



**HAL**  
open science

## Urbanisations périphériques récentes à Casablanca

Daniel Pinson

► **To cite this version:**

Daniel Pinson. Urbanisations périphériques récentes à Casablanca. *Espaces et sociétés* (Paris, France), 1985, *Etudes sur l'espace*, N° 46, p. 83-95. halshs-01527897

**HAL Id: halshs-01527897**

**<https://shs.hal.science/halshs-01527897>**

Submitted on 26 May 2017

**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.

Espaces et sociétés : revue  
critique internationale de  
l'aménagement, de  
l'architecture et de  
l'urbanisation / dir. [...]

Espaces et sociétés : revue critique internationale de l'aménagement, de l'architecture et de l'urbanisation / dir. publ. Serge Jonas. 1985/01-1985/06.

**1/** Les contenus accessibles sur le site Gallica sont pour la plupart des reproductions numériques d'oeuvres tombées dans le domaine public provenant des collections de la BnF. Leur réutilisation s'inscrit dans le cadre de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 :

- La réutilisation non commerciale de ces contenus est libre et gratuite dans le respect de la législation en vigueur et notamment du maintien de la mention de source.

- La réutilisation commerciale de ces contenus est payante et fait l'objet d'une licence. Est entendue par réutilisation commerciale la revente de contenus sous forme de produits élaborés ou de fourniture de service.

[CLIQUER ICI POUR ACCÉDER AUX TARIFS ET À LA LICENCE](#)

**2/** Les contenus de Gallica sont la propriété de la BnF au sens de l'article L.2112-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

**3/** Quelques contenus sont soumis à un régime de réutilisation particulier. Il s'agit :

- des reproductions de documents protégés par un droit d'auteur appartenant à un tiers. Ces documents ne peuvent être réutilisés, sauf dans le cadre de la copie privée, sans l'autorisation préalable du titulaire des droits.

- des reproductions de documents conservés dans les bibliothèques ou autres institutions partenaires. Ceux-ci sont signalés par la mention Source gallica.BnF.fr / Bibliothèque municipale de ... (ou autre partenaire). L'utilisateur est invité à s'informer auprès de ces bibliothèques de leurs conditions de réutilisation.

**4/** Gallica constitue une base de données, dont la BnF est le producteur, protégée au sens des articles L341-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

**5/** Les présentes conditions d'utilisation des contenus de Gallica sont régies par la loi française. En cas de réutilisation prévue dans un autre pays, il appartient à chaque utilisateur de vérifier la conformité de son projet avec le droit de ce pays.

**6/** L'utilisateur s'engage à respecter les présentes conditions d'utilisation ainsi que la législation en vigueur, notamment en matière de propriété intellectuelle. En cas de non respect de ces dispositions, il est notamment passible d'une amende prévue par la loi du 17 juillet 1978.

**7/** Pour obtenir un document de Gallica en haute définition, contacter [utilisationcommerciale@bnf.fr](mailto:utilisationcommerciale@bnf.fr).

## URBANISATION PERIPHERIQUE RECENTE A CASABLANCA

**Daniel PINSON**

Architecte, Sociologue

École d'Architecture de Nantes

Rue Massenet

44300 Nantes

**Résumé** Entre les bidonvilles et les opérations d'habitat collectif de l'Etat, une forme de logement s'est particulièrement développée au Maroc et constitue souvent pour la population un premier pas hors de la « sous-intégration » : les lotissements d'habitat économique. Leur dynamisme n'est pas étranger à la souplesse de la formule. Elle permet l'auto-construction, la transformation et l'extension du logement, et aussi la possibilité (trop souvent exploitée de manière spéculative) d'intégrer des locaux commerciaux et de louer des appartements.

**Abstract** Half-way between slum-housing and state-planned flat-building programmes, a new form of housing has particularly developed in Morocco which often gives the local population an opportunity to escape « non-integration » : the low-cost housing estates.

The flexibility of the formula isn't foreign to the development of these estates. A formula which allows self-construction, transformation and extension of the housing and also the possibility (too often used in a speculative aim) to integrate shops and let flats.

L'explosion urbaine au Maroc est un phénomène dont la vigueur n'a de cesse. Il est étroitement lié à la progression démographique du Maroc (taux de croissance de 32,3 % entre 1960 et 1971, l'un des plus forts du monde, de 2,9 % à 3 % annuellement).

