).

Depuis lors, le glissement de population sur les programmes aidés par l'État est communément admis : "le glissement est donc inhérent à la modalité choisie [ciblage spatial du bidonville] pour l'aide au logement des bidonvillois."[73] Il reste sous-étudié et seuls quelques rapports institutionnels récents donnent cependant un ordre de mesure pour les opérations de recasement.

Tableau n° 7 : Principaux taux de glissement constatés lors d'opération de recasement au Maroc.

Organisme commanditaire de l'enquête	Année	Taux de glissement
ANHI	1994	13.1 %
SEH	1996	20 %*
DPI	1998	15%

* Estimation approximative et communément admise

Le calcul de ces taux se fait principalement à partir des relevés des constructions (les lots de terrain non valorisés après un certain temps sont considérés comme revendus à des spéculateurs), l'enregistrement des titres de propriété du lot pour les lotissements dont le foncier n'est apuré qu'à posteriori. Les principales enquêtes et diagnostic menés sur des opérations de recasement avoisinent les 15 % de glissement, mais ce taux augmente avec le temps et les programmes menés des années 1960 aux années 1980, une fois revendus et réintroduits sur le marché libre de l'immobilier, ont bien souvent perdu leur vocation sociale.

---

[72] Direction de la Promotion Immobilière "Étude relative à l'évaluation de l'impact socio-économique des opérations de relogement des populations des bidonvilles. Étude transversale : rapport final", décembre 1998, Secrétariat d'État à l'habitat, Rabat, p. 122

[73] Rapport bidonville p.89

Pour les programmes de logement à bon marché, la connaissance du glissement est beaucoup moins étudiée mais elle semble là aussi admise par tous les acteurs.

Deux manières d'envisager ce phénomène sont confrontées dans le "Bilan critique sur les interventions de résorption des bidonvilles au Maroc". Dans une approche présentée comme économique, le glissement de population décrit comme inhérent au recasement est principalement dû à la nature des processus d'accès aux logements subventionnés par l'État : "la vente d'un produit (parcelle ou logement) à un prix significativement inférieur au prix du marché entraîne automatiquement une demande supérieure à l'offre. Il se crée ainsi une file d'attente du côté de la demande. [Sa gestion] devient une fonction corruptible, le degré et l'ampleur de la corruption étant fonction du gain final" (SEH, 10/1999, p.87). L'analyse du sociologue est, elle, principalement orientée sur les stratégies résidentielles : "les populations des bidonvilles ont au même titre que les autres populations urbaines, des stratégies résidentielles qui leur font «préférer» des situations à d'autres, des solutions concrètes qui leur font arbitrer dans un environnement donné, entre les différents tenants et aboutissants qui conditionnent leur propre population" (SEH, 10/1999, p.86).

Considéré comme un détournement des subsides de l'État, surtout en ce qui concerne les recasements, on peut tout de même s'interroger sur les connaissances approximatives qu'ont les opérateurs sur le devenir de leurs programmes de logement économique et social. Quelle est, au-delà des mécanismes de l'accès au logement, la véritable origine de ce laisser-faire face à ce jeux de chaises musicales, attirant des population des couches sociales supérieures vers des programmes destinés aux exclus de l'accès à un logement salubre du marché libre ? La reconnaissance globale du phénomène de glissement mais aussi l'absence de diagnostic précis sur toute la période 1960 – 1980 semblent démontrer que, plus qu'un détournement des fonds publics à Casablanca, le glissement est considéré comme une aide détournée et une réponse à la crise du logement qui touche toutes catégories de population.

Néanmoins, en permettant l'accès à la propriété des catégories à revenu modeste, les lotissements ont permis d'atténuer la crise du logement. Mais le problème des bidonvilles reste entier !

3. Les années 1980 et la disgrâce du modèle générique à Casablanca

La période couvrant les décennies 1960 à 1980 a vu la consécration du lotissement comme forme d'habitat social à Casablanca. Alors que ce modèle décrit comme "la politique traditionnelle" par Rachik (2002, p.117) engendre la nouvelle commune urbaine de Hay Moulay Rachid dans la périphérie sud-est, des voix font écho aux dysfonctionnements de ces opérations. Casablanca est alors entourée d'une vaste étendue de lotissements qu'Adam définissait déjà en 1968 comme "d'immenses quartiers périphériques[...], sortes de banlieues ouvrières, mais incorporées à la cité [...]. C'est ce qu'on pourrait appeler la couronne prolétarienne de Casablanca"[74].

Une vingtaine d'années plus tard il semble que les aménageurs et principalement la nouvelle autorité de régulation de l'urbanisme à Casablanca, l'Agence Urbaine, intègrent les espaces périphériques populaires dans une nouvelle image de la ville : Le Grand Casablanca. La seconde moitié des années 1980 apparaît alors comme une période charnière où les politiques d'extension urbaine précédentes, relevant parfois plus du refoulement que de l'aménagement de quartiers populaires, sont de plus en plus critiquées, désavouées.

a. Hay Moulay Rachid, une commune de trop dans la vaste périphérie ?

L'urbanisation de la commune de Hay Moulay Rachid est intimement liée à la résorption des bidonvilles Ben M'Sik et Massira. Son plan d'aménagement, promulgué en 1983 est une des décisions phares de l'État dans un contexte jugé par A. Rachik comme une nouvelle étape dans la politique d'urbanisation de Casablanca. Cependant, si on peut constater une rupture dans la politique d'aménagement, la programmation et la construction dès 1983 des cités de recasement Hay Moulay Rachid et Massira dans la nouvelle commune, se font dans le même état d'esprit que les opérations urbaines précédentes. Alors que le Plan d'Aménagement communal prétend renouveler les formes des quartiers de Aïn Chock et Ben M'Sik trop compacts et pas assez variés aux yeux des professionnels de l'urbanisme, la part des cités de recasement atteint 42,8 % de la surface de la commune Hay Moulay Rachid en 1987. Le programme Massira de taille modeste se termine à un rythme assez lent sur la décennie 1990, notamment à cause de l'existence ignorée lors de la création du projet d'un souk informel sur l'emplacement de la 3ème tranche. Celui de Hay

[74] Adam, Casablanca, Ed. CNRS, Paris, 1968, p. 85

Moulay Rachid, après la construction de trois tranches et 7000 logements est interrompu en 1987.

L'Agence Urbaine de Casablanca créée entre-temps (1984) sous l'autorité du Ministère de l'Intérieur met fin en 1987 au projet de recasement du bidonville Ben M'Sik. Si les commentaires et les analyses de la nouvelle cité sont nombreux et offrent de multiples angles d'observation de l'opération, aucun auteur n'approfondit la question de l'arrêt du chantier. La décision semble avant tout politique et nous a même été parfois présentée comme une évidence, voire une fatalité lors de nos entretiens une dizaine d'années plus tard. Il est "normal" que l'administration saborde elle-même le projet de recasement du plus important bidonville casablancais alors qu'il n'est accompli qu'aux 2/3. Lors de nombreux entretiens et durant des stages effectués chez les aménageurs de Casablanca, on nous a répété à plusieurs reprises la même rumeur : *Des visiteurs officiels se rendant à la préfecture de Sidi Othman ont traversé la cité de recasement du bidonville Ben M'Sick, certains membres royaux du cortège ont été tellement choqués par l'ampleur du chantier et sa laideur qu'ils ont ordonné l'arrêt immédiat du projet.* La véracité de ce récit maintes fois entendu auprès des opérateurs n'est pas la question. Cependant, il est très révélateur sur deux points : d'une part, il semble indiquer que la décision de stopper les programmes de lotissement et de trames à Casablanca vient "d'en haut" et d'autre part que le projet de Hay Moulay Rachid focalise les critiques.

Les motivations de cet arrêt des politiques d'urbanisation par le lotissement sont multiples et tellement "naturelles" pour certains de nos interlocuteurs qu'il nous a semblé intéressant de nous intéresser à l'arsenal d'explications qu'ils déploient pour commenter un choix si "évident".

b. Trames et lotissements sous les feux de la critique.

Dans les années 1990 nous avons été confrontés, lors de nos entretiens avec les acteurs de l'urbanisme à Casablanca au même discours sur le changement de cap de la politique urbaine. Cependant, cet argumentaire anti-lotissement spécifique à Casablanca a été progressivement élaboré. Si dans les années 1980, on retrouve principalement des critiques techniques dans les coupures de presse et dans les actes des séminaires institutionnels, d'autres griefs y sont ensuite accolés, notamment esthétiques très exploités à partir de 1986 sur la marocanité de l'architecture.

- Gaspillage et insécurité, critiques fonctionnelles.

Depuis les années 1950, la périphérie sud-est de Casablanca est le principal terrain de l'extension de la ville pour le logement populaire (cf. photos aériennes, planche n° 7, p. 189). De vastes terrains ont été progressivement ouverts à l'urbanisation mais dans les années 1980, la réserve foncière étatique est largement épuisée dans le périmètre urbain. Les terrains privés, du fait de la spéculation foncière, sont trop chers pour accueillir des opérations d'aménagement à caractère social, les aménageurs ne disposent plus d'un terrain favorable pour accueillir leurs opérations. Concernant ce "gaspillage foncier", l'architecte d'un projet de relogement de bidonville décrit le recasement du bidonville Ben M'Sick comme un "véritable fiasco critiqué dans les plus hautes instances, les 270 hectares consacrés à ce lotissement constituent le plus grand gaspillage de terrain à Casablanca [et] sur la même surface, on peut reloger tous les bidonvilles de la ville"[75].

Bien sûr, on peut relativiser le gaspillage foncier en confrontant la surface occupée par ces lotissements populaires et ceux, plus huppés de l'ouest et sud-ouest de la ville. Le SDAU de 1984 recense 2 450 hectares de secteurs villas dans la métropole avec une population de 176 300 habitants[76]. Mais à part quelques exceptions, on ne retrouve pas de critique dans la presse insistant sur cette contradiction. Le thème récurrent alors employé est celui de l'épuisement de la "manne foncière" : "divers indicateurs montrent la tendance au ralentissement de l'offre publique de terrains par l'État suite à l'amenuisement des réserves urbaines de l'État, à la rareté des terrains publics urbanisables de grande superficie et à la cherté de leur équipement. [...] Les conditions défavorables d'accès au foncier entravent la mise en œuvre des programmes sociaux et des actions de lutte contre l'habitat insalubre"[77]

L'idée du gaspillage foncier est très vite entérinée par un texte de réglementation du Ministère de l'Intérieur en 1984, cette circulaire interdit alors la réalisation de lots de terrains inférieurs à 120 m² dans la Wilaya de Casablanca.

L'étendue des lotissements dans la périphérie est critiquée comme un gaspillage foncier mais aussi financier que les aménageurs aiment à dénommer les " 2 F " conditionnant toute intervention sur l'urbain à Casablanca. En effet, l'étendue des quartiers populaires entraîne nécessairement l'étirement des réseaux et la multiplication des équipements.

---

[75] Entretien avec Hariri, architecte du projet Attacharouk, 11/1998

[76] Rapport du SDAU de Casablanca, 1984, p. 19

[77] Larbi Jaidi *Les limites des ressources publiques face aux contraintes de la politique de logement social*, in Habitat insalubre et stratégies d'intervention, actes du séminaire de l'ANHI, ANHI- USAID, 1995, p. 85

La parcellisation, interdite par la nouvelle réglementation de l'urbanisme, semble perçue par les pouvoirs publics comme un danger potentiel pour la sécurité de la ville. Un discours royal en 1981 insiste sur l'aspect non contrôlable de ces vastes zones d'habitat populaire : "Dans certains quartiers, on n'a jamais vu passer un policier, comme à Sidi Bernoussi, ni pu rencontrer même un huissier"[78].

Professionnels de l'urbanisme soucieux d'un développement harmonieux et pouvoirs publics préoccupés par l'insécurité urbaine, ont donc chacun leur raison d'abandonner les opérations de lotissement de la périphérie casablancaise. De plus, au-delà de ces considérations "techniques" et gestionnaires, ces deux grands acteurs de l'aménagement périphérique dans les années 1980 deviennent soucieux de l'image de la ville.

- Des chantiers permanents sans "caractère marocain".

En 1986, Hassan II tient un discours pour déterminer les grandes orientations de l'architecture et de l'urbanisme au Maroc. Le roi s'est exprimé devant les architectes en développant plusieurs thèmes. Dans un premier temps, il insiste sur l'aménagement global des quartiers urbains qui doivent être représentatifs de la ville marocaine : "la préservation de l'identité architecturale nationale et régionale" en faisant référence à un "cachet architectural [...] authentiquement marocain"[79]. A travers cette "marocanisation" des villes et des nouveaux édifices, Hassan II rappelle "l'aspect éducatif très important de l'architecture"[80] sur les usagers, les habitants, qui était déjà mentionné dans le plan de développement économique et social de 1980-1985 : "la mise en valeur des modèles architecturaux et urbanistiques authentiques devra constituer une sérieux garant pour la préservation de notre identité culturelle, facteur essentiel pour le développement de la société, pour le respect de ses valeurs fondamentales"[81]. Durant son discours, Hassan II donne un exemple : "si nous faisons débarquer d'un hélicoptère une personne aux yeux bandés dans une ville marocaine, elle ne sera pas en mesure de reconnaître la cité où elle se

---

[78] Discours royal 1981, "Discours et interviews de SM Hassan II", Ministère de l'information, de la jeunesse et des sports, Rabat, mars 1982

[79] Discours royal 14/01/1986, "Texte du discours royal prononcé par sa majesté le roi Hassan II au palais royal de Marrakech devant les corps des architectes", Ministère d'État chargé de l'intérieur. Direction de l'architecture et de l'aménagement du territoire.

[80] ibid....

[81] Plan de Développement Économique et Social, 1980-1985. Rabat, Direction de la Planification, Volume 2, p. 16

trouve" [82]. Il se limite à citer Tiflet et Midelt, "deux villes dans le souci de ne pas trop [s]'étendre sur la question"[83] ce qui laisse entendre qu'il évoque la majorité des villes marocaines dont Casablanca.

Pourtant les programmes d'habitat populaire ont connu une certaine évolution dans ce sens depuis l'esthétique brute et moderne des trames Écochard des années 1950. A. Rachik remarque à propos de Hay Moulay Rachid que "les logements minuscules des cités de recasement sont aussi l'objet de ce qu'on appelle l'architecture «arabo-musulmane» qui se réduit à des portes sous forme d'arcades, à des tuiles couvrant le dessus des fenêtres" (A. Rachik, 2002, p. 130).

Mais plus que l'absence de marocanité, c'est le caractère rébarbatif de ces petites habitations mono ou bi-familiales qui attire les foudres des aménageurs que nous avons rencontrés. On retrouve cette critique jusque dans les rapports de l'Agence Urbaine de Casablanca : "la politique adoptée pour le recasement des bidonvilles a été jusqu'à présent l'attribution de lots dans des lotissements gigantesques et sans réelle armature urbaine ni équipement suffisant qui ont donné lieu à des quartiers monotones"[84].

Là encore, cette caractéristique des lotissements est attaquée comme un fait évident : le lotissement est monotone tandis qu'aucune interrogation n'est portée sur les plans types édictés parfois par leurs contradicteurs.

Les critiques esthétiques ne s'arrêtent pas seulement au manque de caractère des lotissements, elles ciblent aussi le caractère de chantier permanent des trames mais aussi des logements embryonnaires conçus pour être surélevés (Cf. photo a, carte 9, p. 317). Dans sa communication "autoconstruction et paysage urbain", l'architecte Ahmed Moulay Rachid note qu'à partir des années 1980 "les organismes publics tentent de mettre en place des dispositifs permettant de mieux maîtriser le processus de production de l'autoconstruction et d'améliorer le paysage urbain final"[85]. Alors que ces quartiers sont présentés comme des réussites d'une aide sociale s'adaptant aux ressources des bénéficiaires, ils sont aussi décriés par une certaines catégorie d'aménageurs, dont les

---

[82] Discours royal 14/01/1986, "texte du discours royal prononcé par sa majesté le roi Hassan II au palais royal de Marrakech devant les corps des architectes", Ministère d'État chargé de l'intérieur. Direction de l'architecture et de l'aménagement du territoire.

[83] ibid....

[84] Étude citée par Rahal Moujid dans "L'agence urbaine de Casablanca", Ed. Afrique Orient, Casablanca, 1989, p154

[85] Ahmed Moulay Rachid *Autoconstruction et paysage urbain*, in Habitat insalubre et stratégies d'intervention, actes du séminaire de l'ANHI, ANHI- USAID, 1995, p. 161

architectes, qui focalisent leur attention sur l'image mouvante et floue de la périphérie casablancaise.

La disgrâce des lotissements économiques au milieu des années 1980 est une manœuvre progressive et spécifique à Casablanca. Si elle n'est jamais clairement énoncée dans les nouveaux textes de réglementation de l'urbanisme alors mis en place, elle résulte de différentes actions coercitives mises en place par des acteurs à différents niveaux[86]. Ce revers d'une politique urbaine élaborée sur trente ans, s'accompagne de l'adhésion des acteurs de l'urbanisme à Casablanca à la volonté de contrôler la ville pour la rendre plus sûre, plus rationnelle et économique, et enfin, plus belle. Cette reprise en main par les professionnels met donc fin à trois décennies d'éclatement urbain marquées par le "laisser faire", ou simplement par le "faire" d'une population qui pouvait intervenir, avec ses moyens, sur la construction de son logement.

La politique urbaine, des années 1960 jusqu'aux années 1980, n'est pas régulière. Cette période a vu apparaître des institutions chargées de réglementer et d'organiser l'habitat et l'urbanisme. À un niveau national dans les années 1970 avec la création du Ministère de l'Habitat et la prise en compte des problèmes de logement en milieu urbain dans les orientations politiques. À un niveau local dans les années 1980 où l'État intervient directement sur la ville par un découpage administratif et la création d'une autorité de régulation et de contrôle spécifique à l'agglomération casablancaise : l'Agence Urbaine.

Si elles n'ont pas d'unité dans la politique urbaine, ces trois décennies correspondent cependant au niveau de Casablanca à la mise en place d'un cadre de production pour l'habitat populaire. Ce cadre résultant des contraintes économiques, privilégie un modèle d'urbanisation, et ce sont les multiples interprétations des trames Écochard qui permettent à la ville de s'étendre, principalement dans ses périphéries est et sud-est. Alors que les expérimentations des architectes modernes avaient rencontré un accueil mitigé des relogés des Carrières Centrales, les lotissements semblent adaptés et souples face aux besoins des

---

[86] L'état des lieux que dresse le rapport justificatif du SDAU est cependant assez clair :"L'habitat économique couvre aujourd'hui plus du 1/3 de la surface de l'agglomération et rassemble 46 % de la population. L'importance relative de ce type d'habitat continuera d'augmenter [...], il faudrait que les planificateurs aient un projet et un modèle culturel autre qu'un fonctionnalisme étroit qui n'a plus cours." Rapport du SDAU de Casablanca, 1984, p. 19

classes les plus défavorisés. Mais en contradiction avec cette satisfaction sociale[87], les responsables de l'urbanisme prennent conscience de la situation critique de Casablanca au cours des années 1980. Cela ne signifie pas un arrêt des aides publiques pour l'accès au logement des plus démunis. Suivant la tradition casablancaise d'innovation et de rupture en matière d'urbanisme, parfois sans regard sur les enseignements des expériences antérieures, les urbanistes élaborent durant les années 1980, un nouveau modèle, spécifique à Casablanca : la cité d'habitat collectif sous forme de "résidence".

[87] Seul la recherche de Benkirane en 1993 apporte un bémol quant aux opérations de recasement retenues par les aménageurs : "Notre hypothèse de travail est que le recasement vers la cité Moulay Rachid ne correspond pas aux aspirations socioculturelles des habitants" Benkirane, 1993). Cependant sa critique porte plus sur le manque de concertation avec les habitants dans le processus de recasement que sur la satisfaction réelle des relogés sur l'habitat proposé.

C. L'HABITAT COLLECTIF EN "RÉSIDENCE", UNE EXPÉRIMENTATION SUPPLÉMENTAIRE ?

Alors qu'à partir des années 1980 le recasement des bidonvillois est perçu comme une hérésie par les aménageurs, ceux ci élaborent une alternative pour le logement des populations les plus défavorisées et la résorption des bidonvilles. Le cadre bâti des nouvelles cités d'habitat collectif adopte la forme de résidence. Un vocable plus couramment utilisé pour l'habitat de luxe que Chouiki avait adopté en 1987 pour désigner les logements des "quartiers sud-ouest de Casablanca [qui] ne peuvent d'une manière générale être classés comme du très haut standing ni comme du HBM" (Chouiki, 1987, p.30) C'est donc plus pour désigner la morphologie que le contenu social des nouvelles cités que nous les désignons comme ensembles résidentiels. Les programmes de relogement sont composés d'immeubles entourés de jardins ou assemblés en îlot dont le cœur est un espace prolongeant l'espace privé, avec une cour, un jardin. Des équipements sont dès le départ intégrés aux bâtiments d'habitation comme des commerces mais aussi des services publics.

Ce type de construction n'est pas nouveau à Casablanca, mais il était auparavant "réservé" aux classes moyennes et supérieures. Pour diffuser ce "nouveau" modèle de développement urbain, le cadre de production évolue avec les Organismes Sous Tutelle (OST) oeuvrant sous la houlette du Ministère de l'Habitat qui n'intervient plus directement dans l'espace urbain casablancais.

Nous n'avons pas retrouvé de texte fondateur ni de personnalité incarnant ce changement comme avait pu l'être Michel Écochard dans le années 1950 pour les trames économiques. En étroite corrélation avec l'arrêt des opérations de lotissement dont elles prennent le relais, les opérations de relogement semblent issues d'un assemblage de différents facteurs, fonciers, économiques, esthétiques, dont le plus important serait le changement de mentalité des classes populaires casablancaises face à l'habitat vertical. Après des décennies d'habitat adapté, tout d'abord ethnique puis social, la population défavorisée serait prête à vivre en hauteur, du moins dans l'imaginaire des aménageurs.

1 Évolutions des modes d'intervention pour un changement de politique radical.

La décennie 1980 qui débute avec d'importantes "émeutes FMI" en 1981 (cf. Infra, Partie II, p. 162 - *Définition des urgences pour l'habitat insalubre*) est révélatrice de l'évolution des rapports entre le Maroc et les institutions internationales. Alors que la vaste politique d'aménagement urbain engagée à Casablanca pour répondre aux émeutes est en décalage avec le discours de baisse des dépenses publiques de l'État marocain, celui ci semble paradoxalement être plus rigoureusement appliqué sur le terrain avec la constructions des cités d'habitat collectif pourtant coûteuses. Le désengagement de l'État et la baisse des budgets sont alors fortement ressentis à Casablanca où les OST et les promoteurs privés sont désormais chargés d'organiser le relogement et la production des logements économiques.

a. Un changement logique devant la conjoncture du marché immobilier.

Comme l'arrêt des lotissements populaires à Casablanca, le lancement puis la généralisation des programmes d'habitat collectif pour les classes populaires ne provoquent que très peu de commentaires. Lamjad qui étudie en détail les évolutions des projets de relogement du bidonville Ben M'Sik voit dans ce passage en 1987, une évolution inéluctable du programme d'éradication du bidonville : "En raison du grand étalement spatial de l'opération de Moulay Rachid, le SDAU de Casablanca arrêta à mi-chemin le recasement de l'ensemble du bidonville Ben M'Sik. On envisagea alors une nouvelle cité : celle de l'immeuble sur le nouveau site de la commune Sidi Moumen." (Lamjad, 1992, p. 270). Conçues comme des réponses aux carences des lotissements, les nouvelles cités d'habitat collectif sont alors perçues comme un développement naturel et positif de l'histoire de l'habitat social à Casablanca.

En terme d'utilisation de l'espace, les nouvelles cités offrent un économie de terrain conforme aux restrictions budgétaires et à la raréfaction du foncier. De plus, par leur morphologie constituée d'immeubles regroupés en îlots, alignés sur la rue mais en retrait, elles semblent plus aptes à rompre avec la répétition et la densité des lotissements populaires mais aussi avec les projets d'habitat collectif comme Achabab construit en 1984 (cf. fig. n° 6, p. 141). Offrant une densité tolérable (selon le cahier des charges de la cité Attacharouk, elle ne doit pas dépasser 620 h/ha), sur une base foncière réduite, ces

nouvelles cités sont aussi économiques par les infrastructures en comparaison avec les lotissements.

Outre cette évolution correspondant à la baisse des budgets de l'État, ces nouveaux développements urbains illustrent aussi la reprise en main de l'urbanisme par les professionnels. Alors que les plans types des lotissements pouvaient être facilement détournés et interprétés par les habitants, le passage à l'habitat collectif et aux immeubles ôte toute compétence d'aménagement à la population et donne aux architectes un rôle plus prestigieux. Ils construisent alors de véritables manifestes suivant les modes et prescriptions générales, allant de la marocanité exacerbée des années 1980 (Cité Attacharouk), à la post-modernité engagée des années 1990 (Cité Nassim, Omar Ibn Khattab) qui tend désormais à être rattrapée par une nouvelle vague d'architecture néo-traditionaliste (Cité Anassi).

En parallèle de ces caractères esthétiques et d'ordonnancement, ces nouvelles cités sont autant d'occasions pour l'État par le biais des professionnels de l'urbanisme et de ses opérateurs, d'affirmer son contrôle sur la périphérie, en exécutant toute la chaîne de construction, des études de projet jusqu'aux aménagements des logements et aux parterres fleuris pour les inaugurations. Ce contrôle est concomitant aux autres actions sur le tissu urbain casablancais lancées à partir de 1981, comme la création de l'Agence Urbaine, la construction des complexes administratifs monumentaux.

Rarement commenté, le passage du relogement horizontal vers le vertical signe donc le renouveau de l'urbanisme à Casablanca dans le prolongement des changements de politique urbaine de la décennie 1980. Si la logique veut que les cités d'immeubles collectifs supplante les lotissements, il en est de même sur le plan institutionnel où l'État s'efface pour laisser la place à de nouveaux acteurs.

b. Nouveaux acteurs dans le logement social, la fin d'une "gestion administrative"

Afin de conduire la construction de ces cités d'immeubles "résidentiels", de nouveaux organismes sont créés, exclusivement consacrés à ces projets tandis que d'autres, plus anciens sont mis au premier plan à Casablanca. C'est le cas de l'ERAC Centre qui possède déjà une solide expérience à Casablanca, mais aussi de l'ANHI Casa qui peut s'appuyer sur un réseau national.

L'ERAC Centre, implanté dans la région depuis 1974, a déjà plusieurs réalisations d'habitat collectif à son actif. Construites dans le cadre de l'habitat économique et de moyen

standing, elles ont servi de support financier pour la réalisation de programmes de recasement des bidonvilles. Alors que ceux ci étaient réalisés sous forme de lotissements comme le programme Massira dans la commune Hay Moulay Rachid, au début des années 1990, la Délégation de l'Habitat confie plusieurs projets à l'ERAC Centre dont le relogement des bidonvilles Douar Skouila et Bachkou. La formule du relogement en habitat collectif est imposée et les architectes retenus sont ceux qui ont déjà développé les cités de logement économique.

L'implantation de l'ANHI à Casablanca est plus récente, une agence locale s'est ouverte en 1993, soit neuf ans après la création de l'office. Ce décalage trouve son explication selon les cadres de l'agence casablancaise par la volonté d'entreprendre des actions rapides et significatives, chose malaisée à Casablanca : "à l'ANHI, on fait principalement de la viabilisation et du lotissement car on s'adresse à une population démunie et insolvable pour les crédits. À Casablanca même, à cause des difficultés d'acquisition des terrains, on ne mène pas d'intervention, on travaille principalement sur la Province"[88]. Les projets de résorption de bidonvilles de l'ANHI interviennent donc dans les communes périurbaines de Mohammedia et d'Echalalate. Très éloignés des objectifs et de la culture opérationnelle de l'agence, les programmes d'habitat collectifs sont eux conçus pour des logements de moyen standing et économiques : "tous les établissements ont été mis à contribution dont l'ANHI pour trois opérations [...] c'est la deuxième expérience de construction, après Agadir, de toutes façons, on ne peut pas faire de lots de terrain à Casablanca."[89] Un autre cadre de l'Agence décrit l'un des projets, Omar Ibn Khattab, comme un programme "étranger" à sa mission : "de toutes façons, une architecture comme ça ce n'est pas du logement social"[90]. Et pourtant ce nouveau programme est réquisitionné pour le relogement des ménages sinistrés de la commune d'Idrissia, inondée durant l'hiver 1995-1996.

À coté de ces organismes mis à la tâche par leur ministère de tutelle, deux autres émergent à Casablanca sous la bienveillance du Ministère de l'Habitat pour Attacharouk en 1987 et du Ministère de l'Intérieur en 1994 pour la SONADAC.

La société de construction Attacharouk (ce qui signifie coopération) est créée en 1987, et succède à la cellule Ben M'Sik qui chapeautait alors le recasement du bidonville. Reprenant en grande partie le personnel de la cellule, elle est chargée d'acquérir des terrains,

---

[88] Entretien avec M. Fahrer, ANHI Casablanca, 05/1998
[89] Ibid.
[90] Entretien avec M. Lajbar, ANHI Casablanca, 10/1998

d'exécuter leur viabilisation et la construction des logements avant d'assurer leur commercialisation. Cet organisme, créé par le Ministère de l'Habitat uniquement pour la résorption du bidonville Ben M'Sik est la première à Casablanca à programmer une opération de relogement en habitat collectif.

La SONADAC quant à elle a un parcours moins linéaire. En 1989, les syndicats intercommunaux et les grandes banques étatiques créent la BDCL (Banque Des Collectivités Locales) à la suite de la demande des élus lors de différents colloques sur les collectivités locales. Cette banque devait servir d'outils à la disposition des projets urbains des communes de l'ensemble du Maroc par l'octroi de prêts et une assistance technique. En avril 1991, la BDCL devient la SONADAC, sous l'impulsion du ministre d'État à l'intérieur, Driss Bassri, également président du conseil d'administration. Si les statuts de cette nouvelle société font état d'une mission assez large[91] sa principale activité est la réalisation de l'Avenue Royale et le relogement des habitants déplacés. Abritée à l'Agence Urbaine, la SONADAC devient opérationnelle en août 1994 avec l'assistance de la communauté urbaine de Casablanca et l'A.U.C.

C'est par le biais de la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) que les Délégations Régionales du Ministère de l'Habitat se déchargent de leur activités à partir de mai 1982 sur ces "nouveaux" aménageurs. Ce mode opératoire est facilité en 1989 avec la généralisation d'une convention type appelée à fluidifier l'activité des Délégations Régionales qui connaît alors une "accumulation des retards dans la mission des services extérieurs ainsi que la réduction qualitative et quantitative de leur rôle d'appui technique et de conseil aux autorités et aux collectivités locales" (Abidoune, 1996, p. 45).

Ce sont donc des entités réduites mais permanentes et focalisées sur des missions précises qui sont chargées de la construction des nouveaux projets. Attacharouk compte 40 employés en 1992, et la SONADAC, 36 en 1995. L'organisation de ces équipes restreintes sont présentées dans les rapports du Ministère comme souples et autonomes, proposant un mode de management plus efficace. De plus, en contrôlant le processus de création des cités dans son intégralité, ces opérateurs sont chargés de la commercialisation, introduisant des méthodes de marketing innovantes sur le marché de l'immobilier à Casablanca.

---

[91] "Dans le cadre de la politique de développement des communautés locales et de l'aménagement de leurs territoires, la société a pour objet: - l'étude et la réalisation de toutes opérations de rénovation, de restructuration et de réhabilitation urbaine; [...] - plus généralement, toutes opérations immobilières, mobilières, financières, commerciales pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles de favoriser son essor et son développement." Statuts de la SONADAC, 1991

Face à des décennies de centralisation dans la prise de décision et de complexité des procédures administratives, à partir des années 1990, les OST doivent théoriquement provoquer un nouvel élan dans les programmes de logement publics. Dans cette refonte du secteur, ils seront bientôt rejoint par les promoteurs privés.

c. Les 200 000 logements, le renouveau de l'habitat économique.

Suivant l'émergence à Casablanca des complexes résidentiels à vocation sociale, la tendance a été renforcée à partir de 1994 par un programme ambitieux dénommé "200 000 logements". Lancé au cours d'un discours royal et conduit par le Ministre de l'Habitat Driss Toulali, très lié au Ministère de l'Intérieur et Driss Bassri, il prévoit la construction à travers tout le Maroc de 200 000 appartements[92] tout en restant flou sur les délais du projet. La construction d'une première tranche de 48 000 est tout de même fixée pour mars 1996 tandis que l'ambiguïté est maintenue sur la suite du programme de construction : est-ce la construction de 200 000 logements sur 5 ans ou chaque année qui est prévue ? Les logements, constitués de trois pièces avec une superficie inférieure à 70 m², sont proposés à des prix attractifs ne devant pas dépasser 200 000 Dhs. Ils sont destinés aux populations à faibles revenus mais solvables selon les modalités suivantes :

- L'offre est réservée aux couples mariés avec enfant(s)
- Les revenus du chef de ménage ne doivent pas dépasser 3600 Dhs / mois.
- Le ménage ne doit pas être déjà propriétaire.

Très vite un changement de Ministre, Saïd Al Fassi Fihri succédant à Driss Toulali en février 1995, assouplira les modalités de construction en étoffant la gamme des logements proposés, allant de une à quatre pièces, selon des normes de superficie minimum en baisse, avec 45 m² puis 36 m².

Avec la promotion de ce nouveau type de logement économique, les complexes résidentiels se multiplient et, le modèle destiné au début des années 1990 pour les relogés des quartiers insalubres, semble plus adapté et attractif dans la catégorie supérieure de l'habitat économique. Des articles de journaux font état d'un réel engouement pour accéder à ce logements à prix modeste : "pris par un élan d'optimisme, des milliers de citoyens, munis des pièces administratives exigées, se sont rués vers les délégations régionales [de l'habitat] pour faire acte de candidature à la possession d'un logement"[93]

---

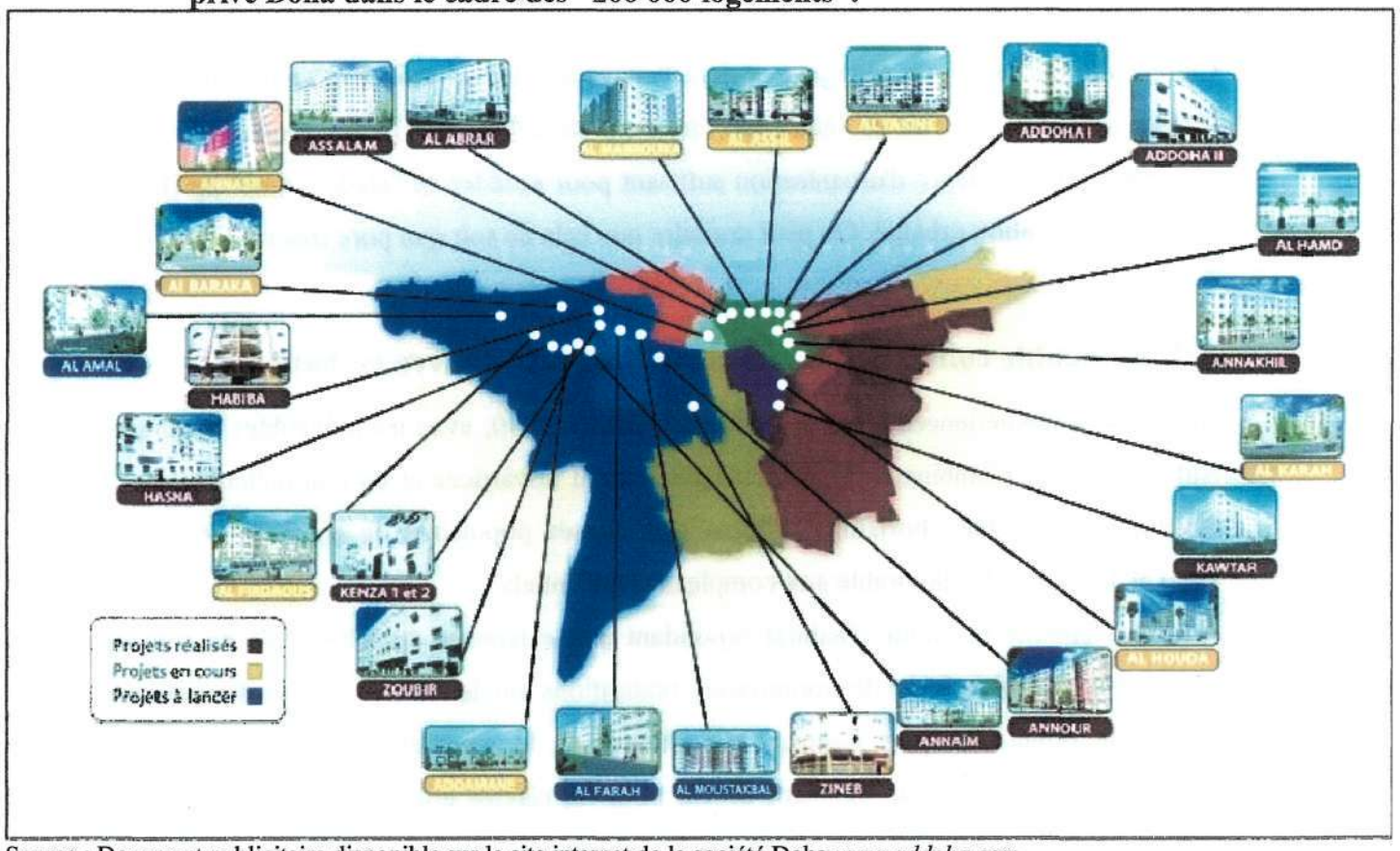
[92] 70 000 appartements sont programmés dans la Wilaya de Casablanca.

[93] "L'habitat en question, opération 200 000 logements, qui empêche le début de la commercialisation ?", Driss Haidara, L'opinion, 10/01/1996, p. 1,4

Dès le départ, plus d'un quart (57 000) de la construction d'appartements à Casablanca est confiée aux promoteurs du secteur privé, attirés par les avantages et les facilités octroyées par l'État. En 1998, lors d'un colloque sur la stratégie en matière d'habitat et de promotion immobilière, le Ministre de l'habitat, M. M'Barki réitère sa confiance dans le secteur privé : "Le secteur de l'habitat n'est plus ce qu'il était dans les années 1980, nous disposons d'un secteur privé dynamique et créatif, qui ne demande qu'à intervenir et qui s'est souvent plaint de la concurrence que lui livraient les OST du ministère de l'Habitat. Donc, nous voulons développer encore les capacités productives de ce secteur."[94]

CARTE N° 6

Localisation des complexes résidentiels du promoteur privé Doha dans le cadre des "200 000 logements".



Source : Document publicitaire disponible sur le site internet de la société Doha *www.addoha.com*

Surfant sur la vague des 200 000 logements, certains de ces promoteurs, comme Anassi ou encore Doha dont nous retrouvons la localisation des nombreuses réalisations sur la carte n° 3, sont devenus des acteurs de tout premier plan dans l'aménagement urbain à

[94] Mohamed M'Barki, secrétaire d'État chargé de l'Habitat, discours d'introduction, in "Actes des journées sur la stratégie à court et moyen terme en matière d'habitat et de promotion immobilière, Rabat, mai 1998" Direction de la Promotion Immobilière, Rabat, 1998.

Casablanca. Ils ont fortement contribué à la diffusion du modèle des complexes résidentiels, allant parfois jusqu'à s'en attribuer la paternité :"le premier projet lancé sur le marché dans le cadre des 200.000 logements a été ANASSI, avec ses patios, il a fait école et a donné un style pour le logement économique"[95]

Les nouveaux modes d'intervention pour le relogement des bidonvillois et l'habitat à bon marché des classes populaires connaît un bouleversement de 1987 jusque dans les années 2000. Les formules d'aide à l'accession à la propriété se diversifient et se simplifient en même temps que l'offre de logement à Casablanca s'harmonise. Que se soient les programmes d'habitat haut-standing des quartiers sud-ouest ou les opérations de relogement dans la périphérie sud-est, l'immeuble en bande de 3 ou 4 étages est désormais devenu la norme de construction à Casablanca.

Cette évolution reflète un changement dans l'image que les urbanistes et architectes ont des classes populaires, si l'on se réfère aux discours récurrents depuis les années 1950, elles auraient atteint un degré d'urbanisation suffisant pour accéder au "stade ultime" de l'habitat et de la socialisation urbaine. On peut craindre que cela ne soit que pure théorie.

2. L'immeuble collectif, "le marocain" est prêt à vivre en hauteur.

Alors que les expériences architecturales des années 1950, avec les immeubles Sémiramis, Nid d'abeille, et Combinatoire volumétrique, étaient novatrices et en contradiction avec le développement urbain horizontal affecté aux classes populaires, le contexte des années 1980 et 1990 est plus favorable aux complexes résidentiels.

Présentés comme un mode d'habitat répondant aux exigences du SDAU, ils ne sont pas inconnus à Casablanca où de nombreuses réalisations similaires ont été élevées pour des classes de population plus aisées. L'introduction et la généralisation des appartements comme mode d'accès à un logement décent pour les classes populaires, bien que présenté comme naturel par les aménageurs trouve des résistances chez les populations bénéficiaires qui n'ont cependant pas d'autre alternative.

[95] Entretien avec Abderrahim ENNAKI, Architecte de la première tranche de la cité Anassi, 16/4/99.

a. Un modèle de quartier importé des programmes pour classes moyennes.

M. Chouiki dont nous avons repris l'expression d'habitat "en résidence", observe dans les années 1980 les évolutions de la population casablancaise qu'il juge alors en "position d'avant-garde sur le plan des innovations que connaît la société marocaine tout entière" (M. Chouiki, 1987, p.29). Cela est particulièrement marquant pour le "phénomène des résidences" et ses acquéreurs, en majorité issus des classes moyennes, qui prend des dimensions importantes à Casablanca. Pour Chouiki, c'est "l'aboutissement de tout un processus socio-spatial [possédant] des racines assez profondes pour pouvoir prendre une grande ampleur pendant une période très courte." (M. Chouiki, 1987, p.31). Ce phénomène est alors récent puisque pour le même auteur, 90 % des logements en résidence de la périphérie sud-ouest ont été habités après 1980. Durant cette décennie, les quartiers traditionnellement dévolus aux classes moyennes, comme le CIL, Racine ou encore Plateau se couvrent alors de complexes résidentiels construits par des promoteurs privés, intéressés par les ristournes fiscales de l'État (à partir du 20/08/1980, afin de stimuler le marché de l'immobilier, les promoteurs bénéficient d'une exonération d'impôts pour 15 ans).

Cependant, ils ne constituent pas le seul groupe d'acteur bâtisseur de ces nouvelles formes urbaines puisque des promoteurs institutionnels construisent parallèlement d'autres cités d'habitat collectif. Celles ci ont pour cadre des quartiers moins valorisés et comme cible des populations moins fortunées. Si les programmes étudiés par M. Chouiki s'adressent aux franges supérieures des classes moyennes, ceux ci visent les franges inférieures. A. Rachik note qu'à la fin des années 1970 "de nouvelles formes urbaines sous forme d'immeubles collectifs, dites de semi-standing, ont pénétré timidement l'espace périphérique jusqu'à devenir actuellement [1990] l'une des formes principales de la croissance urbaine périphérique" (Rachik, 1995, p.89). Il fait allusion aux programmes des promoteurs privés (Sadri, Jamila 7, Hay Khalid, Hay Falah, Salmia), vastes alignements d'immeubles de 3-4 étages offrant cependant des logements spacieux allant jusqu'à 150 m².

Figure n° 05

DAR LAMANE (1982-1983)

a. Coupe de la cité, les voies à l'intérieur de la cité sont piétonnes
b. Vue d'ensemble de Dar Lamane, le bidonville des Carrières Centrales s'étend derrière le stade, en arrière plan, le port.
c. La place du marché et ses commerces sous les arcades vue depuis le minaret de la mosquée
d. La rue piétonne qui dessert les logements est en partie appropriée par les habitants en 2004

a. c.
b. d.

Documents a. b. c.: The Aga Khan Award for Architecture disponibles sur http://archnet.org/library/images/ Photo d.: Hauw 2004

Un autre modèle est parallèlement développé par des acteurs étatiques comme l'ERAC Centre mais aussi la CGI avec son programme emblématique de Dar Lamane. Ils lancent alors des projets d'habitat économique en immeubles collectifs plus "généreux" à l'exemple de Dar Lamane dont on retrouve les principales caractéristiques sur la figure n° 5. Cette

nouvelle cité destinée aux "catégories sociales à faible revenu"[96] est située en bordure du bidonville des Carrières Centrales, sur un terrain marécageux de 36 ha. Construite en 1982-83, elle comprend 500 immeubles comptant 4000 appartements. Contrairement aux cités d'habitat collectif des promoteurs privés, Dar Lamane compte tous les équipements nécessaires à la vie de ses 25 000 habitants (moquées, terrain de sport, four et hammam, commerces et marché). Consacré par un grand prix d'architecture, ce projet est alors interprété comme un véritable renouvellement de l'urbanisme et des méthodes de construction à Casablanca, ce qui n'échappe pas au Directeur Général de l'opérateur : "la réussite de cette opération s'est notamment exprimée au plan international par le couronnement de ce projet par le Prix Aga Khan d'architecture qui l'a considéré comme une innovation importante dans le secteur du logement économique dans les pays islamiques. Cette récompense a été attribuée entre autres pour le coût réduit de sa réalisation (800 000 Dhs le mètre carré de construction hors-œuvre) eu égard aux qualités des prestations offertes aux attributaires."[97]

Le phénomène des cités d'habitat collectif évolue au cours de la décennie 1980, et très rapidement elles ne sont plus l'apanage des classes moyennes. Dès le milieu de la décennie, certaines, certes dépouillées des ornements et équipements des projets plus prestigieux, sont construites pour reloger des bidonvillois. C'est le cas du projet Achabab construit en 1986 au cœur du lotissement économique de Aïn Chock comprenant des zones de petites villas, des immeubles de l'ERAC et des lotissements d'habitat économique. Le programme de relogement est une opération d'écrémage des bidonvilles de Aïn Chock, organisée par la commune. La cité s'étend sur seulement trois hectares mais comprend 699 appartements répartis dans 54 immeubles de deux à trois étages (Lamjad, 1992, p.279). Sa densité de 1600 habitants par m² est élevée pour Casablanca, cela s'explique par l'absence d'équipement, justifiée par les aménageurs par le maillage préexistant dans cette zone très urbanisée. En 1988, presque 700 familles bidonvilloises sur les 2155 recensées en 1986 sur la commune sont relogés dans les appartements. Ils sont vendus 83 500 Dhs. avec une superficie de 58 m² pour les célibataires, et 85 000 Dhs. pour 64 m² aux familles. Bien que

---

[96] Intervention de M. Amrani Abderrahmane, Directeur Général de la CGI, Feuillet de son intervention "Grandes opérations d'habitat social à Casablanca" , 13ème conférence de l'INTA / AIVN, Paris, 1-5 Octobre 1989, p. 5.
[97] Ibid. p. 5.

constituée d'immeubles collectifs, cette opération de relogement est différente de celles menées ultérieurement dans les cités résidentielles. D'un point de vue morphologique d'une part, avec une densité très élevée et des bâtiments alignés sur des rues étroites, et d'autre part d'un point de vue social avec une population originaire de plusieurs bidonvilles mais d'un niveau social uniforme. Néanmoins, cette première opération de relogement significative depuis les expériences des années 1950 et 1960, est révélatrice du changement de politique urbaine dans les années 1980. Cet écrémage des bidonvilles de Aïn Chock est un succès pour les aménageurs et K. Lamjad conclue son enquête avec une remarque bienveillante : "l'expérience à montré que l'habitat collectif, quoique inadapté aux besoins des familles en espace, réalise des avantages appréciables, notamment l'introduction des éléments de confort dans les logements, la stabilité du paysage urbain, etc." (Lamjad, 1992, p. 285).

L'habitat collectif, particulièrement sous sa forme résidentielle et en cité intégrée est donc un phénomène en pleine expansion dès les années 1980. Construit pour répondre à la crise immobilière et ainsi faciliter l'accès au logement des classes moyennes, il s'est vite adapté sous des formes moins "rutilantes" pour l'habitat économique et le relogement des mal-logés. Cette uniformisation de l'offre de logement est alors un trait exclusif de la capitale, et en 1987, le projet Attacharouk illustre parfaitement cette tendance en programmant dans la même cité, des logements de moyen-standing, d'autres économiques et ceux de relogement. C'est donc à Casablanca que les aménageurs jugent les bidonvillois aptes à vivre en hauteur. Mais l'origine de ce nouvel angle d'approche du relogement semble plus guidée par des considérations urbanistiques que sociales.

b. Une "décision d'en haut" face à un attachement au sol.

Les cités d'habitat résidentiel marquent la périphérie à partir des années 1980. Alors que les programmes de standing construits par des promoteurs privés répondent à une demande croissante des classes moyennes pour ce type de logement (Chouiki, 1987), ceux dévolus à l'habitat populaire semblent principalement répondre aux attentes des aménageurs. Certes la demande de logements économiques et de relogement est très forte à Casablanca, mais l'habitat collectif ne semble pas convenir aux classes populaires.

Figure n° 6

Bien que la satisfaction sociale des bénéficiaires semble générale lors des opérations de recasement, les pouvoirs publics changent les modalités d'accession à la propriété, parfois même au cours d'une opération comme c'est le cas pour le bidonville Ben M'Sik. Les questions soulevées par ce virement de politique autoritaire sont nombreuses mais les réponses sont encore mal connues. Nous nous intéresserons ensuite au mécontentement et à la résistance des ménages face à l'habitat collectif, qui n'a que peu d'exutoire, sauf peut-être le cadre des rares diagnostics et les enquêtes des chercheurs, des journalistes.

Planche n°6 Les complexes résidenti une nouvelle image de la périphé

c/s
Rie

a.	b.		
c.	d.		
e.	f.	g.	h.

Photos Hauw 1998 2004

a. Cité Al Assil, construite par le promoteur privé Addoha face au bidonville des Carrières Centrales. Programme des 200000 logements, les premiers appartements ont été livrés au printemps 2004.

b. Projet Hassan II chargé d'accueillir les bidonvillois des Carrières Centrales, construit par le syndicat intercommunal Aïn Sebâa - Hay Mohammedi. Ses huits étages dépassent des trames économiques de Hay Mohammedi, surélevées avec quatre étages.

c. Ce complexe résidentiel est construit près de la piste Tadert, aux marges du quartier des Crêtes par un opérateur privé qui attend le départ du bidonville pour agrandir la cité.

d. Cité Nassim, secteur D, construite par la Sonadac dans le cadre du relogement des habitants des faubourgs de l'ancienne médina dans la commune de Lissasfa. Dessinée par A. Moutassir cette partie figure dans les beaux-livres d'architecture comme celui de Cohen et Eleb (2003).

e. Cité Anassi à l'extrémité est de Casablanca, construite par un promoteur privé, dans le cadre des 200000 logements, elle accueille aussi des relogés du Douar Skouila tout proche. La forme des îlots refermés sur un petit jardin est typique de ce genre de quartier

f. Projet Hassan II, commune de Hay Mohammedi vu de l'intéreur. Au bout de la rue, on devine le chaos du bidonville.

g. Projet Sidi Mâarouf, construit par l'ERAC Centre pour le relogement des bidonvillois de Bachkou.

h. Cité Attacharouk construite pour le relogement des bidonvillois de Ben M'Sick. Un des premiers complexes résidentiels construit. Son ancienneté (1988-1990) se lit dans la forme architecturale alors très marquée par la recherche de marocanité dans les colonnes et les arcades.

- Un changement de politique unilatéral.

L'option de l'habitat collectif pour le logement social et en particulier pour les opérations de relogement, est le fait des aménageurs. Il satisfait leurs exigences de contrôle de la ville, de gestion foncière et la question esthétique.

Cette liste d'arguments fait office de déclaration du passage vers l'habitat collectif en hauteur pour le plus grand nombre, tout en étant présenté comme un modèle, le seul qui permet à Casablanca de concilier les exigences économiques et sociales de l'habitat social. Pourtant, les promesses de régulation du développement urbain et de lutte contre l'habitat insalubre sont rapidement réduites. Il semble que les désavantages de ce nouveau mode opératoire aient été minimisés, notamment les coûts de construction et les difficultés de financement avec la péréquation dans un contexte de réduction des dépenses publiques.

Malgré une recherche approfondie sur les facteurs provoquant la mise en place des relogements en habitat collectif, et face aux discours uniformés des aménageurs, on peut émettre ici une hypothèse à partir des données statistiques et de quelques entretiens dépassant la "langue de bois" avec les aménageurs.

Au cours des années 1980, après une décennie d'efforts fournis par l'administration marocaine pour juguler et réduire le développement de l'habitat non-réglementaire, le bilan n'est pas négligeable. Entre 1982 et 1989, le Ministère de l'Habitat a réalisé 134 100 "unités" à travers tout le pays (63500 lots de recasement, 59600 lots restructurés et 11000 logements). Les indicateurs passent alors au vert et le nombre de bidonvilles est en recul dans l'ensemble du pays, particulièrement dans les zones urbaines : la part des ménages bidonvillois par rapport au total des ménages urbains passe de 13 % en 1982 (204100 ménages) à 8 % en 1989 (165500 ménages)[98].

C'est dans ce contexte de forte production de "lots sociaux" par les pouvoirs publics enrayant la progression de l'habitat insalubre qu'intervient, à Casablanca, un changement progressif vers les relogements en habitat collectif. On peut supposer que l'habitat insalubre, perçu comme un phénomène en régression (en dehors des situations d'urgence), passe au second plan des préoccupations des pouvoirs publics. En effet, il est difficile d'imaginer que les aménageurs aient eu l'espoir, ou tout au moins la volonté, de reloger rapidement l'ensemble des bidonvillois et donc les ménages insolvables dans des appartements dont le coût est très élevé pour les bidonvillois mais aussi pour les opérateurs. Dans le cas du relogement de Ben M'Sik dans la cité Attacharouk, le coût d'un

appartement est de 35 000 Dh pour les relogés. Le prix de la construction étant de 180 000 Dh, la société de construction Attacharouk a à sa charge 145000 Dh par ménage relogé. De plus, les programmes de relogement en habitat collectif sont bâtis sur des schémas de financement fragiles, manifestations du recul de l'intervention publique dans la lutte contre l'habitat insalubre, malgré un discours général affirmant le contraire.

- Des populations rétives à migrer vers les cités résidentielles.

Le projet du premier programme emblématique de relogement en immeuble collectif est décidé à partir de 1987 sur la commune de Sidi Moumen, mais les habitants du bidonville Ben M'Sik apprennent par la rumeur, confirmée par la presse qu'ils seront déplacés dans des appartements. Pour K. Lamjad, "jusqu'en 1990, les familles de Ben M'Sik ne savaient pas que le chantier placé à Sidi Moumen les concernait, aucune information officielle ne leur a été adressée comme s'il s'agissait d'une autre population" (K Lamjad, 1992, p. 276). R. Benkirane remarque lui que "les habitants ont refusé d'y croire jusqu'au bout, c'est-à-dire jusqu'à ce que des journaux l'aient confirmé et que par la suite ils l'aient vu prendre forme dans un chantier de Sidi Moumen, en face du groupe 6 de Moulay Rachid." (R. Benkirane, 1993). Exclues du processus de décision, les populations bidonvilloises sont mises devant le fait accompli, une situation particulièrement marquante dans le cas des bidonvillois de Ben M'Sik qui ont vu le départ de nombreux ménages vers la cité de recasement Hay Moulay Rachid avant que la société Attacharouk ne leur propose (qu')un appartement.

La stratégie du silence adoptée par les pouvoirs publics concernant le passage vers l'habitat collectif semble, à posteriori, très efficace. En effet, en prenant le relais de l'opération de recasement, les aménageurs disposent de candidats captifs, qui ont déjà payé une avance pour leur relogement. De plus, la période comprise entre les derniers départs vers Hay Moulay Rachid et les premiers relogements vers Attacharouk a instillé un sentiment d'incertitude auprès des bidonvillois. En voyant le logement tant espéré leur "échapper", ils n'ont comme issue que d'accepter le relogement en appartement.

Cette situation de non dit et d'inquiétude a permis aux aménageurs d'éviter un front de refus par les habitants. Cependant, les conclusions des enquêtes[99] menées auprès des

---

[98] Recensement des bidonvilles dans les agglomérations urbaines et les quartiers suburbains au Maroc, février 1989, menée par le Ministère de l'Habitat. Les principaux résultats sont regroupés dans "L'habitat en Chiffres, 1989" DPP, Ministère de l'Habitat, Rabat, 1989, pp. 76-84.

[99] Pour les discours des habitants en attente d'un relogement en appartement, nous nous baserons principalement sur les enquêtes menées par R. Benkirane (1993) et K. Lamjad (1992) à Ben M'Sik.

populations bidonvilloises durant ce délais expriment un mécontentement unanime des "bénéficiaires potentiels" d'appartement.

K. Lamjad note que 100 % des ménages de Ben M'Sik "considèrent que les bénéficiaires de Hay Moulay Rachid sont très avantagés" et "préfèrent la maison embryonnaire, adaptée à leurs besoins et à leurs moyens" (Lamjad, 1992, p. 277). Enquêtant dans le même bidonville, R. Benkirane tente une classification des réactions des ménages face à l'appartement :

- Un premier groupe oppose un refus catégorique face au relogement en immeuble, préférant même rester dans le bidonville. Ce comportement est confirmé par l'enquête de Lamjad, pour qui la moitié des ménages "déclarent qu'ils vont regretter le bidonville" (Lamjad, 1992, p.278), une réponse qui n'est pas uniquement guidée par la forme du relogement mais aussi par l'éloignement de la cité Attacharouk.
- Un second groupe est lui disposé à migrer vers les cités d'habitat collectif mais en posant ses conditions, permettant ainsi de pallier les faiblesses du logement en appartement. Les critiques se focalisent sur les difficultés de la vie en communauté, notamment le partage, l'entretien et le contrôle des parties communes mais surtout sur l'étroitesse et la rigidité du logement en appartement. Lamjad note que les ménages demandent des appartements d'une superficie supérieure à 120 m².
- Un dernier ensemble de bidonvillois qui s'accroît à l'approche du relogement effectif, est celui des "fatalistes" : "n'ayant de toute façon pas le choix, les bidonvillois acceptent ce qui a été décidé pour eux, avec toutefois un regret d'être les derniers recasés, les plus mal lotis en l'occurrence." (Benkirane, 1993).

L'appartement n'est visiblement pas une formule vers laquelle les mal logés sont attirés, il représente un "choix" par défaut imposé par les aménageurs. Lamjad et Benkirane notent conjointement que les bidonvillois en attente voient peu de différences entre la baraque et l'appartement, si ce n'est la disposition de la cellule d'habitation, horizontale, puis verticale : "*au Karyan, les gens sont entassés les uns à coté des autres, dans les immeubles, il sont entassés les uns sur les autres*" (Propos d'habitant de Ben M'Sik recueilli par R. Benkirane, 1993). Pour les ménages bidonvillois, les possibilités d'individualisation, possibles grâce à l'habitat individuel de Hay Moulay Rachid, semblent à priori plus réduites dans les cités d'habitat collectif.

Une autre étude, plus institutionnelle a été menée par le Ministère de l'Habitat sur, entre autres, Douar Kharbouch à Aïn Chock[100]. Elle contient un volet intitulé "attitudes des ménages à l'égard des interventions de l'État" qui relève quelques opinions sur l'habitat collectif. Cette partie est synthétisée dans le tableau n° 8 ci-après.

Tableau n° 8 : Souhaits des habitants de Douar Kharbouch pour résoudre leurs problèmes de logement (en pourcentage).

Remplacer la baraque par une construction en dur	47,5
Acquérir un terrain et construire	18
Autres	25
Non réponse	9,5

Source : Caractéristiques socio-économiques des ménages bidonvillois, DPP MH, 1994, p.107

D'une manière générale, les réponses semblent homogènes pour toute la population de Douar Kharbouch car "peu de variables explorées semblent avoir une influence déterminante sur la prise de position en faveur de l'une ou l'autre des solutions. On retiendra un léger effet de l'âge du chef de ménage"[101]. Pour la catégorie "autres", les auteurs affirment que "toutes les autres solutions sont fortement dispersées. On notera toutefois l'apparition du choix de recasement en immeubles. Bien sûr, il ne concerne qu'un ménage sur 20 environ, un peu plus si on exclut les non réponses. De plus, il n'a pas été cité spontanément mais en réaction à diverses propositions. Ce résultat indique pourtant une légère évolution à cet égard car cette solution était généralement totalement rejetée"[102].

À partir des années 1980, la généralisation des opération de relogement en habitat collectif impose de nouvelles contraintes au bidonvillois casablancais et donnent aux aménageurs les "pleins pouvoirs". Bien souvent réduite à une masse statistique dont on affirme qu'elle est consentante, la population bidonvilloise ne peut qu'accepter le relogement en appartement. Les revendications qu'elle peut émettre sont balayées par les responsables politiques et plus généralement par l'ensemble des acteurs de l'aménagement urbain à Casablanca. Par exemple, Lamjad, tout en critiquant le relogement en appartement, regrette

que "les familles concernées ne prennent pas en compte ces éléments urbanistiques [économie de terrain et suppression du désordre] et continuent de considérer le changement des attitudes officielles envers le recasement comme une injustice sociale injustifiée" (Lamjad, 1992, p. 285).

Ce sont donc les habitants qui ne peuvent comprendre les nouveau choix des aménageurs et non les choix qui ne sont pas adaptés aux mal logés de Casablanca. Cependant, on note lors des relogements effectifs, un contentement beaucoup plus large des familles relogées vis-à-vis des appartements, Lamjad constate à propos du programme Achabab qu'une "grande partie d'entre elles est satisfaite des appartements, à telle enseigne qu'elles disent ne trouver aucun problème ni dans le logement ni dans le quartier." (Lamjad, 1992, p.284). Une constatation que nous confirmons avec nos enquêtes menées presque 10 ans plus tard avec les relogés au Projet Sidi Mâarouf et à Attacharouk, au moins en ce qui concerne le logement.

L'habitat en résidence, imposé par les aménageurs soucieux de la "qualité de ville" est durablement ancré dans le développement urbain de Casablanca. Pour les pouvoirs publics, la population marocaine, quel que soit son mode et niveau de vie, est apte à vivre en habitat collectif. Réunissant les qualités économiques et sociales, les nouveaux appartements se substituant théoriquement aux bidonvilles, représentent un scénario parfait pour la périphérie casablancaise. Mais l'écoute des habitants rend compte d'un point de vue différent, particulièrement pour les ménages les plus démunis. Après des décennies où les propositions de relogement et recasement des bidonvilles permettaient aux bénéficiaires d'adapter la construction à leurs moyens, à leurs besoins, le choix de l'appartement est en décalage avec les demandes des habitants. En effet, son achat nécessite un investissement massif et pesant tandis que sa forme ne peut évoluer en fonction des besoins de la famille. Des insuffisances en caractères sociaux qui ne pèsent pas lourd face au vaste projet de (re)qualification de la périphérie casablancaise.

---

[100] En 1989, Douar Kharbouch compte 331 ménages qui n'ont pas pu bénéficier de l'opération de relogement dans la cité Achabab menée en 1985 –1986. (cf. Infra : p.137, *a. Un modèle de quartier importé des programmes pour classes moyennes*).

[101] Caractéristiques socio-économiques des ménages bidonvillois, DPP Ministère de l'Habitat, 1994, p.107.

[102] Caractéristiques socio-économiques des ménages bidonvillois, Ministère de l'Habitat DPP, 1994, p.107.

CONCLUSION DU SECOND CHAPITRE.

La prise en compte par les aménageurs du logement des classes populaires intervient rapidement dans la croissance de Casablanca. Des programmes assez audacieux forgent une image de la ville comme un terrain d'expérimentation, un condensé de l'histoire du logement social. Mais loin d'être linéaire, la politique en faveur du logement du plus grand nombre est composée de ruptures intervenant entre des innovations, des propagations, des copies et des amnésies.

Influencés par les mouvements internationaux en architecture et urbanisme du XXème siècle, les programmes de logement populaire offrent des visages différents selon les périodes. Au culturalisme des Habous et des cités patronales, succèdent les grandes réalisations fonctionnalistes de Sidi Othmane et Hay Hassani, un modèle ensuite décliné à large échelle dans la périphérie avant d'être interrompu et supplanté par des cités de logement verticales sous forme de résidence comme Attacharouk et Nassim.

La ville de Casablanca est donc couverte d'opérations destinées aux classe populaires, mais le poids de la croissance démographique, de l'immigration rurale et le glissement de ces programmes vers d'autres catégories de la population ont favorisé le développement de l'habitat insalubre. Banni du périmètre urbain par Décret en 1938, le bidonville est la forme la plus visible de la crise urbaine chronique que connaît Casablanca. Au delà des discours récurrents sur l'éradication de l'habitat insalubre, les réalisations des différents projets de logement social semblent prendre avant tout l'aménagement urbain comme objectif tandis que la prise en compte du mieux-être et des revendications des habitants semble un accessoire tout juste utile à apaiser les tensions sociales. Le transfert récent des compétences en matière d'habitat social vers le secteur privé et la construction des "belles" cités résidentielles en est une illustration édifiante.

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE.

Vaste imbrication de quartiers insalubres, de quartiers "légaux", d'équipement rejetés du centre et de terrain vagues en attente, la forme actuelle de la périphérie casablancaise est singulière au Maroc.

D'un coté des zones immenses de bidonvilles, de quartiers autoconstruits mais aussi les installations précaires à plus petite échelle ainsi que des logements diffus représentent les caractères informels et précaires de la ville. D'un autre coté, la croissance urbaine rapide a engendré des formes particulières d'habitat notamment dans les quartiers populaires. Hétéroclites suivant les grands courants de l'urbanisme, tout autant que les urgences ou les soubresauts politico-sociaux qui secouent épisodiquement le pays, ils confèrent à qui sait l'apprécier une image contrastée à la périphérie casablancaise.

Les complexes résidentiels et leurs immeubles collectifs sont les transcriptions les plus récentes des politiques d'habitat populaire, présentées par les aménageurs comme l'ultime conciliation des intérêts économiques et sociaux. Leur développement depuis la fin des années 1980 est exponentiel et des îlots blancs (ou marrons selon l'ancienneté et l'entretien) surplombent la nappe de lotissements et de bidonvilles. La périphérie change lentement d'image et reste un cas singulier au Maroc, même si cette "vitrine" semble préfigurer une tendance durable pour les zones urbaines du pays.

Car plus qu'une vitrine des grands courants de l'urbanisme international, Casablanca est aussi dans le domaine de l'habitat social un véritable terrain d'expérimentation. Pour observer cette histoire très riche et analyser la situation actuelle, il était très intéressant de remonter dans le temps. Les expériences ont pris des caractères très différentes selon l'époque tout autant que l'importance accordée aux problèmes et difficultés de logement des classes populaires. De la Nouvelle Médina aux "résidences", le développement des quartiers d'habitat "social" n'est pas linéaire. Cependant derrière la question de la forme, c'est une "pensée unique" qui a guidé les différentes politiques urbaines.

Dès l'apparition des bidonvilles, formes "expressionnistes" de l'insalubrité, les autorités n'ont eu de cesse de marginaliser cette production urbaine en craignant un déséquilibre de la ville. Cependant, malgré la précarité et l'enclavement inhérents à la vie en bidonville, elle répond à certains besoins des catégories sociales défavorisées.

À toutes les étapes du développement urbain, les programmes étatiques d'habitat populaire se transforment progressivement en "lutte" qui se matérialise par les tentatives d'imposition de modèles d'habitat modernes, sains, normés à des populations qui ne peuvent échapper

au bidonville. En prenant en compte les difficultés de ces ménages uniquement à travers le prisme de l'aménagement urbain, les politiques ne répondent qu'en partie aux besoins des plus démunis tout en introduisant des facteurs de détérioration de leur qualité de vie comme le blocage des trajectoires résidentielles individuelles.

Dans l'histoire récente de Casablanca, seuls les projets de restructuration durable lancés à la fin des années 1970 auraient pu permettre d'intégrer, et non d'éradiquer, les bidonvilles dans la ville. Mais en l'absence de réalisation concrète et face aux problèmes soulevés par les opérations jumelles menées à Rabat et à Meknès, on ne peut pas faire de la restructuration une solution miracle. La synthèse des ateliers organisés en 1999 sur les interventions de résorption de l'habitat insalubre au Maroc répertoriait trois principaux problèmes pour les opérations de restructuration : l'exiguïté des lots, l'espoir déçu pour certains habitants de devoir migrer vers les trames d'accueil et enfin "la qualité limitée, jamais achevée ou déjà dégradée des infrastructures" (SEH, 1999, p. 47).

L'influence des populations sur leur cadre de vie dans le domaine de la ville légale est très restreint. Elles disposent, au maximum, d'un rôle de constructeur sur leur lieu de recasement. Mais les évolutions récentes des processus de relogement en appartement et en cité intégrée limitent fortement leur pouvoir d'action sur leur habitat, au contraire du rôle grandissant des architectes urbanistes.

PARTIE II

LES CITÉS DE RELOGEMENT JALONS D'UN PROJET POUR UNE PÉRIPHÉRIE URBAINE.

projet hassan ii et carrieres centrales

INTRODUCTION

Les difficultés de maîtrise urbaine à Casablanca que nous avons observées tout au long de la première partie sont encore bien présentes à la fin des années 1980 lors de la reprise en main de l'urbanisme par le pouvoir. C'est principalement vers une périphérie insaisissable, changeante, voire dans certains cas comme celui des émeutes de la faim, incontrôlable, que se dirigent les actions des aménageurs.

Encouragés par un Ministère de l'Intérieur "conquérant" sous la houlette de Driss Bassri, les actions des aménageurs, principalement les OST, créent une dynamique de projet pour la périphérie casablancaise jusqu'alors délaissée. Pour Ch. Taylor, l'action est la projection du désir dans l'espace, dans le cas de Casablanca, on se demandera durant cette seconde partie, quels sont les désirs des aménageurs lorsqu'ils tentent de transformer la lutte contre l'habitat insalubre avec le relogement en habitat collectif ? Ce n'est pas une politique inédite puisque déjà sous le protectorat des immeubles étaient élevés pour reloger une certaine catégorie de bidonvillois, mais c'est la multiplication de ce type de projets à partir de la fin des années 1980 qui nous semble ici intéressante.

Pour mieux comprendre l'élaboration puis la mise en place des opérations de relogement, nous avons utilisé deux types de démarche. D'une part des études longitudinales des processus d'élaboration de projet, particulièrement sur les cas des cités Attacharouk, Anassi et Sidi Maârouf qui nous permettent de dresser des analyses causales et d'étudier les conséquences des choix et orientations de ces différentes opérations. D'autre part, nous avons utilisé en complément des méthodes transversales pour mieux comprendre les six opérations de relogement en chantier à Casablanca en les confrontant entre elles et plus largement aux autres opérations de lutte contre l'habitat insalubre au Maroc.

Cette partie est structurée suivant deux axes. Le premier retrace les motivations qui ont poussé les aménageurs à lutter contre l'habitat insalubre par la construction de cités d'habitat collectif. Nous nous sommes attachés à analyser leurs choix : quelle population reloger et où construire les cités d'accueil ? Le second chapitre au titre volontairement provocateur, "la fin d'une utopie", permettra de compléter l'analyse des projets mis en œuvre dans la périphérie casablancaise. C'est dans ce deuxième temps que nous découvrirons les intentions des aménageurs à travers le relogement et la construction notamment en observant la reformulation des projets et leurs caractéristiques sociales.

CHAPITRE 1

UNE PROGRAMMATION AMBITIEUSE

Les cités de relogement sont le produit d'une longue et très riche histoire du logement social au Maroc et en particulier à Casablanca, terre d'innovation. Cependant, la forme et l'ampleur des projets nous ont amené à réfléchir sur la manière dont ils ont été programmés et quels sont les processus inventés ou repris des expériences précédentes par les aménageurs. Ce premier chapitre a donc pour ambition de retracer l'entreprise des opérations de relogement mises en œuvre dès la fin des années 1980. En préalable de ce qui s'annonçait comme un historique de la construction et une présentation des cités de relogement, nous nous sommes posé deux questions : qui est relogé et où reloge t'on ? L'étude des mécanismes de décision, des rapports entre les acteurs, ont développé ces interrogations au fur et à mesure que nous approfondissions notre analyse du processus de relogement. C'est ainsi que nous aborderons des sujets comme les enquêtes menées par les aménageurs, mais aussi les principes de financement avec la péréquation qui ont beaucoup affecté les programmes.

Cette reconstitution des mécanismes nous permettra de replacer chaque intervenant dans les opérations. Mais au delà de l'organigramme en lui même , il s'agira plus d'une observation des rapports entre les relogés et les relogeurs, et plus particulièrement les regards portés par les aménageurs sur les bidonvillois et la périphérie casablancaise.

C'est à travers deux thèmes que nous découvrirons comment ont été construites ces cités, et surtout quel état d'esprit a prévalu lors de leur création. Nous nous appuierons principalement sur les récits des opérateurs que nous avons recueillis lors d'entretiens ou de conférences ainsi que sur la documentation qu'ils ont produite à des fins de communication et d'ordre technique. Nous reprendrons tous ces discours comme des actes d'intentions qui ont fondé une politique urbaine originale à Casablanca et ils nous permettront d'appréhender le choix de la population touchée par les programmes ainsi que celui de la localisation des cité de relogement.

A. Qui reloge t'on ? Les bidonvilles et les mal logés vus par les relogeurs

Une première interrogation apparaît lors de l'étude des procédures de relogement : "qui est relogé ?". Dans notre première partie, nous avons observé à travers l'historique de ces programmes que les aménageurs les mettent en place sans la participation des "mal logés". Devant l'ampleur des implantations insalubres à Casablanca, il faut donc déterminer quels bidonvilles seront l'objet de relogement. Nous nous attarderons donc sur l'urgence de la situation et les choix qui ont été faits à travers la programmation du relogement des six projets étudiés. De plus, les aménageurs ont mené plusieurs types d'enquêtes, de recensements et de relevés des bidonvilles et de leurs habitants. Nous analyserons les méthodes des agents de l'État lors de leur recherche d'informations sur les ménages touchés par les opérations. Nous pourrons alors aborder, de manière transversale, le thème des rapports entre les aménageurs et les mal logés.

1. Le choix des quartiers à reloger

"Tous les bidonvilles sont programmés à Casablanca, ce n'est pas un problème pour les recenser, on attend juste une opportunité foncière : surtout l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains par l'État"[103]. La "programmation des bidonvilles" signifie qu'ils sont connus et recensés par l'administration, que celle-ci a élaboré un processus de lutte contre ces installations clandestines, insalubres tout en disposant d'un plan de financement. En plus de ces outils, quels sont les critères, les évènements qui occasionnent le passage de l'état de projet à celui de l'acte de relogement ? Les exemples de Bachkou, Ben M'Sik, et Douar Skouila, bidonvilles indésirables dans le tissu urbain casablancais, permettent de mieux comprendre ce processus. Trois éléments, combinés de manières différentes pour chaque bidonville, paraissent déterminants et décisifs pour amorcer les opérations de relogement, la continuité de "la lutte", la visibilité des bidonvilles et enfin, la volonté politique.

a. Dans la continuité des opérations anciennes

À Casablanca, la vague des opérations de relogement est intervenue à la suite des grands programmes de recasement, certains comme la résorption du bidonville Ferrara dans la cité

[103] Entretien avec un Responsable de la Direction du Ministère de l'Habitat à Casablanca, mai 1998

Oulfa sont achevés, alors que d'autres opérations comme celle de *Karian* Al Massira sont toujours en cours. Le bidonville Ben M'Sik, toujours au centre de la lutte contre l'habitat insalubre témoigne de ces projets et interventions successives que nous retrouvons dans le tableau n° 9.

Tableau n° 9 : Évolution démographique et spatiale du bidonville Ben M'Sik depuis sa création et tentatives de résorption.

1926	La construction de Derb Carlôt'i chasse quelques baraques sur un terrain à sa limite, appelé Karyân Carlôt'i
1931	La construction de la Nouvelle Médina chasse le Karyân Carlôt'i a proximité des terres d'un riche propriétaire foncier dénommé Ben M'Sik. Le bidonville prend alors le nom de Karyân jardi et comprend **1300 à 1400 baraques**
1932	L'arrêté du 2/01/1932 repousse Karyân jardi au nord du Chemin de Grande ceinture sur un terrain appartenant à Ben M'Sik. Il prend alors le nom de Karyân Ben M'Sik
1938	L'arrêté Municipal du 31/12/1938 ajoute 5000 personnes dans le bidonville, chassées des baraques situées à l'intérieur de la ville
	Le bidonville est transféré au sud du chemin de grande ceinture
1941	Projet de transfert à proximité du "centre d'hébergement d'Aïn Chock" et de recasement dans la cité du même nom. La cité fut construite mais les bidonvillois ne furent pas relogés.
1945	Le bidonville comprend **3.310 baraques** habitées par **12.633 personnes**
1945-1947	Apparition de 2 nouveaux bidonvilles : le "Douar Ben M'Sik" au nord de Karyân Ben M'Sik comprenant 3.400 baraques et 10.000 habitants et le "Douar Khalifa Ahmed" au sud comprenant 600 baraques et 2.000 habitants
04 / 1948	Douar Ben M'Sik et Douar Khalifa Ahmed sont regroupés à l'est du bidonville Ben M'Sik
09 / 1948	400 baraques isolées entre la route de Bouskoura et la route du Camp Boulhaut sont déplacées vers le bidonville Ben M'Sik. soit 7710 baraques et plus de 25.000 habitants
08 / 1949	L'administration évalue dans le bidonville **10.408 baraques** dont 783 boutiques
1952	Le recensement dénombre **50.093 habitants** à Karyân Ben M'Sick
	Construction du Derb Milan, de 1.000 logements à Sbatta (cité Djamaa – Ben M'Sik)
1955	**38.246 habitants et 20.086 baraques**
1962	Construction de la cité Lala Marièm à Sidi Othman
1976	Le bidonville est scindé en 2 pour le passage de l'autoroute Casablanca - Rabat
	Déplacement d'une partie du bidonville (boutiques du marché de Chtaïba) dans les carrières Massira
1977	Projet de restructuration du bidonville avec l'aide de l'USAID
1978	Recensement de la population : **11.378** ***zriba*** et **72.019 habitants**
1982	Début de la construction de la cité Moulay Rachid pour le recasement des bidonvillois et versement d'une avance de 10.000 Dhs. **12.056** ***zriba*** et **80.000 à 85.000 habitants**
1984	Début du recasement à Hay Moulay Rachid
1987	Arrêt du recasement à Hay Moulay Rachid : 6885 baraques recasées
	Création de la société de construction Attacharouk pour le relogement **des 5171 baraques** du bidonville, dans la commune de Sidi Moumen.

Sources : Adam, Casablanca, 1960 / PNUD Diagnostic de la pauvreté à Casablanca – Ben M'Sik, 1999

Cette chronologie est représentative et emblématique de l'histoire des grands bidonvilles de Casablanca. D'une part, elle confirme que le bidonville a connu un développement démographique et spatial parallèle à celui de la croissance de Casablanca depuis plus de 70 ans. D'autre part cette chronologie nous renseigne également sur les nombreux projets qui ont eu pour but la réorganisation de la structure du bidonville ou simplement son éradication. Les urbanistes et les pouvoirs publics ont expérimenté tour à tour plusieurs

formes d'intervention urbaine : des déplacements, en passant par les projets de relogement dans la cité d'Aïn Chock puis de recasement dans plusieurs lotissements de la commune Sidi Othman, de restructuration et enfin de recasement à Hay Moulay Rachid.

Ainsi, le relogement dans la commune de Sidi Moumen, dernière ligne du tableau, apparaît comme une "suite naturelle", l'application d'une nouvelle forme d'intervention urbanistique sur le bidonville.

Mais le choix du relogement, élaboré hors terrain, "dans les ministères" ne modifie que partiellement l'organisation de la lutte des aménageurs contre le bidonville Ben M'Sik. Après la construction des deux premières tranches de la cité Moulay Rachid, le programme de relogement actuel concerne les ménages de la 3ème et dernière tranche[104]. Le déplacement des bidonvillois dans la cité Attacharouk a été réalisé à partir de 1992 et certaines familles sont toujours dans l'attente. Pourtant les données ne sont pas actualisées tant pour l'identification que pour la taille des ménages relevées en avril et mai 1982.

Les bidonvilles qui ont connu des opérations de relogement succédant à d'autres projets sont multiples à Casablanca. Outre Ben M'Sik, nous pouvons citer les cas du projet Hassan II tentant de résorber le bidonville des Carrières centrales, ou encore, les essais de restructuration du Bidonville Bachkou dans les années 1980. Cependant, il existe un point commun à tous ces projets, ils symbolisent la bataille menée contre l'habitat insalubre et la succession des opérations de lutte contre ces installations, parfois déroutante à la vue de certains critères, est perçue par certains aménageurs, comme une amélioration permanente des techniques de résorption de l'habitat insalubre. Ainsi sur le site Internet de la société de construction Attacharouk, on peut lire la justification suivante : "*Evoluant au fil du temps avec les besoins des habitants, les contextes réglementaire et législatif, les logiques économiques, notamment foncières, l'état des techniques ou encore les moyens de financement, les principes nouveaux de la résorption des bidonvilles à Casablanca ont été inaugurés ici : le caractère totalement intégré du projet urbain ; le relogement en immeubles collectifs.*"[105] C'est dans cet état d'esprit que de nombreux aménageurs, en faisant abstraction des expériences similaires menées dans d'autres pays mais aussi au Maroc, nous ont décrit les projets de relogement casablancais comme des innovations par

---

[104] Cette 3ème et dernière tranche révèle aussi les difficultés rencontrées par les aménageurs puisqu'elle comprend le bloc 3, dénommé aussi *Karyan El Machakil* (bidonville problème). Il regroupe entre autres 135 familles refoulées des deux premières tranches de recasement à Hay Moulay Rachid.

[105] "Missions" extrait du site Internet de la société de construction Attacharouk, mis en ligne en 2001. Adresse Internet : http://www.attacharouk.seh.gov.ma/

rapport aux tentatives de résorption successives : *"un terme nouveau est né avec Attacharouk : le relogement"*[106].

b. Concentration et visibilité des bidonvilles

L'importance du nombre d'habitants et de la localisation est un second critère qui est cité par les aménageurs. Bien sûr, le bidonville de Ben M'Sik, souvent érigé par son importance en "symbole de l'insalubrité" à Casablanca illustre ici parfaitement cet argument.

Moins emblématique, le bidonville Bachkou apparaît très peu souvent dans les documents des aménageurs comme dans les études des chercheurs, cependant, il présente une particularité dans l'éventail des gros bidonvilles à Casablanca : il se situe au cœur d'une zone résidentielle de bon standing. Il est perçu par les aménageurs comme "encombrant" si bien que l'ERAC considère son éradication comme indispensable : *"Par sa situation assez proche du centre de Casablanca, et étant au cœur de quartiers résidentiels (Oasis, Polo, Hermitage), ce site occupe une situation stratégique en vue d'une opération urbanistique d'envergure"*[107]. Pour K. Lamjad, cette localisation inhabituelle est une raison d'ordre sanitaire et sécuritaire déclenchant les projets d'éradication des bidonvilles : "*l'insalubrité publique [...] n'est mise en cause que lorsque de belles résidences sont menacées*" (Lamjad 1992, p 118). Isolé par la voirie, l'îlot du bidonville est en effet très visible et coupé des quartiers résidentiels par l'autoroute Casablanca – Rabat, deux boulevards pénétrant en ville ainsi que par la voie ferrée Casablanca – Marrakech. Il n'est pas intégré dans son environnement, d'un point de vue urbanistique et architectural, ce qui, selon les agents de l'ERAC, a provoqué plusieurs tentatives de projets de restructuration et de résorption depuis le début des années 80. On peut remarquer que le relogement en cours comprend aussi un vaste projet de construction sur le terrain actuel du bidonville : *"l'aménagement de ce secteur devrait aboutir à la création d'un pôle urbain offrant non seulement de grandes possibilités de logement mais aussi des équipements nécessaires aux quartiers résidentiels riverains"*[108]. Un responsable de la planification de la lutte contre l'habitat insalubre retrace rapidement l'histoire du projet ainsi : *"initialement, c'était une opération tiroir mais après le montage financier, on en a fait du moyen standing, en plus, c'est une entrée principale de Casablanca"*[109]. Les bidonvillois seront relogés dans des immeubles construits sur un nouveau site de l'autre côté de l'autoroute. En rapprochant le départ des 1700 ménages de

---

[106] Entretien avec l'architecte du projet Attacharouk, 10/98

[107] "Programme de résorption du bidonville Bachkou : une réalité", ERAC Centre, 08/1993, p. 3

[108] "Programme de résorption du bidonville Bachkou :une réalité", ERAC Centre, 08/1993, p. 3

la destruction des baraques sur un terrain tant convoité, on peut évoquer certaines visées du projet comprenant des objectifs plus commerciaux ou de prestige que sociaux et d'intégration d'une partie de la population défavorisée dans la ville.

L'emplacement du bidonville est déterminant pour la mise en œuvre du relogement, mais son importance tant en superficie qu'en nombre de baraques, est aussi un facteur décisif. La concentration de la population et des baraques inquiète les autorités, qui mettent principalement en avant les problèmes d'hygiène et de sécurité[110] qui y sont liés. Seuls les grands bidonvilles font l'objet de tentatives d'éradications entraînant le relogement de leurs habitants.

Les petites agglomérations de baraques, nombreuses à Casablanca, mais moins visibles, sont plus rarement l'objet de programmes de résorption / relogement particuliers. Par contre, si elles deviennent gênantes, les pouvoirs publics, les intègrent dans des projets à plus grande échelle. C'est ainsi qu'en 1993 l'ERAC a dû participer financièrement au relogement de 65 familles : "conformément aux recommandations de M. le Ministre de l'intérieur, les ménages se sont vus attribuer des appartements dans le programme *Achabab* à Aïn Chock moyennant une subvention égale à 75 % de la valeur du logement"[111]. Ces baraques étaient progressivement édifiées dans l'enceinte de la Foire Internationale de Casablanca, à la suite d'effondrements d'immeubles dans la médina. Ce n'est pas la situation précaire des "sinistrés" mais l'inauguration de la grande Mosquée devant les caméras du monde entier qui a déclenché ce relogement.

D'autres installations plus anciennes sont aussi l'objet de telles opérations. C'est le cas d'un quartier non réglementaire de la Corniche, non loin d'El Hank. L'occupation de ce terrain jouxtant une ancienne carrière était tolérée depuis les années 1910 et présentait des "conditions de logement proches du monde rural : des maisons autoconstruites de grande taille (120 m² environ)" selon K. Graveleau (1999). Cependant, à l'automne 1998, la société d'aménagement COMETI, nouveau propriétaire de ces terrains et dirigée par une personne très influente, a "proposé" aux occupants le choix de toucher une indemnité ou de disposer d'un appartement dans la cité Nassim. 11 maisons gênaient la création d'un lotissement "avec vue sur mer", et leurs habitants ont été relogés dans des circonstances

---

[109] Entretien avec un Responsable de la Direction du Ministère de l'Habitat à Casablanca, mai 1998

[110] Sur le thème des bidonvilles et de la sécurité, du contrôle de la population, nous renvoyons à la thèse de Abderrahmane Rachik "Politique urbaine et espace bidonvillois au Maroc, le cas de Ben M'Sik, Casablanca. Vers le dépassement de la crise urbaine périphérique", 1985, dont une partie est publiée sous le titre "Ville et Pouvoirs au Maroc", 1995.

[111] Ministère de l'information : "Le grand Casablanca, données socio économiques et réaménagement du tissu urbain", 1993, p.28

obscures selon G. Masson : "l'évacuation de ces "bidonvillois" s'est déroulée en pleine nuit. Selon leurs dires, ils sont arrivés à Nassim dans un camion militaire. Dans la journée qui a suivi leur déménagement, leurs anciennes habitations ont été démolies, et les chantiers de la zone villa ont débuté" (Masson, 1999, p. 36).

c. Une forte volonté des aménageurs

Dans la diversité des formes d'habitat insalubre, ce sont donc les agglomérations de baraque trop importantes et trop visibles qui sont plus particulièrement "prises en charge" par les pouvoirs publics. Néanmoins, cet état de fait ne constitue pas le seul prétexte pour le relogement, il lui faut, à l'instar d'un baril de poudre, une étincelle. L'origine du déclencheur peut provenir directement des quartiers insalubres, provoquant alors des situations d'urgence. Mais la commande peut tout aussi bien intervenir à distance comme par un geste politique.

- Définition des urgences pour l'habitat insalubre

Les cas dramatiques sont nombreux pour les populations qui vivent dans les bidonvilles casablancais : problèmes d'hygiène et de sécurité, non accès aux services... Mais dans bien des cas, *"les interventions étatiques ne respectent que rarement les urgences des populations qui les réclament par des "gestes désespérés", mais sans répondre intégralement aux besoins de tous. Le risque politique explique plus la tendance des autorités à vouloir mettre fin à cette source de troubles permanents que d'autres raisons sanitaires et sociales."* (Lamjad, 1992, p.118) Nous allons observer deux exemples pour lesquels l'urgence a provoqué des réactions énergiques des pouvoirs publics. Le premier est l'émeute qui a été déclenchée à Casablanca en 1981 partant entre autres du bidonville Ben M'Sik et le deuxième exemple est la vague d'inondations qu'ont connu certains *derb* de la Nouvelle Médina durant l'hiver 1996.

La première des "révoltes FMI" au Maroc, aussi appelée "révolte de la faim" fut déclenchée par un projet d'abandon de la caisse de compensation pour les produits alimentaires de consommation courante. A Casablanca, des grèves générales eurent lieu les 18 et 20 juin 1981; s'en suivirent pendant deux jours des révoltes dans les quartiers

périphériques, le bidonville de Ben M'Sik était devenu l'épicentre de ces émeutes et plus particulièrement la zone bidonvilloise longeant l'autoroute urbaine[112].

La répression fut sanglante mais les responsables durent ensuite apaiser la situation, ce qui est confirmé par le discours de Hassan II : "quant aux autorités, je leur demande d'arrêter l'exode rural, et de mettre fin aux bidonvilles"[113].

La conséquence immédiate des émeutes fut en juillet la division de la ville en 5 préfectures, le début de l'élaboration du schéma directeur par l'architecte Pinseau. De plus, conformément au vœu royal de voir les bidonvilles disparaître, le projet de restructuration de Ben M'Sik fut abandonné en janvier 1982 au profit du recasement à Hay Moulay Rachid dont les travaux débutèrent en juillet soit un an après les émeutes.

Un second exemple d'urgence, plus récent, est celui des inondations de l'hiver 1996 dans la Nouvelle Médina. En effet, en deux jours, les 20 et 21 janvier 1996, des quartiers entiers se sont retrouvés noyés parfois jusqu'au premier étage, sous l'action de fortes précipitations et par le manque d'efficacité du réseau d'évacuation des eaux pluviales. Les habitants furent évacués et hébergés dans des écoles ou, quand cela leur était possible, par des proches.

Dès le lendemain de cette catastrophe, abondamment relatée par les médias, les autorités se sont rendues sur place. Si les associations caritatives, guidées par la princesse Lalla Aïcha furent bien accueillies par les "sinistrés", d'autres visiteurs, tels le ministre de l'Intérieur Driss Bassri ou le Gouverneur de Fida, furent reçus par des quolibets et des jets de pierre.

Face à une telle grogne, les pouvoirs publics, notamment ceux sous la tutelle du ministère de l'Intérieur, l'AUC, la SONADAC et la préfecture de El Fida furent sollicités.

Leur mission première fut de recenser les immeubles menaçant ruine et de consolider ceux qui pouvaient être sauvés tout en dénombrant le nombre de ménages qui avaient perdu leur toit. Effectuant un stage au même moment au sein de la SONADAC, nous avons pu constater la fébrilité des employés suite aux demandes du ministère de tutelle et l'importance des moyens humains engagés sur le terrain.

Différents projets de relogement de ces sinistrés, même s'ils connurent des fortunes diverses par la suite, furent immédiatement engagés. La SONADAC modifia deux de ses

---

[112] Pour un récit détaillé de ces révoltes qui firent 66 morts dans les forces de l'ordre, un millier dans les émeutiers et environ 8000 arrestations, cf. CLEMENT J.F., "Les révoltes urbaines" ou encore RACHIK A. "Ville et pouvoir au Maroc".

[113] Discours de Hassan II du 09/07/1981 publié dans le quotidien Al Maghreb du 11/07/1981, Rabat

projets pour y accueillir cette population et un programme de l'ANHI fut "réquisitionné" : Omar Ibn Khattab[114].

Dans de tels moments de tension sociale ou de catastrophe naturelle, les pouvoirs publics sont à l'écoute de la population des zones d'habitat précaire : "La résorption ne devient envisageable que lorsque sur le plan politique on juge que les coûts d'une réforme sociale sont moins importants que les risques d'une révolution." (Lamjad, 1992, p.118). La mise en place rapide des opérations se fait alors dans l'urgence souvent très efficacement menées par des pouvoirs publics "sous pression".

- Un traitement des opérations différent selon le pouvoir de ses artisans.

Les grandes volontés politiques faisant souvent suite aux situations critiques examinées auparavant sont aussi des facteurs déterminants pour engager des opérations de relogement.

Le bidonville Ben M'Sik offre une double illustration de cet engagement soudain des aménageurs, suivant un leader ou une "structure dynamique". Nous avons vu qu'après les émeutes de 1981 qui ont fortement agité le bidonville, débute un an plus tard un programme de recasement. Les études menées depuis 1978 par l'US AID et le ministère de l'habitat pour une restructuration du bidonville sont alors "balayées" par les pouvoirs publics. C'est la délégation de l'habitat Ben M'Sik qui prend le relais, sous la tutelle du ministre de l'habitat, ex-directeur de la Caisse de Dépôt et Gestion. L'US AID retire alors son plan de financement qui devait assurer le projet de restructuration et c'est la CDG qui pourvoit à la mise en place de l'opération de recasement. Aussi, soutenue par le Gouverneur de la toute nouvelle préfecture de Ben M'Sik Sidi Othmane, la "cellule Ben M'Sik" aura t'elle une productivité record à Casablanca puisqu'elle équipera plus de 220 ha. pour la cité Moulay Rachid et produira plus de 7000 logements individuels pour les bidonvillois entre 1982 et 1987. Mais à partir de cette date, une seconde phase de forte volonté politique trouve sa concrétisation dans la création de la société de construction Attacharouk. Le ministère de l'habitat constitue un nouvel organisme sous tutelle pour "*donner une plus grande dynamique à l'opération en simplifiant les procédures car*

[114] Ce programme d'immeuble de 5 étages était auparavant destiné au "recasement" des commerces et ateliers du souk de Derb Milan, au rez de chaussée, tandis que la partie logement, "moyen standing" était à la vente sur le marché de l'immobilier pour financer l'opération.

l'administration était trop rigide"[115]. Les résultats sont tangibles au début de cette nouvelle aventure, l'efficacité de cette nouvelle société publique à "caractère commercial" ne fait pas de doutes quand les premiers immeubles du quartier de relogement sortent de terre en 1990.

Mais le ministère de l'Habitat n'a pas le monopole sur Casablanca, d'autres pouvoirs se partagent aussi la capitale économique du Maroc. La SONADAC, à la différence des OST, est sous tutelle du ministère de l'Intérieur, ce qui lui donne un statut tout particulier dans les paysage des aménageurs à Casablanca : "*On a des liens avec les autres OST, par exemple, les circulaires sont dans tous les établissements, par contre, on n'a pas de contact avec la SONADAC, eux, ils ont des moyens énormes*"[116]. Très influent, à l'époque de Driss Bassri, son ministère de tutelle qui est aussi le même que celui de l'AUC, lui permet de voir grand et de disposer d'une certaine aisance dans l'aménagement urbain. Ainsi, le schéma directeur de Pinseau prévoyait un espace vert sur les rives de l'Oued Bouskoura. Pour édifier la cité Nassim sur ce même espace, la SONADAC, par le biais de sa cellule de communication expliquait que cet espace était "oublié par le plan Pinseau". Les appuis de la société lui permettent aussi de disposer d'avantages et de financements plus importants que ceux de ses "concurrents" : acquisitions de terrains de l'État au dirham symbolique, subventions de la communauté urbaine de Casablanca pour la prise en charge des "sinistrés" des inondations de Bouchentouf.

Le choix des quartiers à reloger reste très dépendant de l'unique volonté des pouvoirs publics et les opérations, souvent emmenées par un leader, connaissent, du moins au départ, un rythme "fulgurant". "L'écoute" des doléances des habitants ne se fait que dans les cas extrêmes comme ceux que nous avons vus, les émeutes et les inondations. Le relogement rapide et "efficace" existe donc à Casablanca mais une telle organisation est tributaire de situation s d'urgence ou de menace s d'explosion sociale. On remarque aussi qu'entre chacune de ces périodes de crise, l'administration semble se mettre "en veille". Cependant, on peut poser la question du dialogue existant entre les habitants des quartiers insalubres et les "bienfaiteurs". C'est ce que nous allons maintenant aborder avec l'analyse de la situation de rencontre entre les deux parties : les enquêtes.

---

[115] Entretien avec un cadre d'Attacharouk, 1/5/97
[116] Entretien avec un cadre de l'ANHI, 5/1998

2. Comment appréhender les bidonvilles : l'enquête administrative

Au détour d'un tableau récapitulant les formes d'habitat insalubre et les connaissances des aménageurs sur ces milieux, on lit, en 1991, la note suivante : *"Bidonville - état de la connaissance : Bonne connaissance des mécanismes de développement et des formes d'intervention – Existence d'études d'évaluation"*[117].

De prime abord, les aménageurs sembleraient satisfaits des documents et des données qui servent de base aux projets urbains visant à réduire, à éradiquer l'habitat insalubre. Mais les recherches précédemment menées sur les bidonvilles au Maroc ont fréquemment pointé les carences des évaluations préalables[118] ainsi que les manques et les imprécisions des résultats. En 1993 R. Benkirane résume sa recherche de matériaux statistiques sur le recasement à Hay Moulay Rachid : *"Les chiffres et les statistiques concernant la sous - intégration urbaine au Maroc sont eux aussi en voie de développement ; ils sont approximatifs d'un état donné"*[119].

Pour l'analyse des relations entre aménageurs et aménagés à travers les situations d'enquête, nous nous baserons sur les résultats obtenus par les aménageurs, mais surtout sur leurs discours concernant techniques d'enquête et perception des bidonvillois. Les entretiens réalisés avec les relogés permettent de mettre en perspective ces données, tout comme les recherches déjà menées sur le sujet.

Le traitement plus précis de trois opérations : Bachkou, Douar Skouila et Ben M'Sik nous fera découvrir des processus d'enquête et d'identification de population différents. Nous observerons les disparités entre les trois bidonvilles ainsi que la prééminence de Ben M'Sik dans le traitement de l'information mais aussi dans la littérature scientifique. Enfin, nous analyserons la fluctuation des rapports établis entre bidonvillois et aménageurs selon l'opération et le moment du relogement.

---

[117] L Rharbi, H Dina, "L'insalubrité dans le bâti urbain, un essai d'approche", in Al Maouil, collection 1991 – 1997, Anhi, Rabat, p. 9

[118] Nous renvoyons ici aux nombreux travaux menés par la sociologue Françoise Navez-Bouchanine qui est impliquée dans des programmes traitant de la programmation des projets urbains mais aussi dans leur évaluation.

[119] Benkirane Réda, "Bidonvilles et recasement, modes de vie à Karyan Ben M'Sick", Mémoire de DES, Institut Universitaire de Développement, Genève, 200 p.

a. Quels types de renseignements intéressent les relogeurs ?

