



PROBLEMES ET PERSPECTIVES DU SOUS - HABITAT URBAIN AU MAROC: CAS DU (P.D.U) DE RABAT

MEMOIRE

Pour l'Obtention du Diplôme des Etudes Supérieures (3eme cycle) en
Aménagement et Urbanisme

Présenté et soutenu par : AHMED BOUSELLAM

JURY

Président : - Monsieur AZIZ LAHLOU
Professeur à l'Ecole Nationale
d'Administration Publique à Rabat

Membres : - Monsieur M'HAMED ANTARI
Directeur des Etudes à l'Ecole Nationale
d'Administration Publique à Rabat

- Monsieur MOHAMED SOUAFI
Enseignant Chercheur à l'Institut National
d'Aménagement et d'Urbanisme à Rabat

- Monsieur M'BAREK AMEUR
Professeur d'Université
Responsable à l'Agence Urbaine
de la Wilaya du Grand Casablanca

Monsieur - EL KBIR FIKRI
Professeur à la Faculté de Droit
de Casablanca

Enregistré le	17/11/85
N° d'Inventaire	1585
Cote	TH/1649

TABLE DES MATIERES

Page :

<u>INTRODUCTION GENERALE</u> :	1
<u>CHAPITRE PRELEMINAIRE</u> : La croissance urbaine au Maroc et les conditions de l'apparition et du développement du sous-habitat urbain :	6
<u>Introduction</u> : ; ; ;	6
<u>Section I</u> : Les éléments de la croissance urbaine au Maroc ; ; ;	6
§ 1) : Les mutations de l'organisation spatiale anté-coloniale et les modifications des relations villes-campagne :	7
A)- Les causes du bouleversement de l'organisation spatiale anté-coloniale :	7
B)- Les rapports villes-campagne : de la complémentarité à la dépendance :	8
§ 2) : L'évolution de la population urbaine, la multiplication et le développement des agglomérations :	9
A)- L'évolution de la population urbaine et ses perspectives :	9
a) - Evolution de la population totale du Maroc:	9
b) - Evolution de la population urbaine.....	10
c) - Evolution de la population rurale et l'impact de l'exode rural sur l'évolution de l'urbanisation:	11
B)- Les caractéristiques de l'Armature urbaine marocaine et le processus de multiplication des agglomérations et la dynamique de la croissance urbaine :	13
a) - Les caractéristiques de l'Armature urbaine marocaine :	14
b) - La multiplication des agglomérations :....	15
c) - La dynamique de la croissance urbaine au Maroc :	17
<u>Section II</u> : Les conditions de l'apparition du sous-habitat urbain et son développement :	19
§ 1) : Les causes historiques et économiques de l'apparition et du développement du sous-habitat urbain :	19
A)- Les sous-habitat, produit de la politique urbaine coloniale :	19

B)- Le sous-habitat moyen de la reproduction
de la force de travail :..... 22

§ 2): La politique de l'Etat colonial en matière
d'habitat urbain et ses conséquences :..... 27

A)- La logique "Capitaliste" de l'intervention
de l'Etat colonial :..... 28

B)- "L'habitat pour le grand nombre" : une
action conjoncturelle : 31

Conclusion du chapitre préliminaire :..... 33

Première partie : Développement du sous-habitat urbain et inadéqua-... 36
tion de l'intervention de l'Etat (1956-1971):..... 34

Introduction : 34

Chapitre premier : Croissance urbaine rapide et prolifération...
du sous-habitat urbain :..... 36

Introduction : 37

Section I : L'urbanisation accélérée et prolifération...
du sous-habitat urbain :.....37

§ 1-) Le contexte socio-économique et l'accélération
de l'anarchie urbaine :.....37

I) La situation économique et sociale au lendemain
de l'indépendance et la marginalisation de
grands secteurs de la population.....37

II) Croissance urbaine accélérée, son importance et
ses conséquences.....55

§ 2) Cas de Rabat : croissance urbaine et dévelop-
pement du sous-habitat urbain..... 58

I) Evolution de l'espace urbain et croissance rapide
de la population de Rabat.60

II) Extension démesurée du sous-habitat urbain à Rabat.69

Section II : Les facteurs déterminants de l'accroissement
du sous-habitat urbain au Maroc.....85

§ 1) La complexité des problèmes fonciers.....85

I) La propriété foncière au Maroc et sa concentration 85

II) Les statuts juridiques des terrains et l'urbani-
sation anarchique.92

§ 2) L'insuffisance de la production privée de logements
et le développement du sous-habitat urbain.....94

I) La production immobilière capitaliste94

II) La production non capitaliste de logement.....99

§ 3) Inadaptation des instruments de la planification
urbaine à la lutte contre le sous-habitat.....IO3

- I) L'évolution des instruments juridiques et techniques¹⁰⁴
mis au service de la planification urbaine marocaine.
- II) La planification urbaine au lendemain de l'Indépendance.¹⁰⁸

Conclusion du chapitre premier :¹⁰¹

Chapitre deuxième : Incohérence et limites de l'intervention de l'Etat
en matière d'habitat urbain :^{II2}

Introduction :^{II2}

Section I) Incohérence de l'intervention de l'Etat pour résoudre
la crise de l'habitat :^{II2}

§1) La logique et les fondements de l'intervention de l'Etat.^{II3}

§2) L'insuffisance de l'intervention de l'Etat dans le
domaine de l'habitat urbain (1956-1972).^{II5}

I) L'intervention de l'Etat et les pressions sociales.^{II5}

II) Bilan de la politique de l'Etat en matière de l'habitat
urbain^{I20}

§3) Cas de Rabat : Aspects de l'insuffisance de l'inter-
vention de l'Etat pour résorber le sous-habitat urbain.