Ce sont en réalité les villes qui sont les principales bénéficiaires de l'apport de population. Alors que dans les zones rurales, l'accroissement annuel est de 1,8 %, celui des villes a été de 4,28 %.

Ce phénomène n'est pas nouveau, il est apparu depuis le début du siècle, particulièrement évident à Casablanca et mentionné par l'urbaniste Michel Ecochard<sup>1</sup>. Ce dernier remarquait ainsi en 1955 que la population urbaine française avait mis 150 ans pour constituer le 1/4 de la population totale du pays, alors qu'au Maroc le même processus

1. Michel Ecochard. « Le Roman d'une Ville : Casablanca ». Editions de Paris 1955.

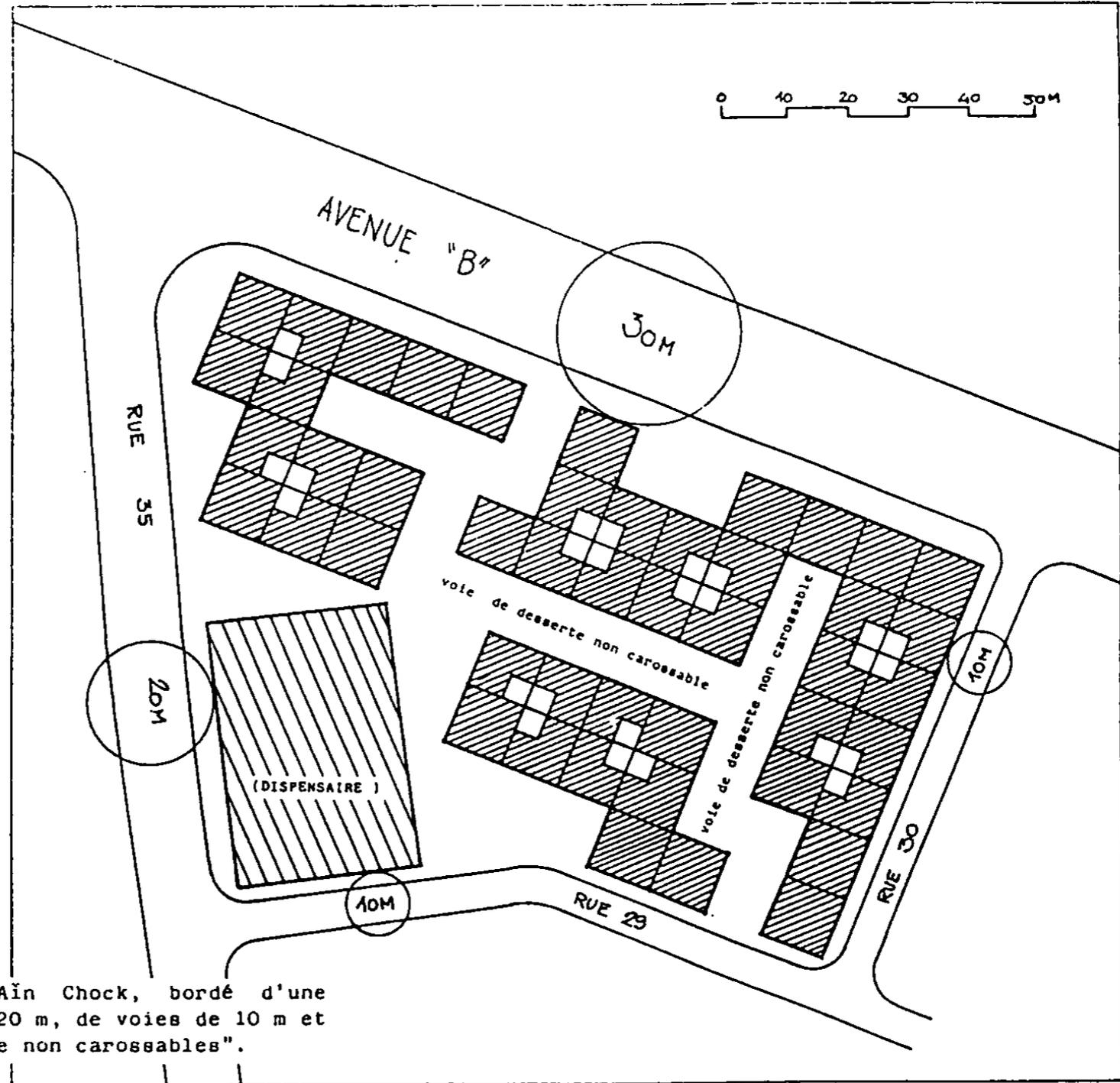
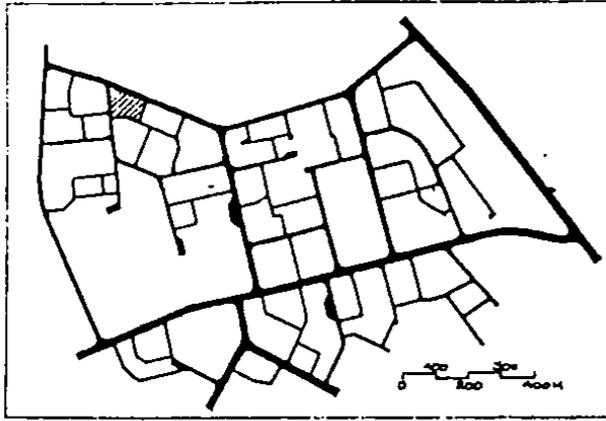