- Des projets élaborés dans les ministères

Les programmes de relogement et leurs procédures ne relèvent pas d'une concertation entre les aménageurs et des mal-logés : ils sont pensés, mis en projet par le Secrétariat d'État à l'Habitat. Sans connaissances précises sur les bidonvillois, les aménageurs disposent cependant d'un arsenal de statistiques, comme les recensements de population, pour élaborer les projets[120]. Dans le cas du relogement de Ben M'Sik, *"l'identification des chefs de ménage s'est faite à partir du registre de l'autorité et nous avons actualisé sur le terrain"*[121]. Mais le montage des opérations de relogement dans les ministère constitue une des difficultés majeures pour les opérateurs qui se trouvent souvent pris en tenaille entre le terrain et les programmateurs.

Tableau n° 10 Objectifs de la collecte d'informations socio-économiques sur les ménages résidant dans les bidonvilles

TYPES DE DONNÉES À COLLECTER	DÉFINITION DE LA CONNAISSANCE
Caractéristiques démographiques des ménages bidonvillois	La taille des ménages ainsi que le lieu et la date de provenance et éventuellement la destination permettront d'apprécier le degré de stabilité ou de mobilité et par la suite les dispositions d'insertion de ces ménages sur le site
Caractéristiques économiques des ménages bidonvillois	Le nombre d'actifs occupé par ménage, la nature des activités pratiquées et le statut socio -professionnel des actifs aideront à cerner l'importance des revenus des ménages concernés, ainsi que leurs capacités réelles d'épargne
Attentes des bidonvillois	Les attentes vis-à-vis de l'État au sens large (État, collectivités locales, sociétés publiques) ont été recensées ainsi que le type de recasement pour lequel ces ménages sont le plus motivés (individuel, collectif, autre...)

Source : introduction à la présentation d'une enquête sur les "Caractéristiques socio-économiques des ménages des bidonvilles", publication du Ministère de l'Habitat, DPP, 1994

- Quelles données pour quantifier l'opération ?

Pour quantifier, déterminer plus en détail les processus de relogement, certaines données de terrain sont alors indispensables. C'est ainsi que sont menées des enquêtes socio-économiques et socio-démographiques comme celle de 1994 décrite dans le tableau n° 10. Les programmes de relogement des bidonvilles Ben M'Sik, Bachkou et Douar Skouila ont été établis principalement au niveau des organismes publics d'aménagement. Les données recueillies sur le terrain n'ont pas servi à l'élaboration de la nature ni des objectifs des

[120] Le secrétariat de l'habitat mène régulièrement et en parallèle des recensements généraux de la population, des recensements consacrés exclusivement au bidonvilles comme ceux de février 1989, d'avril 1992 ou de plus récemment, en 1999.

projets. La définition des "attentes des bidonvillois" figurant dans le tableau n° 10 est donc une variable marginale dans ces trois situations d'enquête. Cependant, les "caractéristiques démographiques" aident les programmateurs à déterminer le nombre de ménages, ou de groupement de ménages, à reloger et ainsi à quantifier les besoins en construction. De plus, les "caractéristiques économiques" ont contribué à formuler le plan de financement, notamment par la connaissance des possibilités de recouvrement financier de l'opération par l'épargne des bénéficiaires.

Une autre donnée relevée lors de ces enquête marque toutes les opérations visant les bidonvilles : "la mesure étalon", la *zriba*. Le bidonville est constitué d'un ensemble de baraques comprises dans des enclos appelés *zriba*. A l'origine, c'est une "unité foncière" (non officielle) comprenant une baraque et une cour. Cependant, la surdensification des bidonvilles a parfois engendré la construction de plusieurs baraques par enclos[122]. La donnée essentielle retenue par les aménageurs – planificateurs des opérations de relogement est le nombre de *zriba*. Les enquêtes recensent donc en premier lieu ces entités et non les baraques ou les ménages. Ce choix est très problématique dans certains cas, car bien qu'ils habitent dans le même enclos, les ménages peuvent être multiples, soit par décohabitation, soit par le morcellement des parcelles et la location ou la vente de portions de terrain.

Mais pour les aménageurs, la *zriba* reste la donnée la plus fiable des enquêtes car visible sur les relevés et non morcelable. Le choix retenu a été "d'offrir" un logement contre une *zriba*, quelle que soit la constitution de celle-ci. Un aménageur ayant participé à la mise en place du programme de relogement des bidonvillois de Ben M'Sik justifiait ce choix par une phrase qu'il répétait comme un leitmotiv lors de chaque interview : *"il ne faut pas que le social tue le social"*[123] .

- Geler la situation à un moment donné pour éviter l'émiettement des opérations.

La constitution d'une base de données sur les bidonvillois est menée en deux temps. Afin d'obtenir les renseignements "de base", c'est-à-dire le nombre de *zriba*, les aménageurs prévoient *"une enquête administrative pour connaître le nombre de logements à construire*

---

[121] Entretien avec un cadre de la Société Attacharouk, 5 / 1997

[122] On retrouve l'évolution sémantique du terme *zriba* dans les définitions données par des chercheurs à des époques différentes : "La *zriba* est l'emplacement d'une baraque à une pièce avec sa petite cour close d'une palissade en général assez haute pour arrêter les regards" Adam (1968). "L'unité *zriba* indique la parcelle qui peut contenir une baraque ou plusieurs, occupées par une ou deux familles" Arrif, (1992).

et éviter la multiplication des ménages. Il y a eu des injustices mais on a réussi à sauver une majorité écrasante : il ne faut pas que le social tue le social ou constitue une entrave au déroulement de l'opération"[124]. Dans un second temps, ils réalisent des enquêtes plus fines afin de coller au plus près aux réalités des populations concernées par les opérations.

L'objectif principal, est donc de prendre une photographie du bidonville pour que l'opération soit efficace, ce qui se traduit, pour les aménageurs, par un gel de l'espace bâti mais aussi de l'occupation de cet espace. *"le recensement de 92, c'est la bible, c'est sacré, mais c'est sûr qu'il y aura plus de 1700 ménages"*[125] nous rappelle un cadre de l'ERAC suivant l'opération Bachkou. Cependant, les programmes touchant les gros bidonvilles ne peuvent être menés sur une brève période, il faut construire des milliers de logements et organiser le déplacement des ménages. Les délais sont parfois très longs et les recensements servent à contrôler ou au moins à juguler la multiplication des ménages dans les "bidonvilles programmés".

b. Méthodes d'enquêtes institutionnelles

- Acteurs et enjeux

Dans bien des cas, les enquêtes technico-financières sont commandées puis réalisées par le Ministère de l'Habitat et ses excroissances comme les OST ou encore les délégations régionales. Cependant, les opérations de relogement ne sont pas de leur seul ressort. D'autres opérateurs entrent dans le théâtre des opérations, et ceux-ci *"ne partageant pas les mêmes analyses, ni les mêmes visions du phénomène urbain et n'ayant pas , par ailleurs les mêmes postures, objectifs ou attentes, il est rare qu'ils déploient des comportements qui, à défaut d'être homogènes, pourraient être convergents"*[126]. Sous la bannière des "acteurs" précédemment employée, on trouve le Ministère de l'Habitat et ses appendices, les préfectures et les communes concernées par l'opération ainsi que les bailleurs de fond, banques et organisations internationales.

Bien souvent, les résultats sont contestés par les élus locaux (niveau de la commune) ou encore par l'autorité (niveau de la préfecture). C'est le cas du bidonville Bachkou et nous retrouverons plus loin les nombreux blocages que cela a engendrés, c'est aussi le cas, dans une moindre mesure du Douar Skouila.

---

[123] Entretien avec un cadre de la Société Attacharouk, 5 / 1997
[124] Entretien avec un cadre de la Société Attacharouk, 5 / 1997
[125] Entretien avec un cadre de l'ERAC Centre, 11/1998
[126] Bilan critique sur les interventions en bidonville –Résumé- Bureau d'étude ALTIUS/ANHI, 01/2000, p. 19

Par contre le bidonville Ben M'Sik dispose d'un statut particulier. En effet, 15 équipes de trois personnes originaires des différentes parties en présence ont réalisé les enquêtes pré-opérationnelles pendant un mois. Mais malgré les procédés exceptionnels mis en place, l'interview d'un des responsables de cette étude démontre comment, à ses yeux, les différences de point de vue des acteurs porte préjudice à la réalisation et à la fiabilité des enquêtes *:"les ministères techniques accordent plus d'importance aux études technico-financières par rapport à l'administration sociale : nous avions des moyens rudimentaires"*[127].

De toutes les luttes d'influences entre les métiers qui jouent un rôle dans les projets, le recensement parait être le plus petit dénominateur commun de leurs exigences. Mais l'appréciation des connaissances sur les populations des bidonvilles acquises lors des enquêtes sociologiques est beaucoup plus mitigée. En effet, certains acteurs restent focalisés sur une vision purement techniciste des opérations, sans aucune considération pour la population.

- Méthodes d'enquête et opération de relogement : à la recherche de statistiques fiables

Les acteurs collectant des informations sur le bidonville et ses habitants sont donc multiples avec des intentions guères concordantes. Observer la méthodologie des enquêteurs permet alors de mieux disséquer les relations établies entre les aménageurs relogeurs et les bidonvillois.

Les supports d'enquête sont des grilles de questionnaire groupées par thèmes : foncier, financier et "sociologique". Les entretiens parfois effectués sur certaines opérations au Maroc n'ont pas été repris dans leur contenu pour être réalisés dans les bidonvilles de Ben M'Sik, Bachkou et Douar Skouila. On remarque aussi que les personnes qui ont dû remplir ces questionnaires étaient rarement qualifiées, par exemple, pour Ben M'Sik, "*les enquêteurs n'étaient pas des spécialistes, c'étaient de simples employés, sans formation ni savoir-faire*"[128].

L'absence de personnel expérimenté pour ces enquêtes provoquera de nombreuses difficultés lors du traitement des données. Pour Ben M'Sik, 40% des fiches étaient inutilisables et il a fallu recourir à des enquêtes complémentaires.

---

[127] Entretien avec un Cadre de la société Attacharouk, 5/1997
[128] Entretien avec un Cadre de la société Attacharouk, 5/1997

Mais c'est principalement lors de la récolte que certains comportements de ces enquêteurs improvisés peuvent engendrer "résistances des bidonvillois" et "difficultés à pénétrer le bidonville". Pour illustrer ces propos des opérateurs, nous pouvons citer un exemple commun à tous les programmes : *"La solidarité entre les bidonvillois débouche sur des accords : la première semaine, tout le monde refusait d'acquérir un logement et ils étaient disposés à le louer pour 50 Dhs. Au début on avait donné l'ordre aux enquêteurs de ne pas rentrer chez les gens, le contrôle des voisins se faisait sur ce qu'ils pouvaient dire"*[129]. Ce type de problème est fréquemment relaté par les aménageurs[130] et les chercheurs. Françoise Navez-Bouchanine parle de la recherche d'information perçue par la population comme *"un enregistrement administratif [qui] équivaut à un véritable ticket d'accès à une opération et la peur de voir ce ticket lui échapper domine toute l'attitude des enquêtés"*[131].

L'approche méthodologique des évaluations préalables aux opérations de relogement est donc teintée de conflits internes entre les aménageurs, mais aussi de zones d'ombre que l'on peut parfois qualifier d'amateurisme. C'est pourtant dans ce contexte que relogeurs et relogés vont se découvrir durant l'opération.

c. Regards échangés lors des enquêtes

La relation entre aménageurs et aménagés est donc amorcée hors contexte, c'est-à-dire dans les ministères qui se basent sur les statistiques et les indices des recensements pour programmer les relogements. On imagine bien la difficulté qu'ils peuvent avoir à imaginer les bidonvillois, leurs conditions de vie et leurs attentes, d'autant plus que ces habitants sont ignorés et que le foncier (ici, la *zriba*) sert d'unité de compte pour le relogement de personnes. Cependant, à la suite de cette programmation, deux catégories d'acteurs vont se côtoyer durant toute l'opération, les opérateurs et les habitants du bidonville. Quels seront les liens établis ? Les éléments de méthodologie des enquêtes que nous avons observés, font penser que ces liens sont à sens unique, c'est-à-dire que les aménageurs vont chercher des statistiques sur les bidonvillois. En restant au niveau des aménageurs, on peut

---

[129] Entretien avec un Cadre de la société Attacharouk, 5/1997. A ce même sujet, Françoise Navez-Bouchanine a observé le même comportement chez les bidonvillois de Borj Moulay Omar à Meknès lorsqu'elle y a dirigé une série d'enquêtes. Voir son introduction au livre de M.N. BENYAHIA, "Journal d'un architecte, réflexions sur le développement urbain de la ville de Meknès." 1999, Imp. Maârif Al Jadida, Rabat, page 13.

[130] Nous renvoyons le lecteur à la synthèse des ateliers, réunissant acteurs aménageurs et programmateurs de l'urbain ainsi que des chercheurs, qui se sont déroulés dans différentes villes du Maroc en 1999. Notamment la partie traitant "les silences des évaluations sociales" p 57 – 72. Bilan critique sur les interventions en bidonville –Synthèse-, Bureau d'étude ALTIUS/ANHI, 10/1999

[131] Françoise Navez-Bouchanine :"Interventions en bidonvilles et enquêtes de population" in Al Maouil, collection 1991 –1997 ANHI, Rabat, 1998, p.64

facilement réduire les habitants du bidonville à une masse passive. Mais par nos entretiens avec les populations relogées, nous observerons comment les aménageurs et leurs comportements sont vécus. De plus, en retraçant plus particulièrement un moment du relogement du bidonville Bachkou, nous observerons comment la prise en compte de la population du bidonville est indispensable au bon déroulement de l'opération.

- "Nous sommes partis à la découverte du bidonville"[132]

Cela pourrait être le mot d'ordre des aménageurs programmateurs à travers les enquêtes qu'ils font mener. Cependant, elles se résument dans bien des cas au strict minimum du recensement. Cette pratique assez généralisée au Maroc fait l'objet des plus vives critiques d'une partie des chercheurs et des opérateurs. Le rapport d'évaluation des politiques menées en bidonville, dressé en 1999 fait référence à la *"méconnaissance et à l'image répulsive du bidonvillois", à "une réelle "diabolisation" de la population vivant en bidonville"*[133].

Lors des entretiens réalisés au sein de l'ERAC, la société Attacharouk et chez le promoteur Anassi nous avons retrouvé plusieurs traits de cette critique. Ceux-ci sont différents selon les acteurs concernés, et selon l'entreprise. Les gens travaillant sur le terrain ont bien souvent réussi à accumuler de nombreuses connaissances sur le milieu à reloger. Mais elles ne sont que très rarement utilisées pour améliorer un projet qui n'est pas remis en cause et très peu modifié durant la durée de l'opération.

En plus de l'analyse de ces attitudes, le croisement de tous nos entretiens (avec les aménageurs programmateurs et les commentaires des aménageurs opérateurs sur les autres projets) nous ont permis de découvrir comment d'une certaine manière, les bidonvillois dans leur masse sont considérés dans chacune des opérations.

Les discussions que nous avons eues avec les responsables de la société Anassi ont révélé clairement leur désintérêt total pour les ménages du bidonville pourtant tout proche des bureaux des promoteurs. Ils se définissent comme des intermédiaires constructeurs de logements à qui la délégation du Ministère du Logement impose des listes d'habitants pour occuper certains logements. La représentation dans le processus de relogement des habitants de Douar Skouila déjà réduite par la seule vision des *zriba*, est tout simplement inexistante, si ce n'est sous forme d'une ligne sur les listes d'attribution. De plus, l'image

---

[132] Entretien avec un cadre de la société Attacharouk, 06/00

[133] Bilan critique sur les interventions en bidonville –Synthèse- Bureau d'étude ALTIUS/ANHI, 10/1999, p 76

qui ressort des entretiens désigne les habitants de Douar Skouila comme des ruraux, issus d'une immigration récente et sans "savoir urbain".

Les deux autres opérateurs que nous avons interviewés, l'ERAC et la société Attacharouk ont une attitude assez ambiguë envers les relogés. On retrouve chez certains aménageurs des signes de répulsion qui peuvent se manifester par la négation des biens et du savoir - faire des habitants des bidonvilles. Un autre comportement fréquemment rencontré tout au long des différents stages effectués dans ces organismes s'exprime sous la forme d'une vision misérabiliste. Les aménageurs se figurent être les sauveurs des pauvres qui croupissent dans des logements insalubres, ne devant leur salut qu'aux actes de l'État. On retrouve ici l'imaginaire des urbanistes de la ville d'Échirolles en France analysé par le sociologue Y. CHALLAS (1976) : "son travail de résorption de l'habitat insalubre passera à ses yeux pour une lutte contre le malheur de vivre. Dès lors va se forger chez l'urbaniste une conviction : il se considérera comme l'un des principaux, sinon le seul, instrument du bien vivre".

Si les habitants de Bachkou considérés plus comme des urbains, présentent encore, selon une certaine catégorie d'aménageurs, des pratiques ancrées dans le rural, le bidonville Ben M'Sik jouit d'une image plus urbaine. En effet, ses habitants sont montrés comme des urbains avec une place symbolique (mais négative) dans la ville. Un opérateur de la société Attacharouk nous décrivait les habitants de Ben M'Sik comme acteurs à part entière : *"les grands bidonvilles historiques ont un poids pour discuter avec les autorités locales"*[134].

Lors des entretiens, les aménageurs ne nous ont jamais parlé "d'habitants des bidonvilles" mais de "*bidonvillois*", de "*population cible*" ou encore de "*bénéficiaires*". Une interprétation possible du vocabulaire utilisé pourrait être qu'on n'habite pas le bidonville et que ceux qui le "*subissent*" sont identifiés au bâti mais aussi à leur "*sauvetage*" avec les mots de "*bénéficiaires, relogés*".

Bien que ce ne soit pas des opérations bâties dans la concertation, les habitants des trois bidonvilles ont leur point de vue sur la manière dont on les a traités et sur les opérateurs.

[134] entretien avec un cadre de la société Attacharouk , 06/00

- "on est venu nous voir"

Le climat des opérations, décrit d'un côté comme de l'autre, fait penser à un jeu de dupes : les aménageurs se méfient de la sincérité des propos des bidonvillois tandis que la communication vis-à-vis des candidats au relogement n'est pas très éloquente. A propos d'une opération de rénovation urbaine dans le 13ème arrondissement de Paris dans les années 60, H. Coing jugeait que la communication autour d'un projet *"a des répercussions trop importantes sur la population pour qu'on puisse la mener à bien sans son accord. Il faut l'informer, la convaincre, faire si possible qu'elle adhère et collabore à l'entreprise. Ces opérations étant habituellement impopulaires à leur début, le rôle des relations publiques y sera donc essentiel"*[135]. Cependant, les aménageurs chargés des relogements à Casablanca, devant l'ampleur des programmes, n'osent pas se lier à un calendrier face à la population et à l'opinion publique. Pour la même raison, les propositions qu'ils font restent souvent dans le vague si bien que la communication est rendue très difficile entre les interlocuteurs : aménageurs et bidonvillois.

Nous avons mené des enquêtes dans les quartiers de relogés et nous sommes parfois heurté aux mêmes difficultés que les aménageurs ; en témoigne la réponse de cet habitant du quartier Attacharouk qui n'est pas isolée : "*Vous faites encore une enquête, il y a déjà quelques mois, quelqu'un de l'université de Moulay Rachid est passé, on ne sait pas ce qui vous intéresse, nous on répond toujours aux enquêtes mais on ne sait pas quoi répondre.*"[136] Cependant, les relations que nous avons pu avoir avec les habitant étaient moins marquées par les enjeux de la situation, les ménages étant déjà relogés, et peut-être moins empreintes de méfiance de par ma position de chercheur non lié à l'autorité. Lors des entretiens libres menés à Attacharouk et au projet Sidi Maârouf, on nous a souvent parlé des enquêtes réalisées par les relogeurs et des informations qui circulaient au bidonville sur le programme de relogement. Nous reprendrons les paroles de ces habitants dans les deux thèmes que nous abordons maintenant.

Informations retenues par les habitants sur la préparation de l'opération

Lorsque nous avons repris avec certains ménages la chronologie de leur procédure de relogement, les premiers souvenirs étaient souvent liés au versement de l'avance : *"En 1982, on a dû payer l'avance de 10.000 Dhs. pour le relogement ; les papiers de*

---

[135] Henri Coing, 1966, "Rénovation urbaine et changement social" p. 235

[136] Entretien avec Azzouz et Mina, avril 1997 ; la personne qui est passée dans le quartier faire une enquête est Mademoiselle Lamjad pour un mémoire de maîtrise de géographie (en arabe) à l'université Mohammed V – Moulay Rachid

l'administration, c'était très long et lourd pour ma famille"[137]. Avant cette étape, les familles interviewées ne se souviennent que de rumeurs qui parcouraient le bidonville et accompagnaient les visites des enquêteurs.

Les témoignages sur les préparations des départs du bidonville ont souvent révélé une impression de précipitation : *"On a été informé du relogement 3 mois avant par les autorités"* [138], *"tout le quartier de Ben M'Sik a été déplacé en trois étapes, on connaissait Attacharouk un mois avant, on avait des on-dit seulement"*[139]. Dans toutes les opérations, les informations sur les conditions de relogement ont été très sommaires, seuls 20 % des ménages relogés des faubourgs de l'Ancienne Médina disaient avoir eu connaissance exacte du lieu et de la forme du quartier d'accueil avant d'y être transférés par la SONADAC[140].

Souvenirs de promesses

Les difficultés de communication entre les organismes de relogement et les populations des bidonvilles ont créé des situations de malentendus que nous ne pouvons répertorier précisément ici car chaque ménage interviewé a sa propre histoire, son propre vécu du relogement. Nous citerons les thèmes les plus fréquents c'est à dire, la destination du relogement les conditions de son financement et surtout, la nature des nouvelles habitations : les appartements.

Incertitudes sur la destination du relogement

Nous avons vu que les informations sur le relogement étaient très sommaires ; cela est confirmé par les paroles des habitants qui relèvent bien les doutes sur la destination du relogement. C'est le cas pour les bidonvillois de Bachkou comme dans le témoignage suivant : *"Nous, on croyait déménager à Bachkou, et puis quand on a payé on nous a dit qu'on venait ici [projet Sidi Maârouf]"*[141].

Pour Ben M'Sik, K. Lamjad note qu' "on est passé de la maison embryonnaire à l'appartement ; les décisions et les procédures se sont suivies sans prendre en considération les aspirations et les attentes des populations. Jusqu'en 1990, les familles de Ben M'Sik ne savaient pas que le chantier placé à Sidi Moumen les concernait" (K. Lamjad, 1992, p. 276). Presque 10 ans plus tard, le même ressentiment est toujours de mise pour les

[137] Entretien avec Hamid, relogé à Attacharouk.
[138] Entretien avec El Mostapha, relogé de Ben M'Sik à Attacharouk.
[139] Entretien avec Karim, relogé de Ben M'Sik à Attacharouk.
[140] Enquête sur 1/5 des ménages relogés des faubourgs de l'Ancienne Médina, 02/1997

habitants de Ben M'Sik qui furent relogés à Attacharouk : *"Au début, quand l'administration est venue nous voir, elle nous a dit qu'on allait avoir des petites maisons à Hay Moulay Rachid mais, après, on sait pas pourquoi, ils nous ont dit qu'on devait aller dans les immeubles de Attacharouk et comme on avait payé l'avance, on pouvait plus rien dire."*[142]. Ce non respect des propos des aménageurs par le biais des autorités locales ou encore des enquêteurs, va créer des climats de suspicion dans chacune des opérations de relogement étudiées. Ainsi, la moindre ambiguïté des aménageurs sera alors ressentie comme une trahison.

Le financement des nouveaux logements

C'est ce qui est arrivé pour le versement de la participation des ménages. Nous avons vu que les plans de financement des organismes de relogement étaient fixés dès le début de l'opération à partir des enquêtes ménages mais principalement par des critères technico–financiers. Ceux-ci sont restés stables et le montant des avances puis des compléments pour le relogement a été maintenu quelle que soit l'évolution de l'opération. Cependant, les ménages interviewés avaient bien souvent la conviction d'avoir été floués par les organismes de relogement : *"Les gens ici ils ont compris qu'il suffisait de donner 30.000 Dhs. C'était en septembre 1997 mais au mois de juin 1998, ils ont reçu une lettre de l'ERAC pour réclamer les 60.000 Dhs.*[143]*"*

L'appartement, une "surprise"

Lors des premières années du programme de résorption de Ben M'Sik, partir du bidonville signifiait disposer d'un lot de terrain et d'un logement. Mais à partir de 1987 "le changement des modalités de recasement est perçu comme un signe d'injustice sociale" (Lamjad 1992, p. 284) et contraint les habitants à accepter le relogement en immeuble. Lors des entretiens comme celui mené avec Mme Nadir, cité plus haut, les habitants d'Attacharouk, principalement les familles nombreuses, se sont plaints de ce changement, alors qu'on leur avait annoncé l'obtention d'une maison, alternative beaucoup plus attrayante car évolutive.

L'ERAC n'a jamais promis de lots de terrains, mais là aussi de nombreux ménages se sont plaints de leur nouveau logement : *"Avant, on avait demandé à voir les appartements, alors on est venu, il y avait les gens de l'ERAC et ils nous ont dit que les appartements ils étaient*

---

[141] Entretien avec Fatima, relogée au projet Sidi Maârouf, juin 1999

[142] Entretien avec Najet, relogée à Attacharouk, mai 1997.

pas finis [...] et après on a payé le reste des 60.000 Dhs. et on a découvert les appartements sans les portes [les appartements sont livrés avec une porte pour les toilettes et une porte d'entrée], ils n'avaient rien changé depuis notre visite"[144]. La déception des ménages sur la finition des logement de Sidi Maârouf n'est pourtant qu'un détail par rapport à la taille des appartements "promis". Lors des entretiens réalisés au projet Sidi Maârouf, de nombreuses discussions avec les habitants portaient sur la nature des logements promis et ceux obtenus, on nous prenait à parti, nous demandant de relater ce qui était ressenti comme une "trahison" : *"A Bachkou, ils nous ont dit que l'on peut avoir 3 chambres pour 90.000 Dhs. ou 4 chambres à 120.000 Dhs. si on a beaucoup d'enfants. Le jour où on a amené l'argent, ils nous ont dit qu'ils gardaient les grands appartements et maintenant, ils sont à vendre à 320.000 Dhs. !"*[145]. Si certains habitants nous ont expliqué que l'ERAC a voulu donner à tout le monde le même appartement pour ne pas créer de scandale, la majorité des personnes rencontrées ne comprenaient pas que l'ERAC vende ces appartements à des personnes extérieures au bidonville : *"ce quartier c'est pour les gens pauvres mais la société, elle l'a fait pour les gens qui sont riches, la société elle a fait ça pour gagner de l'argent"*[146]. Ces appartements sont réservés à la péréquation. Ce mode de financement consiste à vendre, sur le marché de l'immobilier classique, une partie des terrains s'il s'agit d'une opération de lotissement, ou des logements, commerces, bureaux construits s'il s'agit d'un programme de construction comme c'est le cas pour les opérations de relogement. Le bénéfice réalisé lors de la vente des lots sur le marché privé est utilisé pour abaisser le prix de cession des terrains ou des logements réservés aux bénéficiaires de l'opération. C'est ce principe qui, mal expliqué et mal interprété, est à la base d'un climat de tension entre les deux parties : les relogés qui se considèrent comme les habitants naturels de la cité se sentent lésés par la société qui essaye de faire de l'argent sur leur dos.

- Un dialogue en gestation : le relogement du bidonville Bachkou dans le projet Sidi Maârouf.

En 1992, le projet de relogement des habitants de Bachkou est élaboré. Pourtant, lors de nos enquêtes au printemps 1999, seuls 110 ménages étaient relogés. Si on se réfère au programme initial, la lenteur du projet n'est pas un choix des aménageurs mais elle résulte de multiples blocages d'ordres divers. Pour tenter d'expliquer ce retard, on peut invoquer

---

[143] Entretien avec Salah, relogé au projet Sidi Maârouf 04/1999
[144] Entretien avec Salah, relogé au projet Sidi Maârouf 06/1999
[145] Entretien avec Salah, relogé au projet Sidi Maârouf 04/1999

des problèmes de financement, de réglementation de la construction[147], mais nous nous intéressons ici plus particulièrement à la question du dialogue autour du projet. En effet, la relance du processus de relogement en 1998 a amené les aménageurs à de timides rencontres avec les habitants du bidonville. Nous avons rencontré le directeur de l'organisme chargé du relogement qui expliquait alors l'échec du projet par un manque de crédibilité et tentait de donner quelques éléments de réponse pour débloquer la situation : "*Pour le recasement in – situ, les gens n'ont pas eu confiance dans le projet, les inscriptions ont été ouvertes mais les gens n'ont pas participé à l'opération. Il faut rassurer la population en organisant des réunions, en désignant des représentants [...] nous avons pris la solution de la transparence la plus totale*"[148].

Un an plus tard, lors des enquêtes effectuées auprès des 110 relogés dans le projet Sidi Maârouf, nous avons rencontré deux relogés qui avaient joué le rôle de représentant de la population du bidonville. Le choix des "intermédiaires" entre population bidonvilloise et aménageurs ne s'est pas fait sans heurts : "*La première fois, on était tous parti à l'ERAC pour une réunion, c'était en avril 1997, on était environ 250 personnes. Le directeur a dit de prendre 10 personnes qui seront les 10 délégués. Le choix des délégués s'est fait sur place, les femmes elles ont fait le scandale, c'est pour ça qu'on les a pas choisies*"[149]. Selon le même interlocuteur, les personnes ont rapidement été choisies dans l'urgence de la situation avec l'acquiescement général. Mais par la suite, cela a soulevé beaucoup de querelles "*au début, il y en avait plein qui voulaient être délégués, et ils voulaient aller aux réunions car ils n'avaient pas la confiance en nous. [...] Les gens ils ne voulaient pas que je parte du bidonville car je suis délégué, et puis moi, j'ai payé tout de suite les 90.000 Dhs., tout le monde m'a fait des scandales et puis après, ils ont suivi*".

Malgré cela, les dix personnes dont un retraité, un commerçant à Derb Ghallef, un vendeur de légumes, et sept employés communaux au Maârif étaient invitées aux réunions avec les aménageurs de l'ERAC "*à part moi, tout le monde travaille alors ils ne pouvaient pas aller tout le temps à leurs réunions, on ne se voyait pas toujours les 10 personnes à la fois*"[150].

Durant la durée de l'opération, le chef de projet[151] a régulièrement convoqué les représentants des habitants pour les informer sur le processus de relogement,

---

[146] Entretien avec Latifa, relogée au projet Sidi Maârouf, 05/1999

[147] Les autres facteurs seront plus particulièrement analysés à la fin de ce chapitre lorsque nous verrons les chronologies des projets et les blocages.

[148] Entretien avec le directeur de l'ERAC Centre, 23/05/1998

[149] Entretien avec Salah, 4/06/1999

[150] Entretien avec Salah, 4/06/1999

[151] Il est intéressant de savoir que c'est un ingénieur du BTP qui chapeaute le programme de relogement de Bachkou et rencontre les représentants des bidonvillois.

principalement l'avancement des travaux et la participation financière des habitants. Un délégué résumait les réunions ainsi : "*L'ERAC nous demande quand on paye ? et après, nous on demande quand on va être relogé ?*"[152]. Les délégués servaient d'intermédiaires. D'une part, ils recueillaient les doléances de la population du bidonville, qu'ils transmettaient lors des réunions, et d'autre part, il étaient chargés de diffuser les informations données par l'ERAC.

Mais la tâche de ces "messagers" ne s'arrête pas là, au moins pour ceux qui sont relogés. Ces interlocuteurs privilégiés des aménageurs ont été invités à témoigner à deux reprises, en août 1998 devant les caméras de la chaîne de télévision 2M, puis un mois après en présence des journalistes invités par le directeur de l'ERAC. "*La première fois, quand il y avait la télé et le ministre, mes mots, c'était pas exact car j'étais à côté de la sécurité et des gens de la commune. Pour moi, c'est pas bien ici, mais avec tous les gens autour, tu vas dire que c'est calme et joli. [...] La deuxième fois, ils ont parlé avec un autre retraité qui était là, il leur a dit que c'est pas bien ici car il voulait un appartement avec quatre pièces. Et puis après, ils m'ont appelé, et il m'ont demandé comment est le quartier. Alors j'ai eu peur et j'ai encore dit que tout va bien. [...] Il y avait même de la lumière dans les lampes du quartier, mais le lendemain, la commune, elle a repris les ampoules et les boules autour*"[153].

Nous verrons plus loin comment les deux délégués relogés ont su développer de nouvelles compétences en jouant les rôles de "responsables du quartier", mais on s'aperçoit que le dialogue avec l'ERAC n'est pas équilibré. Les délégués ont été en quelque sorte instrumentalisés pour amorcer la reprise de l'opération de relogement mais leur "médiation" n'a pas permis l'établissement d'un dialogue équitable. Cependant, après six ans d'interruption de l'opération, cette "communication discrète" entre la population et les opérateurs a porté ses fruits car le projet a pu être relancé. Dans les interstices d'une gestion techniciste où l'ensemble du projet est élaboré unilatéralement par les aménageurs, on trouve de petits arrangements entre les bidonvillois et les aménageurs.

Très tendue, et floue, la communication entre les deux parties se limite au strict minimum, chacun essayant de grappiller au maximum ou de défendre ses privilèges. Ces rapports restent sensiblement identiques, de la mise en place du projet jusqu'au relogement et conditionnent le déroulement du relogement, comme on vient de le voir pour Bachkou.

---

[152] Entretien avec Salah, 4/06/1999
[153] Entretien avec Salah, 23/04/99

Autre question essentielle : les programmateurs ayant aussi peu de connaissances sur la population, ses modes de vie, ses attentes, comment ont ils choisi les terrains destinés à accueillir les bidonvillois ?

B OÙ RELOGE T'ON ? LA PÉRIPHÉRIE CASABLANCAISE, TERRAIN D'ACCUEIL

La question de l'emplacement des cités est fondamentale dans la planification des opérations de relogement. Dans les établissements chargés de la construction, les opérateurs ne cachent pas que leur action est guidée par ce qu'ils nomment les "2 F"[154] : une approche techniciste dictée par le foncier et le financier. Nous allons donc maintenant observer comment s'est déroulé le choix des terrains pour construire les cités et y déplacer les habitants des bidonvilles.

Des institutions internationales ont émis des recommandations pour les déplacements de population lors des projets d'urbanisme. La Banque Mondiale, à travers les rapport de L. Godin et de M. M. Cernea[155], juge les déplacements de population comme une part inévitable des projet urbains mais estime qu'ils engendrent des difficultés sociales[156]. Cernea insiste notamment sur la distance qui ne devrait pas excéder 5 Km dans le pire des cas pour assurer une bonne réussite du déménagement des relogés.

Les programmateurs des projets étudiés ont fait peu de cas des expériences précédentes pour la prise en compte du volet social et de la coopération avec les habitants. Nous verrons quelles sont leurs attitudes face à ces recommandations, dans un contexte de maîtrise du sol difficile. En effet, dans notre première partie, nous avons observé que le foncier est l'objet de toutes les spéculations à Casablanca. Constituant à lui seul une grande richesse, nous verrons comment les aménageurs gèrent cette difficulté et la manière dont ils entendent mener leurs actions dans une périphérie déstructurée.

1. Le choix du terrain, une maîtrise difficile

Maîtriser le terrain, ce thème permet de développer deux questions sur le foncier dans les opérations de relogement. D'une part, quelles sont les contraintes rencontrées par les

---

[154] Entretien avec des cadres de l'ERAC Centre et la société Attacharouk.

[155] Lucien Gaudin, "Préparation des projets urbains d'aménagement", Banque Mondiale, 1987 et Michael M. Cernea "Urban environment and population relocation. World Bank discussion paper 152", 1993

[156] "The design of urban projects must adress the hardships that resettlement can impose to people" (Cernea, 1993)

aménageurs pour déterminer les terrains d'accueils ? D'autre part, quels moyens sont mis en œuvre pour programmer les meilleurs choix ? Les multiples acteurs que nous regroupons sous la bannière des "aménageurs" ont dû travailler en synergie pour prospecter les terrains disponibles mais aussi pour les choisir tout en devant respecter une liaison entre les bidonvilles concernés par les opérations et les cités d'immeubles planifiées pour reloger leur population.

a. Spéculation foncière et prix des terrains

"Casablanca est devenu, en quelque sorte, un immense bureau du P.M.U. où l'on joue et gagne sur les terrains. Ne perdra que celui qui finalement l'achètera pour construire."(ECOCHARD, 1955, p.110). Cet urbaniste qui a rencontré la résistance des spéculateurs face à son plan d'aménagement du grand Casablanca dans les années 1950 a souvent été cité lors des entretiens réalisés avec les aménageurs travaillant sur les projets de relogement. Nous verrons de quelle manière les terrains casablancais prennent une valeur parfois déconnectée de la réalité, et comment les propriétaires privés des assiettes foncières des cités de relogement ont refusé les expertises menées par les aménageurs tout en faisant monter les prix des terrains. C'est ainsi qu'une des seules solutions pour construire des logements destinés au social est dans bien des cas, l'acquisition à un prix abordable des terrains de l'État.

- La notion d'utilité publique et les propriétaires privés.

Le foncier casablancais est largement possédé par des propriétaires privés. *"les limites de la disponibilité des réserves foncières de l'État conduit à une plus grande fréquence des transactions sur le marché foncier libre. Cette pratique a [...] l'inconvénient d'augmenter la charge foncière dans le coût du projet"*[157]. Les opérateurs doivent donc acquérir une partie du foncier au prix du marché. Pour cela, ils ont lancé des enquêtes foncières qui d'une manière générale ont sous-estimé les valeurs des terrains. *"Les terrains d'Attacharouk étaient estimés à 50 Dhs. le m² mais finalement ont été acquis à 800 Dhs. le m² après passage au tribunal. C'était l'anarchie jusque dans les années 1990"*[158]. Ce fut le même cas pour le premier projet de résorption du Douar Skouila mis à l'étude par l'ERAC,

---

[157] Mohamed Najib GUEDIRA, Larabi JAIDI, 1994 "Dépenses publiques et promotion de l'habitat social au profit des ménages à revenus modestes au Maroc", in Al Maouil, collection 1991 –1997 ANHI, Rabat, 1998, p.208

[158] Entretien avec l'architecte du projet Anassi, 4/99

les terrains déclarés d'utilité publique ont été estimés[159] à 120 Dhs. / m², mais là aussi, les propriétaires ont réclamé des prix dans une fourchette comprise entre 300 et 500 Dhs. le m² de terrain. La prise de connaissance d'un projet d'urbanisme fait flamber les prix du foncier et les aménageurs ne disposant pas d'outils efficaces font les frais de cette surenchère. C'est le cas de la société de construction Attacharouk qui a dû investir plus que prévu pour disposer de son assiette foncière. D'autres comme l'ERAC ont cherché d'autres solutions pour Douar Skouila et en particulier l'association avec un promoteur privé.

- Des terrains plus accessibles : les domaines

Une autre option s'offre aux opérateurs, acquérir à moindre coût les terrains appartenant à l'État. Ce n'est pas une formule idéale car leur statut juridique complexe allonge la durée de réalisation des projets : certaines parties des programmes, comme la cité Attacharouk ont été revendues avant la création des titres fonciers ce qui empêche toute revente par les acquéreurs des appartements de relogement comme ceux de promotion[160].

Cependant, les terrains sont souvent cédés à un prix moindre que celui du marché. Par exemple, l'assiette foncière du projet Sidi Maârouf a été acquise aux domaines à 200 Dhs. le m², tandis que les terrains de Bachkou ont été acquis au prix de 600 Dhs./m² (100 Dhs./m² pour la partie occupée par le bidonville).

Avec la raréfaction des terrains domaniaux à Casablanca, les organismes de construction d'habitat social se trouvent en concurrence. Aussi, dans certains cas, on assiste à une véritable foire d'empoigne comme lors de l'inondation de la Nouvelle Médina lors des hivers 1995 et 1996 où chaque opérateur voulait reloger une partie de la population sinistrée ce qui signifie pour eux, apport de terrains et de crédits de la part de leur organisme de tutelle, le Secrétariat à l'Habitat.

b. Le terrain, capital des entreprises de relogement : les règles de la péréquation

- Désengagement budgétaire de l'État pour la construction de l'habitat social et innovation.

Nous avons vu dans notre première partie, qu'à partir de 1973 les programmes d'habitat social connurent une période de construction intense au Maroc. Financés par d'importants

---

[159] Entretien avec un cadre de la société ERAC Centre, 11/98

investissements budgétaires de l'État ils ont aussi mobilisé une part importante de ses réserves foncières.

Cependant, les programmes d'ajustement structurel lancés à partir de 1983 et l'épuisement du stock de terrain domanial (principalement à Casablanca et dans les grandes villes) amènent l'État à se désengager du secteur de l'habitat social. Celui ci est largement transféré vers les organismes sous tutelle comme la société Attacharouk et l'ERAC Centre qui réalisent les relogements de Ben M'Sik et de Bachkou. Les opérateurs sont principalement financés par les avances du CIH au promoteur ainsi que les avances des ménages et le CIH acquéreur (le montant des prêts consentis aux ménages par la banque CIH est directement versé au promoteur de l'opération). Ils disposent aussi de subventions ponctuelles de l'État. Mais ces ressources sont trop faibles pour pouvoir étendre leur action. C'est alors que les aménageurs mobilisent à la fin des années 1980, un nouveau mécanisme de financement pour la construction d'habitat social, la péréquation.

- Un montage financier annoncé comme la solution idéale

Lors du séminaire "Habitat insalubre et stratégies d'intervention" mené par l'ANHI en 1994, le système de péréquation est décrit par plusieurs intervenants comme l'outil financier parfait pour mener les opérations d'habitat social. Cette méthode est un des outils novateurs mis en place par l'ANHI, organisme créé en 1984 et dont les opérations de recasement sont citées en exemple pour leur efficacité. La péréquation efficace pour les projets de lotissement, est par la suite adaptée pour le relogement : *"Le projet Ben M'Sik à Casablanca constitue [...] un exemple . En effet, ce projet qui porte sur la construction de 15.000 logements dont 6500 logements destinés au recasement des bidonvillois, prévoit l'application de la péréquation dans son montage financier. Cela a permis d'obtenir un prix de cession de logements aux ménages bidonvillois de l'ordre du cinquième du prix de revient."*[161].

---

[160] Les titres fonciers ont finalement été émis en 1998. Ce cas n'est pas isolé au Maroc : en 2001 le Ministre de l'Habitat, M. M'Barki avait estimé le déficit de titres foncier à 58.000 (lotissements et appartements confondus).

[161] Moulay Chérif TAHIRI "Politique d'intervention de l'État en matière d'habitat : expériences et enseignements" in Actes du séminaire international de l'ANHI : Habitat insalubre et stratégies d'intervention. Rabat, 1995 p. 58

Figure n° 7
Publicité de la société Attacharouk distribuée sur les salons de l'habitat au Maroc en 1996 / 1997

Les opérations de relogement dépendent en partie de ce mode de financement. Le terrain acquis par les aménageurs devient donc une source de revenu. Les cités comportent des immeubles destinés à la vente et d'autres destinés au relogement, les opérateurs disposent aussi, pour les cas que nous étudions d'assises foncières annexes, destinées à la vente.

Figure n° 8 Publicité de l'ERAC Centre distribuée en 1998 dans les salons de l'habitat au Maroc ainsi que dans différentes administrations à Casablanca

- La péréquation et les objectifs de relogement : représentations à travers les discours

La société de construction Attacharouk créée expressément pour terminer le relogement des habitants de Ben M'Sik est aussi promue, par l'utilisation du système de péréquation, lotisseur et constructeur immobilier à Casablanca. Outre les terrains de la cité Attacharouk, elle dispose des franges de l'opération précédente menée par la délégation Ben M'Sik du Ministère de l'Habitat sur le site de Moulay Rachid. Son action de promoteur consiste en la construction d'immeubles de péréquation dans la cité Attacharouk comprenant des

logements économiques et de moyen standing, mais aussi, des commerces, des bureaux. Elle doit aussi réaliser les fronts bâtis devant cacher l'opération Hay Moulay Rachid .

Les figures n° 7 et 8, reproductions de deux brochures de publicité de la société de construction Attacharouk et de l'ERAC CENTRE représentent par l'iconographie, les slogans et les listes de disponibilité des produits, les nouvelles vocations des aménageurs : la promotion et le lotissement immobilier. L'aménagement des lots de péréquation devient alors une finalité en elle même, dissociée de la mission sociale de ces organismes.

Dans d'autres OST, cette démarche est encore plus accentuée. Durant les années 1990, une certaine confusion règne dans les organismes, certains produisent plus de lots de péréquation que de logements à caractère social. Une mentalité très mercantile se développe chez les opérateurs. L'ERAC Centre consacre une grande partie de son activité aux programmes de péréquation : *"Les opérations de standing pèsent fortement sur l'Établissement, les quatre programmes en cours représentent à eux seuls environ 60 % du coût global des 15 opérations engagées à fin 92"*[162]. Un cadre de l'ERAC Centre, nous explique la situation de rentabilité dans laquelle son entreprise se trouve confrontée : *"il faut 3 logements de promotion pour un logement social. Nous, on traite pire que le privé"*[163]. Pour la société Attacharouk dont les prix de cession des appartements pour les bidonvillois de Ben M'Sik ont été repris de l'opération de recasement précédente, la situation est plus tendue encore : il faut vendre 7 appartements de péréquation pour financer la construction d'une cellule de relogement. Dans ce cadre, l'action des aménageurs se détache des préoccupations sociales du relogement et évolue rapidement en une concurrence féroce avec les promoteurs privés mais aussi entre les OST elles-mêmes.

Avec cette nouvelle conjoncture, l'emplacement de la cité n'est plus le seul fait des attentes des relogés et échappe ainsi complètement à la logique d'opération d'habitat social.

La maîtrise du terrain est très difficile pour les opérateurs des projets de relogement, il leur est alors difficile de respecter les recommandations des instances internationales pour le déplacement de population. En premier lieu, le manque de terrains disponibles à faible coût se fait cruellement sentir à Casablanca pour les promoteurs de logements sociaux. Tous les interviewés se sont plaints de la cherté des terrains mais aussi des ambiguïtés autour de leur statut.

---

[162] "1992-1995 Trois ans pour un nouvel élan", Rapport de l'ERAC Centre, Ministère de l'habitat, p. 1

[163] Entretien avec un cadre de l'ERAC Centre, 11/98

Cependant, c'est principalement l'outil de financement qui dans certains cas devient un obstacle au développement des projets de relogement. Certaines instances internationales comme le FMI ont aussi influencé le choix des terrains, indirectement, par l'imposition de plans d'ajustement structurel. Ceux-ci ont amené les pouvoir publics à déléguer la maîtrise d'ouvrage à des organismes sous tutelle comme Attacharouk ou l'ERAC, et à leur imposer le mode de financement de péréquation, permettant à l'État de réduire les dépenses budgétaires dans le secteur de l'habitat.

Avec les nombreuses contraintes imposées par ce mode de financement, peut – on véritablement parler d'un choix pour le terrain de relogement ? Les aménageurs ont dû agir dans cet étroit carcan pour respecter d'une part les recommandations tant financières que techniques mais aussi pour suivre autant que possible les vœux des populations bidonvilloises. Dans ce contexte de construction d'habitat social comprenant un important volet commercial nous allons découvrir quels intérêts ont influencé la localisation des cités de relogement

2. Déplacements de population : la localisation des cités de relogement

Intéressons-nous maintenant aux aspects spatiaux des opérations de relogement. Avec une approche plus descriptive, nous pourrons avoir un meilleur aperçu du relogement des habitants et de leur cadre de vie. Nous observerons les disparités entre trois projets représentatifs. D'un côté, celui de Douar Skouila qui s'apparente à un relogement sur place, tandis que de l'autre côté, les projets de relogement de Ben M'Sik et Bachkou proposent des cités plus éloignées, sans continuité spatiale avec les bidonvilles d'origine. Nous verrons ici quelles sont les conséquences dans chacune des parties de la périphérie concernée, que l'on peut retrouver sur la carte n° 7, p. 192 où figurent les images de ces nouveaux quartiers casablancais.

.a. Douar Skouila, un relogement "sur place"

- Un secteur agricole à vocation industrielle.

Le secteur situé au point de rencontre des communes de Tit Mellil, Aïn Harrouda, Sidi Moumen et Sidi El Bernoussi est longtemps resté rural, à l'écart de l'urbanisme galopant casablancais. Cet espace trop excentré des centres de développement, à mi-distance de

Casablanca et de Mohammedia, fut depuis le développement de la ville, exploité pour ses ressources naturelles : agriculture et carrières. Le paysage dans les années 1960 était essentiellement composé de champs, traversé par la route menant à l'aérodrome de tourisme de Tit Mellil, parsemé de quelques villas agricoles, de petites unités industrielles et de douars épars (cf. planche n° 7, p.189). C'est le cas de Douar Skouila nommé ainsi par la présence d'une école.

Cependant, à partir des années 1970, la création de l'autoroute Casablanca - Rabat va rendre la zone attractive et très vite, de grands groupes industriels s'y implantent comme la SOMACA, chargée d'assembler des voitures, les Brasseries du Maroc. C'est à partir de ce moment que la main-d'œuvre ouvrière, qui afflue, se loge dans les douars contigus et que certains atteignent la taille de gros villages comme Douar Skouila avec plus de 3000 ménages.

- Des terrains libres pour l'expansion de la ville

Sur ce secteur périphérique, la ville se développe à partir de l'autoroute, laissant libre le sol des communes rurale de Aïn Harrouda et Tit Mellil. Mais en 1984, le SDAU et le plan de zonage élaborés par l'équipe de l'architecte Pinseau, consacrent des projets de construction d'habitat, à proximité des industries. Ce programme est prévu dans "la continuité" de la ville[164] sur des terrains agricoles, certains occupés par des installations illégales : les douars.

Cette expansion de Casablanca doit se réaliser sur des terrains privés et des domaines, autour de Douar Skouila. Pour cela, une zone de 86 hectares est déclarée d'utilité publique. Les 22 hectares de terrains domaniaux disponibles à la construction servent de noyau pour l'opération, incluant aussi des terrains privés dont 17 acquis dans les années 1990 par l'ERAC et ceux appartenant à un casablancais, riche industriel du textile : M. Moumni

[164] On peut noter qu'à part ces terrains contigus (du moins sur le plan, où Casablanca apparaît comme une ville aménagée sans discontinuité) à l'extrémité nord-est de la commune urbaine de Sidi Moumen, le reste de la commune est traité en zone RA (zone agricole) par le plan d'aménagement de la ville de Casablanca. Tit Mellil et la commune voisine de Aïn Harrouda gardent la dénomination officielle de Communes Rurales.

Planche n° 7 La périphérie Casablancaise en photographies aériennes

Vue aérienne de la périphérie sud-est de Casablanca (Sidi Moumen, Aïn Sebâa)

COMPLEXES RESIDENTIELS
A Anassi
B Attacharouk
C Chabab

PRINCIPAUX BIDONVILLES
1 Carrières Centrales
2 Douar Rahmna
3 Douar Toma
4 Douar Skouila
5 Karyan Zaraba

REPERES
---- Autoroute Casa-Rabat
* Préfecture Aïn Sebaâ

Vue aérienne de la périphérie sud de Casablanca (Aïn chock, Ben M'sick, Sidi Othmane)

PRINCIPAUX LOTISSEMENTS
A Derb Milan
B Aïn Chock
C Mçala
D Afrikia
E J amaa
F Jamila
G Sidi Othmane
H Essalama
I M'brouka
J Lalla Meriam
K Salmia
L Falah
M Moulay Rachid
N Sadri
O Raja

PRINCIPAUX BIDONVILLES
1 Ben M'Sick
2 Douar Lahraouiyine
3 Douar Khalifa Ahmed

REPERES
---- Autoroute Casa-Rabat
* Préfecture Ben Ms'ick Sidi Othmane
⌘ Cimetières
❍ Marché de gros
🚌 Gare routière

Photos : Hauw 1998

- Quels projets pour les bidonvillois et les terrains de Douar Skouila ?

Nous avons déjà vu le rôle décisif du foncier dans le déclenchement du projet d'aménagement concernant Douar Skouila. Dès le départ, l'option du relogement en immeuble collectif semble la plus adaptée aux yeux de l'ensemble des aménageurs[165] et le projet du maître d'ouvrage délégué, l'ERAC, prévoit des immeubles implantés à proximité immédiate du Douar.

Les bidonvillois ne connaîtront pas de changement dans ce quartier très périphérique, entre champs et industries. Le projet de relogement du bidonville prend radicalement les traits d'une opération tiroir qui ne déplace pas la population mais modifie son cadre de vie. Cette zone peu structurée va connaître de grands changements par la construction des immeubles de la cité de relogement ainsi que des équipements qui l'accompagnent : infrastructures scolaires, commissariat, mosquée, etc. Sur les terrains libérés par le bidonville, l'ERAC projette une extension de la zone industrielle[166] avec le lotissement de 365 parcelles mis à l'étude fin 1994[167]. Les habitants de Douar Skouila sont programmés pour être relogés dans le même espace, mais il n'en est pas de même pour ceux habitant les deux autres bidonvilles étudiés.

b. Déplacer les habitants de Ben M'Sik et de Bachkou sur des sites nouveaux.

Pour ces deux bidonvilles et leurs habitants, les circonstances ne sont pas les mêmes que pour le projet de relogement de Douar Skouila. Il ne se situent pas dans un contexte de périphérie à la frontière du rural, mais dans des zones urbaines attractives. Nous verrons les tentatives des aménageurs pour que "la ville reprenne son droit sur ces enclaves". Mais cette urbanisation a un prix : le déplacement des habitants du bidonville qui déménagent de plus en plus loin au fur et à mesure du développement des projets.

---

[165] *"L'ERAC qui devait assurer le relogement des bidonvillois de Douar Skouila avait projeté en 1992 un lotissement de recasement, mais cela a été refusé par le président de la commune".* Entretien avec un cadre de l'ERAC Centre, 11/98

[166] Le plan du schéma d'aménagement de 1984 modifie la nature de la zone occupée par le bidonville en "zone I4" (activités industrielles de 3ème catégorie non nuisantes, accompagnées ou non d'activités artisanales) à la bordure de la cité Anassi et "zone I2" (activités industrielles, 2ème et 3ème catégories), dans la continuité des usines déjà installées.

[167] Information trouvée dans une plaquette de l'ERAC Centre : 1992-1995 trois ans pour un nouvel élan., p.8. Lors des entretiens avec les cadres de l'ERAC (en 1997 et 1998), tous nous ont fait part de l'abandon du projet

- Bidonvilles urbains = terrains à faire fructifier

Les bidonvilles de Ben M'Sik et de Bachkou sont anciens à Casablanca. A l'origine, rejetés par les pouvoirs publics hors la ville, celle-ci les a par la suite englobés. Autour du bidonville Ben M'Sik, *"la morphologie urbaine se caractérise par une trame orthogonale régulière de grands lotissements d'habitat économique limitée par des avenues et voies majeures (autoroute, route de Médiouna, avenue Al Joulane), permettant des liaisons avec le reste de l'agglomération"*[168]. Dans ce contexte de zone urbanisée, les aménageurs destinent les terrains libérés par le bidonville Ben M'Sik à l'habitat collectif. Une première tranche a été réalisée en 1995 par un promoteur privé.

Le contexte de Bachkou est sensiblement différent. Il se trouve comme nous l'avons déjà vu, au cœur d'une zone résidentielle de villas. Les enjeux et les convoitises sur les terrains occupés par le bidonville ainsi que ceux le bordant, sont multiples. Les aménageurs se retrouvent alors en concurrence avec les propriétaires privés d'une partie de l'îlot mais aussi avec les élus communaux qui voient dans le bidonville une réserve potentielle de voix faciles à capter par des promesses de régularisation ou de relogement sur place. Cependant, l'ERAC Centre a déjà construit un groupe d'immeubles comprenant des logements et des commerces sur une partie du terrain libre jouxtant le bidonville[169]. C'est la première construction d'un projet plus vaste destiné à rénover l'espace occupé par le bidonville et à marquer de "manière urbaine" l'entrée de la ville.

Cependant, l'espace libéré par les projets d'éradication du bidonville Ben M'Sik, objet de toutes les convoitises des acteurs de l'urbain ne servira pas pour le relogement du bidonville comme le montre la carte n° 8. La cité Attacharouk a été projetée dès le passage du recasement au relogement dans le prolongement de la dernière tranche du lotissement Hay Moulay Rachid. Par contre, le projet initial concernant Bachkou prévoit qu'une partie importante de sa population soit relogée dans les immeubles dominant le bidonville tandis qu'une autre est déplacée sur un terrain acquis par l'ERAC plus loin dans la périphérie : le projet Sidi Maârouf.

- Éloignement progressif des cités de relogement

Les habitants de Ben M'Sik et de Bachkou lors du recensement des bénéficiaires ont reçu "l'assurance" des aménageurs d'être relogés à proximité du bidonville. C'est le cas pour Ben M'Sik non loin duquel s'est édifié un quartier nouveau : Hay Moulay Rachid, mais

---

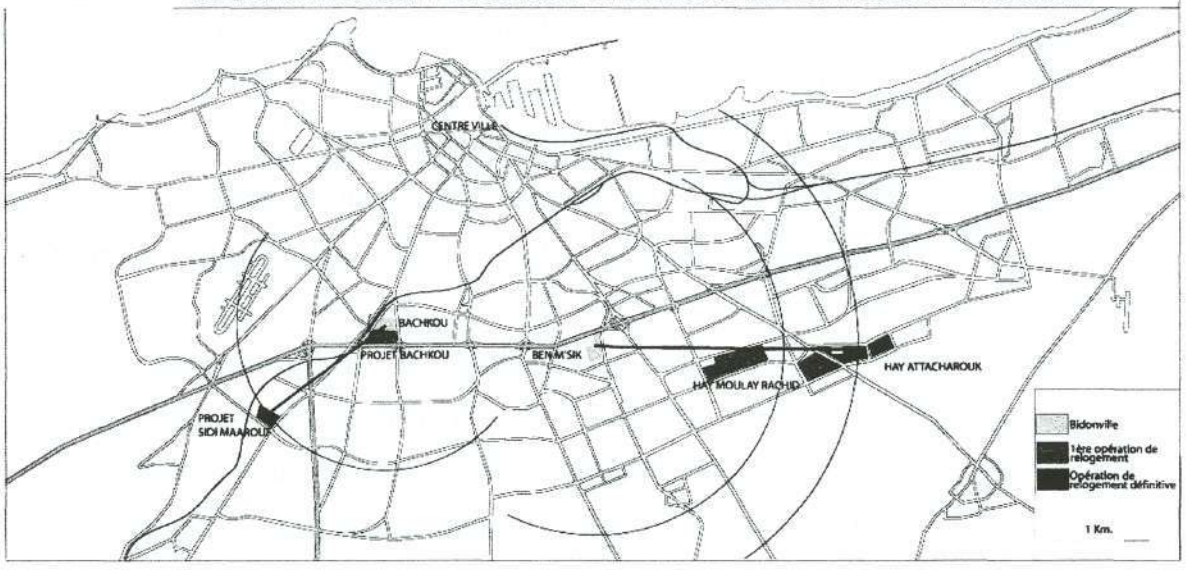
[168] Diagnostic de la pauvreté à Casablanca – Ben M'Sik, PNUD, 10/99, p. 10

[169] On peut retrouver ce programme dans le prospectus de vente, figure XX présenté dans la partie "péréquation".

surtout pour les habitants du bidonville Bachkou qui habitaient à l'ombre des immeubles en construction.

Cependant, les vicissitudes des projets ont repoussé plus loin les cités de relogement. Ce déplacement, illustré par la carte n° 8 est un mouvement centrifuge qui se fait à partir du lieu d'origine des relogés mais aussi à partir de la centralité de la ville de Casablanca.

Carte n° 7 ELOIGNEMENT PROGRESSIF DES RELOGEMENTS A PARTIR DU CENTRE VILLE ET DU BIDONVILLE D'ORIGINE



- Quels liens entre le bidonville et la cité de relogement ?

Les aménageurs ont développé un argumentaire digne d'une entreprise de communication pour expliquer le choix des sites de relogement. Dans un premier temps, ils expliquent qu'ils ont eu à respecter les limites administratives. Les aménageurs ont eu à leur disposition des terrains situés dans la même préfecture qui correspond aussi à la même délégation du Ministère de l'Habitat pour des raisons de commodités administratives, cela a permis de ne pas multiplier le nombre d'acteurs en jeux dans les programmes. Mais l'agglomération de Casablanca a connu de nombreux découpages et remaniements administratifs depuis le début des années 1980. Les sites de relogement se sont retrouvés par la suite éloignées de l'administration du site de départ.

Pour le site de la cité Attacharouk, le lien avec le lieu d'origine est expliqué par l'aménageur dans le fait que la cité jouxte le programme de recasement : *"limité à l'ouest par Hay Moulay Rachid, au nord par les lotissements privés en cours de réalisation, à l'est et au sud par la réserve foncière du plan d'aménagement communal, le deuxième site de*

Ben M'Sik se trouve dans le prolongement naturel du 1er site de relogement du bidonville Ben M'Sik déjà réalisé, dénommé Hay Moulay Rachid."[170]

Mais tant au niveau spatial que par les moyens de transport existant, les quartiers de relogement ne correspondent que très peu avec les lieux d'origine des relogés. Il semble intéressant de comprendre comment les aménageurs ont pu reloger les habitants dans des lieux aussi étrangers et urbaniser cette périphérie par les projets de cités de relogement.

3. Investir une nouvelle périphérie

Sur le front urbain de Casablanca, de Hay Oulfa à Ain Harrouda que l'on retrouve sur les photos aérienne ci-après, la frontière avec le rural n'est pas très nette, le développement de lotissements, l'éclatement des bidonvilles périphériques mais aussi de nombreuses parcelles "dormantes" des spéculateurs donnent à la périphérie de la ville une image instable et inconsistante. Après la reprise en main des questions de l'urbanisme par le ministère de l'intérieur, une nouvelle pratique urbaine plus vigoureuse s'est dessinée comme le retrace Brahim Zyani : "La maîtrise du développement urbain représente un axe fondamental dans la politique urbaine offensive appliquée dans l'agglomération. Celle-ci répond à un objectif politique bien déterminé : mettre un terme au développement anarchique de l'ensemble casablancais en le remplaçant par un tissu urbain intégré"[171] Les projets de cité de relogement interviennent lors des premiers bilans de cette politique de conquête de la périphérie casablancaise.

Nous verrons ici comment l'État, avec la projection des cités de relogement a voulu changer l'échelle et la typologie de cette "frontière". Nous analyserons ensuite les nouvelles images produites autour des projets et la manière dont elles donnent à voir la ville. Mais ces complexes de logements sociaux ne sont pas des œuvres qui par leur propre présence vont assurer le développement de la ville. Nous verrons donc quelles ont été les réactions des habitants déplacés dans ces quartiers conquérants.

---

[170] "Cahier des charges du projet Attacharouk " Ministère de l'habitat, Société de construction Attacharouk, 1987

[171] B. ZYANI, 1988, *Habitat, contrainte foncière et développement urbain à Casablanca*, in "Habitat État Société au Maghreb" Sous la direction de P.R. Baduel, p.222

a. "Il faut passer d'un urbanisme défensif à un urbanisme offensif"[172]

- Des espaces excentrés et "déshérités" de Casablanca.

Les communes qui constituent la périphérie récente de Casablanca sont longtemps restées hors de la ville ce dont rendent compte les témoignages variés, des rapports officiels aux analyses géographiques et même les guides à destinations des touristes ou hommes d'affaire qui enjoignent au visiteur de ne pas fréquenter ces lieux : "L'habitat périurbain, pour ne pas dire le bidonville, concerne des milliers de personnes principalement en proche banlieue (Ben M'Sik, Lissasfa...) où les maisons sommairement bâties partagent le terrain avec usines et autres entrepôts."[173] M. NACHOUI décrit l'une de ces communes dans les années 1990 : "Sidi Moumen n'a rien à voir avec la physionomie urbaine. On y trouve encore des champs de culture et de maraîchage, des écuries d'élevage bovin, des carrières, des dépotoirs et étangs, la décharge municipale, le cimetière, les bidonvilles, et les lotissements clandestins... Bref, c'est l'espace urbain le plus déshérité et le plus délaissé de la ville de Casablanca."[174]. Pour G. LEONARD cette périphérie casablancaise est "densément peuplée par les exclus de la campagne lointaine et les marginaux de la ville qui attendent dans les douars surchargés et des bidonvilles."[175]

Cet espace n'a donc pas le label urbain pour les géographes, mais pourtant, il n'est pas non plus vierge ni même à vocation agricole exclusive. Les photographies aériennes de 1998 présentées ci-après nous montre une ceinture urbaine très hétéroclite, constituée de friches industrielles, d'implantations industrielles récentes, de douars et de bidonvilles mais aussi de lotissements et on peut aussi distinguer, comme autant de taches blanches, l'urbanisme des cités de relogement.

---

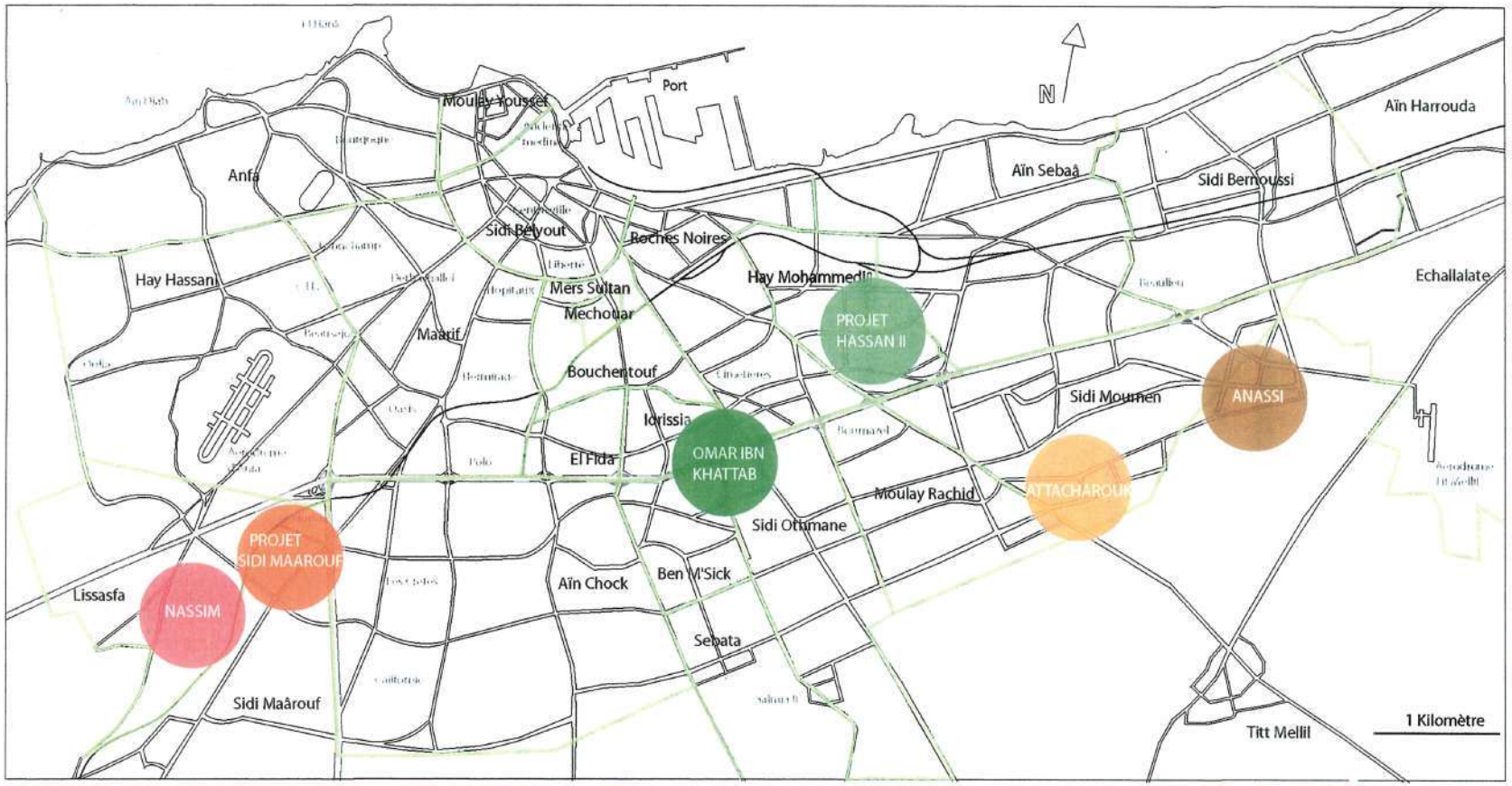
[172] Mot d'ordre lancé par le Ministre de l'Intérieur Driss Bassri aux cadres et aux notables de Casablanca réunis en 1986 pour débattre des questions relatives à l'aménagement urbain. Cité par B. ZYANI, 1988, p.221

[173] Business & Leisure, guide d'affaire : Maroc, n° 18, 12/1999, Paris, p. 98

[174] M.NACHOUI 1998, "Casablanca, espace et société, genèse et mutations de l'espace urbain de Casablanca", Publication de la revue "Espace géographique et société marocaine", Casablanca, p. 110

[175] G. LEONARD (1984) : "Aire de loisirs et zone de subsistance précaire : un exemple de périphérie urbaine, à Casablanca", 107ème congrès des sociétés savantes, Brest 1982, Section de géographie, Tome 1, p. 271

CARTE N° 7 LES SIX CITES DE RELOGEMENT DANS LA PERIPHERIE CASABLANCAISE



Projet Hassan II, 1998

Omar Ibn Khattab, 2004

Hay Attacharouk, 1997

Hay Nassim, 1998

Projet Sidi Maârouf, 2004

Hay Anassi, 1998

Photos : Hauw

- Des nouvelles unités d'habitation autonomes et structurantes

Dans notre première partie, nous avons vu les "attentions" qui dès 1980 ont été portées à la périphérie casablancaise par le ministère de l'intérieur. Nous rappelons brièvement les principales lignes de cette "reprise en main", cet "urbanisme offensif" :

- Un découpage administratif et l'implantation de 3 nouvelles préfectures.
- La création de l'AUC accompagnant l'élaboration des plans d'aménagement communaux et du schéma directeur.
- Et enfin, une nouvelle orientation pour la politique de logement social.

L'espace périurbain doit être alors complètement modifié, contrôlé, dynamisé par la percée de grands axes comme la route des préfectures, projet du SDAU pour relier les 3 nouveaux complexes administratifs, et l'alignement des immeubles sur les rues. L'implantation d'équipements comme la faculté de Moulay Rachid, des centres culturels, le marché de gros participent à ce mouvement. Les projets des années 1980 et 1990 tentent de mettre "aux normes" ces espaces mais aussi de les équiper.

Cela est toujours valable lors du passage du recasement en lotissement au relogement en immeuble collectif qui intervient à la fin de la décennie. La lecture des cahiers des charges des projets montre que les équipements accompagnant les immeubles de logement sont pléthoriques. A Attacharouk, on prévoit 3 pôles d'activité, un centre administratif, un second commercial et un troisième basé sur la culture, 43 hectares sont consacrés à de telles installations sur les 85 que compte le projet.

Il est clair qu'au même titre que les grandes infrastructures programmées dans la périphérie, ces nouveaux quartiers de relogement participent à l'aménagement à part entière avec les autres équipements. Ils sont prévus pour être autonomes, tout en permettant de structurer la périphérie : "Le projet Sidi Maârouf s'intègre dans le plan d'aménagement du secteur mais fonctionne aussi avec sa propre logique, nous y avons prévu tous les équipements d'accompagnement"[176]

[176] Entretien avec M. Lahbabi, architecte du projet Sidi Maârouf, 13/04/1999

- Les cités de relogement, des ensembles monumentaux

Les projets de cités de relogement sont abondamment repris sur des supports tels que la presse, des affiches, des sites internet, des plaquette publicitaires. Un des points communs à toutes ces représentations (nous y reviendrons plus longuement dans le paragraphe suivant) est la focalisation des vues sur les structures architecturales qui jalonnent ces cités.

Le lancement des premiers projets de relogement en immeuble coïncide avec un discours d'orientation de l'aménagement des villes marocaines donné en janvier 1986 par le roi Hassan II à Marrakech. Le roi s'exprime devant les urbanistes et les architectes en développant plusieurs thèmes. Il insiste sur l'aménagement global des quartiers urbains qui doivent être représentatifs de la ville marocaine : "la préservation de l'identité architecturale nationale et régionale" en faisant référence à un "cachet architectural [...] authentiquement marocain"[177]. Cette directive s'est retrouvée directement appliquée, pour ne pas dire "plaquée" sous forme de colonnades, de tuiles vertes et d'arcades sur de nombreux immeubles au Maroc. Un commentateur écrivait alors courageusement une critique à peine déguisée de ce mouvement dans le journal Lamalif : "La tuile... les façades sont à retaper! Luxueuses ou lépreuses, elles doivent se refaire une tête. Celle des autres ! Les portes devront courber l'échine : dorénavant, les arcades s'imposent. Riches et pauvres, vos briques ne comptent plus : c'est le nivellement par la tuile"[178]. Mais rares ont été de telles oppositions ouvertes à ce "retour" d'une certaine "marocanité.".

Lors des entretiens que nous avons réalisé avec certains architectes, ceux-ci ont largement commenté (à posteriori) l'obligation qu'ils avaient à l'époque de produire cette "*surcharge d'architecture idéologique*"[179].

Cependant, pour des programmes plus tardifs comme la cité Nassim, même si la "marocanisation" des bâtiments n'est plus un impératif le quartier reste très architecturé, avec des bâtiments formant des portes, des colonnades, des fronts bâtis très ordonnancés.

Il semblerait qu'au delà du discours derrière lequel se retranchent les architectes, c'est à dire, les exigences du pouvoir quand à la définition du "beau", il y ait un véritable désir de construire des "morceaux de belle ville" quelle que soit la tendance esthétique ou la prescription en cours. Ces quartiers d'immeubles qui pour certains furent les pionniers

---

[177] Discours royal 14/01/1986, "texte du discours royal prononcé par sa majesté le roi Hassan II au palais royal de Marrakech devant les corps des architectes", Ministère d'État chargé de l'intérieur. Direction de l'architecture et de l'aménagement du territoire.

[178] Abdelmajid Choukaili "Architecture, la géométrie dans l'impasse" in Lamalif n° 175, mars 1986, p. 64

[179] Entretien avec l'architecte Hariri de la cité Attacharouk, 02/11/98

comme c'est le cas de la cité Attacharouk dans la périphérie récente, sont donc marqués par une architecture très représentative de ce que devrait être Casablanca.
On peut donc y voir une tentative de rapprochement, voire d'intégration de ces communes vers la ville. C'est le même dessein qui avait produit les trois grands complexes administratifs à la suite des mouvements sociaux du début des années 1980. L'implantation de ces préfectures traduit la puissance de l'État tout en imposant leur monumentalité et leur centralité multipolaire dans la périphérie. C'est sur le même registre que le logement social participe à cette tentative de réappropriation des espaces "déshérités" observés plus haut.

La construction des cités de relogement témoigne de la volonté de création d'une nouvelle, d'une meilleure ville. Mais l'observation des projets en eux-mêmes ne peut être dissociée de l'étude des reproductions graphiques de ces nouveaux quartiers. En effet, les aménageurs de la périphérie casablancaise, par le biais de leur communication, entre autres publicitaire, ont mis en place un système de représentations qui a forgé l'identité des programmes de relogement mais aussi, à une échelle plus large de l'espace périphérique casablancais.

b. Investir par l'image : représentations des cités de relogement à Casablanca

"Tout ce qui est mis en image est visible, regardable avec sérieux, c'est-à-dire à considérer dans toute sa réalité, y compris dans celle de proposition" (LUSSAULT M. 1996, p.14). Nous analyserons donc ici la première "naissance" des cités de relogement sur le papier, avant même la pose de la première pierre, mais aussi leur "double vie". La première, assez merveilleuse, à l'exemple des résidences Omar Ibn Khattab, dans les documents des aménageurs et une autre, plus prosaïquement implantée dans l'espace périphérique de Casablanca.

- Une communication tous azimuts de la part des promoteurs

La communication, nouvelle fonction pour les aménageurs est intimement liée au relogement en habitat collectif. En effet, la nature des programmes immobiliers engagés est en partie commerciale. Le public des opérateurs n'est plus seulement constitué par celui, "captif", des zones d'habitat insalubre. Les campagnes publicitaires ne sont donc pas à destination des bidonvillois envers lesquels, nous l'avons vu auparavant, les aménageurs sont peu communicatifs. Par contre, la nouvelle mission s'attache à séduire deux cibles.

Le premier objectif est de commercialiser les logements de péréquation pour financer l'opération. La communication se fait alors vers des ménages à revenus réguliers et solvables comme l'indiquent les possibilités de crédit sur les plaquettes de tous les opérateurs ainsi que sur certaines, une rubrique spéciale RME (Résident Marocain à l'Étranger), présente aussi sur le site Internet du ministère de l'Habitat.

Le second relève d'une stratégie plus large : en effet, les opérateurs étatiques comme les promoteurs privés doivent à tout prix s'imposer comme des acteurs sérieux de l'urbain face à la concurrence. Dans cette lutte de pouvoir, la communication joue un rôle très important pour pérenniser leurs actions et leur existence sur Casablanca[180].

Le quartier est alors projeté sous plusieurs formes :

- des plaquettes publicitaires distribuées dans les salons du bâtiment et autres foires – expositions à travers le Maroc et à l'étranger. Ils sont souvent accompagnés par des invitations à la visite des appartements témoins,
- des encarts publicitaires dans la presse nationale,
- des panneaux publicitaires louant le *cadre de vie idéal* et *sain*, installés dans le voisinage du projet ainsi que les sorties d'autoroute les plus proches.
- un site Internet mis en ligne en 2001 sur le serveur du secrétariat d'État au logement.
- une présence des dirigeants et consultants des sociétés d'aménagement dans tous les colloques importants pour assurer la "promotion scientifique" des projets.

Ces supports de publicité et ces interventions sont en majorité assurés par les opérateurs eux – mêmes, ils sont sous – traités dans de rares cas, comme celui du projet Hassan II. En effet, dans ce cas, le syndicat des communes de Hay Mohammedi et Aïn Sebâa a commissionné la société PROGECOM pour la commercialisation et la communication de la nouvelle cité.

[180] Extrait d'un entretien avec un responsable de la société Attacharouk, juin 2000 : "Pour la société Attacharouk, il n'y a pas d'avenir, le seul objectif est de recaser Ben M'Sick. Et après, nous sommes dans une position incertaine, c'est pour ça que l'on essaye d'avoir d'autres projets sur Casa. En même temps, on est content que le projet [de relogement] se finisse"

Figure n° 9 : Plaquette de présentation de la cité Omar Ibn Khattab, trouvée au siège de l'ANHI à Rabat.

- des exemples de mise en scène des cités de relogement

Nous nous attarderons sur plusieurs supports que nous avons nous-même glanés lors de visites sur les salons de l'habitat, dans certains séminaires, ainsi que sur le site internet du ministère de l'habitat. Nous découvrirons plus précisément la mise en représentation des cités de relogement.

Sur ces documents, on peut observer dans le discours et l'iconographie, une tendance généralisée à la "magnification" des projets comme pour le Projet Sidi Maârouf dont "le plan de masse permet de créer un tissu urbain, tout en offrant à l'opération un caractère de résidence verdoyante, où les bâtiments sont organisés en îlots autour de patios plantés et aires de jeux d'enfants. Un bâtiment circulaire enjambant une voie carrossable marque l'accès principal et constitue l'enseigne de la résidence"[181]

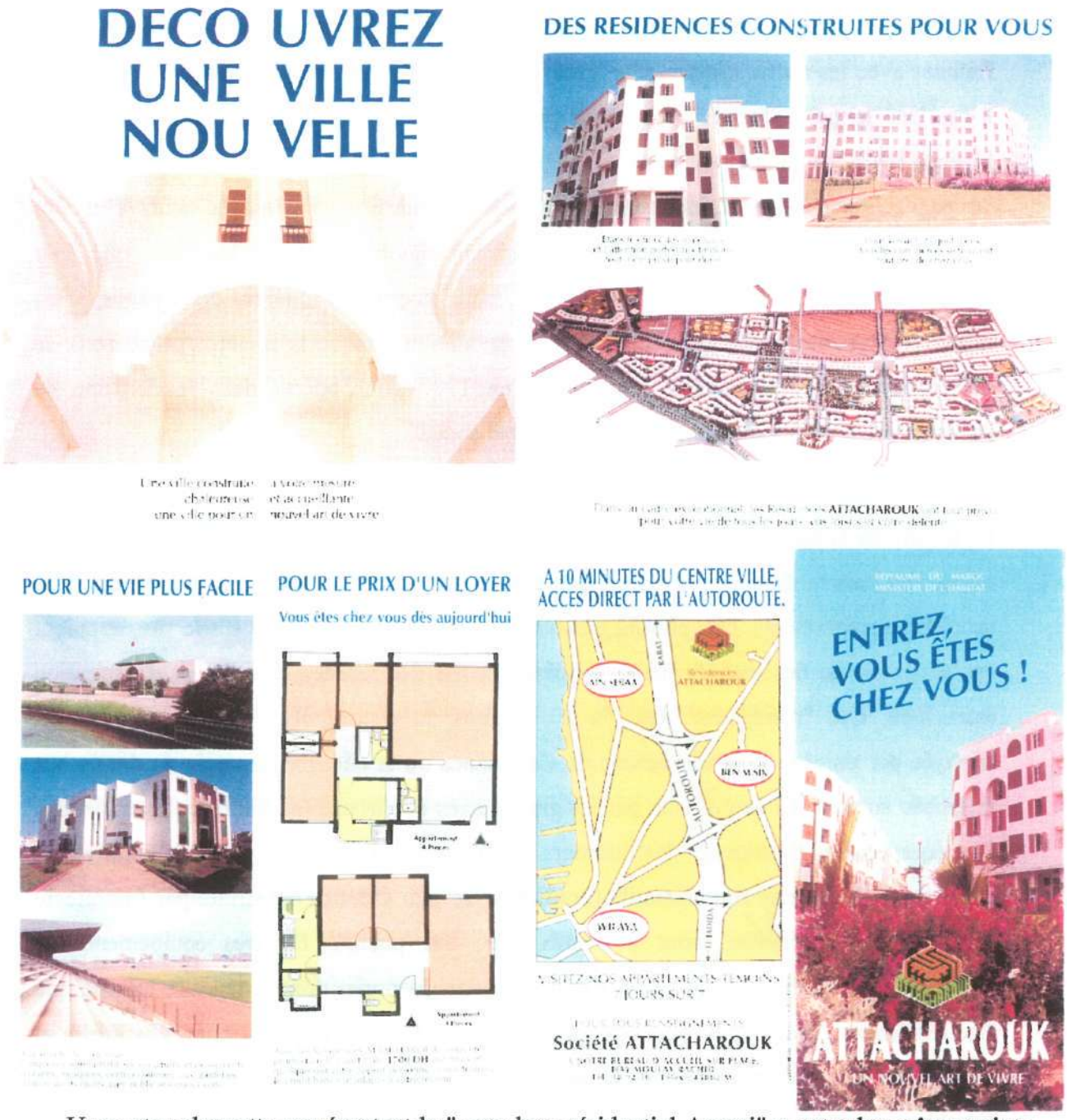
Le site Internet de la société Attacharouk est hébergé sur le serveur du secrétariat d'État à l'habitat avec les autres Organismes Sous Tutelle (OST) que l'on retrouve sur la page des liens. Dès la page d'accueil, on remarque l'aspect commercial du site avec une icône "spécial RME" et un slogan "votre propriété est notre priorité". En naviguant à travers les 13 pages principales, on découvre des photos du quartier : immeubles neufs avec des abords aménagés et la disponibilité des biens immobiliers à vendre ainsi que leur localisation sur des plans. Le relogement est, pour sa part, évoqué sur deux pages, il est même pudiquement évité dans le texte de présentation lorsque la société Attacharouk se définit comme un "organisme public créé en 1987 pour opérer dans le domaine de l'aménagement urbain et la réalisation de l'habitat social".

La lecture de la figure n° 10, une des premières plaquette de promotion publicitaire pour la même cité permet de découvrir la présentation d'une "ville nouvelle", "des résidences dans un cadre exceptionnel". Des photos, semblables à celles mises en ligne sur le site, appuient ces propos avec des massifs fleuris surplombés par des façades blanches et d'inspiration marocaine. Ces "résidences" sont "à 10 minutes du centre ville". Cette promesse est appuyée par un plan à grande échelle de Casablanca où la cité, par la magie du dessin, est rattachée au port, au centre ville par les grands axes de circulation déformés et réorientés. Des équipements prestigieux des quartiers voisins, tels qu'un théâtre / centre culturel, un stade et des bâtiments administratifs (préfecture de Sidi Othman construite par l'architecte français Michel Pinceau) sont présentés avec des photos. D'autres équipements de proximité sont visibles sur la photo d'une maquette du projet dont la légende affirme que "les résidences Attacharouk ont tout prévu pour votre vie de tous les jours, vos loisirs et votre détente". La représentation flatteuse qui est faite de cette nouvelle extension de Casablanca sert les intérêts commerciaux. On peut remarquer, comme sur le site internet,

[181] Programme de résorption du bidonville Bachkou : une réalité!, ERAC Centre, 08/1993, p.7

que le volet social du projet, le relogement des bidonvillois de Ben M'Sick, est totalement occulté sur ce support.

Figure n° 10. Plaquette de la cité Attacharouk trouvée sur un salon de l'habitat à Casablanca dans un stand du ministère de l'habitat.



Une autre plaquette représentant le "complexe résidentiel Anassi" montre les même points mis en exergue pour la cité Attacharouk, avec cependant moins de grandiloquence. On retrouve des images du quartier, intitulées "perspectives d'ambiance" montrant des immeubles blancs, des jardins et des allées où déambulent des silhouettes aseptisées. Les

équipements sont aussi mis en valeur avec un dessin de la mosquée, un schéma du centre commercial.

Les plans des appartements sont accompagnés des prix en centimes de Dirham et en Francs tandis que le crédit est "assuré". Les acheteurs ciblés sont donc R.M.E. qui investissent la richesse accumulée à l'étranger ainsi que les ménages à revenus modestes mais réguliers.

La situation du quartier est quant à elle représentée par deux plans qui ne reprennent que des lieux voisins du projet, l'autoroute, les grandes entreprises et le nom des communes. Alors que l'accès à la cité Attacharouk est représenté depuis le centre, quelques années plus tard, le projet Anassi est ancré lui, dans la périphérie.

Figure n° 11 Document commercial pour la cité Anassi trouvé sur un salon du bâtiment à Casablanca dans un stand du promoteur avec une proposition de rendez vous pour la visite de l'appartement témoin.

Bien que les cités Anassi et Attacharouk aient été construites dans des périodes et des contextes différents, les aménageurs mettent en représentation la périphérie est sud-est de la même manière.

- Cités de relogement / complexes résidentiels, une même utopie ?

Les représentations observées à travers ces documents se retrouvent lors des entretiens avec les aménageurs, notamment avec le changement de vocabulaire marquant le passage du "discours technique" au "discours de représentation". Le relogement est surtout décrit dans les textes officiels à l'aide de "termes guerriers" : *la lutte contre l'insalubrité, l'éradication des bidonvilles, les sinistrés, la population cible, le transfert de population*, mais lorsque l'on aborde les cités de relogement dans les documents de commercialisation, le vocabulaire se fait plus doux, avec par exemple : *la qualité de vie, les résidences, la beauté du site, la clarté des appartements* ; une citation plus longue d'un prospectus du projet Hasan II synthétise ce nouveau langage : "*Comme par enchantement, mon appartement est beau, confortable et bien réalisé, dans un cadre idéal pour le bien être de ma famille, de mes voisins et de mes amis, et je le finance avec facilité.*"[182]

Ainsi mise en image et en discours, la périphérie casablancaise change d'aspect dans les représentations des aménageurs : "la mission de la société Attacharouk apparaît comme l'aboutissement moderne d'un effort inlassable"[183].

Le parallèle avec les projets des villes utopiques est facile à établir car "le projet de l'aménageur prépare un avenir qui intègre réalisme mais aussi une utopie au sens d'un "pays imaginaire où un gouvernement idéal règne sur un peuple heureux" un "pays de nulle part", mélange de raison et de rêve"[184]. Le réalisme serait ici la lutte contre l'habitat insalubre tandis que le rêve serait celui d'une société vivant en harmonie dans une ville heureuse.

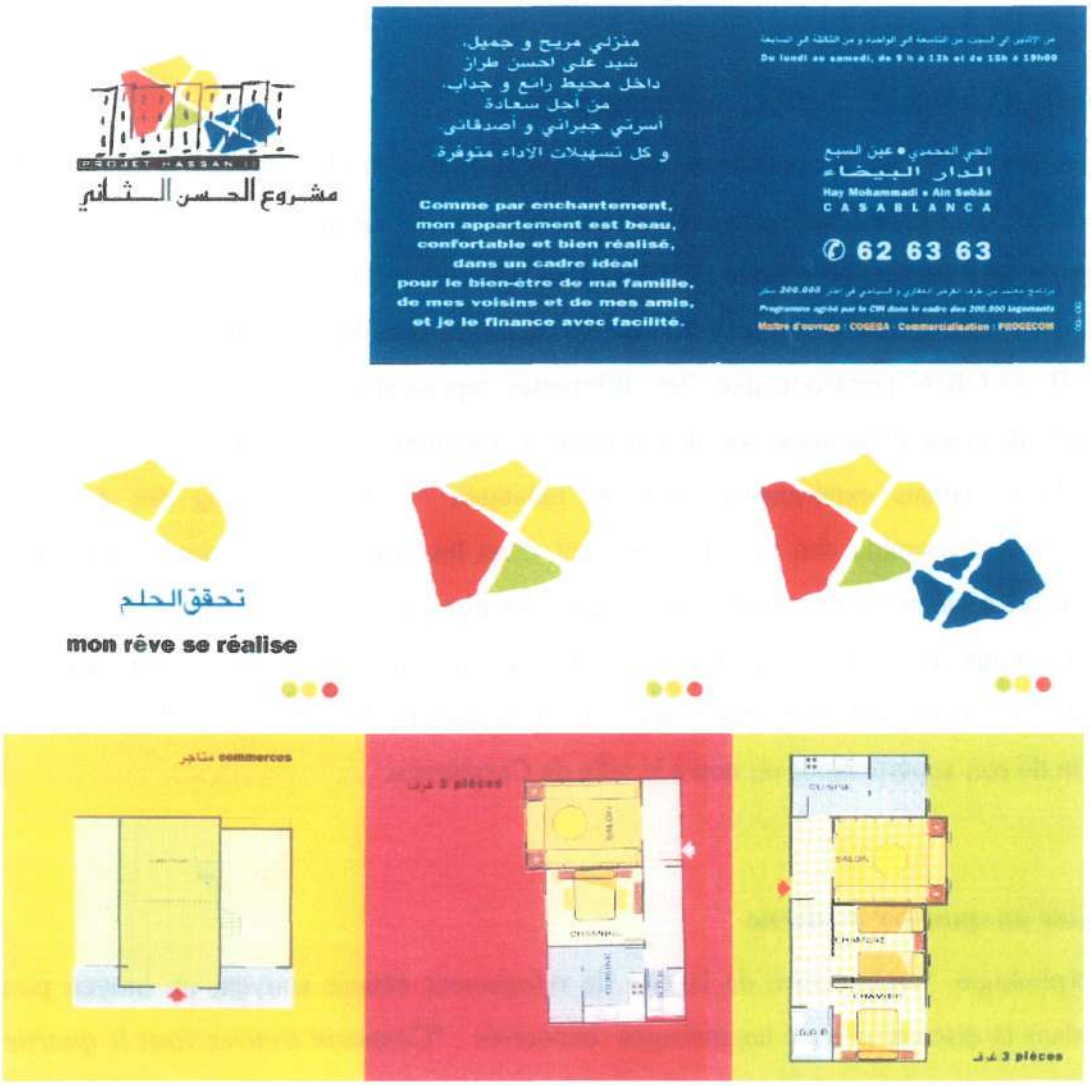
---

[182] Prospectus élaboré par l'agence de communication CO&CO trouvé en 1998 dans le bureau de vente PROGECOM du projet.

[183] *Missions,* extrait du site Internet de la société de construction Attacharouk, mis en ligne en 2001.

[184] A. Bailly, C. Baumont, J.M. Huriot, A. Sallez. (1995) : "Représenter la ville", Ed. Economica, , Paris, p. 100

Figure n° 12 Document de promotion distribué lors de la visite de l'appartement témoin de la cité Hassan II



Mais pour arriver à ce but, on constate que l'image évacue les problèmes sociaux, on ne retrouve pas de mise en représentation des relogements proprement dits, mais seulement du quartier construit pour l'occasion. C'est ce qu'on retrouve chez M. Lussault lorsqu'il affirme, prenant pour exemple Beyrouth, que "le dessin urbanistique, soutenu par le récit projectuel, devient un palliatif, un des ultimes médias donnant encore à voir un ordre citadin stable, une des rares images qui certes en général n'exhibe qu'un des fragments du kaléidoscope urbain, parmi d'autres, mais un fragment cohérent qui paraît faire sens et impose une signification à la totalité" (LUSSAULT M. 1996, p.8). Dans le cas des projets de relogement, ce média orchestré par les aménageurs sublime les cités pour les seuls yeux de la profession et d'une catégorie de la population (classes moyennes solvables et MRE). Les "principaux intéressés", les relogés ne sont pas touchés par cette signification et l'on

peut déjà entrapercevoir les problèmes engendrés par ce profond fossé entre l'idée urbanistique sous-jacente à chaque projet et leur investissement de la population relogée.

c. Paroles d'habitants : habiter une autre planète

"Où reloge t'on ?" était la question de départ et nous avons pu observer tour à tour le choix des terrains, leurs caractéristiques et les projets élaborés par les aménageurs. Pour porter un nouveau regard sur ce point, nous reformulerons ici la question : "où est-on relogé ?". Dans le cas d'une cité d'habitat collectif accueillant diverses populations dans la périphérie du Caire, B. FLORIN remarque que "les différentes représentations de la cité, étroitement liées aux diverses catégories sociales présentes, renvoient à sa configuration, ou à sa morphologie, jamais expérimentée par ses habitants"[185]. Tout au long des entretiens réalisés avec l'ensemble des ménages résidant dans les cités casablancaises, nous avons retrouvé cette même "impression d'inédit" dans les discours. Dans ces représentations des habitants, nous avons relevé deux propos permanents qui font écho aux desseins des aménageurs : d'une part, une appréciation de la modernité du quartier, et d'autre part, la question de son appartenance ou non à la ville de Casablanca.

- Habiter un quartier moderne

La morphologie, l'architecture de la cité de relogement étaient souvent un moyen pour entrer dans la discussion avec les ménages rencontrés : *"Comment trouvez vous le quartier ?"*. Cette question interpellait naturellement les interviewés, quelle que soit leur origine, leur parcours résidentiel, mais une analyse plus fine des carnets de terrains et des entretiens distingue deux temps dans le dialogue.

Les réponses des habitants à la question posée plus haut reprenaient dans la majorité des cas les éléments mis en avant par les opérateurs. "*Le quartier est bien, c'est moderne, c'est beau, j'étais surprise, ça m'a plu tout de suite, avant c'était très dur*"[186], la cité tranche donc, comme l'ont voulu les aménageurs avec le lieu de vie précédent, cette habitante, surprise par la construction du quartier reste assez vague pour exprimer sa satisfaction. Pour une autre interviewée, l'adhésion à la forme de la cité est plus précise : *"C'est la première fois que je voyais des immeubles comme ça, le quartier est moderne et plus*

---

[185] B. Florin, "Citadins ordinaires, citadins à part entière ?", in "Les compétences des citadins dans le monde arabe", Sldir. I. Berry et A Deboulet, Karthala, Paris, 2000, p. 138

[186] Entretien avec Houria, relogée de Ben M'Sik vers Attacharouk, 06/1997

intéressant que le quartier traditionnel pour l'espace et l'air"[187]. Les commentaires d'une large majorité des habitants sur leur nouveau quartier renvoient directement au descriptif des architectes, mais derrière ce discours que l'on peut qualifier d'"officiel", suivent d'autres commentaires.

En effet, lors de rencontres moins formelles ou lorsque la question n'était pas posée de front, les habitants critiquaient le logement collectif : *"par rapport à Hay Moulay Rachid, Attacharouk c'est mieux pour l'architecture, mais ici il n'y a pas d'espace, pas d'évolution possible*"[188]. Cela était particulièrement récurrent chez les relogés de Ben M'Sik qui ont vu leur anciens voisins bénéficier de logements embryonnaires à Hay Moulay Rachid.

On le voit, les principes de "modernité" voulus par les aménageurs ont été bien intégrés par les habitants des cités. Mais si les relogés reconnaissent facilement le côté exceptionnel de leur quartier, cela ne signifie pas qu'ils en sont satisfaits, et nous retrouverons plus loin les manifestations plus précises de ce mécontentement.

- Où sont les limites de la ville ?

Les entretiens révèlent aussi que les habitants reconnaissent des qualités urbaines aux quartiers de relogement. Une large majorité des personnes rencontrées arborait un sourire moqueur lorsque nous posions la question candide : *"est ce que vous êtes à Casablanca ici ?"*. Ils habitent à Casablanca puisqu'ils sont des casablancais. La plupart d'entre eux entreprenaient alors de nous expliquer les limites de la ville comme cette dame âgée : "*Je vais à Ouled Adou voir la famille, regarde, j'ai même ramené des fleurs, la campagne c'est là bas, ici, c'est Sidi Maârouf, c'est Casablanca*"[189].

Cependant, nous avons rencontré deux catégories d'habitants qui ne reconnaissaient pas ce caractère urbain, casablancais à leur quartier : les jeunes, dans leur large majorité, et les personnes ayant un parcours résidentiel exclusivement urbain. Les critiques portent sur l'éloignement du quartier par rapport au centre ville : "*pour nous les jeunes, cet endroit est en marge. Ben M'Sik est une place stratégique, on pouvait joindre toute la ville rapidement sur notre mob.*"[190]. Cette même sensation d'éloignement, amplifiée par l'environnement désolé de sa cité a poussé cet habitant à agir dans une association de quartier : "*L'amicale s'est créée en 1992/1993, c'était désertique ici, nous sommes à la périphérie des*

---

[187] Entretien avec Souad, relogée des faubourgs vers Attacharouk, 06/1997
[188] Entretien avec Karim, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk, 06/1997
[189] Entretien avec Khadija, 04/1999
[190] Entretien avec Hamid, 22 ans, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk, 05/1997

bidonvilles"[191]. Mais plus que l'éloignement, les jeunes reprochent à leur nouveau quartier de n'être qu'une "*coquille vide*", "*sans vie*" : "*on habite sur une autre planète, avant c'était animé, les amis sont restés là bas*"[192]

Les habitants des nouvelles cités de relogement portent donc un avis mitigé sur leur nouvel environnement. D'un côté, ils lui reconnaissent un certain charme, "*c'est beau ici*" et d'autres atouts comme "*la propreté*", "*le calme*", "*l'air pur*". Mais d'un autre coté, ils avouent ne pas très bien comprendre pourquoi on leur a "*imposé*[193] *un quartier qui est comme un monument*". Pour beaucoup, le logement économique sous sa forme de lotissement leur semble beaucoup plus approprié et tout aussi urbain que leur cité. Déjà , en 1989, avant même que les premiers habitants investissent la cité, K. Lamjad avait relevé dans une enquête personnelle le refus des appartements par les habitants de Ben M'Sik : "La totalité des familles contactées préfèrent la maison embryonnaire de la cité Moulay Rachid, adaptée à leurs besoins et à leurs moyens. Elles jugent que l'appartement est inconfortable, même si 10 % seulement parmi elles ont déjà vu ces appartements. Ce jugement s'explique par le fait que ceux – ci ne sont pas évolutifs." (Lamjad, 1992, p. 277)

---

[191] Entretien avec Abdelbasset, président de la widadya Ikhlass, habitant de Attacharouk, 06/2000

[192] Entretien avec Nouria, 19 ans, relogée des faubourgs vers Attacharouk, 05/1997

[193] Cela est surtout valable pour les relogés mais aussi pour certains des habitants qui ont acheté leur appartement. En effet, devant la crise du logement, acquérir un appartement à Casablanca ne leur était possible que par le biais de leur entreprise. Pour les ménages à revenus modestes, à l'instar des relogés, le choix d'habiter une telle cité s'est imposé de lui même.