Section II) La limite des organes et des moyens institutionnels^{I23} et
financiers mis en oeuvre pour lutter contre le sous-
habitat.^{I25}

§1) Léthargie et inefficience de l'intervention publique et
semi-publique.^{I25}

I) L'administration chargée de concevoir et d'appliquer
la politique d'habitat.^{I26}

II) Faiblesse de la participation des collectivités locales
à la solution du problème du sous-habitat urbain : ^{I27}

III) Insuffisance de la production immobilière dirigée. ^{I28}

§2) Inadaptabilité des mesures financières et fiscales rela-
tives à l'habitat :^{I30}

I) Le crédit immobilier.^{I31}

II) Une fiscalité immobilière et foncière incohérente et
ne contribuant pas à la résolution de la crise de
l'habitat urbain.^{I33}.

Conclusion du chapitre deuxième.^{I37}

Conclusion de la première partie.^{I38}

Deuxième partie : L'aggravation du sous-habitat urbain et la nouvelle
politique de l'Etat en matière d'habitat urbain (1972-
1984).^{I39}

Introduction :^{I39}

Chapitre premier : L'aggravation de la situation du sous-habitat
urbain et la mise en place de la nouvelle politique en
matière d'habitat urbain.^{I40}

<u>Introduction</u> :	I40
<u>Section I</u>) Les conditions de l'aggravation du sous-habitat urbain	I40
§ 1) Le contexte socio-économique à la veille de la mise en place de la nouvelle politique d'habitat urbain.....	I40
I) Les insuffisances de la politique suivie en matière économiques.....	I40
II) La permanence du chômage et du sous-emploi.....	I42
III) L'incapacité de maîtriser la hausse continue des loyers	I46
§ 2) Les manifestations de l'aggravation du sous-habitat urbain au Maroc.....	I48
I) Les caractères de l'aggravation du sous-habitat urbain au Maroc.....	I49
II) La marginalisation dans les quartiers du sous-habitat urbain.....	I53
<u>Section II</u>) La mise en place des nouveaux instruments et des nouvelles solutions pour la maîtrise du problème du sous-habitat urbain.....	I58
§ 1) Le contenu de la nouvelle réforme en matière de planification régionale et urbaine.....	I58
I) La genèse de nouveaux instruments d'aménagement régional et national.....	I59
II) Les nouveaux instruments de la planification urbaine.	I62
§ 2) Les nouvelles mesures en matière de maîtrise foncière et de lutte contre le sous-habitat urbain.....	I64
I) Les principales mesures pour réaliser la maîtrise foncière.....	I65
II) Les nouvelles mesures en matière de lutte contre le sous-habitat urbain :.....	I69
§ 3) Les limites de la nouvelles politique en matière de lutte contre le sous-habitat urbain.....	I79
I) Les limites des nouveaux instruments de la planification urbaine : ?.....	I79
II) Les limites de l'intervention de l'Etat en matière foncière et en matière de construction de logements à caractère social.....	I98
<u>Conclusion du chapitre premier</u> :	20I
<u>Chapitre deuxième</u> : Les stratégies actuelles de lutte contre le sous-habitat et leurs perspectives :.....	2II
<u>Introduction</u> :	2II
<u>Section I</u>) Genèse et composantes de la stratégie de développement urbain :.....	K...2I3

§ 1) La formation et le contenu de la stratégie de développement urbain :213

§ 1) La restructuration des quartiers marginaux : ses principes et ses objectifs.....217

 I) Le contenu de la restructuration des quartiers marginaux.217

 II) Les principes de la restructuration.218

 III) L'objectif de la restructuration.....220

§ 2) La généralisation de l'expérience de restructuration du sous-habitat urbain.....221

 I) Les opérations de restructuration des grands secteurs de sous-habitat urbain.221

 II) Les opérations de restructuration des moyens et petits bidonvilles.....233

Section II) Forces et faiblesses de l'expérience de "restructuration"
à travers l'évaluation de l'exécution du P.D.U. de Rabat.234

§ 1) Bilan de l'exécution du P.D.U. de Rabat ;234

 I) Le P.D.U. de Rabat : ses composantes et ses objectifs...234

 II) Evaluation de l'exécution du P.D.U. de Rabat,255

§ 2) Propositions pour l'amélioration des opérations du sous-habitat urbain :275

 I) Les conditions préalables à une stratégie de développement urbain et de lutte contre la pauvreté dans les villes :...276

 II) Les mesures à mettre en oeuvre pour réussir des opérations intégrées de résorption du sous-habitat urbain279

Conclusion du chapitre deuxième.....281

Conclusion de la deuxième partie.282

Conclusion générale.283

Annexes

Liste des tableaux

Bibliographie

Table des matières