Fig. 1 : "Ilot" du lotissement d'Aïn Chock, bordé d'une voie de 30 m, d'une voie de 20 m, de voies de 10 m et pénétré de "voies de desserte non carrossables".

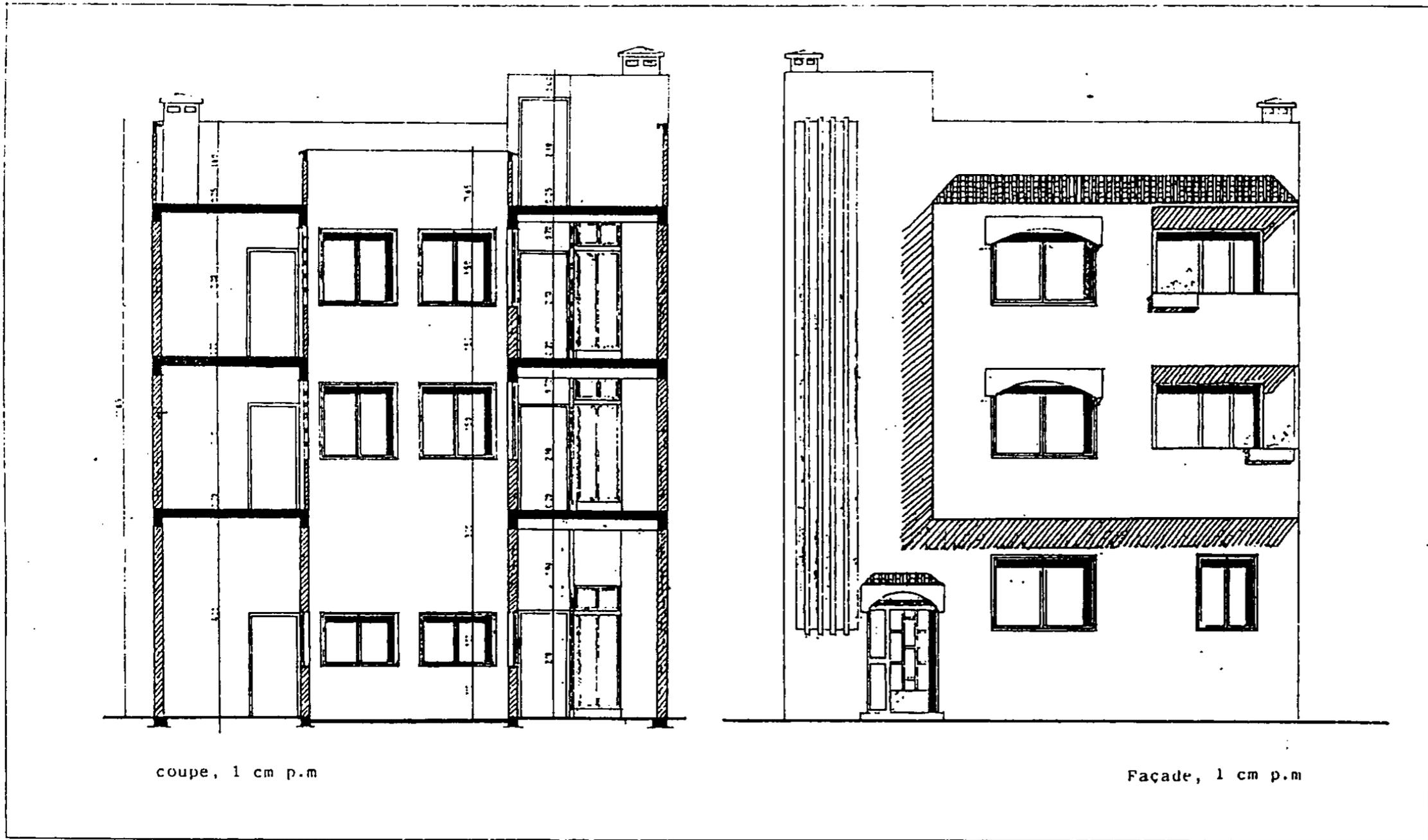


Fig. 2.1 : Façade et coupe du même plan-type.