à laquelle

Si la ville de Casablanca dispose d'une image globale très positive, notamment pour son dynamisme, ses quartiers périphériques en sont exclus. Ils ne constituent pas des banlieues, mais simplement un "espace vague", une zone de déréliction auquel on attribue le nom générique de "périphérie".

C'est sur cet espace supposé vierge que les aménageurs ont décidé d'implanter les unités de relogement. Ce n'est pas un choix net effectué par ces professionnels de l'urbanisme, il est issu des contraintes foncières et financières qui leur laissent une marge de manœuvre très étroite.

Peut - on cependant parler de choix par défaut ou effectué sous la contrainte ? C'est ce qui ressortait des entretiens et des communications publiques des aménageurs. Mais en arrière - plan, une idéologie de conquête (ou de reconquête pour certaines zones) est associée à ces différents projets. Ces opérations de relogement sont donc une des manifestations concrètes d'une idée nouvelle de la ville et son organisation. oui

Quelle est la place des habitants dans cette nouvelle "idée de la ville" ? Pour les aménageurs, il n'y a pas de doute, la population va inévitablement adhérer à un projet qui lui offre de "l'air pur, de l'espace, des bâtiments propres et fonctionnels". L'analyse des entretiens avec les habitants démontre que cette adhésion est assez vague. La ville modèle que l'on a tenté d'édifier dans la périphérie ne correspond pas au idéaux d'une population qui reste très attachée à "la terre et la maison". Si, pour certains aménageurs, le seul fait que les cités soient habitées par des relogés signifie que la population est réceptive au programme d'habitat collectif, on peut aussi penser que ces mêmes habitants sont des otages des programmes de relogement. En effet, les ménages à faibles ressources ne disposent d'aucune alternative pour se loger décemment à Casablanca, que ce soient les bidonvillois bénéficiant d'une aide au relogement mais aussi des petits fonctionnaires ou des ménages à revenus irréguliers. Pour ces deux dernières catégories, les appartements des cités de relogement sont dans les années 1990 les seuls accessibles tant sur le point de la disponibilité que sur celui du financement[194].

La nouvelle politique visant à déplacer les habitants des bidonvilles vers des cités d'habitat collectif semble diligemment menée par les pouvoirs publics. Mais si les différents projets sont bien finis sur le papier nous verrons maintenant de quelles manières ils sont mis en œuvre sur le "terrain rigoureux" de la périphérie casablancaise.

---

[194] L'apparition du programmes des 200.000 logements à partir de 1995 rendra cependant moins attractive l'offre des cités de relogement. Les ménages à faibles revenus leur préfèrent les nouveaux quartiers de logement populaire qui leur sont "exclusivement dédiés", "fuyant" la proximité des bidonvillois même relogés.

CHAPITRE 2

DES RÉALISATIONS INCOMPLÈTES, LA FIN D'UNE UTOPIE ?

Formidable support pour simuler la nouvelle vision de la périphérie tout en suscitant le rêve et l'envie, la maquette est indéniablement la référence, l'étalon de tous les complexes résidentiels. En 1997, Belaïd, candidat malchanceux aux élections municipales de Sidi Moumen, avait pourtant comme programme de transformer (ou devrait-on dire conformer) la cité Attacharouk à l'image de la maquette trônant dans le hall de l'opérateur. À la SONADAC en 1998, la salle de réunion ressemblait plus à une salle d'exposition où chaque projet était figuré en relief dont la cité Nassim. La maquette du projet Omar Ibn Khattab, ressortie par l'ANHI en 2000, a même été royalement examinée lors d'une des premières visites officielles de Mohammed VI à Casablanca[195].

En observant ces complexes résidentiels miniaturisés, on imagine qu'une transposition littérale dans la périphérie casablancaises est un défi ardu pour les opérateurs. Ainsi aucune cité n'a de trottoir rose, de boulevard planté d'arbres plus hauts que les immeuble et encore moins de parc verdoyant autour d'un lac.

De cette utopie on ne retrouve pas beaucoup d'éléments dans les complexes résidentiels où seuls, ça et là, quelques objets monumentaux, un porche, des balcons à colonnades témoignent des projets ambitieux. La construction de ces quartiers, dont aucun n'est achevé en 2004, a connu de multiples refontes dont la tendance générale est celle de la rationalisation du bâti et l'économie des infrastructures.

Au delà de la comparaison des promesses et des réalisations, c'est le processus de relogement en lui même qui est considérablement modifié. Les projets combinés d'éradication des quartiers d'habitat insalubre à Casablanca et de l'accession aux appartements des complexes pour tous les mal-logés sont rapidement confrontés et mis en difficulté par la baisse des aides de l'État mais aussi par la résistance et les logiques des habitants parfois sous-estimées.

---

[195] "Casablanca a réservé hier un accueil enthousiaste à S.M. Mohammed VI : logements et infrastructures de bases parmi les réalisations d'envergures inaugurées par le souverain" à la Une du journal Le Matin du Sahara et du Maghreb, n°10-610, 08/02/2000. Laïdi Parjou, note dans son article qu'après avoir visité un

A. DES PROGRAMMES DE RELOGEMENT SANS CESSE MODIFIÉS.

Le renouvellement de la lutte contre l'habitat insalubre mis en place à partir de la fin des années 1980 semble apte à dépasser les obstacles inhérents des anciennes opération de recasement sur le sol de Casablanca. Cependant, nous allons maintenant voir que les tensions qui se développent au sein de ces projets sociaux sont multiples. La complexité des relations entre chaque type d'acteur entraîne des télescopages entre leurs points de vues qui se caractérisent schématiquement par l'opposition des intérêts sociaux et techniques. Ce contexte rend la réalisation des cités fluctuante. Afin de mieux retranscrire cette évolution, nous définirons tout d'abord la nature exacte des projets, ou du moins, ce qui était envisagé au départ. Nous verrons ensuite les différentes évolutions des projets autant chronologiquement que dans leur forme.

1. Des projets initiaux grandioses

Quel qualificatif employer pour des projets à vocation sociale certes, mais qui sont aussi très emblématiques d'une certaine volonté de rompre avec la production urbaine courante ? Pour des projets similaires au Caire, B. FLORIN employait le terme de "projet pharaonique", dans le cas de Casablanca, nous pourrions regrouper ces projets sous la bannière de "projets majestueux" ou "projet royaux". Cela se vérifie pour les cités édifiées par les pouvoirs publics : le relogement des carrières centrales ne porte-t-il pas le nom du roi : "Projet Hassan II" ? Pour le projet privé Anassi, l'empreinte de la monarchie est aussi mise en valeur par une plaque ornant la place centrale, commémorant l'inauguration de la seconde tranche par le roi Mohammed VI en 1999. Nées sous de si bons hospices, l'avenir des cités de relogement semble radieux. En effet, les cahiers des charges sont remplis de bonnes intentions regroupées dans le tableau n° 11. Nous le commenterons tout d'abord sur la partie "offre de logement" puis nous verrons combien les équipements programmés semblent prometteurs pour modeler la périphérie en un espace urbain attrayant.

---

appartement témoin, c'est autour de la maquette que "le roi a remis les clefs de 250 logements aux sinistrés de Hay Boujdour".

Tableau n° 11 : Détails des projets initiaux de construction des cités de relogement

	ANASSI	ATTACHAROUK	NASSIM	OMAR IBN KHATTAB	PROJET HASSAN II	PROJET SIDI MAAROUF
LOGEMENTS	104 ha. appartements : 4000 pour Douar Skouila 4000 pour les bidonvilles de Sidi Moumen 2000 de moyen standing 100 lots de villas	85 ha. 6505 appartements de relogement 6500 de promotion	316 ha. 2550 appartements de relogement 666 lots d'immeubles 256 lots de maison de ville 1069 lots de villa	7 ha. 619 appartements de relogement	5946 logements	7,6 ha. 1372 appartements de relogement 113 de promotion
EQUIPEMENTS SCOLAIRES	8 établissements	3 primaires 2 collèges 3 CQP	2 Garderies * 13 Primaires 4 Collèges 3 Lycées 1 CQP			1 garderie
EQUIPEMENTS DE SANTE		2 dispensaires 2 centres de santé	1 centre de santé 2 dispensaires*	1 dispensaire		
CULTE	1 Mosquée du vendredi	2 mosquées du vendredi 2 mosquées de quartier	1 mosquée du vendredi 4 mosquées de quartier	1 mosquée du vendredi	1 mosquée du vendredi	
SERVICES	1 four hammam 1 centre commercial	8 fours hammam 1050 LUP	4 Fours hammam* 3 marchés 438 LUP	2 fours hammam 700 LUP	1 marché	1 Four hammam 141 LUP
SPORTS ET LOISIRS	1 équipement sportif	1 stade 3 salles omnisports Espace vert de 3,1 ha.	Parc de loisir et d'attraction de 55 ha, un plan d'eau et un zoo. Complexe culturel Équipement sportif Maison des jeunes		1 stade Complexe culturel Maison des jeunes	1 centre culturel

* Données pour la première tranche du projet regroupant 56.5 ha.
LUP : Local à usage professionnel
Sources : spéculations les plus optimistes des documents produits par les opérateurs et les architectes des cités de relogement.

a. Une offre importante de logements sur Casablanca.

En une décennie, de la fin des années 1980 à la fin des années 1990, les projets des cités de relogement apparaissent comme une relance de la construction publique à Casablanca. Certes, on est loin des scores de productivité des années 1980 où les lotissements poussaient de terre comme des champignons, cependant ces nouveaux programmes immobiliers sont loin d'être anecdotiques puisque la lecture des différents projets indique que l'offre totale en logement collectif est de plus de 23000 appartements. Cette offre nouvelle préfigure la lancée des "200.000 logements" sous la forme d'immeubles à partir de 1995 par le roi Hassan II.

Cependant, les appartements érigés sur ces quelques 500 hectares ne sont pas les seules unités à être générées par les opérations de relogement. On note sur le tableau mais aussi sur les plaquette publicitaires des figures n° 10 et 11, que l'offre de logement ne s'arrête pas

aux appartements. Que ce soit dans la cité elle même comme à Nassim ou dans des programmes connexes comme les fronts bâtis réalisés à Hay Moulay Rachid par la société Attacharouk, les lotissements de maisons de ville, de villas sont ouverts dans l'ensemble de l'espace périphérique dans le principe de la péréquation.

Ce sont presque 30.000 logements qui sont programmés sur une demi décennie par les pouvoirs publics. Les projets de cité constituent une grande partie de l'offre de logement urbain à Casablanca si l'on ajoute les programmes annexes garantissant le financement des relogements. S'opposant à l'idée de l'habitat social des années 1980 où seule la production massive de logements, de terrains comptait, les aménageurs se sont cette fois particulièrement penchés sur la question des équipements. Leur projection dans les cités semble tellement extraordinaire que certains journalistes en oublient presque le caractère social des projets pour s'extasier devant la future opulence de ces quartiers de relogement.

b. Un foisonnement d'équipements programmés

La politique du relogement intervient après des décennies de recasement dans la périphérie casablancaise. L'un des reproches fait à ces opérations par les aménageurs, est le paysage morne engendré par ces lotissements sans fin et sans structuration efficace de l'espace par des équipements. Le seul souci de l'État et de ses opérateurs était de construire du logement. Cependant une nouvelle politique apparaît au début des années 1980 avec la construction de la cité Hay Moulay Rachid qui compte de nombreux équipements ; pour retenir les plus importants, on peut citer un complexe sportif, un théâtre et son ensemble culturel ainsi que deux facultés.

Dans les programmes des opérations de relogement, on retrouve bien sûr de telles installations structurantes, mais aussi, des équipements de proximité qui sont intégrés dés les premières esquisses dans le projet. Lors du lancement des travaux, les aménageurs ont, à chaque fois, insisté sur la spécificité de leur projet qui est de livrer un quartier complet, urbain. On se réfère alors à la maquette qui tient un rôle très important dans le projet, puisque les espaces verts et parcs prévus sont bien verts, les minarets des mosquées dominent les bâtiments et les centre commerciaux semblent bien achalandés. L'observation des cahiers des charges, plans et maquettes donne donc l'image d'une cité, qui à l'image de la médina, se rassemble autour d'édifices tels que la mosquée, le four / hammam, le souk.

On a vu auparavant que les idées forces communes à toutes les opérations de relogement peuvent être formulées sous la forme de deux affirmations : "vivre mieux", "vivre en ville". Les équipements projetés reflètent parfaitement ces maximes. D'une part, on peut mener

une vie saine dans un endroit peu dense, parcouru de grandes avenues, ponctué par des parcs comprenant pour certains comme dans la cité Nassim un lac et un zoo, des structures sportives, stades, salles omnisports. L'hygiène y est aussi très important avec un maillage très serré de centres de santé, de hammams et de dispensaires.
D'autre part et en complément de ce cadre de vie sain, on trouvera dans les cité une vie urbaine digne de "la vielle ville arabe". En effet, les habitants auront à "deux pas de chez eux" un large choix de commerces dans les Locaux à Usages Professionnels (LUP), de nombreux divertissements dans les centres culturels ainsi que toutes les facilités dans les complexes administratifs. Les aménageurs n'hésitent pas à affirmer le caractère fédératif de leur cité : "afin de permettre un brassage social et faciliter l'intégration de la population à reloger, la cité Nassim comprend une typologie très variée de logements [...], des activités et des équipements sociaux et d'accompagnement et un parc de loisir et de détente aménagés sur les berges de l'Oued Bouskoura"[196]

Les projets de relogement bien qu'ils soient souvent présentés par les aménageurs ou dans la presse comme des projets indépendants, sont cependant inclus dans des schémas beaucoup plus vastes. Élaborés par les aménageurs qui veulent "renouveler" le logement social à Casablanca, les cités sont présentées comme des produits finis comprenant logements et équipements pour façonner une nouvelle périphérie de Casablanca. De leurs possibles évolutions, de leurs transformations futures il n'est pas question dans les projets. Dans le même sens, le bilan critique réalisé par des experts de l'urbanisme en 1999 montre que "nombre de montages techniques et financiers des opérations, [...] relèvent plus souvent d'une représentation idyllique des réalités que de l'approche réaliste et pragmatique des différentes phases de réalisation pour atteindre les objectifs du projet. Les différentes phases de réalisation que compte tout projet sont en effet souvent conçues comme un édifice totalement rationalisable et prédictible, et en n'imaginant que des issues positives à chaque phase. Telle une programmation de billard, seuls les coups gagnants sont retenus et les différents scénarii, du pire au moins bon par exemple, ne sont pas sérieusement envisagés."[197] Ces images du "château de carte" et du "joueur de billard" nous semblent bien résumer les situations des aménageurs entreprenant les opérations de relogement

---

[196] "La gestion des métropoles aujourd'hui", Intervention de M. Saïdi, Directeur de la SONADAC au colloque "Le devenir de la ville", 25 / 02 /2000, Fondation Hanns Seidel, Rabat
[197] Bilan critique sur les interventions en bidonvilles au Maroc, Synthèse, Octobre 1999, p. 83

élaborées "hors sol" et ensuite confrontées aux contraintes économiques et sociales de Casablanca.

2. Des réalisations saccadées : une succession de blocages et de "retraductions" des projets

Dans le même rapport cité plus haut, les auteurs rappellent aux aménageurs que "le projet n'est pas un simple programme d'activités ; les conditions extérieures et les contraintes des acteurs sont à la fois imparfaitement connues et maîtrisables, l'incertitude et les aléas sont monnaie courante"[198]. Cette analyse concernant l'ensemble des opérations touchant les bidonvilles au Maroc est parfaitement adaptée aux projet de relogement en habitat collectif à Casablanca. Après avoir détaillé les cahiers des charges irréprochables, conjuguant parfaitement, en apparence, les intérêts sociaux et techniques, nous allons voir maintenant comment ces projets évoluent une fois confrontés aux réalités locales. Nous utiliserons principalement les entretiens réalisés avec les opérateurs ainsi que les "documents critiques" de cette politique de relogement produits plus récemment. Dans un premier temps, nous analyserons les blocages rencontrés par les aménageurs. Nous retracerons dans un second temps les édifications lentes et laborieuses. Enfin, nous constaterons comment ces projets "rigides" se disloquent, se contractent et se reformulent au fur et à mesure de l'avancement des opérations et des problèmes rencontrés.

a. Blocages et imprévus dans la réalisation des projets

- Des relations tendues avec les "bénéficiaires"

Nous avons vu précédemment que le dialogue entre aménageurs et habitants du bidonville est emprunt de méfiance. Dans le cadre du relogement de Bachkou, le Directeur de l'ERAC nous relate ce cas de figure : "*On avait organisé un programme de recasement "in situ" mais les gens n'ont pas eu confiance dans le projet, les inscriptions ont été ouvertes mais les gens n'ont pas participé à l'opération*"[199]. A différents niveaux, les opérateurs ont tous rencontré ce type de difficulté qui provoque des ralentissements ou même comme c'est le cas pour Bachkou, un enlisement total du projet. Faire converger les points de vue des acteurs prend parfois beaucoup de temps : dans le cas du bidonville Bachkou dont le relogement a été lancé en grande pompe en 1993, les premiers relogés ont investi le projet

[198] Bilan critique sur les interventions en bidonvilles au Maroc, Synthèse, Octobre 1999, p. 83

Sidi Maârouf en août 1998. Il existait deux principaux "écueils sociaux" qu'aménageurs et habitants ont dû surmonter pour débuter le relogement. "Le panier de voix" que constituent les habitants du bidonville est crucial pour certains élus communaux sans scrupules. En période d'élection, les candidats n'hésitent pas à faire des promesses fantaisistes et très alléchantes pour les bidonvillois : *"On nous a dit juste avant les élections de la commune en 1997 qu'on allait avoir des terrains pour construire un vraie maison, ici à Bachkou"*[200]. Malgré l'arsenal juridique déployé pour mieux contrôler les fraudes électorales, le fait divers suivant accompagné du dessin humoristique de la figure n° 13, illustre bien les stratagèmes utilisés par certains candidats aux élections communales : "Plusieurs présidents, surtout ceux qui ont des bidonvilles dans leurs communes ont été pris en flagrant délit [de fraude électorale]. Ils ont été rappelés à l'ordre. Tel le président d'une commune, à Témara qui a pris le soin de doter les baraques de nouveaux postes d'électricité sans aviser l'autorité de tutelle. Mal lui a pris, puisqu'il a été sommé de reprendre les postes d'électricité."[201] Sans réel projet pour la population des bidonvilles sinon celui qu'elle y demeure le plus longtemps possible pour assurer leur réélection, certains politiciens locaux mettent en péril les programmes de relogement.

Figure n° 13 : Les élections communales vues par l'humoriste AIK dans la presse francophone.

Source : L'Economiste 02/09/2003

L'autre écueil à surmonter est celui du coût du relogement assumé par les bénéficiaires. On a vu que les enquêtes socio – économiques n'influencent que dans une faible mesure l'élaboration du projet de relogement, ce sont donc les aménageurs qui fixent le montant de la participation des ménages. Dans le cas de Bachkou, la somme demandée au départ par

---

[199] Entretien avec le directeur de l'ERAC CENTRE, 23/05/1998
[200] Entretien avec Hassan, relogé à Sidi Maârouf.

l'ERAC a été jugée trop élevée par les bidonvillois qui n'ont alors pas versé d'avance. La capacité de financement de l'opérateur se trouvant ainsi affaiblie, le projet fut stoppé.

Que ce soit une crise de confiance ou bien un refus de participer financièrement à l'opération, les bidonvillois disposent d'un pouvoir de blocage très efficace dans les opérations de relogement. Bachkou en est l'illustration parfaite mais chaque projet, comme celui touchant le bidonville Carrières Centrales, a connu des ralentissements sensibles suivant le niveau d'adhésion des bidonvillois au projet (Cf. Infra Partie II p. 177 : - *Un dialogue en gestation : le relogement du bidonville Bachkou dans le projet Sidi Maârouf.*)

- Une organisation surplombante

Les mauvaises relations entre aménageurs et habitants sont très handicapantes mais, les opérateurs, derniers maillons sur le terrain, rencontrent d'autres formes de "résistances". Soumis à la pression du ministère de l'habitat qui leur dicte les choix, les orientations de leurs actions de relogement, les organismes tels que l'ERAC Centre ou encore l'ANHI, se sont trouvés "parachutés" sur le terrain.

Au départ, le projet peut sembler rassembleur, comme l'explique cette présentation du relogement de Bachkou qui envisage "une synergie de groupe : l'Agence Urbaine, les préfectures d'Anfa et d'Aïn Chock – Hay Hassani ,les communes du Maârif et de Sidi Maârouf et l'ERAC Centre dans une démarche basée sur la concertation et une préoccupation majeure à savoir l'aboutissement de cette action de grande portée sociale et urbanistique"[202].

Cependant, quelques années plus tard, et beaucoup de retard par rapport au calendrier de départ, un technicien de l'ERAC nous avouait que "*pour les ventes à Sidi Maârouf, on a eu des blocages au niveau du permis d'habitat. D'abord, on a installé l'eau et l'électricité dans les appartements avec une promesse d'installation des lignes téléphoniques, mais ce programme n'est pas accepté [...]. C'est un projet social qui devrait être traité avec une loi souple, on nous demande les mêmes exigences que les promoteurs classiques. Il n'y a pas de collaboration entre chaque acteur*"[203]. Lors des entretiens, les opérateurs se sont souvent plaint de "l'isolationnisme opérationnel" dans lequel leur ministère de tutelle les "abandonne" une fois l'opération lancée. Après avoir rencontré des difficultés de relation avec entre autres, les architectes, la commune Sidi Moumen et le ministère des Domaines, la société Attacharouk, "dans le cadre de la transparence et l'implication du personnel dans

---

[201] Noureddine FASSI l'Économiste 02/09/2003

[202] "Programme de résorption du bidonville Bachkou : une réalité !", ERAC Centre 08/1993, p. 13

l'activité de la société, monsieur le directeur général a tenu une réunion d'information le 23 février 1998 avec l'ensemble du personnel [...] sur la réinstallation d'un climat de confiance entre la société et ses différents partenaires."[204] Sur une échelle plus large, à partir de tables rondes composées des opérateurs de relogement à travers le Maroc, des experts ont relevé que "les procédures d'élaboration des projets où l'identification et la formulation sont d'une part insuffisamment travaillées en dehors des aspects techniques et financiers [...] et d'autre part, menées en dehors de toute participation des autres partenaires, ou soucis de négociation avec eux"[205]

Ce type d'organisation "d'en haut" adopté par l'État se retrouve aussi dans la conduite parfois désordonnée des projets. Ainsi, l'agence de l'ANHI s'est vue "réquisitionner" un programme de moyen standing pour les sinistrés des inondations de Hay Boujdour. L'architecte du projet décrit ce changement de destinataire : "*Omar Ibn Khattab est une commande banale, la seule difficulté c'était la cohabitation des commerces et des logements. Depuis, on a tout repris à 100% en gardant le plan de masse. Mais du logement social avec un ascenseur pour 5 étages c'est opposé aux principes du logement social*"[206] . D'autres confusions sont aussi apparues dans les autres programmes. Ainsi, la société Attacharouk a-t-elle plusieurs fois changé de cap sous la férule du ministère de l'Habitat. La mission première de la société était de reloger les bidonvillois de Ben M'Sik dans la cité éponyme. Mais les changements successifs de directeurs, nommés par le ministre de tutelle, ont parfois renversé la situation.

En 1995, après l'échec du lancement de la troisième et dernière tranche du relogement de Ben M'Sik, de nouvelles stratégies sont esquissées. L'arrivée de M. Lhassani, un directeur "gestionnaire" issu du milieu bancaire va avoir certaines répercussions sur les projets de relogement. D'une part, le terrain qui devait accueillir la 3ème tranche est destiné à la promotion classique d'immeubles de moyen standing, tandis que les 3100 ménages restant disposeraient d'un lot de terrain à Médiouna à 8 kilomètres à vol d'oiseau de Ben M'Sik.

---

[203] Entretien avec le chef de projet pour Sidi Maârouf, ERAC Centre, 9/04/1999

[204] Bulletin interne de la société Attacharouk n° 0, 03/1998, p. 3

[205] "Bilan critique sur les interventions en bidonvilles au Maroc, Synthèse", Octobre 1999, p. 79

[206] Entretien avec l'architecte de Omar Ibn Khattab, 30/10/1998. Le programme Omar Ibn Khattab avait pour vocation initiale de résorber sur place le souk informel de Derb Milan par la création de 700 locaux à usage professionnel. Les appartements édifiés au dessus du souk devaient être destinés à la vente pour assurer le financement par péréquation de l'opération.

Mais ce projet ne vit pas le jour, sans doute s'inquiéta-t-on des réticences de la population à partir si loin de la ville. Un nouveau projet apparut comme "la solution finale" : le partenariat. Pour ce faire, la société Attacharouk, avec les conseils du ministère du partenariat fut rapprochée de la société pétrolière suédoise à capitaux saoudiens : CORRAL qui avait déjà investi au Maroc dans la SAMIR. Là encore, le projet échoua après le retrait soudain de la société CORRAL. La surprise fut générale parmi les employés de l'opérateur qui fondaient de grands espoirs sur ce rapprochement. Le projet fut ensuite présenté à des sociétés italiennes et britanniques mais sans succès.

En 2000, un nouveau programme était élaboré pour les 3100 ménages restant, à l'aide du fonds Hassan II. La société Attacharouk reprenait les grande lignes du projet de CORRAL, avec un financement assuré à hauteur de 25 % par la péréquation et 75 % par le fonds Hassan II. Mais, malgré le soutien de la fondation, la société Attacharouk en proie à de grosses difficultés financières n'a toujours pas rempli sa mission de relogement.

Le montage des différents programmes évolue donc au fur et à mesure de l'avancement des projets. Mais le système de péréquation qui constitue l'assise financière de toutes les opérations évolue-t-il parallèlement ?

- Quand les indices de référence échappent à tout contrôle : la faillite du système de péréquation

Le principe de péréquation, pierre angulaire du montage financier des opérations de relogement est très difficile à mettre en œuvre dans les projets de cités d'habitat collectif tels que ceux conçus dans les années 1990. Les critiques de ce système commencent à poindre dès les premières déconvenues apparues dans le programme de relogement de Ben M'Sik dès 1992. En effet, si la première tranche fut mis en place rapidement et "efficacement", il n'en est pas de même pour la seconde tandis que la dernière n'a pu être débloquée qu'avec le concours du fonds d'aide sociale Hassan II.

Les aménageurs et les institutions financières qui les soutiennent comprennent très rapidement que le transfert du modèle économique des lotissements vers les projets de logement collectif s'avère peu viable :

D'une part le coût de construction des appartements de relogement est plus élevé que celui de l'équipement de lots de terrains, tandis que le coût de cession aux relogés est très inférieur au prix réel de l'appartement.

D'autre part, le bénéfice sur la vente des appartements est moins important car le promoteur doit déduire du prix de la vente, la construction. Alors que la principale dépense des organismes lotisseurs est le foncier qui dans beaucoup d'opérations leur est cédé à des prix avantageux par l'État

Le rapport entre la production de logements et les ménages relogés est alors beaucoup plus élevé que dans les opérations de recasement. Dans le cas de la société Attacharouk, il lui faut vendre 7 appartements pour pouvoir reloger un ménage du bidonville Ben M'Sik.

Au delà de l'échec technique de ce transfert de montage financier du lotissement vers l'habitat collectif, c'est aussi l'échec d'une idée. Des phénomène extérieurs rendent les opérations très vulnérables. En effet, au début des années 1990 une crise de l'immobilier fait son apparition à Casablanca et rend les ventes d'appartements et de LUP très difficiles. L'offre des cités d'habitat collectif de relogement est donc mise en concurrence avec d'autres programmes, parfois même avec ceux des opérateurs comme l'ERAC qui produit de nombreux programmes classiques de type économique ou moyen standing. En effet les acheteurs potentiels préfèrent ces programmes qui leurs sont "exclusivement" destinés, à ceux qui prévoient de la mixité sociale, c'est à dire avoir la possibilité de voir la valeur de leur bien immobilier dévalué par la proximité de couches populaires dans le même quartier.

Par la suite, même si le secteur de l'immobilier a retrouvé sa vigueur à Casablanca, les quartiers de relogement n'ont toujours pas été très attirants pour les acheteurs individuels. Ils se sont retrouvés à partir de 1995 en concurrence avec les programmes des "200.000 logements". Il est à noter que certains sont aussi inclus dans ce programme de relance de la construction comme la cité Anassi mais le relogement y est marginalisé, ajouté en dernier lieu.

Le système de péréquation se retrouve désigné comme la déficience principale des opérations de relogement par les aménageurs rencontrés, cependant, il n'est pas le seul responsable. D'autres complications sont intervenues dans la crise financière des opérateurs, et ont pesé indirectement sur la construction des cités de relogement. Par exemple, la partie économique du programme de construction Attacharouk s'est relativement bien vendue puisqu'en juin 2000 seuls 238 appartements (dont 206 de moyen

standing) 112 bureaux et 369 LUP restent en vente[207]. Selon un cadre de la société, la multiplication des hésitations en matière de construction surtout dans la première phase de l'opération ont entraîné des surcoûts anormaux et fait grimper le prix au m² de certains logements à 4.500 Dhs. alors que ces appartements sont ensuite vendus sur le marché entre 3.200 et 3.600 Dhs le m².

De plus, les retards successifs de livraison des appartements entraînent des surcoûts pour les opérateurs. En effet, le rééchelonnement des prêts de préfinancement contractés auprès du CIH et de la Banque Populaire dans le cas de la société Attacharouk est très coûteux pour l'opérateur : "un montage technico-financier sous-paramétré [et une] planification financière inappropriée : le recours massif à des emprunts bancaires induit des coûts de production exorbitants et amenuise les effets de la péréquation"[208]

La construction des cités se trouve donc dès le départ mise en difficulté, voir pour certaines, en échec, par des programmations que l'on peu juger "fantaisistes". Nous allons maintenant observer comment ces cités ont été édifiées et surtout à quel rythme.

b. Une édification lente et saccadée des cités

Les errements politiques, l'accumulation d'erreurs dans les plans de conception n'ont pas le même effet selon le type de relogement et la catégorie de l'opérateur.

Le projet de l'Avenue Royale géré par la SONADAC est une initiative royale visant à intégrer la mosquée Hassan II dans la ville. C'est dans ce cadre et non par souci de leurs mauvaises conditions de logement que les habitants des faubourgs vont "bénéficier" de la rapidité d'exécution de leur transfert vers la cité Attacharouk dans un premier temps puis vers Nassim. La mise en place de structures exceptionnelles et l'influence de l'opérateur sur le milieu de l'urbanisme à Casablanca, notamment sur l'AUC qui est aussi sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur et dont de nombreux employés sont des transfuges, vont permettre d'avoir un rythme plus soutenu que pour les autres opérateurs.

Les sinistrés de la Nouvelle Médina bénéficient eux aussi, dans une moindre mesure, d'un traitement particulier comme on peut le remarquer sur la figure n° 14. Des associations sous le patronage de membres de la famille royale et l'administration préfectorale ont pesé de tout leur poids auprès de tous les opérateurs pour résoudre cette catastrophe et les

---

[207] Données de la société de construction Attacharouk.

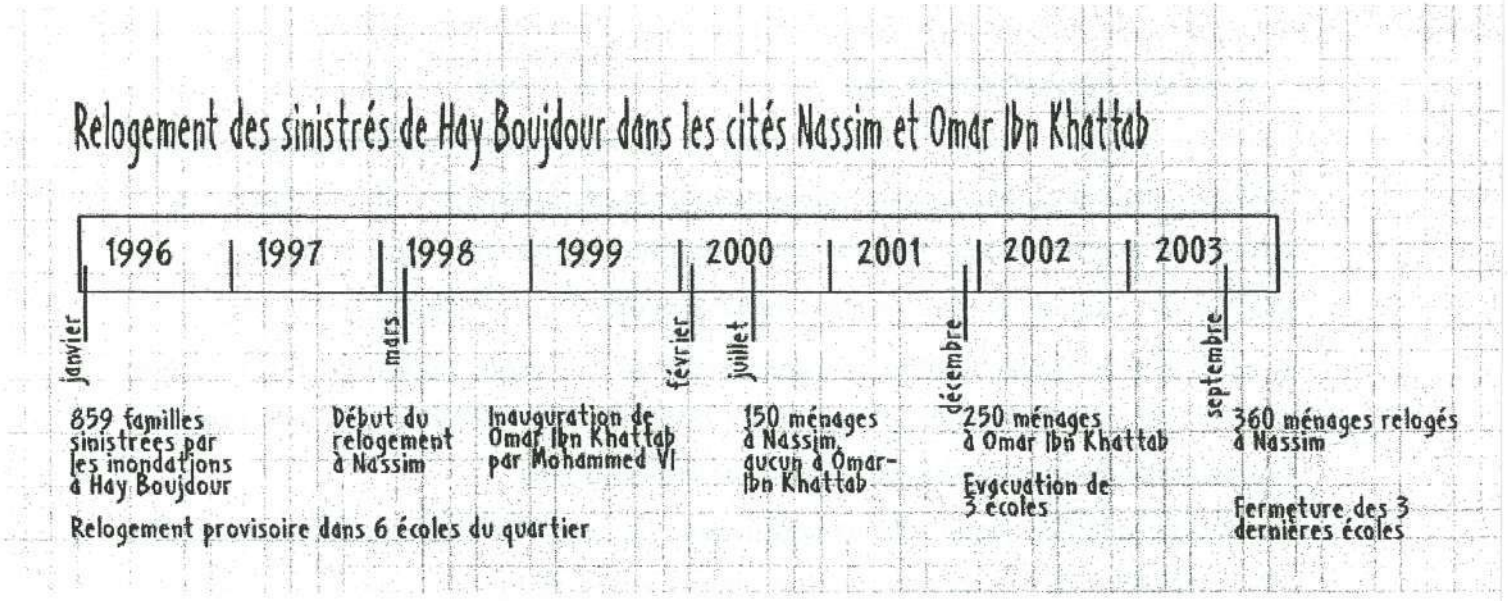
[208] Aourach n° 29, septembre 2002, Bulletin d'information du SEH, "Spécial société Attacharouk", p. 4

drames humains qu'elle engendre. C'est ainsi que les premiers ménages ont été relogés seulement deux ans après la catastrophe, ce qui semble le délai minimum de réponse face à des situations de crise et qui semble "dérisoire" par rapport à la situation des bidonvilles.

Car il semble bien que ces derniers peuvent attendre, un cadre d'un des opérateurs nous confiait qu'à son avis "on s'acharne sur les bidonvilles mais on se rend compte qu'il existe beaucoup de mal logés, il faudrait résoudre les problèmes de logement dans leur globalité"[209].

Ces différences de traitement et de continuité tiennent aussi de la tutelle des différents opérateurs des projets. Rappelons que nous avons un organisme, la SONADAC qui est, comme l'AUC, sous l'autorité du Ministère de l'Intérieur, tout puissant lors de sa direction par Driss Bassri jusqu'en 1999. L'ERAC Centre, l'ANHI et la société Attacharouk sont, elles, dirigées par le Ministère de l'Habitat dont l'emprise sur le système urbain de Casablanca se fait dans l'ombre de celui de l'Intérieur. Le dernier cas est celui du projet Hassan II, sous la tutelle des communes de Aïn Sebâa et Hay Mohammedi ; sans véritable réseau, il semble avoir le plus souffert des difficulté de mise en œuvre du projet de relogement.

FIGURE N° 14 : Chronique d'une opération achevée : Hay Boujdour



c. Des modifications face à l'enlisement généralisé des programmes de relogement.

La construction des cités de logement social une fois confrontée au terrain casablancais rencontre de nombreuses difficultés qui retardent ou stoppent le relogement des bidonvilles. Pour faire face à ces blocages imprévus, les opérateurs et leur organismes de tutelle vont donc essayer d'adapter les projets aux impératifs du secteur immobilier casablancais. Ces ajustements se caractérisent dans un premier temps, par une réduction importante des coûts, une rationalisation de la construction et des équipements. Dans un second temps, nous observerons les réactions des aménageurs face à l'essoufflement des techniques de financement, particulièrement leurs tentatives d'association avec le secteur privé de la construction pour redynamiser les projets.

- Une hiérarchisation des priorités.

Confrontés à des budgets de plus en plus restreints, les opérateurs engagent une politique de réduction des coûts qui affecte principalement deux aspects des cités : la rationalisation, la densification des programmes de logement et la refonte de la trame des équipements.

Les projets définis comme des reproduction modernes des médinas, avec une architecture estampillée "marocaine", sont méconnaissables lorsqu'on les visite. Si les premiers immeubles sont conformes aux dessins, les plus récents, construits plus économiquement et détachés de la mode architecturale traditionnelle des années 1980 ne s'embarrassent plus des détails comme les porches, les colonnades et les toits de tuiles vertes sensés reproduire l'architecture marocaine.

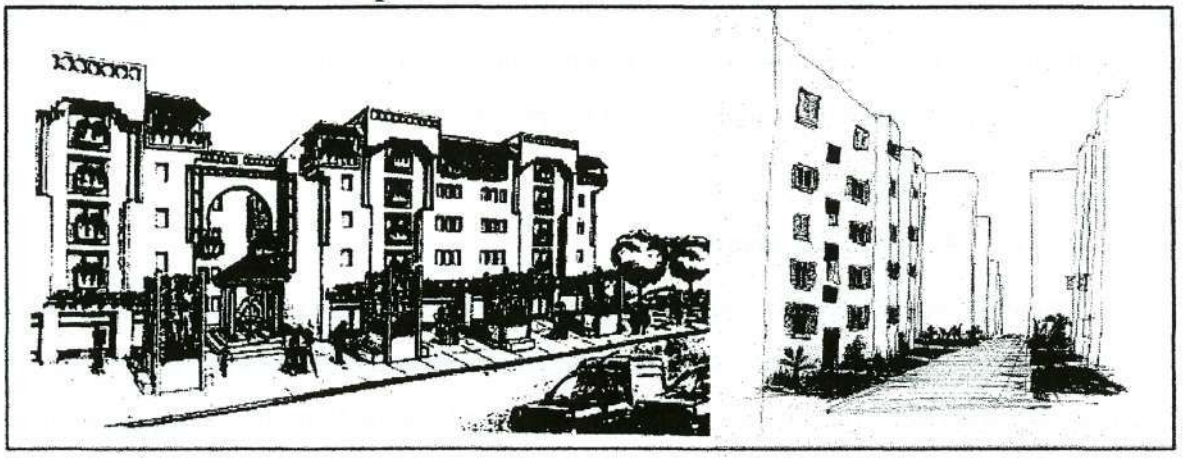
L'exemple de la cité Attacharouk est assez révélateur, la rationalisation est très perceptible quand, après une interruption de 2 ans, le programme reprend en 1994 avec des moyens financiers moindres. Cela se traduit directement sur l'architecture des nouveaux immeubles avec l'abandon de tous les détails jugés superflus par les constructeurs. Si la hiérarchisation des volumes des bâtiments est conservée, homogénéisant le quartier avec la première tranche, l'abandon des éléments architectoniques "traditionnels" confère aux immeubles l'aspect de blocs massifs. Le quartier donne une impression de rigidité, les bâtiments eux-mêmes ne créent plus d'espaces "semi-privés" comme les placettes et les passages piétonniers de la première tranche. Ils sont pratiquement tous alignés suivant la voirie. Cette répétition "à l'infini" des immeubles est aussi remarquable dans la cité Anassi et le

---

[209] Entretien avec un cadre de la société Attacharouk, 14/06/2000

projet Hassan II, où les îlots semblent bâtis selon les "chemins de grue" comme le montre la comparaison illustrée suivante.

Figure 15 : Projet de la cité Hassan II pour le relogement des bidonvillois des Carrières Centrales et comparaison avec les réalisations actuelles.



Sources : à gauche perspective dessinée par A. Guessous, architecte, illustrant le projet de cité de relogement Hassan II en 1994. A droite dessin personnel d'un centre d'îlot de la cité une fois construite et investie par les premiers habitants en 1999

Si au cours de l'histoire des différents projets, l'enveloppe évolue, leur contenu change parallèlement : la plupart des équipements de proximité projetés sur les maquettes et les plans sont manquants. Dans le cas de la cité Attacharouk, c'est la structure même du projet qui a créé ce retard dans les équipements. Conformément aux principes de la péréquation, l'opérateur a vendu les terrains destinés aux équipements commerciaux à des investisseurs privés tandis que ceux réservés aux écoles et institutions socioculturelles sont légués aux ministères concernés. La société de construction se trouve alors impuissante devant ces terrains vagues au milieu du quartier. En effet, d'une part les institutions publiques comme le ministère de l'éducation ne disposent pas d'assez de fonds pour la construction des écoles et d'autre part, les propriétaires privés diffèrent l'installation de leurs équipements, attendant le "remplissage" de la cité pour leur assurer une rentabilité immédiate. Cela crée des situations pénibles pour les habitants, à titre d'exemple, la cité Attacharouk dispose de son premier hammam et du premier four public depuis la fin de l'année 1997, soit presque 8 ans après les premiers relogements.

Pour éviter de perdre le contrôle du développement de leur projet, d'autres aménageurs, après avoir observé les déconvenues de la société Attacharouk, construisent eux-mêmes les

équipements de proximité. La SONADAC et la société Anassi bâtissent dans les cités de relogement les équipements qu'elles jugent essentiels pour ces nouveaux quartiers éloignés des centres d'activité de la ville. Écoles, moquées et commissariats sont donc bâtis parallèlement aux immeubles de logement et sont livrés aux ministères concernés : *"Nous avons développé une qualité de vie [dans la cité Anassi] avec les équipements : école, mosquée, four, centre commercial : pas besoin d'aller faire ses courses au marché central [situé dans le centre de Casablanca spécialisé dans les produits "de luxe"] et les enfants n'ont pas à marcher trois kilomètres pour aller à l'école, la société a construit les écoles et les offre à l'administration : 2 écoles et 2 lycées. En plus il y avait un problème de sécurité, les gens ne veulent pas s'aventurer dans un endroit périphérique, nous avons construit un hôtel de police et maintenant, Anassi a une image plus urbaine*"[210]. Malgré les efforts des opérateurs, la trame des équipements de proximité se trouve très allégée par rapport aux projets initiaux ou différée dans le temps pour tous les quartiers de relogement

Une autre "modification physique" des cités concerne les équipements de prestige. Les projets de zoos, les lacs et parcs de loisir, les centres culturels et les tours de bureaux sont abandonnés ne passent pas du stade de la maquette à celui de la réalisation. L'attractivité des quartiers que devaient provoquer ces équipements ne se réalise donc pas. On peut se demander s'ils étaient là dans le seul but d'agrémenter le projet, tout droit sortis de la fantaisie des concepteurs ? Une autre interprétation possible serait des les considérer comme de la "poudre aux yeux" pour rendre le relogement en habitat collectif vertical plus présentable aux yeux des bidonvillois et de l'opinion publique.

L'édification des cités de relogement s'avère donc laborieuse et les opérateurs, pressés par les organismes financiers, réduisent les coûts de construction. Ces modifications affectent profondément la nature des programmes qui devaient créer de nouvelle zones urbaines attractives et de bonne qualité pour structurer la périphérie. Mais à l'opposé de cette image rêvée des aménageurs, la construction minimale des immeubles et la rareté des équipements donnent, dans au moins trois des projets (Attacharouk, Hassan II et Sidi Maârouf) une impression d'inachevé.

[210] Entretien avec les architectes travaillant dans la société Anassi 20/07/2000

- Évolutions du financement des opérations : des tentatives de rapprochement avec les promoteurs immobiliers privés.

Les blocages des opérations de relogement obligent les opérateurs à réaliser des économies drastiques sur les coûts de construction, mais aussi à reformuler les modalités financières des projets. En effet, face à l'énorme investissement que nécessitent les projets de construction des cités, les opérateurs réorganisent le financement des opérations dès le milieu des années 1990. Un cadre du SEH résume les dernières évolutions en ces termes : *"Dans les années 1970, les opérations sur budget de l'État sont en situation d'essoufflement, tandis que le nombre de bidonvilles augmente. Dans les années 80, les programmes d'opérations intégrées fonctionnent avec la péréquation. Mais ces opérations ne sont rentables que s'il existe un important support financier ou si le foncier est public, ce qui est de plus en plus rare en ville. Maintenant, on essaye d'associer des opérateurs privés (aménageurs, constructeurs) avec l'État qui apporte des terrains équipés."*[211] Cette politique d'association des opérateurs privés et publics dans le but de reloger les bidonvillois débute à partir de 1995 lors de la refonte du Ministère de l'Habitat. Une "direction du partenariat et des établissements publics" est créée pour mettre en relation les administrations commanditaires des opérations et des investisseurs potentiels issus du privé. Les modalités des accords possibles sont nombreuses : "*Il existe différentes formes de partenariat : un simple accord de financement, une maîtrise d'ouvrage déléguée dans laquelle l'État met à la disposition des terrains que le constructeur privé doit valoriser par la construction d'immeubles, et un financement à court terme ou à long terme avec l'appui du CIH pour garantir la solvabilité des acheteurs (environ sur 20 ans)"*[212].Nous analyserons maintenant deux exemples, le premier consiste en des essais d'intégration du secteur privé dans les programmes publics déjà existant, tandis que le second, plus pragmatique est un système de convention permettant aux investisseurs privés de bénéficier de terrains publics à moindre prix en contre-partie d'un quota de logement destiné aux bidonvillois.

La première forme d'association concerne des projets déjà amorcés par les opérateurs semi-publics tels que la société Attacharouk, l'ANHI et la SONADAC. Pour achever les programmes de relogement et surmonter les blocages que nous venons d'observer, les opérateurs font appel à des investisseurs privés. Cette recherche incombe à la "direction du

---

[211] 5/98, Ministère de l'habitat, direction des affaires foncières et l'habitat insalubre, En face de la mosquée Badr dans l'Agdal, Rabat, Jeune femme architecte

partenariat et des établissements publics" qui s'oriente principalement vers de grands groupes internationaux tels que CORRAL. Ainsi les nouvelles tranches des cités Attacharouk, Nassim et du projet Sidi Maârouf devaient être mises en chantier avec le concours d'entreprises respectivement suédo-saoudienne, portugaise et hispano-portugaise. Ces nouveaux plans de réalisation prévoient une participation de la société privée comme maître d'ouvrage délégué (MOD). Par exemple, la société Attacharouk selon l'accord en négociation avec le groupe suédo-saoudien CORRAL devait fournir les terrains ainsi qu'une aide logistique tandis que l'investisseur avait pour charge de construire la troisième tranche (qui a été densifiée, passant de 3100 à 4200 logements pour cause de rentabilité) et pouvait commercialiser les logements de promotion tout en livrant un certain quota à la société Attacharouk pour le relogement des bidonvillois, comme on le retrouve dans le document ci-après.

Figure N° 16 : Le projet de partenariat dans le journal interne de la Société Attacharouk.

Bulletin interne de la société Attacharouk n° 0, 03/1998, p. 3 :	Bulletin interne de la société Attacharouk n° 1, 04/1998, p. 3 :
Le projet de partenariat a abouti : Félicitations ATTACHAROUK Au cours du mois de **janvier 98**, un avis d'appel d'offres au partenariat pour le secteur III de sidi Moumen a été lancé dans différents journaux nationaux, appelant les promoteurs privés à construire sur une assiette foncière de **22, 30 ha**. propriété de la société **ATTACHAROUK** contre la livraison de 1.300 logements au profit des bidonvillois de Ben M'Sik. La date limite pour le dépôt des offre a été arrêtée au **27 Février 1998**. Enfin, vint ce fameux Vendredi **13 Mars 1998** ; jour de l'ouverture des plis : La société **"CORRAL HOLDING MAROC"** le groupe Saoudien a été déclaré adjudicataire. Il prévoit ainsi l'investissement de **726** millions de dirhams dans la construction de **4.200** logements répartis comme suit : • **1.300** appartements de relogement, • **2.400** appartements de promotion, • **500** appartements de standing amélioré. En cas de dérogation pour la construction de **R+6** sur les fronts bâtis, le groupe livrera **150** appartements de relogement supplémentaires, ce qui permettrait de reloger en tout **42** à **47 %** des bidonvillois. La première tranche de logements sociaux sera livrée 6 mois après la notification du contrat, le reste s'étalera sur **18** mois avec une moyenne de **200** logements par trimestre. Le reliquat des ménages restant dans le bidonville Ben M'Sik sera relogé dans le cadre d'opérations propres de la société **ATTACHAROUK**.	***Partenariat : qu'en est t'il ?*** La société **ATTACHAROUK** a établi un contrat de cession du foncier du **Secteur III Sidi Moumen** subséquent à la convention de partenariat objet de l'appel d'offres **n° 5/97** du **27/02/98**. Ce contrat devrait être signé contradictoirement par **ATTACHAROUK** "le vendeur" et **Corral Holding Maroc** "l'acquéreur promoteur" courant **mai 98**. Ce contrat permettra la réalisation de quelques **4.200** logements dont **1.300** à **1.450** sont destinés au relogement des ménages du bidonville Ben M'Sik. La livraison des appartements de relogement se fera par tranches à savoir : • **210** appartements dans les **6** mois après notification de la convention puis successivement : • **280** appartements dans un délai de **9** mois, • **290** appartements dans un délai de **15** mois, • **150** appartements dans un délai de **18** mois, • **370** à **520** appartements dans un délai de **24** mois. Le contrat de cession proposé par la Société **ATTACHAROUK** est en cours de négociation avec notre partenaire. Nous y reviendrons dans notre prochaine édition.

[212] 5/ 98, DEPP, Rabat, M. OUDGHIRI Abderrahmane

Mais l'édition n° 2 du journal interne de la société Attacharouk paru en juillet 1998 passe curieusement sous silence les derniers développements de cette opération de partenariat qui entre temps a échoué. Cet exemple n'est pas isolé, et malgré les espoirs[213], les efforts des opérateurs et des services gouvernementaux spécialement mis en place, aucun de ces transferts de projet vers le secteur privé n'a abouti à Casablanca.

Une seconde forme plus récente de partenariat se fait sous forme de conventions directement établies entre l'État et les promoteurs privés, sans passer par les opérateurs publics et semi publics. On fait alors appel aux promoteurs du secteur privé comme à des "sous-traitants" pour lutter contre l'habitat insalubre, comme dans le cas du relogement de Douar Skouila.

Le premier architecte, A. Ennaki relate le déroulement de l'opération vu du côté de la société Anassi : *"En 1990, M. Jamael qui possède la société de confection ITEX à Casablanca voulait lancer un produit [immobilier] accessible à tout le monde sans bénéfice pour le promoteur. Mais ce projet n'a pas vu le jour, il y avait trop d'entraves venant de l'administration. En 1994, après le discours royal sur le programme des 200.000 logements, les choses ont changé. En même temps, un programme de relogement élaboré par l'ERAC menaçait d'exproprier M. Jamael des 16 hectares de terrain qui lui appartenaient près du Douar Skouila. Finalement une convention a été signée en 1995 et a permis d'obtenir une "main levée" à la nouvelle société Anassi pour bâtir une cité d'habitation de 2200 appartements à la place du projet de l'ERAC avec pour obligation de fournir 637 logements au prix de revient pour les bidonvillois du Douar"*[214]. On peut rajouter que fin 1997, les domaines cèdent 13 hectares à la société Anassi pour la construction d'une deuxième tranche composée de 3800 logements dont 750 sont destinés au relogement des bidonvillois de Douar Skouila.

Cette vision quelque peu idyllique du rôle du promoteur privé ne révèle pas la situation extrêmement tendue, due aux intérêts contradictoires entre l'ERAC et la société Anassi qui a abouti à une mise en demeure de cette dernière en novembre 1998. A cette date, bien qu'ayant déjà construit 2200 logements la société Anassi n'avait pas encore fourni de logement aux bidonvillois ni payé la quote-part des études faites par l'ERAC pour le projet de construction avant la signature de la convention. Pour un cadre du promoteur privé,

---

[213] *"Via cette opération de partenariat, nous allons reloger autant que ce qu'a fait la société en 11 ans d'existence."* Intervention de M. A. Lhassani, Directeur Général de la société Attacharouk au journal télévisé de 2M le 24/03/1998.

[214] Entretien avec A. Ennaki, architecte de la cité Anassi, 16/04/1999

toutes ces difficultés venaient de l'OST : "*On n'avait pas reçu de paiement de la part de l'ERAC pour les appartements semi-finis de relogement, alors on les a réintroduits sur le marché immobilier*"[215]. Finalement, malgré les divergences, les 777 premiers ménages bidonvillois bénéficieront d'un appartement à partir du 24 juillet 2000, ce qui constitue tout de même une avancée notable dans le programme de lutte contre l'habitat insalubre.

L'élaboration des opérations de "relogement conventionnées" sont plus simples à gérer que le partenariat, associant les constructeurs privés aux programmes déjà existants. C'est sans doute pourquoi elles sont largement diffusées aujourd'hui à Casablanca comme ~~le~~ témoigne ce communiqué paru dans le journal en juin 2003 : "Le Premier Ministre, M. Driss Jettou a présidé vendredi 27 juin au siège de la Wilaya de la région du grand Casablanca la cérémonie de signature de cinq conventions portant sur le relogement de 7.800 familles des habitants des bidonvilles casablancais, dans de nouveaux quartiers à construire sur une superficie estimée à 60 hectares et qui coûtera une enveloppe de 2,1 milliards de Dhs."[216]

Les opérations de relogement sont donc en perpétuelle métamorphose, au moins dans les dossiers des aménageurs car sur le terrain, on peut constater près de 15 ans après le début des relogements que les bidonvilles sont encore bien établis tandis que les cités d'habitat collectif sont loin d'être terminées.

Ce constat négatif entraîne une déception qui affecte aussi bien la population que les opérateurs. Car l'espoir qu'avait suscité le bouleversement des opérations de relogement avec le passage à l'habitat collectif était très important pour les uns et les autres, espoirs d'un relogement rapide pour les bidonvillois et d'une solution efficace pour le contrôle de la ville chez les opérateurs.

Les programmes des cités que l'on peut qualifier de grandioses, basés sur des programmes mal cernés voire parfois fantaisistes ou irréalistes, ne répondent pas aux exigences d'aménagement urbain et de progrès social qui leurs étaient initialement prescrits. Car après "l'effet d'annonce" orchestré par les aménageurs sur la "révolution" de la lutte contre l'habitat insalubre à Casablanca, les programmes de relogement sont, comme nous venons de l'observer, modifiés, réduits et dans certains cas, abandonnés.

Ces errements dans la politique de relogement favorisent le développement d'un climat chargé de soupçons entre tous les acteurs. Ce sont les opérateurs et, par leur intermédiaire,

---

[215] Entretien avec un cadre de la société Anassi, 20/07/2000.

[216] Citation de l'article de Lahcen Oudoud paru dans le Matin du Sahara et du Maghreb le 28/06/2003

l'État qui sont au centre des critiques. D'une part les autres aménageurs, comme les architectes, les constructeurs, leur reprochent un certain "amateurisme", voire une incapacité à élaborer des programmes d'aménagement urbain et de les mettre en œuvre. D'autre part, les populations des quartiers insalubres en attente de relogement accusent l'État de les laisser vivre dans des conditions très précaires alors que dans le cas de Ben M'Sik, certains ménages ont payé l'avance de leur futur appartement depuis presque 20 ans. C'est dans ce contexte très tendu entre des pouvoirs publics décrédibilisés et une population exaspérée que nous allons étudier maintenant les détails du volet social des opérations de relogement.

B. Les opérations de relogement ont-elles un caractère social ?

Six nouvelles cités ont été élevées dans la périphérie casablancaise, cependant, l'objectif initial (le relogement des bidonvillois et des mal-logés) semble être passé en arrière plan lors de la difficile mise en œuvre de ces projets. Quelques observations sur le terrain peuvent laisser croire que la recherche de profit et la rénovation urbaine régentent certaines opérations à l'instar des immeubles blancs de Bachkou destinés aux "classes moyennes" qui s'élèvent avec une certaine insolence au dessus des toits de tôle du bidonville.

Cependant, malgré les retards et la reformulation des projets, presque 10000 ménages ont pris possession depuis 1990 d'un appartement dans les différentes cités de relogement. Nous nous attarderons maintenant sur les conditions d'accès à ces logements, quel en est le prix et quel accueil les ex-bidonvillois rencontrent-ils dans les cités.

Nous reviendrons dans un premier temps sur les grands principes de la lutte contre l'habitat insalubre, notamment le passage de la volonté d'éradication des bidonvilles à la réalisation plus pragmatique d'opérations d'écrémage. Nous verrons ensuite les modalités budgétaires d'accession à la propriété : comment les ménages considérés dans bien des cas comme insolvables mobilisent les ressources nécessaires pour l'achat de leur appartement ? Enfin, nous analyserons comment évoluent ces ménages dans une situation que les aménageurs définissent comme un accès à la ville, un accès à la modernité. Quelles sont les structures mises en place pour accompagner le passage des bidonvilles et des quartiers anciens vers les différentes cités de la périphérie casablancaise ? Nous étudierons particulièrement

l'expérience singulière qui a été menée dans la cité Nassim avec la création d'une "cellule d'accompagnement social" par la SONADAC.

1 Des projets d'éradication des bidonvilles vers des modes de réalisation d'écrémage.

Les grands principes qui régulent les opérations de relogement sont repris des interventions menées par le SEH dans sa lutte contre l'habitat insalubre au Maroc depuis les années 1950. Directement hérités de cette histoire d'aménagement urbain, ils sont adaptés pour les différents projets avec l'aide des pré-enquêtes menées par l'État dans les bidonvilles ou les tissus anciens vétustes. Nous verrons différentes questions qui caractérisent les opérations de relogement avant d'étudier plus en détail les processus d'accession à la propriété des ménages. Enfin, l'analyse du renouvellement récent des modes opératoires permettra d'observer l'évolution d'un système d'éradication globale de l'habitat insalubre vers une politique d'écrémage "au coup par coup".

En reprenant les grandes lignes des politiques de résorption de l'habitat insalubre à Casablanca nous déterminerons dans ce premier point la place qu'occupe le volet social dans les processus de relogement.

A l'exception des faubourgs de l'Ancienne Médina et des sinistrés de la Nouvelle Médina, la "clef" qui conduit aux aides de l'État pour acquérir un logement est la résidence en bidonville. Bien que les opérations passées aient démontré les faiblesses de cette règle avec notamment l'afflux de populations extérieures et la densification des bidonvilles programmés, les aménageurs maintiennent ce principe pour les relogements en habitat collectif.

De plus, le relogement des bidonvillois passe exclusivement par l'accès à la propriété, le statut de locataire n'étant pas assez motivant pour quitter le bidonville aux yeux des bidonvillois et aussi plus difficile à mettre en œuvre pour les aménageurs qui ne veulent pas jouer le rôle de gestionnaire dans les cités qu'ils construisent.

Mais cette accession à la propriété pose directement la question du recouvrement des frais financiers du relogement. Dans quelles mesures les "bénéficiaires" ainsi qualifiés par les aménageurs, doivent participer à l'effort financier ? Même si le système de péréquation permet d'atténuer le coût du relogement, dans tous les cas, les ménages doivent participer financièrement à leur relogement. On relève des disparités très importantes entre les opérations (avec par exemple, un rapport de 1 à 5,5 entre le prix d'un appartement à Attacharouk et Omar Ibn Khattab), Cf. tableau n°12.

a. Principes d'accession aux appartements : propriété et crédits

Malgré la diversité des relogés et des opérateurs qui traitent leurs dossiers, les modes d'intervention sont sensiblement les mêmes pour toutes les opérations de relogement casablancaises. Une fois inscrits sur les listes de relogement, les ménages peuvent bénéficier d'un appartement contre l'abandon de leur ancien foyer. Dans bien des cas, cette procédure s'apparente à un achat "sous la contrainte" d'un bien immobilier à des conditions privilégiées.

- Un simple achat de bien immobilier ?

Les opérations d'habitat social au Maroc se réalisent uniquement par l'accession à la propriété, et les relogements en immeuble collectif n'échappent pas à cette règle. Les mal-logés ont donc la possibilité d'acquérir un appartement dans un "carcan" très étroit : à l'exception des deux opérations touchant les tissus urbains anciens, les relogés sont considérés comme une masse indistincte et leur situation individuelle antérieure n'influence pas la procédure.

En effet, les opérations de relogement impliquent le passage d'un premier habitat, qu'il soit précaire comme les baraques, sinistré comme les immeubles inondés, effondrés de la Nouvelle Médina ou encore convoité par les aménageurs comme les faubourgs de l'Ancienne Médina, vers les cités d'habitat collectif.

Ce premier logement a été occupé par les ménages depuis parfois plusieurs générations, sous des statuts divers dont le droit de *zina*[217] proche de la propriété. Alors que les opérateurs rachètent les terrains des bidonvilles à leurs propriétaires historiques, on peut noter que les baraques et parcelles des bidonvillois, du fait de leur "illégalité" n'ont pas de valeur marchande à leurs yeux. Ainsi pour tous les bidonvillois "programmés", la baraque constitue uniquement un sésame pour accéder au relogement. Quelles que soient la grandeur et l'état de la baraque, la procédure standardisée "offre" à chaque ménage recensé le même type de logement pour un même prix.

---

[217] Le *zina* est un contrat de droit de construction entre un propriétaire foncier et un constructeur d'habitation ou de locaux de commerce. La propriété du terrain n'est pas cédée au constructeur. Celui ci ne devient propriétaire que de sa bâtisse. En contrepartie le constructeur verse au propriétaire du terrain une partie de la valeur locative.

Cette démarche qui s'apparente à une négation des individualités par les aménageurs pose de nombreux problème comme dans le cas de Bachkou, un habitant relogé dans le projet Sidi Maârouf nous confiait : *"Au bidonville, les gens qui ont du fric refusent les trois pièces du mouchra car ils ont déjà une grande zriba. Ils essayent d'influencer les plus pauvres qui ont du mal à payer en leur disant : pourquoi tu payes, le terrain est déjà à toi ici, si on reste à Bachkou, ils vont nous donner les appartements gratuits"*[218].

Les tentatives d'individualisation des relogements concernent seulement les populations des faubourgs de l'Ancienne Médina et de Hay Boujdour. D'une part la SONADAC a dû indemniser les propriétaires pour le prix de 800 Dhs. le m². C'est bien en deçà des prix couramment pratiqués dans le centre ville mais les aménageurs le justifient par l'insalubrité du bâti et la notion d'utilité publique. D'autre part, les ménages disposent d'un nouveau logement en fonction de sa situation antérieure. A partir des enquêtes de 1989 et 1996 l'opérateur a établi une grille combinant quatre paramètres : le statut d'occupation, le nombre de pièces du logement, sa superficie et la taille du ménage.

Pour les sinistrés de Hay Boujdour, l'offre est plus vaste entre les différents opérateurs et cités, ainsi l'ANHI propose des logements à Omar Ibn Khattab, la SONADAC dans la cité Nassim mais aussi dans un projet immobilier de la préfecture Aïn Sebâa / Hay Mohammedi. Cependant, leur choix est seulement lié à leurs ressources et aux prix des appartements dans les différents programmes.

Les opérations de relogement consistent donc à offrir la possibilité aux résidents des quartiers insalubres d'accéder à la propriété d'un appartement. Ce "privilège" est rendu possible par des prix avantageux définis par les opérateurs.

- Modalités financières pour l'accès à la propriété dans le cadre des opérations de relogement.

Le paiement se décompose en plusieurs phases : dans un premier temps, les ménages doivent s'acquitter d'une avance et à partir du relogement effectif, le paiement du reliquat qui peut se faire sous forme de remboursement de crédit est exigé.

L'avance qui va de 5.000 à 30.000 Dhs selon les opérations a plusieurs rôles : d'une part, pour l'opérateur elle entre dans le plan de financement des nouvelles cités et couvre aussi les frais administratifs. D'autre part, elle symbolise l'admission des "mal logés" dans le système de relogement et le cas échéant, l'obtention de leur prêt auprès du CIH.

---

[218] Entretien avec Salah, 23/04/1999

Le reliquat que les ménages payent comptant ou a crédit conditionne quant à lui la remise des clefs et l'accession à l'appartement.

Les relogés deviennent propriétaires à des conditions privilégiées. Les prix des appartements sont déterminés par les aménageurs en fonction de leurs capacités financières, notamment l'ampleur des programmes de péréquation et les aides exceptionnelles de l'État. Les différences de prix entre les différentes offres de relogement que nous retrouvons dans le tableau suivant sont donc justifiées par les dispositions financières des opérateurs mais aussi par la structure et l'histoire des projets.

Tableau n° 12 : Superficies et prix moyens des appartements dans les différents projets.

PROJET	SUPERFICIE MOYENNE	PRIX MOYEN	MONTANT DE L'AVANCE
ANASSI	40 m²	50.000 Dhs	
ATTACHAROUK	65 m²	35.000 Dhs	10.000 Dhs
ATTACHAROUK*	75 m²	50.000 Dhs	5000 Dhs
NASSIM	51 m²	58.000 Dhs	5000 Dhs
NASSIM**	40 m²	118.000 Dhs	30.000 Dhs
OMAR IBN KHATTAB	70 m²	190.000 Dhs	30.000 Dhs
PROJET HASSAN II	43 m²	100.000 Dhs	
PROJET SIDI MAAROUF	63 m²	90.000 Dhs	30.000 Dhs

* Cas des 530 ménages des faubourgs de l'Ancienne Médina relogés par la société SONADAC dans la cité Attacharouk.
** Cas des sinistrés de Hay Boujdour
Sources : documents des différents aménageurs

Les écarts de prix sont donc très importants entre les différentes cités mais ils sont aussi liés aux origines des acquéreurs.

Dans le cas de la cité Attacharouk où les bidonvillois disposent du prix le plus bas du "marché", c'est une réminiscence du montage initial de l'opération. Celui-ci, pour des raisons politiques et sociales, a été repris suite au recasement à Hay Moulay Rachid où les lots de terrain et les logements embryonnaires permettaient à l'opérateur de proposer des prix aussi bas.

Pour les habitants des faubourgs de l'Ancienne Médina, la SONADAC prend en charge les 2/3 du prix de leur nouveau logement pour amener les ménages à adhérer au projet de rénovation urbaine de l'avenue royale qui les exclut du centre ville. Cela explique le prix de cession de 50.000 Dhs. dans les appartements de péréquation de la cité Attacharouk dont le prix moyen est de 150.000 Dhs. mais aussi la différence de prix qui leur est accordée dans la cité Nassim par rapport aux sinistrés de Hay Boujdour.

La situation est donc hétérogène et l'on assiste dans les opérations les plus récentes comme ANASSI à une diminution drastique des superficies et / ou une hausse des prix de cession comme dans le cas du programme de l'ANHI. Cela est révélateur d'une évolution générale de la politique de relogement vers une requalification des critères d'accession au système d'aide au logement pour les plus démunis.

b. L'écrémage ou l'abandon des projets globaux de résorption

Les relogements coûtent de plus en plus cher aux bidonvillois tandis que les appartements rétrécissent sans prendre en compte les spécificités de chaque ménage. Les variables différenciant chacune de ces familles sont pourtant nombreuses : taille du logement d'origine, nombre de personnes formant le ménage, pratique du travail à domicile et solvabilité financière pour ne citer que les principaux.

Une seule de ces caractéristiques semble désormais intéresser les aménageurs : la solvabilité financière des ménages. Dans les cas de Bachkou ou de Douar Skouila, seuls les bidonvillois les plus aisés peuvent espérer être relogés. L'ERAC oublie ses premiers discours sur l'éradication totale de l'habitat insalubre et une promesse d'aménager des solutions pour chaque cas. C'est maintenant aux bidonvillois de s'adapter aux conditions des opérations et le terme d'écrémage tel qu'il a été défini par les acteurs institutionnels de l'habitat au Maroc en 1999 semble adéquat pour désigner cette évolution :

> "Opérations qui ne ciblent qu'une petite partie de la population d'un bidonville, partie socialement identifiée (souvent les plus solvables). Parfois combinées avec des opérations-tiroir, elles peuvent aussi se résumer à des ponctions isolées. On peut les considérer comme un succès pour la "crème", comme une non-intervention pour les autres, et comme un quasi-échec en terme de résorption. Les baraques et quartiers vidés, ou leur emplacement après leur destruction, peuvent en effet être réoccupés soit par le biais d'une revente par les bénéficiaires eux-même, soit par un relogement autoritaire de "cas sociaux" ou "points noirs" pour lesquels aucune autre solution n'est envisagée, soit enfin par l'intermédiation, intéressée ou désintéressée, de certaines autorités locales.
>
> L'absence de relais ou de solution intermédiaire pour le "reste" est évidemment une des pierres d'achoppement du système. Il convient de distinguer ici aussi les opérations conçues dès l'origine comme des écrémages, d'opérations qui n'atteignent pas, pour des raisons diverses, leur objectif, se transforment *de facto* en écrémage."[219]

[219] SEH / ANHI / USAID / TSS : Bilan critique sur les interventions de résorption des bidonvilles au Maroc, Octobre 1999, p. 16

Les aménageurs confrontés aux difficultés d'organisation et de finance mettent en veilleuse les grands desseins d'éradication de l'habitat insalubre casablancais et se tournent alors vers des projets d'écrémage.
L'histoire de chacune des opérations nous permettra dans un premier temps de les distinguer entre celles prévues dés le départ comme des relogements partiels et ceux qui par "accident" le sont devenues. Ensuite, nous observerons les carences de ce régime par le devenir de ceux que les aménageurs nomment techniquement "reliquat" : les ménages qui sont de fait exclus des critères de relogement.

- Des relogements élitistes dans les bidonvilles ?

Près de 15 ans après le lancement du premier relogement, un rapide état des lieux des 6 projets entamés permet de constater qu'aucun n'est encore véritablement parvenu à son terme : le relogement complet des habitants d'un bidonville, de sinistrés ou d'une zone promue à la rénovation urbaine[220]. A l'échelle urbaine, ces quinze années ne sont qu'un court laps de temps, cependant, avec les transformations des projets les plus anciens et les visées des plus récents, elles témoignent du passage de la volonté d'éradication totale de l'habitat insalubre vers des réalisations de relogements ponctuels et partiels.

Les opérations de relogement les plus anciennes avaient pour objectif, la disparition totale des bidonvilles, Ben M'Sik, Bachkou et des Carrières Centrales. L'achèvement de ce grand dessein a été entravé par l'accumulation des problèmes d'ordre financier et d'organisation si bien que les aménageurs ont abandonné l'espoir d'un relogement massif et rapide.
Dans le cas de Ben M'Sik les derniers bidonvillois ont été relogés en 1995-1996, le programme, malgré les essais de relance en partenariat avec le secteur privé a été stoppé net. Quelle que soit la condition des 3000 ménages habitant encore le bidonville, ceux-ci doivent attendre une hypothétique relance du programme. On peut noter qu'une part importante de ce "solde à reloger" est constitué par les ménages successivement refoulés du recasement à Hay Moulay Rachid puis des deux premières tranches de la cité Attacharouk. Ces "cas désespérés" sont regroupés dans des espaces libérés du bidonville comme le "bloc 3" ainsi décrit par Réda Benkirane (1993) : "De manière générale, les baraques sont laides et délabrées. Apparemment, les habitants ne veulent pas les entretenir

ou les améliorer. C'est qu'elles n'ont pas été conçues par eux, d'autant que les gens du bloc 3 sont en situation provisoire, même si ce provisoire dure depuis près de trois ans et qu'il n'est pas prêt de changer avant au minimum trois autres années". Pour reprendre les mots de la définition citée auparavant, le relogement de Ben M'Sik s'est bien transformé *de facto* en opération d'écrémage.

L'exemple de Ben M'Sik reste une exception, l'extraordinaire dynamique du projet jusqu'en 1995 n'a été possible que grâce à la volonté politique d'éradiquer le "symbole des bidonvilles" au Maroc. Pour les bidonvilles de Bachkou et des Carrières Centrales les enjeux n'ont pas été les mêmes si bien que les opérateurs n'ont pas disposé des mêmes moyens. Pour les Carrières Centrales, le projet Hassan II, lancé en 1982 par le syndicat intercommunal Aïn Sebâa / Hay Mohammedi, a connu des échecs successifs. Il est ensuite délégué dans les années 1990 à deux sociétés privées, COGEBA et PROGECOM la première est chargée de la construction et la seconde de la commercialisation. Dans cette nouvelle perspective, un cadre du syndicat signalait que de nombreux ménages posaient des "petits problèmes de solvabilité" et que seuls les plus nantis ont accès au relogement en déboursant 100.000 Dhs. Pour les autres ménages, rien n'est actuellement prévu.

L'histoire du relogement de Bachkou est à peu près similaire, les premiers échéanciers entretiennent l'illusion d'une éradication rapide. Mais les commentaires de certains responsables de l'ERAC sont beaucoup moins optimistes sur la disparition complète du bidonville : "Le programme Sidi Maârouf n'est pas suffisant pour l'ensemble du bidonville, 1124 ménages pourront y être relogés [...] ; le reliquat, on ne sait pas trop encore, de toutes façons, c'est pour 2003 – 2004, on pense acheter des logements du groupe Attacharouk."[221]

Pour les programmes les plus récents, il n'a jamais été question d'éradication ou de relogement global, mais simplement d'une "ponction des ménages solvables". Dans cette catégorie figurent les opérateurs Anassi pour le relogement de bidonvillois de Douar Skouila, l'ANHI et la SONADAC pour l'accueil dans leurs programmes des sinistrés de la Nouvelle Médina.

Ces trois sociétés sont considérées comme de simples promoteurs immobiliers en maîtrise d'ouvrage déléguée, et ce sont les préfectures, épaulées par les délégations du SEH qui sont en charge du volet relogement.

---

[220] Seul le relogement des sinistrés de Boujdour est parvenu à son terme en septembre 2003 mais sur les 859 ménages recensés, seuls 760 ont acquis un appartements dans les cités de relogement.

[221] Entretien avec un cadre de l'ERAC Centre 4/11/1998. Sur les 1696 ménages que comptait le bidonville en 1992, 224 sont relogés à Sidi Maârouf en 2003.

Pour les habitants de Hay Boujdour qui ont perdu leur logement suite aux inondations de l'hiver 1995-1996, ils ont été recensés et ont obtenu la promesse d'un relogement par les autorités. Mais les différents programmes qui sont mis à leur disposition sont très chers pour les ménages de ce quartier populaire. L'écrémage se réalise "naturellement" et seuls les plus opiniâtres et les plus aisés peuvent prétendre avoir accès au relogement. Alors que les dernières écoles hébergeant provisoirement les sinistrés ont été fermées en septembre 2003, seules 760 familles ont emménagé dans les appartements proposés par les aménageurs. Le reliquat, soit une petite centaine de ménage, a "préféré se loger par ailleurs" comme on peut le lire dans la presse, on peut aussi facilement présupposer que leur préférence vers d'autres solutions sont moins onéreuses et que leur "exclusion" des projets de relogement n'est pas un choix mais surtout une contrainte.
Ceux qui sont relogés du bidonville Douar Skouila sont aussi les plus nantis, et seuls 777 d'entre eux ont obtenu en juillet 2000 un appartement dans la cité Anassi. L'architecte du projet décrit ainsi le rôle de la société Anassi : "Ils reçoivent des listes de la préfecture mais en 1999, alors que 435 appartements étaient disponibles, ils n'ont pas reçu le règlement pour payer les appartements, alors ils les ont réintroduit sur le marché immobilier"[222].

Seul un programme échappe à ce mouvement tendant vers l'écrémage des quartiers d'habitat insalubre c'est celui mené par la SONADAC pour les habitants des faubourgs de l'Ancienne Médina. La volonté d'un relogement global des 100.000 personnes est liée à la nature de l'opération : la rénovation urbaine. Pour atteindre cet objectif, la SONADAC doit prendre en charge tous les habitants et faire "place nette" pour la percée de l'Avenue Royale. Pour cela, des moyens considérables sont déployés, en comparaison avec les autres opérations, pour sensibiliser et faire adhérer la totalité des habitants des faubourgs au projet. Dans ce dispositif exceptionnel, on peut retenir la prise en charge des 3/4 du montant du nouveau logement par l'opérateur ainsi que l'installation sur les sites de départ et d'arrivée de cellules d'accompagnement de la population sur lesquels nous reviendrons plus longuement. Cependant, la tâche des aménageurs est loin d'être terminée puisqu'à terme le déplacement vers la périphérie concerne presque 20.000 ménages.

Le relogement sélectif, qu'il soit volontaire ou bien subi, permet aux aménageurs d'amorcer ou de débloquer leur programmes, mais il provoque aussi l'exclusion de nombreux ménages.

- La question des reliquats : les limites de la politique de lutte contre l'habitat insalubre

La volonté initiale d'éradication de l'habitat insalubre s'avère un échec dans tous les projets sauf un, les faubourgs de l'Ancienne Médina. Selon les termes de la définition de l'écrémage, ces opérations sont "un succès pour la crème et une non-opération pour les autres". Nous nous intéresserons ici à ces "autres" que les aménageurs désignent comme reliquat.

Dans la masse des travaux de recherche réalisés sur l'habitat insalubre, aucun ne traite directement du taux de renonciation ou de déchéance du droit pour non-paiement, comme le confirme une conclusion du rapport sur les bidonvilles "la plus évidente des absences, du point de vue de l'analyse sociale, saute aux yeux à la lecture d'évaluations qui ne s'intéressent pratiquement jamais aux reliquats"[223]. On retrouve cependant les résultats d'une enquête menée sur deux bidonvilles, l'un à Casablanca : Douar Kharbouch et le second, Douar Jdid, situé à Témara. Alliant des aspects quantitatifs et qualitatifs dont nous retrouvons un extrait dans le tableau n° 13, cette étude s'interroge sur "le problème de la motivation à participer".

Tableau n° 13 : Raisons de non-participation au projet de relogement pour deux programmes touchant les bidonvilles de Douar Kharbouch et Douar Jdid

	Douar Kharbouch (Casablanca)	Douar Jdid (Témara)
Moyens insuffisants	43.2	33.6
Type d'opération non souhaitée par le ménage	4	1.4
Problèmes exogènes (mobilité, problèmes professionnels ou familiaux)	2.4	64.8
Autres	50.4	0.2
Total	100	100

Source :Caractéristique socio-économiques des ménages de bidonvilles, DPP, Ministère de l'Habitat, 1994

Les bidonvillois qui n'ont pas accès au relogement sont regroupés dans les bidonvilles résiduels où les conditions de vie sont fortement dégradées comme nous l'avons vu pour le bloc 3 à Ben M'Sik. Dans le cadre des opérations de relogement en immeubles collectifs, la

[222] Entretien avec A. Ennaki, architecte de la première tranche de la cité Anassi, 16/04/1999

[223] Bilan critique sur les interventions de résorption des bidonvilles au Maroc, Octobre 1999, p. 58

population encore solvable réside toujours à côté de celle rejetée. La différence entre ces deux populations est difficilement détectable.

La question du devenir des résidus de bidonville et de ses habitants reste ouverte. Ils sont perçus comme des foyers de réactivation par les aménageurs tandis qu'ils représentent la seule alternative possible des ménages rejetés des relogements : "Aux carrières Bachkou, par exemple, quelque 224 familles ont par le passé pu profiter d'autant de lots d'appartements. Près de 200 baraques ont par la suite été construites en lieu et place de celles qui appartenaient aux bénéficiaires et qui avaient pourtant été rasées."[224]

La prise en compte des caractéristiques des bidonvillois par les aménageurs reste en arrière-plan lors de la programmation des relogements et seuls les aspects techniques et financiers sont privilégiés. Cependant, l'objectif premier est éminemment social, ne promet-on pas aux mal logés des conditions de vie meilleures dans les cités de relogement ?

Malgré les défaillances constatées tant au niveau du mode de financement qu'à celui de l'organisation, les aménageurs appliquent une gestion purement administrative parfois en décalage avec les réalités sociales du terrain. Les procédures sont issues de la succession des luttes contre l'habitat insalubre depuis les années 1950 et les décisions, les propositions sont unilatérales. Mais on peu aussi considérer les relogés comme des acteurs à part entière car leur participation se matérialise dans leur apport financier.

2 L'accession à la propriété, à quel prix pour les relogés ?

L'accession aux appartements des projets de relogement n'est le fait que d'une minorité de la population mal logée. Le prix à payer est très varié selon l'origine des habitants, comme on le retrouve dans le tableau n°12. Bien entendu, le relogement induit des frais annexes comme les frais d'enregistrement de propriété auprès de la préfecture (environ 5.000 Dhs par logement) ou encore les travaux d'aménagement, mais ils peuvent être différés dans le temps. Nous nous limiterons ici volontairement au seul prix de l'appartement, véritable sésame pour l'accession à la propriété.

Pour acquérir leur appartement, les ménages peuvent combiner trois types de ressources : les regroupements entre candidats au relogement ou avec des ménages qui cherchent à se

[224] Libération, 7/8/2003, "Haute tension au bidonville Bachkou" Mohamed BENARBIA

loger à moindre prix à Casablanca, l'obtention d'un crédit à des taux privilégiés auprès de la banque CIH et la mobilisation des ressources du ménage constituées du patrimoine mais aussi du travail des différents membres de la famille.

a. Un faible recours aux "solutions communautaires".

Selon les critères techniques et financiers des aménageurs, les opérations de relogement sont inaccessibles aux ménages "non solvables". Cependant, ils ont aussi la possibilité de s'associer pour bénéficier d'un nouveau logement. Notre hypothèse était qu'issus d'une société à fort niveau de communitarisme, les bidonvillois seraient prompts à élaborer ensemble des montages "financiers" pour accéder à la cité de relogement. Les ménages qui ne disposent pas des ressources nécessaires ont le choix entre deux types d'arrangement. La première configuration consiste en la création d'une caisse commune permettant petit à petit le relogement de l'un d'entre eux, tandis que la seconde, très utilisée pour les recasements, est une association entre deux ménages, dont un au moins est touché par l'opération de relogement, pour acquérir en copropriété le nouveau logement.

- La question de la tontine ou *daaret*.

Les tontines se sont développées au Maroc à partir des années 1970, principalement pour l'acquisition de biens de consommation courants. Principalement élaborées dans des cercles de petits fonctionnaires selon le principe universellement connu, elles prévoient une épargne collective mensuelle fixée au préalable entre chaque membre. La distribution est ensuite déterminée par un tirage au sort ou d'autres moyens à échéances fixes jusqu'à ce que chaque membre ait pu bénéficier de sa part de tontine.

F. N. Bouchanine lors d'une enquête dans une cité de recasement de Salé relève la tontine "pour la première fois comme forme décisive de mobilisation des fonds, tant pour le paiement du lot que pour la réalisation des travaux. Toutefois, à ce jour, ce cas reste le seul exemple d'envergure documenté, ce qui confirme l'originalité, peut-être la nouveauté, de son usage social pour des objectifs de financement de l'habitat."[225]

Cette remarque faite en 1994 dans une revue du ministère de l'habitat n'a pas rencontré d'écho particulier chez les opérateurs des relogements à Casablanca. Lorsque nous abordions avec ces aménageurs la question des solidarités entre les habitants et des

modalités de financement, nous obtenions des réponses vagues sur ce genre de pratique au Maroc mais aucun constat de cette pratique dans les opérations.

Il est vrai que nous n'avons pas rencontré de communauté organisée en tontine lors de nos enquêtes auprès des relogés et des autres habitants des cités Attacharouk, projet Sidi Maârouf et Anassi. Cependant nos enquêtes n'ayant porté que sur des échantillons des habitants de ces cités, il est impossible d'affirmer que ce système n'a pas été mis en place de manière plus ou moins formelle entre certains ménages.

On peut tout de même avancer quelques problèmes d'incompatibilité avec les opérations de relogement casablancaises. D'une part les organismes relogeurs déterminent le tempo des relogements qui se fait en masse, par tranches, ce qui empêche les relogés de gérer le système de tontine et de profiter d'un appartement au fur et à mesure de leur épargne collective. D'autre part ce système est réservé à ceux qui disposent de revenus réguliers, et qui dans le cadre des opérations de relogement ont des facilités pour accéder au crédit CIH.

Les contraintes des programmes de relogement justifient l'absence de la tontine dans ces projets mais c'est aussi ceux qui mettent en place les projets qui ne favorisent pas l'émergence de tels systèmes. M.AMEUR et A. F. BELHAJ constatent pour le mouvement associatif populaire que "sa place dans le système des pouvoirs n'est pas reconnue et son autonomie n'est pas admise" (1998. p. 6). Alors que ce moyen peut prendre place dans les opérations de relogement il est sous-utilisé. Qu'en est t-il du second mode d'organisation collectif : l'association ?

- L'association.

Pour éradiquer le bidonville Ben M'Sik au début des années 1980, la délégation du ministère de l'habitat Ben M'Sik met en place un procédé original pour inclure le plus grand nombre de ménages dans l'opération de recasement à Hay Moulay Rachid. Il s'agit de l'association, les bidonvillois ne disposant pas des ressources nécessaires pour acquérir un logement embryonnaire sont invités à s'associer avec une famille extérieure du bidonville pour créer une copropriété. C'est l'opérateur lui même qui met en relation bidonvillois et ménages cherchant à se loger à moindre prix.

Cette procédure rencontre un grand succès, on parle même de "solution miracle" dans les résultats d'une enquête sur les caractéristiques socio-économiques des ménages

[225] F. Navez Bouchanine, (1994) Cette organisation de tontine fut observée pour le recasement du bidonville Ank Jmel de Salé dans la cité Moulay Ismail. Les enquêtes ont été menées en 1992 par l'INAU, l'INRS Montréal et ENDA, et dirigées par F. Navez Bouchanine, F. Dansereau, M. El Gharmouli et Y. Jaafar.

bidonvillois : "Incontestablement, c'est la solution de recourir à un copropriétaire qui apparaît comme la solution miracle [pour les bidonvillois non relogés enquêtés]. Elle est plus souvent citée à Casablanca et on retrouve bien la marque du vécu et de l'expérience : encore une fois c'est Ben M'Sik première version qui a marqué les esprits"[226]. Les opérations de recasement se prêtent particulièrement à ce type d'arrangement[227]. Le contrat signé entre les deux parties fixe la part de chacun pour les frais d'accession à la propriété ainsi que le partage de la copropriété. Selon le schéma le plus répandu, les bidonvillois bénéficient du logement embryonnaire du rez de chaussée et c'est à l'associé de bâtir le premier étage pour s'y installer.

Cette méthode a perduré lors du relogement vers la cité Attacharouk mais avec beaucoup moins de succès. En effet, l'appartement n'est pas évolutif comme les lots de recasement et la division d'un espace horizontal de 66 m² nettement moins facile que la nette séparation qu'offrait la construction d'étages supplémentaires.

L'association, qu'elle se fasse entre relogés ou avec un ménage extérieur à l'opération est donc une méthode difficilement transposable pour le relogement en habitat collectif. Cependant, nous avons rencontré un cas d'association de deux ménages provenant des faubourgs de l'Ancienne Médina qui ont pris l'initiative[228] d'acquérir un appartement en copropriété dans la cité Attacharouk :

Nous rencontrons Saïd chez un de ses amis vivant dans le même immeuble de la cité Attacharouk. Il revient de l'école textile de Hay Moulay Rachid où il suit une formation de technicien de maintenance. "*Ça fait deux ans qu'on est à Attacharouk, avant on vivait dans une petite maison, à Arsset Ben Slama, ma mère et moi, on avait deux pièces et une autre famille [constituée de quatre personne, un couple et deux enfants de 6 et 9 ans] avait aussi deux pièces mais plus grandes. Ma mère, elle n'a pas de métier et moi je suis à l'école, alors quand on nous a dit qu'on devait partir, on a parlé avec les voisins. Eux aussi, ça les arrangeait de payer moins cher, lui, il n'a pas de métier fixe et sa femme, elle s'occupe des*

---

[226] Caractéristiques socio-économiques des ménages de bidonvilles, DPP, Ministère de l'Habitat, Rabat, 1994, p. 134

[227] Selon K. LAMJAD (1992, p. 275) 25 % des familles recasées à Hay Moulay Rachid ont des associés dont le quart par voie familiale

[228] Lors du relogement des "500 ménages" des faubourgs de l'Ancienne Médina la SONADAC avait acquis 500 logements auprès de la cité Attacharouk. Cependant, un recensement plus fin de la population en 1995 (le nombre de ménage était déterminé par une enquête menée en 1989) laisse apparaître 30 ménages supplémentaires. Pour remédier à ce surnombre, la SONADAC a elle même procédé à la division de 30 appartements réservés aux ménages les plus petits ainsi qu'aux cas litigieux selon les critères de la SONADAC.

deux petites. On a décidé de prendre un appartement ensemble, ma mère a cherché l'argent chez mes deux sœurs qui sont mariées et habitent aussi l'Ancienne Médina. Elle a payé 20.000 Dhs. et les autres 30.000, maintenant, comme on n'a pas d'argent, on n'a pas fait de travaux dans l'appartement, mais c'est grand [77 m²], beaucoup plus grand que dans l'Ancienne Médina, on n'a pas décidé comment on va faire mais ce sera bien. Pour l'instant, ma mère et moi, on a une chambre où on a nos affaires, mais elle dort dans la cuisine, il y a de la place, elle est grande. La famille, elle a l'autre chambre et les petits ils dorment dans le salon. Pour la salle d'eau et la cuisine, on partage, on se débrouille, ça se passe bien, parfois, on mange ensemble, mais c'est seulement pour les fêtes ou le vendredi. Sinon, ma mère, elle fait la cuisine à part et on mange dans notre chambre."[229]

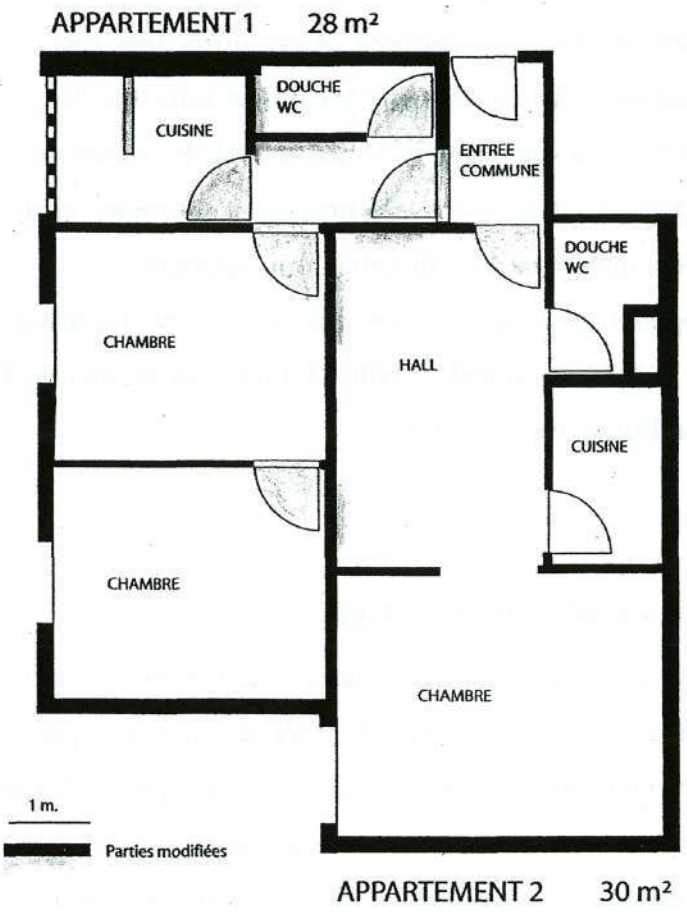
Cette cohabitation des deux ménages dans un appartement non divisé physiquement durera presque 6 ans. En 2001 deux logements distincts ont été aménagés sensiblement sur le même modèle que les "appartements divisés" de la SONADAC en 1995 que nous retrouvons sur la figure n° 17. On remarque que le hall qui servait d'espace central de l'habitation et distribuait toutes les pièces est transformé en une pièce supplémentaire qui cependant ne dispose pas d'ouverture.

L'association entre deux ménages pour bénéficier du relogement rencontre très vite des limites lors des relogements en appartement, surtout dans les programmes les plus récents où les logements sont de plus en plus exigus.
En dehors des exceptions des relogés de Ben M'Sik et de la première tranche des faubourgs de l'Ancienne Médina, nous n'avons relevé nulle part ailleurs de tels procédés. On peut supposer que les premiers ménages relogés dans les autres opérations qui s'apparentent à de l'écrémage sont plus aisés et que d'un autre côté les aménageurs ne privilégient pas de telles pratiques.

---

[229] Entretien en français avec Lahcen relogé de l'Ancienne Médina dans la cité Attacharouk, 06/1998

Figure n° 17 : Plan d'un appartement de la cité Attacharouk divisé en deux pour accueillir deux ménages distincts.



La tontine et l'association sont des procédés relativement répandus au Maroc. Cependant, dans les relogements casablancais, ces modes de financement occupent une part marginale. Alors que toutes les opérations rencontrent de graves problèmes de financement qui ralentissent leur déroulement, il est curieux de constater que les aménageurs ne se soient pas davantage intéressés à ces types d'organisation qui permettent de toucher une grande partie des mal-logés tout en restant souple. On peut émettre plusieurs hypothèses en relation avec la nature des opérations élaborées par le SEH puis déléguées vers des opérateurs qui bien qu'au contact de la population ne peuvent pas intervenir sur l'organisation du projet. Les aménageurs interviewés ont sur ces questions mis en avant les difficultés d'organisation insurmontables ainsi qu'une incompatibilité avec le relogement en immeuble collectif. "Notre action sur Casablanca [agglomération] est très limitée, à l'ANHI on travaille surtout sur la province de Casa. Là on peut faire du lotissement et on touche plus de personnes, par exemple, le coût d'un appartement correspond à dix lots de terrain. En plus les bidonvillois

construisent par eux-même ou en association dans les lotissements. Avec les appartements, on peut rien faire"[230].

La frilosité des aménageurs face aux capacités d'organisation intrinsèque des habitants déteint sur le comportement de ces derniers. Alors qu'ils font preuve d'initiatives dans d'autres opérations comme celle décrite par F. N. Bouchanine sur l'organisation en tontine des nouveaux habitants de la cité Moulay Ismail à Salé, les bidonvillois et mal-logés de Casablanca se comportent comme des assistés, se conformant ainsi aux attentes des aménageurs et attendant que l'État leur "distribue" un logement.

Néanmoins, les relogeurs mettent en place des moyens de paiement adaptés pour les bidonvillois comme le "conventionnel" crédit CIH qui leur permet de financer le nouvel appartement à des conditions avantageuses.

b. Un régime spécial de crédit pour les relogés.

Les aménageurs interviewés, peu loquaces sur les structures collectives de financement, l'étaient bien davantage sur le système de prêt du régime spécial ou HBM, plus communément dénommé crédit CIH, du nom de la banque qui les distribue. Ce régime est créé en 1968 et "le niveau élevé des bénéfices du régime spécial [par rapport au régime général des crédits] est fixé ou maintenu de telle manière à rendre les ménages solvables pour acquérir des logements [...] dont les caractéristiques et le prix ne sont pas adaptés aux capacités économiques de ces ménages"[231]. Ce n'est pas une innovation liée aux opérations de relogement mais il est particulièrement adapté à ce type de projet : contrairement aux recasements, où le prêt ne couvrait que l'achat du terrain sans prendre en compte les coûts de construction, l'achat de l'appartement peut être lui entièrement financé. Ce système s'attache principalement à rendre accessible par une Opération de Prêt Acquisition, le relogement pour un nombre important de ménages, tandis que les aménageurs profitent de l'Opération de Pré-Financement.

Ce double intérêt ainsi que les taux privilégiés accordés ont contribué à faire du crédit CIH, une institution incontournable dans toutes les opérations de relogement.

---

[230] Entretien avec un cadre de l'ANHI Casa, 06/1998

[231] Actes des journées sur la stratégie à court et moyen terme en matière d'habitat. L'observatoire de l'habitat, p.135

- Fonctionnement du régime HBM.

Les conditions de crédit dont bénéficient les relogés sont héritées de la politique des prêts immobiliers menée par la CPIM de 1919 à 1967. A partir de 1968 le CIH, créé spécialement prend le relais et applique un nouveau décret instituant deux régimes de prêts immobiliers.

Le plus répandu, le régime général accorde une ristourne de 2 % sur le taux en vigueur tandis que le régime spécial appliqué lors des programmes d'habitat social a des conditions d'accès restreintes mais bénéficie d'une réduction de 6 %. Ces deux régimes bénéficient aussi de l'exemption de la TVA sur les intérêts.

Le régime spécial permet d'emprunter jusqu'à 75 % de la valeur de l'appartement de relogement, ce qui détermine dans presque tous les programmes le montant de l'avance. Pour cela les bénéficiaires plus âgés, au-delà de 60 ans, doivent apporter la caution d'une tierce personne alors que l'ensemble des prêts est garanti par l'État et que les appartements sont hypothéqués auprès du CIH. Les traites peuvent s'échelonner jusqu'à 25 ans ce qui permet aux ménages de rembourser par petites mensualités.

Alors que pour les opérations de logement économique comme celle des 200.000 logements le seuil d'acceptation des dossiers de crédit est de 3000 Dhs par mois, le revenu des relogés dans les opérations étudiées n'a pas d'influence sur leur obtention de crédit. S'il est solvable, quel que soit le niveau de ses revenus, un ménage figurant sur la liste des relogés a droit à un dossier de crédit au CIH relevant du régime spécial. Ceux-ci varient selon les opérations en fonction de l'enveloppe budgétaire que l'État alloue spécialement au CIH suivant l'importance et ou l'intérêt porté au projet. Ainsi, la SONADAC propose un taux de crédit à 8 % pour les habitants des faubourgs, la société Attacharouk un taux à 7% aux bidonvillois de Ben M'Sik et la préfecture Derb Soltane El Fida, un crédit à 6 % pour les sinistrés de Hay Boujdour.

Le CIH est le seul établissement bancaire habilité à intervenir dans les opérations immobilières publiques. Les ressources de cet organisme financier ont évolué depuis sa création. Dans un premier temps, le CIH disposait de ressources internes (droit d'émission d'obligation de 15 ans garanties par l'État), et externes (emprunts internationaux auprès de la BIRD ou de la SFI par exemple). Mais en 1986, la politique d'ajustement structurel associée aux difficultés de l'organisme à lever des fonds obligent l'État à accorder le droit de collecte d'épargne aux banques CIH.

Le CIH accorde donc des rabais sur le taux de crédit en vigueur. Mais ce n'est qu'un relais , en effet, chaque fin d'année, la banque se fait rembourser les ristournes auprès du Trésor

public. Le taux préférentiel accordé aux relogés peut alors être considéré comme une action sociale de l'État en faveur des mal logés.

Le crédit spécial offre de bonnes conditions d'accès à la propriété pour les relogés mais offre aussi des avantages aux opérateurs. Par le biais de l'OPE ils disposent d'un apport financier immédiat et garanti par l'État. Dans ce cadre, l'utilisation de ce moyen de financement est très encouragée par les opérateurs qui peuvent élargir le nombre de ménages bénéficiaires et assurer une partie de leurs recettes pour entamer les programmes de construction.

- Un recours massif aux prêts CIH.

Soutenu par les aménageurs qui mettent en place des cellules de conseil et d'information pour les relogés, ce système de paiement ne manque pas d'atouts pour séduire la population avec d'une part son "monopole" des aides encouragées par les relogeurs et d'autre part la faible importance des traites mensuelles. L'échéancier de remboursement pouvant aller jusqu'à 25 ans, les montants minimum selon les opérations varient de 300 à 400 Dhs. par mois mais la moyenne se situe à environ 450 Dhs.

Tableau n° 14 : Pourcentages d'utilisation du crédit CIH par les relogés selon les opérations

ORIGINE DES RELOGÉS	FINANCEMENT PAR LE CIH	AUTRES MOYENS DE PAIEMENT
Ben M'Sik (Attacharouk)	65	35
Bachkou (Projet Sidi Maârouf)	0	100
Faubourgs (Attacharouk)	62	38
Faubourgs (Nassim) *	86	14
Hay Boujdour (Nassim) *	100	0

Sources : Entretiens avec les aménageurs et enquêtes personnelles auprès de la population.
Les lignes marquées d'une astérisque sont des données recueillies par Graveleau Karine, (1999)

La moyenne des recours au crédit CIH est de 62.6 %, mais elle est à prendre avec précaution, car les modes d'échantillonnage sont différents selon les opération et certaines données peu significatives à l'exemple des habitants de Hay Boujdour relogés à Nassim. Cependant, on peut retenir plusieurs enseignements de ce tableau. Le premier est la matérialisation d'une opération d'écrémage comme celle de Bachkou pour laquelle les

habitants qui sont les plus nantis du bidonville n'ont pas recours au crédit CIH. A l'inverse, dans le relogement des faubourgs de l'Ancienne Médina où le but des opérateurs est de déplacer massivement tous les habitants pour la rénovation du quartier, on remarque que l'emploi du crédit est largement répandu. Cela est sans doute lié à la mise en place par la SONADAC de commissions d'information et d'aide administrative pour la rédaction des contrats de crédit.

Si l'utilisation du crédit favorise l'accession à la propriété de nombre de relogés, elle implique aussi des devoirs : elle engage les ménages pour un paiement mensuel parfois élevé au vu des revenus irréguliers des ménages défavorisés. Certains chercheurs comme K. Lamjad (1992) voient dans cette nouvelle contrainte une intégration dans le système moderne mais après les enquêtes réalisées avec les relogés, on se demande si la fréquentation de la banque les cinq premiers jours du mois constitue une réelle introduction dans la société de consommation.

Malgré le recours important au crédit du CIH, il faut rappeler qu'il ne couvre que 75 % du bien immobilier que les relogés achètent. Nous avons déjà vu qu'il n'existe pas d'autre solution de crédit ; comment les habitants financent ils la part restant du logement et que font ceux qui n'ont pas recours au crédit institutionnel ?

c. Une mobilisation importante des ressources des ménages.

Les ménages, bien que considérés comme insolvables ou disposant seulement de revenus irréguliers interviennent financièrement dans leur relogement. Si beaucoup recourent aux prêts institutionnels, ces dispositifs ne couvrent pas l'ensemble des dépenses engendrées par l'acquisition de l'appartement, il reste toujours 25 % du prix d'achat à régler comme avance. Dans toutes les opérations de relogement et recasement au Maroc, les aménageurs s'accordent à saluer l'extraordinaire participation des ménages. Beaucoup d'entre eux voient dans cet effort une expression de l'adhésion de la population à leur programme. Cette analyse doit être nuancée par les grands efforts, pour ne pas dire sacrifices réalisés par les familles.

Les sources statistiques officielles donnent la part des apports financiers par les ménages relogés, cependant, la répartition entre les différentes sources de revenu des ménages est rarement étudiée plus en détail. Pour remédier à ce manque de statistiques, nous avons réalisé une série d'entretiens approfondis sur ce thème avec les relogés de Bachkou. Nous avons conservé 20 entretiens durant lesquels nos interlocuteurs se sentaient suffisamment

en confiance pour exposer en détails leurs sources de financement dans le cadre de leur relogement[232]. Il ne sont cependant pas représentatifs de l'ensemble des relogés, car ces ménages "huppés" de Bachkou sont ceux qui, volontairement, ont payé pour accéder les premiers aux appartements, sans même bénéficier du crédit CIH. L'étude des entretiens permet de distinguer trois sources de revenus déployées pour acheter l'appartement : des sources externes au ménage, des sources familiales, et des origines internes au ménages. On retrouve les résultats dans le tableau n° 15 et nous observerons ensuite une à une ces catégories.

Tableau n° 15 : Mode de financement de l'appartement pour 20 familles relogées dans le Projet Sidi Maârouf.

Chef de ménage	Crédit	Entreprise	Enfant MRE	Famille	Economies Travail	Bijoux	Vente de Bien
Ahmed	■			■			
Nahbil	■						■
Aïcha		■					
Amine		■					
Abdelmalek		■		■	■		
Khadija		■			■		
Mounia		■			■		
Bouchra			■				
Latifa			■				
Rafik			■				
Mustapha			■	■			
Abdesssamad			■			■	
Hassan				■	■	■	
Salah Eddine				■	■		■
Fatima				■		■	■
Abderrahim				■			
Zakaria					■		
Mohamed					■		■
Mounir					■		■
Kader							■

Source : Enquête personnelle Mai-Juin 1999.

- Réseaux extra – familiaux : la solidarité des employeurs.

Ce premier point concerne un domaine étendu puisqu'il regroupe tous les moyens externes aux réseaux familiaux. Cependant, seuls 7 ménages y ont recours sous forme de prêt ou de

[232] La ½ des entretiens a été retenue pour dresser les statistiques des revenus utilisés pour l'acquisition de l'appartement. Les 20 autres ne voulaient pas s'exprimer sur ce domaine (12 personnes) ou ne formulaient pas de réponses cohérentes notamment en tentant de "dissimuler" des emprunts d'argent.

don issu de leur employeur pour 5 d'entre eux et d'organisme bancaires privés pour 2 autres.

L'utilisation du crédit bancaire classique rencontré ici sous forme de prêt à la consommation ou d'emprunt auprès d'une société (voir plus loin l'interview avec Nahbil) peut s'expliquer par la forme particulière de l'opération qui ne regroupe dans un premier temps que les ménages acquéreurs sans l'aide du "crédit CIH". Utilisés comme "rustines" pour compléter d'autres sources de revenu, de tels montages financiers ne sont pourtant pas rares dans les opérations de relogement : "Outre les crédits distribués par des institutions de crédit spécialisés, il existe des pratiques informelles telles que le détournement des crédits agricoles ou des crédits à la consommation vers le financement de l'immobilier. [...] Le client s'engage à payer un certain nombre de traite à l'organisme financier mais au lieu de se faire livrer l'équipement ménager acheté, il se fait verser l'équivalent de son prix déduction faite d'une commission qui vient alourdir le coût du crédit"[233]

Les cinq ménages aidés par leurs employeurs sont tous dans le secteur privé dont 3 chez des "patrons étrangers". Les modalités de cette aide sont principalement sous forme de crédit dont les traites sont retenues directement sur les salaires ou bien sous forme de don. Nous avons exclusivement rencontré ces "donations" chez les employeurs étrangers, nous nous sommes rendu chez celui qui a aidé la famille d'Aïcha.

> Aïcha a deux filles qui travaillent comme femmes de ménages chez des européens. Nous avons interviewé l'un d'eux, Robert, 48 ans sur les motivations de son aide et sa perception du relogement. *"Cela fait six ans que Sofia travaille chez nous, on s'entend très bien avec elle, elle fait partie de la famille maintenant. [...] On la connaît bien et on sait qu'elle habite dans le bidonville derrière la voie ferrée avec sa mère qui est veuve et sa sœur, d'ailleurs c'est ma femme qui lui a trouvé du travail chez une de ses collègues. [...] Pourquoi on l'a aidée ? Ca nous paraissait naturel, depuis le temps que Sofia travaille chez nous, on a tout fait pour l'aider, elle a un bon salaire et une bonne couverture sociale qu'on lui paye aussi. Quand on a su que sa mère s'était engagée dans le relogement, on a aidé à compléter le prix de l'appartement, environ 25.000 Dhs. [...] La vie au Maroc n'est pas facile pour les gens simples alors que pour nous, avec notre statut d'étrangers expatriés, on vit bien mieux qu'en France. C'est peut être pour ça, pour rééquilibrer les choses qu'on a aidé Sofia et sa famille [...] On leur a permis d'accéder à un vrai logement et ce n'est pas grâce aux promoteurs et à leurs belles promesses, depuis que nous connaissons Sofia, elle avait toujours l'espoir de*

---

[233] El Abdaimi Mohamed : Le financement informel à Marrakech, In revue du Tiers Monde n° 120, oct-déc. 1989. Cité par A. LEZAM (1994), p. 67

quitter le bidonville, au début, ils devaient être relogés sur place et puis de magouilles en magouilles, ils se sont retrouvés de l'autre côté, là bas derrière la route de l'aéroport"[234]. Ce soutien est en premier lieu motivé par la forte amitié qui lie Sofia et cette famille française. On peut aussi noter pour cette dernière, une méconnaissance des structures du projet de relogement. C'est au cours de l'entretien que Robert a découvert les aides et les facilités de l'Etat à travers les crédits HBM et autres ristournes.

Les aides de ces réseaux semblent pallier dans certains cas une absence de structure familiale forte ou comme dans le cas de Nahbil, retraité, de certaines réticences à voir la famille s'immiscer un peu plus dans sa vie : *"Moi, pour payer les 60 millions je préfère vendre les terrains à côté d'El Jadida et emprunter de l'argent chez cet acheteur, comme ça, pas de problème avec la famille, sinon, ça fait des histoires, des scandales. Moi je préfère quand il n'y a pas d'histoire d'argent, c'est pour ça que j'ai tout payé tout seul."*
Cependant le cas de Nahbil demeure une exception et la majorité des ménages rencontrés autant dans le projet Sidi Maârouf que dans les autres cités étudiées faisait état d'une importante entraide au niveau de leur réseau familial.

- Les ressources du réseau familial

Plus de la moitié des ménages ont fait appel à un ou plusieurs membre de leur famille pour l'acquisition de leur appartement. Dans le tableau n° 15 nous avons dissocié une catégorie de l'ensemble familial : les enfants résidant à l'étranger car la nature et la forme de l'aide sont différents pour les ménages relogés.
En effet, dans tous les cas rencontrés lors de cette enquête, ce sont les enfants qui ont acheté l'appartement pour leur(s) parent(s). Jouissant de revenus sans commune mesure avec leur pays d'origine, ces enfants voient dans cette aide financière un soutien pour leurs parents. Le don venu de l'étranger couvre dans pratiquement tous les cas la totalité du montant réclamé par l'ERAC (pour les deux cas contraires, les autres apports ont servi à payer l'avance de 30.000 Dhs.)
Même si investir 90.000 Dhs représente un investissement important pour ces expatriés, il faut aussi prendre en considération la "bonne affaire" immobilière réalisée et surtout une amélioration considérable des conditions de vie de leurs parents ainsi que la fin symbolique de leur marginalisation.

---

[234] Entretien avec Robert, professeur au Lycée Français de Casablanca, juillet 1999

Pour ce qui est de la seconde catégorie d'entraide au sein du réseau familial, elle s'effectue sous forme de crédits. A l'instar de ceux du CIH, les traites sont d'une manière générale "minimes" et très étalées dans le temps. Suivant l'importance de la somme empruntée, les relogés ont multiplié les emprunts auprès de leur famille si bien que l'addition de toutes les traites représente parfois des montants considérables.

Les démarches réalisées par les relogés auprès de la famille sont donc multiples mais soulignent là encore leur extraordinaire motivation pour l'acquisition d'un nouveau logement.

- L'épargne forcée des ménages : travail et sacrifices

K. Lamjad (1992, p. 282) relevait dans la cité de relogement Achabab que "la quasi-totalité des familles a utilisé des moyens personnels pour financer le logement attribué. 60 % d'entre elles n'ont pas sollicité un crédit familial ou bancaire". La situation est semblable pour les relogés de Bachkou, treize ménages sur vingt ont investi leur épargne dans l'achat de l'appartement (17 si l'on compte les enfants MRE). Quelle est l'origine de cette épargne pour des ménages dont les estimations de revenu sont de 1336 Dhs. par mois[235] ? On peut distinguer deux catégories, la première est constituée de la vente de patrimoine hérité ou accumulé par les ménages relogés tandis que la seconde est faite de travail et de sacrifices pour atteindre les seuils de participation au relogement.

La vente du patrimoine foncier et immobilier concerne six ménages sur vingt. Là encore, la nature de l'opération empêche toute généralisation, lors des entretiens menés avec l'ensemble des relogés, seule une poignée nous a confié avoir dû vendre des biens familiaux. Par la vente de ces biens, principalement ruraux, (seul Mounir ou du moins son fils aurait vendu sa maison à Lissasfa, quartier non loin du projet pour profiter d'un appartement, (Cf. Infra Partie III *La cité de relogement, eldorado des mal-logés ?*) on peut remarquer que ces ménages avaient encore de forts liens avec le milieu rural alors qu'ils sont installés depuis déjà longtemps à Casablanca. L'installation en ville engendre une perte importante des attaches rurales[236], il semble que le relogement symbolise un nouveau degré de séparation, ou d'éloignement avec la région d'origine. De plus, le lourd

---

[235] Revenu moyen des bidonvillois casablancais, "Caractéristique socio-économiques des ménages de bidonvilles", DPP, Ministère de l'Habitat, Rabat, 1994

[236] "Dans le cas des ménages venus directement de l'extérieur [de Casablanca], on retrouve assez systématiquement la liquidation des biens ruraux, c'est [un] "départ sans retour" car ce qui constituait l'attache économique au lieu d'origine a été transmutée en logement urbain" Caractéristiques socio-économiques des ménages des bidonvilles, DPP, Rabat 1994, p.57

investissement de l'accession à la propriété a nécessité pour trois des ménages la vente des bijoux. Représentant un investissement traditionnel pour les femmes, c'est une forme d'épargne populaire.

L'épargne des ménages ne se résume pas à la possession de biens, elle se réalise grâce à l'augmentation des revenus souvent couplée à une baisse de la consommation. Cet effort se concentre sur les périodes précédents le relogement effectif et perdure ensuite lors de l'installation dans la cité avec le paiement des traites. Les modes de consommation des ménages sont bouleversés durant des années. K. Lamjad lors du recasement des bidonvillois de Ben M'Sik vers Hay Moulay Rachid notait une très forte diminution de la consommation de viande. Un ménage relogé à Attacharouk nous décrit son nouveau régime alimentaire suite à leur installation dans la cité : "*Mon mari est vendeur de légumes au chariot, alors pour manger, grâce à Dieu, on n'a pas de problèmes. Mais quand on veut quelque chose qui fait plaisir, par exemple du poisson comme à Arsset Ben Slama, ici il n'y en a pas et de toutes façons, c'est trop cher, c'est comme la viande, on en mange une fois le vendredi et aussi pour les fêtes [...] Il n'y a pas beaucoup d'activité à Attacharouk et pour les périodes où mon mari n'a pas de travail, le soir on mange du pain avec de l'huile d'olive et du thé seulement*"[237]. Les restrictions pour ne pas dire privations ne touchent pas seulement le domaine alimentaire, pour les familles rencontrées lors de nos enquêtes, cela concerne aussi l'habillement et les équipements domestiques à l'exemple de cette famille relogée des faubourgs qui a dû attendre et épargner plus d'une année avant de faire réparer son poste de télévision tombé en panne peu après son emménagement.

Parallèlement à ces économies drastiques, l'achat de l'appartement est rendu possible grâce au travail supplémentaire des membres du ménage. Les cas où le relogement entraîne le travail de la femme sont rares, sur l'ensemble de nos entretiens nous avons rencontré seulement deux jeunes couples sans enfant pour le relogement desquels la femme a trouvé du travail. Par contre, la contribution des enfants à l'épargne des ménages est beaucoup plus courante. Quatre ménages de l'enquête menée au projet Sidi Maârouf sont dans cette situation. Il s'agit dans la majorité des cas du travail des filles, facilement embauchées pour des postes non qualifiés et précaires dans la confection. Un seul jeune, Aziz, le fils de Hassan avait abandonné ses études de droit qu'il menait à l'université pour devenir livreur de pizza à plein temps.

---

[237] Entretien avec Mina, relogée des faubourgs de l'Ancienne Médina vers Attacharouk, 06/1997

Nous abordons ici brièvement le cas des ménages dont les ressources pourraient être liées à une activité "illicite". Une étude approfondie de ce point demanderait d'autres investigations et surtout d'autres techniques d'enquêtes. Cependant les rumeurs colportées dans les cité de relogement quant aux origines douteuses de certaines "fortunes" sont courantes : *"Dans l'immeuble 6, en bas du quartier, il ne vous diront pas d'où vient leur argent car leurs enfants font des métiers louches en Espagne, ils vendent du hasch, ils jouent au tiercé"*[238] Aussi nous reproduisons ici un passage de notre carnet de terrain sur un entretien avorté avec un chef de ménage relogé au Projet Sidi Maârouf. Nous avons fait sa rencontre un soir alors qu'il arrivait dans la cité sur son scooter flambant neuf. Alors que nous discutions avec une femme interviewée la semaine précédente, il demande assez agressivement à se faire interviewer lui aussi. L'entretien se déroule en français et entouré de tous ses amis au pied de son immeuble. Très vindicatif sur le désespoir et la détresse des bidonvillois en général, il fustige les pouvoirs publics qui n'aident pas les pauvres gens qui doivent se débrouiller, trouver des combines. Il s'érige en porte-parole de tous ses amis présents et ses dires sont ponctués par les hochements de tête de ceux-ci. Il continue son discours sur le thème que le *mouchra*, c'est pire que Bachkou. Par contre, l'interview s'interrompt brusquement lorsque nous l'interrogeons (très maladroitement vu le contexte) sur sa situation personnelle et les moyens financiers mis en œuvre pour accéder au relogement. De tels cas ne sont donc pas exclus car pour nombre de ménages le relogement doit se réaliser à tout prix. Cependant, il nous est impossible ici de nous exprimer précisément sur la corrélation qui pourrait exister entre le relogement et les actes délictuels des bénéficiaires.

La question de la participation financière des ménages et des aides, des soutiens éventuels des aménageurs constitue donc un thème central du relogement. Les opérations étudiées ne diffèrent que très peu des autres recasements et relogements étudiés au Maroc. La grande spécificité des relogements casablancais reste cependant l'important effort financier que doivent consentir les ménages pour accéder à la propriété, de l'exception d'Attacharouk à 35.000 Dhs à des programmes plus onéreux comme Omar Ibn Khattab avec des appartements à 190.000 Dhs. Toutefois cette somme très importante peut être nuancée car contrairement au lot de terrain et au logement embryonnaire, l'appartement ne nécessite pas de travaux important d'aménagement. Si les conditions exigées par les aménageurs diffèrent selon la nature des opérations, les moyens des ménages restent les mêmes.

Chaque source de financement des ménages est pareillement employée sauf ce qui concerne les "solutions communautaires" beaucoup moins utilisées lors des relogements en

[238] Entretien avec Salah, 23/4/99

habitat collectif non évolutif accompagnés d'une politique bancaire d'accession à la propriété. Pour ce qui est des ressources propres des ménages et des recours au prêt CIH, comme lors des autres recasements et relogements, on ne peut que constater la mobilisation extraordinaire des ménages. Le travail, la revente de biens et l'endettement sont mis en œuvre selon de multiples combinaisons pour accéder à la propriété. Mais ce nouvel état de propriétaire, s'il constitue une avancée par rapport aux conditions d'habitat précédente, ne correspond pas dans tous les cas à une hausse du niveau de vie. Pour certaines familles dont la situation était précaire au bidonville, le passage à l'habitat conventionnel et l'endettement correspondant engendrent des situations de détresse sociale.

Quelle est la réaction des aménageurs face à de telles situations ? Le modèle de crédit spécial alloué aux relogés leur est aussi très favorable par le préfinancement de leur projet, aussi les considérations sur l'endettement des ménages ne sont pas nombreuses, en témoigne cette remarque formulée lors d'un entretien avec un cadre du SEH :"de toutes façons, s'ils ne peuvent rembourser les prêts pour l'appartement ils peuvent le revendre à bon prix et se loger ailleurs"

3 Les cellules d'accueil dans les cités de relogement.

Les habitants de bidonville et de quartier ancien qui déploient des moyens énormes pour accéder à la cité de relogement sont dans de nombreux cas fragilisés par leur contribution financière mais aussi sur un plan social et relationnel par leur déménagement.

Or, depuis les années 1950, des sociologues ont pointé les nombreux déséquilibres que cette situation peut engendrer. Les évaluations des opérations de relogement montrent qu'un accompagnement individualisé des ménages augmente la chance de réussite de l'opération : H. COING (1966, p.236) évoque la mise en place d'une bureau d'information dans le quartier de relogement où un "Agent social se tient en permanence à la disposition des gens, les renseigne, recueille leurs doléances" et affirme que "cette innovation s'étant révélée heureuse, de tels bureaux existent aujourd'hui dans chaque secteur de rénovation. [...] La société rénovatrice perd son allure d'autorité lointaine, administrative et arbitraire, pour acquérir un visage familier".

Qu'en est il à Casablanca dans le cadre de ces "projets exceptionnels" ? Nous avons déjà remarqué le peu de dialogue constructif dans les phases préliminaires des opérations et cela reste sensiblement la même chose une fois les bénéficiaires relogés. Les opérations de relogement se distinguent dans la lutte menée contre l'habitat insalubre qui impliquent une

liaison par le suivi des chantiers de construction ou de réhabilitation : "dans certains projets de recasement, et encore plus dans ceux de restructuration, un encadrement social informel se met parfois en place, ou encore une commission administrative de suivi ou de contrôle joue, d'une certaine manière, [un] rôle social."[239]

Les relogés en habitat collectif ne rencontrent pas ces intermédiaires improvisés et devront composer seuls ou avec l'aide des quelques timides embryons de structure, commission, cellule d'encadrement montées par les relogeurs. Les essais de suivi social rencontrent de graves difficultés et ont un rôle très limité dans la nouvelle vie des relogés. Seule l'initiative de la SONADAC est significative d'une certaine évolution des opérations de relogement, nous reviendrons dessus plus en détail dans un second temps.

a. Un rôle administratif et technique

"Les dispositifs d'encadrement du projet sont avant tout d'ordre technique et le concept d'encadrement social n'a pas sa place dans le dispositif actuel"[240]. Ce sont les aménageurs eux-mêmes qui ont émis ces critiques lors d'un bilan de leurs actions dressé en 1999. On remarque cependant des essais de cellule d'encadrement s'adressant aux populations relogées. Elles remplissent deux rôles, le premier est la communication des règles de vie dans les cités de relogement ce qui abouti à un contrôle social. Le second objectif, plus généralisé, est le recueil des plaintes vis à vis des logements et la commande des travaux de réparation.

- L'habitat collectif et la norme comportementale.

La population rencontre les aménageurs à plusieurs reprises lors du processus de relogement. De l'enquête préalable à l'entrée dans l'appartement, les occasions ne sont cependant pas nombreuses et la cérémonie de remise des clefs marque dans bien des cas la fin de ces échanges ténus. A travers le terrain que nous avons réalisé, nous nous sommes aperçu que les aménageurs gardaient un contrôle ou tout du moins, un œil sur la vie dans les cités.

A chaque arrivée de bidonvillois de Ben M'Sik dans le quartier de relogement, la société Attacharouk a mis en place une cellule d'accueil qui avait pour charge un rôle administratif et d'enregistrement. Une poignée d'employés de la société était détachée à l'accueil des

[239] Bilan critique sur les interventions de résorption des bidonvilles au Maroc, 1999, p. 55
[240] Ibid.

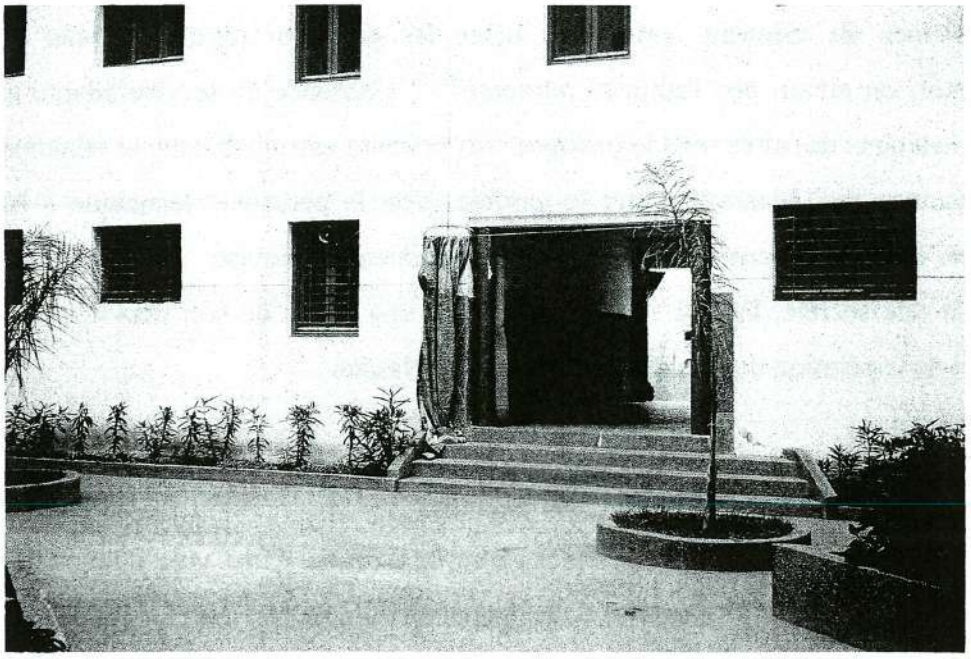
populations pour réceptionner les appartements mais aussi pour favoriser certains comportements : "Quand ils arrivent dans la cité, on leur explique comment s'organiser en amicale pour bien gérer les parties communes des immeubles et l'espace public, c'est comme ça que nous avons maintenant une *widadya* par tranche dans la cité"[241]. Plus que des conseils, ce sont de véritables structures sociales que promeuvent les aménageurs avec la livraison des appartements.

A notre question "existe t'il une structure pour accueillir et informer les relogés du projet Sidi Maârouf ? ", un cadre de l'ERAC nous répondait : "nous sommes juste des intermédiaires, la cérémonie de remise des clefs se déroule dans une annexe de la mairie du Maârif en présence d'un réprésenant de l'ERAC, de l'autorité urbaine de Casablanca et de la commune du Maârif, notre rôle s'arrête là."[242] Mais des épisodes de nos carnets de terrain que nous avions regroupés et intitulés "le projet Sidi Maârouf, le gardien et la mosquée sous le porche" suffisent à nuancer le "raccourci" employé par l'aménageur.

> Eté 1998, les 110 ménages prennent possession de la première tranche du projet Sidi Maârouf constituée de deux "cours" reliées entre elles par un porche. Dès les premières semaines, un groupe de relogés retraités installe des nattes sous le porche et se retrouve régulièrement (10 à 30 pratiquants selon les prières). Les nattes sont déroulées à chacune des 5 prières journalières. En dehors de ces temps forts, seule une feuille indiquant l'heure des prières et les nattes roulées contre le mur marquent physiquement la présence de ce local de prière. Durant le mois de Ramadan, les pratiquants affluent plus nombreux et deux retraités installent des cloisons de contreplaqué et de cartons pour fermer le local. Peu après la fin du mois de Ramadan, le *Moqadem* est venu demander aux retraités de démonter les cloisons, ceux-ci s'éxecutent. Au cours d'un entretien avec le gardien du projet, employé de l'ERAC chargé de faire visiter les appartements de péréquation à d'éventuels acheteurs, il déclare : "Quand ils ont installé les cartons, j'ai transmis l'information à l'ERAC et les responsables ont parlé avec la commune de Sidi Maârouf, c'est eux qui ont envoyé le *Moqadem* pour dégager le passage". Depuis le proche reste dégagé mais fait toujours office de lieu de prière pour les retraités du projet.

[241] Entretien avec un cadre de la société Attacharouk, 1/5/1997
[242] Entretien avec un responsable technique de l'ERAC Centre, 4/11/1998

Figure n° 18 : Local de prière du projet Sidi Maârouf, 1998



Même si elles ne sont pas officiellement au contact des populations relogées, les sociétés d'aménagement utilisent certains intérmédiaires pour assurer non pas un soutien, une aide sociale mais un contrôle sur la vie dans la cité et son devenir. Cependant cette influence reste limitée et la communication entre habitants et relogeurs est beaucoup plus centrée sur les problèmes techniques rencontrés par les nouveaux occupants.

- Le service après vente

Dans tous les cas, la réception des travaux pour les relogés s'effectue en présence d'un agent technique de l'opérateur constructeur. Mais les vices cachés de la construction peuvent apparaître plus tard. Si de tels cas ne concernent qu'une minorité des appartements, ils représentent par la masse de logements édifiés un nombre important de plaintes. Il est à croire que les opérateurs ont une confiance absolue dans la qualité de leurs constructions car aucun n'a mis en place un guichet chargé de recevoir ces plaintes.

Ces services, plus subis qu'organisés, se font dans les sièges sociaux des sociétés de construction. Ainsi, la société Anassi, installée au sein de la nouvelle cité, reçoit les plaintes des habitants par l'intermédiaire des services commerciaux chargés de recevoir les visiteurs. Le cas de la société Attacharouk est sensiblement le même. Ainsi pour faire remarquer un problème qui survient dans son logement, l'habitant de la cité doit "affronter" un premier gardien à l'entrée du parking puis un second en poste à l'entrée de l'immeuble... un dispositif qui reste dissuasif pour bon nombre d'entre eux. Pourtant les aménageurs se

posent parfois "en victime" de ces habitants mécontents : "Dès que les gens ont des problèmes, ils viennent nous voir, même les gens qui résident depuis 1990. Ils sont assistés, on est un peu l'autorité réferente"[243]. L'absence de service adapté aux demandes des habitants des cités rend le dialogue très précaire entre habitants et responsables. Pour le progamme Sidi Maârouf, outre le gardien, c'est le personnel technique à l'œuvre sur les autres tranches du projet qui fait office de médiateur improvisé.

Seule une société, la SONADAC a dépêché une partie de son personnel pour assurer le suivi de l'opération de relogement dans la cité Nassim.

b. Des essais d'assistance aux relogés : le cas de Hay Nassim, un contrôle social.

"Face à un processus aussi complexe que la création d'une ville nouvelle et pour mieux réussir l'opération de relogement des populations à la cité Nassim, la SONADAC a créé une cellule pour accompagner les nouveaux habitants et assurer leur intégration dans leur nouvel environnement."[244] C'est la société la plus récente dans le domaine de l'aménagement urbain à Casablanca qui s'est lancée dans une vaste politique d'accompagnement "pas à pas" des relogés, pour A. KASSOU, "la seule existence d'une structure comme la cellule d'accompagnement social dans un projet urbain [...] est révélatrice d'un état d'esprit nouveau au Maroc"[245].

Il est vrai que les évaluations dressées suite à leur première expérience de relogement (530 familles déplacées des faubourgs de l'Ancienne Médina vers la cité Attacharouk en 1995) ont démontré que l'accompagnement de la population était indispensable. En effet, l'opérateur a tout intérêt à informer et rallier les habitants des faubourgs à son projet, une population certes mal logée mais jouissant de certains privilèges par la situation très centrale de leur quartier d'origine.

Ainsi pour la suite des relogements, la SONADAC reconduit et même renforce les différentes commissions qui accompagnent le relogé tout au long du processus : une commission chargée du relogement et du suivi ainsi qu'une commission juridique sont installées dans les locaux de la FIC, à proximité des faubourgs. Outre les employés de la SONADAC détachés, y participent aussi des représentants de la Wilaya, des communes

---

[243] Entretien avec un cadre de la société Attacharouk, 1/5/1997

[244] "La gestion des métropoles aujourd'hui", Intervention de M. Saïdi, Directeur de la SONADAC au colloque "Le devenir de la ville", 25 / 02 /2000, Fondation Hanns Seidel, Rabat

[245] A. KASSOU "La cellule d'accompagnement social, Nassim, Casablanca, outil à instrumentalisations multiples", communication à la session d'études doctorales "Dynamiques de projets, dynamiques d'acteurs dans les quartiers irréguliers en méditerranée", Le Caire, 14-18 décembre 2000

urbaines de Moulay Youssef, Sidi Belyout et de Lissasfa, de la préfecture d'Aïn Chock Hay Mohammedi et du CIH.

La commission d'accueil qui nous intéresse particulièrement ici, intervient en fin de processus et a été sensiblement renforcée par rapport à la première expérience dans la cité Attacharouk. Sa composition s'est étoffée et sa présence dans la cité Nassim prend un caractère permanent. Elle a pour objectifs ambitieux l'accueil de la population et l'élaboration d'une évaluation de l'opération de relogement. Si les visées de cette structure pionnière en la matière à Casablanca sont claires, le travail sur le terrain reste toutefois approximatif et inachevé.

- Statut et composition de la cellule

Qualifiée de structure hybride, la cellule d'accompagnement social (CAS) constitue aussi une innovation par sa composition. Placée sous la tutelle d'un professeur/chercheur par ailleurs consultant pour la SONADAC, elle regroupe des membres du personnel détachés mais surtout des stagiaires, étudiants en géographie inscrits au CERAM (Centre d'études et de recherches en aménagement), laboratoire de recherche de l'université sous la direction du professeur / consultant. Lors de la première mouture de la CAS, en 1998, elle comprenait six personnes dont un seul employé de la SONADAC.

Son statut reste assez vague, est/ce une structure de la SONADAC, de l'université, mixte ou encore une association indépendante ? Cette imprécision lui confère aux yeux de la population une image de service interne de la SONADAC et ses membres sont considérés comme des fonctionnaires.

Mais malgré la composition novatrice de la cellule, elle n'est pas exempte de défauts. K. Graveleau ainsi que A. Kassou qui y ont participé en tant que stagiaires regrettent le manque de suivi de la cellule par le professeur à multiples casquettes, une situation qui bride tout prise de décision. De plus ils s'interrogent sur le manque de communication interne ainsi que la compétence des étudiants stagiaires dont le statut/ est aussi très flou, indemnisés 1500 Dhs par mois soit l'équivalent du SMIG pour un temps plein.

Sans vraiment d'unité ni identité forte, cette commission d'accueil se retrouve tiraillée entre les intérêts de chaque type d'acteur, A. KASSOU parle "d'instrumentalisation multiple" par la SONADAC, le professeur consultant, les habitants, et l'on peut aussi ajouter les stagiaires.

- Un grand projet

Pour l'opérateur, la CAS, malgré les ambiguïtés et les volontés "autonomistes" de certains de ses participants, a deux rôles à jouer. D'une part, favoriser, accompagner les habitants dans leur nouveau cadre de vie mais aussi déterminer les demandes des habitants de sa cité pour les étapes de l'opération à venir.

A l'occasion d'un questionnaire mené par le FNI, des opérateurs devaient répondre, entre autres, à la question : "Face à l'émergence d'un nouveau style de vie au sein de ces grands programmes, avez-vous des suggestions pour y améliorer la qualité de vie ?" La SONADAC recommande la mise en place d'une "évaluation globale qui a pour objectif :

- De déterminer les paramètres d'insatisfaction des acquéreurs (prix, superficie, conception architecturale, qualité des constructions, qualité des espaces extérieurs, disponibilité des équipements, gestion interne, transport, environnement, etc.)
- et éventuellement d'approcher l'inadéquation du projet vis-à-vis des attentes d'une manière générale (engager la critique des sociologues, des architectes, des urbanistes, ingénieurs, journalistes, etc.)" [246]

C'est exactement ce qu'elle a tenté d'élaborer en 1998 lorsque les premiers habitants ont investi la cité Nassim. C'est pour cette mission que la CAS est une structure mixte, regroupant des employés de l'opérateur, des chercheurs et des étudiants : "cette cellule a été mise en place en collaboration avec le CERAM de l'université Hassan II Aïn Chock et le laboratoire URBAMA de l'université de Tours"[247]. Des enquêtes de satisfaction sont menées mais aucun résultat n'est communiqué par la société d'aménagement.

En parallèle de cette mission à moyen terme, la CAS a aussi pour tache de faciliter l'installation des nouveaux habitants de la cité selon une procédure normalisée et au plus fort de l'activité, en 1998, la CAS traitait en moyenne une vingtaine de cas par jour ce qui accaparait le temps et l'énergie des membres de la cellule au détriment du rôle d'évaluation qu'on leur avait initialement donné.

---

[246] 3ème journée de la promotion immobilière organisé par la Fédération nationale de l'immobilier et Wafa Immobilier, 16/11/2000, Casablanca

[247] "La gestion des métropoles aujourd'hui", Intervention de M. Saïdi, Directeur de la SONADAC au colloque "Le devenir de la ville", 25 / 02 /2000, Fondation Hanns Seidel, Rabat.
Cette volonté de rapprochement avec un regard critique apporté par des étudiants "novices" était déjà une démarche engagée lors de la phase expérimentale en 1995. Nous avons nous-même effectué lors de notre maîtrise un stage de trois mois au sein de la SONADAC, encadré par le professeur consultant pour dresser un bilan sur le relogement des 530 familles à Attacharouk.

- Une gestion au quotidien et des tentatives de contrôle social.

Les objectifs de la cellule, cheville du volet social de l'opération de relogement, sont donc ambitieux et très vastes. La mise en fonction de la CAS a été difficile comme en témoigne A. Kassou : "Plus loin que les objectifs annoncés lors de sa mise en place et plus près du terrain, les actions de la cellule doivent être nuancées. En effet, vu les effectifs et les moyens alloués pour son fonctionnement, c'est plus de la gestion quotidienne que s'est retrouvée à faire la cellule."[248]

Alors que dans les autres projets, ce sont les agents techniques ou commerciaux qui assurent l'accueil des nouveaux habitants, le cas de Nassim est exceptionnel.

Chaque arrivant (une quinzaine par semaine en 1998 lors de la "première vague") est pris en charge par un membre de la cellule qui lui fait visiter l'appartement et en dresse un état des lieux. Il a aussi pour mission de présenter les différents services qu'offrent la cité et surtout de remplir avec le chef de famille, une "fiche ménage". Ce questionnaire, annoncé comme une base de la grande enquête promise par la SONADAC a comme principaux axes : la profession, le nombre d'enfant, leur scolarité, l'origine des ménages et leurs déplacements urbains.

Mais c'est principalement le règlement des problèmes d'ordre technique qui accapare les apprentis "assistants sociaux". Chaque réclamation (fuite, fissure, électricité...) est vérifiée sur place puis transmise au corps de métier correspondant. Chaque cas se termine par une contre-visite des agents de la cellule. Les services techniques de la SONADAC, présents eux aussi sur le terrain ont en charge les problème techniques les plus importants et tendent à se décharger sur la CAS pour le règlement des problèmes courants.

Cependant la cellule a aussi un rôle d'encadrement de la vie sociale à Nassim. Grâce à son organisation spatiale, un bureau central et des membres détachés dans chaque secteur, elle quadrille et surveille toute action dans la cité.

> 2 Juin 1999. Nous arrivons en voiture à Nassim par la route de Lissasfa. Nous croisons et échangeons des salutations avec un employé de la SONADAC détaché à la CAS dans la tranche A. Nous nous garons à l'autre extrémité de la cité (secteur D) pour photographier discrètement l'école tout juste achevée et réaliser quelques vues générale du quartier. La cité est quasi déserte en ce début d'après midi mais de retour à la voiture, un policier nous attend et nous demande une autorisation pour les photos. Surpris, nous lui demandons comment il

[248] A. KASSOU "La cellule d'accompagnement social, Nassim, Casablanca, outil à instrumentalisations multiples", communication à la session d'études doctorales "Dynamiques de projets, dynamiques d'acteurs dans les quartiers irréguliers en méditerranée", Le Caire, 14-18 décembre 2000

avait deviné le but de notre visite à Nassim. Il répond que c'est l'employé de la SONADAC, croisé auparavant qui nous a "dénoncé", arguant que nous sommes un journaliste étranger malveillant et qu'il fallait une accréditation de la SONADAC. Après quelques explications et un contrôle d'identité au poste nouvellement installé dans la cité, le policier nous laissa repartir.

Ce contrôle dont nous avons fait l'objet grâce au zèle d'un membre de la CAS s'applique aussi sur les habitants mais d'une manière différente. Cela débute avec les règles de vie édictées lors de la remise des clefs puis par une surveillance sur le terrain des transformations non autorisées des habitants à l'exemple de Zohra relogée des faubourgs de l'Ancienne Médina : *"j'habite un appartement dans la zone D comme je suis au premier étage, par la fenêtre de mon salon, je peux accéder au toit qui est devant la porte de l'immeuble [auvent de l'entrée]. Avec ma sœur, on a mis des pots de fleur sur cette "terrasse", comme le quartier est vide, ça fait plus joli. La jeune femme de la SONADAC est venue nous voir pour nous dire que c'était dangereux et que ça ne va pas avec le quartier. Au début on a rigolé avec ma sœur et puis elle est revenue une autre fois pour nous demander de retirer les pots et comme on voulait pas de scandale, on les a enlevés*"[249]

La cellule mise en place par la SONADAC, malgré ses objectifs diffus et ses lacunes (personnel non formé, manque de moyens) remplit les principaux objectifs que lui a conféré l'opérateur : apporter un soutien logistique aux nouveaux habitants par le biais du guichet réservé aux petits travaux et un contrôle sur la vie dans la cité. On remarque que la dénomination de Cellule d'Accompagnement Social ne définit pas son rôle auprès d'une population fragilisée par le déménagement et l'arrivée dans un nouveau quartier de la ville.

Pour toutes les opérations, le suivi social est soit inexistant, soit défaillant. Car au début de cette partie, nous avons défini le service social comme un organisme auprès duquel les relogés peuvent disposer d'aide ponctuelle, technique mais aussi d'un soutien psychologique, d'orientation vers les organismes adéquats. Hormis l'aide technique, pour les aménageurs l'aide sociale se résume à l'acquisition d'un logement. L'accession à la propriété est pour eux une garantie pour le futur des relogés et favorise leur insertion dans la vie urbaine. Le seul moyen de vérifier serait de mener une étude approfondie sur le taux

---

[249] Entretien avec Zohra, relogée des faubourgs de l'Ancienne Médina, juin 1999

de glissement dans de tels projets. Mais là encore le manque de suivi de l'opération empêche de dresser toute statistique fiable si ce n'est comme dans le cas de la société Attacharouk lorsque la remise des titres de propriété est intervenue seulement après l'apurement du foncier en 1999.

Une autre question intervient aussi lorsque l'on aborde le volet social de l'opération, c'est le rôle, la répartition des tâches entre les différents acteurs lors de l'emménagement. Jusqu'où doit aller le rôle de l'opérateur, doit-il se contenter d'une aide technique et d'un contrôle esthétique de son "œuvre" comme dans le cas de la SONADAC ? Et quelle est la mission des communes périphériques pour l'accueil des nouveaux résidents ? A une autre échelle, on cherchera en vain les actions du gouvernement (à part les aides à l'accession à la propriété via le crédit CIH) tout comme celle des ONG qui ont déjà fort à faire avec les cas les plus nécessiteux, notamment les ménages qui demeurent en bidonville ou les sans abris.

CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE

Premières pierres de l'ambitieux programme d'aménagement et de normalisation des espaces périphériques, les complexes résidentiels construits par les organismes publics dressent leurs immeubles comme autant d'îlots blancs au delà de l'autoroute et des boulevards, frontières symboliques de la ville. Mais derrière les façades, les réalisations incomplètes révèlent l'échec de ces projets, tant dans leur dimension urbanistique que sociale. Les programmes très ambitieux par leur dimension et leur qualité sont reformulés face aux écueils techniques et surtout financiers que rencontrent les opérateurs. Ainsi, la périphérie telle qu'elle était projetée sur les maquettes, les documents publicitaires, connaît une mise en œuvre partielle et les promesses d'une vie meilleure pour les mal-logés semblent oubliées par les pouvoirs publics.

La question des moyens accordés aux opérateurs illustre cet abandon progressif d'une véritable politique d'aide au logement. Bien qu'ils soient en constante augmentation, ils ne suffisent pas à mener à bien les opérations de relogement engagées sur des scénarii très optimistes, notamment à travers les perspectives merveilleuses de l'autofinancement.

La croissance des bidonvilles et des quartiers insalubres est désormais le symbole de cet impuissance de l'État face au dénuement d'une partie de la société qui représente officiellement plus de 11 % de la population casablancaise. De plus, les politiques engagées discriminent un peu plus les citadins mal-logés en faisant l'apologie de l'éradication de tout habitat jugé insalubre tout en les faisant "patienter" dans l'espoir parfois vain d'accéder à la ville "légale".

À partir de la fin des années 1990, l'enlisement généralisé des opérations de relogement occasionne un changement de politique et l'intervention de nouveaux acteurs. Ils tentent de façon pragmatique de remédier aux conditions de vie déplorables de ces citoyens en attente, dont certains ont déjà versé à l'État l'avance pour le logement promis. Par l'intermédiaire d'ONG et de la régie de distribution d'électricité, des équipements qui portent le nom de provisoire pour ne pas légaliser le bidonville, y sont tous de même apportés.

Mais en 2001, le discours de Mohammed VI[250], qui se préoccupe du sort des mal-logés et de l'incidence de leurs quartiers sur la société marocaine, puis les attentats des islamistes en juin 2003, semblent avoir stoppé cette politique discrète, menée au cas par cas pour renouer avec la promesse d'une solution miraculeuse conçue par des aménageurs "amnésiques". Après le demi-échec des opérateurs publics, ce sont désormais dans les projets des promoteurs privés que les mal-logés sont "programmés". L'absence de relogement effectif et les premiers échec comme celui du rapprochement des sociétés Attacharouk et CORRAL présagent une résorption difficile voire même insoluble des quartiers discriminés.

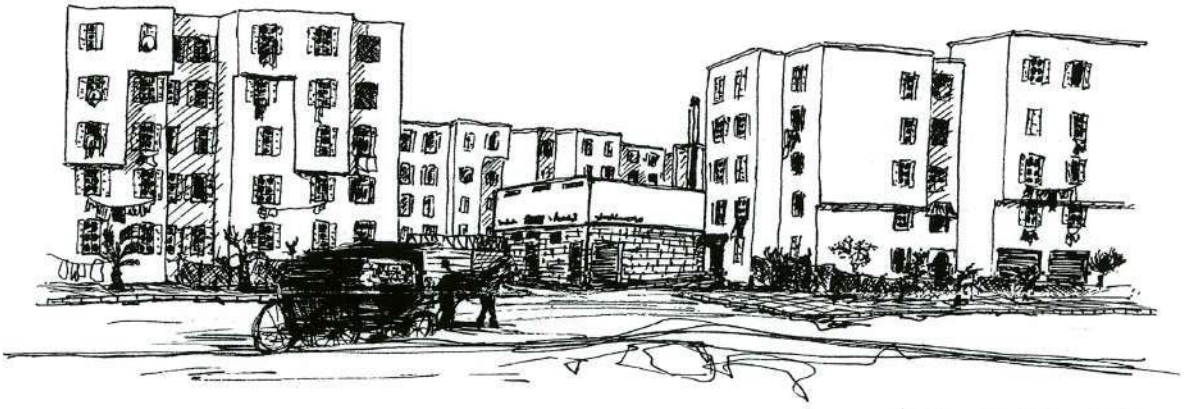
Néanmoins, une partie des bidonvillois et des mal-logés a été déplacée vers les cités de d'habitat collectif, comme autant de pionniers d'un mode opératoire quasi-unique au Maroc. Accédant à la propriété de leur appartement au prix d'un lourd investissement, ces ménages rencontrent alors les "effets secondaires" des opérations de relogement.

---

[250] "Pour que l'habitat et l'urbanisme non réglementaire et anarchique n'hypothèquent pas nos plans de développement, et afin que nous puissions relever le défi majeur que constitue leur éradication, nous exhortons notre gouvernement à entamer l'élaboration d'un cadre juridique et réglementaire pour un projet de programme national bien défini, visant à éradiquer l'habitat insalubre existant actuellement." Discours de S.M le Roi Mohammed VI à l'occasion du 48ème anniversaire de la Révolution du Roi et du Peuple et de la Fête de la jeunesse, 21 Août 2001. Ce discours connaît un grand retentissement dans la presse et dans les institutions chargées de l'habitat.

PARTIE III

HABITER LA CITÉ DE RELOGEMENT, HABITER LA VILLE ?



Les opérations de relogement et plus généralement les cités d'habitat collectif modifient profondément la physionomie de la périphérie casablancaise depuis la fin des années 1980. Mais au-delà de leur morphologie singulière, ces quartiers recèlent et engendrent-ils des modes de vies originaux ?

Leur création et leur développement principalement guidés par des facteurs économiques, fonciers et esthétiques ont, malgré les discours de bonnes intentions, soigneusement évité les questions sociales. Une analyse approfondie des projets d'habitat collectif révèle cependant un souci de contrôle accru des classes populaires de Casablanca et une uniformisation des réponses des pouvoirs publics face à une demande en logement très hétérogène. Mais aucun projet de société avoué n'accompagne ces programmes et le contexte est très éloigné de la période moderniste des années 1950 –1960 où les architectes-urbanistes tentaient de changer l'homme et où les habitants se considéraient comme des pionniers. Loin de cette exaltation, les complexe résidentiels semblent cependant opérer quelques changement dans les pratiques urbaines des Casablancais.

Les recherches menées sur les opérations de relogement prennent classiquement comme angle d'approche la confrontation des modes de vie avant et après le relogement. En prenant le parti d'étudier plusieurs opérations menées dans la périphérie casablancaise, l'approche des modes de vie des habitants des complexes résidentiels ne peut se réduire à ce type de comparaison. En effet, cet angle d'approche ne permet pas d'observer la population des cités dans sa totalité, à l'exemple des ménages qui ont pris possession des logements de péréquation et qui participent activement à la vie des quartiers à travers le tissu associatif. De plus, la comparaison "avant – après" ne semble pas adéquate pour révéler les disparités de la périphérie, la cité Omar Ibn Khattab implantée dans un tissu urbain très dense et relativement proche du centre ville n'offre pas le même cadre de vie que les cités Anassi à l'extrême est et Nassim à l'extrême sud-ouest du périmètre urbain.

Cette étude des modes de vie dans les cités de relogement s'éloigne des cadres des évaluations des politiques urbaines afin de tenter de rendre compte d'une image globale de la vie dans la périphérie de Casablanca.

Dans un premier temps, nous analyserons les conditions d'installation dans les cités et les appropriations, les transformations apportées par les habitants, notamment le relogés pour qui les cités ont été initialement conçues. Sur des échelles sociales et spatiales plus larges, nous aborderons dans un second temps les questions de cohabitation des différents groupes sociaux dans les cités ainsi que leurs usages de la ville à partir de leur nouveau quartier.

CHAPITRE 1

LES CITÉS IDÉALES DES AMÉNAGEURS MISES À L'ÉPREUVE PAR LA POPULATION.

Les complexes résidentiels mis en œuvre par les pouvoirs publics dès la fin des années 1980 représentent la seconde phase de la reprise en mains de l'urbanisme par les aménageurs et les forces de l'ordre. Dépeints alors comme autant de nouveaux pôles urbains, les cités de relogement offrent un cadre de vie ordonné face au désordre des lotissements et des bidonvilles. Mais en ôtant des compétences aux habitants, notamment celle de la construction, les opérations de relogement sont de plus en plus contraignantes. Dans ce contexte de contrôle accru lors du processus de déplacement des populations et aussi dans le cadre des pratiques spatiales des relogés, on peut poser la question de l'adaptation des habitants à leur nouveau cadre de vie.

Les effets socio-spatiaux des politiques d'aménagement sont matérialisés par les arrangements des populations. Alors que certains élaborent de véritables pratiques de contournement du processus opératoire pour accéder aux complexes résidentiels, des détournements sont réalisés dans les cités, autant pour investir les appartements que les espaces publics.

A. LA CITÉ DE RELOGEMENT, ELDORADO DES MAL-LOGÉS ?

La construction des complexes résidentiels dans la périphérie casablancaise a permis de mettre un volume important de logements neufs sur un marché de l'immobilier en crise chronique. Si les programmes privés ne s'adressent (encore ?) qu'aux classes solvables, les ensembles construits par les OST offrent des produits intéressants pour les plus démunis. Composant la majorité des mal-logés, cette catégorie ne dispose à Casablanca que des programmes de relogement en immeuble pour bénéficier d'une aide plus ou moins substantielle au relogement.

Basées sur l'origine géographique des ménages et assez restreintes au regard de la demande, les "places" sont très convoitées. À ce moment des opérations, les préférences des relogés potentiels pour d'autres formes d'habitat ou d'autres quartiers sont réprimées face au logement "proposé". Presque inévitablement, à côté du processus officiel de

relogement, l'attrait d'un logement à moindre coût entraîne quelques contournements que nous étudierons dans un premier temps.

Mais l'accès à ces "eldorado" (expression employée en français par quelques habitants d'Attacharouk en 1997 dans le sens de "pays de cocagne" mais aussi de "Far-West") ne signifie pas pour autant une vie plus facile, nous observerons dans un second temps la lutte permanente des relogés pour s'assurer un niveau de vie correct et supporter les charges afférentes au logement légal.

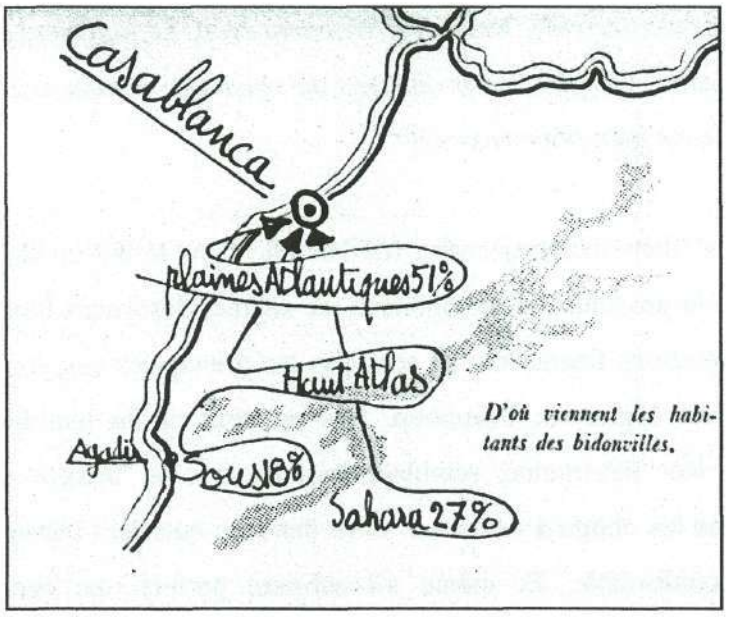
1. Vers l'achèvement des trajectoires résidentielles des relogés ?

Avec une population multipliée par 175 en un siècle, Casablanca se caractérise par sa jeunesse et surtout par son caractère de ville d'immigration. Les travaux d'André Adam dans les années 1950 ont été fondateurs pour l'étude des phénomènes migratoires qui ont façonné Casablanca, en particulier les bidonvilles. Nous tenterons tout d'abord de mieux connaître l'origine des ménages relogés, à partir de 35 exemples d'itinéraires résidentiels figurant sur le tableau n° 16. Ensuite, nous nous interrogerons, à partir des paroles des habitants, sur l'avenir de leur mobilité résidentielle.

À travers les 35 exemples, qui ne prétendent pas à une représentativité des ménages engagés dans les opérations de relogement, on peut suivre les histoires de chefs de ménages telles qu'ils les ont exprimées, à partir de leurs souvenirs et de leurs explications. Cet aperçu des relogés de Bachkou, Ben M'Sik et des faubourgs ne prend cependant pas en compte la mobilité complète des familles, comme par exemple la décohabitation des enfants. Mais malgré ses lacunes, l'analyse du tableau n° 16 permet d'observer quelques grandes valeurs qui donnent à cet ensemble de trajectoires un aspect homogène.

Pour les migrants ruraux, arrivés à Casablanca de 1940 à 1979, les régions d'origine sont proches, de la Chaouia (Settat), des Doukalas (El Jadida, Safi) et de Marrakech, une caractéristique qu'Écochard notait déjà dans les années 1950 avec la prépondérance des "plaines atlantiques" comme on le retrouve sur la figure n° 19

Figure n° 19 : Origine des habitants des bidonvilles dans les années 1950.



Source : Écochard (1955), p. 35

Une seconde constante ressort du tableau mais aussi des entretiens, c'est l'uniformité du schéma migratoire. En général, c'est un homme jeune qui se rend directement à Casablanca pour s'y établir, sans passer par les autres centres urbains du Maroc.

Quant aux parcours résidentiels intra-urbains, ils sont relativement simples. Une différence est cependant perceptible entre les habitants des faubourgs et ceux des bidonvilles. On peut l'expliquer par le statut de locataire, plus répandu dans l'Ancienne Médina que dans les bidonvilles (phénomène accentué pour les exemples car les relogés de Bachkou enquêtés étaient tous propriétaires de leur baraque). La propriété des baraques, plus aisément accessible lors de leur arrivée en ville (avant 1981, date qui marque le début de l'application d'un urbanisme contraignant), semble donc un facteur de stabilité.

Issus des régions rurales ou nés au bidonville, certains relogés accèdent pour la première fois à un logement "légal" dans les complexes résidentiels. Cependant, la perspective de la vie en appartement ne remplit que partiellement leurs attentes en terme de surface et de type d'habitat, qui restent focalisées sur les lotissements. Qu'en est-il une fois propriétaires de leur appartement ? Quelques scénarii élaborés à partir des discours des relogés semblent plausibles.

Certains après quelques réticences sont satisfaits par le logement et justifient ainsi leur désir de rester dans la cité de relogement comme le montrent ces extraits d'entretien "*On a le logement grâce à Dieu et on est beaucoup plus à l'aise maintenant. On vit bien ici, alors*

c'est pas la peine de partir, ce sera pas mieux ailleurs"[251]. "*Je ne connaissais pas Attacharouk avant car c'était un quartier vide, mais c'est vraiment bien. Le logement et le quartier sont excellents, c'est calme, j'ai plus les problèmes de voisinage comme à Derb Soufi, non vraiment je crois que c'est bien pour vivre ici*"[252]

D'autres, après avoir été "piégés" dans leur trajectoire résidentielle dans le bidonville par les promesses, puis la lenteur de la procédure de relogement, se sentent désormais bloqués financièrement. Mais ces considérations financières ne sont pas les principales car, lors de la suggestion de la vente de leur logement, beaucoup, très au courant du marché de l'immobilier et de la valeur de leur patrimoine, semblent craindre que la "maigre plus-value" qu'ils peuvent en retirer ne les oblige à retourner vivre dans les quartiers insalubres ou dans un logement moins confortable. Et même s'il subsiste parfois une certaine nostalgie de leur ancien quartier, cette option semble inenvisageable pour TOUS les ménages rencontrés, à l'instar de Abdessamad : "*ici c'est un quartier populaire, même s'il y a les villas autour, le mouchra, c'est pas possible de vendre très cher à cause des voisins qui savent pas vivre. Les gens ils vont acheter leur logement dans les autres quartiers, comme les 200.000 logements, mais pas ici. Si on le vend ce sera pas beaucoup d'argent, alors on est retenu ici. Il y a plein de gens qui veulent déjà partir d'ici mais ils ne peuvent pas car ils ont des crédits, moi grâce à Dieu, j'ai mes enfants.*" (Relogé de Bachkou vers le Projet Sidi Mâarouf, 06/1999)

La cité d'habitat collectif est donc perçue par les relogés comme un eldorado par défaut, un lieu dont on s'accommode. Il semble probable que les trajectoires résidentielles déjà peu complexes n'évoluent plus pour les chefs de famille. Mais les enfants eux, ne semblent pas l'entendre de la même manière, l'attrait d'une vie dans un quartier moins populaire était un souhait courant pour les jeunes diplômés ou du moins ceux ayant des perspectives d'emploi à Casablanca. Pour les plus défavorisés, c'est l'Europe et le monde occidental qui vus de Nassim, Attacharouk et du Projet Sidi Mâarouf à travers la télévision et les relations déjà émigrées représentent l'ultime eldorado[253].

---

[251] Entretien avec Réda, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk , juin 1997

[252] Entretien avec Naïma, relogée des faubourgs vers Attacharouk, mai 1997

[253] Un article du journal "Aujourd'hui le Maroc", relate début 2004 l'aventure de quinze jeunes de 16 à 26 ans, originaires des "quartiers déshérités de Casablanca : Hay Attacharouk, Hay Sidi Moumen, Hay Moulay Rachid" (soit trois quartiers de recasement ou de relogement). Partis à Tanger, ils se sont faufilés dans un camion immatriculé en France et, malchanceux, sont arrivés au port de Casablanca un jour plus tard. "Alertés par le chauffeur, les éléments de la Protection civile se sont dépêchés sur les lieux pour évacuer quatre des jeunes rêveurs de l'eldorado qui présentaient des symptômes d'asphyxie vers l'hôpital. Quant aux autres, ils

"Moi ce que je veux c'est partir d'Attacharouk, mais surtout, c'est partir du Maroc. Tu sais, il n'y a pas d'avenir ici. Comme j'étudie dans le centre-ville [à l'école de la Marine Marchande], j'ai l'occasion de rencontrer des Européens car ce sont des gens bien, pas comme les Marocains, et j'essaye de faire des amitiés. J'ai rencontré Karla il y a un an, elle est de Norvège, c'est beau là-bas, on s'écrit mais ça fait longtemps que je n'ai pas eu de nouvelles. J'aimerais bien aller la rejoindre en Norvège, la vie elle est mieux, c'est pas loin de chez toi ?" (Entretien en français avec El Mostapha, 05/1997).

En avril 1999, de passage à Attacharouk nous croisons El Mostapha au café, il a abandonné l'école et travaille depuis presque un an sur un souk à Hay Massira, dans la boutique d'un cousin. Il économise dans l'espoir de partir pour l'Espagne, payer le voyage et le passage du Détroit de Gibraltar.

Fin 1999, nous cherchons à le revoir mais ses parents nous apprennent qu'il est parti en Espagne en novembre.

Lors de nos entretiens, nous n'avons pas rencontré les "routiers des bidonvilles", que les aménageurs définissent comme des familles qui ont transformé le fait d'habiter en bidonville en "un vrai métier", s'enrichissant un peu plus à chaque opération de relogement et s'installant ensuite dans un nouveau bidonville. Ces figures quasi-fantomatiques car "inaccessibles", apparaissent cependant dans les rapports d'évaluation des politiques de résorption de l'habitat insalubre, signifiant alors l'échec des opérations. Toutefois d'autres attitudes révèlent un décalage autant dans le processus que dans le mode de financement des relogements, qui pousse certains habitants des quartiers insalubres à adopter des choix contournant, détournant la trame de relogement échafaudée par les aménageurs.

---

ont été conduits vers le commissariat pour être ensuite traduits devant le tribunal de Casablanca- Anfa pour tentative d'émigration clandestine". *Fausse destination*, par Abderrafii Aloumliki, 28/01/2004.

Tableau n° 16 : Trajectoires résidentielles des habitants relogés au Projet Sidi Mâarouf et à Attacharouk Par origine et date d'arrivée dans le quartier précédent le relogement.

Casablanca	Province de Settat	Province d'El Jadida	Province de Marrakech	Province de Safi	Autres régions
Touria *1938* : Arsset Ben Slama 1995 : Attacharouk	Abderrahim *1932* : Berrechid 1942 : Bachkou (chez son frère) 1957 : Bachkou (propriétaire) 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Khadija *1925* : Province d'El Jadida 1940 : Bachkou (avec son mari) 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Fatima *1933* : Province de Marrakech 1949 : Bachkou (rejoint son mari) 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Omar *1945* : Province de Safi 1964 : Ancienne Médina dans une épicerie, 1968 : Arsset Ben Slama (mariage) 1971 : Arsset Ben Slama maison avec une épicerie 1989 : Turin en Italie 1994 : Arsset Ben Slama 1995 : Attacharouk	Parents de Nordine *1929* : Province de Zagora (mère en 1942) 1953 : Ben M'Sik 1993 : Attacharouk
Aïcha *1940* : Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Amine *1920* : Berrechid 1943 : Bachkou. 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Mounia *1945* : Province d'El Jadida 1949 : Arsset Ben Slama (avec ses parents) 1955 : Bachkou (avec ses parents) 1961 : Bachkou (propriétaire) 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Naïma *1934* : Marrakech dans la ville 1956 : Derb Tazi 1957 : Derb Soufi 1958 : Derb Tazi 1958 : Derb Soufi 1995 : Attacharouk	Mina *1957* : Province de Safi 1977 : Derb Talian 1980 : Derb Soufi (suite à un mariage) 1995 : Attacharouk	Houria *1935* : Province de Ben Slimane 1951 : Ben M'Sik 1992 : Attacharouk
Ahmed *1940*: Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Abdessamad *1953* : Province de Settat 1962 : Oasis (squat d'un garage) 1982 : Bachkou (squat fermé par la commune) 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Abderrazak *1930* : Province d'El Jadida 1955 : cité Jamma (Aïn Chock) 1957 : Bachkou. 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Mohamed *1945* : Marrakech 1965 : Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf		Père de Mounir *1934* : Province d'Oujda 1954 : Bachkou ? : Lissasfa ? 1998 : Projet Sidi Mâarouf
Kader *1952* : Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Driss *1930* : Province de Settat 1953 : Sebata (Hay Essalama) 1959 : Ben M'Sik 1993 : Attacharouk	Mustapha *1936* : Province d'El Jadida 1946 : Derb Ghallef 1962 : Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Abdelkader *1948* : Province de Marrakech 1965 : Bourgogne 1966 : Lusitania 1968 : Derb Soufi 1995 : Attacharouk		Zakaria *1948* : Province de Ouarzazate 1973 : Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf
Rafik *1932* : Derb Ghallef 1952 : Derb Sultan 1953 : Derb Moulay chérif (Hay Mohammedi) 1956 : Sidi Maârouf (Derb Korea) 1959 : Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Najet *1950* : Province de Settat 1967 : Ben M'Sick (rejoint son mari) 1992 : Attacharouk	Hassan *1951* : Province d'El Jadida 1963 : Bachkou (chez sa sœur) 1973 : Bachkou (propriétaire) 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Malika *1958* : Province de Marrakech, 1979 : Sidi Othmane 1979 : Mellah 1980 : Arsset Ben Slama 1995 : Attacharouk		

Casablanca	Province de Settat	Province d'El Jadida	Province de Marrakech	Province de Safi	Autres régions
Abdelmalek *1937* : Derb Sultan (Fokara) 1946 : Bachkou 1961 : Cité Plateau (appartement de son frère) 1968 : Bachkou (reprend la baraque de ses parents) 1998 : Projet Sidi Mâarouf	Père de Houcine *1954* : Province de Settat 1968 : Ben M'Sik 1993 : Attacharouk	Salah Eddine *1956* : El Jadida 1966 : Bachkou (avec ses parents) 1998 : Projet Sidi Mâarouf			
Saadia *1963* : Derb Homman (son mari à Derb Soufi) 1983 : Derb Soufi 1995 : Attacharouk	Karim *1951* : Settat 1969 : Ben m'Sick. 1992 : Attacharouk	Nahbil *1934* : Province d'El Jadida 1963 : Maârif (gardien d'une usine) 1970 : Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf			
		Latifa *1959* : Province d'El Jadida 1969 : Derb Sultan 1975 : Bachkou 1998 : Projet Sidi Mâarouf			
		Abdelkrim *1955* : El Jadida dans la ville 1965 : Derb Kebir (boutique de tailleur) 1977 : Boulevard Moulay Youssef (boutique de tailleur) 1982 : Derb Soufi (mariage) 1995 : Attacharouk			
		Souad *1960* : Province d'El Jadida 1979 : Arsset Ben Slama 1982 : Derb Maïz 1986 : Derb Soufi 1995 : Attacharouk			

Sources : Entretiens avec les habitants du Projet Sidi Mâarouf et d'Attacharouk. Les dates en italique indiquent l'année de naissance de la personne enquêtée.

2. Détournements et arrangements pour un sésame.

D'une manière générale, les cités de relogements mises en œuvre par les opérateurs publics sont dédiées à des populations cibles, justifiant dans un premmer temps leur construction. Ainsi la cité Attacharouk doit permettre l'éradication de Ben M'Sik, le Projet Sidi Mâarouf celle du bidonville Bachkou tandis que Nassim doit "absorber" les populations des faubourgs de l'Ancienne Médina, etc. Aussi, dans le cadre de la péréquation, une partie des logements des cités est vendue à des particuliers, des coopératives, représentant des trajectoires résidentielles "naturelles" dans lesquelles les pouvoirs publics n'interviennent pas ou peu.

Mais dans tous les cas des exceptions interviennent avant que les projets originels ne soient achevés, avec "l'infiltration" d'autres populations, dans un accès au logement pourtant présenté sous contrôle. Il s'agit d'individus isolés mais aussi des politiques des opérateurs qui pour des raisons financières ou d'urgence accueillent des populations mal-logées dans leurs cités qui deviennent comme dans le cas de Nassim ou d'Attacharouk, de véritables creusets.

a. Dans les interstices des processus de relogement

Lors de la première partie de notre travail, nous avons observé que les opérations de relogement menées à Casablanca ont toutes été l'objet de détournements, de glissements. Véritables pandémies à l'échelle de la ville lors des grandes opérations de recasement des années 1970, ces phénomènes semblent plus faibles lors des relogements en appartement. Cependant, des ménages non inscrits dans les recensements faisant office de listes officielles, accèdent de manières détournées aux logements.

Les statistiques sur les cas dénommés "litigieux" dûment tenues par les services juridiques des opérateurs ou des maîtres d'ouvrages (ici la délégation du Ministère de l'Habitat, ou la Préfecture) sont gardées au secret par les aménageurs soucieux de présenter une gestion efficace et impartiale de leurs actions. Devant l'impossibilité d'accéder à ces données sensibles, nous nous basons ici sur des rencontres de terrain avec les habitants des cités. Néanmoins ces témoignages sont dans de nombreux cas uniquement motivés par des jalousies, des rancœurs, engendrant autant de délations et de rumeurs, révélatrices d'un climat de crainte que nous abordons plus loin. Bien entendu, ces "confidences" ne se font pas dans un rapport d'enquête, mais dans un contexte plus "amical". Beaucoup plus impliqué dans les cités Sidi Maârouf et Attacharouk nous n'avons relevé que des témoignages dans ces deux quartiers dont nous reproduisons ci-après deux témoignages,

mais cela ne signifie pas que les pratiques de contournements soient l'exclusivité de ces projets.

Les récits de contournement font tous état de "falsifications" permettant à des personnes n'habitant pas le quartier de départ de se faire enregistrer sur les listes des aménageurs et de bénéficier ainsi d'un appartement. Les cas dont nous avons connaissance sont tous articulés autour de la famille : des enfants se sont réinstallés dans le quartier en divisant le logement de leurs parents, l'appartement des faubourgs ou les *zriba* des bidonvilles. Alors qu'ils occupaient symboliquement le "nouveau" logement ils restent propriétaires ou locataires d'un autre logement dissimulé aux enquêteurs.

La SONADAC opérant selon la méthode "un ménage = un logement" est particulièrement confrontée à cette "décohabitation particulière". Pour les relogements de bidonvillois, cela se fait moins sentir car l'unité de base est la *zriba*, quelle que soit sa composition familiale. Cela n'évite pas les tentations de certaines familles pour obtenir plusieurs appartements dans le Projet Sidi Mâarouf.

> Mounir a 40 ans, il est né au bidonville Bachkou alors que ses parents arrivaient à Casablanca. Employé à la municipalité de Hay Hassani comme manutentionnaire, il achète à la fin des années 1980 une maison dans le quartier de Lissasfa où il vit avec son épouse et leurs trois enfants. Son père vivant toujours dans le bidonville "dans une belle et très grande zriba" l'informe en 1995 que l'opération de relogement se précise. Il décide alors d'acheter une baraque à Bachkou pour profiter lui aussi d'un appartement à moindre prix. Pour cela, il "graisse la main du *moqadem*" ce qui lui vaut un certificat de résidence alors que la famille réside toujours à Lissasfa. En août 1998, il accède à l'appartement convoité grâce à la vente de sa maison de Lissasfa et à un crédit de son employeur. Un souci entache cependant ce scénario bien préparé. Les agents de l'ERAC qui ne sont pas dupes tentent de faire pression sur les parents restés à Bachkou. Le père aurait été rayé de la liste des bénéficiaires de la seconde vague de relogés alors qu'il remplissait toutes les conditions, sauf celle de figurer sur la liste de recensement, son fils ayant pris sa place.[254]

Ce type de comportement représente dans ce cas une recherche de spéculation avide de certains individus, mais dans le cas des familles nombreuses, il révèle la nécessité de disposer de grands logements. En effet, l'offre faite par les aménageurs lors des opérations de relogement est celle d'un appartement standard qui ne tient pas compte de la composition des ménages (à l'exception des logements de la cité Nassim pour les ménages

[254] Croisement des entretiens de Mounir, 04/1999 et de son jeune frère vivant encore chez ses parents à Bachkou, 06/1999

des faubourgs). La cohabitation semble envisageable dans le logement "de départ" du fait de son caractère provisoire. Cependant les perspectives de confort que laisse entrevoir l'échéance du relogement, suscitent de nombreux comportements de contournement permettant, en cas de réussite, une décohabitation des ménages. Si nous citons deux exemples, ce n'est pas pour souligner leur caractère "illégal" ni "l'incompétence" des opérateurs, mais pour observer la confrontation entre les deux parties qui débouchent, dans de nombreux cas, sur des compromis.

Lors du premier déplacement des habitants du faubourg vers Attacharouk en 1995, cela s'est notamment traduit par le relogement d'une vingtaine de familles (sur 530) en litige avec la SONADAC dans des demi-appartements.

A l'opposé de la décohabitation des ménages, l'exemple suivant illustre la débrouillardise de ce père de famille qui grâce à son déplacement vers la cité Attacharouk réussit à faire venir travailler ses deux fils à la ville.

Mon père est venu à Casablanca après son mariage, c'était en 1972, moi je suis né juste après, en 1973. Ma mère est restée à Tata tandis que mon père était chez son frère qui habitait à Derb Soufi depuis longtemps, avec sa femme et ses enfants. Mon père, il a fait beaucoup de petits boulots et puis après, il a loué une boutique à Derb Soufi, c'était dans la rue Lakhsas à la fin des années 70. C'était tout petit : 7 m², il y avait une grande porte en fer, qu'on pouvait ouvrir complètement. Il a installé un bidon avec le gaz pour faire griller les cacahuètes et puis une petite vitrine sur roulette qu'on pouvait avancer sur le trottoir. Il a vendu des cacahuètes pendant environ 4 ans et en plus il habitait dans sa boutique, il y avait juste la place pour qu'il dorme quand on fermait la porte. En plus il n'y avait pas de WC et pas d'eau, juste les hammams dans le quartier. Comme le commerce ne marchait pas très bien, il a trouvé un travail de surveillant dans une usine à Aïn Sebâa, c'était loin mais il avait un vélo. Et pendant ce temps là, il a toujours habité dans la boutique rue Lakhsas.

Tu sais, c'est pas important la vie ici à Casa, on est là pour travailler et la vraie vie c'est les vacances à Tâta pendant l'Aïd El Kebir, avec la maison, la famille. C'est pour ça qu'il ne voulait pas d'appartement quand il a su que l'Ancienne Médina allait disparaître [sic]. Il a entendu que pour ceux qui travaillent, on va leur donner de nouveaux locaux et c'est pour ça qu'en 1991 il m'a dit de venir à Casablanca (je suivais des études d'électricien au Lycée). J'ai habité chez mon oncle qui avait un appartement à Derb Milan, c'était très petit là bas avec mes cousins. C'est moi qui ai réouvert la boutique et j'ai travaillé tous les jours. Faire du commerce n'est pas compliqué mais c'est très difficile d'habiter dans le centre de Casablanca quand on ne connaît pas.

Les gens de la SONADAC nous ont dit d'aller les voir à la Foire et c'est comme ça qu'on a eu la boutique à Hay Attacharouk, on a payé une avance de 10000 Dh que mon père avait

économisée. En réalité la boutique à Attacharouk coûte 75000 Dh mais la SONADAC a payé la moitié. Pour les 27000 Dh qui restent, on rembourse un crédit de la banque Wafasalaf.
En 1995, on a déménagé, c'était l'été, on est allé à Attacharouk. Mon père et moi avons aménagé le local, c'est pas très grand (12,5 m²) mais c'est très haut. On a fait un étage pour aménager une chambre avec des matelas. En bas c'est la boutique avec les vitrines et les étagères. Au fond, on a fait une cloison pour le robinet, les wc et mettre l'échelle. Depuis, mon père travaille toujours comme veilleur de nuit dans son usine, et il m'a trouvé une place de coursier dans l'entreprise d'un cousin. C'est mon frère qui est arrivé en 1998 qui tient la boutique maintenant[255].

Ce sont donc en majorité des individus isolés, qui à la recherche d'un profit maximum mais aussi dans la peur d'être oubliés par le système des aménageurs tentent de contourner, de tourner à leur avantage, les conditions de relogement. Notons enfin que ce phénomène s'accompagne inévitablement d'une corruption des *moqadem* qui délivrent des attestations de résidence[256].
Mais l'accès aux eldorados reste d'une manière générale sous le contrôle sévère des aménageurs qui voient dans cette production d'appartements l'opportunité de "placer" les cas de ménages mal-logés en attente.

b. Le complexe résidentiel comme "réceptacle des cas désespérés"[257].

Les processus de relogement prennent comme critère de sélection l'origine géographique des ménages, c'est à dire d'un bidonville, d'un quartier en rénovation ou d'une zone sinistrée. Mais lorsque l'on observe de plus près la composition des populations des complexes résidentiels, on remarque que, outre les relogés du quartier visé et les particuliers de la péréquation, des groupes bénéficient de logements avec des aides des aménageurs.

---

[255] Entretien avec Abdelghfour, 07/2000. En 2004 son père a pris sa retraite aux côtés de sa femme à Tâta tandis qu'il réside toujours avec son frère dans le local. Alors que son frère a trouvé un emploi de gardien de nuit, c'est un cousin qui tient le commerce et habite avec eux.
[256] Lors d'un entretien le 23/05/1998, M. Fikrats, Directeur Général de l'ERAC Centre nous confiait sa détermination à lutter contre ces comportements en affirmant que "La clef de l'éradication des bidonvilles est le *moqadem*, si ils étaient fermes, honnêtes, intègres, le problème ne se poserait pas. On a donné un goût sucré aux opérations de relogement et le verrou qu'il faut fermer, c'est le *moqadem*". Il félicitait ensuite M. Fokhal, Secrétaire Général à la Wilaya de Casablanca, pour avoir révoqué un *moqadem* peu de temps auparavant.
[257] Entretien avec un agent administratif de la Délégation de l'Habitat à Ben M'Sik- Sidi Othmane, il qualifiait ainsi la cité Attacharouk. 25/05/1997

Ces relogements sont souvent réalisés sous la pression d'organismes tiers qui demandent aux opérateurs de leur céder des appartements à prix préférentiel. Dans le même temps ils permettent aussi aux opérateurs de réaliser des volumes de vente plus importants et d'asseoir un peu plus leur rôle d'aménageur social dans un secteur concurrentiel.

Dans le cas de la cité Nassim, ce sont même des ménages d'un bidonville de la Corniche qui ont été les premiers bénéficiaires d'appartements (cf. . infra Partie 2 . *b. Concentration et visibilité des bidonvilles*). Dans la cité Attacharouk, d'autres populations mal-logées se sont jointes aux bidonvillois de Ben M'Sik, comme le cas de familles des Carrières Centrales signalé par un cadre de la société Attacharouk: "Quinze familles des Carrières Centrales ont été relogées en 1995 dans la cité, elles étaient représentées par l'Association de Bienfaisance Carrières Centrales/Hay Mohammedi, on leur avait alors accordé une ristourne" [258]. Mais cet "accueil" ne semble pas systématique car lors du même entretien, on nous a rapporté qu'en "1996 une association nous a demandé de reloger les gens de Hay Mohammedi, on leur a communiqué la liste des logements vacants que l'on vendait cette fois, au prix du marché, nous n'avons pas eu de suite dans cette transaction".

Mais le cas le plus symbolique des regroupements des "mal-logés" dans un complexe résidentiel est celui du déplacement de 530 familles des faubourgs de l'Ancienne Médina dans la cité Attacharouk.

"En 1995, pour des raisons de crédibilité du projet et des questions juridiques (la déclaration d'utilité publique qui gèle toute construction dans la zone est valide pour dix ans), il devenait urgent pour la SONADAC d'entamer la réalisation de l'Avenue Royale. La société d'aménagement se tourne alors vers l'opérateur Attacharouk disposant d'un stock de logement disponible et comme elle organisme d'État pour l'achat de 500 logements. Cette transaction dans laquelle la société Attacharouk était en concurrence avec l'ERAC Centre et sa cité Achabab[259], a permis à cette dernière de vendre une bonne partie de ses logements économiques, certes au prix de revient : 2000 Dh le m², mais qui permet alors de relancer la construction du secteur II et le relogement des bidonvillois de Ben M'Sik. Le choix du site de relogement par la SONADAC et la vente d'une partie de son parc immobilier par la société Attacharouk ont donc été motivés en premier lieu par des raisons financières et de stock de logements disponibles"[260]

---

[258] Entretien avec M. Akhardid, cadre de la société de construction Attacharouk, 14/04/1999.

[259] L'opération Aïn Chebab est un programme de 826 logement dans une cité de type résidentielle composée d'immeubles de 3 étages à proximité de la préfecture de Aïn Sebâa – Hay Mohamedi .

[260] D. Hauw, "Dynamiques sociale de deux communautés relogées dans la cité Attacharouk, relogés de la ville et recasés des bidonvilles". Rapport de terrain pour le diplôme de DEA "Espaces sociétés et villes du monde Arabe", Université François Rabelais, Tours, 1997, p. 33.

Cependant, ce passage repris de notre DEA ne présente qu'une fraction de cette transaction. Les pressions exercées alors entre les Ministères de tutelle (Intérieur et Logement) des opérateurs semblent avoir été déterminantes. En 2000, un cadre de la société Attacharouk relate que ces pressions précipitant alors l'emménagement des familles des faubourgs ont encore des répercussions: "A propos des 336 acquisitions à crédit des ménages de la SONADAC en 1995, il reste 220 contrats non validés, soit 10 millions de Dirhams non débloqués par la banque CIH. Avec les pressions politiques sur Attacharouk en 1995, on a dû remettre les clefs. Maintenant, avec le changement des responsables, on nous reproche d'avoir donné les clefs"[261].

L'amélioration des conditions d'habitat passe donc par les appartements destinés aux relogés mais aussi pour certains groupes par l'accès facilité, et à des conditions privilégiées au parc économique des cités. Mais si cette amélioration est indéniable dans les statistiques (en moyenne, plus 583 % de surface pour les relogés de l'Ancienne Médina vers Attacharouk), elle n'entraîne pas obligatoirement une amélioration des conditions de vie.

3. Conserver son logement, une lutte quotidienne.

Toutes les recherches menées sur les opérations de relogement, en Europe comme au Maghreb, soulignent des changements identiques dans les dépenses des ménages. Le relogement semble entraîner invariablement la disparition d'un mode de dépense au jour le jour et une budgétisation des revenus des ménages avec, comme poste central, le logement. De plus, la régularité nouvelle des charges liées à l'appartement est en augmentation par rapport aux anciens logements pour bien des familles.

Dans les immeubles collectifs des complexes résidentiels, ce changement entraîne un malaise allant jusqu'à l'impression de s'être fait berner. C'est dans ce contexte que certains ménages tentent de transformer leur nouveau logement pour profiter de leur statut de propriétaire-bailleur.

a. Le coût du relogement.

Une enquête de l'AUC menée en 1989 dans les faubourgs de l'Ancienne Médina relève que 86 % des ménages locataires de la "tranche" relogée ensuite à Attacharouk payait moins de

---

[261] Entretien avec K. Lamjad, cadre de la société Attacharouk, le 14/06/2000. Le blocage dû à la non-légalisation de l'enregistrement des appartements (5000 Dh), laissé au départ à la charge des relogés, est résolu depuis avec le paiement de ces frais par la SONADAC.

300 Dh de loyer mensuel (en moyenne 160 Dh par mois). En 1995, plus de la moitié de cette population rembourse des traites d'environ 450 Dh par mois.

Tableau n° 17 : Répartition des locataires selon le montant du loyer dans les faubourgs de l'Ancienne Médina.

Montant du Loyer	Effectif	Pourcentage
Loyer = 0 Dh	0	0
Loyer <= 100 Dh	143	44
Loyer <= 200 Dh	80	25
Loyer <= 300 Dh	56	17
Loyer <= 400 Dh	25	8
Loyer <= 750 Dh	14	4
Total	325	100

Source : Enquête de l'AUC, sur les 500 familles de la tranche prioritaire, 1989

Tableau n° 18 : Répartition des ménages relogés des faubourgs dans la cité Attacharouk endettés selon le montant des traites et l'échéance du prêt.

	300-390 Dh	400-499 Dh	500-599 Dh	600-699 Dh	700-799 Dh	+ de 800 Dh	Total
0 à 4 ans	-	-	-	1	-	1	2
5 à 9 ans	2	1	-	2	1	2	8
10 à 14 ans	1	7	9	-	-	-	17
15 à 19 ans	-	7	1	-	-	-	8
20 à 24 ans	2	8	-	-	-	-	10
25 ans	4	6	-	-	-	-	10
Total	9	29	10	3	1	3	55

Source : Enquête personnelle, sur 100 familles relogées à Attacharouk, 1995

Les modes de financement uniquement élaborés par les aménageurs entraînent donc la multiplication pour les ménages de la dépense du logement par 2,8. Cette hausse est justifiée par les aménageurs comme un effort que doivent consentir les bénéficiaires pour accéder à un logement confortable et surtout au statut de propriétaire.

À l'instar des familles des faubourgs, l'augmentation du budget consacré au logement augmente lors de toutes les opérations[262]. De plus d'autres charges liées au confort amplifient cette hausse, ce sont les factures d'eau et d'électricité. Un changement en particulier pour les bidonvillois qui doivent maintenant supporter la régularité des paiements.

[262] Remarqué par Coing (1966) et Willmot (1983), ce phénomène est à la base de nombreux bouleversements dans la vie économique mais aussi sociale des populations relogées.

Remboursement de crédits et charges deviennent à la suite du relogement les principales dépenses et préoccupations des ménages, un phénomène commun au Maroc quel que soit le type d'opération comme en témoigne cette description d'un recasement : "le maître mot des ménages est «l'austérité budgétaire». Tous les registres sont comprimés : certains aliments disparaissent du menu habituel ; le branchement à l'eau et l'électricité retardé et même arrêté car on ne pouvait en assumer les frais"[263]

D'autres dépenses, afférentes à l'arrivée dans l'appartement sont aussi considérables. L'ameublement et l'équipement du nouveau foyer sont primordial pour ces ménages qui auparavant ne disposaient que d'un confort relatif.

L'appartement devait offrir le confort immédiat promis par les aménageurs : "A Attacharouk les bidonvillois sont à l'aise car le logement est fini, ils n'ont pas de problème avec les entrepreneurs comme c'était le cas à Hay Moulay Rachid"[264]. Mais l'installation s'accompagne invariablement par de fortes dépenses pour de nouveaux meubles et des appareils électroménagers.

L'enquête menée au Projet Sidi Mâarouf révèle après huit mois de résidence que 50 % des ménages avaient fait l'acquisition d'un réfrigérateur, 40 % d'un poste de télévision, 35 % de meubles, 25 % d'un four et 15 % de petit électroménager.

Dans le cadre de cette opération d'écrêtage du bidonville Bachkou, les ménages, assez aisés en comparaison des autres, ont profité du relogement pour renouveler leur ameublement. Tous ceux ayant équipé de manière significative leur logement ont contracté un crédit à la consommation ou chez le vendeur, ce qui s'ajoute aux mensualités de remboursement de l'appartement (bien qu'aucun ne bénéficie du crédit CIH, plus des trois quarts des ménages de notre échantillon se sont endettés auprès de la famille, de l'entreprise).

Dans le cas de Attacharouk et de Nassim, les populations relogées, moins favorisées, ne semblent pas avoir eu la même frénésie d'achat. Pour certains ménages, cette absence de mobilier en adéquation avec les appartements provoque une frustration. En 1996, huit mois après son relogement, l'appartement d'une vieille femme relogée de l'Ancienne Médina vers Attacharouk transcrivait alors cette impression de dénuement total : seuls quelques nattes en plastique et deux matelas à même le sol meublaient le salon tandis qu'un réchaud à gaz était l'unique équipement de cuisine.

"Le logement moderne devient paradoxalement l'obstacle à l'entrée dans la vie moderne qu'il semblait promettre. Le confort échappe au moment où l'on croyait le tenir. C'est le

---

[263] Bilan critique sur les interventions de résorption des bidonvilles au Maroc, Synthèse, 10/1999, p. 46

[264] Entretien avec K. Lamjad, cadre de la Société Attacharouk, 02/05/1997

logement qui interdit tout ce qu'il semblait promettre ; on en vient à ne plus travailler que pour avoir le droit d'y vivre en se privant" (Bourdieu, 1963, p. 373). Cette "incongruité" est toujours d'actualité presque quarante années après cette analyse et chez les familles les plus indigentes nous avons retrouvé une volonté de tout mette en œuvre pour donner à l'appartement un caractère d'habitation et non plus de squat : "*quand on est arrivé à Attacharouk en 1993, je n'étais pas encore à la retraite, j'étais ferrailleur à Derb Koréa. L'appartement, on avait rien à mettre dedans, c'était triste, c'était pas possible de vivre dedans, c'était comme la baraque mais beaucoup plus cher. C'est pour ça qu'on a fait des économies et j'ai beaucoup travaillé jusqu'en 1997 pour payer mes meubles, mais pour les factures et le crédit c'est les enfants qui sont déjà mariés* [6 sur 10] *qui payent.* "[265]

La nouvelle vie en appartement engendre des frais notamment pour son acquisition, mais elle en appelle de nombreux comme les charges ainsi que la mise en adéquation des biens des ménages avec la "norme d'habiter". Le déplacement génère aussi, au moins dans un premier temps, une perte des repères qui peut entraîner des dépenses supplémentaires, comme le signale Nouria, relogée des faubourgs vers Attacharouk : "*au début, on allait tout acheter aux épiciers dans le quartier mais c'était vraiment trop cher, ensuite, on a appris qu'il y avait des souks comme celui du mercredi à Hay Moulay Rachid, avec des taxis, depuis, on achète presque tout là bas les épiceries, c'est juste pour le coca ! "* (06/1998) Quels que soient leurs revenus, c'est donc l'accession à un nouveau standard de vie qui pousse les ménages, à sans cesse acquérir, à consommer des produits et des services dont-ils n'avaient préalablement pas l'usage.

b. Payer toujours plus : un malaise général

L'arrivée dans les cités de relogement que certains considéraient comme des eldorados, se matérialise pour les désormais bien-logés par des dépenses, incomparables avec celles qu'imposaient leurs précédents lieux de résidence. Ne disposant pas de ressources extensibles, les relogés modifient sensiblement leurs modes de vie, conséquences que nous analyserons plus loin.

Lors du processus de relogement, les informations dont disposent les populations cibles sur le coût réel du relogement semblent très lacunaires voire parfois erronées. En effet, les organismes chargés des opérations et leurs délégations sur le terrain remplissent plus le rôle de collecteurs de fond pour les avances et de médiateur pour les cas litigieux que celui

[265] Entretien avec Driss, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk, 05/1999.

d'informateur, de conseiller. La mission première de ces commissions, en général composées de juristes et de techniciens, est de faire accepter le déplacement et le relogement aux populations des bidonvilles, un enjeu crucial dans le cas des faubourgs de l'Ancienne Médina "évacués" pour la rénovation du quartier. Pour tenir cet objectif, les discours tenus aux habitants font alors miroiter l'accession à la propriété comme une très bonne affaire, simple à financer pour les classes solvables. Pour ce qui est des classes insolvables, nous avons déjà observé qu'elles sont regroupées dans des secteurs subsistants des bidonvilles, en attendant un hypothétique enrichissement ou un changement de mode opératoire mettant à leur disposition un logement légal compatible avec leurs moyens.

C'est dans cet esprit que de nombreux ménages accèdent, après le paiement de l'avance et l'élaboration de leur dossier de crédit, à la cité de relogement, toujours perçue comme un eldorado où la vie est meilleure.

Le confort longtemps attendu et parfois même fantasmé représente au moins dans un premier temps pour certains ménages une difficulté supplémentaire. Ce sont l'eau et l'électricité qui présentent le plus de difficulté à être domptées comme en témoigne Mounia, relogée de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf : "*Mais c'est n'importe quoi la Lydec, je sais jamais combien je vais payer leur facture, des fois c'est 70 Dh, moi je trouve que c'est cher car j'utilise presque rien. Au début, c'était pire, j'ai même eu une facture de 250 Dh !*"[266]. Les premières factures auxquelles s'ajoutent les frais d'installation (1200 Dh. pour le raccordement aux réseaux de la LYDEC au Projet Sidi Mâarouf en 1999) atteignent des montants faramineux[267]. L'absence d'information préalable et la minimisation des dépenses par des relogés percevant leur futur statut de propriétaire comme la panacée créent, à la suite des premières dépenses engagées, une atmosphère générale oscillant entre révolte et abattement. Cela était particulièrement palpable dans les cités Attacharouk en 1995, Nassim en 1998 et Projet Sidi Mâarouf en 1999. C'est dans ce quartier que nous avons le plus ressenti ce malaise, bien que les 128 ménages alors relogés fussent tous solvables et aient disposé de revenus confortables par rapport à leurs ex-voisins restés à Bachkou.

D'avril à juin 1999, en compagnie d'un interprète extérieur au quartier, nous avons réalisé une série d'entretiens. Notre arrivée dans cette cité où ne résidait qu'une centaine de familles ne passa pas inaperçue. Cooptés par un groupe de retraités, nous avons pu facilement

---

[266] Entretien avec Mounia, Projet Sidi Mâarouf , 04/99

[267] Lors de l'enquête menée en 1995 avec des agents de la SONADAC à Attacharouk, les familles relogées des faubourgs nous montraient systématiquement leurs factures de l'ONE qu'elles jugeaient beaucoup trop élevées.

échanger avec les habitants et nos demandes d'entretiens étaient acceptées avec enthousiasme. Sous une forme semi-directive, nous tentions d'aborder entre autres les thèmes du financement et de l'équipement de l'appartement.

Après douze jours de présence dans le quartier, nous avons ressenti un changement de comportement radical à notre égard, certaines personnes fuyant même alors que nous arrivions dans le quartier. La relecture de notre carnet de terrain montrait cependant quelques signes avant-coureurs de ce changement : l'interview d'Aïcha se déroule à la limite du Projet, où assise sur une bâche en plastique, elle vend des *tarija* pour l'achoura. Nous sommes entourés de curieux et de connaissances qui écoutent l'histoire de cette femme qui avec un sens de l'humour très fin fait rire toute la petite troupe. Cependant, un individu (que nous n'avons jamais revu ensuite) intime à Aïcha de ne pas me donner de détails car "*ils vont tout te reprendre*".

Le soir suivant (mercredi 21 avril), à la sortie du local de prière, quelques résidents, dont cet homme, ont organisé une réunion pour traiter les problèmes du quartier, notamment l'arrosage des parterres et "l'espion". Cinq retraités furent délégués pour demander à la municipalité de venir avec leur camion citerne, et ils se mirent d'accord pour ne plus répondre à nos questions. Salah qui avait pris part à la réunion en nous défendant nous expliquait ainsi leurs motivations : "*Tout le monde ici croit que c'est l'ERAC qui t'envoie pour savoir ce que les gens ont comme argent et nous faire payer plus. Comme tu demandes si les gens font des travaux, l'ERAC va savoir qu'ils ont plus d'argent qu'ils ont déclaré et que les gens sont riches ici. Si on paye pas, l'ERAC va mettre nos affaires dehors.*"[268]

Notre mise à l'écart fut cependant temporaire et tandis que notre opiniâtreté renforçait certains habitants dans leur "vision conspiratrice" de notre recherche, d'autres, grâce aux contacts amicaux déjà établis, ont continué à ouvrir leur porte.

Cette situation dans laquelle, nous avons joué malgré nous le rôle de révélateur illustre l'incertitude qui enveloppe le nouveau statut de propriétaire. Cette peur, ou insécurité, était dans ce cas intimement liée à un manque flagrant de communication par l'opérateur et aux efforts financiers consentis par les habitants des cités.

Ce sentiment paraît se dissiper avec le temps, car lors des entretiens avec les relogés de Ben M'Sik dans la cité Attacharouk, il apparaît que ceux arrivés en 1992 étaient beaucoup moins "vindicatifs" que ceux de la seconde vague de 1996. Alors que certains relogés mettent du temps à se faire à l'idée d'être propriétaire, on peut affirmer que ces attitudes collectives affectent durablement la qualité des relations au sein des cités que nous détaillerons ultérieurement.

---

[268] Entretien avec Salah, 22/04/1999

Dans la population relogée, certains individus se distinguent, adoptant des stratégies correspondant au schéma d'ascenseur social des opérations de relogement tel qu'il est vanté par les organismes relogés. On remarque cependant que les moyens déployés ne se conforment pas aux attentes des aménageurs.

c. L'appartement comme revenu d'appoint.

Une des caractéristiques des lotissements de recasement couramment mise en avant par les habitants est celle du rôle d'aide sociale que peuvent procurer de tels programmes. Disposant d'un terrain, les nouveaux propriétaires peuvent, selon leurs ressources et leur motivation, faire fructifier leur habitation en proposant à la location des chambres, voire des étages. À Hay Moulay Rachid où sont implantées deux facultés, les habitants des quartiers de recasement proposaient en 1999 un lit pour 300 Dh le mois. Sans structure d'accueil officielle adéquate, les étudiants étaient alors nombreux à se loger dans ce quartier; une chambre comprenant en général deux ou trois lits.

Selon les paroles des aménageurs mais aussi des habitants avant leur emménagement, rien de tel ne semble possible dans les complexes résidentiels. La structure contraignante du logement (notamment sa porte d'entrée unique) et sa superficie réduite (de 28 m² à 63 m²) pour les 5 personnes du ménage modèle, rendent les appartements difficilement divisibles.

Une méthode abrupte pour échapper à l'augmentation des dépenses et tirer un profit substantiel du relogement est de mettre en location l'appartement et de migrer dans un logement moins cher ou de le vendre. En 1999, un appartement économique de 73 m² se louait 1500 à 1700 Dh par mois et pour la même cité mais dans un immeuble de moyen standing, un appartement de 126 m² était proposé à la vente en 2004 pour 400000 Dh. Le prix des appartements de standing économique ou de relogement est cependant bien moindre.

Nous n'avons pas rencontré de tels cas lors de nos visites, la connaissance que nous en avons provient seulement des oui-dire. Certaines sociétés comme Attacharouk se prémunissent d'ailleurs contre ce type de comportement en faisant signer un contrat aux relogés, comme celui dénoncé par Morchid président d'une association de propriétaires, relogé des Faubourgs :"*Tu sais, la widadya on l'a créée pour combattre l'article 7. C'est sur le contrat de vente de l'appartement [Il sort le contrat pour nous le mettre sous les yeux]. Ils veulent qu'on paye 1000 Dh par m² à la société Attacharouk si on revend notre*

logement. C'est du vol, de toutes façons, nous on a payé à la SONADAC, alors on a rien à voir avec ces voleurs d'Attacharouk, on est propriétaire quand même, on a payé."[269]

Bien moins radicales mais suffisamment lucratives, d'autres stratégies sont mises en œuvre par d'autres ménages. Cependant, on remarque que l''adaptation des logements n'est plus une pratique généralisée comme dans les opérations de recasement, mais est reservée aux familles peu nombreuses. Pour les 7 cas rencontrés à Attacharouk, la taille des ménages était comprise entre 1 et 4 personnes tandis que l'âge des chefs de familles était relativement élevé (en moyenne 50 ans).