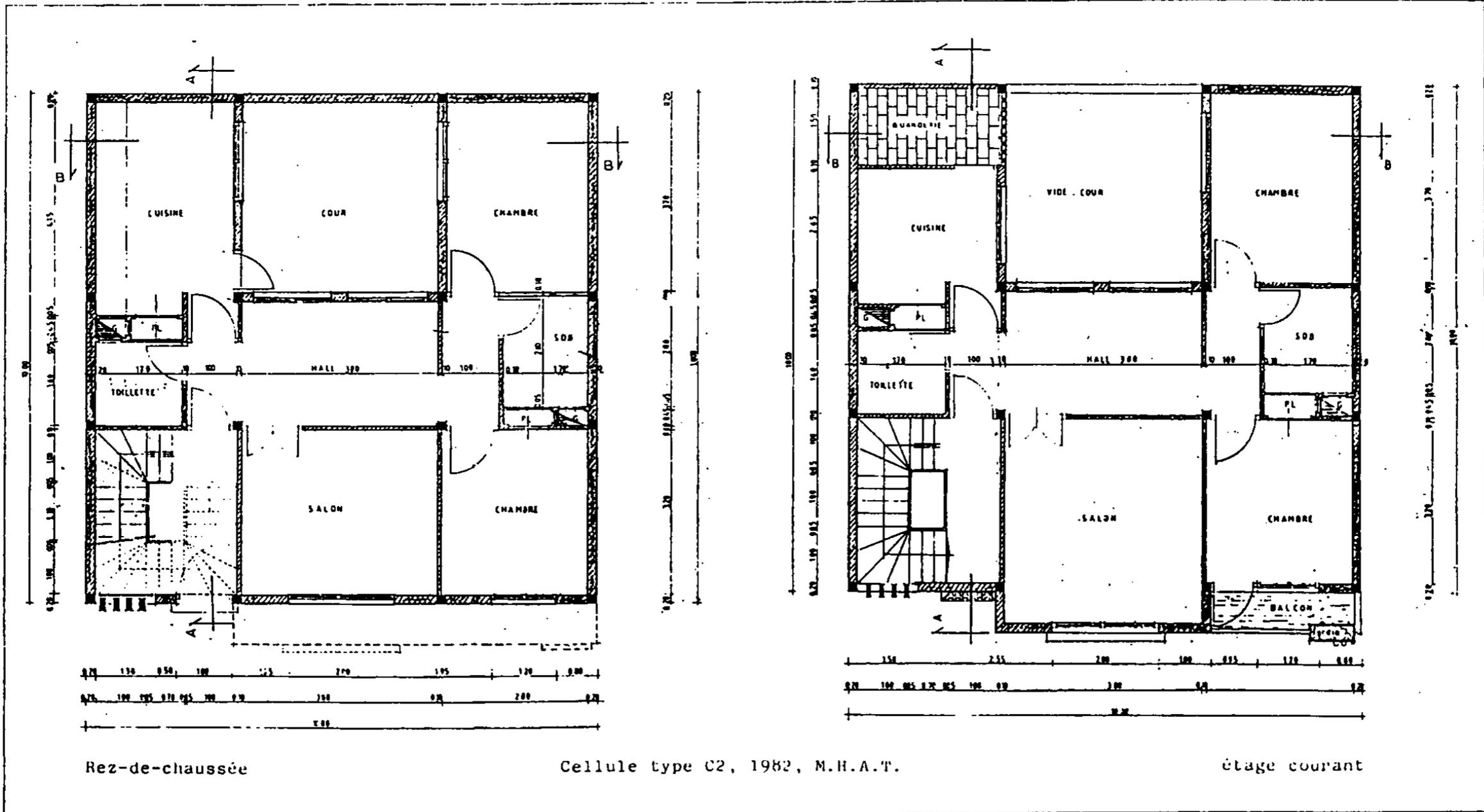


Fig. 2 : Plan-type d'immeuble pour le lotissement d'habitat économique d'Ain Chock (agglomération de Casablanca, opération d'Etat)

avait mis seulement 30 années pour aboutir à ce rapport.