Certes l'échantillon est trop maigre pour pouvoir généraliser les données, mais il est représentatif de la situation du "marché de l'immobilier" lors du printemps 1998 alors que nous cherchions à nous loger dans le quartier. Après nous être adressé à un *samsar** issu du relogement des faubourgs et dont l'activité principale est coiffeur, nous avons visité 9 logements. Trois étaient occupés par des relogés de Ben M'Sik, quatre par des relogés des faubourgs, et enfin, deux se situaient dans les immeubles économiques de péréquation, sortes d'appartements communautaires partagés par plusieurs travailleurs et loués par un propriétaire n'habitant pas dans le quartier, des cas que nous n'aborderons pas ici.

Pour les 7 autres offres, trois ménages proposaient une chambre dans un appartement non modifié, partageant ainsi les pièces de service (cuisine, salle de bain, toilettes). Il s'agissait dans les trois cas de personnes âgées, vivant seules (un relogé des faubourgs de l'Ancienne Médina) ou accompagnées par un enfant (deux relogés de Ben M'Sik). Le mobilier très modeste de ces appartements et l'absence d'aménagements étaient les expressions les plus flagrantes de leur dénuement tandis que la location d'une partie de l'appartment pour ces retraités semblait vitale, une chambre était alors proposée à 450-500 Dh, soit le montant moyen des traites des crédits CIH.

Dans les appartements qui ont subi des transformations, le contexte de location d'une partie du logement est sensiblement différent. Plus aisés, les ménages envisagent cette pratique comme revenu supplémentaire, parfois même plus élevé que le revenu initial. Les transformations physiques de l'appartement tentent d'autonomiser les deux logements pour limiter les contacts entre voisins. Certains ménages considèrent même leur nouveau statut de propriétaire comme une nouvelle profession. C'est le cas de d'Azzouz et Mina, relogés des faubourgs de l'Ancienne Médina vers Attacharouk, qui ont su, sous la direction vigoureuse de Mina, capitaliser les revenus de la location et améliorer ainsi l'appartement, même s'il a perdu la moitié de sa superficie.

---

[269] Entretien avec Morchid, 05/1997

Azzouz et Mina, propriétaires bailleurs.

Ce couple, chez qui nous nous sommes logé pendant deux mois en 1997, a profondément modifié son mode de vie depuis son arrivée à Attacharouk deux ans auparavant. Pour subvenir aux besoins de sa femme et de ses deux enfants, Azzouz a tout d'abord repris son activité de vendeur informel de fruits et légumes. Mais sans chariot, il lui était difficile de trouver une clientèle assez large et régulière pour pouvoir en vivre. C'est Mina qui en 1997 prend les rênes des finances du couple et fait venir un tâcheron pour effectuer des modifications à leur appartement. Nous avons été leur premier locataire pour 850 Dh par mois. Après notre premier paiement de loyer, Azzouz fatigué par une vie harrassante, arrêta de travailler et, au grand désespoir de sa femme, devint imbattable aux jeux de cartes avec ses amis du "café orange" non loin de leur immeuble. Après quelques travaux comme le remplacement du claustra en brique par une fenêtre et l'installation d'une porte isolant leur secteur de l'appartement, la chambre a été louée pendant deux ans à différents ouvriers de la zone industrielle Moulay Rachid. Durant l'été 1999, leur fille se maria et s'installa chez ses beaux-parents, trois immeubles plus loin. De nouveaux travaux ont été engagés et la chambre + cuisine est devenue un deux pièces avec l'adjonction d'une chambre. En 2004, ce deux pièces est toujours loué au même couple pour 1300 Dh par mois. Depuis lors, Azzouz ne travaille plus tandis que Mina gère son patrimoine et investit dans des décorations somptueuses, tentant de transformer son appartement "réduit" en palais.

L'exploitation du logement acquis avec l'aide des pouvoirs publics n'est cependant pas généralisable, cela reste impossible pour les familles nombreuses dont les besoins en espace ne sont d'ailleurs pas satisfaits par la superficie des appartements. Mais, entre aussi en jeu la nature de l'opération. Les superficies offertes lors des relogements, relativement généreuses et uniformisées pour les premiers programmes, sont dans les dernières cités construites, beaucoup plus réduites (cf. Partie II, tableau 12). Néanmoins, on peut constater qu'au printemps 2000, des chambres étaient disponibles à la location chez les relogés de Hay Boujdour et des faubourgs à Nassim, ce qui semble indiquer que les besoins en superficie largement revendiqués lors des entretiens sont parfois moins importants que l'amélioration des revenus.

Si nos enquêtes révèlent que pour la majorité des ménages l'accession à la propriété d'un appartement est l'aboutissement de trajectoires residentielles relativement simples, cela ne signifie pas que le nouveau statut soit plus sécurisant que la vie précédente en bidonville

ou dans l'habitat ancien dégradé. Une conséquence systématique dans les opérations de déplacement-relogements de populations mal-logées.

Quelques éléments rendent cependant les opérations casablancaises singulières, c'est notamment le cas du climat de crainte qui s'instaure suite à l'accès à la cité de relogement. Très lié à un déficit de communication entre les aménageurs et les relogés (en généralisant, on peut dire que lors des entretiens ces derniers fustigent les opérateurs tout en remerciant la bonté divine et royale de leur avoir offert le logement), on peut aussi émettre d'autres hypothèses sur l'origine de ce climat et surtout son intensité. Lamjad, Arrif et Benkirane insistent aussi sur les difficultés de paiement des ménages et sur la baisse de leur pouvoir d'achat dans la cité de recasement mais aucun ne semble relever un tel climat. En reprenant notre journal de terrain relatif au Projet Sidi Mâarouf, on peut penser que le fait d'habiter en appartement, sans lien avec le sol et dans un immeuble construit par l'organisme relogeur, semblerait diminuer la valeur symbolique de cette accession à la propriété.

Mais dans ce climat, les stratégies de certains ménages ne semblent pas gênées par cette peur et tentent de remédier à la baisse du pouvoir d'achat, sublimant ainsi l'aide au logement en une aide sociale. La mise en location d'une partie de l'appartement reste cependant marginale et n'est pas le seul cadre nécessitant des transformations du logement.

En effet, l'emménagement dans les complexes résidentiels provoquent chez bien des nouveaux arrivants des vélléités d'aménagement intérieur pour mettre à leurs normes et habiller ces appartements nus.

B. SAVOIR HABITER ET SAVOIR TRANSFORMER.

Dans les complexes résidentiels, tout en observant la désillusion prédominante lors de l'arrivée des ménages dans leur appartement flambant neuf, on remarque que l'investissement du lieu est révélateur d'un ancrage récent mais solide. Chaque week end, en l'absence de patrouille des autorités[270], les cités, représentantes du savoir-faire des architectes et urbanistes, s'emplissent de bruits de chantier.

À l'intérieur des appartements, les habitants remodèlent et mettent à leur goût, à leur besoin ces cellules que les architectes ont conçues spécialement pour eux. En effet, une réflexion a été préalablement engagée sur les modes d'habiter et l'adaptation de l'habitation aux usages, mais elle comporte des disparités selon les opérations. Nous aborderons ensuite les transformations apportées par les habitants tant dans l'intimité du foyer que ce que l'on

donne à voir au regard des autres. Deux domaines qui nous permettront d'analyser plusieurs types de comportement lors de l'installation dans la cité.

1. L'appartement, hybridation d'un modèle d'habiter occidental?

La planification puis la construction des cités est entièrement diligentée par des politiques, des urbanistes et des architectes marocains. Quarante ans se sont écoulés depuis la construction des immeubles adaptés pour Marocains musulmans à Casablanca, menée par l'avant-garde architecturale européenne. La marocanisation des professionnels de l'urbanisme n'a pas pour autant fait spectaculairement évoluer les conceptions du logement pour les classes défavorisées. Formés dans un premier temps dans les structures occidentales (ainsi que dans quelques pays du bloc communiste) et en très grande majorité issus de la bourgeoisie urbaine du pays, ils restent relativement étrangers aux questions de l'habitat populaire.

Ce désintéressement se manifeste par les décennies de lotissements dans lesquels les habitants n'ont de cesse de lutter contre les plans-types comme le remarque Daniel Pinson avec ce qu'il nomme les "contre-types d'habitat domestique". À partir des années 1980, la marocanisation forcée de l'architecture, dont les répercussions les plus symboliques sont de savants collages de façade[271] semble avoir aussi une influence sur la nature et la distribution des pièces.

Cette réflexion que l'on retrouve dans les villas et les appartements de haut standing touche à une plus petite échelle les logements des cités résidentielles. Malgré l'étroitesse relative des appartements (notamment en ce qui concerne les derniers programmes mis en chantier) et la recherche du coût de construction le plus faible, les architectes tentent de structurer le foyer selon les schémas prédominants au Maroc: la division espace domestique et espace de réception, et la non-spécialisation initiale des espaces tout en attribuant un rôle primordial à une pièce centrale, réminiscence du patio avec le *bit M'rah*.

Mais, on le remarque sur les plans de la planche n° 8, p. 297, l'application de ce schéma est difficile, notamment à cause de la disposition générale des appartements, longeant dans toutes les cités la façade. Permettant de faire des économies (seuls les premiers

---

[270] La tentative de dissimulation des transformations se fait non pour un risque d'interdiction et de destruction des travaux engagés mais principalement pour éviter toute confrontation avec les forces de l'ordre, et accessoirement en vue d'acheter le silence des contrôleurs.

[271] Le caractère marocain revendiqué est même parfois difficilement perceptible puisqu'à propos de ces "buildings kitsch", D. Folléas interroge : "De quel Disneyland viennent ces décors surchargés de fausses colonnes grecques ?". Casa s'éveille, In *Casablanca, Fragments d'imaginaires*, IFC Le Fennec, Casablanca, 1997.

appartements de Anassi avaient une disposition traversante du bâtiment qui a été modifié lors de l'élévation de la deuxième tranche) en limitant le nombre de cages d'escalier, cela ne permet que difficilement d'individualiser plusieurs espaces dans la même cellule.

Plusieurs évolutions sont visibles entre Attacharouk, la première cité de relogement, et Nassim, toujours en construction en 2004. C'est tout d'abord la diminution des superficies, mais aussi, cela étant lié, la diversification des produits proposés. Attacharouk compte trois types de logement, chacun destiné à une catégorie de population très précise: Moyen-Standing (120m²), Économique (60 à 90m²), Relogement (60 à 70m²). À Nassim les logements sont constitués de 1 à 4 pièces avec une majorité de "trois pièces" disposant d'une superficie moyenne de 53 m²[272]. Ils sont attribués selon l'origine, les moyens et la constitution des ménages relogés.

L'aménagement intérieur est généralement très neutre, voir brut, les sols sont en granito, les murs sont nus, en plâtre et les huisseries ne sont pas inclues dans certaines cités, comme au Projet Sidi Mâarouf , à Omar Ibn Khattab et au Projet Hassan II. Les ouvertures sont des fenêtres carrées classiques (sauf dans une tranche de la cité Nassim où le vitrage descend jusqu'au sol, ce que les habitants s'empressent d'obturer) d'où les volets sont parfois absents pour certaines pièces de service (cela concerne certaines tranches de la cité Nassim[273] et le Projet Sidi Mâarouf).

Alors que la standardisation des logements, la morphologie des quartiers laissent transparaître l'application de modèles internationaux, quelques aménagements prévus par les architectes révèlent le caractère marocain de ces appartements. Cependant, des idées comme le non-accès aux terrasses de la cité Attacharouk, peuvent faire apparaître ces aménagements comme des simples décors. Mais c'est surtout la standardisation du même modèle pour tous sans concertation avec les futurs habitants qui incite véritablement les relogés à apporter leur savoir habiter dans les cellules banales. Tout à la joie de pouvoir exprimer leurs sensibilités et leurs goûts dans leur logement légal, les habitants tentent également de l'adapter à leurs pratiques.

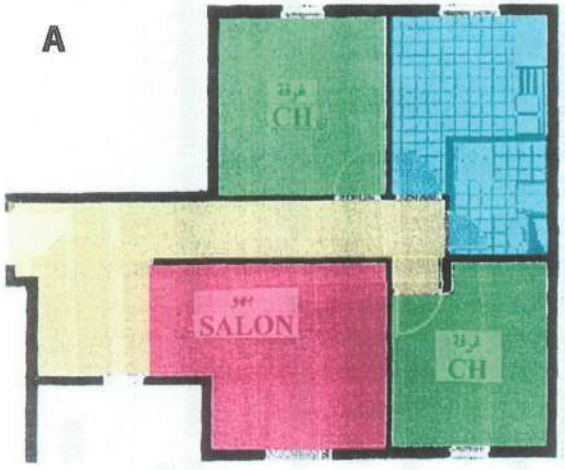
---

[272] K. Graveleau (1999) note que "les superficies ont été fixées par les ingénieurs du service technique de la SONADAC. Les architectes ont dû s'y conformer et ont eu à respecter une marge de 10 %". p. 45. Les surfaces moyennes des T1 sont 28 m², et 40 m² pour les T2

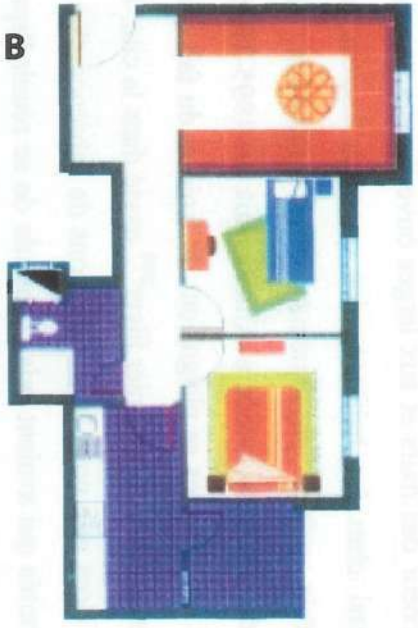
[273] En 1999, après l'arrivée des premiers ménages dans la tranche A, la SONADAC a été "assaillie" par les habitants réclamant des volets dans leur nouveau logement. La SONADAC a finalement passé un appel d'offre pour en équiper systématiquement toutes les ouvertures de la cité.

Planche n° 8
Appartements des complexes résidentiels, plans et "décorations" des aménageurs.

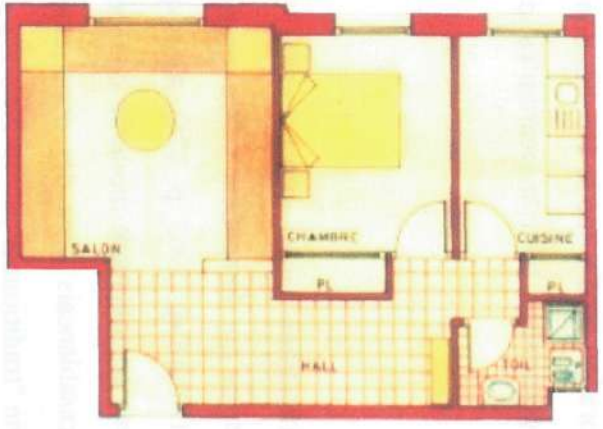
A



B

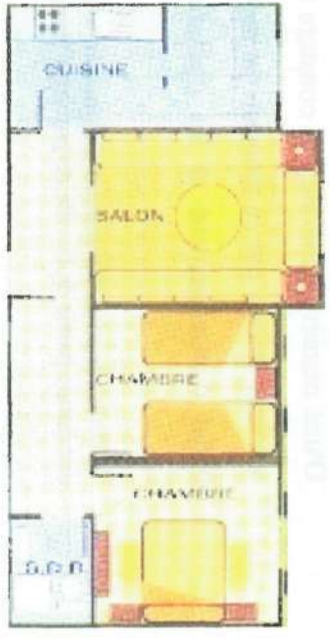


C

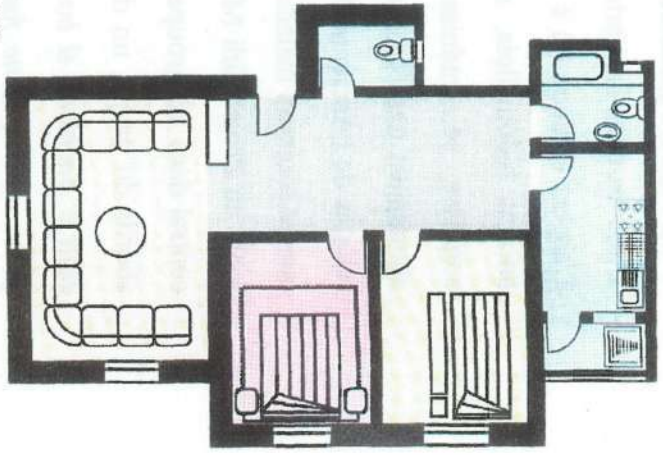


A Cité Nassim
B Omar Ibn Khattab
C Cité Anassi
D Projet Hassan II
E Cité Attacharouk
F Projet Sidi Mâarouf

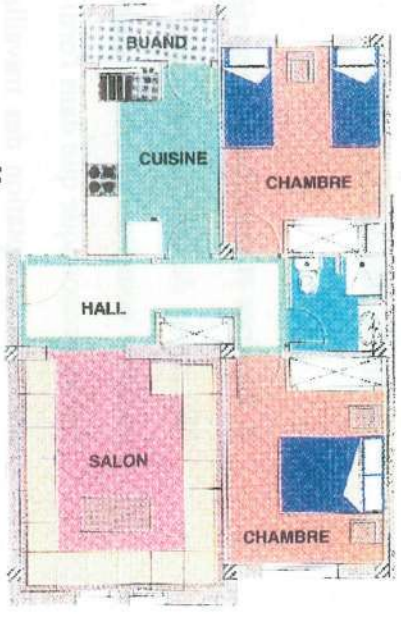
D



E



F



Sur les plans de ces appartements de 2 à 3 pièces, on note que la cuisine est disposée le plus loin possible de la porte d'entrée.
Le salon est lui totalement ouvert sur le hall d'entrée ou seulement séparé par un muret.

L'ameublement "proposé" respecte les traditions marocaines en disposant des *sdader* sur le pourtour des salons, tandis que, probablement dans le but de montrer leur fonction, les chambres sont meublées à l'occidentale.

Pour l'équipement sanitaire, même si quelques dessins présentent des toilettes "occidentales", tous les appartements sont équipés de toilettes "à la turque". La baignoire de l'appartement d'Attacharouk est probablement une fantaisie du dessinateur car ces logements sociaux sont construits avec une économie de moyen drastique, tandis que selon la "culture musulmane", il est exclu de se laver dans une eau stagnante.

2. Investir la cellule de relogement.

Les transformations apportées par les habitants sont multiples. Elles sont la matérialisation de leur investissement des cellules standards d'un logement qu'ils n'ont pas choisi (sauf pour les relogés de Hay Boujdour). Nous distinguerons deux niveaux, un premier relève des domaines de l'ameublement et de la décoration tandis que le second, dont nous avons déjà eu un avant-goût avec les divisions d'appartements pour la location est plus radical et modifie le plan du logement.

a. Équiper et meubler sa propriété.

"En raison de sa structure même et des significations qui lui sont associées, l'appartement moderne constitue un champ d'attentes objectives qui demandent à être remplies tant dans l'ordre économique que dans l'ordre culturel" (Bourdieu, 1963, p. 374). Alors que Bourdieu concevait l'adaptation des travailleurs algériens au logement moderne comme une percée de la culture occidentale, les relogements casablancais dans des appartements révèlent d'une manière générale le désir d'un cadre de vie "traditionnel".

L'arrivée dans l'appartement s'est pourtant accompagnée d'un choc pour bien des ménages. L'aspect clinique dû à la blancheur des murs et aux larges ouvertures a provoqué chez les anciens bidonvillois, mais aussi chez les habitants des quartiers anciens, une certaine angoisse se traduisant parfois même physiquement. De nombreux commentaires abondaient dans ce sens lors de l'enquête menée à Attacharouk en 1995-1996 auprès des relogés de l'Ancienne Médina. Les femmes se plaignaient du froid et du fait que les enfants étaient toujours malades depuis le début du premier hiver[274] passé dans la cité. Plus tard, en 1999 au Projet Sidi Mâarouf, alors que nous nous étonnions de l'absence d'un personnage central dans un groupe de retraités qui avaient pris l'habitude de se réunir l'après midi aux abords du projet, un de ses compagnons, Salah nous affirmait : *"tu sais avant, quand on était à Bachkou, il bougeait un peu, il sortait de sa baraque et du quartier, maintenant qu'on est ici, il ne fait plus rien, c'est pour cela qu'il est malade, je suis sûr que c'est l'appartement qui l'a rendu malade"*[275].

D'une manière générale, on constate que ce rejet est lié à l'aménagement de l'appartement, souvent ralenti par le manque de moyens. En effet, le relogement ne s'apparente pas à un banal déménagement et les opérateurs qui mettent à la disposition des ménages des

---

[274] Un hiver particulièrement pluvieux cette année là , comme en témoignent les inondations qui ont paralysé une bonne partie de la ville de janvier à février 1996.

camions pour le transport de leur mobilier et de leurs effets personnels, n'ont pas à affréter une flotte importante. Du fait de l'exiguïté des logements précédents mais aussi de leurs caractères temporaires et insalubres, l'aménagement intérieur en était très sommaire.
L'équipement des appartements est donc une obligation pour ces familles que l'on peut considérer "sans passé de vie domestique" et aménager les pièces devient presque vital quand leur dépouillement renvoie chaque jour une image de pauvreté et d'inadaptation au logement. À partir des entretiens, on peut établir un classement des achats selon l'ordre d'importance que leur attribuaient les ménages : l'équipement de la cuisine (réfrigérateur, gazinière, four) vient en premier lieu. Dans un deuxième temps, ils privilégient ceux se rapportant aux espaces des invités avec la réalisation de *sdader* et des éléments de "prestige" comme la télé, le "satellite", la chaîne stéréo. Ensuite vient pour certains ménages, l'ameublement des parties privées (la chambre à coucher des parents ou des meubles comme le bureau pour les devoirs des enfants scolarisés). L'aménagement est clairement influencé par les usages traditionnels mais ne signifie pas un rejet de la vie moderne. Ce sont les maisons bourgeoises marocaines, entraperçues à la télévision, qui servent de modèles. Des éléments comme la table, les chaises, le lit sont assez rares. Par contre, les banquettes et tables basses occupent invariablement les pièces de réception mais aussi les chambres réservées aux enfants, à la télévision. Ce mobilier est aussi privilégié pour sa polyvalence, notamment la facilité de passer d'une utilisation diurne à nocturne avec la disposition de quelques couvertures sur les *sdader*.

Parallèlement à ce "remplissage" du foyer, les ménages assurent la finition et la décoration, exercice quasi-obligatoire dans certains appartements livrés semi-finis. La pose des portes intérieures (seules celle des toilettes et de l'entrée sont préexistantes), les peintures, la faïence et l'équipement de la cuisine livrée sans paillasse ni placard sont alors entrepris avec des temporalités différentes selon les ressources des relogés. En 1998 au Projet Sidi Mâarouf, neuf mois après leur relogement, selon les déclarations des habitants, les transformations les plus répandues étaient la pose de faïence dans la salle d'eau (50 % des ménages), la pose des portes (40 %), l'installation de placards (30 %) et la peinture de toutes les pièces de l'appartement (25 %).

Mais la nécessité n'intervient pas seule dans cette décoration intérieure, des soucis esthétiques et de confort se retrouvent fréquemment chez les ménages les plus aisés,

---

[275] Entretien avec Salah, relogé de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf 23/04/1999. Quelques jours après, le malade était guéri et retrouvait son groupe d'amis tous les après-midi.

comme ceux relogés au Projet Sidi Mâarouf. La pose de faïence rappelant le zellige dans les pièces de réception, est courante. La réalisation d'autres éléments de décoration tels les corniches et les plafonds sculptés en stuc, les arches et les colonnes divisant l'espace, est plus rare tout en demeurant le rêve de nombreux ménages. Plus abordable, la décoration passe aussi par la disposition de bibelots et l'habillage des murs par des illustrations qui sont relativement consensuels, ce qui est probablement lié à la non-spécialisation des espaces pour chaque membre des ménages. Dans des cadres dorés, on peut admirer des calligraphies de sourates, des photographies de lieux saints ou de paysages *vierges et purs* tels que la forêt canadienne à l'automne ou une vallée fleurie des Alpes suisses au printemps[276].

L'ameublement et la décoration sont donc guidés par un mode d'habiter assez traditionnel mais contemporain. La question de l'hybridation avec la culture occidentale notamment par la cohabitation de deux salons, l'un de "type occidental" et l'autre de "type arabe", comme le mentionnent R. Bekkar pour les immigrés maghrébins en France et D. Pinson pour les familles de classes moyennes au Maroc, ne semble pas avoir lieu pour les ménages à faibles revenus disposant d'un appartement suite au relogement[277]. Le plan du logement, demeurant pour certains ménages trop éloigné du schéma traditionnel d'architecture, est transformé pour mettre en adéquation le décor avec le lieu.

b. Transformer un appartement en maison marocaine.

Le travail des architectes sur la distribution des logements est dans l'ensemble bien perçu par les nouveaux résidents. Le grief principal concerne la superficie mais avec différents types de plaintes selon les programmes et les cités, parfois sans corrélation avec la grandeur de l'appartement. À Attacharouk, cela concerne les familles nombreuses et les ménages associés de Ben M'Sik. Au Projet Sidi Mâarouf, pour la centaine de ménages installés en 1998, la raison est l'imposition par l'ERAC des trois pièces alors que les quatre

---

[276] Bénédicte florin note au Caire que ces paysages remplissent autant le rôle de substitut de nature que celui d'exotisme : "Il est inusité de trouver [des plantes en pot] dans les intérieurs cairotes ; seuls, de temps à autre et essentiellement dans les appartements de la classe moyenne, de grands poster représentent un «jardin à la française», une forêt d'automne ou un paysage de montagnes alpines évoquent une forme de nature inexistante en Égypte", (Florin, 1997, p. 85)

[277] Rabia Bekkar : "Les grandes familles maghrébines dans leur logement, les manières d'habiter et de négocier sa place" in *Informations Sociales*, n° 115, 04/2004, pp 92-101
Daniel Pinson : "Modèles d'habitat et contre-types domestiques au Maroc", *Fascicule de recherche* n° 23, URBAMA, Tours, 258 p.

pièces de la cité sont vendus en péréquation. À Nassim, c'est la superficie en elle-même qui est mise en cause pour ceux disposant seulement d'une ou deux pièces.

Au niveau de la distribution des pièces, les appréciations des habitants sont beaucoup plus hésitantes, et dans certains cas largement reprises du discours des aménageurs. Le logement est *clair*, *ensoleillé*, les pièces d'eau sont *propres* et permettent une *hygiène* parfaite tandis que le salon et les chambres sont *idéaux pour accueillir la famille*. On peut cependant nuancer ce type de discours : il était latent dans tous les entretiens menés sous le patronage de la SONADAC en 1995 auprès des relogés des faubourgs alors que 16 % d'entre eux avaient réalisé de gros travaux neuf mois après leur installation. Par la suite, que ce soit avec les mêmes familles recontactées lors de nos enquêtes, auprès des relogés de Ben M'Sik dans la même cité, ou bien ceux de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf, la description de l'appartement par les habitants se faisait plus laconique. Le logement était alors décrit comme protecteur, pratique mais en aucun cas comme charmant en tant que tel.

Pour y remédier, certains habitants tentent d'améliorer la cellule standard qu'ils acquièrent la mettant en accord avec leurs besoins, leurs goûts. Ces critères sont très disparates selon les ménages, mais un dénominateur commun possible pourrait être la recherche d'une "maison marocaine". Pour ces habitants, une première étape consiste à "repousser les murs" avant de passer au remodelage de leur appartement.

- Comment repousser les murs ?

Dans un appartement aux ressources en superficie limitées, mais "facilement" modulables car sans murs porteurs, agrandir son espace de vie signifie rogner sur les autres espaces et par un jeu de vases communicants diminuer la taille de certaines pièces.

Cependant, certains habitants peuvent disposer et exploiter de nouveaux espaces. C'est le cas de certains appartements équipés de balcons au Projet Sidi Mâarouf ou encore à Nassim. Mais c'est dans des configurations plus courantes, dans les immeubles, que le recul des murs, ou du moins de la porte permet de gagner de précieux mètres carrés. Cette excroissance est possible sur certains paliers ou coursives et permet alors de créer un espace tampon entre l'extérieur et le logement.

Une autre manière de repousser les murs est la suppression des "doublons" : "*Dés le début j'ai enlevé le cabinet de toilettes et j'ai installé le lavabo dans les wc. Pour la douche des enfants on utilise une grande bassine et un tuyau et de toutes façons, nous on va au hammam. Les travaux pour changer, c'était facile à faire, c'est moi qui les ai faits et j'ai cassé les murs de cette salle d'eau qui ne servait pas. C'est mieux comme ça maintenant, ça*

fait plus grand ?"[278]. Comme Belaïd, de nombreux ménages des faubourgs étaient perplexes devant la présence d'un WC, d'un cabinet de toilettes, d'une cuisine et d'une buanderie. Ce sont principalement sur ces pièces que les ménages interviennent, regroupant plusieurs fonctions dans un même espace.

Dans cette recherche d'une superficie effectivement ou symboliquement plus importante, la réorganisation des pièces débouche sur deux grands types de transformations.

- Ajouter une pièce ou agrandir le salon ?

Certes, ces opportunités ne s'appliquent pas à toutes les transformations opérées par les habitants, certains modifiant simplement la position d'une porte[279], mais pour les ménages ayant cherché à avoir plus d'espace, deux grands schémas de configuration sont utilisés. On note à travers les entretiens que ce choix n'a jamais été un dilemme pour les transformateurs puisque leurs interventions dans l'appartement sont guidées par des besoins clairement exprimés.

La nécessité de disposer d'une nouvelle pièce de vie est principalement énoncée comme un meilleur partage de l'appartement, entre sexes et entre générations. Réda, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk vit avec sa femme, leurs six enfants ainsi que sa mère. Marchand de tapis et de tissus d'ameublement dans sa boutique à Hay Massira, il a richement meublé son logis depuis 1992. C'est l'utilisation nocturne qui a guidé les travaux entrepris dans cet appartement de 65 m². Sa femme et lui disposent d'une chambre à coucher conjugale, sa mère et ses 2 filles de la seconde chambre tandis que ses garçons utilisent le salon. Très pragmatique, et refusant "*les salons qu'on n'utilise pas*", il a muré la pièce des garçons tout en la rétrécissant pour l'isoler du hall. Il a aussi agrandi ce dernier en supprimant les WC et cabinets de toilettes désormais installés dans la buanderie totalement transformée. C'est dorénavant dans cette nouvelle pièce au cœur de l'appartement que se déroulent les tâches quotidiennes comme les repas. De plus, aussi richement décorée qu'un salon d'une série égyptienne, cette nouvelle pièce est également destinée à la réception.

Un autre exemple de cloisonnement est celui effectué par les parents de Houcine. Lors de leur arrivée à Attacharouk, le frère aîné s'est marié, une conséquence courante des opérations de relogement[280]. Les jeunes époux ont donc monopolisé une chambre et les

---

[278] Entretien avec Belaïd, relogé des faubourgs vers Attacharouk, 06/1997.

[279] En 1996, 12 % des ménages relogés des faubourgs vers Attacharouk avaient modifié l'orientation de la porte de la cuisine afin de briser le "vis-à-vis" avec le salon.

[280] *Mon frère s'est marié dés qu'on est arrivés à Attacharouk, ça faisait longtemps qu'il connaissait sa copine mais à Ben M'Sik, ils ne pouvaient pas vivre ensemble. Quand les gens de Ben M'Sik sont venus à*

parents la seconde. Ne voulant pas sacrifier l'espace de réception du salon, son père l'a simplement fermé avec des briques habillées de plâtre. Puis, il a sommairement transformé la petite cuisine en chambre avec quelques banquettes, alors que les principales activités culinaires ont été déplacées dans la buanderie. Cela est devenu l'espace féminin de l'appartement occupé par sa sœur, tandis que lui et ses deux jeunes frères occupent le salon. L'espace ainsi transformé a pour conséquence l'individualisation d'un espace central dans l'appartement. Si, dans l'analyse des plans des appartements, on pourrait le considérer comme une réminiscence "traditionnelle" de *bit M'rah*, les discours des habitants permettent cependant de nuancer cette vision culturaliste. En effet, ces derniers mentionnent plus cet espace comme résiduel, dont le rôle central bien qu'apprécié n'est qu'une conséquence du cloisonnement des autres chambres.

À l'opposé de ces exemples où les ménages tentent de compartimenter l'espace, d'autres se caractérisent par la création d'une pièce de réception plus grande, parfois même monumentale.

À Attacharouk, nous notions en 1996 que certains relogés des faubourgs tentaient d'agrandir le salon à l'exemple de cette mère retraitée vivant seule avec sa fille. Elles avaient fait réaliser des travaux par un neveu artisan qui sur leurs ordres avait supprimé la salle d'eau et rogné une chambre pour créer un salon englobant ces espaces récupérés ainsi que le hall. Cet espace de réception somptueux était également matérialisé au plafond par des corniches très ouvragées en stuc.

Au Projet Sidi Mâarouf, c'est Khadija, elle aussi retraitée et veuve qui a fait réaliser des travaux similaires par son fils. Il a presque doublé la surface du salon en abatant un mur qui le séparait auparavant d'une chambre. Dans son immense salon richement décoré, Khadija nous dit qu'elle reçoit beaucoup de monde, surtout de la famille depuis qu'elle réside à Sidi Maârouf : "*Ici c'est indispensable, si tu veux un appartement bien, il faut avoir un grand salon pour les invités.*" (04/1999)

La classification employée avec la répartition des couchages pour définir l'utilisation de l'espace dans les exemples précédents reste cependant réductrice. Ces "partages" sont moins figés que ce que nous avons décrit, et suivent d'autres schémas lors des pratiques diurnes. D'une manière générale, dans la journée, alors que toutes les portes de l'appartement restent ouvertes, on note que les activités domestiques comme la prise des

---

Attacharouk, ils se sont tous mariés. Mais maintenant, c'est un problème pour nous le frère cadet, c'est comme un barrage." Entretien avec Houcine, 05/1998

repas, sont réalisées dans des espaces très conviviaux, comme les chambres, dont une est régulièrement réservée à la télévision.

À travers ces deux types de transformation on observe là encore que c'est un modèle de maison bourgeoise marocaine qui guide les aménagements apportés par les habitants. Cela est sensible pour les espaces "modulables" accueillant des activités itinérantes, mais aussi pour la mise en valeur d'une pièce de réception. On note aussi lors des entretiens avec les habitants "transformateurs", une aversion pour les modèles d'habiter précédents, que ce soit l'habitat insalubre ou l'habitat rural. Les analogies que nous faisions entre leur appartement transformé et leurs habitations antérieures étaient systématiquement le prélude à des discussions houleuses.

Enfin, on remarque pour conclure que cette recherche de "tradition" se fait au détriment des notions "hygiénistes" insufflées dans les appartements par les architectes et leurs commanditaires. La création de pièces borgnes, le regroupement des fonctions des "pièces d'eau", ne gênent pas la vie domestique de ces familles. Ces aménagements intérieurs très foisonnants, quelle que soit la cité, ont aussi des conséquences sur l'espace public, de la cage d'escalier à la façade.

3. Un débordement contrôlé de la sphère privée sur l'espace public

F. Navez-Bouchanine mentionne la "recherche d'extraversion" des logements comme un "grand principe d'organisation de l'espace" qui se retrouve de manière constante au Maroc. Nous reprenons ici les sous-divisions de cette extraversion employées par Navez-Bouchanine qui permettent d'observer les actions des habitants sur leur logement et qui ont ainsi leurs répercussions sur l'image, la forme des immeubles. Dans un premier temps nous observerons les transformations visant à se démarquer de la standardisation des immeubles, à s'individualiser grâce à l'appartement. Nous verrons ensuite que les seuils et ouvertures de l'appartement, modifiés ou non, sont "perméables [et] permettent une certaine visibilité de la vie quotidienne, visibilité toutefois contrôlée et codifiée et qui ne doit rien au hasard" (F. Navez-Bouchanine, 1996, p. 107).

a. Des transformations entre nécessité et marquage social.

Décrivant les modes de vie dans les barres de l'habitat israélite à El Hank, C. Pétonnet remarque que si l'habitat est investi (à des degrés divers) par la population musulmane se substituant aux émigrés vers Israël, les parties communes sont toutefois délaissées:

"À regarder un HLM marocain, on se croirait dans la banlieue parisienne. Il s'agît du même chaos d'êtres et de choses ; l'escalier à lui seul en apporte la preuve : mêmes murs pollués à hauteur d'homme, même odeur humaine caractéristique des univers concentrationnaires ; et des boîtes à lettres cassées, béantes, sans nom, semblables à celles que nous avons vues tant de fois chez les « relogés » français, nous autorise à émettre l'hypothèse d'un symptôme d'une perte d'identité."[281]

Cette désolation est alors expliquée par l'inadaptation de la forme d'habitat aux mœurs et aux attentes d'une population jugée encore "rurale" mais elle trouve aussi ses origines dans la posture scientifique et militante de l'auteur[282].

Quarante ans plus tard, dans les complexes résidentiels, les immeubles semblent être l'objet de multiples attentions de la part des habitants. Issues d'initiatives personnelles, ces interventions ne sont cependant pas généralisées, mais deux thèmes nous permettent d'observer les actions les plus courantes. On constate la création de nouveaux seuils sur le chemin de l'appartement, tandis qu'un regard d'ensemble sur les façades d'immeubles rend compte facilement de l'extériorisation du foyer.

- Sur le chemin de l'appartement.

Des entretiens menés avec les relogés mais aussi avec les habitants des appartements économiques, il ressort que l'espace sur lequel les ménages envisagent exercer leur influence est strictement délimité par les murs de leur nouvel appartement. Cependant, certaines interventions sur les abords du logement semblent contredire ces discours, ou du moins les compléter.

En effet les différents seuils et espaces traversés pour aller de la rue à l'appartement (entrée, cage d'escalier, paliers) sont aussi soumis à l'investissement des habitants. Aucune variable ne semble déterminer précisément les conditions à réunir pour que ces espaces soient remodelés. Certes cela implique des moyens financiers mais des immeubles de moyen-standing à Attacharouk sont bien moins entretenus et mis en valeur que ceux des relogés de Ben M'Sik. Quant à l'entente entre les copropriétaires, elle est souhaitable mais pas indispensable, en témoigne ce relogé de Ben M'Sik qui devant la dégradation rapide

---

[281] Pétonnet Colette, "Espace, distance; dimension dans une société musulmane", L'Homme n°12, avril-juin 1972.

[282] Colette Pétonnet militait alors pour une meilleure prise en compte des attentes des populations mal logées. Plus tard, en 1982, elle revient sur cette période dans l'introduction de son livre : "Espaces habités, ethnologie des banlieues", p. 14.

"J'ai laissé la rédaction en l'état, avec ses maladresses, son écriture parfois un peu vive où le ton n'est pas toujours resté suffisamment serein. [...] Je trouve plus honnête de livrer tel-quel ce moment de ma recherche avec ce qu'il m'a coûté d'implication personnelle."

des peintures a fait repeindre à ses frais l'intégralité des espaces communs de l'immeuble : "*Quand on a fini d'aménager l'appartement, on a peint une bande noire dans l'escalier, c'est moins salissant. C'est moi qui ai acheté la peinture et c'est mon fils qui l'a fait, je lui ai juste donné 20 Dh ! J'ai rien demandé aux voisins, c'est mieux, ça fait moins d'histoires*"[283].

Dans la cité Attacharouk, les entrées d'immeuble sont symbolisées par un petit auvent en forme d'arche, lointaine réminiscence d'une architecture arabo-musulmane. Celle-ci suit de multiples transformations selon les goûts de ses entrepreneurs. Il s'agît principalement d'initiatives des habitants des immeubles économiques de la promotion qui habillent leur entrée de faïence permettant de la reconnaître (et de la faire connaître) tout en assurant un nettoyage facile des inscriptions des enfants.

Les portes ou les grilles d'entrée des immeubles sont elles aussi changées pour des motifs de sécurité. À Nassim, certains immeubles distribués par des coursives ne disposaient pas au départ ni de grille ni de porte, G. Masson (1999, p. 51) note alors que la multitude des plaintes et réclamations a contraint la SONADAC d'en installer là où c'était possible. Mis à part dans les immeubles disposant d'interphone comme ceux de la promotion à Attacharouk et ceux d'Omar Ibn Khattab, ces portes sont ouvertes la journée mais closes la nuit, d'une manière générale de minuit à 6 h.

Une fois la porte de l'immeuble franchie, les transformations réalisées par les habitants concernent principalement les peintures des murs. Parmi les relogés, seuls quelques rares ménages ont fait installer une nouvelle boîte aux lettres. Pour dix d'entre eux que nous avons questionnés à Attacharouk sur ce sujet (4 relogés des faubourgs et 6 de Ben M'Sik), il s'agissait en premier lieu de recevoir son courrier en sécurité : "*Quand on a créé l'amicale des copropriétaires Attadamoun, on avait besoin d'une adresse, c'est la mienne qu'on a donnée, mais les boîtes de l'immeuble, elles ne sont pas bien. Les clefs que donnent la société Attacharouk avec l'appartement, elles ouvrent toutes les boîtes aux lettres, c'est pour ça que j'en ai mis une nouvelle, c'est plus sûr*"[284]. On remarque aussi que les modèles de luxe (dont plusieurs portent le sigle des postes allemandes) affichent le nom de leur propriétaire alors que les boîtes classiques livrées par les constructeurs sont simplement marquées du numéro de l'appartement, rarement complété du nom de l'occupant[285].

---

[283] Entretien avec Karim, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk. 06/97.

[284] Entretien avec Morchid, président de l'amicale Attadamoun et relogé des faubourgs à Attacharouk. 05/97

[285] Par ailleurs, la complexité des adresses dans cette cité, faites de l'alignement de 4 chiffres (secteur, tranche, immeuble, appartement), rend la distribution du courrier souvent aléatoire.

C'est sur les paliers que l'intervention des habitants est la plus visible dans les immeubles, principalement avec le dépôt d'objets marquant le territoire et donnant une "touche artistique" aux lieux.

F. Navez-Bouchanine (1997 p. 78) constate des attitudes similaires pour les habitants de Dar Lamane. Elle y voyait l'occasion pour ces habitants de repousser le seuil de leur foyer avec l'instauration d'un espace privé sur l'espace public. Cependant, dans les complexes résidentiels plus récents, l'exiguïté des paliers desservant systématiquement quatre logements rend plus difficile cette périphérisation de l'espace domestique, sauf pour le Projet Hassan II et certaines zones de Nassim où les espaces des coursives et passages suspendus, sont plus généreux.

Les pots en terre cuite et les compositions florales en plastique ornent néanmoins nombre d'entrées comme autant d'expression du bon goût des habitants comme celui très affirmé de Khadija : "*Tu vois, moi, je fais quelque chose de joli devant ma porte, c'est mieux pour accueillir les amis et la famille. C'est mon fils qui a peint la porte et le mur ici, avec la peinture qui restait de l'intérieur. C'est mieux ça fait une unité, en plus j'ai choisi des fleurs pour que ça soit en accord avec les couleurs [vert d'eau et saumon]*"[286]. Pour les espaces disposant de la lumière du jour, la culture de plantes en pot est dominée par le laurier rose.

Dernier seuil avant d'atteindre son chez-soi, la porte d'entrée est elle aussi un objet sur lequel les habitants expriment leur individualité. Lors de notre première enquête à Attacharouk en 1995, nous notions qu'une famille avait apposé son nom à la porte de leur appartement sur une magnifique plaque dorée. Nous nous interrogions alors sur la propagation possible de ce type de représentation de soi à l'entrée du logement, mais ce sont des transformations plus radicales qui sont intervenues depuis. La porte initiale, en bois dans toutes les cités, est remplacée par une porte en tôle et fer forgé, cumulant plusieurs avantages. Le matériau est jugé beaucoup plus noble par les habitants et permet avec ses couleurs, ses motifs géométriques, de laisser exprimer là aussi sa sensibilité artistique. Il est aussi jugé plus solide et plus protecteur. L'installation de cette "porte blindée" se fait en remplacement de l'ancienne porte d'entrée mais quand la disposition le permet, elle forme systématiquement un sas avant la porte initialement livrée avec les appartements.

L'image des immeubles change donc de l'intérieur sous l'action de ses habitants, chacun cherchant à individualiser son parcours et à étendre son influence. Des usages certes liés aux ressources des habitants mais le cadre de l'enquête perçu comme une occasion

---

[286] Entretien avec Khadija, relogée de Bachkou vers le Projet Sidi Mâarouf, 04/1999

d'exprimer ses opinions permet aussi aux plus démunis d'exprimer leur volonté de changer les abords de leur appartement. À Attacharouk, les trois quarts des ménages interviewés, tous types d'habitat et catégorie sociale confondus, déclaraient avoir de tels projets. Il est vrai que les conditions d'utilisation intensive (notamment par les enfants) de ces espaces entraînent une dégradation rapide et sous la faible lumière des ampoules 25 W on observe les murs se brunir à hauteur d'homme avec la poussière de terre rouge, omniprésente dans les espaces périphériques de Casablanca.

On la retrouve également sur les façades des immeubles exposés au vent, mais ce sont aussi d'autres détails qui attirent le regard.

- Des façades richement ornées.

Les immeubles blancs offrent peu d'aspérités susceptibles d'être modifiées par les habitants : "à Nassim, dans la zone que j'ai construit, j'ai fait en sorte que la façade ne suggère pas de changement, en ne mettant pas d'éléments comme des balcons. C'était un grand sujet dans le groupe des architectes, la SONADAC était totalement contre mais Imaneddine en a mis dans la zone C, on verra bien ce que cela va donner."[287]. Cette architecture qui se veut contraignante n'est cependant pas un obstacle pour plusieurs catégories d'habitants. On peut distinguer deux types d'interventions rendant les appartements visibles et identifiables sur les façades : d'une part les conséquences d'un aménagement intérieur, et d'autre part des tentatives d'embellissement.

Les changements des ouvertures sont les uniques témoins à l'extérieur des aménagements intérieurs étudiés auparavant. Ils sont de natures différentes selon les cités et l'architecture initiales:

À Attacharouk, la transformation la plus courante est la modification du claustra en brique. Au printemps 2004, on relève que 85 % de ces ouvertures ont subi des changements. La buanderie devenant dans certains appartements une nouvelle pièce de vie, le besoin de lumière et d'isolation entraîne la "vitrification" de toute ou partie de cette vaste ouverture. Pour ceux qui n'ont pas modifié leur logement, c'est pour pouvoir pendre le linge à l'extérieur que des ouvertures ont été créées : "*Au début, j'ai mis le linge à sécher dans la bit-savon mais il devenait tout rouge avec la poussière des briques. C'est pour ça que j'ai demandé au voisin de faire un trou dans ces briques, j'ai installé une corde et un bâton*

[287] Entretien avec M. Mountassir, architecte de Omar Ibn Khattab et Nassim, 30/10/98

pour le linge et maintenant je n'ai plus ce problème. Plus tard, je vais tout casser et mettre des vitres, ce sera mieux mais maintenant je n'ai pas d'argent"[288].

Au Projet Sidi Mâarouf, la question des buanderies ne se pose pas car les terrasses sont accessibles et divisées en lots par des parpaings ajourés. Par contre, par soucis d'économie, les constructeurs n'ont pas jugé utile d'équiper les fenêtres des volets pour les pièces autres que les chambres. C'est la principale intervention des habitants sur les façades. On note aussi que les murets initiaux séparant les quelques balcons rythmant les façades ont été surélevés tandis que la pergola a été recouverte de matériaux divers. Se protéger des regards du voisin, de la terrasse sur le balcon mais aussi de la rue avec les volets, est la raison principale avancée par les ménages rencontrés.

À Nassim, le contrôle de la CAS à joué un rôle dissuasif pour les interventions "trop visibles" des habitants. En 2000, on notait cependant que les allèges de certaines ouvertures de la zone D avaient été relevées, ou alors, simplement, obturées par des matériaux divers, remédiant ainsi à cette "bizarrerie" de porte-fenêtre : "*Je ne sais pas comment ils réfléchissent ces gens de la SONADAC, je me demande comment c'est chez eux ? L'appartement il est bien mais cette fenêtre c'est n'importe quoi, c'est pas pratique dans un salon pour que j'installe mes sdader devant. Je ne sais pas si on peut changer ça, mais moi j'ai envie de mettre une fenêtre normale.*"[289]

Une seconde motivation guidée par des considérations plus esthétiques pousse les habitants à agir sur la façade des immeubles, une pratique plus répandue dans les immeubles de non-relogés, qui semble se diffuser en tache d'huile, chacun copiant son voisin.

À Attacharouk par exemple, sur les façades "ascétiques" du secteur 2, sont apparus en 1998 (soit deux ans après la livraison des immeubles) des petites corniches recouvertes de tuiles vertes. Soulignant ainsi la fenêtre, ces excroissances n'ont qu'un rôle d'ornement mais se sont propagées rapidement aux immeubles de logement économique si bien qu'elles sont devenues la norme sur certaines façades.

Dans la cité Anassi, ce sont principalement des grilles en fer forgé qui ornent les ouvertures, décrites comme des éléments sécuritaires par les habitants. Rassurantes elles sont aussi des éléments d'ornement car les intrusions semblent improbables tandis que les grilles simples livrées avec les appartements du rez-de-chaussée sont systématiquement remplacées par le modèle "plus noble" qui permet à la manière d'un moucharabieh de se pencher à la fenêtre..

---

[288] Entretien avec Touria, relogée des faubourgs dans la cité Attacharouk, 06/1998

[289] Entretien en français avec Rachida relogée de Hay Boujdour dans la cité Nassim, 06/2000

La présentation de son habitat devant l'espace public n'est pas homogène, mais les différents exemples présentés traduisent plusieurs tendances. D'une part l'utilisation d'éléments traditionnels (ou réinterprétations) prolongent par la même l'aménagement des appartements, lui aussi traditionnel. D'autre part, les exemples des corniches et des grilles observés en façade montrent la transformation d'actes individuels en actions collectives. Simple coïncidence ou prise de contrôle de la cité par ces habitants, les entretiens réalisés auprès des habitants de la cité Anassi révèlent une volonté commune mais non structurée de casser l'image des blocs tous identiques (actions que l'on retrouve aussi sur les portes d'entrée des immeubles de cette cité, souvent mises en valeur).

Les complexes résidentiels à travers ces modifications permanentes sont adaptés et embellis mais ce sont principalement leurs actions temporaires qui transforment radicalement la physionomie des cités.

b. Un théâtre des vies domestiques.

Dans cette pièce de théâtre qui se joue quotidiennement aux marges des appartements, ce sont les femmes qui tiennent les rôles principaux. Ces ouvertures de l'espace domestique sur l'espace public, que l'on retrouve sur la planche n° 9 (p.312) ci-après, ont des caractères éphémères que nous retrouvons dans les cages d'escalier mais aussi sur les façades. Elles expriment une liberté nouvelle pour les ménages provenant de quartiers insalubres et/ou surpeuplés, celle de choisir le degré d'ouverture de son logement. L'apprentissage des codes et usages qui y sont associés rend compte du degré d'intégration des femmes dans la vie de la cité. Si aucun logement n'est totalement ouvert, la situation inverse se produit fréquemment lors de l'emménagement dans la cité. Mais des signes discrets apparaissent dans les espaces limitrophes comme autant de d'indicateurs représentant les valeurs (assurément bonnes) de leurs habitants.

Dans les cages d'escalier, ce sont des valeurs d'entraide et de partage qui président à l'ouverture des logements. La porte des appartements s'ouvre lors de grandes séances de ménage, qui peuvent être collectives pour la cage d'escalier mais aussi individuelles quand les portes restent ouvertes pour faire des courants d'air. La présence d'enfants favorise aussi l'ouverture des appartements, c'était le cas, en 1997, lorsque nous avions comme voisins trois familles relogées des faubourgs dans la cité Attacharouk : après-midi, les femmes du second étage disposent des couvertures sur le sol de leur palier et laissent leurs enfants en bas âge jouer entre eux. Tout en vaquant à leurs occupations ménagères elles les surveillent par les portes laissées ouvertes.

En lien direct avec les espaces publics, les façades concentrent aussi ce mouvement de fermeture / exposition des logements. Cela est d'autant plus visible pour les immeubles qui n'ont pas d'accès aux terrasses. La façade prend alors dans une certaine mesure le rôle de "terrasse verticale" reprenant les fonctions habituellement réalisées sur les toits. Sur les appuis de fenêtre sont accrochées les antennes satellites, une localisation que les ménages expliquent par la facilité mais aussi comme une garantie contre le vol. Plus éphémères, les cordages accrochées sur les façades servent à sécher différents produits, de la peau de mouton et du *guéddid* dans les semaines suivant le sacrifice de l'Aïd El Kebir au linge lavé. Rejetées à l'extérieur du logement pour leurs nuisances, ces actions n'en sont pas moins des ouvertures, des démonstrations physiques de la vie menée à l'intérieur du logement.

Lors des entretiens avec les habitants, on nous faisait remarquer que le passage à l'habitat collectif ne correspond pas à la trajectoire résidentielle idéale qui reste liée à la possession d'une maison. Dans le même temps, la majorité des ménages enquêtés exprimait le choix de vouloir demeurer dans l'appartement. On peut alors penser que c'est pour se rapprocher de l'habitat idéal qu'ils s'engagent, dans les faits mais aussi dans le discours, dans un processus de transformation du logement. Exclusivement pensé de l'intérieur, il déborde dans certains cas, et toujours sous contrôle, vers l'espace public.

On n'assiste pas dans les cités à des transformations spectaculaires, telles qu'on peut les retrouver dans les lotissements de recasement. Les différents scénarios des architectes et opérateurs craignaient que les espaces facilement accessibles soient sujets à des "appropriations sauvages" et durables, en donnant les exemples des terrains limitrophes des appartements du rez-de-chaussée et les terrasses. Ces derniers, pourtant accessibles dans trois cités[290], n'ont pas été transformées par les habitants. On peut alors s'interroger sur le rôle normatif de l'habitat collectif, sur les critères qui rendent impossibles ou minimisent les interventions des habitants sur le cadre bâti. Pourtant les exemples de transformation d'immeubles par les habitants sont assez courants dans les pays d'Afrique du Nord / Moyen-Orient. Dans des cités d'habitat collectif au Caire, B. Florin (1999) observait la création d'une double peau peu de temps après l'installation des ménages. Une évolution que l'on retrouve à Casablanca sur les immeubles expérimentaux des années 1950 qui sous l'action de leurs habitants ont tous été transformés par la construction dans les "alvéoles" de pièces supplémentaires.

---

[290] Dans les cités Anassi, Omar Ibn Khattab et Projet Sidi Mâarouf chaque appartement dispose en annexe d'une portion de la terrasse délimitée par du grillage ou des murets. Dans la cité Nassim, édifiée par quatre architectes, seuls les immeubles de la zone C appelée "Médina" offrent un accès aux terrasses.

Planche n°9 Les rythmes de la cité, Attacharouk en semaine, en fête, à la campagne...

a. Jour de *Mzem-Mzem* dans la tranche *tabac* entourée des relogés des Faubourgs. Les groupes d'enfants se poursuivent pour jetter de l'eau sur leur camarade, sur les passants (1997).
b. Sortie d'école un jour de semaine, temps fort pour la vie de quartier qui s'éveille (hiver 1996).
c. Le contraste est saisissant avec les zones de moyens standing. L'avenue qui était auparavant une piste a seulement été revêtue en 2003. Sous les arcades, des étudiants révisent selon les échéances des examens, tandis que le soir, à l'écart de toute agitation, des activités "louches" s'y déroulent.
d. Le ramassage des ordures n'intervient en moyenne qu'une fois par semaine. Entre chaque passage la cité est jonchée de détritus.
e. Pâturage et urbanité, un berger fait paître ses vaches dans le secteur III en construction au printemps 2004.
f. Des fréquentations en "décalage" pour certains habitants de ce quartier moderne. Avant l'installation des équipements officiels, les habitants n'avaient d'autre choix que de fréquenter ce four banal. Mais en 2004 alors que les fours se sont multipliés dans la cité, certains continuent de fréquenter cette baraque situé à la frontière de la cité.

a.	b.	c.
d.	e.	f.

Photos Hauw 1996 - 2004

On peut avancer quelques éléments de réponses qui ne sont cependant pas exhaustifs. Du côté des architectes et des opérateurs, on relevait lors des entretiens une satisfaction générale sur le "manque de prise" qu'offrent les façades et les espaces communs. Aussi certains affirmaient que la grandeur des appartements (principalement concernant Attacharouk et Omar Ibn Khattab) était suffisante pour la majorité des ménages. Du côté des habitants, la première raison invoquée était le manque de moyens pour pouvoir entreprendre des travaux importants. De plus, lorsque nous abordions le sujet avec les habitants, toutes catégories sociales et d'habitat confondues, la réponse "ça ne se fait pas" revenait régulièrement. Cette réponse recouvre deux champs, le premier relève de la crainte des pouvoirs publics et de l'autorité. Quant au second, il recouvre l'image qu'ont les habitants de la cité comme l'exemple de cette femme "déterminée", relogée au Projet Sidi Mâarouf : "*Ici c'est bien le logement mais les voisins c'est pas bien, les maisons ont changé mais pas les gens. Moi quand je suis arrivée dans l'appartement j'ai fait juste mettre de la faïence dans la salle de bains, c'est tout. Je veux pas faire d'autres travaux qui coûtent cher dans l'appartement, tu comprends, ici c'est un quartier populaire, et ça ne vaut rien les logements. Ça ne sert à rien de faire des travaux comme chez les bourgeois avec le stuc et le marbre. De toutes façons, je veux changer de voisins, je vais vendre mais pas tout de suite.*"[291]

C'est donc par des éléments discrets que les ménages peuvent individualiser leur propriété dans les immeubles des complexes résidentiels. Mais une majorité des habitants, sans ressources suffisantes pour réaliser leurs projets de transformation ou sans désir de s'établir dans la cité, vivent dans les appartements standards, adaptant leurs modes de vie aux moules assez malléables proposés par les urbanistes-architectes.

Qu'en est-il à l'échelle du quartier ? Ces cités intégrées avec tous les commerces et équipements sont elles favorables à l'éclosion d'une vie urbaine comme le promettent les documents des aménageurs ?

C. DES QUARTIERS MAROCAINS POUR APPRÉHENDER LA VIE URBAINE

Les opérateurs tentent de distinguer leurs quartiers de l'espace périphérique en insistant dans leurs discours affichés sur leurs documents promotionnels, sur le degré d'équipement des cités résidentielles. Dans des élans parfois lyriques, certains avec l'aide de leur publicitaire avisé, définissent même (abusivement) leur projet comme des villes nouvelles.

---

[291] Entretien avec Mounia, 07/1999

Pour les architectes interviewés, le discours général sur les complexes résidentiels se porte quant à lui sur la nécessité, à travers leurs dessins, de rompre la monotonie de ces quartiers d'habitat collectif aux coûts réduits. Pour cela ils insistent sur le caractère de "vrai" quartier marocain ainsi recréé. Cette définition de "marocain" englobe cependant des types de quartier éclectiques, allant du "modèle pastiche" comme le premier secteur d'Attacharouk à un "modèle brutal" comme la zone B de Nassim. Un discours qui habille ces projets qui ne sont en général que des réinterprétations de lointaines émanations des modèles traditionnels.

Pour analyser les pratiques des équipements et des espaces publics des cités, ce n'est pas le décalage observé dans la deuxième partie entre les projets et les réalisations qui semble le plus pertinent. Nous observerons ici les dynamiques de ces espaces qui comptent bien entendu les réalisations de l'administration, des commerçants mais aussi des interventions des résidents. À travers la nature des équipements, de ces espaces publics "ainsi mis en scène" que fréquentent et influencent les habitants, nous retranscrirons les rythmes de vie des différentes cités mais aussi les normes régissant les pratiques dans ces mêmes espaces.

1. Les complexes résidentiels, éléments polarisants de la périphérie.

Les cités édifiées dans la périphérie casablancaise arborent une image différente des maquettes et projets dès lors que les habitants l'investissent.

Ces projets "non achevés" dans la réalisation des équipements collectifs et le traitement des espaces publics, sont tout de même pratiqués par les habitants. Quelle nature de quartier rencontrent-ils lors de leur arrivée dans la cité ? Si la forme du bâti homogène et la fonction première d'habitation sont communes à tous ces quartiers, et contribuent à la définition des complexes résidentiels, les trames d'équipement comportent des caractéristiques différentes selon les projets. Nous tenterons dans un premier temps de classer ces cités afin de rendre compte plus fidèlement de l'environnement que découvrent et pratiquent les relogés. Dans un second temps, nous aborderons les différentes échelles des rythmes de ces quartiers récents, notamment à travers leurs structures commerciales.

a. Insérées ou polarisantes, des cités qui s'intègrent dans un espace périphérique hétéroclite.

Tous composés en majorité d'immeubles bas (~~en majorité~~ généralement quatre étages), alignés sur les rues hiérarchisées de la voie traversante aux passages piétons, les programmes offrent cependant des paysages variés et proposent différentes fonctions urbaines à l'échelle de la périphérie. Pour les définir et les différencier, nous reprendrons en les développant les deux critères principaux présentés dans la deuxième partie. Le premier est lié aux intentions des aménageurs, qui par la nature des équipements et l'organisation spatiale des quartiers, déterminent leur fonction. Le second, plus variable, correspond à l'avancement des travaux et au niveau de peuplement de la cité.

En fonction de la taille du projet et surtout de sa situation, de son environnement, les aménageurs ont tenté de créer des quartiers plus ou moins autonomes. Les quartiers Hassan II, Omar Ibn Khattab et le Projet Sidi Mâarouf sont situés dans des environnements différents mais chacun disposant d'une structure sur laquelle s'appuyer. Dans la cité Hassan II, les habitants peuvent disposer des nombreux commerces et marchés présents dans les cités de recasement anciennes environnantes. Le quartier quant à lui est relativement calme, animé uniquement par les jeux des enfants et jeunes adultes. Le Projet Sidi Mâarouf, situé en bordure du quartier chic Florida, semble plus favorable à un mode de vie en rupture avec le commerce traditionnel. Peu nombreux, les commerces sont concurrencés par deux grandes surfaces toutes proches. Là aussi le quartier est très calme tout comme les lotissements de petits immeubles et de villas qui l'entourent. Enfin, la cité Omar Ibn Khattab constitue une exception, construite sur l'emplacement d'un souk elle compte en son sein une multitude d'ateliers et de commerces ainsi qu'un marché, véritable "ventre" de cette extrémité sud de la Nouvelle Médina. Cependant, les entrées d'immeubles ont été habilement coupées de cette agitation permanente et ouvrent sur des zones plus calmes où seule la circulation de l'autoroute ronronne (et klaxonne).

Situées aux marges de la ville, les cités Anassi, Attacharouk et Nassim sont prédisposées à jouer un rôle de conquête urbaine (cf. . infra, Partie 2. *3. Investir une nouvelle périphérie*). Disposant d'une structure commerciale et d'un réseau d'équipement denses, ces cités sont appelées à devenir des pôles dans des secteurs de Casablanca en plein développement. C'est désormais le cas en 2004 de la cité Attacharouk où les commerces sont fréquentés par les habitants des quartiers voisins, les gargotes remplies de travailleurs le midi où la station de bus, terminus de plusieurs lignes, est devenue très animée. Hammam, Mosquées et administration (commissariat) sont aussi des éléments polarisants. L'activité qui règne dans

les rues commerçantes est alors rythmée toute la journée par les entrées et sorties d'école, tandis que la fin d'après-midi est un temps fort pour l'animation du quartier quand les travailleurs y reviennent ou simplement le traversent.

En dehors de la localisation proprement dite, l'appartenance administrative des cités est aussi déterminante pour l'aspect des espaces publics des cités. La cité Attacharouk située dans la commune de Sidi Moumen, une des plus pauvres de Casablanca, ne dispose pas de ramassage fréquent des ordures, et encore moins d'un entretien des rues, des espaces verts. 58 % des relogés de l'Ancienne Médina en 1995 trouvaient le quartier sale alors que seulement 27 % se déclaraient satisfaits de l'environnement du quartier. Le Projet Sidi Mâarouf situé lui dans la commune de Sidi Maârouf, où s'est installé un nouveau centre d'affaires en bordure de la route de l'aéroport, dispose lui de services plus efficaces. Un camion citerne vient régulièrement (mais sur la "demande" des habitants seulement) arroser les parterres tandis que le service de ramassage des ordures semble efficace. D'une manière générale (mais cela est aussi valable pour le centre de Casablanca), les services municipaux ne semblent pas répondre aux demandes d'entretien que réclament les habitants pour leur cité. C'est pour remédier à cet abandon partiel et dans une stratégie commerciale, que les constructeurs de la SONADAC et Anassi ont adopté des politiques volontaristes pour équiper et entretenir elles-même leur projet.

Une autre variable est aussi déterminante dans l'identité de ces nouveaux quartiers, c'est le degré d'avancement des travaux et l'ancienneté du bâti. Processus classique, il est particulièrement bien illustré par les trois cités situées aux confins de la ville. Même si aucune n'est véritablement achevée, en 2004 on distingue nettement la plus ancienne et la plus peuplée, la cité Attacharouk beaucoup plus animée, c'est à dire investie par les habitants et fréquentée par des personnes extérieures. Les autres projets, Anassi et Nassim, habitées mais où les grues sont encore présentes et la structure commerciale peu développée, sont beaucoup plus calmes, semblables à des villes dortoirs.

Ces différents facteurs font ressortir que le rythme d'équipement et d'animation des cités est donc dépendant du peuplement de la cité que l'on retrouve sur les carte 9, 10 et 11 présentant l'évolution rapide de la structure commerciale et de la trame d'équipement entre 1996 et 2004 dans la cité Attacharouk..

CARTE N° 9 LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE LA CITE ATTACHAROUK ET DE SES ABORDS, 1996.

Sidi Moumen

Moulay Rachid

Cité Attacharouk

base de loisirs «vallée verte»

Moulay Rachid III

Z.I. Moulay Rachid

Rahma

Fond de carte, plan urbain 1985, AUC

Souk du Mercredi, Hay Moulay Rachid, 1996.

EQUIPEMENTS SOCIAUX

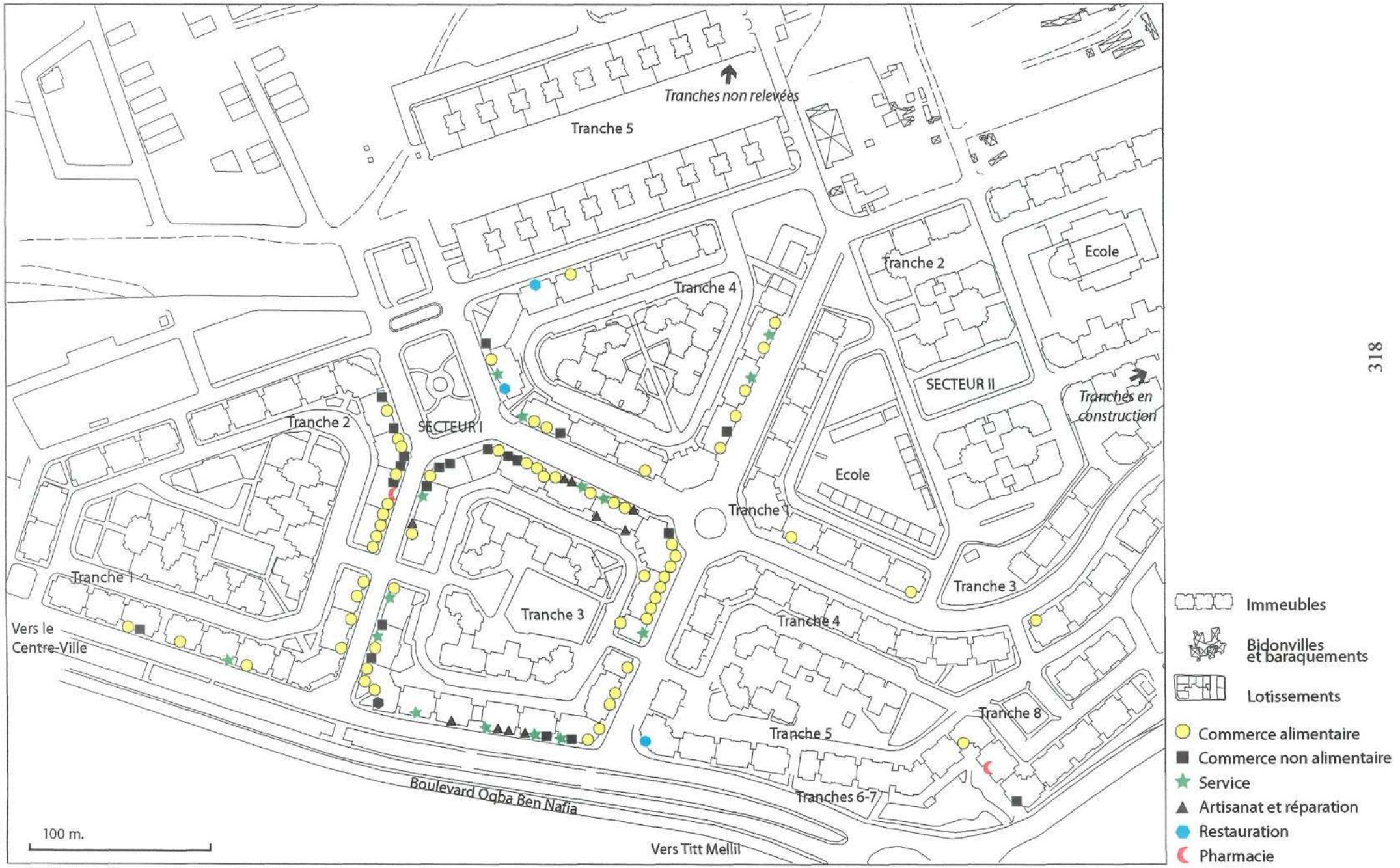
- Four
- Hammam
- Mosquée
- Clinique
- Souk et centre commercial
- Maison des Jeunes

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

1 Primaire
2 Collège
3 Lycée, Ecole professionnelle

Hauw, 1996

CARTE N°10 LOCALISATION DES COMMERCES DANS LA CITE ATTACHAROUK EN 1996.



Source : relevé personnel 1996.

D. Hauw 2004

CARTE N° 11 LOCALISATION DES COMMERCES ET DES EQUIPEMENTS DANS LA CITE ATTACHAROUK EN 2004

Source : relevé personnel 2004

- Centre de soins
- Mosquée
- Four et hammam
- Bureau de police
- Salle de prière "informelle"
- Souk informel
- Terrain de foot
- Gare de Bus
- Commerce alimentaire
- Commerce alimentaire, produits frais
- Commerce non alimentaire
- Service
- Artisanat et réparation
- Restauration
- Pharmacie
- Immeubles
- Bidonvilles et baraquements
- Lotissements

D. Hauw 2004

b. Une offre extensible avec l'arrivée des habitants.

En 1995, la dernière question de notre enquête réalisée sous le patronage de la SONADAC auprès de cent ménages relogés des faubourgs vers Attacharouk était "que fallait-il pour que cette opération soit une réussite totale ?". La réponse la plus fréquente à cette question ouverte (42 %) était "nous reloger dans un quartier équipé et animé", ce que n'était pas alors le secteur 2 tout juste construit à Attacharouk. En 1999, lors d'une série d'entretiens réalisés auprès d'une partie de ces même ménages, les habitants étaient fiers de nous parler des deux hammams accompagnés du four banal qui avaient ouvert, de la nouvelle mosquée en construction, des nouvelles lignes de bus, des écoles et des souks informels installés à l'arrêt de bus et sur un terrain vague entre les secteurs 2 et 3. Tout en déclarant leur insatisfaction concernant les équipements publics, ils reconnaissent trois ans et demi plus tard que la situation à Attacharouk avait sensiblement évolué.

Cet exemple que nous retrouvons sur les cartes n°9, 10 et 11 (p. 317-318-319) illustre bien l'implantation lente mais en relation avec le peuplement de la cité. Cependant, des dynamiques négatives peuvent avoir lieu, principalement dans le domaine commercial que nous analyserons ensuite.

- Implantations progressives des équipements.

Phénomène quasi-général au Maroc, sévissant même dans les complexes résidentiels censés selon les aménageurs être des quartiers intégrés et équipés, le décalage entre les fonctions d'habitation et les autres suit des rythmes variables. Il diffère selon la valeur du quartier pour les équipements lucratifs et selon l'influence des différents acteurs pour l'implantation des équipements scolaires, sanitaires et culturels.

La valeur du quartier est déterminée par deux facteurs, la densité et le statut social des habitants ainsi que sa localisation. En conséquence, la cité Anassi, du fait de sa population composée majoritairement de "classes solvables à revenus réguliers", dispose de deux agences bancaires, toutes deux spécialisée dans le crédit HBM : le CIH et la Banque Populaire. En compagnie des architectes de la société Anassi, nous avons pu interroger un responsable de cette dernière en juillet 2000 alors qu'il assistait à une réunion de chantier : "Nous avons acquis ce local auprès de la société Anassi au début de l'année 2000. Pour nous c'est une bonne opération car beaucoup de personnes qui résident ici ont un emprunt chez nous pour leur logement. En plus, le quartier est bien ici, c'est déjà très peuplé et ça va encore se développer. Les gens ne sont pas riches mais ils ont de l'argent et s'ils

construisent ou achètent, ils ont besoin d'une banque". C'est le seul quartier à disposer d'un tel service, tandis que les cités désormais "anciennes" comme Attacharouk, beaucoup moins valorisées, n'ont pas réussi à attirer de telles activités.

L'implantation des hammams, éléments traditionnels de la société marocaine, est beaucoup plus influencée par la densité des populations résidant dans les cités. Au Projet Sidi Mâarouf, un hammam a été construit en 1999 par un investisseur privé ayant acheté à l'ERAC le terrain prévu pour cet usage. Or, en juin 2004, ce hammam construit depuis cinq ans n'est toujours pas ouvert au public. Le gardien du bâtiment déclarait qu'il allait bientôt ouvrir : "lorsque les nouveaux immeubles en construction allaient être habités par les nouveaux relogés de Bachkou [...]. Pour l'instant ce n'est pas rentable pour le patron de l'ouvrir, le quartier est vide, ce n'est qu'un chantier ici"[292].

La construction d'un autre bâtiment, non lucratif par contre, est aussi intimement lié au peuplement de ces nouveaux quartiers, c'est la mosquée. Celle-ci, est principalement financée par des fondations religieuses, mais la part des donateurs est cependant non négligeable, elle s'installe en premier lieu dans le quartier le plus peuplé qui offre alors de meilleurs atouts. On retrouve aussi dans le processus d'implantation de ces édifices une forte influence spatiale avec un principe de maillage assez régulier.

Celui ci est particulièrement pertinent pour représenter l'implantation des groupes scolaires par le Ministère de l'Éducation. Ce sont les équipements les plus répandus dans les cités, et seules celles du Projet Sidi Mâarouf et Omar Ibn Khattab ne disposent pas de leurs propres unités, mais les établissements à proximité semblent suffisants.

Quant aux autres administrations, les Ministères de la Santé, de la Jeunesse et des Sports, de l'Intérieur (à l'exception notoire des agences du trésor public) ne semblent pas intéressés et / ou en mesure d'équiper la périphérie casablancaise. Pourtant, dans les vœux de la population que l'on retrouve dans le tableau n° 19, sur les treize choix cités par les habitants, quatre relèvent directement de la compétence de ces Ministères, représentant 23 % des demandes.

---

[292] Entretien avec le gardien du hammam du Projet Sidi Mâarouf, 06/2004. On note également que le propriétaire du bâtiment achevé et qui est en "état de marche", emploie un gardien à plein temps pour surveiller son installation, une charge et une immobilisation du capital apparemment plus rentables que l'ouverture à une clientèle clairsemée.

Tableau n° 19 : Équipements souhaités par la population relogée des faubourgs vers la cité Attacharouk.

NATURE	NOMBRE DE CITATIONS	POURCENTAGE
HAMMAM	95	18,4
FOUR	85	16,4
MOSQUÉE	66	12,8
SERVICES DE SANTÉ	62	12
TRANSPORT COLLECTIF DIRECT VERS L'ANCIENNE MÉDINA	51	9,9
MARCHÉ	34	6,6
JARDINS, ESPACES VERTS	28	5,4
ADMINISTRATION (COMMISSARIAT, POSTE)	22	4,2
ÉCOLES ET CENTRES DE FORMATION	17	3,3
SPORT (STADE, GYMNASE)	17	3,3
COMMERCES, *KISSARIA*	15	2,9
BOURSE DU TRAVAIL, *MOKEF*	15	2,9
CINÉMA	10	1,9
TOTAL	517	100

Source : Enquête personnelle, sur 100 familles relogées à Attacharouk, 1996

Ainsi, dans toutes les cités, l'offre publique en service de santé est quasi-absente ou sous-adaptée, à l'exception d'Omar Ibn Khattab disposant d'un dispensaire et d'un centre de soins très bien équipés et le Projet Hassan II, implanté face à l'hôpital Mohammed V de Hay Mohammedi. On remarque que les habitants qui disposent des moyens nécessaires pour éviter les petits centres de soins bondés du matin au soir ont systématiquement recours aux médecins généralistes implantés dans les cités ainsi qu'aux conseils des pharmaciens[293]. Les équipements sportifs et culturels sont aussi absents, en attente dans les cartons des administrations.

Les évolutions des cités à moyens terme démontrent que les habitants disposent d'un maillage d'équipements toujours plus fin et d'un choix de plus en plus large. Seuls les espaces verts suivent l'évolution inverse (du moins pour leur version "officielle") puisque après la livraison du quartier et son inauguration dans un cadre fleuri, ils tendent à disparaître. Sans entretien théoriquement assuré par les municipalités et sous les assauts foudroyants d'une jeunesse en manque d'espace de jeux, leur mort est rapide. À Attacharouk où les photos de l'inauguration en 1992 présentent des immeubles dans un cadre presque champêtre (cf. . Figure n° 10), le changement est spectaculaire. En 2004, seuls quelques arbres, en général adoptés et protégés par un commerçant riverain, témoignent de la splendeur passée alors que le seul espace vert subsistant est celui, inaccessible, du siège de la société Attacharouk.

[293] Entretien avec Amina Fakhani, médecin gynécologue dans la cité Attacharouk, 12/2000

C'est aussi le cas du Projet Sidi Mâarouf où une société française sous-traitait au départ l'entretien des espaces verts. Mais l'interruption du contrat par l'ERAC fin 1998, n'a pas provoqué la même désertification qu'à Attacharouk. Cela s'explique d'une part par la faible densité d'habitants dans le quartier mais aussi et surtout par l'arrosage au moyen de camions de la municipalité aux passages aléatoires et à l'action de la population répartissant et acheminant cette eau à l'aide de seaux vers les différentes plantations.

D'autres structures ne suivent pas exactement une évolution linéaire et ascendante dans les cités. Pourtant très bien implantés dans les locaux à usage professionnel (LUP) des rez-de-chaussée des immeubles, les ateliers et commerces suivent des fortunes diverses selon la dure loi du marché.

- Une structure commerciale instable.

Les LUP occupent dans toutes les cités les rez-de-chaussée des immeubles orientés sur les rues principales. Ils sont planifiés par les opérateurs et les architectes dans le but d'offrir des services et commodités aux habitants des quartiers "intégrés" mais aussi pour alimenter le système de financement de péréquation. Ce sont les seuls emplacements légaux prévus pour l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale dans les quartiers de relogement. Seuls deux d'entre eux, Anassi et Omar Ibn Khattab disposent en supplément d'un marché mais nous verrons ~~pus~~ plus loin que ces cadres officiels sont concurrencés, complétés par une offre informelle.

Nous nous baserons ici sur les exemples des cités Attacharouk (cf. cartes 9, 10 et 11) et Nassim car les autres complexes résidentiels semblent moins pertinents pour des facteurs divers. Dans les projets Hassan II et Sidi Maârouf, les secteurs comportant les LUP ne sont pas encore bâtis en 2004. La cité Anassi dispose d'une structure commerciale développée mais du fait de la relative richesse de ses habitants, la nature des activité est différente de celle des projets accueillant les relogés, on l'a vu avec l'exemple de l'agence bancaire. Quant à la cité Omar Ibn Khattab, sa vocation de marché de Derb Milan est déjà très ancrée puisque antérieure à la construction des immeubles et constitue un exemple atypique dans les nouveaux quartiers d'immeubles de la périphérie casablancaise.

Planche n° 10
Commerces de la cité Attacharouk, 1996

a.	b.	c.	d.	e.		
f.	g.	h.	i.	j.	k.	l.
						m.
o.	p.	q.	r.	s.	t.	n.

Photos : Hauw 1996

a, b, c, d. Epiceries
e. Laiterie
f,g,h. Epiceries traditionnelles
i. Vendeur de légumes
j. *Mul'cowco*
k. Tailleur
l. Coiffeur
m. "Café orange"
n. Vitrerie
o. Cassettes et parfums
p. Papeterie
q, r, s, t. *Cyclistes*

En 2004, les cités Attacharouk et Nassim accueillent des activités relativement identiques, que l'on retrouve sur le tableau n° 20. Elles sont toutes deux dominées par le commerce, 54,5 % pour Attacharouk et 54,8 % pour Nassim, avec une prédominance des commerces alimentaires de proximité (épiceries). Les services représentent 18,6 % des activités à Attacharouk et sont de nature relativement basique avec par exemple les télé-boutiques et les salons de coiffure qui sont les plus répandus. Enfin, les ateliers d'artisans sont plus orientés vers la réparation (*Cycliste,* cordonnier, plombier) que vers la création (vitrier, couturier, menuisier et matelassier).

La nature des activités pratiquées dans les LUP relève donc du banal, du quotidien. Les emplacements sont détenus par des commerçants, des artisans ayant acheté leur local (5500 Dh le m² en moyenne à Attacharouk en 1996), ou bien eux aussi "relogés". À Attacharouk, lors du relogement des 530 familles des faubourgs de l'Ancienne Médina en 1995, 53 professionnels sur les 65 de la zone rasée ont été indemnisés et déplacés vers la cité de relogement.

Tableau n° 20 : Nature des activités pratiquées dans les locaux professionnels des cités Attacharouk et Nassim en 2004.

Nature de l'activité	Cité Attacharouk		Cité Nassim	
Épicerie	67	21,5 %	31	33,3 %
Commerce alimentaire frais	39	12,5 %	13	14 %
Commerce non alimentaire	64	20,5 %	7	7,5 %
Pharmacie	5	1,6 %	4	4,3 %
Artisanat et réparation	46	33,3 %	30	32,3 %
Service	58			
Restauration	33	10,6 %	8	8,6 %
TOTAL	312	100 %	93	100 %

Source : relevé personnel, juin 2004. Le relevé a été effectué dans les deux cités en fin d'après-midi, entre 17 h et 20 h, à l'heure où le maximum de "rideaux" sont ouverts.

Pour cet échantillon, la superficie des LUP est comprise entre 9 et 52 m² avec une moyenne de 17 m². Les activités sont donc réalisées dans des locaux relativement étroits comme on l'observe sur la planche n° 10 (p.324) représentant différents types de commerces et d'activités de la cité Attacharouk en 1996. On peut aussi y voir les propriétaires de certaines échoppes, toutes des structures composées au maximum d'un ou deux "employés", généralement des enfants ou un parent. Ils sont principalement embauchés par les artisans pour les menus travaux de l'atelier, ou comme commis dans les épiceries.

Derrière la banalité des activités exercée, les commerces jouent un rôle vital dans les complexes résidentiels où, en l'absence d'équipements adéquats (du moins dans un premier temps), ces espaces d'attractions commerciales favorisent les échanges et la convivialité. Nous en avons déjà vu un exemple avec le coiffeur jouant aussi le rôle de *Samsar*. (cf. . Infra, Partie III. *c. L'appartement comme revenu d'appoint*.)

On peut citer aussi certains cafés, qui jouent le rôle de cercle de discussion, de jeux pour certains habitants ne devant pas systématiquement consommer pour y demeurer parfois de longues heures.

D'autres "aspects cachés" de ces commerces sont plus surprenants comme ce vendeur de cacahuètes grillées (*Mul'cowco*) jouant un rôle important dans la sociabilité des tranches 3 et 4 du secteur 1 à Attacharouk[294] dont nous présentons une journée en 1998.

> Le rideau s'ouvre vers 8 heures du matin, alors que le père rentre de son travail de nuit, Abdelghfour est déjà "à son poste". Les premiers visiteurs sont les enfants sur le chemin de l'école, ils se font entendre par le cliquetis des piécettes sur la vitrine, réclamant des chewing-gums, bonbons ou des *zria* (graines de tournesol) dans des feuilles recyclées. La matinée est assez calme dans cette rue où ne donne aucune porte d'immeuble. Mais ce calme est propice à la venue de clientes qui choisissent des romans en arabe, essentiellement à l'eau de rose ou des revues féminines. Abdelghfour a instauré un système de location pour sa "bibliothèque" comptant une vingtaine de volumes qu'il renouvelle régulièrement. De temps à autre, des hommes viennent chercher une cigarette au détail mais ne s'attardent pas. Les femmes prennent plaisir à s'attarder, elles discutent entre elles, nonchalamment appuyées sur la vitrine de la boutique, ce qui énerve passablement Abdelghfour. À plusieurs reprises, lorsqu'elles étaient seules, des femmes demandaient quelques cigarettes qu'Abdelghfour leur enveloppait discrètement dans du papier comme des *zria*. Midi est une heure de pointe avec les enfants s'attardant devant les gadgets et friandises en vitrine. À l'heure du déjeuner et en début de l'après midi, la rue est déserte (mis à part le troisième passage des enfants). Devant sa télé Abdelghfour fait une pause entrecoupée par des fumeurs venus chercher une cigarette ou quelques *cowco* et *zria*. D'ailleurs, en prévision de la soirée, de nouvelles graines sont grillées dans le bidon recyclé pour cet effet, situé sous les arcades, juste devant la boutique. Ce spectacle est une véritable attraction pour les enfants revenant de l'école. C'est la "ruée" sur les *cowco* encore tièdes et sur les friandises aux couleurs surnaturelles. Cette fois ce sont les jeunes filles qui s'attardent et choisissent leur littérature, des revues occidentales sur la vie des idoles de la pop, ou bien la presse féminine en arabe. L'activité se ralentit à l'heure du

[294] Nous avons déjà décrit en détail la trajectoire résidentielle d'Abdelghfour qui tenait alors la boutique, cf. . infra Partie 3. *a. Dans les interstices des processus de relogement*

dîner puis reprend, principalement avec la gent masculine venue discuter et prendre un thé avec le *Mul'cowco* qui, fatigué baisse le rideau de sa boutique vers minuit.

Malgré leur participation active à la vie de la cité, les activités des LUP ne sont pas assurées d'une rentabilité suffisante pour assurer leur subsistance. Si le tableau n° 21 montre que 85 LUP se sont ouverts dans les mêmes secteurs d'Attacharouk entre 1996 et 2004, cependant il ne traduit pas les changements de propriétaires relativement importants. Néanmoins, on peut constater à partir de ce document deux types de dynamiques liées à l'évolution du quartier. En 1995, alors que le quartier n'avait que 4 ans, la part des commerces alimentaires était très importante. Attirés par la création du quartier et de ses promesses de bénéfices faciles avec une densité de population assez élevée, les épiciers avaient investi en masse dans les LUP d'Attacharouk. Devant l'absence d'un marché suffisant, et avec une concurrence effrénée, de nombreuses boutiques généralistes ont alors changé d'activité en 2004, généralement pour se spécialiser comme un épicier devenu marchand de volaille ou encore un autre s'étant converti à la vente et au piratage de cassettes, CD et DVD.

Ce sont les activités de service qui profitent le plus de cette spécialisation des commerces et leur implantation progresse en occupant avec la restauration le quart des locaux ouverts dans la cité. Ce mouvement semble lié à l'ancienneté du quartier[295] et à la progression de son activité, comme le montrent les gargotes qui se sont ouvertes et qui accueillent chaque midi une partie des employés travaillant à proximité ou de passage. Cela s'explique aussi par la diffusion de l'internet durant cette décennie et l'implantation massive de cybercafés.

Tableau n° 21 : Comparaison de la nature des activités pratiquées dans les locaux professionnels de la cité Attacharouk en 1996 et 2004.

NATURE DE L'ACTIVITÉ	1996		2004	
ÉPICERIE	59	52,7 %	45	39,6 %
COMMERCE ALIMENTAIRE FRAIS			33	
COMMERCE NON ALIMENTAIRE	21	18,8 %	39	19,8 %
PHARMACIE	2	1,8 %	3	1,5 %
ARTISANAT ET RÉPARATION	12	10,7 %	22	11,1 %
SERVICE	14	12,5 %	34	17,3 %
RESTAURATION	4	3,5 %	21	10,7 %
TOTAL	112	100 %	197	100 %

Source : relevés personnels, février 1996 et juin 2004.

[295] On retrouve sensiblement les mêmes dynamiques dans le tableau n° 21 entre la "jeune" cité Nassim et Attacharouk "l'ancienne.

La surabondance des LUP à Attacharouk joue en défaveur des commerçants mais aussi des habitants qui devant la mévente de certains secteurs voient l'image de leur cité se dégrader avec des locaux aux rideaux de fer baissés ou éventrés. Se regroupant autour d'axes privilégiés, les commerçants tentent de capter la clientèle des habitants de la cité et ceux des lotissements alentours. Cependant, on peut remarquer que peu d'entre eux ont réalisé des travaux d'aménagement significatifs de leur local ni adopté une "véritable" stratégie commerciale.

Si le cadre bâti des complexes résidentiels se distingue des lotissements de la périphérie casablancaise, leurs galeries du rez-de-chaussée ressemblent par leur structure commerciale et artisanale aux autres quartier populaires. La forte attractivité du centre de Casablanca et le faible niveau de revenu des habitants (compensé cependant par sa densité) rendent toute politique entreprenariale expansive difficile à mettre en œuvre pour les propriétaires des LUP des cités de relogement.

Avec un décalage entre les moments de peuplement et d'équipement relativement réduit en comparaison d'autres développements urbains au Maroc, les cités résidentielles deviennent progressivement des "complexes" où se réalisent la plupart des activités quotidiennes notamment grâce à la structure commerciale qui permet aux habitants de retrouver tous les produits et services basiques au pied de leur immeuble (en dehors du travail, un point que nous aborderons dans le chapitre 2 de cette partie). Les politiques volontaristes de construction des opérateurs comme la SONADAC et Anassi diminuent désormais ce décalage à un délai "acceptable" pour les grands équipements publics : commissariat, écoles, dispensaires... Cependant, dans un premier temps, les habitants qui jouent les pionniers de la périphérie casablancaise malgré eux doivent se reporter sur les équipements des quartiers limitrophes, ou, quand cela est impossible, entreprendre de les installer par leurs propres moyens dans la cité.

2. Des habitants dans l'espace public.

En complément de leurs rôles de consommateurs et d'usagers des équipements scolaires, administratifs et commerciaux des complexes résidentiels, certains habitants deviennent aussi des acteurs à part entière dans l'espace public de leur nouveau quartier. Le rythme d'équipement des cités, assez lent, représente surtout un handicap pour les primo-habitants qui, selon l'expression d'un agent technique de l'opérateur SONADAC, "essuient les pots-

cassés". C'est dans les premières années que les actions des habitants sont les plus fréquentes mais le manque de recul historique sur ces quartiers récents ne permet pas de définir les différentes temporalités de ces équipements parallèles. À Attacharouk, la plus ancienne cité, il semble que ces interventions dans l'espace public soient en recul depuis l'année 2000, soit presque une décennie après l'arrivée des premiers habitants dans la cité.

Pour certaines installations et certaines pratiques, l'implantation des équipements "officiels" marque leur abandon, mais nombre d'entre-elles deviennent pérennes, irremplaçables par des aménagements formels ne répondant que partiellement aux besoins des habitants. On remarque aussi que certaines pratiques issues des usages en vigueur dans les quartiers d'origine des habitants sont stoppées à la suite des changements de comportements.

C'est donc un ensemble de pratiques et d'installations mouvantes que nous classerons dans un premier temps selon leurs caractères, éphémères ou durables. Nous analyserons dans un second temps deux pratiques qui semblent communes à tous les ensembles résidentiels : le sport et le jardinage.

a. La cité, terrain de pratiques en construction.

L'espace public des complexes résidentiels est une source de mécontentement pour les familles relogées et les acquéreurs. Se déclarant en général satisfaits de leur logement, les nouveaux habitants regrettent le "désert de la cité" tant pour le manque d'équipements à leur portée que pour l'aménagement et l'entretien des abords de leur immeuble.

Pourtant, la voirie, les espaces interstitiels ont été pensés par des professionnels soucieux du bien-être des habitants et du développement d'une vie harmonieuse dans ces nouveaux quartiers. Mountassir, un des architectes de Nassim déclarait quelques mois avant la livraison des premiers appartements : "On attend avec impatience les habitants pour voir comment fonctionne le quartier. Les logements sont très simples, on a surtout travaillé sur la hiérarchie des espaces pour offrir aux habitants un cadre de vie agréable mais qu'ils puissent aussi s'approprier. On a beaucoup misé sur les coursives, les cages d'escalier qui donnent sur des cours, des jardins intérieurs qui sont des zones tampons entre les portes des appartements et la rue"[296]. À Hariri, architecte du premier secteur de la cité Attacharouk, insiste également sur le traitement de l'espace public de la cité: "à Attacharouk, on n'a pas

[296] Entretien avec M. Mountassir, architecte de la zone D de la cité Nassim, 30/10/1998.

fait de barre ni de case ni de coursive, on a hiérarchisé les espaces en trois niveaux : la rue, le cœur d'îlot et l'immeuble. En comparaison avec Hay Moulay Rachid, on a recréé la rue, ce qui fait que le quartier est mieux vécu, avec des axes assez vivants. Pour habiller ces espaces, nous avons planté des arbres, le credo était alors un habitant = un arbre. Ça nous semblait naturel pour la population de Ben M'Sik, car lorsque l'on rase un bidonville, on découvre une petite forêt"[297]

C'est sur ces espaces que les habitants créent et développent des formes d'appropriation qui parfois débordent sur les abords vagues des cités. Ces pratiques collectives ou individuelles sont différentes selon les conceptions initiales des cités mais aussi selon le moment de la journée, comme on le retrouve sur le tableau n° 22.

Tableau n° 22 : Sexes et générations dans l'espace public des cités.

JOURNÉE	SOIRÉE
FEMMES	HOMMES
JEUNES H / F	JEUNES H
ENFANTS	RETRAITÉS
RETRAITÉS	
ACTIFS DE L'INFORMEL	

Observations à Attacharouk, Nassim, Projet Sidi Mâarouf 1996-2000

Assez caractéristique des divisions spatio-temporelles que l'on remarque dans les quartiers populaires périphériques casablancais[298], ce partage est pourtant inhabituel pour certaines catégories de relogés. C'est le cas des jeunes filles issues des faubourgs de l'Ancienne Médina qui à Attacharouk et Nassim perdent une partie de leur mobilité. Nouria, à peine vingt ans, relogée avec ses parents à Attacharouk déclarait inquiète : "*Si la fille sort après 20 h, elle ne rentre pas ! C'est le problème des criminels à Attacharouk, mais aussi le problème de la police. Ici, on ne peut pas parler aux garçons dans la rue car la police nous en empêche. Hier soir à vingt heures, ils ont arrêté des filles, des anciennes voisines qui parlaient aux amis de leurs frères. Avant dans l'Ancienne Médina, c'était jamais un problème, ils sont fous les gens ici*"[299] . Par contre, pour les jeunes hommes des bidonvilles, l'arrivée dans la cité leur permet de rester dans leur quartier, alors qu'à Ben M'Sik par exemple, ils se trouvaient plus à la périphérie du bidonville.

---

[297] Entretien avec A. Hariri, architecte du secteur 1 de la cité Attacharouk, 2/11/1998. On remarque aussi que le traitement des espaces publics du second secteur livré en 1995 entre autres par l'architecte N. Komika ne développe plus guère d'espaces semi-publics au cœur des îlots.

[298] Arrif dans "Le passage précaire du bidonville au lotissement" (1992) note à Hay Moulay Rachid des "partitions" similaires de l'espace et du temps.

[299] Entretien avec Nouria, relogée des faubourgs vers la cité Attacharouk, 06/1997

Lors des entretiens, les habitants réduisaient systématiquement l'espace public des cités à un simple lieu de passage, reliant leur logement au reste de la ville. Certes, ces espaces "vides", "impersonnels", "dangereux" car trop ou pas assez contrôlés par les forces de l'ordre, ne sont pas propices aux "promenades en famille" mais sont tout de même pratiqués quotidiennement.

- Occupations temporaires des espaces publics.

Cette première catégorie de pratiques des espaces publics est la plus répandue dans les cités de relogement. Elle relève de l'éphémère en ne laissant pas ou peu de trace, mais elle atteste des appropriations des compositions spatiales des aménageurs. Réalisées par l'ensemble des habitants des cités, des relogés aux acquéreurs, nous les distinguerons selon leurs fréquences observées sur le terrain et l'importance que leur accordent les acteurs lors des entretiens.

La rue est utilisée comme espace de fête, et à l'occasion des mariages, de retour de pèlerinage, des tentes se dressent entre les immeubles, comme des extensions temporaires d'un appartement trop petit pour recevoir correctement famille et amis. Uniquement observée dans la cité Attacharouk et organisée par des familles des immeubles d'acquéreurs, l'implantation des tentes est assez fréquente l'été, saison propice aux mariages.

Une association d'habitants de la tranche 3, l'Amicale Hay El Walâa, a même fait en 1997 l'acquisition d'une tente pour la louer ensuite à prix d'ami à ses membres. L'organisation de tels événements qui accaparent l'espace de la rue est bien perçue par le voisinage qui voit dans cette atmosphère festive et bruyante l'occasion de resserrer les liens dans le quartier. En 1999, en compagnie de El Mostapha, nous étions invités par un de ses amis dont les parents (acquéreurs) organisaient le retour de pèlerinage de sa grand-mère. L'*hajja* était alors fêtée et félicitée par la famille, les amis mais aussi par tout le voisinage qui défilait sous la tente. Pendant deux jours cette rue d'ordinaire très calme était transfigurée par la tente qui représentait au yeux d'El Mostapha un *centre de rencontre*.

D'autres fêtes marquent aussi la vie des quartiers, à l'exemple du mois de Ramadan, durant lequel tous les habitants prolongent leur présence dans la rue jusque tard dans la soirée. C'est d'ailleurs à cette occasion, après la rupture du jeûne, que les groupes de jeunes, masculins et féminins peuvent opérer des rapprochements dans l'espace public sans subir la pression sociale ni policière. Nouria, étudiante en Lettres qui vit comme une injustice le

fait de ne pouvoir fréquenter les garçons de son ancien quartier, décrivait ainsi le mois de Ramadan durant l'hiver 1997 : "*C'est le seul moment où l'on était tranquilles avec mes amies de l'Ancienne Médina, pas d'estafette ni de personnes qui nous regardent de travers quand on parle avec les garçons. Les gens ici ils sont tellement contents de pouvoir manger que le soir les choses changent. Même si il ne faisait pas beau, tous les soirs, je sortais avec mes copines, pas très tard mais c'était bien, comme quand on habitait l'Ancienne Médina sauf qu'ici c'est temporaire*"[300].

Par contre, l'Aïd El Kebir correspond dans toutes les cités à un départ massif vers les différents villages d'origine[301].

Autres fêtes assez marquées par les habitants et surtout pour les enfants dans les cités, ce sont l'Achoura durant laquelle les groupes d'enfants et de jeunes se réunissent jusque tard dans la nuit pour jouer du *bendir*, du *tarija* et chanter. Un peu plus tard a lieu le *m'zem-m'zem*, où dans une ambiance survoltée, les enfants armés de bouteilles et de toutes sortes de récipients remplis d'eau rendent toute sortie dans les rues "périlleuse" ou du moins "humide". (cf. planche n° 11, p. 335)

Les moments où la rue se transforme en espace de fête restent cependant exceptionnels et au quotidien les habitants occupent et s'approprient différents espaces de manière plus discrète et circonscrite. C'est en général sous des formes collectives que se réalisent ces pratiques associant selon leur sexe et leur génération les habitants des cités.

En l'absence de terrasse, certaines activités traditionnellement réalisées sur les toits se propagent sur les espaces bordant le logement. Alors que les façades des immeubles sont transformées en "terrasses verticales" pour l'étendage, d'autres pratiques trouvent occasionnellement leur place dans la rue. C'est le cas du tri des grains de blé achetés en vrac que les femmes emmènent ensuite à la minoterie pour obtenir, à moindre prix et surtout de manière contrôlée par elles, de la farine. Le tri des grains, activité pénible et nécessitant beaucoup de luminosité, trouve naturellement sa place sur de grandes bâches en plastique déposées sur les trottoirs ensoleillés des cités. C'est une occasion pour les femmes de demeurer dans la rue et d'échanger entre elles les dernières nouvelles. On note que ces occupations sont l'œuvre de femmes assez âgées, se réunissant avec leurs parentes et amies antérieures au relogement. Fatima et sa fille, accompagnées de Bouchra s'étaient

---

[300] Entretien avec Nouria, relogée des faubourgs vers la cité Attacharouk, 06/1997

[301] À l'occasion de l'Aïd El Kebir, nous avons été conduit en 1998 et en 1999 dans le village d'origine de la famille d'Abdelghfour non loin de Tata dans l'Anti-Atlas. Ces deux voyages ont permis, à plus de 600 km de Casablanca, d'établir des contacts solides et de nous entretenir avec de nombreuses familles en vacances mais

Cette démarche qui s'apparente à une négation des individualités par les aménageurs pose de nombreux problème comme dans le cas de Bachkou, un habitant relogé dans le projet Sidi Maârouf nous confiait : *"Au bidonville, les gens qui ont du fric refusent les trois pièces du mouchra car ils ont déjà une grande zriba. Ils essayent d'influencer les plus pauvres qui ont du mal à payer en leur disant : pourquoi tu payes, le terrain est déjà à toi ici, si on reste à Bachkou, ils vont nous donner les appartements gratuits"*[218].

Les tentatives d'individualisation des relogements concernent seulement les populations des faubourgs de l'Ancienne Médina et de Hay Boujdour. D'une part la SONADAC a dû indemniser les propriétaires pour le prix de 800 Dhs. le m². C'est bien en deçà des prix couramment pratiqués dans le centre ville mais les aménageurs le justifient par l'insalubrité du bâti et la notion d'utilité publique. D'autre part, les ménages disposent d'un nouveau logement en fonction de sa situation antérieure. A partir des enquêtes de 1989 et 1996 l'opérateur a établi une grille combinant quatre paramètres : le statut d'occupation, le nombre de pièces du logement, sa superficie et la taille du ménage.

Pour les sinistrés de Hay Boujdour, l'offre est plus vaste entre les différents opérateurs et cités, ainsi l'ANHI propose des logements à Omar Ibn Khattab, la SONADAC dans la cité Nassim mais aussi dans un projet immobilier de la préfecture Aïn Sebâa / Hay Mohammedi. Cependant, leur choix est seulement lié à leurs ressources et aux prix des appartements dans les différents programmes.

Les opérations de relogement consistent donc à offrir la possibilité aux résidents des quartiers insalubres d'accéder à la propriété d'un appartement. Ce "privilège" est rendu possible par des prix avantageux définis par les opérateurs.

- Modalités financières pour l'accès à la propriété dans le cadre des opérations de relogement.

Le paiement se décompose en plusieurs phases : dans un premier temps, les ménages doivent s'acquitter d'une avance et à partir du relogement effectif, le paiement du reliquat qui peut se faire sous forme de remboursement de crédit est exigé.

L'avance qui va de 5.000 à 30.000 Dhs selon les opérations a plusieurs rôles : d'une part, pour l'opérateur elle entre dans le plan de financement des nouvelles cités et couvre aussi les frais administratifs. D'autre part, elle symbolise l'admission des "mal logés" dans le système de relogement et le cas échéant, l'obtention de leur prêt auprès du CIH.

---

[218] Entretien avec Salah, 23/04/1999

Le reliquat que les ménages payent comptant ou a crédit conditionne quant à lui la remise des clefs et l'accession à l'appartement.

Les relogés deviennent propriétaires à des conditions privilégiées. Les prix des appartements sont déterminés par les aménageurs en fonction de leurs capacités financières, notamment l'ampleur des programmes de péréquation et les aides exceptionnelles de l'État. Les différences de prix entre les différentes offres de relogement que nous retrouvons dans le tableau suivant sont donc justifiées par les dispositions financières des opérateurs mais aussi par la structure et l'histoire des projets.

Tableau n° 12 : Superficies et prix moyens des appartements dans les différents projets.

PROJET	SUPERFICIE MOYENNE	PRIX MOYEN	MONTANT DE L'AVANCE
ANASSI	40 m²	50.000 Dhs	
ATTACHAROUK	65 m²	35.000 Dhs	10.000 Dhs
ATTACHAROUK*	75 m²	50.000 Dhs	5000 Dhs
NASSIM	51 m²	58.000 Dhs	5000 Dhs
NASSIM**	40 m²	118.000 Dhs	30.000 Dhs
OMAR IBN KHATTAB	70 m²	190.000 Dhs	30.000 Dhs
PROJET HASSAN II	43 m²	100.000 Dhs	
PROJET SIDI MAAROUF	63 m²	90.000 Dhs	30.000 Dhs

* Cas des 530 ménages des faubourgs de l'Ancienne Médina relogés par la société SONADAC dans la cité Attacharouk.
** Cas des sinistrés de Hay Boujdour
Sources : documents des différents aménageurs

Les écarts de prix sont donc très importants entre les différentes cités mais ils sont aussi liés aux origines des acquéreurs.

Dans le cas de la cité Attacharouk où les bidonvillois disposent du prix le plus bas du "marché", c'est une réminiscence du montage initial de l'opération. Celui-ci, pour des raisons politiques et sociales, a été repris suite au recasement à Hay Moulay Rachid où les lots de terrain et les logements embryonnaires permettaient à l'opérateur de proposer des prix aussi bas.

Pour les habitants des faubourgs de l'Ancienne Médina, la SONADAC prend en charge les 2/3 du prix de leur nouveau logement pour amener les ménages à adhérer au projet de rénovation urbaine de l'avenue royale qui les exclut du centre ville. Cela explique le prix de cession de 50.000 Dhs. dans les appartements de péréquation de la cité Attacharouk dont le prix moyen est de 150.000 Dhs. mais aussi la différence de prix qui leur est accordée dans la cité Nassim par rapport aux sinistrés de Hay Boujdour.

Planche n° 11

Équipements " parallèles " et jardins de la cité Attacharouk

a. Plantation de maïs réalisée par l'acquéreur d'un appartement au rez de chaussée de la *tranche des tabacs*.
b. Salle de prière au cœur d'un îlot de la cité, le minaret s'appuie sur le lampadaire. On note aussi les jardins luxuriants entretenus par les habitants du rez de chaussée. (Secteur 1, tranche 4)
c. Nouveau jardinier relogé des faubourgs qui protège son foyer des nuisances de la contre-allée du bd. Oqba Ben Nafia, très passante.
d. "Muraille de linge" étendue aux abords du Secteur 2 par les femmes relogées de Ben M'Sik.
e. "Jardin de démonstration" créé par un acquéreur avec son puits en tôle.
f. Souk du Secteur 2 qui fut réprimé par les forces de l'ordre en 1997 et qui est désormais installé par les mêmes vendeurs à la frontière de la cité.
g. Salle de prière et champ d'étendage du linge aux abords du secteur 1.
h. Stade de foot avec une équipe de jeunes qui s'entraîne. Au second plan un nouveau complexe résidentiel construit par un promoteur privé (2004)
i. Un "jardinet" réduit à un rôle unique de protection des fenêtres face aux "attaques" du ballon des joueurs : le foot des faubourgs qui ont installé leur terrain en face.

		c.	d.
	b.	i.	e.
a.	h.	g.	f.

- Un ancrage durable des "équipements parallèles".

Insatisfaits de la nature et du nombre d'équipements de services publics à leur portée dans leur nouveau quartier, les habitants, relogés ou acquéreurs interviennent et transforment leur quartier.

Un des premiers marquages spatiaux est celui de l'espace gardienné. Employés au départ par des associations de copropriétaires, des gardiens surveillent les véhicules, principalement des deux-roues et quelques automobiles. Initiés par les "acquéreurs" dans les cités où se mêlent des populations d'origines différentes, à Attacharouk et Nassim, mais aussi par les ex-bidonvillois du Projet Sidi Mâarouf, ces aménagements marquent les cités par l'apparition de guérites, de préaux pour deux-roues et de barrières. Ces installations forment un rempart face aux dangers de la périphérie, différemment perçus selon les origines des habitants. Les acquéreurs sont très méfiants envers leurs voisins issus de bidonvilles : "*à Attacharouk, il y a un climat d'insécurité, ça ne fait qu'un an que j'habite ici mais le pare-brise de ma voiture a déjà été cassé par un chômeur. C'est pour ça que j'ai créé une association, car les bidonvillois vivent aux marges de la société, avec l'association, on essaye de leur montrer le bon exemple, on a pris des gardiens, un pour la journée et deux pour la nuit. Ce sont des relogés de Ben M'Sik car comme ça ils sont respectés*"[304]. De leurs côtés, les relogés des bidonvilles motivent cette surveillance par la possibilité à tous les individus mal-intentionnés de venir dans leur quartier.

Il arrive parfois que les gardiens gagnent leur indépendance face aux associations d'habitants en prélevant eux-mêmes les cotisations des personnes disposant d'un véhicule. Mais dans certains cas, c'est la présence du gardien qui devient gênante, comme celle d'un ancien employé de l'Amicale Ikhlass à Attacharouk. Il s'est installé une baraque sous les arcades encore vides de commerces des immeubles de moyen standing. Également ferrailleur il entreposait des matériaux de récupération sous les fenêtres des riverains excédés. En 1999, Abdelbasset, nouvellement élu président de l'Amicale ainsi que les différents acquéreurs de la tranche 8 tentaient de déloger ce gardien. Ce n'est qu'au printemps de l'année 2000 qu'ils gagnèrent leur "combat" avec l'aide de la Sûreté Nationale.

---

[304] Entretien avec Tarik, acquéreur, président de l'Amicale Tawasol, 06/1997. À travers les entretiens réalisés auprès des acquéreurs à Attacharouk, on remarque que ces propos agressifs sont exceptionnels.

À Attacharouk, où les terrasses ne sont pas accessibles, un autre "rempart" ceint la cité. Plus mobile et perméable, il est constitué de draps et de couvertures, accrochés aux cordes à linge tendues sur les espaces vagues. Les femmes issues de Ben M'Sik aèrent et sèchent ainsi leur linge qui reste constamment sous la surveillance de l'une d'entre elles ou des enfants présents sur ces champs d'étendage. Certaines femmes interrogées en 1998 lors d'échanges informels vantaient alors le "grand air de Sidi Moumen" qui permet de se débarrasser des microbes et de la poussière tandis qu'elles admettaient avoir toujours procédé ainsi et que le fait d'habiter un appartement n'allait pas changer leurs procédés. Si elles avaient eu un morceau de terrasse, peut-être n'auraient-elles pas installé ces cordes à linge à côté de leur immeuble, tout en craignant les conflits que pourrait engendrer le partage de ces espaces limités. On note qu'au Projet Sidi Mâarouf, où la population est aussi originaire d'un bidonville mais où elle dispose d'une portion de terrasse, le linge n'est pas aéré dans l'espace public.

Comme l'étendage du linge, pratique importée du bidonville, l'installation par les habitants de salles de prière semble aussi avoir la même origine. Naciri note à propos de la construction de ces mosquées un double enjeu pour les quartiers précaires dans le monde arabe : "Les premières manifestations en forme de réponse à la carence des infrastructures sont apparues dans les bidonvilles. La population venue en grande partie, à l'origine, des campagnes a doté son quartier d'une mosquée [...]. C'est le succédané de la mosquée rurale où la *Jmaâa* (l'assemblée villageoise) avait l'habitude de se réunir. [...] La mosquée est le premier équipement socioculturel dont la population dote spontanément le lotissement clandestin. Elle crée ainsi une espèce de *horm*, c'est à dire un espace sacré dont la protection s'étend au pâté de maisons alentour pour en empêcher leur destruction éventuelle par les autorités locales." (Naciri, 1985, p. 133,134). Forts de la légalité de leur nouveau quartier, c'est principalement pour resserrer les liens des différents groupes que certains comme les relogés de Ben M'Sik à Attacharouk, de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf, mais aussi des faubourgs à Attacharouk et Nassim, investissent un local ou l'édifient pour prier ensemble. Ces espaces sont matérialisés de manière plus ou moins forte, allant de simples nattes que déroulaient sur un trottoir les relogés des faubourgs à Attacharouk en 1995 à la mosquée construite avec des matériaux de récupération au cœur des immeubles ou à la périphérie de la cité comme les trois salles installées par les relogés de Ben M'Sik à Attacharouk. Initiées par quelques habitants, elles polarisent les pratiques religieuses de la semaine, et créent aussi des zones d'échange et de décision, comme nous l'avons vu auparavant avec le cas du Projet Sidi Mâarouf (cf. . infra Partie 3. *b. Payer toujours plus, un malaise général*). L'implantation d'une mosquée officielle dans le quartier

ne remplace pas ces salles de prière qui jouent un rôle social très important pour les hommes du quartier.

De natures différentes mais représentant aussi des lieux d'échange très importants entre les habitants, l'installation de commerces "ambulants" est remarquable dans toutes les cités. On distingue deux types d'installations, celles de vendeurs isolés ou ambulants circulant dans le quartier, et la création de véritables pôles commerciaux parallèles prenant des allures de souk.

Le rôle des vendeurs ambulants poussant leur chariot à travers les quartiers en clamant la nature du produit vendu est assez important au Projet Sidi Mâarouf, où les commerces sont absents. Ils semblent beaucoup moins nombreux dans les autres complexes résidentiels qui disposent de structures commerciales relativement étoffées. Alors que ces vendeurs marquent l'espace des cités par leur voix, d'autres s'installent "à demeure" dans la cité.

Ces petits métiers de la rue sont souvent occupés par des habitants ou des habitantes des complexes résidentiels ayant été relogés. La nature des activités exercées est très basique, et relève principalement du commerce alimentaire. Ils se placent sur des points de passage des cités, comme à Nassim où en avril 1999 K. Graveleau recensait huit vendeurs (sur la vingtaine que comptait alors la cité) à proximité du passage à niveau, alors seule entrée de la cité. Hormis les revendeurs de cigarettes qui se signalent par le carton rouge d'une cartouche de marque américaine, telle une "carotte", ainsi que les marchands de confiserie répartis autour des écoles, la présence de ces petits métiers est relativement rare dans les complexes résidentiels. Ces nouveaux quartiers populaires de la périphérie n'offrent pas de bonnes opportunités, ainsi que nous l'explique Azzouz, relogé des faubourgs vers Attacharouk : "*Moi j'ai arrêté de vendre dans la rue. Tu sais, avant dans l'Ancienne Médina, on vivait bien, j'avais juste besoin de mettre quelques légumes et les gens ils les achetaient, j'étais toujours placé près du marché de Bâb Marrakech, il y a beaucoup du passage là bas. Mais quand on est arrivé à Attacharouk, en 1995, c'était pas la même chose, à part le mois de Ramadan où on a du travail, les gens ici, ils sont comme nous ils sont pauvres donc ils n'achètent pas grand chose, et pour ceux qui ont de l'argent, qui va venir jusqu'ici pour acheter des légumes ?* "[305].

Cependant, l'agglomération de vendeurs de produits alimentaires crée dans toutes les cités de petits souks qui sont très appréciés d'habitants recherchant des produits au meilleur prix. Observés au printemps 2004 à Nassim, au Projet Sidi Mâarouf, à Omar Ibn Khattab où il double le marché officiel et à Attacharouk, ces souks sont des lieux d'approvisionnement et

[305] Entretien avec Azzouz, relogé des faubourgs vers Attacharouk, 06/1998.

d'échanges relativement importants à l'échelle des quartiers. On note aussi qu'ils marquent durablement l'espace public en produisant des monceaux de déchets entassés non loin des petits stands matérialisés par de simples caisses au Projet Sidi Mâarouf mais par de véritables baraques en bois à Attacharouk et à Nassim.

Ces souks installés au cœur même de la cité de Nassim mais aussi aux abords du Projet Sidi Mâarouf, d'Omar Ibn Khattab et d'Attacharouk, bien que très fréquentés, ne font pas l'unanimité chez les habitants de chaque quartier. Ils sont jugés dégradants pour l'image du quartier, dangereux par l'absence de contrôle sanitaire et par les déchets amoncelés sous les fenêtres des riverains. À Attacharouk, Morchid, président de l'association Attadamoun, résidait au dessus d'un petit marché regroupant vingt-cinq vendeurs que son épouse et lui fréquentaient, faisait état d'une dizaine de voisins (tous relogés des faubourgs) qui étaient venus se plaindre auprès de lui des nuisances provoquées par des commerçants.

Plus que du mécontentement des riverains, c'est surtout des forces de l'ordre que les commerçants essaient de se protéger en s'agglomérant. Mais leur union ne fait pas toujours le poids face à des agents affirmant par la répression ou le paiement de "taxes"[306] leur pouvoir sur des quartiers populaires jugés insoumis. En 1997, alors que nous résidions à Attacharouk, nous avons pu suivre l'influence d'un fait divers et l'arrivée des forces de police sur la présence des petits vendeurs de l'informel.

> Le petit marché que fréquentait Morchid, installé depuis le mois de Ramadan, fut le théâtre le 11 mai 1997 d'une vive altercation entre trois vendeurs de poisson (relogés des faubourgs) qui se termina pour l'un d'eux sur un lit d'hôpital. Le marché eut toujours lieu jusqu'à la publication dans le journal Ittihad Al Ichtiraki (édition du 21/05/1997) d'un article, relatant ce drame et mettant en cause le laxisme des pouvoirs publics. Ainsi alertée, la Sûreté Nationale envoya de nombreuses *estafettes* "tourner" dans le quartier, à l'affût du moindre commerce de rue, renversant les chariots avec fracas et détruisant les marchandises avant d'emmener les vendeurs au commissariat. Certains échappèrent cependant à cette rafle et sauvèrent leur marchandise, prévenus par les habitants, fuyant à travers les passages piétonniers et cachés par une foule principalement composée de jeunes et de femmes qui se dispersait en silence une fois le vendeur et son chariot invisibles à l'intérieur des bâtiments.
>
> À la recherche d'un nouveau terrain, le samedi suivant ("jour de relâche" dans la surveillance du quartier), les vendeurs s'installèrent à la lisière du projet, sur un terrain normalement affecté à l'implantation d'un parc. Très inquiets des réactions des forces de l'ordre à leur

---

[306] En 1999, un vendeur de légumes qui passait de quartier en quartier à Sidi Maârouf (dont le Projet où habitaient plusieurs de ses clients), affirmait payer 50 Dh. par jour au *moqadem* pour pouvoir exercer dans sa "circonscription".

retour, le lundi, les commerçants et les clients furent soulagés de l'arrêt de la "politique de répression" et purent continuer à commercer sur ce terrain. En juin 2004, on note que le petit marché s'est transformé en véritable souk constitué d'une quarantaine d'échoppes en matériaux de récupération.

D'autres pratiques d'utilisation de l'espace public, plus consensuelles, influencent la physionomie des cités et la sociabilité des habitants.

b. Sport et jardinage, des appropriations territoriales fortes.

Les initiatives des habitants marquent toutes les cités, certains en créant des jardins puis les faisant prospérer, tandis que d'autres installent une cage de but pour ensuite assembler une équipe de football. Ces deux pratiques, dont la première est essentiellement individuelle tandis que la seconde est nécessairement collective, révèlent le même désir d'une "vie meilleure" dans les complexes résidentiels.

- Avoir une belle vue depuis son appartement, offrir une belle vue de son immeuble.

Les jardins, plantations et bordures représentent des terrains d'enjeux commerciaux sensibles dans les cités Anassi, Hassan II et Sidi Maârouf où, en vue de la vente des appartements de promotion ils sont entretenus par l'opérateur pour les deux premiers et la commune pour le troisième. Par contre, l'entretien des espaces interstitiels, verdoyants à la livraison des premiers immeubles d'Attacharouk et de Nassim est souvent plus défaillant. C'est dans ces deux cités que nous avons principalement observé les habitants prendre en charge les abords de leurs immeubles.

Leurs actions complètent les rares espaces verts, c'est-à-dire les arbres "rescapés" et dans le cas d'Attacharouk, un square situé au niveau du premier secteur. Cependant elles diffèrent par leur forme et par l'usage qu'en font les habitants.

À Attacharouk, le petit square au gazon pelé et aux plantations clairsemées est fréquenté toutes les fins d'après midi par des femmes accompagnées de leurs jeunes enfants[307]. Ce

[307] Ce square étant situé trop loin de leur domicile, et jugé trop bondé, certaines femmes du secteur deux (une douzaine en 1999) préfèrent fréquenter des îlots engazonnés et plantés d'arbustes situés au milieu du flot de la circulation du boulevard Oqba Ben Nafia, entre la Zone Industrielle Moulay Rachid et la cité Attacharouk.

sont elles qui en assurent l'entretien en repoussant les détritus sur ses limites, tandis que l'arrosage dépend uniquement des précipitations. Ce type d'équipement est assez recherché par la population, l'enquête menée auprès des relogés des faubourgs à Attacharouk en 1996 révèle que 30 % des chefs de ménages regrettaient d'absence d'espaces verts et d'aires de jeux d'enfants dans le quartier. Un pourcentage qui serait certainement plus important si on avait pris en compte les demandes des enfants et des femmes non chefs de ménage.

Les jardins créés par les habitants n'ont cependant pas de vocation publique, et sont tous issus d'initiatives personnelles. En 1996 à Attacharouk, nous notions qu'une trentaine d'habitants tout juste relogés des faubourgs s'étaient associés pour planter et entretenir les parterres bordant leurs deux immeubles. Cette initiative commune était alors gérée par Abdelkrim mais capota rapidement puisqu'au printemps 1997, les parterres n'étaient plus qu'une étroite bande de terre protégée ça et là par des vestige de clôture : "*pour le jardin, au début, avec les voisins on s'est mis d'accord pour une cotisation de 50 Dh par appartement (ce qui comprend aussi l'électricité des escaliers), on a acheté quelques plantes et des matériaux pour la clôture. Pour l'arrosage, c'était chacun son tour mais c'était plus souvent moi, c'était plus pratique car j'habite au rez-de-chaussée. Finalement, les voisins, ils n'étaient pas concernés par l'apparence de leur immeuble, et l'autre appartement qui donne sur la rue est occupé par une vieille dame qui ne peut pas entretenir le petit jardin sous ses fenêtres. Ensuite, on a eu des problèmes avec la police, ils ont tout saccagé en nous disant que c'était leur travail. L'esprit de cohabitation a disparu ici, alors j'ai fait un jardin juste sous la fenêtre de mon salon qui me sert d'atelier de couture, comme c'est en retrait de la rue, ça ne gêne pas la police.*"[308]

Un processus d'individualisation semblable s'est aussi produit dans le secteur 1, où dès leur arrivée, les premiers habitants se sont associé pour assurer la sécurité et l'entretien du quartier. Nordine, trésorier de l'association Hay El Walâa Tranche 3 retrace ainsi cette évolution : "*Au départ, le quartier était bien aménagé, Les espaces verts étaient bien entretenus, par la société Attacharouk qui avait embauché une pépinière (paysagiste). Ensuite, à partir de 1991, c'est l'amicale qui a pris le relais pour l'entretien des espaces verts. On les a protégés en achetant et en installant des clôtures. L'association donnait des conseils, des cours pour les appartements du rez de chaussée, avec une aide. Mais il y a un problème d'eau, l'association n'a pas de robinet, on en a demandé un à la municipalité, mais ils n'ont jamais répondu. Comme on pouvait pas les entretenir, ceux qui habitent au rez-de-chaussée considèrent désormais les jardins comme les leurs. En plus les*

[308] Entretien avec Abdelkrim, relogé des faubourgs vers Attacharouk, 06/1997

campagnards ont transformé les espaces verts en champs."[309] Lors d'une réunion de l'amicale en juin 1997, où 35 adhérents devaient élire le Bureau, la question des jardins suscitait de vives polémiques entre les défenseurs idéalistes de leur rôle public et d'autres, pragmatiques, favorables à leur privatisation.

Les appropriations de terrain pour le jardinage dans les complexes résidentiels semblent uniquement durables sous des formes individuelles, de plus, elles ne concernent pour les cas rencontrés que les résidents des rez-de-chaussée[310]. Par contre toutes les catégories d'habitants, relogés des bidonvilles, des quartiers anciens ou acquéreurs participent à cette végétalisation de leur cadre de vie.

Ces créateurs affrontent plusieurs "obstacles" pour l'installation de leur carré de verdure, rarement large de plus de trois mètres et ne dépassant pas les dimensions de leur appartement en façade. Les forces de l'ordre, comme Abdelkrim et ses voisins en ont fait l'expérience en 1996, opèrent parfois des destructions, ou du moins intiment aux habitants de réduire leurs velléités de conquête sur l'espace public. Une fois un accord trouvé avec la Sûreté Nationale ou un autre corps de surveillance et répression, les enfants représentent aux yeux des jardiniers un autre "danger" pour leur ouvrage. Ceux-ci ayant déjà sur leur "tableau de chasse" de nombreux arbres de la cité, leur présence est indésirable aux alentours des jardinets. C'est pour se défendre face à ces "prédateurs" que les premières plantations s'accompagnent systématiquement de la réalisation d'un enclos composé de fils barbelés et de divers matériaux de récupération : planches, fil de fer, sommiers métalliques, objets divers mais de préférence tranchants. Seul un portillon, solidement cadenassé en cas d'absence permet aux jardiniers de pénétrer dans leur nouveau domaine.

À la différence des jardins publics, les possesseurs de jardinets ne s'y attardent jamais, hommes et femmes réalisant simplement leur tâche, tandis que les enfants n'occupent jamais ces espaces exigus et fragiles. Plusieurs types d'usages, non contradictoires y trouvent place et sont souvent combinés par les jardiniers :

- le maraîchage. Les cultures vivrières étaient présentes dans environ 40 % des jardins de la cité Attacharouk en 1998. Dominées par les plans de menthe et le maïs, elles sont souvent cultivées avec des plantes décoratives.

---

[309] Entretien avec Nordine, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk, 06/1997

[310] La proximité de l'espace approprié semblait primordiale aux yeux des jardiniers interrogés. Mis à part quelques îlots exceptionnels cultivés, tous les jardins sont contigus à l'appartement de leur créateur mais ne disposent cependant pas d'une entrée directe. Aucune fenêtre n'a été transformée en porte, et, barricadées par des grilles, elles n'offrent qu'un contact visuel avec le jardin.
Aussi, par extension, on peut penser que l'absence de telles pratiques dans la cité Omar Ibn Khattab serait lié à l'inexistence d'appartements au rez-de-chaussée, monopolisé par la structure commerciale.

- l'ornementation. Les plantes sont choisies pour leur beauté et l'effet de volume qu'elles offrent. Certains essayent aussi de rendre la clôture plus plaisante en peignant les poteaux et les planches de motifs géométriques tandis que, d'autres créent des installations artistiques dans leur jardinet. C'est le cas d'un acquéreur du secteur 1 de la cité Attacharouk qui a construit avec des matériaux de récupération un faux puits au milieu d'un parterre qu'il a selon ses paroles, *privatisé*.

- l'étendage du linge. Pour les habitants des rez-de-chaussée ne disposant pas de terrasse, le jardin permet de protéger les vêtements du vol sans avoir sans cesse à les surveiller.

- le stockage d'objets. Cet espace accolé au logement est l'endroit idéal pour stocker les objets encombrants mais sans véritable valeur, tel ce vendeur ambulant relogé des faubourgs qui tous les soirs, en prenant soin de ne pas abîmer ses plantations, parquait sa charrette dans son jardin.

À vocation utilitaire ou d'ornementation, ces extensions non bâties mais clôturées constituent aussi des espaces tampons supplémentaires entre espace public et privé, éloignant ainsi les passants de l'intimité du logis des jardiniers. Le rideau végétal composé offre alors une protection supplémentaire et permet de dissimuler les ouvertures et l'intérieur des appartements sans en obturer les fenêtres. Ces actions complètent nos observations sur le contrôle de l'ouverture des appartements par les habitants, un phénomène régulièrement constaté dans les lotissements marocains par F. Navez-Bouchanine.

Les jardiniers, souvent fiers de leurs réalisations, envisagent leur appropriation de l'espace public comme un acte relativement banal, presque naturel face au retrait des responsabilités des institutions. Les autres habitants de la cité semblent cependant partagés face à cet usage et l'on retrouve parmi eux les deux catégories citées à l'occasion de la réunion de l'Association de la Tranche Trois. Les "pragmatiques" sont globalement satisfaits de cette verdure, même si elle ne leur est pas accessible, tandis que les "idéalistes" regrettent à travers l'apparition des jardinets l'abandon de leur quartier par les pouvoirs publics. Cela était perceptible à Attacharouk avec les individus ayant connu la cité juste après son inauguration au début des années 1990. Par des lettres, des rendez-vous avec les responsables de Sidi Moumen et de la société Attacharouk, ils tentent d'attirer leur attention sur le dépérissement de la cité et la nécessité de renouer avec l'age d'or de leur quartier.[311]

---

[311] Au Projet Sidi Mâarouf, où les espaces verts initiaux subsistent au printemps 2004, on note une attitude similaire chez certains relogés. Des délégations se rendent régulièrement à la municipalité de Sidi Maârouf pour réclamer le passage du camion citerne.

Semblant plus terre-à-terre, la pratique du football dans les cités dénote aussi un investissement de la rue par leurs habitants.

- Le football, sport roi des quartiers populaires.

À l'instar de tous les quartiers populaires de Casablanca, la rue accueille fréquemment les joueurs de football. Pratiqué à différents niveaux, du simple échange de passes entre amis à l'entraînement pour la compétition, ce sport consolide la présence des habitants sur les espaces publics des cités. Activité exclusivement masculine pour les jeunes et les jeunes adultes[312], sa pratique régulière entraîne une territorialisation du jeu. Des terrains sont ainsi créés, sur des parkings, dans des rues ou aux abords de la cité. Ils sont l'œuvre de groupes de joueurs, parfois aidés par la municipalité le promoteur ou encadrés par une association. Le frère d'Al Mustapha et ses amis avaient été à l'initiative d'une telle démarche lors de leur déplacement de Ben M'Sik vers Attacharouk.

"*Pour le foot, on a fondé une association : Nassr Bédaoui (Victoire Casablancaise) avec neuf amis et on a enregistré notre association à la Préfecture. Avec les autres jeunes qu'on connaît dans les immeubles, on a fait le terrain de foot qui est en haut, juste face à notre tranche, comme on n'avait pas de terrain, on en a occupé un. Il y avait beaucoup de jeunes qui venaient jouer, on organisait des entraînements pour eux. Mais depuis qu'ils ont construit le collège sur notre terrain, on est comme des orphelins, on n'a plus d'endroit pour organiser des activités sportives. Les autres terrains de la cité, ils sont trop loin, de toutes façons, eux aussi ils sont toujours occupés.*"[313]

Considéré comme le sport national, la pratique du foot est cependant peu structurée au niveau local. De toutes les cités, en 1999, seule Attacharouk compte deux équipes nommées Chebab Walâa et Ikhlass inscrites en 2ème division du championnat de Widadya[314]. Pour toutes les autres ce sont des équipes amateurs qui se forment et s'entraînent sur des terrains qu'ils se sont assignés[315]. Le marquage de ces espaces plus ou moins permanents et respectueux des dimensions classiques du sport remplace un équipement défaillant, unanimement regretté par les joueurs.

---

[312] L'age des joueurs rencontrés à Attacharouk et Nassim dépassait rarement trente ans, tandis qu'aucun n'était marié.

[313] Entretien avec le frère d'El Mostapha, 05/1999.

[314] C'est une des plus petites divisions du championnat local, correspondant à un tournoi inter-quartier compris dans la même préfecture.

[315] Sur les terrains de taille réduite, le nombre de joueur par équipe est souvent réduit à sept, un jeu alors dénommé mini-foot et qui a ses propres règle et même un embryon de championnat à Casablanca.

Cependant, la présence d'un "stade multi-sports" construit par la SONADAC au cœur de la cité Nassim semble infirmer ce discours. Réalisé dans un espace grillagé sur un sol en stabilisé et de dimensions se rapprochant plus du terrain de hand-ball, il n'accueille que les jeux des plus jeunes. Pour les groupes s'étant constitués en équipe (on en dénombrait deux au printemps 2000 à Nassim), c'est la rue qui sert de terrain d'entraînement. En tenue de footballeur, parfois chaussés de chaussures à crampons, incongrues sur l'asphalte, équipés de protège-tibias, ils se retrouvent régulièrement les uns au niveau de la zone A et les autres dans la zone D. Alors que ces derniers trouvaient le terrain trop éloigné de leur logement, ceux de la zone A s'entraînant sous la houlette d'un entraîneur exigeant occupaient une rue située à cinquante mètres du stade officiel. L'entraîneur était un relogé des faubourgs en 1998 et jouait auparavant non loin de la grand Mosquée. Lors d'entretiens informels, il expliquait leur désaffection pour le stade non comme une fuite du terrain officiel mais comme si, finalement un tel équipement était inutile pour son groupe d'amis. Il préférait le laisser à la disposition des jeunes qui pouvaient se défouler là bas en toute sécurité.

Dans la zone D, les entraînements officiels avaient lieu trois soirs par semaines, mais en règle générale, des personnes du groupe, constitué d'habitants de Nassim, toutes origines confondues, descendaient jouer tous les soirs. De plus, certains en fin d'après midi tentaient d'encadrer et de canaliser l'énergie des plus jeunes autour du ballon.

À Attacharouk où les arrivées de populations sont beaucoup plus espacées et réalisées par grande "vague" chaque groupe dispose d'un stade qu'il a créé et occupe. "*pour nous, le terrain de foot où l'on s'entraîne est ouvert mais on est les seuls à y jouer, les gars qui viennent de la médina sont limités à leur espace de logement, on joue jamais avec eux*"[316].
Marquant plus l'espace qu'à Nassim, les terrains se situent sur les zones en friche bordant la cité sauf celui des relogés des faubourgs situé sur un parking au centre des immeubles.
Ce dernier mis à part (sa forme est trapézoïdale et ses buts sont semblables à ceux de hockey), les stades s'approchent de la taille réglementaire et accueillent parfois des matchs du championnat des quartiers de la préfecture Ben M'Sik - Sidi Othmane. Défrichés par les initiateurs du projet, la terre devient ferme sous le piétinement des joueurs tandis que des cages de but sont plantées.
Là aussi, l'organisation des groupes de joueurs est assez structurée et les terrains sont occupés en permanence, que ce soit par les entraînements des jeunes ou ceux des jeunes

[316] Entretien avec le fils de Karim, relogé en 1996 de Ben M'Sik vers Attacharouk, à quelques mètres des immeubles des relogés des faubourgs. 06/1997

adultes. Constatée dans toutes les cités étudiées, la présence d'un terrain de foot, est l'occasion pour les jeunes de disposer d'un lieu de loisir, des espaces relativement rares dans la périphérie casablancaise.

Interviewés chez eux, la majorité des ménages relogés réduisait l'intérêt de leur déplacement vers les complexes résidentiels à l'acquisition de leur appartement. L'espace de la cité était pratiquement "inexistant" dans leurs discours, généralement comparé au désert ou pour les plus jeunes, à un trou noir. Les extérieurs des cités ne semblent pas perçus par les habitants comme un "espace public". Face à nos questions, au départ très vagues, telles que : "que pensez vous de l'aménagement de la cité ? ", ils nous renvoyaient systématiquement à l'image du centre ville et de la corniche où, là-bas, on allait trouver des espaces publics. Cependant, par l'observation et un intérêt manifesté pour la vie quotidienne de ces personnes, nous avons pu aborder leurs différents usages dans les espaces, qu'ils définissent en creux par rapport aux pleins des bâtiments.

À la suite de cette observation, la diffusion assez large de la vie quotidienne au delà des appartements distingue les opérations de relogement en immeubles collectifs casablancaises des scénarios de repli total sur le foyer observés par Coing en France dans les années 1960, une thèse largement reprise depuis lors dans chaque étude (francophone) sur les relogements.

Dès leur arrivée dans la cité les habitants s'accommodent du manque d'équipements nécessaires pour assurer une vie quotidienne ordinaire en développant des structures complémentaires, parallèles, comme les jardins, les salles de prière, les parkings gardés. On note ensuite, une fois cette première vague d'équipement passée, que les transformations sont minimes. Cela ne semble pas signifier pour eux une baisse de fréquentation ou un replis sur le foyer mais l'atteinte d'un "climax" offrant une qualité de vie jugée suffisante.

CONCLUSION DU PREMIER CHAPITRE

La programmation des cités de relogement dans la périphérie s'est faite sans la participation des habitants. Élaborées par le Ministère de l'Habitat dont les directives ont été transcrites par les architectes-urbanistes, elles accueillent désormais les populations issues des bidonvilles et autres quartiers insalubres de Casablanca.

Dans ce contexte, le décalage entre ces "cités idéales", supposées régler les problème de logement des classes défavorisées, et les attentes de cette population, est la source de multiples pratiques de "détournement". Elles se signalent comme autant de tentatives de conquête d'un pouvoir détenu sans partage par des aménageurs rétifs ou ne possédant pas les moyens d'engager un véritable processus de concertation. Les adaptations mises en œuvre par les habitants interviennent à tous les stades de leur relogement, de l'attribution de l'appartement à la création d'activités palliatives dans des espaces où les équipements tardent à venir.

L'analyse de cette "lutte" discrète à travers les entretiens et les observations de terrain révèle aussi les attentes des mal-logés, dans un contexte autre que celui de l'enquête administrative. Le logement est d'une manière générale assez bien accepté. Si les "défauts" et absences sont perçus par certains comme une brimade imposée par le pouvoirs publics qui n'entendent jamais leurs doléances, d'autres voient dans ce changement d'habitat le moyen d'exprimer leur nouveau statut de bien-logé (et de propriétaire). Discourant parfois sans fin sur les travaux engagés et ceux à venir, ces relogés expriment ainsi leur préférence vers des modèles d'habiter traditionnels au Maroc, mentionnant régulièrement comme source d'inspiration les séries et téléfilms. Les compositions réalisées ou projetées de ces foyers idéaux, par la reformulation et la personnalisation des espaces, traduisent bien l'inadaptation des modèles proposés tant pour l'habitat que pour le quartier. La ténacité et la capacité des occupants à créer un environnement adapté est aussi et principalement guidée par la recherche d'une sécurité nouvellement acquise dans ces cités jugées incontrôlables par leur échelle monumentale et leur caractère allogène en comparaison de leurs anciens quartiers "insalubres", bidonville et faubourgs de l'Ancienne Médina.

Si dans l'appartement le modèle est celui du milieu bourgeois, avec différents niveaux d'interprétation selon les capacités financières, ces habitants sont tout à fait conscients et certains très fiers de résider dans un quartier populaire de Casablanca. Finalement assez éloignés des représentations de leurs créateurs, en abandonnant au passage les projets de prestige, les cités de relogement suivant l'évolution de leur peuplement sont progressivement dotées d'équipements banals.

Sous l'action de leurs habitants et des commerçants, les complexes résidentiels initialement construits pour changer l'image de la périphérie, sont pratiqués et investis par des activités ne les distinguant pas, du moins au niveau de la rue et des galeries, des autres quartiers populaires de la périphérie.

Très actifs dans l'adaptation de leur logement et l'adoption des complexes résidentiels, les habitants connaissent parallèlement, depuis leur déplacement, des bouleversements dans leurs réseaux de sociabilité.

CHAPITRE 2

ORGANISATIONS SOCIALES ET CITADINITÉ.

L'arrivée des groupes de relogés dans les cités d'habitat collectif correspond à une période intense d'appropriation du logement. À travers les enquêtes menées auprès de ces populations, leur dynamique d'installation apparaît singulière comparée aux phénomènes socio-économiques liés aux opérations de relogement observés en Europe mais aussi dans d'autres types de quartier au Maroc. Les échanges, les pratiques intenses des espaces publics nuancent le phénomène de repli sur le foyer qui semble certain mais réduit. Les discours des habitants sur leurs contacts, tant dans les cités qu'au niveau de la ville, permettent dans ce second chapitre d'observer les effets du déplacement de population mais aussi l'intérêt de ce que les aménageurs nomment la mixité sociale.

On note en préambule que les coexistences des ménages de différentes origines dans des immeubles identiques s'apparentent peu aux "mixages" prévus par les aménageurs, mais plus à des mosaïques de populations dans les cités. Cependant, des rencontres sont possibles entre les différentes "communautés" à travers les associations de quartier déjà évoquées pour leur gestion des espaces publics.

Avec leur projet d'aide à l'accession à un logement légal pour les plus démunis, puis le mélange des classes sociales, les aménageurs ambitionnent aussi d'intégrer les nouveaux bien-logés dans la ville et ses réseaux économiques modernes. En analysant les parcours de ces citadins et leurs représentations de Casablanca dans sa globalité, nous aborderons les permanences et les mutations des rapports à la ville des relogés-déplacés.

A. MOSAÏQUES SOCIALES DES COMPLEXES RÉSIDENTIELS.

"Afin de permettre un brassage social et faciliter l'intégration de la population à reloger, la cité Nassim comprend une typologie très variée de logements"[317]. Dans ce scénario idéalisé, diffusé dans bon nombre de sociétés tentant de dépasser la ghettoïsation des groupes socio-économiques, les aménageurs, en mêlant acquéreurs et relogés, cherchent à donner un rôle "éducatif" à leurs opérations. En France, à propos de la Loi d'Orientation pour la ville de 1992 prônant un retour des classes moyennes dans les quartiers défavorisés, Body-Gendrot et De Rudder notent que "une telle logique implique que la coexistence spatiale de différentes catégories sociales aura mécaniquement pour effet de restaurer un «lien social» dissous, et que les classes les plus pauvres (et les plus dangereuses) se «normaliseront» grâce à leur contact avec des éléments en position stable ou de mobilité ascendante (ou sous leur surveillance)" (Body-Gendrot, De Rudder, 1998, p. 17).

Ce "mythe du rééquilibrage social" par les opérations d'urbanisme, se traduit à une échelle réduite à Casablanca notamment à travers les projets de relogement. La mixité transforme les acquéreurs en tuteurs, ou en modèles, pour les familles issues des quartiers insalubres et est mise en œuvre dans deux des cités, Attacharouk et Nassim, lors de notre étude de terrain jusqu'en 2000. Pour les autres cas, le Projet Sidi Mâarouf ne comptait alors aucun acquéreur, tandis que les cités Hassan II et Anassi n'accueillaient pas encore de relogés.

C'est donc avec les habitants d'Attacharouk et de Nassim pour lesquels le "brassage social" est en œuvre, depuis 1992 pour les premiers, et 1999 pour les seconds, que nous observerons la concrétisation des projets sociaux. L'étude des relations sociales à l'intérieur de chaque groupe d'habitants nous permettra dans un premier temps d'observer la mixité promise se transformer en mosaïque. Dans un second temps, avec le cas de la cité Attacharouk au peuplement plus ancien, nous analyserons le tissu associatif, rare point de rencontre entre plusieurs groupes.

1. La (re)création d'une vie urbaine.

Isolés des quartiers denses et animés de Casablanca, les premiers habitants d'Attacharouk et de Nassim ont alors, avec les rares commerces et institutions présentes, à créer des

---

[317] Mohammed Saïdi, Directeur Général de la SONADAC, "la gestion des métropoles aujourd'hui : le cas de Casablanca". 2000

réseaux d'échange pour s'intégrer dans ces quartiers dont ils sont les pionniers. C'est à partir des unités de voisinage, la tranche à Attacharouk ou l'îlot à Nassim, mais aussi à partir des réseaux sociaux antérieurs, que s'élaborent des embryons de vie urbaine dans les cités. Des relations se nouent aussi timidement dans le cadre de la "mixité sociale", mais elles ne correspondent pas au modèle harmonieux des aménageurs puisque la méfiance, et parfois même des affrontements, dominent dans le premier temps de la cohabitation.
Divisée en deux grands groupes, la population des cités comprend d'une part les acquéreurs qui ont choisi de s'installer dans ces nouveaux quartiers, et d'autre part, les relogés qui ont adhéré au processus officiel d'accession à la propriété.

a. Les habitants acquéreurs, des origines variées.

Première catégorie d'habitants, les acquéreurs, nom que nous leur avons attribué[318], constituent un groupe hétérogène quant à leurs origines, mais relativement homogène du point de vue de leur catégorie sociale. Installés dans des immeubles entièrement dévolus à la vente, regroupés par tranche, par îlot, ils constituent une population à part dans les cités. Ils développent leur propre rythme de vie, en général plus intégré à l'économie moderne tout en maintenant leurs distances face au voisinage.
Mais la désignation d'un "danger" commun avec l'arrivée des groupes de relogés tend à opérer des rapprochements parmi les ménages acquéreurs.

- Primo-accédant à la propriété et locataires dans les cités.

Au sein d'Attacharouk, sur les deux premiers secteurs construits (les premiers immeubles du 3ème secteur densifié ont été achevés durant l'été 2004), 1955 logements sont destinés aux relogés de Ben M'Sik tandis que 3600 ont été vendus, dont 500 accueillent les ménages des faubourgs de l'Ancienne Médina. À Nassim, le rapport est inversé pour les appartements de la première tranche puisque 2300 sont destinés aux relogés (des faubourgs, de Hay Boujdour et des ménages habitant auparavant sur les terrains de la cité Nassim) et seulement 400 aux acquéreurs.

---

[318] À Attacharouk, pour se définir, cette population disait en français "nous, les gens de la promotion" tandis que les relogés parlaient en marocain de "*bourgeoisie*". À Nassim, ces groupes se définissaient comme "clients de la SONADAC".

Constituant une majorité dans une cité et une minorité dans l'autre, les familles d'acquéreurs présentent quoiqu'il en soit des similitudes et l'on peut les diviser en plusieurs groupes selon le mode d'achat[319]. Le premier est constitué par des ménages passant directement par le service commercial et achetant l'appartement de leur propre initiative. Des coopératives forment le second groupe et agissent en corps de métier, comme celui des chauffeurs de taxi ou du corps enseignant qui acquièrent en général un immeuble. Enfin, des îlots d'immeubles sont achetés par des comités d'entreprise formant un troisième groupe : ils fournissent aux employés la possibilité d'acheter un appartement à un prix privilégié et avec des facilités de paiement. À Attacharouk, certaines rues sont même rebaptisées du nom de l'entreprise par la population. La toponymie, inexistante au départ, s'est enrichie dans le langage populaire avec la reconnaissance des rues de l'ODEP, de la COSUMA et la tranche de la Régie des Tabacs.

En général, ce sont des ménages relativement jeunes (jusqu'à 50 ans) qui accèdent pour la première fois à la propriété. Tous ceux rencontrés à Nassim, Attacharouk et Anassi résidaient auparavant dans des logements locatifs des quartiers populaires de la périphérie casablancaise. Quelques-uns de ces appartements nouvellement acquis dans les cités sont mis en location, mais cela reste assez exceptionnel. Les propriétaires bailleurs ne pouvant que difficilement récupérer leur bien, nombreux sont ceux qui à Attacharouk laissent leur appartement fermé, spéculant sur la montée des prix pour le revendre ou attendant seulement, comme au début des années 1990, que la cité soit équipée avant d'y emménager.

C'est donc attirés par l'offre d'un logement neuf à un prix raisonnable qu'ils ont choisi les complexes résidentiels. Certains vantent les facilités d'accès à Attacharouk et surtout son air pur. Les rares locataires ont quant à eux choisi la cité Attacharouk pour sa proximité avec leur lieu de travail, à l'exemple d'un instituteur, nommé dans la nouvelle école primaire, et résidant dans une chambre d'un appartement "collectif", ou encore, de la famille d'ouvriers du textile dans la zone industrielle Moulay Rachid, louant l'appartement divisé de Mina et Azzouz.

Parmi la population enquêtée, nous n'avons rencontré que très peu de personnes affirmant une mentalité de "pionnier" comme ceux auxquels les opérateurs font référence dans leurs discours sur la mixité sociale. Seule une femme médecin, issue de la moyenne bourgeoisie et résidant dans le centre-ville affirme avoir choisi Attacharouk pour pouvoir exercer son

[319] Ces groupes sont aussi valables pour les cités Hassan II et Anassi.

métier auprès des classes populaires relogées. Mais elle n'habite pas le quartier, et pour les familles dont c'est le seul "horizon", la présence des relogés est vécue bien différemment.

- La peur du voisin, ciment des groupes d'acquéreurs.

Arrivés isolément ou entre collègues dans la cité, ayant dans bien des cas comme principal et seul point commun le désir d'être propriétaire de leur logement, les acquéreurs se retrouvent désormais copropriétaires et voisins. Ce nouveau statut demande des règles dont l'organisation, en l'absence de toute structure préexistante, est de leur ressort[320]. On observe plusieurs attitudes dans la mise en place des réseaux relationnels de ces familles, variant selon leur origine et le mode d'achat mais aussi selon leur période d'arrivée dans la cité.

À Attacharouk, les chefs de ménage qui ont emménagé les premiers dans la cité, au début des années 1990, se décrivent eux-mêmes comme des "aventuriers malgré eux". C'est face à l'âpreté de leur nouveau quartier à peine fini et relié à la ville qu'ils se sont rapprochés. Cette période d'environ cinq ans aux conditions de vie difficiles est depuis racontée comme une épopée héroïque, un véritable travail de défrichement et d'humanisation de la cité vis-à-vis duquel, aux yeux de ces aventuriers, les relogés mais aussi les nouveaux acquéreurs manquent de reconnaissance : "*Il existe une différence entre les gens qui sont venus tôt et ceux qui arrivent maintenant. Nous, à l'époque, il n'y avait aucun équipement et aussi la solitude, on n'avait pas de moyens de transport ou alors avec des heures extrêmement limitées, il y avait à peine deux épiceries. Ceux qui arrivent maintenant n'ont pas idée de ce que c'était avant. Les gens arrivés tôt se rencontrent, les nouveaux c'est difficile de les connaître, ils rentrent chez eux comme dans un dortoir, ils sont je-m'en-foutistes par rapport au quartier*"[321].

La mise en place des règles de vie, valables pour toute la cité Attacharouk, notamment avec la création des *widadya* que nous aborderons plus loin, est principalement déterminée par la population masculine des acquéreurs.

---

[320] Un cadre de la société Anassi voyait dans la vente de groupes d'immeubles à des sociétés ou des coopératives la possibilité de déléguer plus rapidement et plus facilement les tâches des copropriétés. Pour les immeubles vendus en appartements, la société Anassi assure l'intérim en attendant que les habitants s'organisent (Entretien du 20/07/2000). Dans les autres cités de relogement, nous n'avons pas observé un tel investissement de l'opérateur dans la gestion du quartier.

[321] Entretien avec Abdelbasset, habitant de la cité Attacharouk qui a acheté son appartement sur plan en 1992. Président de l'association Ikhlass depuis février 1999. Entretien en français de 06/2000.

À l'échelle familiale, d'autres rapports de voisinages apparaissent pour contrer des menaces et pallier des carences. Les aires de jeux faisant défaut, les enfants se retrouvent dans les rues qui deviennent à chaque sortie d'école, sous une surveillance assez lâche des parents, un terrain de jeu et de brassage. Par contre les adolescents semblent peu se mélanger avec les relogés mais aussi, d'une manière générale, avec les autres jeunes du complexe résidentiel. Ceux rencontrés affirment ne pas limiter leurs relations sociales à leur quartier, et privilégier les relations nouées dans le cadre de leurs loisirs et de leur scolarité par rapport à leur voisinage. On note aussi que des femmes, en l'absence de centre social et de local associatif, se réunissent régulièrement dans la salle d'attente du cabinet médical d'Amina : "*Quand je me suis installée dans la cité, j'avais quelques patientes qui désiraient faire un peu d'exercices physiques et avoir un local où pouvoir se rencontrer. Je les ai mises en relation et une dizaine de femmes prenaient un fois par semaine la possession de la salle d'attente du cabinet qui est assez grande. Elles disposaient des tapis en mousse et réalisaient leur gymnastique. Ça a duré presque deux ans puis elles sont allées dans l'appartement de l'une d'entre elles, dans les immeubles de moyen standing. C'était uniquement des femmes des appartements de promotion*"[322].

C'est avec l'arrivée des relogés de Ben M'Sik que les acquéreurs se déterminent eux-mêmes comme un groupe homogène, auto-désigné comme mieux éduqué que les ex-bidonvillois ou encore les relogés de faubourgs :"*Les bidonvillois ont ramené des traditions différentes. Dans le domaine de l'éducation par exemple, ils ont toujours comme un complexe d'infériorité, c'est très dur de les adapter à vivre avec ce changement, il faudra une décennie*"[323].

Les "gens de la promotion" constituent donc malgré leurs disparités une communauté de la cité Attacharouk. On remarque cependant que les pratiques collectives mises en œuvre le sont à des échelles plus réduites. La "défense", la régulation des activités dans leur nouveau quartier se fait par petits îlots, définis par l'origine des habitants. C'est le cas en 1997 des habitants la rue de l'ODEP qui, en "privatisant" leur territoire par l'embauche d'un gardien indépendant, ont provoqué la colère des responsables de l'association gérant la tranche 3 où se trouvent les logements de ces employés de l'administration portuaire.

Pour les groupes d'origines variées, c'est la tranche à Attacharouk, et l'îlot à Nassim qui constituent le socle de leurs actions mais aussi le sentiment d'appartenance à un espace spécifique : "*quand je te parle d'Attacharouk, je parle uniquement de la tranche 8, c'est tout ce que je connais, ici il n'y a que des gens qui ont acheté leur appartement, nous*

---

[322] Entretien en français avec Amina Fakhanani-Belhaj, 04/2000
[323] Entretien en français avec Abdelbasset, 05/1999

sommes tous des salariés, fonctionnaires, commerçants, instituteurs. C'est une tranche qui est très calme et dans laquelle on est assez soudés"[324].

L'attitude stigmatisante qu'ils adoptent à l'égard de leurs voisins relogés est particulièrement vive dans les premiers temps de la cohabitation. À Attacharouk, de nombreux parents reconnaissent avoir laissé leurs enfants dans les écoles de leur ancien quartier, malgré les difficultés de transport, jusqu'en 1998, date à laquelle plusieurs écoles neuves ont été inaugurées[325]. Cette confrontation directe avec des populations précaires, nommées selon leur origine : "les gens de Ben M'Sik", "les gens de l'Ancienne Médina", et n'ayant pas, selon les acquéreurs, les mêmes références culturelles et de comportement qu'eux, correspond à ce que quelques chercheurs ont pu constater en Europe dans des cités d'habitat collectif : "pour une majorité de classes moyennes dont le statut se trouve brutalement précarisé par la dépression économique aiguë et persistante, le stéréotype joue un rôle non négligeable. Il permet d'établir une distinction sociale au moyen d'oppositions homologiques dans le discours : « eux » / «nous», inclus / exclus, etc." (Body-Gendrot, De Rudder, p. 11)

Cependant, malgré quelques actes de vandalisme dont l'origine est généralement incertaine[326], et quelques frictions entre les jeunes, la coexistence des habitants acquéreurs et relogés se normalise dans une ignorance mutuelle. Les associations initialement formées pour remédier aux déficits d'équipement et à la défense du quartier trouvent alors leurs limites et disparaissent ou muent vers des formes plus sociables, tentant de rapprocher les différents groupes composant la mosaïque de la cité.

b. Une transplantation ou une installation des communautés relogées ?

Les populations déplacées et relogées par les aménageurs sont toutes issues de quartiers populaires densément peuplés et aux conditions de ressources relativement uniformes. Ces

---

[324] Idem.

[325] Jusqu'en 1996, le nombre de places était limité dans les écoles qui étaient aussi partagées avec les enfants de Hay Moulay Rachid alors que la cité Attacharouk ne comptait qu'un seul secteur. Avec la construction du second secteur, l'offre des établissements s'est largement étoffée, et les enfants des relogés semblent en minorité par rapport à ceux des acquéreurs.

[326] Au printemps 1998, lors d'une réunion houleuse de l'association Al Walâa gérant la tranche 3 de la cité Attacharouk, un des sujets de discorde concerne la sécurité de la cité, en particulier pour les véhicules. Certains accusent les gardiens de crever les pneus, tandis que ceux-ci, avouant par là même leur faute, déclarent : "*ça n'a pas été prouvé, vous ne trouvez pas ça honteux qu'une personne mette sa voiture toute l'année dans la rue et ne paye pas ! Tout travail mérite un salaire, il faut d'abord payer et puis après vous pouvez vous plaindre*".

résidents de quartiers déterminés, bidonville ou habitat ancien dégradé, qui fonctionnent dans des frontières par rapport à la ville moderne, disposent d'une identité commune.

C'est avec ces caractères que l'on retrouve la définition sociologique de communauté dont Hillery définit en 1955 trois facteurs de convergence : le premier implique une "interaction sociale", un second prend en compte un "secteur géographique" tandis qu'un troisième est déterminé par des "relations communautaires particulières".

Bidonvillois et habitants des faubourgs de l'Ancienne Médina et de la Nouvelle Médina constituent avant leur relogement de véritables communautés. Elles sont particulièrement fortes au niveau des unités de voisinage où se sont développés, du fait de la densité et de l'absence de frontière entre espace privé et public, des processus de contrôles sociaux. À Ben M'Sik, "le résultat de ce contrôle social, à savoir l'"indifférenciation" et l'"égalitarisme" (utopique) est important du fait de ses implications dans l'ordre de la sociabilité et de lieux sociaux." (Arrif 1997, p. 71).

Ces communautés connaissent lors du relogement des dynamiques contradictoires. Les aménageurs se veulent rassurants quant à la "survie" des relations entre les habitants dans les complexes résidentiels : "à Attacharouk, pour le principe d'affectation des logements, on a essayé de respecter les notions de voisinage, de la taille des ménages pour qu'ils retrouvent leur environnement habituel"[327]. C'est d'ailleurs pour leur permettre de se retrouver que les architectes de Nassim développent à travers les espaces publics des lieux favorisant théoriquement les lieux sociaux. Sous le titre "Nassim c'est la ville dans la ville", un de ces architectes définit ainsi le nouveau terreau pour les communautés des faubourgs : "l'organisation de chaque groupement de logements [28 à 32 appartements] autour d'un patio collectif est l'unité de base dans la conception du quartier, elle offre aux habitants un lieu central collectif ouvert à de multiples activités dans l'intimité, loin des nuisances de la voiture."[328]

Cependant la morphologie du bâti n'a qu'une influence limitée sur la qualité des relations sociales, et l'arrivée des différentes communautés se traduit par des bouleversements. Celles-ci suivent des schémas particuliers selon des critères spatiaux temporels tandis que la fin de l'égalitarisme semble générer de nouvelles aspirations pour certains habitants.

---

[327] Entretien avec un Algi, cadre de la SONADAC, 06/97.

[328] A. Mountassir, "Nassim : un projet urbain" in "Actes des premières journées de réflexion sur l'architecture de l'habitat social, Figuig 23-25 avril 1999", SEH Rabat, p. 55.

- Les relogés entre "communautés sauvées" et "communautés perdues".

Les attitudes personnelles des relogés font rapidement évoluer les structures communautaires lors de l'emménagement dans la cité. On observe dans un premier temps, à travers leurs pratiques et leurs discours, une dissolution relativement brutale des groupes préexistants dans le quartier de départ. Cependant, cette communauté perdue se reformule selon des critères différents, alors que les familles s'installent dans la cité.

Le moment de déplacement est décrit par les habitants comme une épreuve fédératrice, durant laquelle on "se sert les coudes". À Attacharouk par exemple, les relogés des faubourgs sont issus de deux *derb* qui n'avaient pas de passage entre eux. Le fait d'être déplacés ensemble à Attacharouk va créer chez ces relogés une identité commune : les *médinites,* néologisme formé à partir de médina : la ville. Certes ils se réclament de Derb Soufi ou Arsset Ben Slama, mais à l'intérieur d'un nouvel ensemble : "*Avant, on connaissait tout le monde à Derb Soufi, on se rassemblait toujours pour les fêtes, les grands évènements. Depuis qu'on est à Attacharouk, je vois mes voisines de Derb Soufi et on rencontre aussi celles de Arsset Ben Slama, je n'ai pas de contact intime avec elles mais on s'entend bien car on vient du même quartier. Les gens de Ben M'Sik, on n'a aucun contact avec eux*"[329]. Ceci est particulièrement observable pour les jeunes qui se sentent en minorité : "*Les relations sont moins distantes depuis qu'on est à Attacharouk, ici on se sent étrangers donc on se rassemble souvent au café Ismaélia. On reste là bas ou alors on se retrouve, pour voir les matchs de foot chez l'un ou chez l'autre. Avant, à Derb Soufi, on ne pouvait pas inviter un groupe, mais ici c'est possible. On ne connaît pas les jeunes de Ben M'Sik qui habitent ici, ils sont plus nombreux que nous. En plus, il y a beaucoup de chômage chez les bidonvillois et par exemple, ils restent beaucoup plus de temps pour un café, plus longtemps que nous. Si on en connaît, ce ne sont que des relations superficielles, on ne peut pas les inviter chez nous. Ils pensent autrement, leur façon de parler est impolie, ils peuvent voler. Ils discutent seulement des bagarres, je ne peux pas me promener avec eux* "[330].

C'est aussi l'exploration du nouveau quartier et de ses environs qui permet à certains de se rapprocher. Au Projet Sidi Mâarouf l'absence de hammam dans la cité en 1999 contraignait les habitants à fréquenter le hammam Florida. Alors que les ménages relogés proviennent de plusieurs points du bidonville Bachkou, le déplacement au hammam pour les femmes se fait entre les nouvelles voisines qui ne se côtoyaient pas forcément aussi intimement à Bachkou : "*Quand on va au Hammam Florida qui est juste à côté, on y va en famille et*

[329] Entretien avec Saadia, 06/1997

avec des voisines. Il y a ma fille et mes trois petites filles, ainsi qu'une amie de ma fille, Anane qui vient avec sa mère Bouchra que je ne connaissais pas avant à Bachkou mais qui est maintenant ma voisine"[331].

La simultanéité du déplacement entraîne parfois des convergences entre les relogés. Ainsi à Attacharouk les relogés de Ben M'Sik arrivés de 1991 à 1992 se sentent et se montrent comme les habitants "historiques" par rapport à ceux relogés durant la seconde vague en 1996. Cette constitution en bloc face à leurs anciens "voisins" était aussi particulièrement ancrée au Projet Sidi Mâarouf, alors que les 128 premiers ménages "savouraient" le calme et la propreté de leur quartier avant l'arrivée des "sauvages" qui allaient porter atteinte à leur nouvel équilibre communautaire.

Le facteur spatial influence aussi la reformulation des groupes de relogés : ainsi, l'éparpillement des anciens voisins dans la cité de relogement, auquel s'ajoute l'imperméabilité des espaces privés et publics, entraînent la perte progressive mais sélective de l'ancienne communauté. "*Maintenant, je vis bien ici, je suis toujours au contact avec les amies que j'avais au bidonville. Il y a certains changements, comme les voisins de loin, on les voit de moins en moins. Nous étions dans les premiers à arriver à Attacharouk, au début, les femmes se regroupaient dans une maison, et puis petit à petit, on s'enferme. Mais le changement c'est normal. Avant, on faisait le linge à la fontaine, on se rassemblait, on discutait et on allait au souk ensemble car il n'était pas très loin. Maintenant on fait ça chez soi, la vie est plus facile ici, l'important pour moi c'est d'être avec ma famille et avoir des amies*"[332].

C'est à l'échelle de la cage d'escalier, et plus rarement à celle de l'îlot que se recréent les unités de voisinage. Alors que dans les immeubles le contrôle social se reformule rapidement, l'espace public est jugé quant à lui non contrôlable selon l'orientation des appartements : "*Quand je garde Ahmouda, mon petit fils, je n'aime pas qu'il traîne dans le quartier avec les autres enfants. À Bachkou, on pouvait toujours les surveiller et même les entendre, c'est pour ça qu'on les laissait jouer dehors. Ici, ce n'est plus pareil, on ne les entend pas de la maison, en plus mon appartement, il regarde sur Florida et pas sur la cour du Projet où les enfants jouent*"[333].

La dynamique des communautés connaît des courants contradictoires à la suite du relogement, cela concerne principalement des groupes de voisinage qui étaient constitués sur la base d'une ruelle du bidonville ou des faubourgs. Parallèlement à cette perte, on

---

[330] Entretien avec Miloud, relogé des faubourgs de l'Ancienne Médina vers Attacharouk, 06/1997
[331] Entretien avec Fatima, relogée de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf, 06/1999.
[332] Entretien avec Houria, relogée de Ben M'Sik à Attacharouk, 05/1997

observe à plus petite échelle la permanence et même le renforcement d'une communauté sauvée. Indépendamment des changements, les groupes constitués des relations amicales et familiales des ménages continuent à être abondants et forts : "*Depuis qu'on est arrivé au Projet Sidi Mâarouf, c'est mieux pour la famille, ici, on peut les inviter. Mes parents habitent toujours au bidonville, on retourne les voir de temps en temps mais le week-end, ils viennent chez moi et on mange en famille. Mes filles, elles pensent que c'est mieux d'habiter ici pour les relations. Comme aujourd'hui, il y a toujours des copines à elles qui viennent à l'appartement*"[334].

Servant de support aux "communautés sauvegardées", l'appartement, du fait de l'isolement qu'il prouve par ses murs et sa porte, est aussi l'occasion pour les relogés de tisser des réseaux personnels indépendants du voisinage immédiat et basés sur les intérêts communs, spécialisés et souvent diversifiés.

- Les perspectives dynamiques d'une diffraction sociale généralisée.

La diffraction sociale consécutive au relogement accélère la différenciation des individus et des ménages appartenant aux communautés soudées des quartiers insalubres.

Par leurs comportements et leurs discours, les relogés suivent plusieurs trajectoires sociales que F. Navez-Bouchanine, dans un souci d'évaluation des relogements, classe en trois catégories. Elles se rapportent au but initial et utopique des opérations, qui consiste en une intégration de tous les relogés dans une société urbaine et économique harmonieuse.

"Les gagnants" seraient ceux qui exploitent le relogement en améliorant leurs conditions de vie tout en se déclarant satisfaits des changements. F. Navez-Bouchanine détermine aussi un groupe intermédiaire, "les positions de statu-quo" et note que ces citadins ressentent dans leur relogement comme une régression de leurs conditions de vie, notamment par le "décalage entre produit désormais accessible et accessibilité réelle d'une part, mais aussi parce que le milieu a bougé et a produit ses gagnants, qui deviennent des éléments de référence et de comparaison négative pour ceux qui n'en sont pas" (Navez-Bouchanine, 2001). Enfin, elle observe un groupe de "perdants" qui par l'arrivée dans la cité de relogement perd ses repères sociaux et économiques, ce qui entraîne une baisse sensible du niveau de vie et de la qualité des relations.

---

[333] Entretien avec Khadija, relogée de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf, 04/1999.

[334] Entretien avec Amine, relogé de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf, 06/1999. Le jour de l'entretien qui s'est déroulé chez lui, ses quatre filles, collégiennes à Sidi Maârouf recevaient dans une des chambres deux camarades habitant non loin du Projet dans un groupe d'immeuble élevé par une coopérative d'instituteurs.

Parmi ces trois groupes généraux, on observe aussi un fractionnement des pratiques sociales au sein des ménages, ainsi des parents en situation "d'échec" peuvent avoir des enfants pour qui le relogement est synonyme d'une meilleure qualité de vie.

De ces dynamiques, nous reprendrons quelques voies que de nombreux relogés semblent suivre, ce qui permet d'aborder l'évolution des structures communautaires à l'épreuve du relogement.

Dans le discours des habitants, il apparaît clairement que l'accès à la propriété d'un appartement correspond à la fin de la "confusion" de la sphère privée et de l'espace public. Cela entraîne pour certaines familles, certains individus, appartenant aux deux premières catégories citées plus haut, un développement des échanges sociaux sur différentes échelles. Leurs relations sont toujours ancrées sur un niveau local avec le voisinage, mais s'étoffent et s'intensifient avec les collègues, les amis, la famille à l'exemple de ce jeune relogé de Ben M'Sik : *"Je suis licencié en droit. Je viens de finir mes études à la faculté de la route d'El Jadida. Mes amis c'est ceux qui étaient avec moi à l'université, on se revoit souvent dans les cafés de Aïn Chock, il y en a beaucoup qui habitent là-bas. Ici, à Attacharouk, je vois toujours les voisins de Ben M'Sik. J'ai quelques amis mais surtout j'essaye de tisser des liens avec les acquéreurs. Une fois, ils ont invité tous les gens du quartier, il manquait une personne pour diriger l'amicale de la tranche 3 et je suis devenu conseiller, maintenant, je suis le trésorier."*[335]

Pour cette catégorie, le relogement est synonyme d'une "normalisation" des échanges. Mais pour cela il faut disposer des ressources nécessaires. Sur le plan financier tout d'abord, on se rend compte que les ménages les plus démunis, sans ressources pour se déplacer, subissent beaucoup plus intensément la diminution et / ou la transformation des liens de voisinage. En effet, ils ont du mal à combler ce "vide" par d'autres types d'échanges comme le réalisent ceux que F. Navez-Bouchanine désigne comme les "ménages modèles", plus mobiles et plus intégrés dans la société par le travail et d'autres activités.

Cette mobilité est aussi liée à la situation plus ou moins excentrée des complexes résidentiels. À Nassim comme à Attacharouk, les entretiens menés avec les habitants font état d'un sentiment partagé de relégation (cf. . infra Partie II, *c. Paroles d'habitants, habiter une autre planète*) tandis qu'au Projet Sidi Mâarouf, construit dans une zone déjà urbanisée et relativement proche de Bachkou, les relogés semblent ressentir moins durement cet

[335] Interview en français avec Nordine, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk, 05/1999

exil[336] : "*depuis qu'on nous a mis ici, je retourne à Bachkou deux à trois fois par semaine pour voir des amis et parfois, on va au hammam avec eux. Le hammam Florida qui est à côté du Projet est bien nettoyé mais il n'est pas chaud. A Bachkou, c'est un peu sale c'est normal, c'est le bidonville mais on retourne là bas.*"[337]

Les nouveaux habitants des complexes résidentiels peuvent introduire une hiérarchisation parmi ces relations sociales diversifiées. La possibilité de "fermer sa porte" est vécue par tous les relogés comme un facteur essentiel de leur "nouvelle vie". Ainsi, la sphère privée n'est plus accessible à tous comme l'étaient ou semblaient l'être les baraques des bidonvilles.

Cependant, à de rares occasions, lors des événements marquants comme une naissance, un mariage, un décès, la communauté se reforme sous son aspect égalitaire et unitaire. Les portes du logement sont ouvertes à "tous" : "*Mes contacts avec les voisines sont les mêmes que ceux dans l'ancienne médina, on va ensemble au souk et au hammam. Mais les gens du quartier on les voit moins, même si on les connaît. Sauf quand il y a un évènement ou une catastrophe, par exemple, lorsque le vendeur de poisson s'est fait poignarder dans la "bataille du souk" on a fait le couscous avec les voisines pour l'emmener à la famille*"[338].

Dans la vie quotidienne, les personnes enquêtées classent généralement leurs relations entre *ceux qui montent* et *ceux qu'on voit comme ça dans la rue*. L'entraîneur de foot relogé de Ben M'Sik à Attacharouk fait même une distinction entre les jeunes qui l'appellent de la rue et ceux qui viennent sonner chez lui : "*Bien sûr, je connais beaucoup de monde ici avec le club, mais ce n'est pas la même chose entre mes amis et les jeunes qui jouent au foot. Si c'est mes amis, ils viennent quand ils veulent à l'appartement, par contre, les connaissances ou les joueurs, eux je les croise dans la rue et si ils ont besoin de moi, ils m'appellent juste comme çà, je les entends tu sais, ici on est au premier étage*"[339].

Les acquéreurs comme les relogés composent de nouveaux groupes de voisinage au sein des cités, souvent portés par des dynamiques antagonistes durant les premiers temps de l'installation. Les acquéreurs tendent à s'unifier, à se constituer en communautés tandis que les relogés recomposent leur horizon social, moins dépendant du voisinage. On observe cependant que ces groupes multiples et variés ne se mélangent pas et forment une mosaïque que certains essayent de fédérer, au moins à un niveau local.

---

[336] On note aussi qu'au Projet Sidi Mâarouf les personnes enquêtées avaient eu suffisamment de moyens pour accéder à cette opération d'écrémage et constituaient ainsi "l'élite socio-économique" de Bachkou, que l'on peut présupposer plus mobile.

[337] Entretien avec Mustafa, relogé de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf, 06/1999

[338] Entretien avec Saadia, relogée des faubourgs vers Attacharouk, 06/1997

On observe également un changement de nature des groupes de relogés : en effet, les liens de voisinage semblent s'amenuiser, entraînant une certaine nostalgie et une déstructuration de la vie sociale de certains individus. En général les femmes au foyer et les retraités, qui lors des entretiens se déclarent ou semblent être "captifs" de la cité de relogement, nous font part de cette "nostalgie" : "*Dans le quartier avant, on connaissait tout le monde et j'avais beaucoup de famille dans l'Ancienne Médina. Les maisons étaient collées, on pouvait s'entendre, mais il y avait une bonne ambiance, l'été on se retrouvait avec mes amies et la famille et on ne rentrait pas à la maison avant 3 heures du matin ! Bien sûr, il y avait des bagarres, des problèmes d'alcool, mais pas de bagarres avec les voisins. Le commissariat servait seulement à faire la carte nationale*"[340]. "*Les voisins sont différents de ceux que je connaissais du bidonville, on a de nouvelles relations avec les nouveaux voisins mais plus distantes. Attacharouk c'était très bien au début car c'était nouveau. Mais maintenant ce n'est plus pareil, tout le monde est chez soi, il faut sonner à la porte, je vois beaucoup moins de monde, c'est plus comme à Ben M'Sik*"[341]

Lorsque les groupes se retrouvent, c'est désormais dans des limites flottantes où plusieurs individus s'associent plus ou moins formellement autour d'un projet, d'une action commune.

2. Les associations de quartier, expressions des dynamiques sociales.

Dans les cités de relogement, les habitants, toutes origines confondues, sont confrontés à des conditions de vie parfois difficiles. Alors que les réseaux sociaux traditionnels rencontrent des difficultés d'organisation, de nouveaux groupes, plus formalisés, tentent de remédier à la "non-intégration" de leur cité dans la ville mais aussi à la "désintégration" sociale. À l'échelle du pays, ces regroupements sont issus d'une "vague associative à partir des années 1980 dont l'objectif est la réponse collective, dans une dynamique de développement et de lutte contre la pauvreté et l'exclusion, à la dégradation des conditions de vie des populations." (SEH, 04/2000, p. 3).

Les associations d'habitants se sont alors développées en milieu urbain et l'on en dénombre environ 1060 en 1996[342]. Ce mouvement alors prometteur de nouveaux rapports entre gestionnaires de la ville et habitants fait l'objet en 1997 d'une publication de M. Ameur et

---

[339] Entretien avec Abdelghani fondateur et président de l'association Chebab Walaâ, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk,

[340] Entretien avec Mina, relogée des faubourgs vers Attacharouk, 06/1998

[341] Entretien avec Driss, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk., 05/1999 (soit 6 ans après son relogement).

A. Filali sous le titre "développement urbain et dynamiques associatives". Largement repris dans les documents programmatiques du SEH[343], elle définit quatre grands domaines d'intervention des mouvements associatifs : la gestion des mosquées, l'amélioration de l'environnement urbain, l'achèvement des équipements collectifs, l'amélioration de la sécurité dans les quartiers. (Ameur, Filali 1997, p. 11).

Outre l'angle aménageurs-aménagés, nous observerons principalement les associations d'habitants sous l'angle des relations qu'elles développent ou tout simplement permettent entre chaque groupe constituant les mosaïques sociales des cités. En reprenant l'hypothèse de R. Escallier, pour qui "là où les associations ou les amicales sont actives et oeuvrent à l'amélioration du cadre urbain, naissent de nouvelles solidarités" (Escallier, 2002), nous aborderons dans un premier temps les conditions de création des différentes formes d'associations de quartier, puis dans un second temps leurs évolutions et leur rôle effectif dans les reformulations communautaires des cités.

a. Conditions de constitution et objectifs.

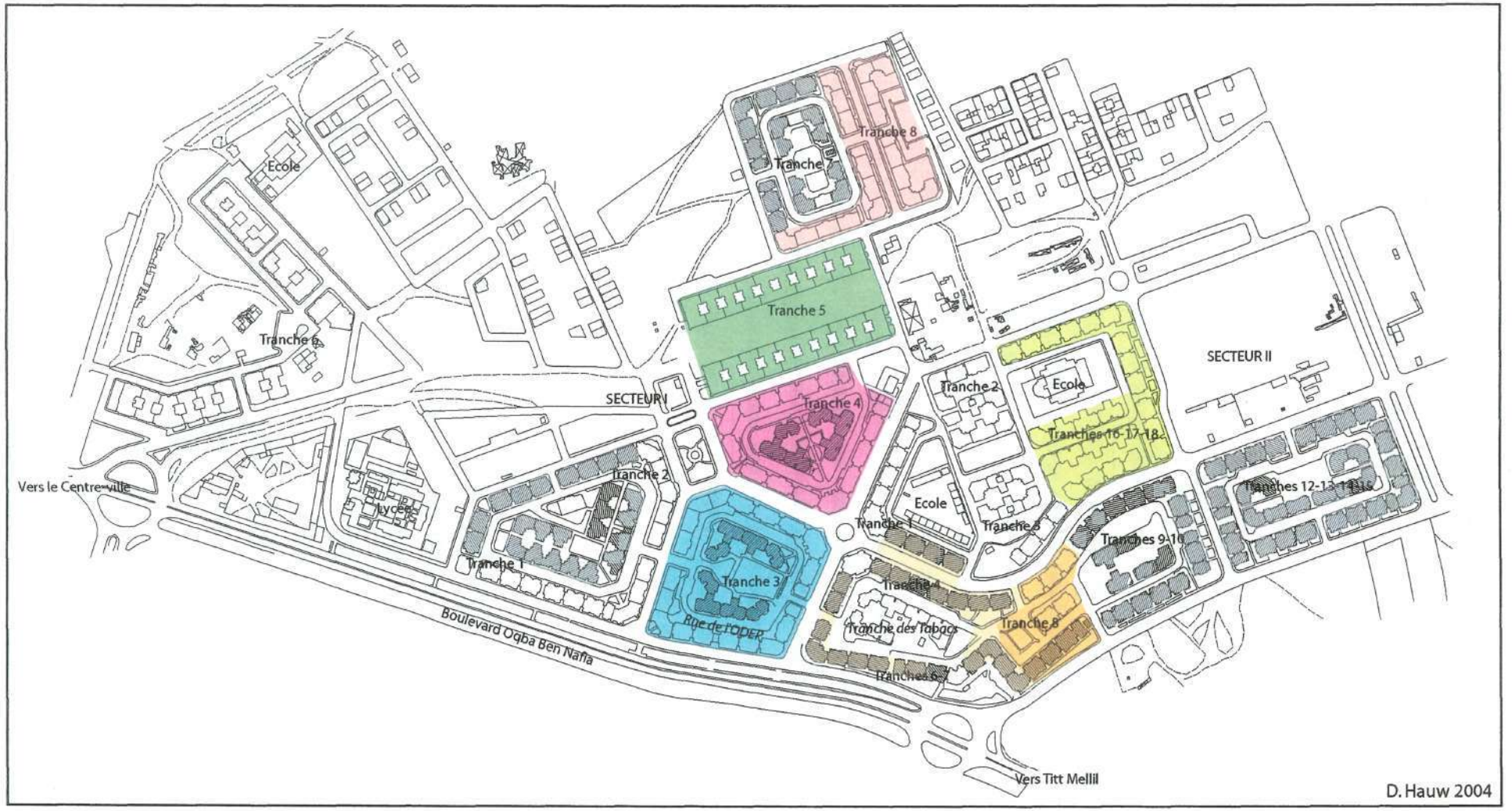
Lors des opérations de relogement, l'émergence mais surtout l'absence d'initiatives collectives reflètent les rapports entre aménageurs et "bénéficiaires". Dans les quartiers insalubres, les structures communautaires peu hiérarchisées d'où ne pouvait émerger aucun leader, ainsi que les conditions précaires car temporaires, constituent des obstacles à toute tentative d'association, de fédération des habitants. Seuls quelques clubs sportifs "structurent" le paysage social des bidonvilles et des faubourgs de l'Ancienne Médina. Le processus de relogement ne constitue pas non plus un cadre favorable, et les revendications collectives sont bien souvent tues par peur de se faire exclure du projet. On observe que les aménageurs, notamment en cas de blocage, encouragent la mise en place de structures représentatives de bénéficiaires comme dans le cas du relogement de Bachkou en 1998 (cf. . infra Partie 2. - *Un dialogue en gestation : le relogement du bidonville Bachkou dans le Projet Sidi Maârouf*). Cependant, la même année, un consultant extérieur de la SONADAC s'est fait remercier pour avoir informé et encouragé les habitants des faubourgs de l'Ancienne Médina à se constituer en association afin de traiter d'égal à égal avec l'opérateur.

---

[342] Source : SEH, "Pour une meilleure contribution du mouvement associatif et coopératif dans la lutte contre l'habitat insalubre", 04/2000, p. 4. La majeure partie de ces associations est située dans la région nord-ouest du Maroc.

[343] La Convention nationale pour la lutte contre l'habitat insalubre, élaborée en 2000, reprend largement cet état des lieux détaillé.

CARTE N° 12 LOCALISATION DES AMICALES DE QUARTIER DANS LA CITE ATTACHAROUK ET AFFECTATION DES IMMEUBLES EN 1999.



Amicale Al Walaâ, Tranche 3

Amicale Al Hassania

Amicale Tawasol

Amicale Attadamoun (en plus clair, immeubles des relogés des faubourgs de l'Ancienne Médina, non gérés par l'amicale mais représentés par elle auprès de la SONADAC)

Amicale Ikhlass

Amicale Wifaf

Immeubles des acquéreurs

Immeubles des relogés

Bidonvilles et baraquements

Lotissements

C'est durant la troisième phase du relogement, une fois installés dans les complexes résidentiels, que les habitants se constituent en groupes d'intérêt autour de projets communs. Ce sont même parfois les opérateurs comme Attacharouk qui encouragent les habitants à se structurer en amicale. Les cités comprennent aussi les groupes d'acquéreurs qui semblent avoir une culture participative plus développée que celle des relogés. Avec les actions "informelles" et la mise en place d'associations, d'amicales "formelles", les cités deviennent le théâtre de nouvelles dynamiques sociales.

- Des regroupements informels pour répondre aux exigences de la copropriété.

Habiter dans les complexes résidentiels implique des prises en charges collectives afin de réguler les dépenses communes, mais aussi palier les insuffisances d'équipement des cités. Ainsi, chaque cage d'escalier s'organise pour l'entretien des espaces communs. Celui-ci se fait par l'emploi d'une femme de ménage ou par le partage de la tâche lorsque les habitants, souvent emprunts d'une image "traditionnelle" de la femme, ne voient pas l'utilité de cette dépense : "*le ménage des escaliers se fait selon l'éducation des gens. Chez nous, on commence par le 4ème étage, on nettoie devant sa porte, le palier, et les escaliers et on frappe chez les voisins du dessous qui continuent le travail. Ici, on a des filles qui ont des mains, quand il y a des bons voisins, il n'y a pas de problèmes*"[344].

Les frais d'éclairage sont en général réglés par un des habitants qui se charge de collecter ensuite les fonds nécessaires. Ces associations ponctuelles et basiques se réalisent à l'échelle de la cage d'escalier regroupant généralement vingt ménages, et constituent un des fondements des communautés de voisinage (re)naissantes. Si le partage des tâches favorise l'entente (ou parfois la mésentente temporaire) entre les femmes, ces regroupements ne produisent que rarement, voire accidentellement des contextes de convivialité. "*L'esprit de cohabitation a disparu ici. Maintenant, (depuis la destruction par la Sûreté Nationale de l'embryon du jardin collectif) il n'y a plus de groupe qui travaille pour l'immeuble, je m'occupe juste de ramasser l'argent pour les charges (la femme de ménage et l'électricité). Je n'aime pas qu'on frappe à ma porte, je préfère qu'on me glisse l'argent sous la porte. Les 2 autres voisins qui m'aidaient étaient des gens responsables, mais comme il ne se passe rien d'extraordinaire, je leur ai dit que j'allais m'en occuper. Il n'y a pas de communauté, dans Derb Soufi, il y avait la promiscuité, une fois que nous avons immigré, chacun a demandé à son voisin de rester chez lui*"[345].

---

[344] Entretien avec Karim, relogé de Ben M'Sik à Attacharouk. 06/1997
[345] Entretien avec Abdelkrim, relogé des faubourgs à Attacharouk. 06/1997

Du fait de leur échelle réduite, ces regroupements concernent uniquement des ménages issus d'origines semblables, des relogés d'un même quartier ou des acquéreurs d'une même entreprise, et ne créent pas de dynamique visible au niveau de la cité. Au Projet Sidi Mâarouf, où seuls 110 ménages de Bachkou résident en 1999, c'est pour organiser les activités de l'ensemble de l'îlot d'immeubles que les chefs de ménages se réunissent ponctuellement. Cette assemblée purement masculine, qui se réunit généralement par le biais de la salle de prière, a, dès l'arrivée dans le quartier, édicté un véritable code de conduite : "*Quand on est arrivé ici, on a fait une réunion, il en est ressorti qu'il ne fallait pas faire de bruit surtout les enfants. Ici, on veut faire une bonne vie, les gens retraités ont organisé cette réunion pour expliquer aux gens de ne pas jeter la poubelle dans la rue mais la mettre dans un containeur. On a aussi décidé que les jardins seraient interdits aux enfants et qu'on devait contrôler toutes les dégradations sur les bâtiments comme les tags ou le vandalisme*"[346]. Entre "cour du haut" et "cour du bas", on note qu'en 1999 seule la première est encore régie par cette forme d'association informelle, qui délègue des membres pour demander par exemple le passage du camion citerne auprès de la municipalité. Pour les "ménages du bas", le maintien de cette assemblée semble plus difficile du fait du nombre plus élevé d'immeubles : "*Pour la propreté des escaliers, les hommes ont fait une réunion avec tous les habitants de l'immeuble quand on est arrivés. Ils ont ensuite parlé avec leur femme pour organiser le nettoyage. Pour le quartier, ça dépend de la mentalité des gens, en haut c'est propre mais ici, les voisins ne sont pas préparés à vivre dans des immeubles, ils font comme quand ils étaient à Bachkou*"[347].

Reprenant le contour de l'environnement bâti, ces "assemblées de copropriétaires" règlent les problèmes d'entretien et arbitrent parfois les petits conflits (généralement des querelles de voisinage dues aux enfants "mal surveillés").

Mis à part le cas du Projet Sidi Mâarouf, ces regroupements n'émergent pas au niveau de la cité et restent les compléments locaux de formes associatives menées dans des cadres formels : les amicales de quartier.

- Des volontés de construire la vie de quartier avec des amicales.

Régies par le Dahir de 1958 modifié en 1973, les associations et les amicales (la loi n'établit aucune distinction entre les deux) sont « des conventions par lesquelles une ou plusieurs personnes mettent en commun, de façon permanente, leurs connaissances ou

---

[346] Entretien avec Abderrahim, relogé de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf; 05/1999

[347] Entretien en français avec Aziz, relogé de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf. 04/1999.

leurs activités dans un but non lucratif. » (SEH, p. 4). La création de tels mouvements ne se réalise qu'après un certain temps de présence des habitants dans les cités.

Ainsi en 1999, à Attacharouk, cité la plus ancienne, six amicales « gèrent » le quartier tandis qu'à Nassim et au Projet Sidi Mâarouf dont le peuplement est beaucoup plus récent, aucune structure formelle n'a vu le jour.

Dans la cité Attacharouk, l'arrivée des habitants dans le premier secteur à partir de 1990, puis le second à partir de 1995, a engendré respectivement trois puis trois nouvelles amicales. Il est notoire qu'aucune de ces associations n'a été l'initiative des relogés de Ben M'Sik, ce qui correspond au schéma observé par Ameur et Filali sur d'autres terrains au Maroc (1997, p. 28). Ces amicales reprennent pour les autres habitants les contours des mosaïques sociales mais aussi celles spatiales des îlots d'immeubles (cf. . carte 12, p. 364). Les origines des habitants ont engendré par exemple l'amicale Attadamoun pour les relogés des faubourgs, mais aussi Tawasol et Ikhlass, composées uniquement d'acquéreurs. Le découpage social recoupe généralement une ou deux tranches de la cité, composant ainsi de petites unités de vie. Au départ, en 1990 dans le Secteur 1, seule une amicale qui a pris le nom officiel de la cité "widadya El Walaâ" qui gère toutes les tranches mais, à la suite des difficultés de gestion et de contact avec la population, elle s'est repliée sur la Tranche 3.

Ces associations, regroupant théoriquement de 180 à 500 ménages, ont été créées initialement pour atteindre plusieurs objectifs que l'on peut regrouper en trois thèmes : besoin de représentation des habitants auprès des institutions, entretien de l'environnement du quartier et maintien de la sécurité. cf. . tableau n° 23.

Tableau n°23 : Objectifs initiaux des amicales de quartier à Attacharouk.

Nom de l'amicale	Secteur	Date de création	Groupe fondateur	Nombre de ménages	Objectifs initiaux
Al Walaâ	Secteur 1 Tranche 3	1991	Acquéreurs	540	-"dynamiser les liens entre les habitants" -"sécurité"
El Hassania	Secteur 1 Tranche 4	1992	Acquéreurs	440	-"sécurité" -"entretien des jardins"
Ikhlass	Secteur 1 Tranche 8	1992	Acquéreurs	400	-"sécurité" - "formation d'un groupe de pression des habitants"
Attadamoun	Secteur 2 Tranche 8	1995	Relogés des faubourgs	180 + 500 relogés des faubourgs	-"enregistrement des plaintes des habitants"
Tawasol	Secteur 2 Tranches 16-17-18	1996	Acquéreurs	480	-"sécurité" -"environnement et propreté"
Wifak	Secteur 1 Tranche 5	1999	Acquéreurs	500	

Sources : Entretiens avec les membres fondateurs des amicales, 1997-2000

Le mode de fonctionnement de ces structures associatives est idéalement basé sur le bénévolat et les cotisations des habitants. Elles sont constituées autour d'un président et de son bureau élus lors d'une assemblée générale annuelle qui se tient dans les écoles de la cité. Les activités des amicales sont financées par les cotisations des habitants du secteur géographique pris en charge. Ces cotisations sont souvent adaptées aux revenus des ménages : on constate au sein des associations des acquéreurs qui n'insistent pas auprès des relogés pour percevoir la cotisation. C'est surtout le fait de posséder un véhicule, deux-roues ou automobile qui détermine le paiement pour une des principales dépenses des amicales : le gardiennage.

Théoriquement ouvertes à tous (les assemblées générales auxquelles nous avons assisté ne comptaient qu'un public masculin), les amicales semblent refléter le développement d'une culture participative. Au-delà de leur rôle de gestion du quartier, ces assemblées créent des espaces de rencontre et de convivialité qui dépassent les clivages entre chaque communauté. Ainsi dans l'association Hay Walâa Tranche 3, quatre des sept membres du bureau sont issus du relogement de Ben M'Sik :"*Les bidonvillois et les acquéreurs coopèrent devant le manque d'équipements dans l'amicale. Ceux qui viennent de Ben M'Sik ont eu un rôle très important dans l'association, ce sont toutes des personnes très "animées" et volontaires qui connaissent très bien les habitants de la tranche 3*"[348].

Menés par des équipes jeunes (30 à 50 ans) dans les bureaux des amicales d'Attacharouk, ces mouvements d'habitants qui tentent de remédier aux problèmes du quartier et de créer un climat convivial[349], rencontrent très rapidement des difficultés.

b. Évolutions selon le développement des cités et le charisme des leaders.

L'arrivée dans les cités correspond pour les acquéreurs et les relogés à une reformulation sensible des rapports sociaux et à l'émergence de nouvelles structures. Gérant leur quartier, les habitants engagés dans les associations rencontrent très vite de nombreuses difficultés face à des voisins inintéressés ou pas encore sensibilisés à la culture participative naissante. Les dynamiques de regroupement, qu'elles soient informelles ou structurées en association, fluctuent selon leur capacité à mobiliser les habitants de leur tranche de quartier.

---

[348] Entretien en français avec Jamal, acquéreur d'un appartement de la cité Attacharouk, 05/1997

[349] Pour les cinq associations initiées par les acquéreurs, on remarque toutefois que la recherche de convivialité ne concernait au départ que les rapports au sein des groupes d'acquéreurs. Nombre d'entre eux se sentaient mis en danger par l'arrivée des relogés et ne les ont que très progressivement acceptés.

- Des regroupements qui instaurent un leader, le cas du Projet Sidi Mâarouf.

Au Projet Sidi Mâarouf, en 1999, l'assemblée des hommes du quartier s'est rapidement scindée en deux groupes « gérant » chacun son territoire. Les tâches effectuées ailleurs par les amicales sont ici laissées aux initiatives personnelles des habitants. Ainsi l'entretien des espaces collectifs, dans les cages d'escalier et dans les cours est organisé à petite échelle par des groupes de voisins. Mis à part un immeuble où les hommes entretiennent ces espaces communs, ils sont généralement considérés sous la "responsabilité" des femmes, correspondant dans les représentations masculines de certains de nos interlocuteurs, aux tâches qui devraient leur être traditionnellement dévolues[350].

La surveillance est aussi déléguée à un gardien qui s'autofinance par les cotisations des usagers du parking. Surveillant les deux-roues et automobiles des habitants, l'activité marque désormais le quartier avec une barrière basculante, fermant le bas du projet.

Cependant, il est un domaine qui ne peut être que très difficilement laissé à l'initiative personnelle, c'est la représentation des habitants du quartier. Lors du relogement de Bachkou, dix personnes représentant l'ensemble du bidonville ont été choisies par les bidonvillois pour participer aux réunions de travail avec l'ERAC. L'un d'entre eux, Salah, relogé au PSM, endosse ensuite le rôle de « messager ».

C'est vers lui que se tournent les habitants (en assemblée mais aussi isolément) lorsqu'ils ont un problème avec les pouvoirs publics. Cet homme à la retraite se déplace bénévolement à la municipalité, rencontre les responsables de l'ERAC, par exemple, pour faire venir le camion citerne, unique source d'arrosage des parterres, mais aussi réclamer les lignes téléphoniques, etc.

Occupant ainsi ses journées de retraité, Salah en retire aussi une certaine gloire et un certain pouvoir auprès de ses voisins. Cependant l'influence de son activité de « chef de quartier » est assez limitée. Lorsque nous avons été « accusé » de travailler pour l'ERAC (cf. . infra partie 3. *b. Payer toujours plus : un malaise général*), malgré le discours de Salah, défendant notre "cas", la plupart des habitants n'ont pas suivi ses conseils.

---

[350] Une après-midi d'avril 1999, alors que nous étions dans le quartier, nous avons assisté à une scène correspondant à ce comportement : pendant la prière vers 16 heures cinq enfants d'environ 8-10 ans jouent bruyamment dans le "patio" près de la salle de prière improvisée. Salah sort alors pour leur dire d'aller jouer ailleurs et une fois sa prière terminée alla parler durement avec les deux mères des trublions, leur rappelant qu'elles ne sont plus à Bachkou et qu'ici elle devaient "tenir" leurs enfants.

Représentant le quartier auprès des administrations, ce nouveau leader ne dispose donc que d'un pouvoir limité auprès de ses voisins.

Cette confiance limitée qu'accordent les habitants à leurs représentants, se retrouve aussi lorsqu'ils sont structurés en amicale de quartier.

- Cotisations et réponses aux attentes des relogés, les limites des amicales.

Ameur et Filali constataient de multiples causes d'échec pour les amicales de quartier au Maroc, notamment à travers leurs relations parfois tendues avec quatre grands types d'acteurs : l'État, les élus municipaux, les habitants et les opérateurs publics (opérateurs chargés du logement mais aussi régies de distribution d'eau et d'électricité). Il semble que d'une manière générale, les projets communs soient peu nombreux dans les quartiers bâtis et leur population difficilement mobilisable. Qu'en est-il dans les complexes résidentiels à Casablanca ? À Attacharouk où nous avons suivi les six associations de quartier de 1997 à 2000, nous avons observé de nombreux blocages qui paralysaient différents niveaux et entraînaient une quasi-disparition de deux d'entre elles. C'est lors des assemblées générales que nous avons pu prendre la mesure des « voix dissidentes » que les présidents d'amicales balayaient dans leur discours qui se voulait rassurant et dynamique lors des entretiens qu'ils nous accordaient.

Parfois transformées en foires d'empoigne entre les personnes présentes, c'est surtout par l'absence d'une large majorité des habitants que nous avons constaté la défaillance et la "non représentativité" de ces structures associatives. On peut regrouper les limites des actions des amicales de la cité Attacharouk en plusieurs thèmes.

Considéré par certains comme le moyen d'établir leur autorité sur le quartier, les amicales sont le théâtre de luttes de pouvoir. Ceci est particulièrement tangible lors de la campagne électorale pour les municipales de 1997, durant laquelle plusieurs membres des bureaux des associations se sont présentés pour siéger à la commune de Sidi Moumen. Dans ce cadre, chaque tranche de la cité est représentée par ces "apprentis politiciens" comme autant de territoires distincts sur lesquels toute action collective à l'échelle de la cité semble inenvisageable. *"Quand on s'est installé dans le quartier et que nous avons créé notre amicale, on a tenté de fédérer les 5 amicales de Attacharouk, c'était en décembre 96. Mais l'idée est depuis en veilleuse, chacun est chez soi, et dans les autres amicales, ils ne voient pas qu'ensemble, on pourrait faire quelque chose de bien dans la cité. Quand je leur*

demande, ils me répondent toujours que ça ne sert à rien, qu'on a pas les mêmes problème entre chez eux et chez nous"[351].

Le réseau des amicales reste donc très focalisé sur un espace délimité mais aussi autour d'un groupe bien identifié. Ainsi, deux des associations sont accaparées par des cliques qui, après avoir enregistré légalement les statuts de l'amicale à la Préfecture, considèrent leur action comme légitime et ne devant rien aux habitants. Sur les trois années durant lesquelles nous les avons suivies, ces deux amicales n'ont pas organisé d'assemblé générale et leur bureau demeure dirigé par les mêmes membres.