Aujourd'hui ce phénomène n'a pas désarmé. Les hésitations des responsables marocains à publier les chiffres du recensement de 1982 ne sont pas sans relation avec les énormes enjeux, tant internationaux que nationaux, liés à l'annonce des résultats (prêts de la banque mondiale en particulier). Ainsi certaines estimations portaient le nombre d'habitants de Casablanca à 4 ou 5 millions, chiffre que le réajustement officiel a ramené à 2,3 millions (1983).

Nous laisserons là l'appréciation quantitative du problème urbain au Maroc, en attente des résultats du recensement et de l'exploitation qu'en feront les démographes.

Nous ne reviendrons pas plus sur les études et recherches qui ont été faites sur Casablanca par Ecochard, Adam, Noin qui donnent une excellente idée de la genèse historique et spatiale de la ville depuis sa naissance jusqu'aux années 1970<sup>1</sup>.

Après cette date les études sont moins nombreuses, et circonscrites à des aspects particuliers de la croissance urbaine casablancaise<sup>2</sup>.

## **1. A NOUVELLE VISION DES PROBLEMES DE DEVELOPPEMENT DU TIERS-MONDE, NOUVELLE VISION DES PROBLEMES DE L'HABITAT**

Depuis les années 1975, le contexte de crise économique mondiale, en modifiant l'approche de l'ensemble des rapports (politiques, économiques...) entre les pays développés et les pays dits à une certaine époque « sous-développés » et que l'on dit aujourd'hui en voie de développement, a aussi transformé la perception des phénomènes urbains.

En ce qui concerne le Maroc, il y a ainsi une distance essentielle entre la vision moderniste et européocentriste affirmée par l'un des derniers urbanistes du Protectorat au Maroc : Michel Ecochard, et la sensibilité actuelle des urbanistes, architectes et géographes qui étudient la situation du cadre bâti au Maroc.

Au centre de cette perception nouvelle, se trouve sans doute cette prise de conscience, confortée par la force têtue des faits, de l'irréductibilité d'une « différence » marocaine dont l'expression ne se limite pas aux composants classiques définissant la nation : la langue,

1. Michel Ecochard, op. cit. A. Adam « Casablanca », CNRS, Paris 1968. D. Noin « Casablanca ». Notes et études documentaires, n° 3797-3798. La Documentation Française, Paris 1971.

2. Robert Escallier, Espace urbain et flux migratoires. Le cas de la métropole économique marocaine : Casablanca. Méditerranée n° 1, 1980.

la religion, l'histoire, le territoire, les structures sociales... Elle suggère des alternatives au « mal-développement » des pays du Tiers-Monde et s'étend aussi à des aspects culturels plus enfouis dans la conscience collective nationale. Elle prend en compte en particulier, une culture de l'habitat dont la traduction articule étroitement pratiques de l'habiter et formes architecturales.

Cette réflexion déjà présente chez Adam dès 1968<sup>1</sup>, et plus affirmée en 1974<sup>2</sup>, constitue chez Colette Pétonnet étudiant le Douar Doum de Rabat en 1972, une dimension essentielle qu'elle rattache explicitement aux perspectives de la production architecturale : « Les architectes d'aujourd'hui, encore attachés à la tradition de la fin du XIXe siècle, orientée vers le cubisme et à la Charte d'Athènes, essaient de résoudre le problème posé par le nombre et la diversité des êtres humains, en attribuant à chacun une case de même surface. Ils pensent l'espace en fonction de l'équilibre des volumes et de la ligne droite ; ils tendent ainsi vers une architecture internationalement standardisée parce qu'ils méconnaissent la complexité et la relativité des besoins en matière d'espace. Ils ignorent (ou veulent ignorer) que l'individu transporte avec lui des schémas internes acquis au début de la vie et mal aisément transformables »<sup>3</sup>.

## 2. NOUVEAUX QUARTIERS, NOUVEAUX CITADINS, NOUVELLES PRATIQUES

Comme témoins, supports d'effectuation de ces pratiques d'habiter engendrées par ces « schémas internes acquis » — Bourdieu les appellerait des *habitus* —, les nouveaux quartiers de lotissements de Casablanca manifestent un dynamisme particulièrement évident.

Il est de tradition dans la littérature architecturale urbanistique, géographique et parfois sociologique de condamner sans appel ces quartiers de lotissements : « Les maisons, collées les unes aux autres ne dépassent pas 2 ou 3 étages et paraissent toujours inachevées. Leurs façades, avec les cadres de fenêtres qu'il fallait obligatoirement ouvrir sur la rue, mais que l'occupant musulman a fait systématiquement boucher, ont un aspect lugubre » constate Ecochard en 1955<sup>4</sup> en parlant de la nouvelle médina.

1. A. Adam, *op. cit.*

2. A. Adam. *Urbanisation et changement culturel in Villes et Sociétés au Maghreb. CNRS. 1974.*

3. Colette Pétonnet. « Espace, distance et dimension dans une société musulmane. A propos du bidon ville marocain de Douar Doum à Rabat » in *Revue « L'homme »*, 1972 XII, pp. 47-84.

4. Ecochard, *op. cit.*, pp 21-22.

Jugement qu'en 1968, A. Adam trouve « en grande partie justifié »<sup>1</sup>. Robert Escallier, dans une récente communication au colloque de géographie sociale (1983) mentionnent les « lotissements privés spéculatifs, de type nouvelle médina, d'habitat plurifamilial, comme forme « néo-traditionnelle » reproduite, dans toutes les villes, à des milliers d'exemplaires. Plans quadrillés, constructions minimalisées et répétitives, spéculation et surélévation des maisons, ensembles laids, rapidement dégradés et taudifiés, ces espaces représentent souvent le coeur populaire de la cité ».

Au demeurant, rien ne semble pouvoir arrêter le développement de ce type d'urbanisation périphérique. A Casablanca, sur l'axe Sud-Est conduisant à Marrakech, il manifeste une vigueur qui n'a d'égal que le développement qui s'opère vers le Nord-Est, en direction de Mohammedia, derrière le cordon littoral des industries.

Partant de la Nouvelle Médina surgie dans l'entre-deux-guerres, on trouve ainsi cette succession de quartiers de très forte densité qui mêlent les lotissements privés de type nouvelle médina, les bidonvilles dont les plus importants sont ceux de Ben M'Sick et de Sidi Othman, les opérations publiques de recasement (Ecochard et Marchisio), souvent méconnaissables par suite de densifications et surélévations.

### 3. ESPACES D'INTEGRATION URBAINE

En fait cette suite de quartiers se définit spatialement comme une véritable « entrée » en ville, comme elle l'est d'ailleurs socialement.

Les études d'Adam, comme celles plus récentes de Noin (1971) et d'Escallier (1980) font apparaître l'origine rurale massive des habitants de ces quartiers, en provenance des plaines de la Chaouïa et des Abda Doukkala. Ainsi le quartier Sidi Othman contient le plus fort taux de ruraux originaires du Bas-Pays Atlantique de tous les quartiers de Casablanca : 70,2 % des chefs de ménage de ce quartier parmi les 79 % de ruraux qui composent déjà la population de ce quartier<sup>2</sup>.

On mesure à travers ces données la ponction qu'opère l'agglomération casablancaise sur les régions rurales du Maroc. Rapports de production à la campagne, sécheresse, attrait de la ville stimulé par le réseau médiatique et surtout les réseaux familiaux sont à l'origine de ce processus : de nombreuses études l'ont montré.

On mesure aussi, et c'est ce point qui nous occupe, la nature des

1. Adam, op. cit.

2. R. Escallier. Art. cit. in Méditerranée n° 1, 1980.

pratiques sociales que peut engendrer l'arrivée de ces populations. Est-ce la « ruralisation » de la ville, comme le suggère A. Adam (1974), ou comme le pense Colette Pétonnet, à propos du Douar Doum de Rabat, un processus « d'intégration urbaine (1972) ?