Face à ces dérives, les habitants des cités, relogés comme acquéreurs, restent dubitatifs quant à l'intérêt de telles associations : "*Au début de notre arrivée à Attacharouk, Morchid est venu me voir pour présenter son association. Je me souviens même plus du nom. Je le connaissais de loin, même à Derb Soufi, il n'était pas comme nous, tout le monde sait qu'il est fonctionnaire. Il nous a dit que si on a un problème, il faut aller le voir. Mais je crois que personne ne va le voir car son association, c'est comme la SONADAC, ils veulent juste toujours de l'argent*"[352]. Mais cette méfiance touche aussi les amicales qui se veulent gérées dans la transparence. Les discussions sur l'utilisation des cotisations, qui sont les seules recettes des associations, créent des remous lors des assemblés générales auxquelles nous avons assisté. Pour résumer grossièrement ces interventions, il semble que chaque habitant voudrait voir cet argent, qu'il considère comme investi, utilisé selon ses désirs et non dans un souci communautaire.

Plus que la méfiance vis-à-vis de la gestion opaque, avérée ou fantasmée des amicales, c'est leur assimilation aux structures administratives qui provoque chez les habitants une grande méfiance envers ces "bureaucrates". Lors des assemblées, de nombreux habitants s'adressent au président de l'amicale comme s'il était à la fois représentant de la commune, des régies de distribution et de transport ainsi que des administrations dont dépendent les écoles, centres de santé et commissariats. Toutes les défaillances et absences constatées dans la cité, sont reprochées aux dirigeants de l'amicale du fait de leur manque de relations et d'entregent auprès de leurs "collègues".

Ces contradictions, même si elles bloquent parfois toute initiative, font néanmoins vivre et évoluer l'esprit communautaire qui s'instaure petit à petit dans les cités autour d'un projet de vie meilleure, regroupant les habitants quelles que soient leurs origines.

---

[351] Entretien avec Tarik, président de l'amicale Tawasol, 06/1997. Les commentaires sur les autres associations étaient principalement destinés à Jamal, président de l'amical El Walâa-tranche 3.

[352] Entretien avec Naïma, relogée des faubourgs à Attacharouk. 06/1997

Un second phénomène, "mécanique" quant à lui, constitue le principal écueil du mouvement associatif émergent. Tous les présidents des amicales d'Attacharouk regrettent une baisse sensible de la mobilisation des habitants. Formées autour d'objectifs particuliers comme la sécurité, l'amélioration de l'environnement, les amicales s'essoufflent une fois ces buts entièrement ou partiellement atteints. Sous l'action de la municipalité avec le ramassage des ordures, de la Sûreté Nationale avec le passage des *estafettes*, mais aussi des associations avec la mise en place d'un système de gardiennage, les réponses aux besoins en sécurité et propreté sont progressivement apportées. Dés lors, de nombreux habitants se détournent de l'amicale et refusent de "payer pour rien", la contournant, dans certains cas, en rémunérant directement les gardiens. Ce manque à gagner pour les associations les rend incapables d'engager de nouvelles actions ni même parfois de poursuivre leurs réalisations. C'est le cas de l'association Al Hassania qui entretenait auparavant les espaces verts bordant les immeubles et à l'intérieur des îlots. En 1997, après que le gardien eut gagné son indépendance, les ménages de la tranche 4 ont refusé de cotiser pour l'amicale. Sans ressources, l'association a été dans l'obligation de congédier le jardinier et les espaces jusque là verdoyants ont rapidement dépéri sous les yeux des riverains. L'année suivante, durant l'assemblée générale, quelques ménages de la tranche sont venus uniquement pour réclamer une "privatisation" de ces espaces, fustigeant l'incompétence de l'association dans le domaine du jardinage. Les deux principales activités de l'amicale ayant été déléguées, l'association sans revenu et sans raison de mobilisation est désormais en veille.

D'autres schémas d'évolution semblent cependant envisageables pour ce tissu associatif naissant et fragile : c'est le pari lancé par deux amicales de la cité Attacharouk.

- Au delà du gardiennage, deux associations à Attacharouk.

Abdelbasset, employé des Chemins de Fer et président de l'amicale Ikhlass, ainsi que Jamal, ingénieur, président de l'amicale El Walaâ Tranche 3, entourés par leurs équipes, ont tous deux tenté de sortir de cette crise de confiance, génératrice d'une baisse d'adhésion des habitants. Parallèlement, sous l'impulsion de leurs présidents respectifs, le projet et le mode de fonctionnement des associations sont corrigés, à partir de 1997 pour El Walaâ et à partir de 1999 pour Ikhlas.

Devant les difficultés financières ou la mauvaise volonté des habitants, les cotisations ne sont plus prélevées par des "campagnes de souscription" massives mais deviennent "à la carte". Seuls ceux qui disposent d'un véhicule ou font appel aux services de l'association payent. En pouvant observer directement la finalité de leur cotisation, les habitants

semblent moins suspicieux vis-à-vis de la gestion des amicales. Cependant le passage au paiement à la carte ne permet pas de lancer des projets généraux et les salaires des gardiens (qui font office de balayeurs) engloutit une grande part des cotisations. Les volontés de changement de la cité Attacharouk, formulées par les deux présidents, restent, faute de moyens nécessaires, en grande partie du domaine des représentations.

Constatant le déclin de leur quartier, autant d'un point de vue physique dû au manque d'entretien que sur le plan de l'image véhiculée par les médias, les membres actifs de ces deux associations ont élaboré des projets ambitieux tentant de "redorer le blason du quartier". Lié à la dégradation de la communauté, l'absence de vie sociale est également unanimement regrettée par ces habitants citoyens qui se veulent par leurs actions porteurs d'une vie meilleure. Dans cette optique, l'amicale El Walaâ soutient le club de foot "Chebab Walaâ"[353] tandis que Ikhlas organise des entraînements pour des équipes de jeunes de 10-12 ans et de 15-17 ans. Outre le souci de distraire les jeunes, ces actions d'encadrement de la jeunesse sont aussi conçues pour les protéger : "l*e but de l'association est de mettre un ordre et combattre tout ce qui est mauvais et qui nous gêne dans la vie quotidienne comme les jeunes qui boivent de l'alcool et ceux qui vendent de la drogue. Nous, on ne veut pas qu'ils entraînent nos enfants*"[354]. Les deux associations tentent de créer des réseaux d'entraide sociale et de convivialité comme la location à un prix symbolique d'une tente pour les habitants qui organisent une fête (amicale Al Walaâ) ou encore la distribution par l'amicale Ikhlass de dons lors de l'*Aïd El Kebir*, pour ceux de la tranche 8 qui n'avaient aucune ressource en 2000. D'autres projets censés développer la convivialité ne sont pas réalisés faute de locaux disponibles dans la cité, comme des cours de couture ou encore la création d'une troupe de théâtre.

C'est pour cela que les deux associations ont décidé de compléter l'aménagement de la cité Attacharouk en apportant ou favorisant l'implantation des équipements absents. "*On a payé très cher ces appartements car dans le prix, il y avait le prix des équipements. Ça fait presque dix ans que je suis ici et il manque toujours la poste (la plus proche est à Sidi Moumen), une bibliothèque, un foyer de jeunes, un dispensaire, un terrain de sport, une crèche... Notre rôle est de représenter les gens et de formuler leur demande ensuite on fait une lettre ensemble, avec les autres widadya. On va pas attendre que l'État vienne frapper à notre porte. On va imposer nos activités à l'État et à la Commune. Maintenant, on veut*

---

[353] En mai 1997, c'est l'amicale qui sert d'intermédiaire entre le club Chebab Walaâ et la société Attacharouk lorsque celle-ci promet un terrain sur l'emplacement de la salle omnisports bordant le second secteur 2 ainsi qu'une subvention (30 000 Dh.) permettant au club d'équiper les joueurs de tenues de sport et de doter le club d'une petite trésorerie.

[354] Entretien en français avec Abdelbasset, acquéreur et président de l'amicale Ikhlass, 04/1999.

créer un espace pour les enfants, et un café où l'on peut organiser des fêtes, des mariages. On va prendre les plans à la société Attacharouk, choisir un architecte pour faire le projet et on présentera ça au Président de la Commune, ainsi qu'au Parlement pour avoir plus d'influence[355].

En 2004, aucune de ces réalisations n'a vu le jour et Abdelbasset, toujours président, déplore le manque de considération de la part des autorités quant aux projets de l'amicale.

Néanmoins, la reformulation des associations au-delà de leur rôle de gestionnaires, parvient à créer une certaine dynamique dans le quartier, et permet d'instaurer un espace de rencontre et d'élaboration de projets pour la vie de la cité. Les associations créées par les acquéreurs sont désormais fréquentées par quelques relogés de Ben M'Sik (dans le bureau de l'amicale Al Walaâ, deux personnes sont relogées de Ben M'Sik), mais restent des organisations purement masculines. Seule Amina, dont le cabinet médical est situé dans la Tranche 8 est intervenue, en qualité de doctoresse et avec l'aide de l'association, à fédérer les six médecins de la cité pour assurer une permanence le weekend.

Les projets que les deux associations ont lancé à la fin des années 1990 ne se sont pas développés en dehors de leur tranche. Les quelques réalisations sont dues à l'énergie des membres de l'amicale qui, avec peu de moyens, tentent de fédérer les habitants et entretenir leur quartier. Lors d'entretiens informels au printemps 2004, nombreux sont las de cette situation, et constatent que leurs actions ne suffisent pas à enrayer le "déclin" de la cité. Avec le départ vers d'autres quartiers moins populaires de plusieurs ménages très actifs dans l'amicale, Abdelbasset reconnaît que la dynamique qui entraînait les habitants de la Tranche 8 tend à s'essouffler.

Les associations présentes dans les complexes résidentiels accueillant des relogés constituent des espaces de rencontre limités. L'hypothèse que nous empruntions à R. Escallier présumant le passage d'une "société classique", voire "tribale" vers une société urbaine aux liens sociaux plus distendus mais organisés par des associations n'est donc que très partiellement vérifiée.

Cependant, bien que ces structures connaissent des difficultés pour mobiliser les habitants et n'aient atteint qu'une existence floue sur le plan institutionnel, le message est bien reçu par une élite des cités. Ces lettrés diplômés tentent alors d'installer de nouveaux rapports de

[355] Entretien en français avec Abdelbasset, acquéreur et président de l'amicale Ikhlass, 05/2000.

voisinage dans la cité avec une convivialité plus formelle, planifiée. On peut s'interroger sur le sens de cette évolution : cela correspond-t-il à une normalisation des rapports sociaux ou à un éclatement augurant une diminution de la convivialité en dehors de "circuits officiels" ? On observe au sein de cette élite que les dynamiques d'expression et de revendication par les amicales sont divergentes selon l'origine et la possibilité de quitter le quartier. Les acquéreurs fortement mobilisés lors de leur arrivée dans la cité, sont dans de nombreux cas découragés devant les obstacles dressés entre leur vision du quartier et leur environnement quotidien. Ainsi l'amicale Ikhlass a connu cinq bureaux successifs entre 1992 et 1999, tous démissionnaires et résignés. L'échappatoire pour les acquéreurs semble plus se concrétiser avec le départ de la cité vers des quartiers moins populaires que dans un regain de revendications. Pour les populations relogées, la dynamique associative semble prendre le chemin inverse. On remarque au départ une faible mobilisation en partie due aux difficultés économiques, à la perte ou du moins à une confusion des repères sociaux, ainsi qu'à l'hostilité des amicales des acquéreurs. Dans un second temps, une partie des relogés, assez jeune (moins de 35 ans), se mobilise dans l'espoir de faire évoluer son quartier avec des projets moins idéalistes et plus pragmatiques que ceux des acquéreurs.

Ce croisement de deux populations à travers la structure associative a pu être exploité par deux amicales du quartier mais leur existence n'en demeure pas moins fragile.

La cohabitation de populations d'origines contrastées dans les cités de relogement forme une mosaïque aux contours assez flous. Chaque groupe se (re)compose autour de valeurs communes qui peuvent être la trajectoire résidentielle mais aussi le niveau d'étude, la situation professionnelle. L'anonymat et la liberté que permet, dans une certaine mesure, le quartier, provoquent un éclatement des relations à tous les niveaux. Particulièrement à l'œuvre pour les familles relogées, ce schéma de diffraction sociale dessine les différents antagonismes générant de nouveaux groupes. En évoquant avec nostalgie la convivialité perdue dans son discours, une majorité des habitants rencontrés déclare cependant apprécier cette nouvelle "autonomie" qui favorise dans certains cas l'épanouissement de la personne au détriment du groupe.

À la recherche d'une vie de quartier meilleure, une catégorie minoritaire d'habitants tente, avec des associations, de (re)créer de manière quelque peu artificielle un climat convivial

et une bonne gestion de leur quartier. Mais les groupes ainsi constitués ne mobilisent que difficilement et temporairement les unités de voisinage sans réussir, malgré leur volonté et les efforts déployés, à élargir leurs actions vers les autres communautés.

La mixité sociale, vaste projet aux objectifs vagues avancé par les aménageurs, ne trouve donc que très peu d'écho parmi les habitants des cités de relogement. Ce concept, censé être porteur d'une intégration des classes défavorisées, ne s'observe que par de rares cas de "rapprochement", entre les habitants lettrés et ceux les plus aisés. Pour les acquéreurs, la présence d'ex mal-logés dans leur cité est surtout synonyme de dépréciation de leur bien immobilier ainsi que d'injustice, voire de détournement des opérations sociales : en effet, certains de leurs proches demeurent dans le bidonville, alors que les "*bourgeois*" auraient pris leur place, acquérant l'appartement que leur avaient promis les pouvoirs publics.

Le brassage social à la fin des années 1990 s'apparente à une simple cohabitation plus ou moins solidaire entre relogés et acquéreurs. Les pouvoirs publics n'apportent en effet aucun soutien, ni pédagogie sociale ou politique, et ne s'imposent pas d'obligation de résultat. La volonté de "mixité" s'apparente alors plus à un "stockage" de population, à un "remplissage" des appartements. La présence de populations de plusieurs origines dans les cités, annoncée comme la promesse d'une vie de quartier harmonieuse et solidaire, semble n'être en fait qu'une réinterprétation sociale de programmes d'aménagement urbain ainsi que de la péréquation financière. Le discours officiel demeure celui de la solidarité autour de grandes campagnes nationales baptisées "tous unis pour les démunis", mais au niveau local, on attend de ces mêmes catégories sociales qu'elles produisent (ou restaurent) d'elles-mêmes du "lien social". Sans aide et sans moyens[356], il semble peu probable que les complexes résidentiels de la périphérie casablancaise constituent le terreau d'une quelconque transformation significative de la société marocaine.

Le "lien social" attendu dans les cités de relogement par les aménageurs ne semble pas correspondre aux attentes des habitants qui, "fuyant" cette cohabitation imposée et découvrant une relative autonomie par rapport au voisinage, développent des connaissances et des pratiques urbaines sur l'ensemble de la ville. Les cités de relogement, malgré leur isolement physique, constituent pour une majorité de relogés les bases de parcours permettant de (re)découvrir Casablanca.

---

[356] À Attacharouk, les amicales ne disposent même pas d'un local où se réunir et doivent négocier avec le directeur des écoles du quartier pour le tenue de chaque assemblée générale.

B. VIVRE EN CASABLANCAIS À PARTIR DES COMPLEXES RÉSIDENTIELS.

Les complexes résidentiels décrits comme des îlots aux marges de la ville, constituent autant de points d'attache pour leurs habitants ainsi que l'explique Mina : *"tu sais, les abeilles se dispersent sur une trentaine de kilomètres, mais elles reviennent avant le coucher du soleil. C'est pareil pour nous ici. Attacharouk, c'est une ruche"*[357]. Les déplacements urbains et les pratiques des espaces publics à Casablanca n'ont suscité que très peu de travaux qui permettraient de mettre en relief les mouvements des relogés depuis les complexes résidentiels. On peut cependant citer ceux de Dernouny et Léonard (1987) sur les pratiques des places du centre-ville dans les années 1980, tandis que dans "Casablanca, l'industrie et la ville" Kaioua (1998) aborde les déplacements des ouvriers. Plus récemment et sur un niveau plus institutionnel, les travaux de A. Mouffakir[358] ainsi que le programme de recherche piloté par C. Chanson-Jabeur sur les réseaux de transport et services urbains au Maghreb[359], donnent un aperçu des moyens de transport dans l'agglomération casablancaise.

Pour les populations relogées, les déplacements pour les loisirs le travail se retrouvent bouleversées suite à leurs déplacements, un effet qui semble systématiquement minimisé par les aménageurs ou alors présenté comme une "chance supplémentaire" donnée à ces populations démunies de s'intégrer à la ville. Alors que cette intégration reste bien souvent virtuelle, les changements, les corrections des trajets urbains, inévitables pour les relogés, sont multiples et dépendent de leurs moyens, mais aussi de leurs quartiers d'origine.

En effet, les opérations de relogement peuvent avoir des effets variés : elles entraînent par exemple une véritable inversion dans le rapport à la ville pour les habitants des faubourgs relogés à Attacharouk et à Nassim, mais elles perturbent modérément les pratiques spatiales des bidonvillois qui résidaient déjà dans la périphérie.

C'est avec les déplacements des habitants de Bachkou, relogés au Projet Sidi Mâarouf, et ceux des faubourgs, relogés à Attacharouk, que nous aborderons dans un premier temps la (re)formulation des pratiques urbaines. Cette analyse des déplacements permettra de dessiner les trajets urbains des habitants, tandis que dans un second temps des "ballades urbaines" en compagnie de relogés seront l'occasion de découvrir quelques représentations de la ville.

---

[357] Entretien avec Mina, relogée des faubourgs à Attacharouk, 05/1999.

[358] A. Mouffakir, 1996, *L'intervention du secteur privé dans le transport collectif à Casablanca*, Mémoire de DEA, Université Paris 7, 62 p.

[359] Chantal Chanson-Jabeur (responsable scientifique), 06/2004, *Réseaux de transport et services urbains au Maghreb : Rapports entre logique technique, système politique et dynamiques urbaines. Synthèse des résultats*, PRUD, 8 p.

1. Une pratique de la ville sur différents niveaux, essai d'analyse cartographique.

Obligatoires pour se rendre au travail, nécessaires pour fréquenter les équipements qui ne sont pas encore installés dans les complexes résidentiels, les déplacements des habitants sont nombreux depuis les cités périphériques. Nous nous intéresserons ici à ceux des relogés notamment pour observer les liens qu'ils conservent avec leur ancien quartier et leurs capacités, dans une situation économique difficile, à reformuler leurs pratiques. Après avoir vu les différents moyens de transport et leur disposition générale à Casablanca, nous nous interrogerons sur les changements induits, notamment la captivité des ménages dans leurs nouveaux quartiers depuis l'arrivée des relogés dans les cités, à l'aide de cartes représentant leurs déplacements.

a. Se mouvoir depuis la périphérie casablancaise.

Les modes de transport à Casablanca sont assez diversifiés et, en observant les encombrements du centre-ville et des ses accès à chaque heure de pointe (8h – 9h, 12h, 14h et 18 – 19h), on se rend compte des besoins de mobilité des habitants de la capitale économique. Les transports collectifs et individuels, utilisés pareillement, offrent des possibilités de déplacement pour les Casablancais comme on le retrouve sur le tableau suivant.

Tableau n° 24 : Déplacements journaliers motorisés et répartition modale à Casablanca en 2002

MODE DE TRANSPORT	NOMBRE	%
Bus RATC	250 000	6,8 %
Bus privés	450 000	12,2 %
Bus ramassage	50 000	1,4 %
Taxis collectifs	1 000 000	27 %
Sous total Transports en commun	**1 750 000**	**47,3 %**
Taxis petits	350 000	9,5 %
Véhicules personnels	1 600 000	43,2 %
Sous total Mode Individuel	**1 950 000**	**52,7 %**
Total déplacements	**3 700 000**	**100 %**

RATC : Régie Autonome des Transports Casablancais
Source : Chanson-Jabeur, 06/2004

Cependant, plusieurs facteurs révèlent une crise très importante à Casablanca, touchant notoirement les espaces périphériques où sont implantées les cités de relogement. Alors qu'au début des années 1990, la libéralisation des transports publics semblait promettre, avec l'introduction de compagnies privées concessionnaires de plusieurs lignes, la desserte des nouveaux quartiers de Casablanca ainsi que la mise en place des liaisons intra-périphériques, la situation a depuis empiré et l'indicateur du nombre de bus pour 1000 habitants est passé de un pour 3000 habitants autour de 1990 à environ un pour 4000 en 2000 (Chanson-Jabeur, 2004, p. 3). Les cités sont néanmoins desservies par des lignes privées (3 Dh la course) qui permettent de rejoindre le centre-ville ou les pôles de la périphérie (Aïn Chock, Derb Sultan, Hay Mohammedi pour ne citer que les principaux). Les transports motorisés comptent aussi les petits taxis (7506 en janvier 2003) qui fonctionnent à la course, mais leurs tarifs sont difficilement abordables pour les ménages les plus démunis (en journée, un trajet entre Attacharouk et le centre-ville coûte une vingtaine de Dh). Un autre type de taxis, *taxis-blancs* ou Grands taxis (5142 en janvier 2003), desservent la périphérie en suivant des trajets fixés et pratiquent des prix réduits (3 Dh pour un trajet dans le centre, 5 Dh pour la "première périphérie" comme le Projet Sidi Mâarouf, 7 Dh pour les "limites de la ville" comme Attacharouk ou 10 Dh pour les zones péri-urbaines comme Tit Mellil). Ces *taxis-blancs* sont devenus depuis quelques années le moyen de transport en commun le plus utilisé à Casablanca, assez rapide et peu onéreux mais très inconfortable avec l'entassement de sept personnes (dont le chauffeur) dans de vieilles Mercedes.

Un autre moyen de transport en commun se développe aussi, exclusivement dans la périphérie, plus artisanal et à traction animale. Des coches relient les quartiers et zones d'activité à un rythme lent mais pour une somme modique (0,5 à 2 Dh selon la course). Ils représenteraient 0,9 % des transports dans la Wilaya de Casablanca (Chanson-Jabeur, 2004, p. 6).

Bien que les transports en commun, sous leurs diverses formes, transportent chaque jour des milliers d'habitants, aucun plan d'ensemble n'est disponible pour ces usagers qui doivent s'informer par eux-même, grâce au "bouche à l'oreille", des destinations des bus et des *taxis-blancs.* Les horaires et les fréquences sont aussi difficilement appréciables, ce qui oblige les travailleurs à partir en avance et allonge passablement les temps de trajets.

Les complexes résidentiels, nouvellement implantés dans le périphérie, ont rarement été, dès leur inauguration, reliés à la ville par le réseau de transport en commun. Les organismes de relogement semblent de fait impuissants face à la Communauté Urbaine de Casablanca qui gère les transports. Malgré les demandes, relayant les plaintes des

habitants, aucune ligne n'est installée entre le quartier de départ et le complexe résidentiel. Ce n'est que progressivement, lorsque le quartier est devenu "rentable" pour les transporteurs, qu'il est desservi. Alors que les relogés des faubourgs sont arrivés à Nassim à partir d'octobre 1998, la première ligne de bus, qui demeure l'unique moyen de transport en 2004, n'a été mise en service que début 2000.

Malgré les difficultés d'accès aux transports en commun, 63 % des relogés des faubourgs à Attacharouk les utilisent pour le trajet domicile – travail (43 % en bus, 17 % en taxi collectif et 3 % en bus de ramassage de l'entreprise). Au Projet Sidi Mâarouf, ils sont 51 % à utiliser les transports en commun pour toutes les activités pratiquées hors de leur quartier (33 % en bus et 18 % en taxi collectif)

Face à la qualité défaillante et à l'insuffisance de l'offre, les relogés se tournent, lorsque cela leur est possible, vers des moyens de transport individuel (29% des déplacements des travailleurs relogés des faubourgs vers Attacharouk en 1996, et 45% des déplacements hors du quartier Florida pour les relogés de Bachkou vers le Projet Sidi Mâarouf en 1999).

L'écart constaté entre ces deux populations tient à leur quartier d'origine. Les habitants des faubourgs pouvaient aisément se déplacer à Casablanca par les transports en commun, rayonnant depuis le centre, alors que pour les relogés de Bachkou, la situation est sensiblement différente puisqu'ils proviennent d'un espace périphérique. Ce décalage se retrouve principalement dans le nombre de vélomoteurs possédés, ils représentent 36% des déplacements hors Florida (contre 5% en automobile et 4% à pieds) pour les habitants du Projet Sidi Mâarouf et 10 % pour les trajets travail-domicile des relogés à Attacharouk (7% en voiture et 12% à pieds).

Les transports individuels motorisés ne concernent cependant que les ménages les plus nantis et couvrent une disparité à l'intérieur des familles. Ainsi les véhicules personnels sont la propriété des hommes qui s'en servent pour leur travail ou pour les loisirs le week-end, mais les femmes au foyer et les jeunes restent dans leur grande majorité dépendants des transports en commun pour sortir de la cité, un quartier alors représenté lors des entretiens comme une prison.

Cette impression de captivité semble aussi associée à l'éloignement du quartier d'origine, du moins dans les premiers temps du relogement. La cité Attacharouk, distante à vol d'oiseau de 10,5 km des faubourgs, était décrite bien plus comme une "prison" par les relogés des faubourgs que par leurs nouveaux voisins déplacés de Ben M'Sik, distant de 5 km. C'est aussi le cas des habitants du Projet Sidi Mâarouf (3 km de Bachkou), dont une

écrasante majorité des ménages déclarait de prime abord ne pas avoir modifié ses pratiques depuis la relocalisation, un discours que l'on pourra nuancer dans le point suivant.
Les distances physiques sont donc représentées différemment selon les populations des cités, mais le genre et l'âge des relogés influencent aussi la fréquence et la nature de leurs déplacements.

b. Entre mobilité et captivité, des relogés contraints à de longs déplacements.

Les cartes n° 13 à 20 présentent les déplacements des relogés depuis les faubourgs et d'Attacharouk pour les 530 familles relogées par la SONADAC, et subséquents au relogement dans le Projet Sidi Mâarouf pour ceux des ménages de Bachkou. Les cartes n° 13 et 15 sont basées sur les "enquêtes ménages" de l'AUC de 1989 qui n'indiquent que le nom de la commune. Les cartes n° 14, 16, 17 et 18 sont basées sur les résultats de l'enquête menée en 1996 avec la SONADAC auprès d'un échantillon de 100 ménages relogés à Attacharouk. Enfin, les cartes n° 19 et 20 ont été réalisées à partir des entretiens auprès de 40 habitants du Projet Sidi Mâarouf en 1999.
On peut diviser artificiellement les motivations des déplacements des relogés en trois catégories, les espaces de vie du quotidien, les espaces de loisir et les espaces du travail, chacun renvoyant à une image différente de la ville de Casablanca.

Les espaces du quotidien que l'on retrouve sur les cartes 16, 17 et 19 sont constitués par les déplacements motivés par les achats alimentaires banals et, pour les jeunes, par la fréquentation des établissements scolaires.
Ces activités s'ancrent rapidement dans les quartiers de relogement. Les enfants, surtout ceux à l'école primaire, trouvent leur place dans les équipements à proximité de la cité, tandis que, bien évidemment, les lycéens en filières spécialisées ainsi que les étudiants fréquentent toujours le même établissement. Cela induit dans certains cas un allongement des temps de transport : " *Il n'y a pas de moyen de transport pour aller à la Fac de droit de la route d'El Jadida, on se débrouille. Soit on trouve une mobylette, soit on prend un taxi blanc jusqu'à Aïn Chock et ensuite on fait du stop sur l'autoroute*"[360], mais aussi un rapprochement, comme pour cet étudiant de la même Faculté, relogé au Projet Sidi Mâarouf : " *Ici, c'est très facile d'aller à la Fac, j'y suis à pied en vingt minutes. À*

[360] Entretien en français avec un des fils de Karim, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk, 06/1997.

Bachkou, j'attendais le bus parfois deux à trois heures, c'était même plus rapide d'y aller à pied mais ça prenait plus d'une heure"[361].

Pour les achats alimentaires, les habitudes changent rapidement, même si l'on observe quelques pratiques rémanentes qui ramènent les habitants vers leur quartier de départ. Par contre, les trajets motivés pour des raisons de consommation (cartes n° 17 et 20), après un certain temps d'adaptation (environ une année pour les relogés des faubourgs vers Attacharouk), sont réorientés vers des espaces assez proches de la cité de relogement. Figurant comme exception sur la carte n° 20 (p. 389), la fréquentation du souk Sidi M'saoud à Bachkou, encore forte en 1999 était présentée par les habitants du Projet Sidi Mâarouf comme une activité "annexe" des visites à des proches dans le bidonville.

Après un "moment de découverte", avec le repérage des souks, des quartiers commerçants de la périphérie, les achats exceptionnels s'effectuent dans un rayon plus restreint autour de la cité. En effet, l'enquête de février 1996 révèle que la grande majorité des ménages relogés des faubourgs s'approvisionnent pour l'habillement et l'équipement ménager dans le centre et l'Ancienne Médina. Cependant, lors des entretiens qui suivent jusqu'en 2000, nombre d'entre eux déclaraient avoir recentré leurs fréquentations des équipements commerciaux autour des souks dans la périphérie (sur les communes de Hay Mohammedi et Sidi Othmane), même si souvent, à leur grand regret, le choix et la qualité des produits n'y sont pas comparables à ceux de l'Ancienne Médina. La redéfinition des pratiques autour du complexe résidentiel semble également toucher les lieux de soins médicaux (cf. carte n° 18, p. 388), bien que la périphérie n'en soit pas très riche. On note toutefois que les pratiques consuméristes plus exceptionnelles deviennent un "véritable voyage" qui constitue autant un moment de loisir qu'un acte d'achat.

Pour les personnes relogées, bien souvent démunies, la nature des loisirs ne prend pas la même dimension et ne s'inscrit pas dans les mêmes logiques que ceux pratiqués par les Marocains des classes socio-économiques et culturelles plus élevées qui sont alors comparables aux "loisirs occidentaux".

La pratique de sports ou d'activités culturelles dans des structures associatives demeure marginale. En 1996, lors de l'enquête menée à Attacharouk, nous observions une baisse spectaculaire des pratiques de loisirs sportifs et culturels des relogés des faubourgs : 43 pratiquaient des activités physiques dans les faubourgs mais plus que 20 à Attacharouk, tandis que sur les 8 qui avaient des activités culturelles dans les faubourgs un seul

---

[361] Entretien en français avec un des fils de Mohamed, relogé de Bachkou au Projet Sidi Mâarouf, 07/1999.

continuait à jouer dans une troupe de théâtre de Hay Moulay Rachid. Cependant, les recompositions de ces loisirs sont relativement rapides pour tous les relogés. Cela se manifeste avec l'émergence des équipes de football mais aussi par la fréquentation des clubs sportifs (Attacharouk comptait par exemple en 2000 cinq clubs d'arts martiaux), et la réalisation d'activités culturelles disséminées dans la ville, à l'exemple de ce relogé de Ben M'Sik : "*Avant je jouais au théâtre dans une troupe amateur à Ben M'Sik. Au départ, quand je suis arrivé à Attacharouk, j'avais abandonné, c'était trop loin. Mais depuis 1994 on est 7 personnes de Moulay Rachid et d'Attacharouk à répéter tous les mercredi dans la Maison des Jeunes de Moulay Rachid, c'est avec eux que je vais voir des pièces dans les autres centres culturels de la ville*"[362].

Néanmoins, on peut distinguer deux types d'activité réalisés en dehors du quartier et partagés par la majorité des relogés. Il s'agit des visites rendues chez les proches, famille et amis, qui peuvent aussi avoir lieu au café pour la gent masculine, ainsi que les déambulations marchandes dans les quartiers commerçants et les souks de Casablanca, principalement, mais pas exclusivement, pour les femmes.

Les visites constituent des moments forts dans les temps libres des relogés, en famille ou individuelles, elles restent attachées au quartier d'origine mais sont aussi dispersées selon l'implantation familiale dans la ville. Cependant, des changements dans les fréquentations interviennent, principalement pour les plus démunis : alors que les appartements permettent de recevoir des invités dans de meilleures conditions, l'investissement consenti pour l'achat immobilier ainsi que le coût des transports depuis la périphérie, limitent et espacent les visites.

La périodicité de la fréquentation des espaces marchands suit le même schéma : les achats exceptionnels se font plus rares, tandis que les déambulations deviennent de plus en plus rationnelles. En effet, c'est principalement la tournure de ces promenades durant lesquelles on se renseigne sur les prix, sur les dernières nouveautés, qui a été modifiée depuis le relogement, notamment pour les relogés des faubourgs. Les faibles revenus de ces ménages empêchent toutes visée hasardeuse dans leurs déplacements et tout est désormais planifié, organisé autour de gestes et d'intentions "rationnelles", ce que semblent regretter nombre de femmes interviewées : "*Avant, quand on était à Derb Soufi, on pouvait aller librement dans les souks de l'Ancienne Médina, juste comme ça pour se promener de temps en temps. Mais maintenant, même si j'y retourne parfois, c'est plus pareil. J'y vais pour voir la famille ou alors faire des achats qu'on ne peut pas faire ici, mais on ne peut pas prendre*

[362] Entretien avec Hamid, relogé de Ben M'Sik vers Attacharouk, 06/1997.

son temps, ensuite il faut prendre le bus et rentrer à Attacharouk"[363]. Aussi, on note pour les relogés au Projet Sidi Mâarouf de nouvelles pratiques liées à la proximité de deux grandes surfaces commerciales qui sont devenues de véritables lieux de promenades familiales le samedi après-midi, pour quatre familles interviewées : "*On ne va pas faire les courses chez Marjane ni à Makro, c'est trop cher, dès qu'on a besoin d'un petit truc, ça coûte tout de suite 500 Dh. Par contre, j'y vais de temps en temps le samedi avec ma mère, juste pour se promener en poussant le chariot. Parfois on achète du sucre ou de la farine mais souvent on laisse le chariot et on rentre, c'est comme une promenade dans les kissaria ou les joutia !*"[364].

Beaucoup plus rigides, les déplacements domicile-travail restent difficilement adaptables pour les relogés. Devant la morosité du marché du travail où chômage et précarité dominent, les personnes interviewées déclaraient ne pas se poser la question de chercher un emploi plus proche du complexe résidentiel.

Les cartes n° 13, 14 et 19 témoignent que les emplois occupés se situent principalement dans le centre-ville, contraignant les relogés à de longs déplacements. L'extrême polarisation de Casablanca qui concentre toutes les activités économiques et commerciales dans son centre-ville, est aussi valable pour les emplois informels relogés[365]. Les travailleurs, qui occupaient auparavant de petits métiers informels dans les faubourgs ou au abords des bidonvilles, semblent avoir fortement ralenti leurs déplacements et donc leurs activités une fois relogés. Difficilement reproductible dans les complexes résidentiels, leurs activités qui produisent des revenus aléatoires, survivent rarement aux coûts fixes des transports, qu'induit l'éloignement des cités.

On note aussi que la présence de zones industrielles à proximité des complexes n'a qu'un impact limité sur l'emploi des relogés, du moins dans un premier temps. Seule une catégorie, les jeunes femmes, trouve quelques avantages sur le plan du travail, car elles sont très demandées dans les entreprises du textile à la recherche d'une main-d'œuvre flexible (nombreuses à Sidi Mâarouf et dans la zone industrielle de Hay Moulay Rachid). Elles occupent alors des emplois précaires et peu rémunérateurs mais indispensables pour compléter les revenus des ménages et faire face aux coûts induits par le relogement.

Le relogement entraîne des effets différenciés sur les déplacements des relogés, selon le niveau des revenus et selon le sexe, l'âge, des personnes interrogées. Le niveau de

---

[363] Entretien avec Mina, relogée des faubourgs vers Attacharouk, 06/1998.

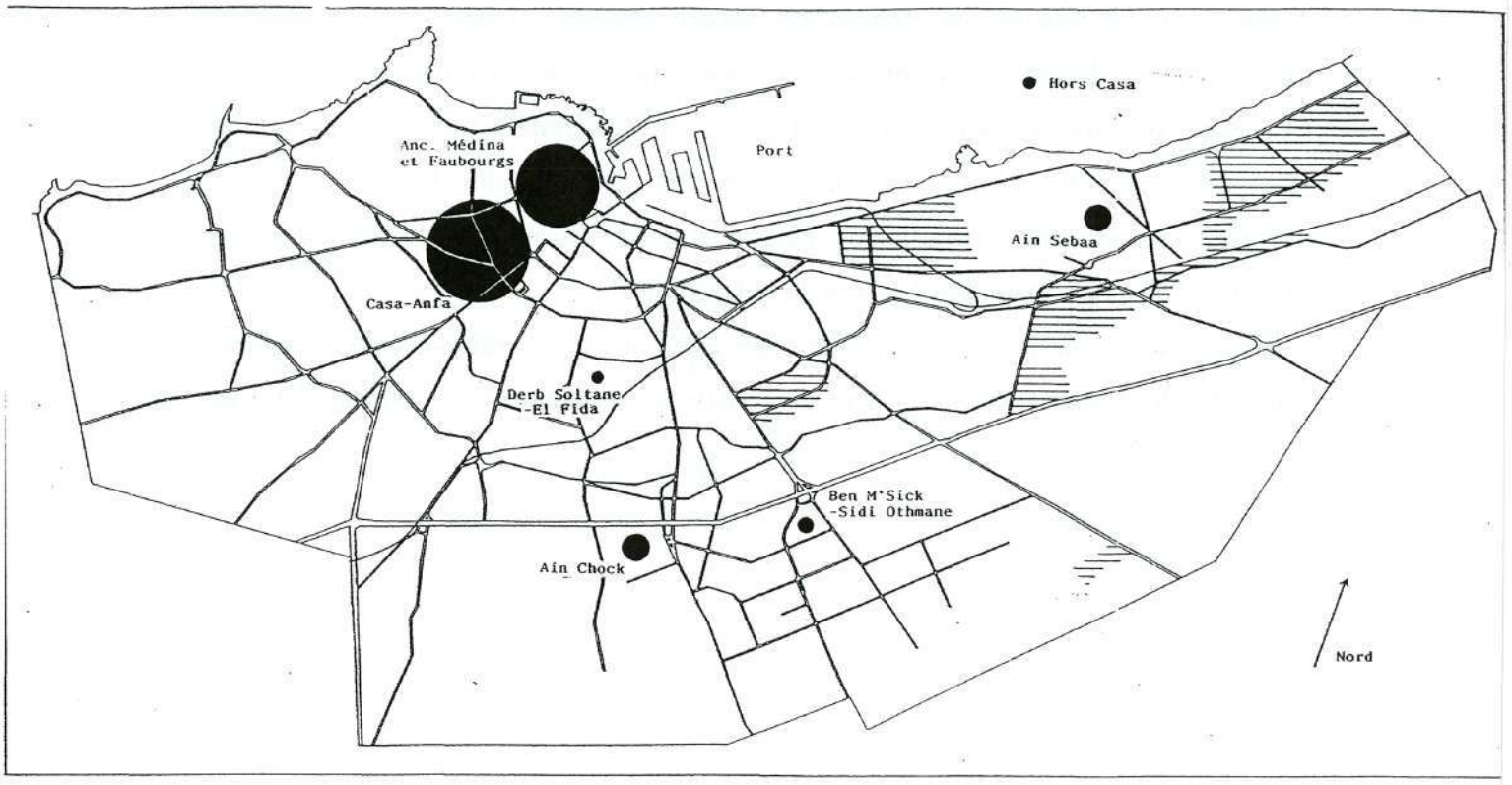
[364] Entretien avec la fille de Fatima, relogée de Bachkou vers le Projet Sidi Mâarouf, 06/1999.

déplacement des relogés comprend d'une manière générale, à ses extrémités, une grande liberté pour les hommes les plus aisés et une captivité des femmes les plus démunies. Quelques exceptions nuancent cependant ce raccourci, comme le travail des jeunes femmes dans l'industrie, mais aussi la diminution des activités des hommes et de leurs déplacements lorsqu'ils travaillaient dans le secteur informel, autant de mutations qui bouleversent dans certains cas les structures familiales.

Ces déplacements à travers Casablanca engendrent aussi des multiples représentations que nous abordons maintenant à travers des "ballades urbaines" en compagnie de quelques relogés.

[365] Ces emplois représentent 27 % des 344 chefs de ménage actifs relogés de l'Ancienne Médina vers Attacharouk. (source : enquête ménage, AUC 1989).

CARTE N° 13 : LIEUX DE TRAVAIL DES CHEFS DE MÉNAGE RÉSIDANT DANS LES FAUBOURGS DE L'ANCIENNE MÉDINA, 1989 (344 personnes ensuite relogées à Attacharouk).



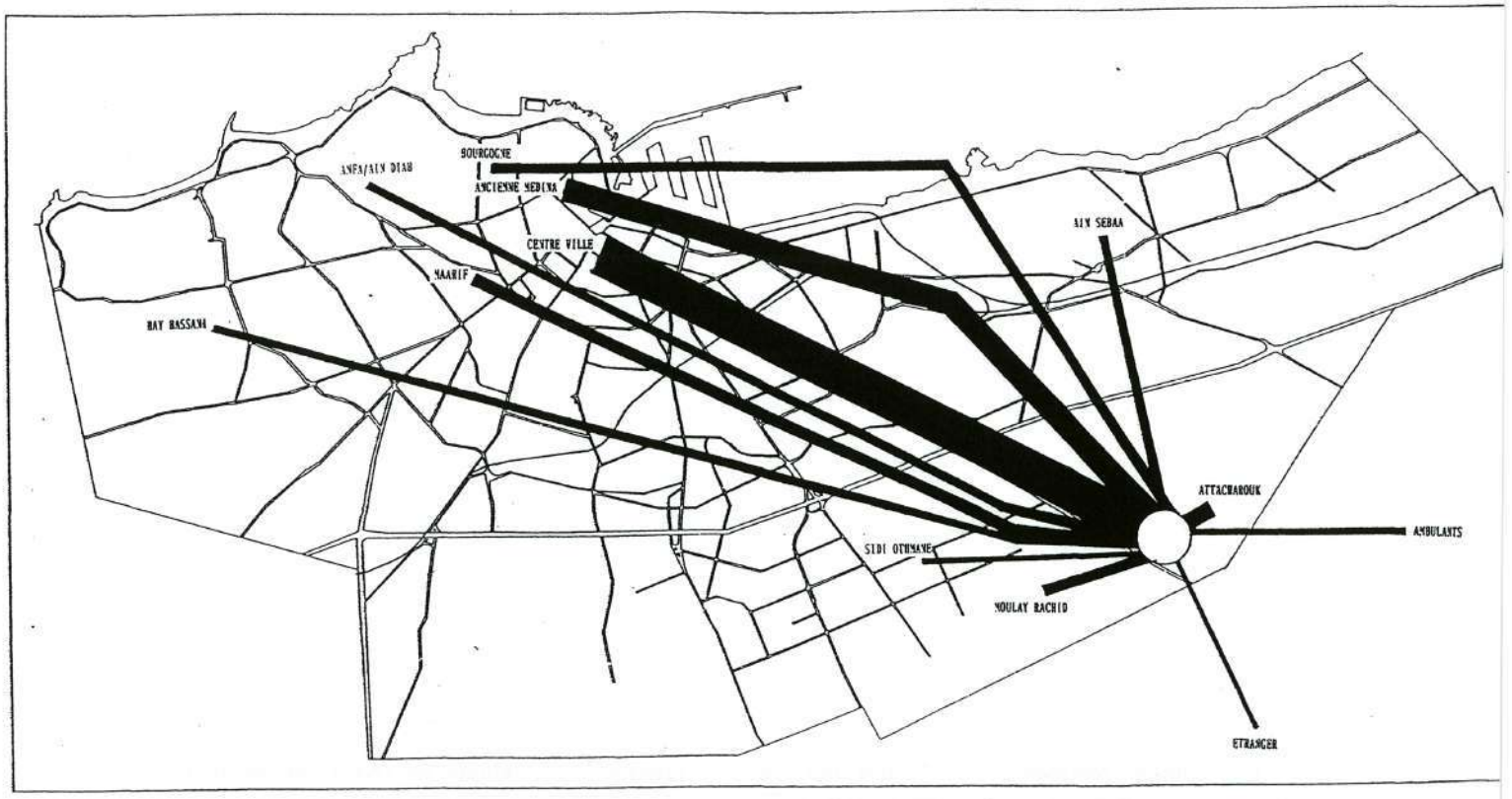
Sources: enquête socio-économique de l'A.U.C., 1989
Atlas de la Wilaya de Casablanca, Urbama et Grec, 1990

0 1 Km

Quartier industriel
Route
Autoroute
Voie Ferrée
Limite du périmètre urbain

200
100
50
20
10
2
nb. de chefs de ménage actifs

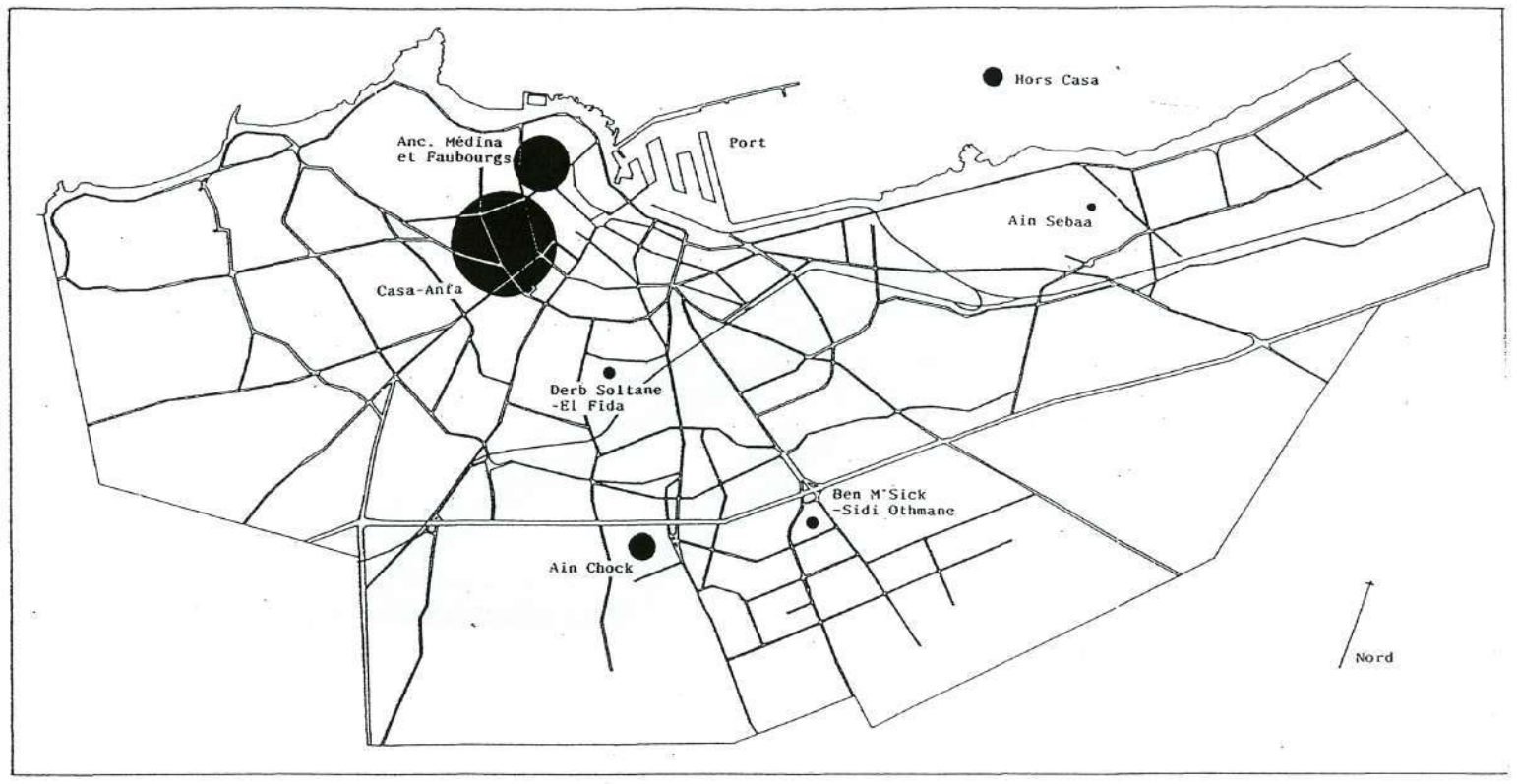
CARTE N° 14 : LIEUX DE TRAVAIL DES ACTIFS DÉPLACÉS DES FAUBOURGS VERS ATTACHAROUK, 1996 (enquête sur 1/5ème des ménages relogés)



0 1

3
6
9
15
30 actifs

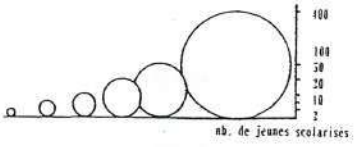
CARTE N° 15 : ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES FREQUENTES PAR LES JEUNES DES FAUBOURGS DE L'ANCIENNE MÉDINA, 1989 (564 jeunes ensuite relogés à Attacharouk).



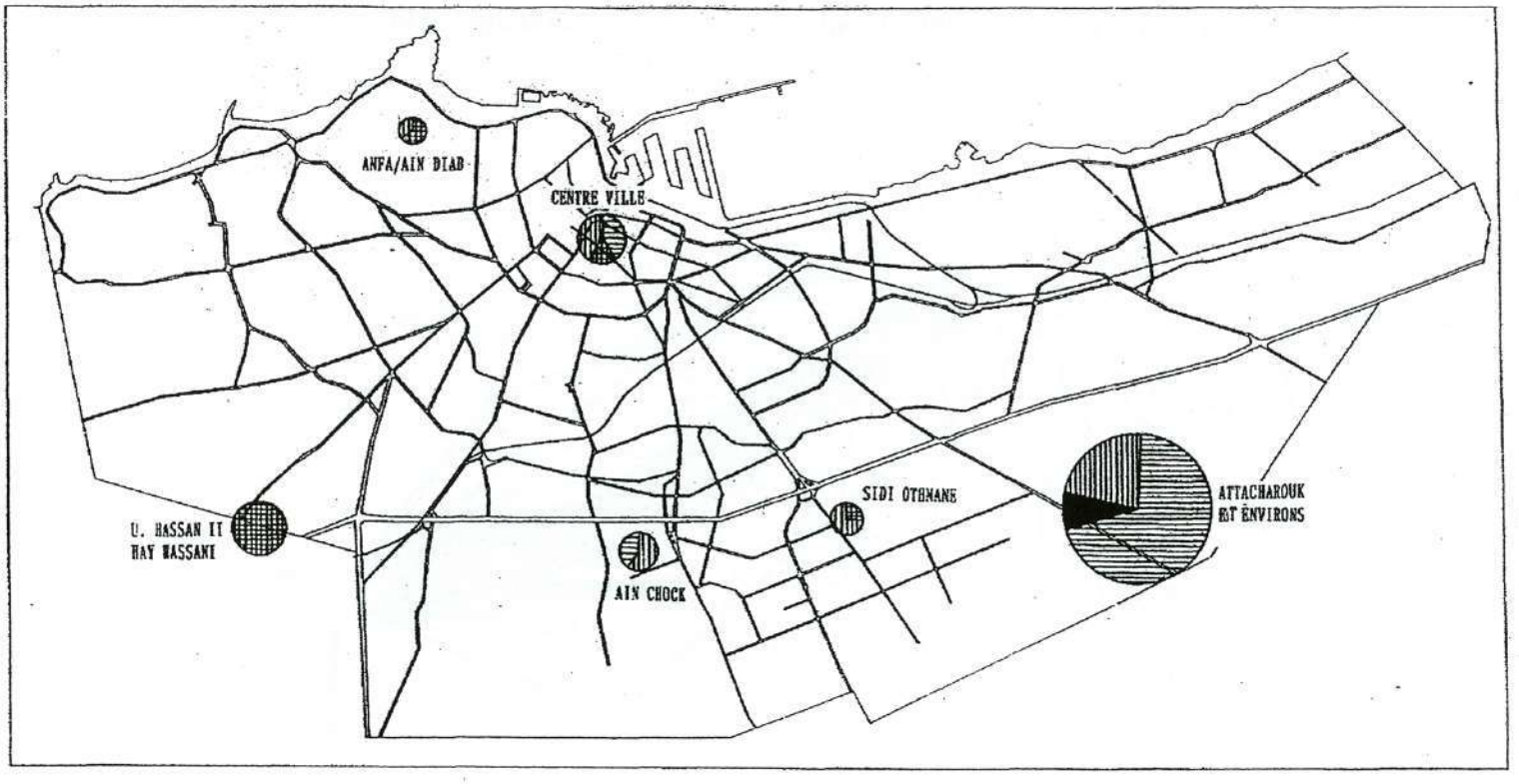
Sources: enquête socio-économique de l'A.U.C., 1989

0 1 Km

Route
Autoroute
Voie Ferrée
Limite du périmètre urbain



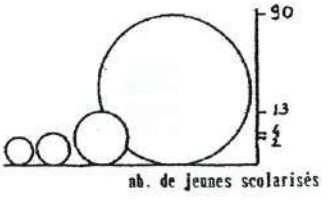
CARTE N° 16 : LIEUX DE SCOLARITÉ DES JEUNES DÉPLACÉS DES FAUBOURGS VERS ATTACHAROUK, 1996. (enquête sur 1/5ème des ménages relogés)



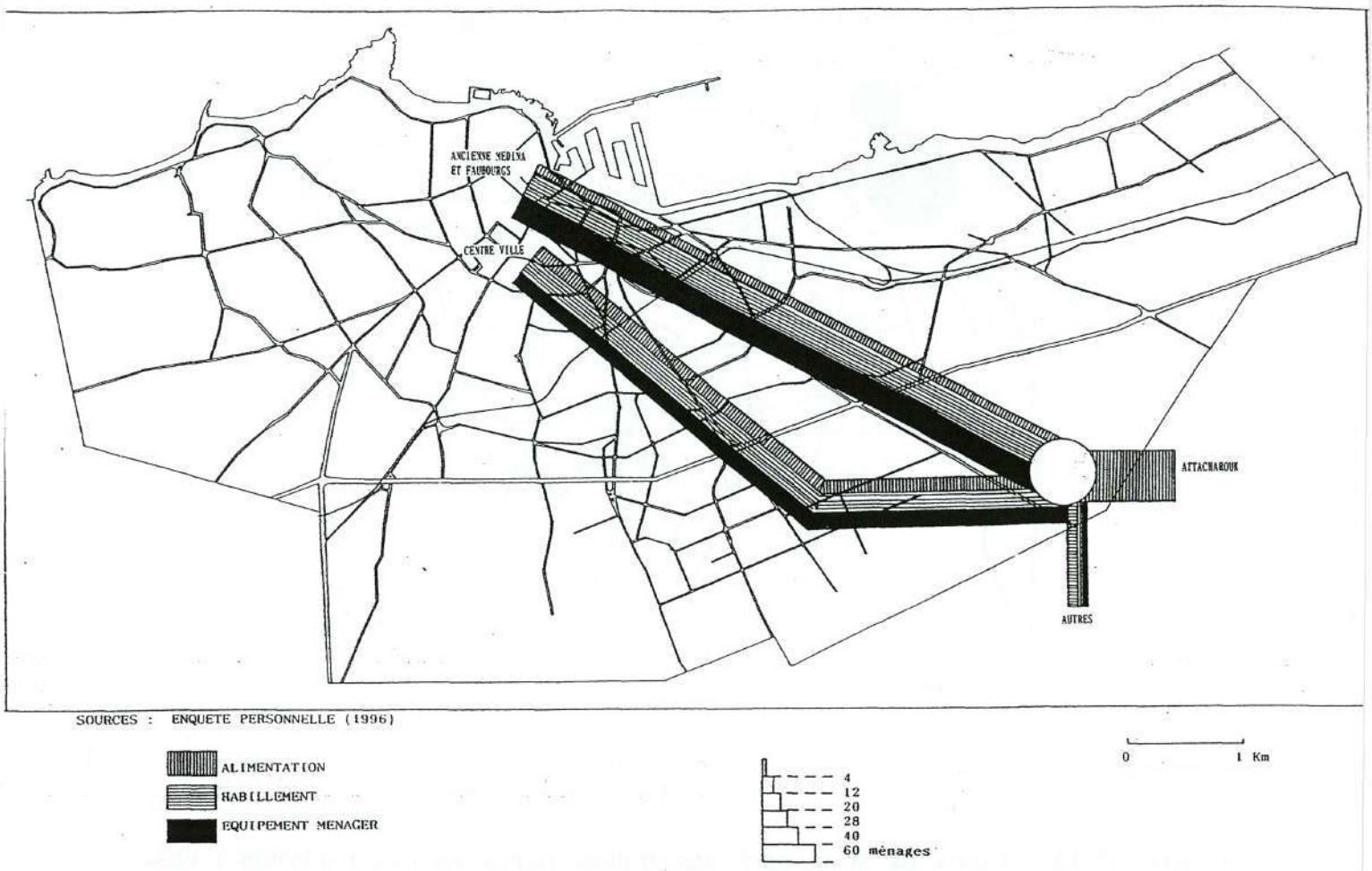
Source : Enquête au 1/5ème, Attacharouk, 1996

0 1 Km

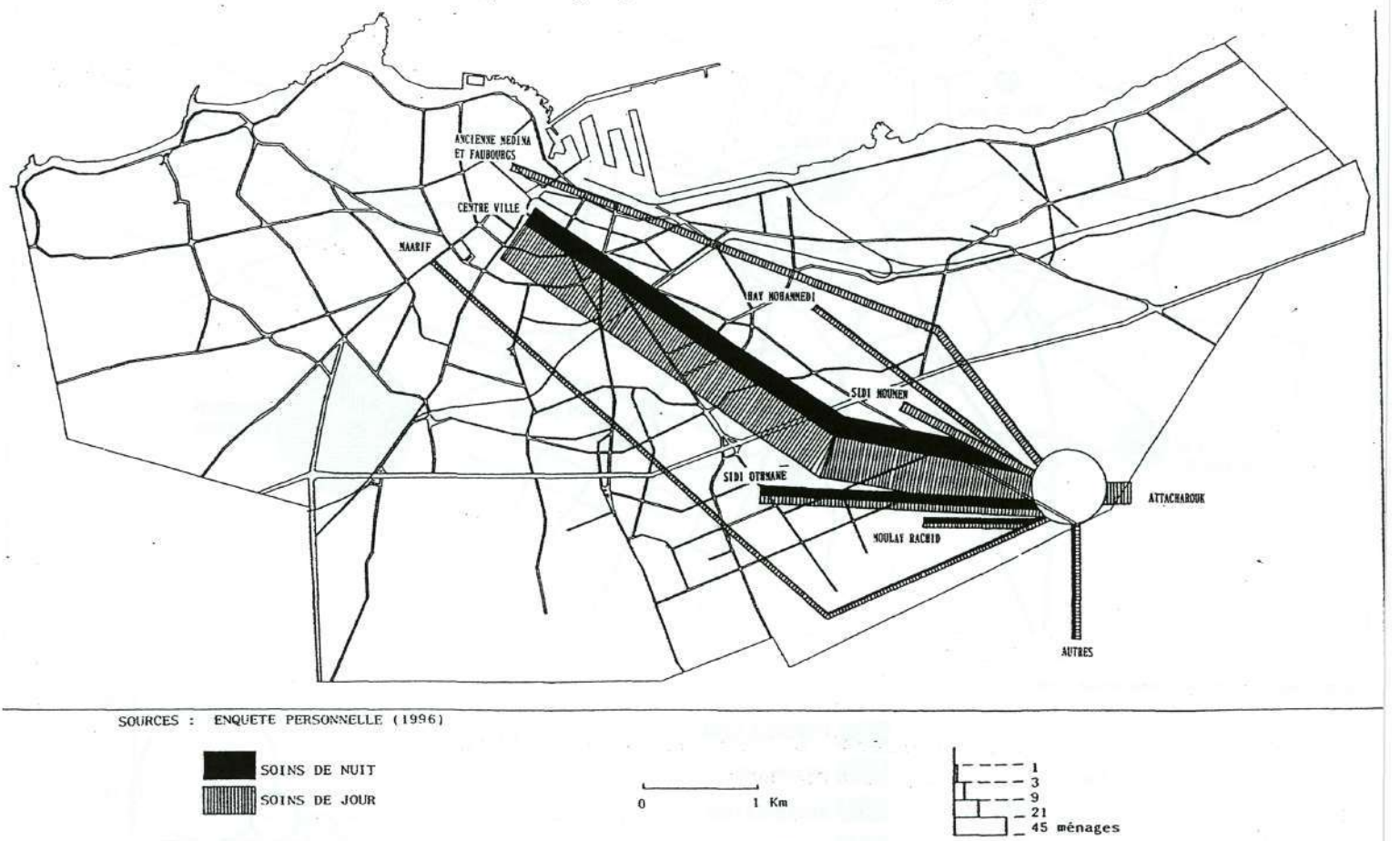
PRESCOLAIRE
PRIMAIRE
SECONDAIRE
SUPERIEUR ET TECHNIQUE



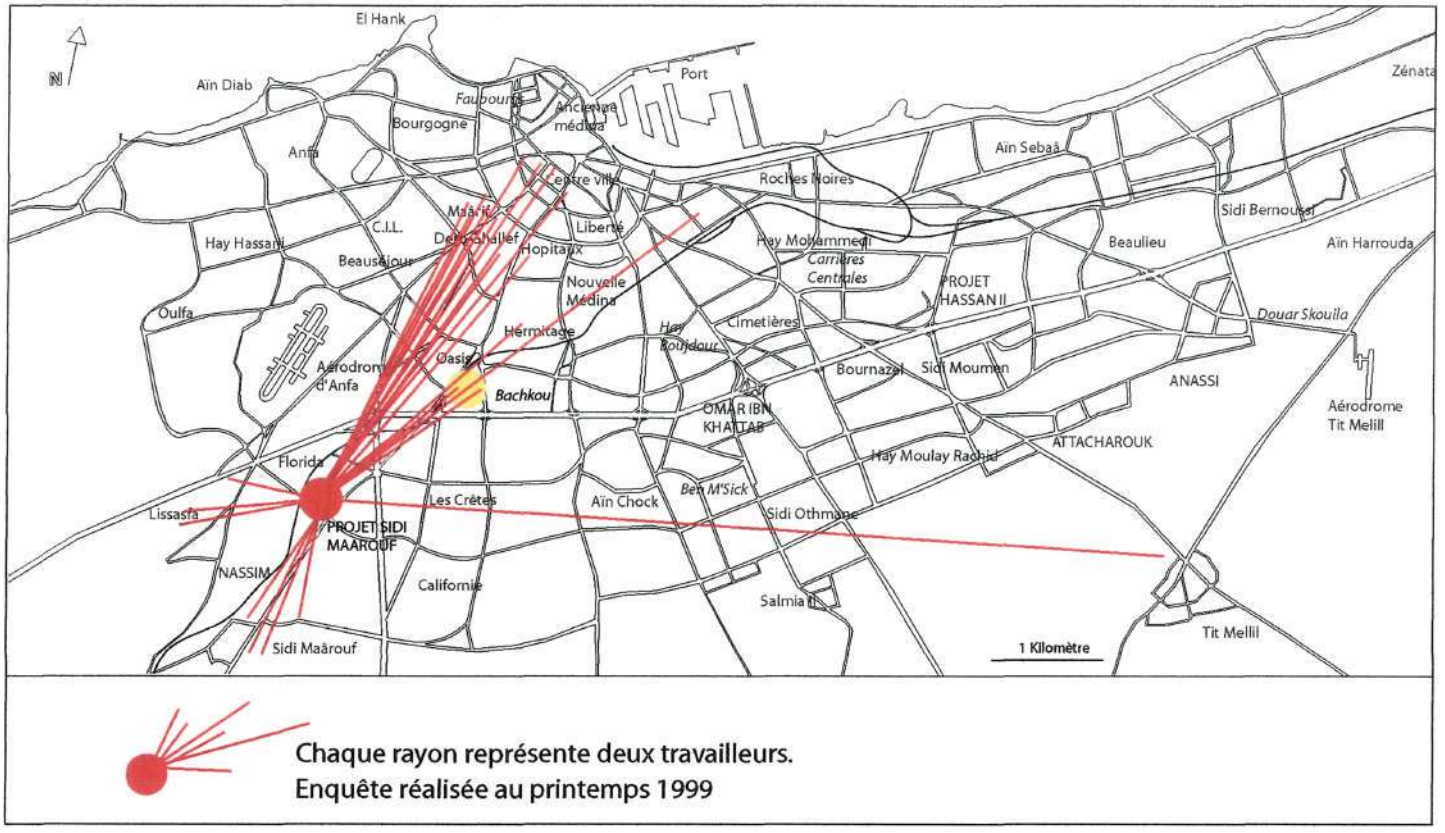
CARTE N° 17 : LIEUX D'APPROVISIONNEMENT FRÉQUENTÉS PAR LES MÉNAGES DES FAUBOURGS RELOGÉS À ATTACHAROUK, 1996. (enquête sur 1/5ème des ménages relogés)



CARTE N° 18 : LIEUX DE SOINS MÉDICAUX FRÉQUENTÉS PAR LES MÉNAGES DES FAUBOURGS RELOGÉS À ATTACHAROUK, 1996. (enquête sur 1/5ème des ménages relogés)

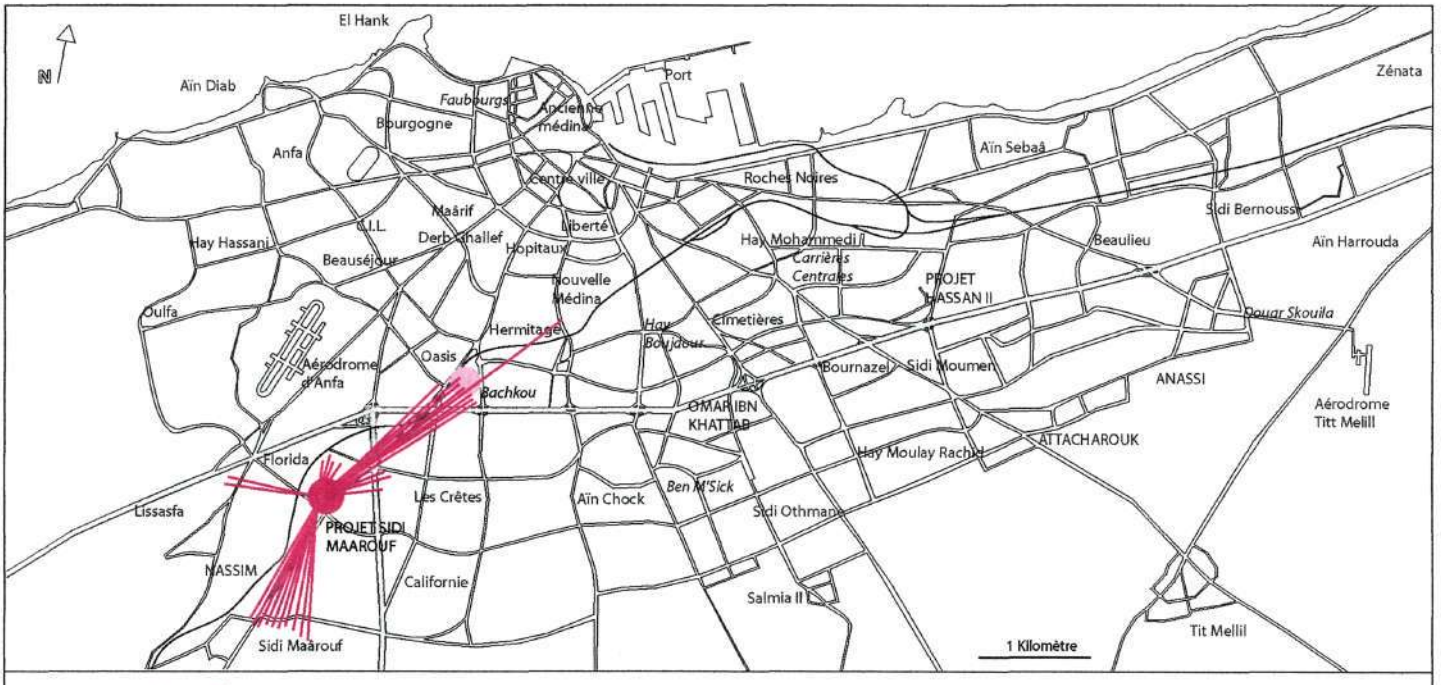


CARTE N°19 LIEUX DE TRAVAIL DES HABITANTS DU PROJET SIDI MAAROUF RELOGES DE BACHKOU. 1999



Chaque rayon représente deux travailleurs.
Enquête réalisée au printemps 1999

CARTE N°20 LIEUX D'ACHATS ALIMENTAIRES DES HABITANTS DU PROJET SIDI MAAROUF, 1999



Chaque rayon représente quatre personnes déclarant fréquenter le quartier ou le souk pour ses achats alimentaires.
Enquête réalisée au printemps 1999.

2. La ville, support hiérarchisé des comportements.

Les déplacements des relogés, plus fréquents et plus longs depuis les cités que depuis leurs anciens quartiers, ne revêtent pas tous la même forme. Déplacements de loisirs pour échapper à la cité, déplacement contraint pour le travail, créent les images d'une ville aux multiples visages.

Ces images, composées de lieux attractifs mais aussi répulsifs semblaient difficiles à aborder dans la situation décontextualisée de l'entretien. Reprenant une démarche employée par Laurence Roulleau-Berger dans son étude sur les jeunes nomades de l'agglomération lyonnaise, nous avons parcouru la ville en compagnie de quelques relogés dans l'intention de transcrire leurs récits de ville : "l'idée de ballade urbaine sert alors de médiateur entre des configurations imaginaires et des pratiques ou comportements sociaux dans l'espace urbain. [...] L'espace joue un rôle d'intermédiaire entre le chercheur et le sujet. [...] Il s'agit d'une situation de communication spécifique où l'acteur se constitue progressivement en figure du héros d'une aventure urbaine" (Roulleau-Berger, 1989, p. 56).

Peu compatible avec la présence d'un interprète qui rend les échanges peu naturels et spontanés, c'est avec des relogés maîtrisant le français que nous avons effectué ces voyages plus ou moins organisés autour d'un objectif précis. Nous nous sommes laissés guider vers les espaces qu'ils traversent, qu'ils fréquentent ou qu'ils évitent, en leur demandant de commenter leur ville. Nous retranscrivons ici quatre promenades, sélectionnées par rapport à la diversité des acteurs et à la variété des buts de promenade. Les récits sont complétés par les photographies de la planche n° 12 (p.397), qui bien qu'elles n'aient pas été prises lors des ballades, respectent l'ambiance des espaces traversés[366].

Un déjeuner en ville, mai 1998.

Dounia, relogée des faubourgs vers Attacharouk est la sœur de Mina chez qui nous logions en 1997 (cf. . Partie III, c. L'appartement comme revenu d'appoint). Divorcée, 35 ans, elle vit avec son fils et occupe un emploi de secrétaire dans une petite société d'import-export du centre-ville. Elle nous propose de l'accompagner avec sa famille pour nous montrer son

---

[366] Lors des trois premières ballades, en 1997, cherchant à appliquer la méthode lue dans l'article de Laurence Roulleau-Berger, nous avons accompagné les relogés armé d'un appareil photo. De plus, devant les difficultés que nous avions à leur expliquer notre démarche, les relogés se transformaient en guides touristiques, me montrant ce que je devais voir de Casablanca, ce qui était fort intéressant mais n'est pas le sujet pour nous qui cherchions à écouter "leur ville". Pour les ballades suivantes, nous nous sommes

quartier, l'Ancienne Médina, et déjeuner chez une cousine. Nous les rejoignons à Attacharouk et attendons le bus, peu fréquent le dimanche, en compagnie de Dounia et son fils, Mina et Azzouz ainsi que leur fils. Nous prenons le bus 94 qui relie la cité aux faubourgs en trente-cinq minutes à travers les boulevards déserts : "*Si cela pouvait être comme ça tous les jours, quand je vais au travail ! Maintenant, je ne prends plus le bus durant la semaine, je prends les taxis blancs, même si c'est plus cher, c'est beaucoup plus rapide*". Toute la famille a revêtu ses habits du dimanche, comme les trois autres familles présentes dans le bus. En arrivant Place de Dakar (aussi dénommée Rond-Point *Chimicolor*, du nom de l'ancienne usine qui y était installée), Dounia annonce que nous sommes maintenant arrivés en ville, ce qui coïncide avec le tracé de la ville par Prost. Le bus s'engouffre ensuite sur le Boulevard des Forces Armées Royales bordé de barres d'immeubles des années 1950. Il longe l'Ancienne Médina et les commentaires de toute la famille se font enchanteurs : "*tu vois, ici c'est chez nous, ça c'est un vrai quartier marocain... ça c'est le vieux Casa, c'est le vrai Casa*", allant même jusqu'à affirmer, dans cette recherche d'authenticité, que la muraille séparant la médina de la place des Nations-Unies est très ancienne (elle a été construite en 1992, cf. photo b, planche 1, p. 29).

Du terminus, sur le Boulevard Moulay Youssef, Dounia nous montre la Mosquée Hassan II dont le minaret écrase tous les immeubles alentours : "*Elle a pris toute la place. Avant, il y avait la piscine, la mer, mais maintenant, c'est elle qui fait le paysage, elle est très belle. Je n'y suis jamais allé, juste comme ça pour voir sur le parvis, mais jamais à l'intérieur, c'est pas pour nous*". On passe ensuite, toujours en groupe, devant le terrain vague où Dounia, Mina et Azzouz habitaient trois ans auparavant. Sans poser de question, les commentaires abondent sur la nécessité de leur déplacement à Attacharouk, juste pour un terrain vague qui peut-être deviendra une grande Avenue. Non, ils n'ont jamais vu les plans ni les maquettes du projet, tout ce qu'il savent c'est que ça deviendra un quartier de bourgeois. Nous traversons le Derb Cuba avant d'arriver sous les murs de l'Ancienne Médina (cf. photo f, Planche 12, p. 397). Dounia nous explique qu'il n'y a pas de différence entre les derbs des faubourgs et ceux de la médina : "*ici toutes les rues sont étroites et les maisons sont petites, même si les conditions sont difficiles, c'est bien d'habiter ici quand on n'est pas riche, il y a toujours de l'entraide*". Nous arrivons peu après chez la cousine de Dounia et Mina.

Après le repas, nous suivons le "groupe d'Attacharouk" auquel se sont joints la cousine et deux enfants en bas âge, tandis qu'Azzouz est parti retrouver des amis. Nous partons tous

---

contentés d'accompagner des relogés dans leurs déplacements, motivés par des objectifs précis : invitation à déjeuner, match de foot, drague ou achat, tout en discutant sur les quartiers traversés.

les huit en direction de la fontaine de la place Mohammed V. La traversée de la médina, bondée en ce dimanche après-midi, est assez pénible avec les enfants qu'il faut surveiller. Dounia nous explique qu'ici au moins, ça vit, "*ce n'est pas comme Attacharouk, ici, c'est le vrai Casa*". Nous traversons ensuite sous les arcades une partie du centre-ville moderne qui ne provoque aucun commentaire avant d'arriver sur la place Mohammed V, bordée par des bâtiments administratifs de style néomauresque. Dans la foule qui tourne autour de la fontaine vide (cf. photo c, planche 12, p. 397) Dounia nous décrit l'attrait du lieu : "*ici c'est bien pour les enfants, on ne peut pas venir souvent mais des jours comme aujourd'hui, il faut en profiter, c'est calme, c'est propre, on n'a pas d'endroit comme ça maintenant autour de chez nous. Les appartements, ils sont bien mais si les enfants vont jouer dehors, ils reviennent tout sales. Ici, on peut les laisser jouer, il n'y a pas de problème, c'est rare les endroits comme ça à Casa, les autres, il faut payer, comme les parcs de jeu pour les enfants. Casa, c'est pas une ville pour les enfants ... C'est bien ordonné ici, c'est pas des sauvages comme les gens des douars autour d'Attacharouk, ou de Moulay Rachid, les gens sont bien habillés, ils se tiennent bien.*" Après presque une heure de tour de fontaine, entrecoupés par des pauses pour acheter des friandises pour les enfants, nourrir les pigeons, nous rejoignons la place des Nations-Unies où nous reprenons le bus pour Attacharouk, avec regret : "*Après une journée comme ça, je n'ai pas envie de rentrer là-bas, pourtant je suis bien dans l'appartement, c'est mieux que la chambre de Derb Soufi. Mais on se sent toujours plus chez nous dans l'Ancienne Médina que là-bas. En plus dans le centre, tout est mieux pour vivre, il y a les jardins, les rues propres.* " Elle promet à son fils que la prochaine fois, ils iront jusqu'au Parc Yasmina (un Luna Parc pour enfants dans les jardins de la Ligue Arabe).

Errance dans le centre-ville après un match de perdu, mars 2000.

Après un déjeuner chez ses parents, relogés de Bachkou dans le Projet Sidi Mâarouf, Aziz nous propose d'aller voir un match de foot au stade Mohammed V, situé dans le Maârif. Aziz, 23 ans, travaille chez Pizza Hut après avoir interrompu ses études de Droit. Il dispose d'une certaine autonomie financière par rapport à la famille. Après avoir négocié avec son père l'utilisation de son vélomoteur, nous partons en direction du stade, chacun sur son deux-roues. En passant au dessus de l'autoroute, Aziz tient à marquer cette frontière en affirmant : "*maintenant, nous sommes en ville*". Les quartiers de villas de l'Oasis et de Ferme Bretonne font l'objet de commentaires sur la verdure et la bourgeoisie qui vit ici.

On s'arrête dans un café du quartier de Beauséjour, composé d'immeubles de cinq étages : "*J'aime bien venir dans ce café, souvent je rencontre des amis de la fac, on discute,*

j'aime bien l'ambiance ici, c'est pas comme au Projet Sidi Mâarouf, il y a de l'animation, mais c'est bien, c'est propre". Après avoir salué quelque connaissances, nous partons voir le match en compagnie de deux amis d'Aziz.

Alors que la foule des supporters s'agglutine devant les portillons, Aziz, grand supporter du Raja de Casablanca, compare leurs attitudes à celles des bidonvillois : "*ils n'ont pas d'éducation, c'est comme ceux qui sont restés au bidonville Bachkou*". Le match pour la Coupe d'Afrique se déroule sans suspens et le Raja de Casablanca est battu par l'Africa Sports National d'Abidjan. Morose, Aziz propose d'aller dans le centre-ville, ses amis abattus par la défaite préfèrent rentrer chez eux. Nous traversons le Maârif : "*C'est un quartier que j'aime bien, il y a toujours des filles qui viennent dans les boutiques de luxe, ou seulement pour voir les vitrines et après elles s'achètent la même chose sur les souks. C'est le seul endroit ou on peut les voir et les aborder, les filles*". Mais ce "paradis" des commerces de luxe et de clientes est fermé, et les rues du quartiers sont quasi-désertes (cf. photo b, planche 12, p. 397). Nous poussons la promenade jusqu'au parc de la Ligue Arabe et ses immenses terrasses de café : "*je suis venu souvent ici, c'est vraiment bien, j'ai des souvenirs quand on devait réviser pour les examens, on venait ici et on travaillait toute la nuit, il y avait une bonne ambiance, maintenant, pour moi c'est juste un parc, c'est pour les familles, je voulais juste te le montrer*". Nous laissons les cycles chez un gardien de rue et nous continuons la promenade à pied, nous arrivons dans la rue du Prince Moulay Abdallâh, artère piétonne du centre-ville très fréquentée en cette fin de dimanche après-midi : "*moi, je connais ici, car j'ai eu la chance d'aller dans un lycée loin de Bachkou et ensuite d'aller à la fac, tout ça c'est grâce à mon père, il voulait que j'ai des diplômes. Mais il y a beaucoup de personnes à Bachkou, même ceux qui sont relogés au Projet Sidi Mâarouf, qui ne connaissent rien à Casablanca, ils ne traînent qu'entre eux, et ils restent toujours vers Bachkou ... Ce que j'aime bien à Casa, c'est qu'on peut passer d'un endroit à l'autre, et c'est comme si on changeait de vie, surtout dans le centre-ville, c'est plus libre ici*".

Aller voir la mer, juin 1997

À la recherche d'une ligne de bus pour l'ouest de Casablanca depuis Attacharouk, nous croisons Nouria, la fille d'une voisine, accompagnée par une copine. Elles nous proposent de nous guider et nous partons ensemble à la station de bus toute proche. Notre petit groupe, composé d'un étranger et de deux jeunes filles habillées et maquillées de manière provocante, ne passe pas inaperçu. Alors que nous la croisons tous les jours, c'est la première fois que nous voyons Nouria aussi maquillée et habillée à "l'occidentale", des

vêtements qui détonnent au milieu des djellabas habituellement portées par les femme de la cité. "*Avant, dans l'Ancienne Médina, on pouvait s'habiller comme on voulait, il n'y avait pas de problèmes, mais depuis qu'on est à Attacharouk, c'est comme la campagne, il ne faut pas faire ci, pas faire ça dans la cité. C'est aussi un quartier populaire mais les gens qui sont ici, dès qu'ils voient une fille dehors ils la regardent de travers, surtout nous, les filles de la ville.*"

Nous prenons le bus n° 75 avec lequel nous traversons les communes de Moulay Rachid, Sidi Othmane et Ben M'Sik, vastes lotissements devenus le cœur du Casablanca populaire dans lequel Nouria ne se sent pas à l'aise : "*on ne peut pas descendre habillées comme ça dans ces quartiers, les gens, ils ne savent pas vivre ici, ils ne respectent pas les filles, même si Attacharouk n'est pas bien pour nous, ici, c'est pire*".

Nouria nous propose d'aller voir la mer, ce que nous acceptons. Nous descendons du bus à son terminus sur le boulevard Abdelmoumen, vaste artère bordée des sièges des grandes sociétés marocaines. En attendant un second bus, les regards sur les deux filles sont assez insistants, ce qui semble plutôt les amuser. Nous montons dans un bus pour le centre-ville, pour lequel Nouria propose une définition très réductrice : "*le centre ici, c'est la Place Verdun* (dénommé depuis plus de vingt ans Oued El Maghzen), *la Place des Nations-Unies, quelques rues derrière comme la rue piétonne, et l'Ancienne Médina. C'est ça, le vrai Casa*". Arrivés dans les faubourgs de l'Ancienne Médina, nous comprenons le but de ce voyage, puisque la copine de Nouria retrouve son ami avec lequel elle avait rendez-vous sur une petite place. Nous quittons alors les rues étroites des faubourgs pour rejoindre la mer, à un kilomètre de là, bien que la mosquée Hassan II construite sur le rivage ait l'air toute proche (cf. photo e, planche 12, p. 397). "*Elle est très belle, la mosquée, on peut aller se promener là-bas, mais il y a la police qui surveille tout. Elle est pas pour nous, cette mosquée, c'est pour ça qu'on nous a envoyé à la campagne*". Nous nous dirigeons vers la nouvelle Corniche, vaste no man's land protégé des assauts des vagues par une imposante digue de béton (cf. photo a, planche 12, p. 397)[367]. "*Ici, on peut venir avec des copains, il n'y a que des pêcheurs, c'est romantique avec la mer. Avant je la voyais presque tous les jours. L'été, on partait à la plage à Aïn Diab avec des copines ou avec la famille, on pouvait y aller à pied. Mais maintenant c'est plus possible d'Attacharouk ...la plage la plus proche c'est Aïn Sebâa, mais il n'y a que des ordures et des rochers là-bas, c'est mon frère qui me l'a dit. En plus la population, c'est que des campagnards ou des gens des*

[367] C'est sur ce terrain gagné sur la mer et assaini par la réalisation d'un collecteur d'égout qui auparavant se déversaient dans la baie, que la SONADAC ambitionne de faire construire avec l'aide d'investisseurs étrangers, la "Nouvelle Corniche", vaste zone d'immeubles réservés aux loisirs et à l'hôtellerie.

bidonvilles, c'est dangereux d'aller sur cette plage quand on est une fille". Alors que les amoureux "s'isolent" au milieu de ce terre-plein désert en ce lundi après-midi, Nouria nous explique sa vision de la ville : "*Casa, c'est avant tout une ville pour les travailleurs, les gens, ils viennent ici et tout ce qu'ils veulent c'est de l'argent. Ils ne veulent pas une belle ville car ils n'ont pas l'intention de rester ici. Moi c'est différent, je suis née ici, et j'ai vraiment envie de vivre bien ici. Attacharouk, c'est juste temporaire, j'espère que je pourrais retourner dans le centre ou bien dans la Nouvelle Médina, ce sont des quartiers qui sont bien pour vivre.*"

Nous arrivons ensuite dans le quartier Bourgogne et nous installons tous à la terrasse d'un café. Nouria a travaillé non loin de là dans une petite usine, pendant un an, avant le relogement. "*Ici, on est vraiment libre, même si ce n'est pas un quartier chic, on peut venir boire avec des garçons, on a beaucoup plus de liberté ici qu'à Attacharouk ... à Derb Soufi dans les faubourgs on ne pouvait pas faire ce qu'on voulait mais comme c'était proche du centre, on pouvait s'échapper. Maintenant, ça coûte cher, on ne peut pas venir quand on en a besoin, il faut prévoir*". Le bus 94 nous ramène ensuite vers Attacharouk, vers la "*prison*" selon Nouria.

La ville marchande, octobre 1998.

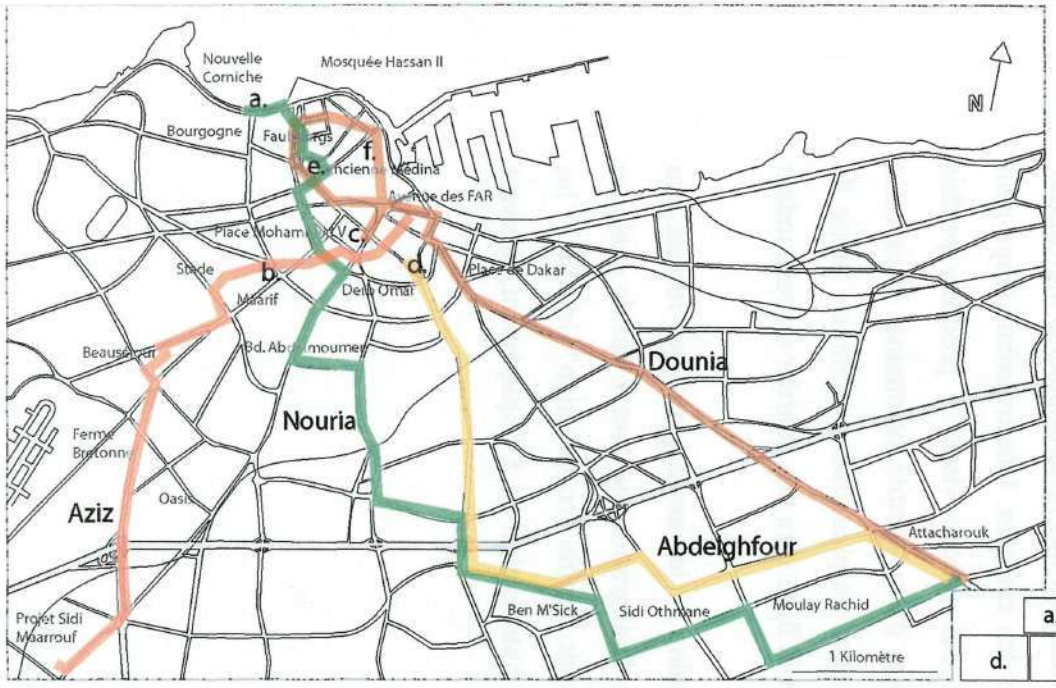
Nous rejoignons Abdelghfour vers huit heures, un mercredi où exceptionnellement la boutique sera fermée pour la matinée. Nous partons en *grand taxi* pour le centre-ville afin d'acheter des marchandises : gadgets, revues et diverses arachides. En traversant Moulay Rachid, puis Sidi Othmane, Abdelghfour dit ne rien connaître de ces quartiers : "*moi, ça fait pas longtemps que j'habite à Casa, en plus je suis tout le temps à la boutique, si on me laisse ici, je suis perdu. De la ville, je connais les faubourgs de l'Ancienne Médina, le centre avec Derb Omar où l'on va, et aussi Attacharouk. Depuis que je suis là-bas, je ne bouge plus, Attacharouk, c'est comme une île, les seules fois où je sors, c'est pour aller au hammam à Sidi Moumen*". Le taxi se faufile dans la circulation très dense de la route de Médiouna (actuellement Boulevard Mohammed VI), et nous arrivons vers neuf heures à Derb Omar. Ce quartier de commerce de gros est singulier dans le centre-ville et constitue le cœur de l'approvisionnement du Maroc. Des camions venus vides de tout le pays (cf. photo d, planche 12, p. 397) repartent le soir chargés de produits pour les souks, les épiceries du pays. Rue de Strasbourg, nous nous arrêtons devant plusieurs boutiques pour acheter des gadgets et des revues d'occasion : "*c'est mon père qui m'a montré tout ça quand je suis arrivé à Casa, il m'a présenté à ses fournisseurs. Je connais la plupart car ils sont de ma région, de Tata ou d'Agadir ... les produits sont bien ici, pour le commerce,*

c'est mieux d'être à Casa. Dans le sud, si tu veux quelques chose, tu vas au souk, tu trouves les mêmes produits qu'ici mais en plus cher". Dans cette course contre la montre, entrecoupée par des pauses pour prendre le thé avec certains fournisseurs, lointains cousins, Abdelghfour repère et compare les gadgets fabriqués en Chine qui viendront peupler les vitrines de sa boutique. Chargés de sacs remplis de ces trésors, nous reprenons un grand taxi pour Attacharouk. "*c'est toujours comme ça quand je vais dans le centre, je peux juste fermer la boutique une matinée, c'est toujours la course à Casablanca, tout doit se faire très vite, on ne peut pas voir la ville, on n'a pas le temps. De toutes façons, il n'y a rien à voir ici, c'est juste pour le bisness*".

Les ballades réalisées avec ces quelques relogés dévoilent des représentations de la ville restant liées à la culture et à l'histoire personnelle de ces individus. Pourtant, certaines représentations communes transparaissent dans ces quatre discours, énoncés par des personnes appartenant à un milieu assez cultivé par rapport au reste des relogés (ils parlent tous les quatre le français et pratiquent la ville dans son ensemble). Pour ces citadins, la ville de Casablanca semble extrêmement polarisée et toutes le promenades nous ont rapproché du centre, que ce soit pour des activités de loisir ou professionnelles. La ville ainsi dessinée possède des espaces de relative liberté, et d'autres où le contrôle social codifie et limite fortement toute pratique dans l'espace public, notamment pour les femmes et les jeunes filles. Les quartiers populaires de la périphérie, dont les habitants sont représentés comme mal-éduqués, sont sans cesse dénigrés et comparé au centre-ville qui est, quant à lui, paré des vertus de propreté et de beauté. Selon les relogés suivis, ce ne sont donc pas les mêmes normes qui sont imposées à la périphérie et dans le centre. Rétrogrades et peu urbaines, celles qui régissent la périphérie engendrent des espaces peu valorisants. À l'opposé, dans le centre, les normes semblent beaucoup plus lâches, une liberté due à l'anonymat, associée, paradoxalement, à une plus grande présence des forces de l'ordre, cette configuration serait garante d'un ordre et d'une sécurité appréciés.

La volonté de transformer les espaces périphériques délaissés en quartiers urbains par l'implantation des complexes résidentiels semble donc mise en échec par la persistance de telles représentations. On peut cependant nuancer ce constat en rappelant que les relogés en compagnie desquels nous avons parcouru la ville sont tous mobiles et ne représentent pas ceux qui sans moyens restent captifs des cités.

Planche n° 12
En ville avec les relogés



a. La "nouvelle corniche" en friche.
b. Le Mâarif et le "twin center", un quartier commerçant désert le dimache.
c. La fontaine de la place Mohammed V, promenades en famille le dimanche.
d. Rue de Strasbourg au Derb Omar, artère commerçante du Maroc.
e. Limite des faubourgs de l'Ancienne Médina, surplombés par le minaret de la Mosquée Hassan II
f. Muraille de l'Ancienne Médina, vers Sour Jdid

Photos : Hauw 1997 - 200

Qu'ils soient captifs ou mobiles, les relogés adoptent des comportements citadins, organisant la vie de leur cité et parcourant la ville dans son ensemble. Ces actes et ces représentations ne semblent pas consécutifs au relogement mais plus à leur histoire urbaine, souvent ancienne, qui, auparavant latente, peut s'épanouir dans un habitat plus sécurisant.

Autrefois identifiés à des espaces misérables, les anciens habitants de Ben M'Sik, Bachkou et dans une moindre mesure ceux des faubourgs, essayent de s'intégrer dans leur nouveau quartier, dans la ville. Les plus mobiles cherchent à se définir comme casablancais tandis que d'autres, plus nombreux, se définissent de la cité : "on est d'Attacharouk, du *mouchra* Sidi Maârouf, ou encore de Nassim", formant ainsi autant d'espaces spécifiques.

Parcourues, surveillées, transformées, elles constituent des espaces vivants dans lesquels se développement différents niveaux de sociabilité. À partir de l'exemple de la cité Attacharouk, on peut suivre l'évolution des rapports entre les différents groupes représentatifs de la mixité imposée par les aménageurs. Dans un premier temps, relativement court, les regroupements communautaires divisent la cité, une étape que l'on retrouve dans la formation des amicales. Mais avec la diffraction sociale induite par le relogement, ces communautés éclatent, tandis que naissent des comportements individuels, symbolisés par la perte de pouvoir de mobilisation des amicales. Une troisième étape peut se définir comme une intégration, soutenue par des actions visant à produire parfois symboliquement une nouvelle société et la création d'une identité commune. Mais cette cohabitation est fragile, elle est vécue par les ménages les plus aisés comme une phase de transition, constituant un facteur répulsif entraînant la fuite vers des quartier correspondant plus à leur statut socio-économique.

Ces départs ne semblent inquiéter ni les municipalité ni les aménageurs qui restent peu réceptifs aux recherches de dialogue et aux actions d'intégration qui sont le fait de quelques habitants organisés en amicales. Bien qu'Attacharouk signifie "coopération", le rôle et les moyens des aménageurs et des élus s'arrête à la construction et à l'équipement, souvent tardif, des cités.

Henri !

L'installation des populations relogées dans les complexes résidentiels opère de nombreux bouleversements dans la vie de ces ménages, et par réaction, sur la morphologie de ces cités dont ils sont les premiers occupants. Pour les architectes et urbanistes, ces nouveaux quartiers aux marges de la ville, ont constitué lors de leurs élaborations de véritables utopies qui cherchaient, par la morphologie des quartiers ainsi que par l'accession généralisée à un logement sain, à promouvoir une nouvelle urbanité pour la périphérie et une meilleure intégration des classes populaires dans la société. Sur d'autres terrains, notamment en France, André Raymond relevait le caractère chimérique de ces grands schémas d'avenir pour des quartiers non encore investis par la population. "Disons le tout net : il apparaît aujourd'hui évident que les planificateurs dans l'espace sont à peu près incapables de prévoir ce qui va se passer après l'exécution de leurs plans, dès l'instant qu'ils sortent des limites du bon sens qui veut qu'un projet de teinturerie entraîne une certaine activité dans le domaine du nettoyage des vêtements, ou un projet d'école quelque afflux de bambins. Hormis ces limites assez étroites de la prévision, on ne peut qu'être fasciné par la facilité avec laquelle les planificateurs décrivent ce qui va se passer à l'intérieur de leur projet. Cela va de la paranoïa simple et gentille [...] à la paranoïa rationalisatrice plus redoutable." (Raymond, 1984, p.66)

Cependant, dans la périphérie casablancaise, l'absence de suivi des projets une fois édifiés et la gestion défaillante des espaces publics par des municipalités exsangues, permet, mais aussi contraint les habitants d'adapter le quartier à leur convenance et à y instaurer une vie urbaine. Ces interventions n'ont pas seulement lieu dans l'espace privé des appartements standards que leurs habitants, selon leurs moyens et leurs besoins s'empressent de personnaliser, mais aussi sur l'espace public. Les relogés comme les acquéreurs développent très vite des stratégies de marquage des cités qui constituent des phénomènes de territorialisation matérielle et symbolique. Ceux-ci se manifestent par l'apparition d'équipements parallèles, d'interventions sur le bâti et ses abords, mais aussi sur les rapports avec le voisinage notamment le groupe d'origine.

Ces reformulations spatiales et sociales semblent plus souvent individuelles que collectives. Cependant, la baisse des communautarismes ne touche pas tous les relogés de la même façon. Pour les ménages les plus aisés, elle favorise leur intégration dans la société urbaine et permet une affirmation de l'identité individuelle. Par contre, pour les relogés les plus démunis, même si l'appartement est recherché pour la sécurité qu'il apporte (physique avec ses murs mais aussi symbolique pour le statut de propriétaire), le

relogement s'accompagne invariablement par une fragilisation du niveau de vie. On peut s'interroger sur les desseins des aménageurs, a posteriori naïfs, pensant résorber la pauvreté par l'accès au logement sans autre assistance. Cette prédominance des raisons spatiales sur le social semble fortement ancrée dans la culture de l'aménagement urbain au Maroc, et les relogements en immeubles collectifs en constituent le dernier exemple.

Relogés dans les cités et livrés à "eux-mêmes", les habitants prennent alors des dispositions pour qu'il se passe quelque chose dans leur intérêt. Ces interventions reflètent plusieurs conceptions de l'avenir des cités, parfois en contradiction. En oeuvrant au développement des activités commerciales sur l'espace public, certains tentent de les transformer en "quartiers populaires", ou la vie serait plus facile. D'autres, notamment les amicales de propriétaires, qui ne comptent pas seulement les habitants les plus aisés, cherchent à conformer la cité avec les plans des aménageurs, réclamant ordre, calme et propreté.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Aborder Casablanca par l'intermédiaire d'opérations de relogement en cours de réalisation fournit une occasion privilégiée d'approcher la ville dans ses dynamiques. Animées par les aménageurs (au sens large) qui définissent les politiques urbaines en tentant de répondre aux attentes des habitants, elles sont aussi formulées par ces derniers, qui, dans un mouvement parfois inverse, tentent de négocier, de contourner ou d'influencer les aménagements. C'est à travers cette confrontation que se modèle la ville que nous avons étudiée depuis les années 1990, physiquement avec l'implantation des complexes résidentiels dans sa périphérie, mais aussi symboliquement avec la définition, demeurant souvent théorique, de la place de chacun dans la société urbaine marocaine.

Les mouvements et les échanges urbains évoqués dans cette étude ont été examinés à travers une trame s'appuyant autant sur l'analyse spatiale que sociale. En outre, nous avons privilégié la pluralité des sources, collectionnant les coupures de presse, les documents promotionnels, guettant les passages des annonces télé ou radio-diffusée, rencontrant les aménageurs dans leur travail et les habitants dans leur quartier. Cette masse d'informations collectées et classées depuis 1996 nous a permis de multiplier les angles d'approche des cités de relogement, dans leurs diverses existences, des projets et leurs représentations, jusqu'à leurs fonctionnements une fois habitées. Notre approche géographique articulée autour des programmes de relogement récentes a nécessité des changements d'échelle et de perspectives. Les regards portés sur la totalité de la ville ainsi que les retours en arrière de la première partie ont formé une observation historique du développement de la périphérie casablancaise à travers la projection et la mise en œuvre des quartiers d'habitat populaires. Des "digressions" vers la sociologie et la politique de la ville dans la seconde partie ont servi de base à l'analyse des modes opératoires des aménageurs et aux rapports qui les lient aux mal-logés. Enfin, grâce à des méthodes d'approche empruntées à l'anthropologie et à la sociologie, l'observation des différents modes de vie développés dans les cités, a constitué lors de la troisième partie l'occasion de prendre "à revers" les projets de relogement des aménageurs ainsi que les idéaux qu'ils véhiculent.

RETOUR SUR LES CONCEPTIONS D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT .

Lors de la première partie, nous avons défini la nature des espaces insalubres dans la ville et leur contexte de création dans Casablanca "la moderne" qui a secrété les premiers bidonvilles au Maroc. En réaction à ce type d'habitat, autant que pour développer et structurer la ville, les aménageurs n'ont eu de cesse de développer des interventions multiples. Cet historique dépeint la mise en place progressive d'une véritable culture d'aménagement urbain à Casablanca dont les dispositions générales ont été longtemps novatrices mais sous-dimensionnées. La question de l'habitat adapté, pour les Marocains Musulmans sous le Protectorat puis pour les populations définies comme démunies après l'indépendance, a constitué le cadre de politiques, souvent élaborées dans des contextes critiques, répondant à posteriori à chaque "soubresaut" de la ville et de ses habitants. Sans cesse reformulées dans l'urgence, les actions en faveur du logement populaire, composées de ruptures, d'expérimentations et d'applications de modèles, ont engendré des formes urbaines peu lisibles, du moins dans sa périphérie. Ces ruptures ont, en outre, favorisé à différentes époques une "amnésie" des personnes et organismes chargés de la gestion de la ville et cherchant à loger décemment l'ensemble de la population casablancaise. Ainsi l'objet de notre recherche, les complexes résidentiels, et l'avènement de l'idée de l'habitat collectif "pour tous" sont actuellement décrits par les responsables politiques et les architectes comme des innovations marquantes dans la croissance urbaine depuis le début des années 1990 à Casablanca. Or, on observe à travers l'histoire urbaine et architecturale que des quartiers d'immeubles collectifs ont été construits dès les années 1950 pour les classes populaires marocaines et beaucoup plus tôt pour les Européens puisque les premiers immeubles de rapport pour l'hébergement des ouvriers sont apparus dès 1918.

Sous l'action des promoteurs privés et publics, les quartiers et lotissements préconisés par cette quête du logement populaire idéal forment une périphérie hétéroclite et morcelée, dont les frontières, suivant les plans d'aménagements successifs, adoptent des schémas radioconcentriques puis linéaires. Composées par des quartiers autrefois "fleurons" de mouvements architecturaux et désormais méconnaissables sous les transformations des habitants, les marges de la ville comprennent aussi, sous l'action de spéculateurs insatiables, de nombreux terrains vacants, comme autant de dents creuses renvoyant l'image d'une croissance débridée de la ville que les aménageurs tentent, souvent vainement, de juguler. Dans la périphérie mais aussi dans les quartiers centraux coexistent aussi d'autres espaces, considérés, en théorie, comme vides sur les cartes et plans officiels de Casablanca mais sur lesquels sont implantés des bidonvilles et des quartiers clandestins non légalisés. Issus du savoir-faire des habitants tout autant que de la relégation organisée de certains (nouveaux) citadins, ces espaces d'habitat précaire sont aussi l'expression de

l'échec, ou du moins, du sous-dimensionnement des programmes de logement à destination des classes populaires. La non-reconnaissance de ce "savoir-faire" constitue le seul élément stable des politiques de la ville qui se décrivent elles-mêmes comme des luttes contre l'habitat insalubre.

C'est dans cette lutte que sont apparues, à partir de la fin des années 1980, les cités de relogement en habitat collectif, adaptations pour les classes sociales les plus démunies d'une typologie urbaine jusqu'alors réservée aux quartiers résidentiels d'un standing supérieur. Elles font suite à quatre décennies de politique de lotissement dans lesquels les mal-logés maîtrisaient, sous l'encadrement des autorités, la construction de leur nouvel habitat. En "confisquant" toute compétence de construction aux habitants, la programmation des complexes résidentiels semble constituer une tentative (inavouée de prime abord) de mainmise des professionnels de l'urbanisme sur la composition de la ville. L'influence de ces acteurs se manifeste par la programmation de quartiers et d'équipements monumentaux, rappelant à chacun le pouvoir de l'autorité dans la périphérie et cherchant, à l'aide de quelques artifices, à promouvoir une image "urbaine". Certains de ces projets sont certes destinés aux mal-logés et aux classes sociales défavorisées, mais les faiblesses des programmations sur le plan financier ainsi que sur le plan social font passer cette aide au logement pour une politique en trompe l'œil, où les maquettes et les brochures en papier glacé seraient aussi importantes que les relogements effectifs. C'est donc en premier lieu un projet de (re)qualification urbaine qui prend progressivement racine dans les espaces périphériques, où désormais différentes formes d'habitat, lotissements, quartiers précaires et complexes résidentiels côtoient les grands équipements excentrés pour leurs nuisances.

Avec l'étude des relations entre aménageurs et "aménagés", du processus d'identification des individus à reloger jusqu'à l'installation dans les appartements, la seconde partie de notre étude révèle un climat d'ignorance et de méfiance mutuelle. Théoriquement liés par une volonté commune, les uns cherchant à promouvoir une ville meilleure pour les habitants, et les autres cherchant à se loger décemment pour une vie meilleure, la collaboration de ces deux catégories d'acteurs est bien souvent restreinte. Les rares occasions de dialogue observées révèlent des tensions et des intérêts divergents dans une politique assez autoritaire et déconnectée du terrain. Prenant comme "unité de mesure" la famille dans son ensemble et, pour les bidonvillois, l'enclos de la baraque, les relogeurs, manquant d'organismes relais locaux, ne disposent que d'une vision dépersonnalisée et statistique des ménages. Cette méconnaissance amène nombre d'aménageurs à se poser en "sauveurs", sans qui les populations démunies n'auraient pas d'avenir, et dont les actions se doivent d'être spectaculaires. De leur côté, les mal-logés, groupes relativement uniformes avant le relogement, ne composent cependant pas une force de négociation efficace. Souvent échaudés par l'échec de projets d'amélioration de l'habitat antérieurs, et ne disposant pas

de structure associative derrière laquelle se rassembler (toute initiative dans les bidonvilles est généralement bâillonnée par les pouvoirs publics, et ne subsistent en réalité que des associations sportives), les mal-logés adoptent majoritairement des attitudes discrètes et attentistes lors des phases préliminaires des opérations.

Alors que la confrontation directe des aménageurs et des habitants est soigneusement évitée lors du long processus de relogement, l'observation des modes d'appropriation des complexes résidentiels nous a permis, lors de la troisième partie, d'apprécier les décalages existant entre les représentations des relogeurs et des relogés, à propos de l'accès à un logement sain, à la ville légale. Considérés comme un aboutissement pour les premiers, ces passages ne semblent que le point de départ, attendu ou subi, de transformations et de trajectoires sociales variables pour les seconds. En dehors du contrôle du bâti des cités, un rôle parfois envisagé comme celui d'un artiste protégeant son œuvre (la SONADAC et "sa ville nouvelle" Nassim) ou plus prosaïquement comme celui d'un commerçant astiquant sa vitrine (la société Anassi et "sa" cité éponyme), les cités sont livrées à la gestion des nouveaux copropriétaires, relogés et acquéreurs. Sans soutien social particulier de la part des autorités, les relogés "découvrent" seuls les coûts et les devoirs de la vie en habitat collectif légal. Cette appropriation, dont l'intensité est en corrélation avec les revenus des ménages, s'accompagne aussi de la possibilité de se soustraire à leur environnement. C'est sur ce point, composé physiquement par des portes et des murs, et mentalement par la nouveauté de la situation, le déracinement, que se diffractent les comportements individuels dans les cités.

Les habitants redéploient leurs pratiques et leurs réseaux sociaux, selon des schémas dont le plus marquant semble être la rétraction des réseaux de voisinage. Elle n'est cependant pas synonyme d'une diminution de la convivialité mais plutôt de la fin, dans certaines mesures, des obligations quotidiennes envers la "communauté" dont l'esprit s'amenuise dans les cités de relogement. Au delà de l'originalité morphologique (en passe de devenir une généralité), les complexes résidentiels accueillant des relogés ne diffèrent pas des quartiers populaires de la périphérie. Seule la recherche d'une sécurité par le gardiennage constant des espaces publics fait exception, mais elle semble plus liée à la difficulté de contrôle des espaces interstitiels qu'à l'adoption délibérée de pratiques ayant cours dans les quartiers plus aisés. De même, si la relégation est parfois durement ressentie par les habitants des cités, leurs déplacements et leurs représentations, variables selon chacun, dessinent une ville polarisée où l'attraction du centre-ville et de quelques points de la périphérie (les zones industrielles et les souks) restent prédominante. Les complexes résidentiels vécus par les relogés constituent donc de véritables quartiers populaires s'ajoutant comme des

pièces de puzzle dans les interstices (ou aux marges de la ville) au détriment du projet d'une périphérie multipolarisée préparé par les aménageurs.

CHANGEMENTS ET PERMANENCES DANS L'AMÉNAGEMENT DE CASABLANCA.

Entre considérations sociales et volontés d'aménagement, les opérations de relogement constituent à Casablanca un des rares cadres institutionnel apportant une aide aux catégories les plus défavorisées. Les rouages de ces politiques sociales restent cependant grippés, ne délivrant qu'un nombre limité d'appartements, sans autre assistance pour les relogés que celle bancaire. Les politiques d'aménagement, y compris celles "estampillées social" comme les opérations de relogement, se révèlent particulièrement inefficaces face au développement continu des quartiers insalubres et à la rémanence des situations d'extrême pauvreté à Casablanca. Notre recherche portant sur les nouveaux habitants des complexes résidentiels ne concerne donc qu'une catégorie de "chanceux" parmi presque un demi million de citadins en situation précaire.

Les politiques urbaines en préparation ne laissent présager aucun changement radical pour la place accordée à l'habitat populaire. Expirant fin 2004, le schéma directeur est actuellement en cours de révision par l'AUC et ses plans d'aménagements actualisés, grâce notamment à l'assistance technique de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France (IAURIF). À propos de ce projet prospectif, le Wali de Casablanca affirmait au printemps 2004 "qu'il n'est pas question d'arrêter la promotion immobilière, ni de la freiner"[1], un commentaire se voulant rassurant pour les promoteurs privés qui ont pris pied dans la périphérie avec la multiplication des complexes résidentiels.

Se concentrant sur le logement, notre étude a fractionné artificiellement les actions des pouvoirs publics. En effet, la pauvreté et le chômage touchent de nombreux citadins et sont notoires dans la vaste capitale économique du Maroc. Néanmoins, celle-ci concentre également des richesses et des activités avec un taux de concentration incomparable par rapport au reste du pays. Casablanca recèle donc des quartiers et des populations très contrastés, des écarts que les aménageurs s'attachent à réduire, bien souvent, vainement.

[1] M'hamed Dryef, Wali du Grand Casablanca, cité dans Maroc Hebdo International - N° 598 - Du 26 mars au 1er Avril 2004, p.22

INQUIÉTUDES POLITIQUES ET IMMOBILISME DE FAIT.

Depuis le début des années 1980, la production de documents sur la problématique de l'habitat, édités par les autorités compétentes, est quasi exponentielle De plus, les séminaires, bilans critiques, tables rondes et colloques internationaux se succèdent et l'ensemble des acteurs, à l'exception notoire des habitants, s'y réunit, tentant de remédier aux problèmes liés à la présence de l'habitat insalubre dans les villes marocaines. Cette activité foisonnante autour de l'habitat pour les classes défavorisés est de plus, régulièrement ponctuée de discours royaux, célébrant et dessinant l'unité nationale autour de grands projets sociaux pour les mal-logés, les démunis. Bien que cette effervescence témoigne d'une connaissance et d'une prise en compte des difficulté d'accès à la ville légale pour les populations à faible revenu, la transposition en actes des grandes idées émergeant des discours est cependant clairsemée. Ce décalage entre les projets et leurs mises en œuvre trouve en partie ses origines dans la conception et dans la formulation de la question de l'habitat tout autant que dans les faibles moyens engagés.

- Menaçants et menacés, les mal-logés.

Les grandes politiques urbaines à Casablanca ont majoritairement été appliquées davantage pour des questions relevant de la sécurité, de fluidité de la circulation et de recherche de prestige que de prise en compte des habitants mal-logés. L'un des cas les plus flagrant est celui du SDAU élaboré en 1984, qui de manière hautaine, projette des équipements sur une périphérie présupposée vierge mais où les densités de population dans les quartiers précaires atteignent localement des sommets. De plus, lorsque les aménagements tentent spécifiquement de réguler les quartiers désignés comme insalubres, ils provoquent tous une extra-territorialisation des habitants en cherchant à éradiquer les installations précaires. Fragilisées lors de l'attente dans les quartiers "provisoires", puis par leur déplacement sans assistance particulière vers les cités de relogement, les classes populaires mal-logées à Casablanca pourraient être considérées comme des victimes, prises en otage par un processus de relogement qui, en cherchant à les intégrer dans une société urbaine moderne, a de grandes chances de les exclure encore plus. Ces habitants semblent également perçus, par les aménageurs, à travers les opérations de relogement comme des éléments menaçant la stabilité de la société et de ses institutions. C'est pour les intégrer dans la ville, les pacifier, que l'on projette de les mélanger à d'autres populations dans les complexes résidentiels. Finalement, à Casablanca, ces populations aux conditions de vie fragiles semblent, aux yeux des pouvoirs publics qui ont d'autres priorités, beaucoup moins menaçantes pour la société une fois installées dans les appartements des nouvelles cités de la périphérie : pour combien de temps ?

- Limites du champ d'action de l'État.

Alors que le Maroc subit une crise économique dramatique, la politique de construction de logements à moindre coût pour les classes populaires ne représente qu'un maillon des dispositifs mis en œuvre pour relancer l'économie, condition semblant indispensable pour la réalisation des réformes, voulues par les pouvoirs publics, dans la société marocaine. Les perspectives d'avenir restent gravement hypothéquées par un taux de chômage rampant et un taux d'analphabétisme considérable, et l'État ne dispose que de marges de manœuvre étroites. Face à ces "maux" qui guettent les Marocains les plus démunis, l'accès au logement peut constituer, avec quelques "imperfections", une issue possible de cette crise.

Cependant, les pressions des bailleurs de fonds sur l'État l'ont poussé à se dessaisir d'une grande partie de ses instruments d'intervention directe, extériorisés et récemment privatisés, sous la forme d'un groupe : Al Omrane. Si ce nouveau schéma d'intervention correspond à une vision capitaliste du logement, on peut poser la question de l'intérêt pour les populations mal-logées d'un tel changement. Sujet d'actualité complexe, les premières évaluations du nombre de relogements ne rapportent pas, pour les populations démunies, de mouvement massif, ni même d'accélération, d'accès à un logement légal grâce aux "placements" dans les cités initiées par des promoteurs privés comme Anassi.

Cependant, en parallèle de cette production, les problèmes urbains ne sont pas l'apanage des quartiers d'habitat précaire et apparaissent dans de nombreux morceaux de la ville qui tendent à se dégrader.

LES ESPACES PÉRIPHÉRIQUES CASABLANCAIS : DES LIEUX DE CONTRADICTION.

Actuellement en pleine effervescence, les dynamiques qui animent et développent la périphérie casablancaise à caractère populaire sont multiples et parfois contradictoires. Bien que définis comme indésirables dans les discours et les représentations des aménageurs mais aussi des autres habitants de la ville, les quartiers insalubres, douars périphériques et bidonvilles de poche semblent installés durablement malgré leur précarité dans le paysage urbain de la capitale économique du Maroc. Les complexes résidentiels bien que beaucoup plus jeunes, sont aussi en cours de métamorphose, et l'on peut s'interroger sur leur avenir, tiraillé entre les actions des habitants cherchant à clore et protéger leur quartier et d'autres cherchant à vivre simplement dans

un quartier populaire et animé. Bien que figés par le bâti, précaire ou en dur, ces quartiers périphériques sont en perpétuelle mutation.

- L'image de ces quartiers en marge, la ville est-elle même ambivalente.

En 1928, un auteur en manque d'exotisme orientaliste rapporte son émerveillement quand, en quittant Casablanca, "ville décevante car européenne", il aperçut les bidonvilles naissants dans la périphérie : "il n'y avait rien d'aussi parfait à Casablanca" (Borely, 1950). Ce jugement d'esthète porté sur quelques baraques blanchies à la chaux composant selon lui un art populaire et naïf, reste cependant insolite. Inversement, on note, dans les romans publiés récemment au Maroc, une certaine propension à installer les intrigues dans les "bas-fonds" des villes marocaines : les bidonvilles. Ainsi, Ben M'Sick, sous la plume de Habib Mazini, écrivain marocain, s'est même transformé, le temps d'un roman, en un univers, certes miséreux, mais surtout interlope, dans lequel un ventriloque se débat pour sa survie et la pratique de son art (Habib Mazini, 2002).
Depuis longtemps associés aux notions d'illégalité, de saleté, de dangerosité et de misère sociale, les bidonvilles sont devenus indésirables, inacceptables. On peut cependant ouvrir la question sur leur rémanence dans la ville, malgré les discours de bonne volonté ou de dégoût. Constituant entre autres des bassins d'emploi[2], des points de repère dans une périphérie traversée de grandes artères "identiques", ou des points de ravitaillement en substances illicites, les bidonvilles, au-delà de leur rôle d'abri précaire qui reste unanimement condamné par les casablancais, semblent avoir trouvé une place dans le paysage casablancais. Des représentations et des pratiques qui correspondent aussi, d'une manière générale, à la relative perméabilité spatiale des quartiers des villes marocaines constatée par F. Navez-Bouchanine (2002).

- Les complexes résidentiels sont, eux-aussi, en pleine évolution et pourraient bien se transformer en quartiers sensibles.

Se rapprochant sur certains points des grands ensembles construits en Europe jusque dans les années 1970, les complexes résidentiels élevés dans la périphérie casablancaise sont-ils promis à un avenir semblable à celui de ces quartiers désormais précarisés ? En effet, la dégradation du bâti et la relégation des populations pourraient bien apparaître de plus en plus patentes dans les

---

[2] Dans les milieux aisés casablancais, en privé et au cours d'entretiens informels, des phrases toutes faites nous étaient systématiquement racontées lorsque nous voulions aborder le phénomène des bidonvilles. Elle portaient généralement sur la provenance du personnel domestique des "bonnes familles" comme celle sarcastique : "*Dis moi de quel bidonville vient ta bonne et je te dirai où tu habites*".

nouvelles cités, aux marges de la ville de Casablanca. Cependant, les solidarités de la société marocaine, bouleversées dans leur partage mais non dans leur intensité à la suite des relogements, pourraient transformer les cités à l'image des vastes lotissements construits depuis les années 1950 et qui malgré un cadre bâti "inamical" au départ, constituent désormais le cœur de la périphérie populaire de Casablanca.

On note d'ores et déjà plusieurs tendances dans les complexes résidentiels. Ceux accueillant des populations relogées des bidonvilles, mais aussi des quartiers anciens, tendent à suivre le schéma des quartiers populaires avec, par exemple, la multiplication des échoppes et des ateliers. La tendance semble différente pour les cités, beaucoup plus nombreuses où ne résident que des habitants des "classes solvables à faibles revenus". En majorité issus des quartiers populaires, à la suite de la décohabitation ou de l'accession à la propriété, ces ménages semblent considérer les complexes résidentiels sous un angle différent. En effet, la forme des quartiers en îlots soustrait leur cité à l'agitation urbaine, un dispositif renforcé par l'action des gardiens et des barrières qui ferment progressivement (mais jamais hermétiquement) les cités. La recherche de sécurité, relativement récente au Maroc pour les populations à faibles revenus, semble avoir trouvé un terrain particulièrement favorable au sein de ces nouvelles extensions urbaines[3]. Si cette tendance se confirme, on peut alors s'interroger sur les transformations induites dans les rapports entre classes sociales en milieu urbain au Maroc.

À travers la forte identité et la fierté des casablancaises et des casablancais, on peut espérer que la ville continuera à générer un dynamisme solide, tout en adoptant des systèmes d'entraide évitant la relégation des moins favorisés. Les attentats commis le 16 mai 2003 dans le centre-ville par des jeunes de Douar Toma, vaste agglomération de baraques située entre les cités Attacharouk et Anassi, ont précisé les menaces que font peser l'exclusion et la pauvreté sur la ville. Élaboré comme le point d'orgue d'une campagne citoyenne nommée "Touche pas à mon Maroc", un vaste plan d'action en faveur des associations est lancé à l'été 2004 pour développer et financer les initiatives locales dans la périphérie casablancaise. La société civile dont la formation et la

[3] Une attitude que l'on retrouve dans les discussions de tous les jours à Casablanca, à l'exemple de cette petite annonce passée par Ghita le 16/09/2003 sur le site internet *www.marocannonces.com* prenant comme référence en matière de quartier sûr, les complexes résidentiels construits par le groupe Doha, (cf. infra, Partie I, *c. Les 200 000 logements, le renouveau de l'habitat économique*) :"JF respectueuse et responsable qui travaille, cherche à colouer un appart propre, meublé ou pas, avec une fille ou femme mûre sur Casa, quartier sécurisant : exemple Doha, pour loyer de 1000 Dh.".

reconnaissance sont largement commentées dans la presse et dont les valeurs et le refus catégorique de l'obscurantisme sont chantées par des groupes de musique populaires, semble affirmer les valeurs de métissage et d'ouverture qui ont façonné la mentalité casablancaise. Cependant, on peut se demander, bien que nous n'ayons pu aborder ces aspects dans notre étude, si les habitants des quartiers populaires, illettrés, au chômage, se sentant abandonnés par des pouvoirs publics lointains, auront les moyens de se soustraire à une "entraide sociale", gracieusement dispensée par les mouvements islamistes, et à l'embrigadement corollaire vers un islamisme radical.

Extrait de *Basta Lahia*[4]

Hlektouna baraka !	Vous nous tuez ! Ca suffit !
Meykou alina chwiya	Foutez nous la paix un peu
Ou bedlou saa b saa	Et revenez à un autre moment !
Aïe Aïe Aïe I was born in Casa	Aïe Aïe Aïe Je suis né à Casablanca
Ifriki mia fel mia	Africain à 100%
Had el reggea htahouwa	Ce reggae lui aussi
Aïe Aïe Aïe hemdou allah moulana	Aïe Aïe Aïe grâce à notre Dieu
Had el blad bladna	Ce pays est le nôtre
On vous l'abandonnera pas !	On ne vous l'abandonnera pas !
Koulchi kad dekhlou	Vous vous mêlez de tout
Ma nssitou walou !	Vous n'oubliez rien !
Fine nghelssou ? ach naklou ?	Où s'asseoir ? Que manger ?
Kifach nelebssou ?	Comment s'habiller ?
Aalamen nssowtou ?	Pour qui voter ?
Chnou nkhemou ?	Que penser ?
Kheliwna ntnefssou !	Laissez nous respirer !
Keliwna naichou !	Laissez nous vivre !

[4] *Basta Lahia* (la barbe ça suffit), texte : Reda Allali, Musique : Hoba Hoba Spirit, enregistré en 2003 à Casablanca, produit par Farid Squalli, disponible sur http://www.hobahobaspirit.com/

ANNEXE **ENTRETIENS UTILISÉS DANS LA THÈSE.**

Père de Mounir 1934 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Abderrahim 1932 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Omar 1945 Faubourgs – Attacharouk	Nordine 1929 F Ben M'Sik – Attacharouk Fils : Daoud
Aïcha 1940 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Amine 1920 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Mina 1957 Faubourgs – Attacharouk Mari : Azzouz	Houria 1935 Ben M'Sik – Attacharouk Fils : Réda
Ahmed 1940 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Abdessamad 1953 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Malika 1958 Faubourgs – Attacharouk	Karim 1974 Ben M'Sik – Attacharouk Joueur de foot
Kader 1952 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Mohamed 1945 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Naïma 1934 Faubourgs – Attacharouk	Père de Houcine 1954 Ben M'Sik – Attacharouk
Rafik 1932 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Hassan 1951 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf Fils : Aziz F	Abdelkader 1948 Faubourgs – Attacharouk Fille : Nouria F	Najet 1950 Ben M'Sik – Attacharouk Fils : Hamid
Salah Bachkou – Projet Sidi Mâarouf Délégué des habitants	Latifa 1959 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Touria1938 Faubourgs – Attacharouk Fils : Lahcen	Driss 1930 Ben M'Sik – Attacharouk Fils : El Mostapha F
Zakaria 1948 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Nahbil 1934 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Morchid 1950 F Faubourgs – Attacharouk Amicale Attadamoun	Abdelghani 1964 Ben M'Sik – Attacharouk Fondateur de Chebab Walâa,
Khadija 1925 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Mustapha 1936 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Saadia 1963 Faubourgs – Attacharouk	Amina F Acquéreur, doctoresse
Mounia 1945 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Fatima 1933 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Abdelkrim 1955 Faubourgs – Attacharouk	Abdelbasset F Acquéreur, amicale Ikhlass
Abderrazak 1930 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Zohra 1952 Faubourgs – Nassim	Miloud Faubourgs – Attacharouk	Tarik F Acquéreur, amicale Tawasol
Salah Eddine 1956 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Rachida 1956 F Hay Boujdour – Nassim	Abdelghfour 1973 F Faubourgs – Attacharouk	Houcine F Acquéreur, amicale tranche 3
Abdelmalek 1937 Bachkou – Projet Sidi Mâarouf	Dounia 1963 Faubourgs – Attacharouk	Souad 1960 Faubourgs – Attacharouk	Jamal F Acquéreur, amicale El Walâa T3

F : Entretien en français

BIBLIOGRAPHIE

Abréviations

ANHI	Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre
AUC	Agence Urbaine de Casablanca
BESM	Bulletin Économique et Social du Maroc
DPP	Direction de la Planification et de la Programmation (MH)
INAU	Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme (Rabat)
LYDEC	Lyonnaise des Eaux de Casablanca
MH	Ministère de l'Habitat
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
RGM	Revue Géographique du Maroc
SEH	Secrétariat d'État à l'Habitat
USAID	Agence américaine pour le développement international

ABIDOUNE El Mostafa, 1996, *L'intervention du ministère de l'habitat et ses organismes dans la production immobilière et foncière au Maroc. Portées et limites,* Mémoire de DESAU, INAU, Rabat, 136 p.

ABOUHANI Abdelghani, 1999, "Médiation notabilière et gestion des conflits liés au logement au Maroc" in El Kadi, Sidi Boumédine, Signoles, *L'urbain dans le monde arabe. Politiques, instruments et acteurs,* CNRS, Paris, pp. 259-274.

ABOUHANI Abdelghani, 1999, *Pouvoirs, villes et notabilités locales. Quand les notables font les villes,* URBAMA, Rabat, 214 p.

ABOUMALEK Mostafa, 1994, *Qui épouse qui ? Le mariage en milieu urbain marocain,* Afrique Orient, Casablanca, 246 p.

ADAM André, 1949, "Le bidonville de Ben M'Sik à Casablanca", in *Annales de l'IEO de la Faculté des Lettres d'Alger*, Volume 8, pp. 61-199.

ADAM André, 1950, "La prolétarisation de l'habitat dans l'ancienne médina de Casablanca", in *BESM*, n° 45-46, 1er et 2ème trimestre 1950, pp. 245-256 et 44-50.

ADAM André, 1968, *Casablanca : un essai sur la transformation de la société marocaine au contact avec l'occident,* CNRS, Paris, 895 p.

AGOUMY Taoufik, 1994, "Le recasement ou le piège de la résorption des bidonvilles", in *RGM,* Vol. XVI, n° 1-2, pp. 19-28.

ALFANDARI Elie, MAUREL Elisabeth (dir.), 1996, *Hébergement et réadaptation sociale,* Dalloz, Paris, 150 p.

ANHI, 1995, *Habitat insalubre et stratégies d'intervention, actes du séminaire international de l'ANHI, 24-26 mai 1994, Meknès,* (bilingue, arabe-français), ANHI – USAID, Rabat, 416 p.

ANHI, 1998, *Al Maouil, collection 1991-1997,* (bilingue, arabe-français), Direction des études et du développement, Rabat, 506 p.

AMEUR Mohamed, FILALI BELHAJ Abdelaziz, 1997, *Développement urbain et dynamiques associatives, rôle des amicales dans la gestion des quartiers urbains*, Programme de gestion urbaine, ANHI, Rabat, 111 p.

AMEUR Mohamed, 1998, "Les déguerpissements des bidonvilles à Fès : un aménagement qui produit son négatif", in *Les Cahiers d'URBAMA*, n° 14, Tours, pp. 23-36.

AMEUR Mohamed, 1999, "Les associations de quartier, nouveaux acteurs en milieu urbain marocain", in El Kadi, Sidi Boumédine, Signoles, *L'urbain dans le monde arabe. Politiques, instruments et acteurs,* CNRS, Paris, pp. 339-354.

AMRANI Abderrahmane, 1989, *Grandes opérations d'habitat social à Casablanca,* Communication à la 13ème conférence de l'INTA /ANN, Paris, 14 p.

ARCURI Gaetano, PASQUALI Anna, 1984, "Casablanca, the Derb Habous by A. Laprade or how to build in the arab fashion", in *Environmental design,* Carucci , pp. 14-21.

ARRIF Abdelmajid, 1992, *Le passage précaire du bidonville au lotissement. Anthropologie appliquée d'une mutation résidentielle. Le cas de Hay Moulay Rachid à Casablanca,* Doctorat en anthropologie, Université Aix-Marseille 1, Aix-en-Provence, 285 p.

ARRIF Abdelmajid, 1996, "Le paradoxe de la construction du fait patrimonial en situation coloniale. Le cas du Maroc", in *Figures de l'orientalisme en architecture*, REMM, n°73-74, IREMAM, Aix-en-Provence, pp. 153-166.

ARRIF Abdelmajid, 1997, "Variations spatiales du privé et du public à travers les exemples de Ben M'Sick et de Hay Moulay Rachid à Casablanca", in *Les Cahiers d'URBAMA*, n°13, URBAMA, Tours, pp. 61-89.

ARRIF Abdelmajid, 1999, "Les compétences citadines à l'épreuve de l'exclusion, l'exemple du bidonville Ben M'Sick à Casablanca", in El Kadi, Sidi Boumédine, Signoles, *L'urbain dans le monde arabe. Politiques, instruments et acteurs*, CNRS, Paris, pp. 297-317.

AUC, 1989, *Les espaces industriels à Casablanca, bilan et perspectives,* 13 p.

AUC, 1989, *La conception du cadre bâti,* 32 p.

AUC, 1989, *Casablanca à l'horizon 2000,* 31 p.

AUGÉ Marc, 1992, *Non-lieux : introduction à une anthropologie de la surmodernité,* Le Seuil, Paris.

BAILLY Antoine, BAUMONT Catherine, HURIOT Jean-Marie, SALLEZ Alain, 1995, *Représenter la ville,* Economica, Paris, 112 p.

BADUEL Pierre Robert (dir.), 1988, *Habitat État Société au Maghreb,* CNRS, Paris, 396 p.

BALLAIN René, BENGUIGUI Francine, 1995, *Loger les personnes défavorisées, une politique publique sous le regard des chercheurs,* La Documentation Française, Paris, 438 p.

BANZO Mayté, 1998, "Processus d'urbanisation de la frange péri-urbaine de Mexico : approche méthodologique", in *Espace géographique*, 2-1998, pp. 143-154.

BARON Anne-Marie, 1954, "La famille prolétarienne", in *Faits et idées*, n° 20, Rabat, pp. 60-70.

BAYOUL Ahmed, 1990, *Les équipements collectifs et la structure commerciale dans un quartier d'anciens ruraux, cas du bidonville Ben M'Sick à Casablanca*, Doctorat de géographie, Université Paris I, Institut de géographie, Paris, 218 p.

BAZIN Jean, 1996, "Interpréter ou décrire, note critique sur la connaissance anthropologique", in Revel, Watchel, *Une école pour les sciences sociales*, CERF / EHESS, Paris, pp. 401-420.

BEGAG Azouz, 1993, "La pauvreté comme terrain", in *Chercheurs en ville*, Métropolis, n° 98-99, pp. 82-84.

BEKKAR Rabia, 2004, "Les grandes familles maghrébines dans leur logement, les manières d'habiter et de négocier sa place" in *Informations Sociales*, n° 115, pp. 92-101.

BELOGEY J.M., 1977, "Quelles places pour les marginaux ?" in *Colloque de Marly : information sur les problèmes généraux de l'urbanisme et de l'aménagement. Habitat et marginalité*, Centre de recherche d'urbanisme, Paris, pp. 7-24.

BENKIRANE Réda, 1993, *Bidonville et recasement, modes de vie à Karyan Ben M'Sick (Casablanca)*, Mémoire de DES, Institut universitaire du développement, Genève, 200 p.

BENLAHCEN TLEMÇANI Mohamed, 1999, *La problématique urbaine au Maroc : de la permanence aux ruptures,* Presses Universitaires de Perpignan, Perpignan, 300 p.

BENNANI CHRAÏBI Mounia, 1995, *Soumis et rebelles, les jeunes au Maroc,* Le Fennec, Casablanca, 373 p.

BENYAHIA Mohammed Najib, 1999, *Journal d'un architecte. Réflexions sur le développement urbain de la ville de Meknès,* Imprimerie El Maârif El Jadida, Rabat, 245 p.

BENZAKOUR Saad, 1983, "Casablanca ou le mythe urbain", in *Actes du colloque de Casablanca*, Publication de la Faculté des Lettres et des Sciences de Casablanca, pp. 39-74.

BERRY-CHIKHAOUI Isabelle, DEBOULET Agnès (dir.), 2000, *Les compétences des citadins dans le Monde arabe. Penser, faire et transformer la ville*, IRMC – Karthala – URBAMA, Paris.

BERTRAND Michel Jean, 1977, *Pratique de la ville,* Masson, Paris.

BODY GENDROT Sophie, DE RUDDER Véronique, 1998, "Les relations interculturelles dans la ville : entre fictions et mutations", in *Revue Européenne des Migrations Internationales*, n°14, pp. 7-23.

BONVALET Catherine, BRUN Jacques, SEGAUD Marion (dir.), 2000, *Logement et habitat, bibliographie commentée,* La Documentation Française, Paris, 251 p.

BORDREUIL Jean Samuel, 1997, "Les gens des cités n'ont rien d'exceptionnel", in *En marge de la ville, au cœur de la société, ces quartiers dont on parle*, pp. 231-251.

BORELY Jules, 1950, *Le Maroc au pinceau,* Denoël, Paris, 386 p.

BOUGHALI Mohamed, 1988, *La représentation de l'espace chez le marocain illettré*, (première édition, Anthropos, 1974), Afrique Orient, Casablanca, 302 p.

BOUMAZA Nadir, 1994, "A propos des villes du Maghreb, mutations structurelles et formelles", in *Les Cahiers d'URBAMA,* n°9, URBAMA, Tours, pp. 51-95.

BOURDIEU Pierre, 1963, *Travail et travailleurs en Algérie,* Mouton & Co, Paris.

BOURDON Alain, FOLLÉAS Didier (dir.), 1997, *Casablanca, fragments d'imaginaire,* IFC, Le Fennec, Casablanca.

BOURDON Claude, 1997, *Dynamique des représentations spatiales et habitation. Quid de l'approche géographique en milieu arabo-musulman ?,* Mémoire de DEA Géographie, Université Montaigne, Bordeaux 3, Bordeaux, 75 p.

BUY J., 1966, "Bidonville et ensemble moderne, approche sociologique de deux populations de Casablanca", in *BESM*, Avril/Septembre 1966, Vol. 28, n° 101-102, Rabat.

CALDEIRA Théresa P.R., 1996, "Un nouveau modèle de ségrégation spatiale : les murs de Sao Paulo", in *Revue internationale des sciences sociales*, UNESCO, Hors série, n° 147, pp. 65-77.

CALENGE Christian, LUSSAULT Michel, PAGAND Bernard, 1997, *Figures de l'urbain, des villes, des banlieues et de leurs représentations,* MSV, Tours, 213 p.

CARRINGTON P., HALL A., WELLMAN B., 1988, "Networks as personnal communities" in Berkowitz, Wellman (dir.), *Social structure, a network approach,* Cambridge University Press, pp. 130-183.

CASTELLS Manuel, 1972, *La question urbaine,* Maspéro, Paris, 450 p.

CASTEX Jean, DEPAULE Jean Charles, PANERAI Philippe, 1977, *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, (réédition parenthèse, Paris, 1997), Dunod, Paris, 230 p.

CATTEDRA Raffaele, 1991, "Casablanca, reconversion symbolique d'une ville arabe occidentale", in *Colloque Grandes métropoles d'Afrique et d'Amérique latine*, Université Toulouse, Toulouse, pp. 50-63.

CATTEDRA Raffaele, CATUSSE Myriam, 1998, "Stratégies de communication et espace public. État et acteurs privés face à la ville. Quelques remarques à propos de Casablanca", in *Repères Universitaires*, Janvier 1988, n° sur *Communication et collectivités locales,* Faculté de Droit de Mohammedia, pp. 65-86.

CATTEDRA Raffaele, DAKHAMA BENNANI Hicham, 1998, "L'invention patrimoniale de la médina de Casablanca : de la ville indigène au centre historique", in Dakhlia, *Urbanité arabe, hommage à Bernard Lepetit*, Sindbad, Paris, pp. 322-352.

CHALAS Yves, 1989, "L'imaginaire aménageur ou le complexe de Noé" in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 42, pp. 67-73.

CHALINE Claude, 1989, *Les villes du monde arabe,* Masson, Paris, 190 p.

CHAMBOREDON Jean Claude, LEMAIRE Madeleine, 1970, "Proximité spatiale, distance sociale, les grands ensembles et leur peuplement", in *Revue Française de Sociologie*, n°XI, Paris, pp. 3-33.

CHAMBOREDON Jean Claude, 1985, "Construction sociale des populations", in Duby, *Histoire de la France urbaine*, tome 5, La ville aujourd'hui, Le Seuil, Paris, pp. 442-471.

CHOAY Françoise, 1979, *L'urbanisme, utopies et réalités*, (première édition 1965), Seuil, Collection Essais, Paris, 446 p.

CHORFI Abderrahmane, 1995, *L'insalubrité dans l'habitat urbain au Maroc,* ANHI, USAID, Rabat, 299 p.

CHOUIKI Mustapha, 1987, "L'accession à la propriété du logement chez les classes moyennes. Le cas des habitants des résidences des quartiers du sud ouest à Casablanca", in *Actes du second colloque de Casablanca*, Faculté des Lettres et Sciences humaines I, Casablanca, pp. 29-42.

CLAVAL Paul, 1998, "Ville et pluralité des cultures, problèmes et contextes", in *Géographie et culture*, n° 26, L'Harmattan, CNRS, Paris, pp. 11-25.

CLEMENT Jean François, 1992, "Les révoltes urbaines" in *Le Maroc actuel*, CNRS, Paris, pp. 393-406.

COHEN Jean Louis, ELEB Monique, 1992, "Casablanca, de la cité de l'énergie à la ville fonctionnelle", in Culot, Thiveaud (dir.), *Architectures françaises d'outre-mer*, Mardaga, Paris, Liège, pp. 108-145.

COHEN Jean Louis, LORTIE A., 1992, *Des fortifs au périf. Paris, les seuils de la ville,* Pavillon de l'Arsenal, Paris, 319 p.

COHEN Michel, SERAGELDIN Ismael, 1995, "The human face of the urban environment : a report to the development community", in *Sustainable Development Proceedings Series*, Paper n° 5, World Bank.

COHEN Jean Louis, ELEB Monique, 1998, *Casablanca, mythes et figures d'une aventure urbaine,* Hazan, Paris, 478 p.

COHEN Jean Louis, ELEB Monique, 1999, *Portrait de ville : Casablanca,* IFA, Paris, 56 p.

COHEN Jean Louis, ELEB Monique, 2003, *Les mille et une villes de Casablanca*, ACR, Paris, 312 p.

COING Henri, 1966, "Quartiers anciens et ville moderne", in *Revue Projet,* n° 9.

COING Henri, 1967, *Rénovation urbaine et changement social,* Les Éditions Ouvrières, Collection de la vie sociale, Paris, 292 p.

CONAN Michel, 1997, *L'invention des lieux,* Théétète, Saint Maximin, 223 p.

DANSEREAU Francine, NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 1995, "Quelques leçons d'expérience de relocalisation d'habitants des quartiers précaires au Maroc", in *Ville et Développement : GIM*, Cahier n° 11-95, Montréal, 18 p.

DANSEREAU Francine, NAVEZ BOUCHANINE Françoise (dir.), 2002, *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants,* L'Harmattan, Collection Villes et Entreprises, Paris, 356 p.

DE LUZE Hubert, 1997, *L'ethnométodologie,* Anthropos, Paris, 112 p.

DEBOULET Agnès, 1993, "Réseaux sociaux et nouveaux quartiers au Caire, les stratégies de mobilité résidentielle", in *Annales de la Recherche Urbaine*, n°59, Juin 1993.

DEBOULET Agnes, 1994, *Vers un urbanisme d'émanation populaire : compétences et réalisations des citadins : l'exemple du Caire*, Thèse de Doctorat, Université Paris XII, IUP Créteil, Paris, 729 p.

DECERTEAU Michel, 1990, *L'invention du quotidien 1. Arts de faire,* Gallimard, Paris, 350 p.

DECERTEAU Michel, GIARD Luce, MAYOL Pierre, 1994, *L'invention du quotidien 2. Habiter, cuisiner*, Gallimard, Paris, 415 p.

DELUZ Jean Jacques, 1995, "Du logement social à l'espace de ségrégation, l'exemple d'Alger", in *La ville*, n° spécial Méditerranées, Alger, Marseille, Barcelone, Janvier 1995, pp. 22-32.

DEPAULE Jean Charles, 1985, *À travers le mur*, Éditions CCI, Centre Georges Pompidou, Collection Alors, Paris.

DERNOUNY Mohamed, LEONARD Guy, 1987, *Casablanca, la parole et la trace,* Afrique Orient, Casablanca, 131 p.

DETHIER Jean, 1970, "Soixante ans d'urbanisme au Maroc, évolution des idées et des réalisations", in *BESM*, n° 118-119, Rabat, pp. 5-56.

DI MEO Guy, 1991, *L'homme, la société, l'espace*, Collection géographie, Anthropos, Paris, 319 p.

DI MEO Guy (dir.), 1996, *Les territoires du quotidien*, Collection géographie sociale, L'Harmattan, Paris, 217 p.

DI MEO Guy, 1998, "De l'espace aux territoires : éléments pour une archéologie des concepts fondamentaux de la géographie", in *L'information géographique* 3, SEDES, Paris, pp. 99-110.

DIALMY Abdessamad, 1998, *Sexualité et discours au Maroc,* Afrique Orient, Casablanca, 127 p.

DREYFUS Monique, 1995, "Le logement entre discontinuité et ruptures", in *Diagonales*, n° 113, Juin 1995, pp. 44-47.

ECOCHARD Michel, 1955, *Casablanca, le roman d'une ville*, Éd. de Paris, Paris, 149 p.

EL BOUAACHI A., 1991, *Les trames économiques de Sidi Othmane à Casablanca : évolutions et pratiques de l'espace des habitants,* Thèse de Doctorat de Géographie, Université de Poitiers, 414 p.

EL KADI Galila, SIGNOLES Pierre, SIDI BOUMEDINE Rachid (dir.), 1999, *L'urbain dans le monde arabe. Politique, instruments et acteurs*, CNRS, Paris, 373 p.

ELEB Monique, 1994, *L'apprentissage du chez soi. Le groupe des maisons ouvrières. Paris, Av. Daumesnil, 1908,* Parenthèses, Paris, 123 p.

ELIAS Norbert, 2001, *Logiques de l'exclusion*, (première édition 1965), Pocket Agora, Paris, 339 p.

ELMANAR Laalami Mohamed, 1997, *Population et modes d'habiter en milieu urbain,* Imprimerie de la Tour, Rabat, 164 p.

ELMANDJRA Mahdi, 1985, "The case of Casablanca", in Evin (dir.), *The expanding Metropolis : coping with the urban growth of Cairo,* The Aga Khan Award for Architecture, Singapore, pp. 215-219.

ESCALLIER Robert, 2002, "De la tribu au quartier, les solidarités dans la tourmente, l'exemple marocain" in *Cahiers de la Méditerranée : Villes et Solidarités,* Vol. 63, Juin 2002, CMMC, Nice.

ESSAKALI D., 1984, "L'opération Hay Moulay Rachid", in *Lamalif*, n° 154, Mars / Avril 1984.

ETIENNE Bruno, TOZY Mohamed, 1981, "Le glissement des obligations islamiques vers le phénomène associatif à Casablanca", in *Le Maghreb musulman en 1979,* CNRS, Paris, pp. 235-259.

FALCOU Roger, VOGT Marc, 1973, *Découverte de Casablanca*, La Porte, Rabat, 123 p.

FARGUES Philippe, 1986, "Le monde arabe, la citadelle domestique", in Burguière (dir.), *Histoire de la famille* 2, Armand Colin, Paris, pp. 339-371.

FLORIN Bénédicte, 1997, "Savoir faire son jardin au Caire. Des espaces verts dans deux cités de logement social", *Les Annales de la Recherche Urbaine,* "Natures en Villes", n° 74, Mars, Paris, pp. 85-93.

FLORIN Bénédicte, 1998, "Appropriation d'un nouveau modèle urbain dans la périphérie du Caire", in Haumont, Lévy (dir.), *La ville éclatée: quartiers et peuplement,* L'Harmattan, Paris, pp. 89-100.

FLORIN Bénédicte, 1999, *Itinéraires urbains au Caire, mobilités et territorialités dans une métropole arabe*, Doctorat de Géographie, Université F. Rabelais, Tours, 566 p.

FLORIN Bénédicte, 2001, "Politique d'habitat et réformisme social sous le Protectorat. À propos de quelques discours sur les cités modernes de logement populaire" in *Hespéris Tamuda*, Vol. XXXIX, Fasc. 2, Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, Rabat, pp. 157-173.

FLORIN Bénédicte, 2002, "L'image de la ville nouvelle : nouveau modèle urbain, nouveau modèle d'urbanité", in Dansereau, Navez Bouchanine, *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, L'Harmattan, Paris, pp. 111-128.

GENDRE F., 1939, "Les plans de Casablanca", in *RGM*, Mai 1939, Rabat, pp. 235-251.

GERVAIS-LAMBONY Philippe, 1994, *De Lomé à Harare, le fait citadin,* Khartala, Paris, 472 p.

GILLOT Gaëlle, 2002, *Les jardins publics dans les grandes villes du Monde Arabe : Le Caire, Rabat, Damas. Politiques et pratiques*, Doctorat de Géographie, Université F. Rabelais, Tours, 505 p.

GODEFROY G., 1966, "Les divers aspects de l'expansion de Casablanca", in *BESM*, n°103, Octobre-Décembre 1966, pp. 21-48.

GOFFMAN E., 1974, *La mise en scène de la vie quotidienne,* Éd. de Minuit, Paris, 255 p.

GRACQ JULIEN, 1998, *La forme d'une ville*, (première édition, 1985), José Corti, Paris, 213 p.

GRAFMEYER Yves, JOSEPH Isaac, 1994, *L'école de Chicago, naissance de l'écologie urbaine,* Aubier, Paris, 379 p.

GRANOTIER Bernard, 1980, *La planète des bidonvilles. Perspectives de l'explosion urbaine du tiers monde,* Seuil, Paris, 382 p.

GRAVELEAU Karine, 1999, *Modèles d'habitat et modes d'habiter, le jeu des acteurs au sein du projet urbain de la cité Nassim,* Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université F. Rabelais, Tours, 140 p.

GUERRAND Roger-Henri, 1992, *Deux siècles d'habitat social en Europe*, La Découverte, Paris, 230 p.

GUMUCHIAN Hervé, 1991, *Représentations et aménagement du territoire,* Anthropos, Paris, 143 p.

GUTWIRTH Jacques, PETONNET Colette, 1987, *Les chemins de la ville, enquêtes ethnologiques,* CTHS, Paris.

HABOUSS Ahmed, 1994, "L'enfance au bidonville Ben M'Sick", in *Passerelles*, n° 8-9, pp. 34-41.

HADDIYA El Mostafa, 1995, "Processus de la socialisation en milieu urbain au Maroc", Collection Essais et Études, n°1, Université Mohammed V, Rabat, 90 p.

HAINAUT Jean, TERRASSE Henri, 1988, *Les arts décoratifs au Maroc,* Afrique Orient, Casablanca, 198 p.

HANA Mustapha, SEGUY-TAZOUTI Martine, 1998, *Quelle politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour le Maroc ? Bilan et propositions,* Espace-Études, Imprimerie la Capitale, Rabat, 69 p.

HANNERZ Ulf, 1983, *Explorer la ville*, (première édition 1980), Éd. de Minuit, Paris, 418 p.

HAUW David, 1996, *Le relogement de la population des quartiers de la mosquée Hassan II à Casablanca dans la cité Attacharouk (commune de Sidi Moumen). Étude socio-spatiale.* Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université F. Rabelais, Tours, 219 p.

HAUW David, 1997, *Les opérations de relogement dans la Wilaya de Casablanca, comparaison des types d'organisation et étude socio-spatiale des populations relogées, le cas de la cité El Walaâ*, Mémoire de DEA, Université F. Rabelais, Tours, 103 p.

HAUW David, 1997, *Dynamiques sociales de deux communautés relogées dans la cité El Walaâ à Casablanca. Relogés de la ville et recasés des bidonvilles.* Rapport de terrain du DEA, Université F. Rabelais, Tours, 53 p.

HENU Élise, 1998, "Recomposition urbaine et gestion communautaire - la résorption du bidonville de Lorette", in *Géographie & Culture*, n°26, L'Harmattan, CNRS, pp. 45-61.

HILLERY G., 1955, "Definitions of Community : Areas of Agreement", in *Rural Sociology*, vol. 20, RSS, Bellingham, pp. 111-123.

IBENKHAYAT Zougarir, 1981, *Projet d'amélioration de l'habitat au bidonville Ben M'Sick à Casablanca,* Unité pédagogique de Toulouse, Toulouse, 136 p.

IRAKI Aziz, 1999, "Aménagement urbain et acteurs locaux au Maroc", in Signoles (dir.), *L'urbain dans le monde arabe*, CNRS, Paris, pp. 221-245.

JAAFAR Youssef, 1994, *Douar Jeanne, processus d'identification d'un projet de résorption d'un bidonville "industriel",* Mémoire de DESAU, INAU, Rabat, 189 p.

JOSEPH Isaac, 1998, *La ville sans qualités*, L'Aube, Paris, 211 p.

JOUMADI Kacem, 1982, *Périphérie nord-est de Casablanca : étude géographique*, Doctorat, Institut de Géographie, Bordeaux, 507 p.

KAIOUA A., 1986, "Casablanca : gestion économique et polarisation de l'espace. Essai d'analyse du pouvoir de commandement", in *Bulletin de la société languedocienne de géographie*, Tome 20, Fascicule 2-3, Montpellier, pp. 250-273.

KAIOUA A., 1996, *Casablanca, l'industrie et la ville,* URBAMA / CUC, Casablanca, 775 p.

KAUFMANN Jean Claude, 1983, *La vie en H.L.M, : usages et conflits,* Le Seuil, Paris.

KAUFMANN Jean Claude, 1988, *La chaleur du foyer, analyse du replis domestique*, Librairie des méridiens Klincksiech, Paris.

KAUFMANN Jean Claude, 1996, *L'entretien compréhensif*, Nathan, Paris, 127 p.

KULTERMAN Udo, 1983, "Contemporary Arab Architecture : The Architects of Morocco", in *MIMAR : Architecture in Development,* n° 7, pp. 60-66.

LALLAOUI Mehdi, 1993, *Du Bidonville aux HLM*, Syros-Alternatives, Paris, 135 p.

LAMJAD Khadija, 1992, *Bidonville et opérations de recasement à Casablanca : le cas de Ben M'Sick Sidi Othman (étude socio-géographique et cartographique),* Doctorat de Géographie, Université de Poitiers, Poitiers.

LAMRANI Rida, 1999, *Les puissants de Casablanca,* Marsam, Rabat, 222 p.

LAMRANI Rida, 2000, *Les rapaces de Casablanca,* Marsam, Rabat, 237 p.

LAMRANI Rida, 2004, *Le temps des impunis (la saga des puissants de Casablanca),* Marsam, Rabat, 261 p.

LAOUDI Mohamed, 1988, "Recherche géographique exploratoire sur les petites activités marchandes de rue à Casablanca : une contribution à l'étude des activités dites informelles dans la métropole", publication de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines I, Casablanca, pp. 85-107.

LAPRADE Albert, 1932, "Une ville créée spécialement pour les indigènes à Casablanca" in Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, Delayance Éditeur, pp. 94-99.

LATOUCHE Serge, 1993, "Le terrain informel", in *Cahier des sciences sociales*, Hors série, Trente ans : 1963-1992, Orstom, pp. 65-68.

LE CORBUSIER, 1957, *La chartre d'Athènes,* Éd. de Minuit, Paris, 190 p.

LEFEBVRE Henri, 1981, *La production de l'espace,* Anthropos, Paris.

LEGE B., 1981, "Réhabilitation des quartiers anciens et transformations sociales", in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°17, Automne 1981, pp. 29-42.

LEHZAM Abdellah, 1994, *Le logement urbain au Maroc, les ménages et l'État face à l'accès à la propriété et à la location,* Société CCMLA, Rabat, 197 p.

LÉONARD Guy, 1984, "Aire de loisir et zone de subsistance précaire : un exemple de périphérie urbaine à Casablanca (Maroc)", in *107ème congrès des sociétés savantes*, Brest 1982, Section Géographie, Tome 1, Paris, pp. 271-284.

LÉONARD Guy, 1984, "Les multiples regards de la ville : Casablanca", in *Perspectives Méditerranéennes*, n° 10, pp. 1-14.

LÉONARD Guy, 1986, "La diffusion de la couleur. Casablanca, Maroc", in *Peuples méditerranéens*, n° 37, Octobre-Décembre, pp.17-31.

LEPOUTRE David, 1997, *Cœur de banlieue, codes, rites et langages,* Odile Jacob, Paris, 362 p.

LÉVI STRAUSS Claude, 1984, *Tristes tropiques*, (première édition 1955), Presses Pocket, Paris, 504 p.

LÉVY Jacques, LUSSAULT Michel (dir.), 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés,* Belin, Paris, 1034 p.

LEWIS Oscar, 1986, *Les enfants de Sanchez, autobiographie d'une famille mexicaine*, (première édition 1978), Gallimard, Paris, 638 p.

LUCAN Jacques, 1992, *Eau et gaz à tous les étages : Paris, 100 ans de logement,* Pavillon de l'Arsenal, Paris, 279 p.

LUCAN Jacques (dir.), 1996, *Paris des faubourgs, formation transformation,* Pavillon de l'Arsenal, Paris, 221 p.

LUSSAULT Michel, 1993, *Tours : images de la ville et politique urbaine,* MSV, Tours, 415 p.

LUSSAULT Michel, 1995, "L'usage, la communication et le géographe", in *Sciences de la société,* Territoire, société et communication, n° 35.

LUSSAULT Michel, 1996, "Un monde parfait : des dimensions utopiques du projet urbanistique contemporain", in Veveno (dir.), *Utopies et pouvoirs urbains dans le monde contemporain*, PUM, Toulouse.

LUSSAULT Michel, SIGNOLES Pierre (dir.), 1996, *La citadinité en questions*, Fascicule de recherche, n° 29, URBAMA, Tours, 157 p.

LYDEC, 1999, *Système provisoire d'approvisionnement en électricité des bidonvilles,* 7 p.

M'BARKI Mohamed (dir.), 1998, *Actes du colloque : construire une ville, acteurs et stratégies, l'expérience marocaine de Hay Riad,* Société d'aménagement de Hay Riad, Rabat, 273 p.

MAGRI Susanna, TOPALOV Christian (dir.), 1990, *Villes ouvrières, 1900-1950,* L'Harmattan, Collection Villes et Entreprises, Paris, 239 p.

MAGRI Susanna, 1993, "Villes quartiers : proximités et distances sociales dans l'espace urbain", in *Genèses*, n° 13, "L'identification", Belin, Paris, pp. 151-165.

MAC KENZIE Roderick, 1984, "Le voisinage, une étude de la vie locale à Colombus Ohio", in Grafmeyer et Joseph (dir.), *L'école de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*, Aubier, Paris, pp. 213-254.

MAHÉ Yvonne, 1936, *L'extension des villes indigènes au Maroc,* Thèse de la Faculté de Droit de Bordeaux, Imprimerie J. Bière, Bordeaux.

MALINOVSKI Bronislaw, 1985, *Journal d'un ethnographe,* (première édition 1967), Seuil, Paris, 302 p.

MARTIN Jean-Louis, 1934, "Travaux publics et urbanisme au Maroc" in *La science au Maroc,* Association française pour l'avancement des sciences, Casablanca, pp. 337-351.

MASSON A., 1972, "Urbanisation et habitation du grand nombre, l'approche marocaine", in *Annales de l'Afrique du Nord*, CNRS, Paris.

MASSON Gaëlle, 1999, *L'insertion socio spatiale des nouveaux relogés. L'opération Nassim à Casablanca,* Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université F. Rabelais, Tours, 170 p.

MAYER Huguette, 1982, *Les rapports de voisinage dans les immeubles divisés par appartements, notamment dans les grands ensembles,* LGDJ, Paris, 63 p.

MAZINI Habib, 2002, *Le complexe du hérisson,* Tarik, Casablanca, 208 p.

MC CLURE Bert, 1997, "Professionnels : le fond n'est pas dans la forme", in *Urbanisme*, n° spécial "L'expression graphique des projets urbains : plans, dessins", Juillet 1997, pp. 84-85.

MC CLURE Bert, 1997, "Projets urbains, projets de communication", in *Urbanisme*, n° spécial "L'expression graphique des projets urbains : plans, dessins", Juillet 1997, pp. 90-94.

MH, 1994, *Caractéristiques socio-économiques des ménages des bidonvilles,* DPP, Rabat, 136 p.

MH, 1994, *Cohabitation des ménages en milieu urbain,* DPP, Rabat, 135 p.

MH, 1994, *Population et habitat insalubre. Insertion sociale par l'accession au logement décent,* DPP, Rabat, 203 p.

MONDADA Lorenza, 2000, "Pratiques discursives et configuration de l'espace urbain", in Levy, Lussault (dir.), *Logiques de l'espace, esprit des lieux. Géographes à Cerisy,* Belin, Paris, pp. 165-175.

MOUJID Rahal, 1989, *L'Agence Urbaine de Casablanca,* Afrique Orient, Casablanca, 208 p.

NACHOUI Mostafa, 1998, *Casablanca, espace et société. Tome 1. Genèse et mutation de l'espace urbain de Casablanca,* Revue Espace et Société Marocaine, Casablanca, 144 p.

NACIRI Mohamed, 1985, "Espaces urbains et société islamique", in *Les centres de l'islam : géopolitique des islams*, Hérodote, n° 36, La Découverte, Paris, pp. 127-137.

NACIRI Mohamed, 1987, "L'aménagement des villes et ses enjeux", in *Maghreb – Machrek*, n° 118, Octobre.

NACIRI Y., PORTE M., 1993, "L'habitat mirage des petits bidonvillois de Casablanca", in *Hérodote*, n° 19, pp. 103-107.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 1990, "Quelques effets socio-économiques des grandes opérations d'urbanisme et d'aménagement au Maroc", in *Stratégie et urbanisme opérationnel*, ANAU - USAID, Guessous, Rabat, pp. 129-134.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 1991, "L'espace limitrophe entre le privé et le public, un no man's land ? La pratique urbaine au Maroc", in *Espaces et Sociétés*, n° spécial "Espace public et complexité sociale", n° 62 - 63, pp. 135-159.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 1993, "Espaces publics des villes marocaines", in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 57 - 58, pp. 185-190.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 1993, "Morphologies urbaines et sociabilités à partir de la situation marocaine", in *Morphologies urbaines et développement durable dans les villes européennes et méditerranéennes*, Poitiers 6 - 8 mai 1993, pp. 83-84.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, *Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles*, pp. 69-85.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 1994, "Logique des concepteurs et compétence des habitants", in A*rchitecture et Comportement*, Vol. 10, n° 3, pp. 237-241.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 1996, "Citadinité et urbanité : le cas des villes marocaines", in Lussault, Signoles (dir.), *La citadinité en questions,* Fascicule de recherche, n° 29, URBAMA, Tours, pp. 103-112.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise (dir.), 1996, "L'évaluation des projets de développement urbain", A*ctes de l'atelier de Rabat*, Novembre 1993, AERAU, Rabat, 268 p.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 1997, *Habiter la ville marocaine,* L'Harmattan, Gaëtan Morin, Paris, Rabat, 315 p.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 2001, "Effets sociaux des dispositifs spatiaux" in *Villes productives et villes inclusives. Vers des villes pour tous*, Rapport du 4ème Forum International sur la Pauvreté Urbaine, 16-19 octobre 2001, Marrakech.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise, 2002, *Les Interventions en bidonville au Maroc : une évaluation sociale,* ANHI, Rabat, 302 p.

NAVEZ BOUCHANINE Françoise (dir.), 2002, *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale,* L'Harmattan, Collection Villes et Entreprises, Paris, 411 p.

NOIN Daniel, 1971, *Les grandes villes d'Afrique et de Madagascar : Casablanca,* La Documentation Française, n° 3797-3798, Paris, 73 p.

OLIVIER DE SARDAN Jean-Pierre, 1995, "La politique du terrain, sur la production des données en anthropologie", in *Enquêtes*, Janvier 1995, pp. 71-109.

OSSMAN Susan, 1995, "Cadres et cadences : la télévision et l'organisation de l'espace et du temps à Casablanca", in Beauge Clement (dir.), *L'image dans le Monde arabe,* CNRS, Paris, pp. 311- 316.

OSSMAN Susan, 1994, *Picturing Casablanca : Portraits of Power in a Modern City,* University of California Press, 246 p.

PÉRALDI Michel, 1989, "Lien familial et lien civil en cité HLM" in *Les Annales de la Recherche Urbaine,* n° 41, pp. 104-111.

PEREC Georges, 2001, *Les choses, (*première édition, 1957), Pocket, Paris, 158 p.

PEREC Georges, 2000, *Espèces d'espaces*, (première édition, 1974), Galilée, Paris, 181 p.

PÉTONNET Colette, 1972, "Espace, distance et dimension dans une société musulmane", *L'Homme, Revue Française d'Ethnologie*, XI, n° 2, Juin 1972, pp. 47-84.

PÉTONNET Colette, 1979, *On est tous dans le brouillard, ethnologie des banlieues,* Galilée, Paris, 260 p.

PÉTONNET Colette, 1982, *Espaces habités. Ethnologie des banlieues,* Galilée, Paris, 175 p.

PÉTONNET Colette, 1982, "L'observation flottante. L'exemple d'un cimetière parisien", in *L'Homme, Revue Française d'Ethnologie*, XXII (4), Octobre-Décembre 1982, pp. 37-47.

PINÇON-CHARLOT Monique, PRETECEILLE Edmond, RENDU Paul, 1986, *Ségrégation urbaine, classes sociales et équipements collectifs en région parisienne,* Anthropos, Paris, 291 p.

PINSON Daniel, 1985, "Urbanisation périphérique récente à Casablanca", in *Espaces et Sociétés,* n° 46, pp. 83-95.

PINSON Daniel, 1991, "L'architecture domestique comme patrimoine et l'évolution des modes de vie : contradictions et problèmes", Communication au colloque Préservation du patrimoine bâti au Maghreb, IMA, Janvier 1991, 9 p.

PINSON Daniel, 1993, *Modèles d'habitation et contre types domestiques au Maroc*, Fascicule de recherche, n° 23, URBAMA, Tours, 258 p.

PINSON Daniel, 1994, "Maroc : un habitat «occidentalisé» subverti par la «tradition»", in *Monde Arabe, Maghreb – Machrek*, n° 143, "Villes dans le monde arabe", La Documentation Française, Paris, pp. 190-203.

PINSON Daniel, 1995, "Générations immigrées et modes d'habiter, entre repli communautaire et fusion transethnique", in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 38-39.

PNUD, 10/1999, *Diagnostic de la pauvreté à Casablanca – Ben M'Sik,* Programme pilote de lutte contre la pauvreté en milieu urbain et péri-urbain, Ministère du développement social, Rabat, 69 p.

QUERRIEN Anne, 1997, *En marge de la ville, au cœur de la société, ces quartiers dont on parle,* L'Aube, Paris, 349 p.

RABINOW Paul, 1988, *Un ethnologue au Maroc : réflexions sur une enquête de terrain. (Histoire des gens)*, (première édition 1977), Hachette, Paris, 143 p.

RACHID O., 1967, "Casa Bidons", in *Lamalif*, n° 13, Juillet 1967, pp. 30-33.

RACHIK Abderrahmane, 1994, "Périphérie, émeutes et politique urbaine, le cas de Casablanca", in *Horizons maghrébins*, n° 25 - 26, pp. 224-235.

RACHIK Abderrahmane, 1995, *Ville et pouvoir au Maroc,* Afrique Orient, Casablanca, 196 p.

RACHIK Abderrahmane, 1999, *Politique urbaine et espace périphérique à Casablanca,* Thèse d'État en Sciences Politiques, Université Hassan II, Aïn Chock, Casablanca.

RACHIK Abderrahmane, 2000, "Violence, État et conquête de l'espace public au Maroc", in *Empreintes, mélanges offert à Jacques Levrat*, Al-Assas, La Source, pp. 69-86.

RACHIK Abderrahmane, 2002, "Casablanca : politiques urbaines et pressions sociales", in *NAQD, Revue d'étude et de critiques sociales,* n° 16, Alger, pp . 57-65.

RACHIK Abderrahmane, 2002, *Casablanca, l'urbanisme de l'urgence,* Fondation Konrad Adenauer, Casablanca, 224 p.

RACHIK Hassan, 2000, *Comment rester nomade,* Afrique Orient, Casablanca, 175 p.

RAGON Michel, 1969, *La cité de l'an 2000,* Casterman, Paris, 205 p.

RAYMOND André, 1995, "Ville musulmane, ville arabe : mythes orientalistes et recherches récentes", in Biget, Hervé (dir.), *Panoramas urbains. Situation de l'histoire des villes,* E.N.S. Éd. Fontenay/Saint-Cloud, Fontenay-aux-Roses, pp. 309-336.

RAYMOND Henri (dir.), 1984, *Attention les lieux ! Les usages imprévus des sites et des équipements publics*, CCI, Paris, 71 p.

RECHT Roland, 2001, "Un rêve en papier. Le dessin comme espace de l'utopie", in *Nouvelles de nulle part, utopies urbaines*, Édition des Musées nationaux, Lyon, pp. 26-31.

ROBERT Carine, 1997, "La participation locale dans la rénovation urbaine de South Bronx à New York", in *Diagonales*, n° 126, Août 1997, pp. 38-42.

ROMAN Joël (dir.), 1993, *Ville, exclusion et citoyenneté*, Esprit, Paris, 276 p.

RONCAYOLO Marcel, 1990, *La ville et ses territoires,* Folio, Paris, 273 p.

ROULLEAU - BERGER Laurence, 1989, "Récits de villes de jeunes nomades" in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 42, pp. 56-65.

SAAF Abdallah, 1999, *Carnet de bus, essai sur le quotidien des quartiers sud-ouest de Rabat,* Eddif, Casablanca, 89 p.

SAFAR ZITOUNI Malani, 1993, *Stratégies résidentielles dans l'agglomération de Rabat Salé. Le site de recasement définitif Hay Rahma (monographie sociologique),* INRS Urbanisation, Montréal, 68 p.

SAYAD Abdelmalek, 1995, *Un Nanterre algérien, terre de bidonville,* Autrement, Paris, 125 p.

SIGNOLES Pierre, 1988, "Place des médinas dans le fonctionnement et l'aménagement des villes au Maghreb", in *Éléments sur les centre-villes dans le Monde Arabe*, Fascicule de recherche, n° 19, URBAMA, Tours, pp. 231-273.

SIJELMASSI Mohamed, 1997, *Mémoire du Maroc, repères photographiques,* Oum, Casablanca, 191 p.

SEH, 1998, *Actes des journées sur la stratégie à court et moyen terme en matière d'habitat et de promotion immobilière, 27 et 28 mai 1998 à Rabat,* Direction de la Promotion Immobilière, L'observatoire de l'Habitat, Rabat, 188 p.

SEH, 02/1999, "Plan d'action régional et local de l'habitat et de développement urbain du grand Casablanca", Direction Régionale de l'Habitat, Casablanca, 141 p.

SEH, 04/1999, "Actes de l'Université de Printemps de l'Architecture", première session, Figuig 23-25 avril 1999, Rabat, 88 p.

SEH, 10/1999, "Bilan critique sur les interventions en bidonville, résumé", synthèse réalisée par le bureau d'étude ALTIUS sous la coordination de l'ANHI et avec le soutien de l'USAID, Rabat, 99 p.

SEH, 01/2000, "Bilan critique sur les interventions en bidonville, résumé", bilan réalisé par le bureau d'étude ALTIUS sous la coordination de l'ANHI et avec le soutien de l'USAID, Rabat, 32 p.

SEH, 03/2000, "Vers des normes plus adaptées et des conditions d'intervention spécifiques, note introductive", Convention Nationale pour la lutte contre l'habitat insalubre, rencontre avec les promoteurs et opérateurs publics, Rabat, 15 p.

SEH, 04/2000, "Pour une meilleure contribution du mouvement associatif et coopératif dans la lutte contre l'habitat insalubre, note introductive", Convention Nationale pour la lutte contre l'habitat insalubre, rencontre avec le mouvement associatif et coopératif, Rabat, 15 p.

SEH, 09/2001, *Évaluation du volume de l'habitat insalubre en 2000,* Direction de la Promotion immobilière, Rabat, 12 p.

SMAOUNE Soraya, 1994, *L'émergence de la société civile au Maroc à travers l'exemple associatif*, Mémoire de DEA Sciences Politiques comparatives, Université Aix-Marseille, Aix-en-Provence.

SOUAFI Mohamed, 1998, "L'habitat précaire au Maroc : état des lieux et stratégies de résorption", in *Les Cahiers d'URBAMA*, n° 14, Tours, pp. 11-22.

TAHIRI ALAOUI, 1981, *La gestion du logement social dans la croissance urbaine de la ville de Casablanca*, Mémoire ISCAE, ISCAE, Casablanca, 204 p.

TANTER A., TOUBON J.-C., 1999, "Mixité sociale et politique de peuplement : genèse de l'ethnicisation des opérations de réhabilitation", in *Sociétés contemporaines*, n° 33 – 34.

TILLIETTE Bruno (dir.), 1985, *Huit villes nouvelles en quête d'elles-mêmes, un nouvel art de ville,* Autrement, Paris, 197 p.

TROIN Jean François, 1988, "Extensions et transformations dans le centre de Casablanca", in *Éléments sur les centre-villes dans le Monde arabe,* URBAMA, Tours, pp. 161-175.

TROIN Jean François, 1992, "Casablanca, la "ville ruban" contre la ville en auréole, Réflexions sur l'aménagement", in *Restructurations Urbaines*, pp. 337-347.

TROIN Jean François (dir.), 2002, *Maroc, Régions, pays, territoires*, Maisonneuve & Larose, Paris, 502 p.

UDDIN KHAN Hasan, 1998, *Le style international, le modernisme dans l'architecture de 1925 à 1965*, Taschen, Köln, 237 p.

VANT André, 1984, "La géographie sociale face aux avatars de l'analyse urbain", in *Sens et non sens de l'espace*, Paris, pp. 249-262.

VAYSSIÈRE B., 1988, *Reconstruction déconstruction: le hard french ou l'architecture française des 30 glorieuses*, Picard, Paris, 327 p.

VIEILLARD-BARON Hervé, 1994, *Les banlieues françaises ou le ghetto impossible*, L'Aube, Paris, 157 p.

VIEILLARD-BARON Hervé, 1995, "Le ghetto : réflexions sur la notion et ses représentations", in Galissot, Moulin, *Les quartiers de la ségrégation. Tiers Monde ou Quart Monde ?,* Khartalla, Paris, pp. 31-46.

VIEILLARD-BARON Hervé, 2001, *Les banlieues, des singularités françaises aux réalités mondiales,* Hachette, Paris, 287 p.

VIGNES Magdelone, 2001, *Femmes venues à la ville : recomposition de la place des femmes dans l'adaptation du milieu urbain. Le cas de trios bidonvilles de Salé et Témara au Maroc,* Mémoire de Sciences politiques, IEP de Rennes ,

VOLOVITCH T. Marie-Christine, 1995, *Portugais à Champigny, le temps des baraques*, Autrement, Paris, 155 p.

WAFDI Abderrahim, 2000, *Dérive à Casablanca,* Afrique Orient, Casablanca, 230 p.

YOUNG Michael, WILLMOT Peter, 1983, *Le village dans la ville,* CCI, Paris, 255 p.

YVAIN-KAIOUA Dominique, 1991, *La population casablancaise en 1982. Analyse cartographique de la répartition spatiale,* Mémoire de Maîtrise en Géographie, Université de Tours , 111 p.

ZYANI Brahim, 1988, "Habitat, contrainte foncière et développement urbain à Casablanca" in Baduel, *Habitat État Société au Maghreb*, CNRS, Paris, pp. 213-229.

ZOUITEN Mounir, 1995, *Migration, réseaux familiaux et stratégies d'insertion urbaine des migrants ruraux au Maroc. Étude exploratoire du cas de l'agglomération de Salé,* Doctorat d'Aménagement, Université de Montréal, Montréal, 234 p.

ZOUITEN Mounir, 1997, "Migrations, liens familiaux et insertion urbaine au Maroc", in *Les Cahiers d'URBAMA*, n° 13, Tours, pp. 91-102.

ZRIKA Abdallâh, 1998, "Casa c'est moi", in *Petites proses*, L'Escampette, Paris.

ZRIKA Abdallâh, 1990, "Écrire à Ben M'Sik" in *Maroc les signes de l'invisible*, Autrement, Paris, pp. 40-47.

LISTE DES CARTES, FIGURES ET PLANCHES

Carte n° 01 : p.15 Localisation des opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca
Carte n° 02 : p.29 Plan de Weissgerber, Casablanca en 1900. (dans la Planche 1)
Carte n° 03 : p.29 L'ancienne médina et ses abords en 1996. (dans la Planche 1)
Carte n° 04 : p.42 Diffusion et typologie de l'habitat insalubre à Casablanca.
Carte n° 05 : p.105 Évolutions de la surface bâtie et du port de Casablanca au cours du XXème siècle.
Carte n° 06 : p.135 Localisation des complexes résidentiels du promoteur privé Doha.
Carte n° 07 : p.192 Éloignement progressif des relogements à partir du centre ville et des bidonvilles d'origine
Carte n° 08 : p.195 Les six cités de relogement dans la périphérie Casablancaise
Carte n° 09 : p.317 Localisation des équipements dans la cité Attacharouk, 1996.
Carte n° 10 : p.318 Localisation des commerces dans la cité Attacharouk en 1996.
Carte n° 11 : p.319 Localisation des commerces et des équipements dans la cité Attacharouk en 2004.
Carte n° 12 : p.364 Localisation des amicales de quartier à Attacharouk et affectation des immeubles 1999
Carte n° 13 : p.386 Lieux de travail des Chefs de ménage des faubourgs de l'Ancienne Médina, 1989
Carte n° 14 : p.386 Lieux de travail des actifs déplacés des faubourgs vers Attacharouk, 1996
Carte n° 15 : p.387 Établissements scolaires fréquentés par les jeunes des faubourgs de l'Ancienne Médina, 1989
Carte n° 16 : p.387 Lieux de scolarité des jeunes déplacés des faubourgs vers Attacharouk, 1996
Carte n° 17: p.388 Fréquentations marchandes des ménages des faubourgs, relogés à Attacharouk1996
Carte n° 18 : p.388 Les ménages des faubourgs relogés à Attacharouk et les soins médicaux, 1996.
Carte n° 19 : p.389 Lieux de travail des résidents du projet sidi Mâarouf, 1999.
Carte n° 20 : p.389 Approvisionnement en produits alimentaires des résidents du projet sidi Mâarouf, 1999.

Fig. n° 01 : p.30 L'ancienne médina sous les coups de la ville moderne.
Fig. n° 02 : p.34 Bidonville dans les années 1920 (carte postale).
Fig. n° 03 : p.72 Villes et maisons traditionnelles du Maroc (dessins de Laprade).
Fig. n° 04 : p.86 Plans des cités patronales, médinas pour ouvriers indigènes.
Fig. n° 05 : p.138 Dar Lamane (1982-1983)
Fig. n° 06 : p.141 Morphologies des cités d'habitat collectif à Casablanca
Fig. n° 07 : p.184 "Votre propriété est notre priorité", publicité de la société Attacharouk 1996 / 1997
Fig. n° 08 : p.185 "Nous avons très probablement ce que vous cherchez". Publicité de l'ERAC Centre
Fig. n° 09 : p.200 Plaquette de présentation de la cité Omar Ibn Khattab.
Fig. n° 10 : p.202 Plaquette de la cité Attacharouk.
Fig. n° 11 : p.203 Document commercial pour la cité Anassi
Fig. n° 12 : p.205 Document de promotion de la cité Hassan II
Fig. n° 13 : p.216 Les élections communales vues par l'humoriste AIK dans la presse francophone.
Fig. n° 14 : p.222 Chronique d'une opération achevée : Hay Boujdour
Fig. n° 15 : p.224 Projet de la cité Hassan II et comparaison avec les réalisations actuelles.
Fig. n° 16 : p.227 Le projet de partenariat dans le journal interne de la Société Attacharouk.
Fig. n° 17 : p.245 Plan d'un appartement de la cité Attacharouk divisé.
Fig. n° 18 : p.259 Local de prière du projet Sidi Maârouf, 1998 (photographie)

Planche n° 1 : p.29 L'ancienne médina et ses abords de 1900 à 1996.
Planche n° 2 : p.38-39 Quartiers insalubres à Casablanca.
Planche n° 3 : p.78-79 Nouvelle Médina et Aïn Chock.
Planche n° 4 : p.88-89 Cités ouvrières à Casablanca.
Planche n° 5 : p.100-101 Logement populaire expérimental, cinquante ans de transformation.
Planche n° 6 : p.142-143 Les complexes résidentiels, une nouvelle image de la périphérie.
Planche n° 7 : p.189 La périphérie casablancaise en photographies aériennes.
Planche n° 8 : p.297 Appartements des complexes résidentiels, plans et "décorations" des aménageurs.
Planche n° 9 : p.312 Les rythmes de la cité Attacharouk.
Planche n° 10 : p.324 Commerces de la cité Attacharouk, 1996
Planche n° 11 : p.335 Équipements "parallèles" et jardins de la cité Attacharouk.
Planche n° 12 : p.397 En ville avec les relogés.

Partie I

Tableau n° 1 :	Exigences de l'habitat et du quartier définissant l'insalubrité.	25
Tableau n° 2 :	Types d'habitat insalubre et facteurs variables de l'insalubrité.	26
Tableau n° 3 :	Chronologie des actions et des organismes en faveur de l'habitat à bon marché sous le Protectorat.	47
Tableau n° 4 :	Recensement et caractéristiques des cités patronales à Casablanca.	66
Tableau n° 5 :	L'urbanisme casablancais dans les années 1950 face aux exigences de la Charte d'Athènes.	97
Tableau n° 6 :	Chronologie des actions et des organismes en faveur de l'habitat à bon marché du Maroc indépendant.	108
Tableau n° 7 :	Principaux taux de glissement constatés lors d'opération de recasement au Maroc.	121
Tableau n° 8 :	Souhaits des habitants de Douar Kharbouch pour résoudre leurs problèmes de logement (en pourcentage).	126

Partie II

Tableau n° 9 :	Évolution démographique et spatiale du bidonville Ben M'Sik depuis sa création et tentatives de résorption.	162
Tableau n° 10 :	Objectifs de la collecte d'informations socio-économiques sur les ménages résidant dans les bidonvilles	171
Tableau n° 11 :	Détails des projets initiaux de construction des cités de relogement	215
Tableau n° 12 :	Superficies et prix moyens des appartements dans les différents projets.	234
Tableau n° 13 :	Raisons de non participation au projet de relogement pour deux programmes touchant les bidonvilles de Douar Kharbouch et Douar Jdid	239
Tableau n° 14 :	Pourcentages d'utilisation du crédit CIH par les relogés selon les opérations	248
Tableau n° 15 :	Mode de financement de l'appartement pour 20 familles relogées dans le Projet Sidi Maârouf.	250

Partie III

Tableau n° 16 :	Trajectoires résidentielles des habitants relogés au Projet Sidi Mâarouf et à Attacharouk, par origine et date d'arrivée dans le quartier précédent le relogement.	278-279
Tableau n° 17 :	Répartition des locataires par montant du loyer dans les faubourgs de l'Ancienne Médina.	286
Tableau n° 18 :	Répartition des ménages relogés des faubourgs dans la cité Attacharouk endettés par le montant des traites et l'échéance du prêt.	286
Tableau n° 19 :	Équipements souhaités par la population relogée des faubourgs vers la cité Attacharouk.	322
Tableau n° 20 :	Nature des activités pratiquées dans les locaux professionnels des cités Attacharouk et Nassim en 2004.	325
Tableau n° 21 :	Comparaison de la nature des activités pratiquées dans les locaux professionnels de la cité Attacharouk en 1996 et 2004.	327
Tableau n° 22 :	Sexes et générations dans l'espace public des cités.	330
Tableau n° 23 :	Objectifs initiaux des amicales de quartier à Attacharouk.	367
Tableau n° 24 :	Déplacements journaliers et répartition modale à Casablanca en 2002	378

TABLE DES MATIÈRES

LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT EN HABITAT COLLECTIF A CASABLANCA, DE LA VISION DES AMÉNAGEURS AUX PRATIQUES DES HABITANTS.

GENÈSE, PASSIONS ET REMERCIEMENTS. 3
SOMMAIRE. 5
GLOSSAIRE. 7
SIGLES ET ABRÉVIATIONS. 8

INTRODUCTION GÉNÉRALE. 11

PARTIE I
LA PÉRIPHÉRIE CASABLANCAISE, TERRAIN DE LUTTE ENTRE QUARTIERS INSALUBRES ET PROJETS D'AMÉNAGEMENT. 21

CHAP. 1 UN CADRE DE VIE ORDINAIRE, LE QUARTIER INSALUBRE : BIDONVILLE ET HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ. 25

A. CARACTÉRISTIQUES ET DIFFUSION DE L'HABITAT INSALUBRE À CASABLANCA. 27

1. Un phénomène ancien et diversifié. 27
   a. La densification des quartiers populaires. 27
      - L'ancienne médina et ses faubourgs : un centre "hors la ville". 28
      - Des quartiers indigènes aux trames Ecochard, taudification des fleurons de l'urbanisme casablancais. 31
   b. Des zones d'habitat "provisoire" : les bidonvilles. 32
      - Les *tnaker et zriba aux porte de la ville,* des bidonvilles pré-industriels ? 33
      - Formation des premiers bidonvilles : économie dualiste du développement urbain. 34

2. Des quartiers insalubres multiformes ancrés dans la ville. 35
   a. La ville et ses interstices. 36
      - Des quartiers anciens en dégradation. 36
      - Création de nouveaux espaces précaires dans les parties communes des immeubles. 40
      - Les "bidonvilles de poche" dans la ville. 41
   b. La ville et sa périphérie, entre douars et "quartiers historiques". 43
      - Des quartiers historiques, conséquences des politiques de regroupement. 43
      - Des douars en pleine expansion aux marges de la ville. 44

B. VIVRE DANS L'HABITAT INSALUBRE. 46

1. Des quartiers pour citadins ? 46
   a. Stigmatisation des quartiers insalubres. 46
      - Des brigands et des apaches à Casablanca. 47
      - Intériorisation des stigmates. 49
   b. Sous équipement et insécurité, des freins à l'intégration. 50
      - Une ville précaire pour une vie précaire. 50
      - Une citadinité refusée. 52

2. Les bidonvilles, la ville malgré tout. 54
   a. Des modes de vie hybrides. 54
      - Des attitudes et des aptitudes urbaines. 54

- Des villages dans la ville. 56
b. Le bidonville, un espace répulsif ? 58
- Quelques avantages de la vie en bidonville. 59
- La baraque, un sésame pour accéder à la ville légale. 60
- Un espace indélébile, rémanence du bidonville dans "les esprits". 61

CHAP. 2 CHRONOLOGIE DES POLITIQUES URBAINES : UNE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE OU POUR LE MIEUX-ÊTRE DES CITADINS ? 64

A. LOGER LES MASSES POPULAIRES, UNE POLITIQUE MARGINALE SOUS LE PROTECTORAT 66

1. L'habitat idéal pour le prolétariat marocain. 67
a. Les priorités du protectorat à Casablanca. 68
- Casablanca, nœud d'une économie coloniale naissante. 68
- Un zonage strict de la ville en construction, le plan Prost. 70
b. Le modèle : une offre restreinte des pouvoirs publics. 71
- Du pittoresque et du néo-mauresque à Casablanca. 71
- Habous et Nouvelle Médina, constructions emblématiques du Protectorat. 74
- Aïn Chock, une réalisation tardive. 80
c. Des cités pour ouvriers méritants. 82
- Les entreprises paternalistes. 82
- La cité des industriels, un grand projet contrarié. 90

2. Changement d'échelle et modernisme de rigueur sous l'impulsion de Michel Écochard. 92
a. Casablanca, une ville à réguler. 93
- Un crise urbaine et politique en gestation. 93
- Un urbanisme moderne, des exigences nouvelles. 94
b. L'apparition du logement pour le plus grand nombre. 96
- Des immeubles collectifs expérimentaux, comment faire vivre les marocains en hauteur ? 97
- La trame économique ou l'immeuble couché. 99

B. RECASEMENT ET LOTISSEMENT, UNE POLITIQUE EN PLANS. 106

1. Un aménagement étatique entre gestion des crises sociales et gestion des ressources. 107
a. Des institutions centralisées et à dominantes techniques. 108
b. Un terrain naturel pour l'habitat populaire, la périphérie sud de Casablanca. 110
c. L'urbanisme de l'urgence des actions ostensibles mais ponctuelles. 110
- Incendie et recasement, le cas du Derb Jdid. 111
- Émeutes et recasement, le cas de Hay Moulay Rachid. 112

2. Habitat social ou politique sociale ? 114
a. Des formules adaptées pour le plus grand nombre. 115
- Une évolution des formes : la cellule embryonnaire et évolutive comme aboutissement. 115
- Logement économique ou de relogement ? Question de ressource, question d'origine. 118
b. Un glissement des bénéficiaires naturel ? 119

3. Les années 1980 et la disgrâce du modèle générique à Casablanca. 122
a. Hay Moulay Rachid, une commune de trop dans la vaste périphérie ? 122
b. Trames et lotissements sous les feux de la critique. 123
- Gaspillage et insécurité, critiques fonctionnelles. 124
- Des chantiers permanents sans "caractère marocain". 125

C. L'HABITAT COLLECTIF EN "RÉSIDENCE", UNE EXPÉRIMENTATION SUPPLÉMENTAIRE ? 129

1 Évolutions des modes d'intervention pour un changement de politique radical. 130
a. Un changement logique devant la conjoncture du marché immobilier. 130
b. Nouveaux acteurs dans le logement social, la fin d'une "gestion administrative". 131
c. Les 200 000 logements, le renouveau de l'habitat économique. 134

2. L'immeuble collectif, "le marocain" est prêt à vivre en hauteur. 136
a. Un modèle de quartier importé des programmes pour classes moyennes. 137
b. Une "décision d'en haut" face à un attachement au sol. 140
- Un changement de politique unilatéral. 144
- Des populations rétives à migrer vers les cités résidentielles. 145

PARTIE II

LES CITÉS DE RELOGEMENT, JALONS D'UN PROJET POUR UNE PÉRIPHÉRIE URBAINE. 153

CHAP. 1 UNE PROGRAMMATION AMBITIEUSE. 156

A. QUI RELOGE T'ON ? LES BIDONVILLOIS ET LES MAL-LOGÉS VUS PAR LES RELOGEURS. 157

1. Le choix des quartiers à reloger. 157
a. dans la continuité des opérations anciennes. 157
b. Concentration et visibilité des bidonvilles. 160
c. Une forte volonté des aménageurs. 162
- Définition des urgences pour l'habitat insalubre. 162
- Un traitement des opérations différent selon le pouvoir de ses artisans. 164

2. Comment appréhender les bidonvilles : l'enquête administrative. 166
a. Quels types de renseignements intéressent les relogeurs. 167
- Des projets élaborés dans les ministères. 167
- Quelles données pour quantifier l'opération ? 167
- Geler la situation à un moment donné pour éviter l'émiettement des opérations. 168
b. Méthodes d'enquêtes institutionnelles. 169
- acteurs et enjeux. 169
- Méthodes d'enquête et opération de relogement, à la recherche de statistiques fiables. 170
c. Regards échangés lors des enquêtes . 171
- A la découverte du bidonville. 172
- "on est venu nous voir". 174
- Un dialogue en gestation : le relogement du bidonville Bachkou dans le projet Sidi Maârouf. 177

B. OÙ RELOGE T'ON ? LA PÉRIPHÉRIE CASABLANCAISE, TERRAIN D'ACCUEIL. 180

1. Le choix du terrain, une maîtrise difficile. 180
a. Spéculation foncière et prix des terrains. 181
- La notion d'utilité publique et les propriétaires privés. 181
- Des terrains plus accessibles : les domaines. 182
b. Le terrain, capital des entreprises de relogement : les règles de la péréquation. 182
- Désengagement budgétaire de l'Etat pour la construction de l'habitat social et innovation. 182
- Un montage financier annoncé comme la solution idéale. 183
- La péréquation et les objectifs de relogement, représentations à travers les discours. 185

2. Déplacement de population, la localisation des cités de relogement. 187
a. Douar Skouila, un relogement "sur place" 187
- Un secteur agricole à vocation industrielle. 187

- Des terrains libres pour l'expansion de la ville. 188
- Quels projets pour les bidonvillois et les terrains du bidonville. 190
b. Déplacer les habitants de Ben M'Sik et de Bachkou sur des sites nouveaux. 190
- Bidonvilles urbains = terrains à faire fructifier. 191
- Éloignement progressif des cités de relogement. 191
- Quels liens entre le bidonville et la cité de relogement? 192

3. Investir une nouvelle périphérie 193
a. "Il faut passer d'un urbanisme défensif à un urbanisme offensif" 194
- Des espaces excentrés et "déshérités" de Casablanca. 194
- Des nouvelles unités d'habitation autonomes et structurantes. 196
- Les cités de relogement, des ensembles monumentaux. 197
b. Investir par l'image : représentations des cités de relogement à Casablanca. 198
- Une communication tous azimuts de la part des promoteurs. 198
- Des exemples de mise en scène des cités de relogement. 200
- Cités de relogement / complexes résidentiels, une même utopie ? 204
c. Paroles d'habitants : habiter une autre planète. 206
- Habiter un quartier moderne. 206
- Où sont les limites de la ville ? 207

CHAP. 2 DES RÉALISATIONS INCOMPLÈTES, LA FIN D'UNE UTOPIE ? 210

A. DES PROGRAMMES DE RELOGEMENT SANS CESSE MODIFIÉS. 211

1. Des projets initiaux grandioses. 211
a. Une offre importante de logements sur Casablanca. 212
b. Un foisonnement d'équipements programmés. 213

2. Des réalisations saccadées : une succession de blocages et de "retraductions" des projets . 215
a. Blocages et imprévus dans la réalisation des projets. 215
- Des relations tendues avec les "bénéficiaires". 215
- Une organisation surplombante. 217
- Quand les indices de référence échappent à tout contrôle : la faillite du système de péréquation. 219
b. Une édification lente et saccadée des cités. 221
c. Des modifications face à l'enlisement généralisé des programmes de relogement. 223
- Une hiérarchisation des priorités . 223
- Évolutions du financement des opérations : rapprochements avec les promoteurs immobiliers privés. 226

B. LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT ONT-ELLES UN CARACTÈRE SOCIAL ? 230

1. Des projets d'éradication des bidonvilles vers des modes de réalisation d'écrémage. 231
a. Principes d'accession aux appartements : propriété et crédits. 232
- Un simple achat de bien immobilier ? 232
- Modalités financières pour l'accès à la propriété dans le cadre des opérations de relogement. 233
b. L'écrémage ou l'abandon des projets globaux de résorption. 235
- Des relogements élitistes dans les bidonvilles ? 236
- La question des reliquats : les limites de la politique de lutte contre l'habitat insalubre. 239

2. L'accession à la propriété, à quel prix pour les relogés ? 240
a. Un faible recours aux "solutions communautaires". 241
- La question de la tontine ou *daaret*. 241
- L'association. 242
b. Un régime spécial de crédit pour les relogés. 246

- Fonctionnement du régime HBM. 247
- Un recours massif aux prêts CIH. 248
c. Une mobilisation importante des ressources des ménages. 249
- Réseaux extra-familiaux : la solidarité des employeurs. 250
- Les ressources du réseau familial. 252
- L'épargne forcée des ménages: travail et sacrifices. 253

3. Les cellules d'accueil dans les cités de relogement. 256
a. Un rôle administratif et technique. 257
- L'habitat collectif et la norme comportementale. 257
- Le service après vente. 259
b. Des essais d'assistance aux relogés : le cas de Hay Nassim, un contrôle social. 260
- Statut et composition de la cellule. 261
- Un grand projet. 262
- Une gestion au quotidien et des tentatives de contrôle social. 263

PARTIE III
HABITER LA CITE DE RELOGEMENT, HABITER LA VILLE. 269

CHAP. 1 LES "CITÉS IDÉALES" DES AMÉNAGEURS MISES À L'ÉPREUVE PAR LA POPULATION. 273

A. LA CITÉ DE RELOGEMENT, ELDORADO DES MAL-LOGÉS ? 273

1. Ves l'achèvement des trajectoirs résidentielles des relogés ? 274

2. Détournements et arrangements pour un sésame. 280
a. Dans les interstices des processus de relogement. 280
b. Le complexe résidentiel comme "réceptacle des cas désepérés". 283

3. Conserver son logement, une lutte quotidienne. 283
a. Le coût du relogement. 285
b. Payer toujours plus : un malaise général. 288
c. L'appartement comme revenu d'appoint. 291

B. SAVOIR HABITER ET SAVOIR TRANSFORMER. 294

1. L'appartement, hybridation d'un modèle d'habiter occidental ?. 295

2. Investir la cellule de relogement. 298
a. Équiper et meubler sa propriété. 298
b. Comment transformer un appartement en maison marocaine. 300
- Comment repousser les murs. 301
- Ajouter une pièce ou agrandir le salon. 302

3. Un débordement contrôlé de la sphère privée sur l'espace public. 304
a. Des transformations entre nécessité et marquage social. 304
- Sur le chemin de l'appartement. 305
- Des façades richement ornées. 308
b. Un théatre des vies domestiques. 310

C. DES QUARTIERS MAROCAINS POUR APPRÉHENDER LA VIE URBAINE. 313

1. Les complexes résidentiels, éléments polarisants de la périphérie. 314
a. Insérées ou polarisantes, des cité qui s'intègrent dans un espace périphérique hétéroclite. 315
b. Une offre extensible avec l'arrivée des habitants. 320
- Implantation progressive des équipements. 320

- Une structure commerciale instable. 323

2. Des habitants dans l'espace public. 328
a. La cité, terrain de pratiques en constrution. 329
- occupation temporaire des espaces publics. 331
- Un ancrage durable des "équipements parallèles". 336
b. Sport et jardinage, des appropriations territoriales fortes 340
- Avoir une belle vue depuis son appartement, offrir une belle vue de son immeuble. 340
- Le football, sport roi des quartiers populaires. 344

CHAP. 2 ORGANISATIONS SOCIALES ET CITADINITÉ. 349

A. MOSAÏQUES SOCIALES DES COMPLEXES RÉSIDENTIELS. 350

1. La (re)création d'une vie urbaine. 350
a. Les habitants acquéreurs, des origines variées. 351
- Primo-accédant à la propriété et locataires dans les cités. 351
- La peur du voisin, ciment des groupes d'acquéreurs. 353
b. Une transplantation ou une installation des communautés relogées ? 355
- Les relogés entre "communautés sauvées" et "communautés perdues". 357
- Les perspectives dynamiques d'une diffraction sociale généralisée. 359

2. Les associations de quartier, expressions des dynamiques sociales. 362
a. Conditions de constitution et objectifs 363
- Des regoupements informels pour répondre aux exigences de la copropriété. 365
- Des volontés de construire la vie de quartier avec des amicales. 366
b. Évolutions selon le développement des cités et le charisme des leaders. 368
- Des regroupements qui instaurent un leader, le cas du Projet Sidi Mâarouf. 369
- Cotisations et réponses aux attentes des relogés, les limites des amicales. 370
- Au delà du gardiennage, deux associations à Attacharouk. 372

B. VIVRE EN CASABLANCAIS À PARTIR DES COMPLEXES RÉSIDENTIELS. 377

1. Une pratique de la ville sur différents niveaux, essai d'analyse cartographique. 378
a. Se mouvoir depuis la périphérie casablancaise. 378
b. Entre mobilité et captivité, des relogés contraints à de longs déplacements. 381

2. Récits de ville, Casablanca vue depuis sa périphérie. 390

CONCLUSION GÉNÉRALE. 401

ANNEXE :LISTE DES ENTRETIENS UTILISÉS. 412

BIBLIOGRAPHIE. 416

LISTE DES ILLUSTRATIONS, PLANCHES ET PHOTOGRAPHIES. 424

LISTE DES TABLEAUX. 425

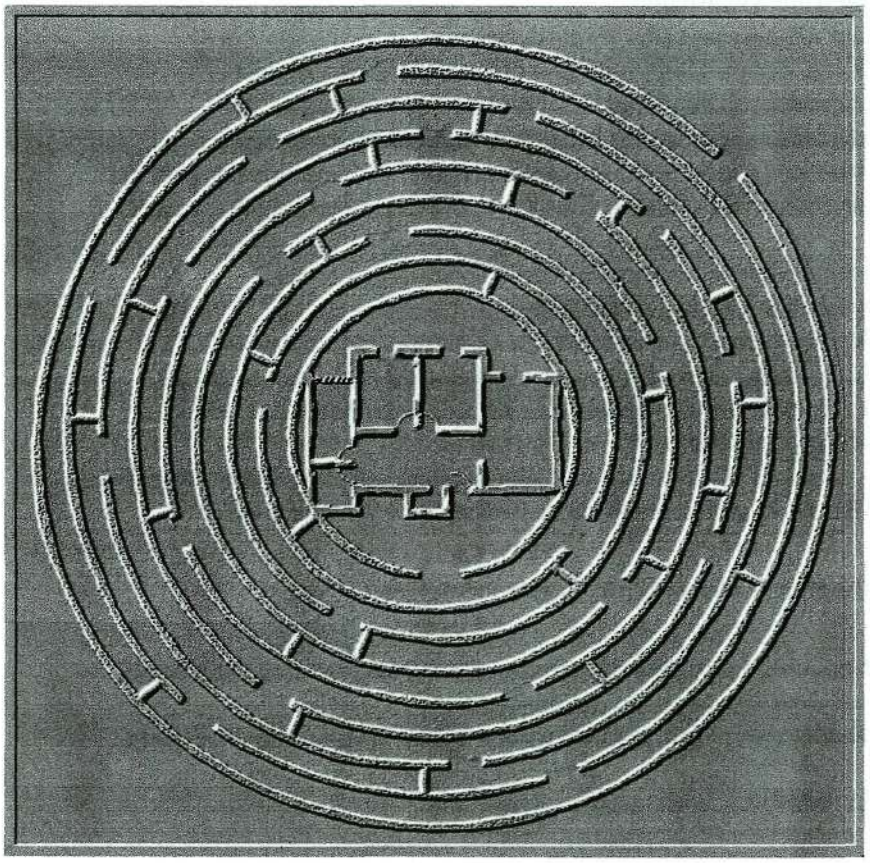



TABLE DES MATIÈRES. 426