Il y a là en tout cas un phénomène extrêmement nouveau, dont l'intensité et le rythme sont reflétés avec force dans le cadre bâti, et tout particulièrement dans la constitution et la configuration des lotissements.

#### 4. DES CONFIGURATIONS ARCHITECTURALES ORIGINALES

Sans doute peut-on expliquer les formes spatiales produites dans ce type d'urbanisation par tout un ensemble de causes directement liée à l'économie marocaine (nature du développement industriel et agricole, distribution des revenus...) et aux effets qu'elle opère sur le foncier, la production immobilière, la solvabilité de la population (spéculation, densification, technologies inadaptées, occupations clandestines...).

De ce point de vue, il y a dans le système des lotissements tout un ensemble de dispositions spatiales qui constituent un excellent support à extorsion d'argent : la surface des lots, leur densification par le bâti en horizontal et en vertical, les reventes illégales, la corruption des surveillants de voirie, etc...

Ces distorsions manifestent au niveau urbain les déséquilibres fondamentaux liés à l'état de dépendance économique du Maroc par rapport au système impérialiste international, recoupé par les tensions de classes internes, distanciant sans cesse les couches supérieures de la société marocaine et les couches populaires. Robert Escallier (1983) fait apparaître ainsi que « 82 % des ménages dépendent moins que les 18 % les plus riches ».

Mais au-delà de ces facteurs économiques déterminants, on ne peut s'empêcher aujourd'hui de reconnaître l'efficace des pratiques sociales et culturelles réelles, qui se traduisent dans le paysage spatial des lotissements et se superposent aux dispositions imposées par des mesures légales contraignantes ou par la force des idéologies dominantes médiatisées, souvent inspirées de l'occident.

Nous suivons en ce point Baudrillard<sup>1</sup> lorsqu'il mentionne que « l'analyse plus fine inaugurée depuis la seconde guerre mondiale par l'anthropologie politique (Balandier, Leach, Apter, Althabe) » a fait apparaître l'inter-relation complexe qu'entretiennent tradition et modernité. « Le système traditionnel (tribal, clanique, lignager)

1. In *Encyclopedia Universalis* : « Modernité ».

oppose au changement la plus forte résistance, et les structures modernes (administratives, morales, religieuses) y nouent avec la tradition de curieux compromis. La modernité y passe toujours par une résurgence de la tradition, sans que celle-ci ait pour autant un sens conservateur ».

Sans doute doit-on regarder sous cet angle le développement des urbanisations récentes au Maroc, et en particulier à Casablanca, précisément sur l'axe Sud-Est précédemment mentionné.

Si la spéculation, l'insufflement de capitaux nationaux dans le foncier expliquent le dynamisme de développement de telles opérations, on est aussi contraint de les regarder comme les espaces constituant le meilleur support dans les conditions actuelles aux modes d'habiter des « groupes transitionnels et inférieurs des classes populaires » (14 et 43 %) si l'on reprend l'analyse de classes de Robert Escallier<sup>1</sup>.

Ces modes d'habiter apparaissent fondés, à l'échelle du quartier, sur des réseaux de solidarités tribales, ethniques, parentales ou de patronage, exprimés spatialement par la proximité, aidant à l'émergence d'une capacité d'intégration urbaine et d'une culture urbaine nouvelle, et, à l'échelle de l'habitat, sur des dispositions architecturales, certes contraintes par le contexte économique et législatif, mais prenant aussi en compte les modes de vie réglés par les interrelations entre les groupes sociaux, entre les sexes, entre les générations, spatialisées dans l'aire domestique. En particulier tout ce qui gère, dans l'espace arabo-musulman, le rapport du montré et du caché, du masculin et du féminin, tout ce qui permet ou entrave la pénétration du regard.

## **5. UNE LEGISLATION DU COMPROMIS OU DE COMBINAISON**

Ainsi peut-on considérer la législation des zones d'habitat économique, élaborée en 1964 (décret du 26 décembre 1964) comme un véritable « cadre légal » au fait accompli des nouvelles médinas. Ce décret, toujours opérant, vient préciser le Dahir de 1953 sur les lotissements et les morcellements dont l'essentiel des dispositions concernait les problèmes de viabilisation, d'assainissement et les procédures d'autorisation.

Le décret de 1964 étend, en particulier, son dispositif sur les pro-

1. R. Escallier. Communication au colloque de géographie sociale de 1983. Ce géographe définit en particulier le « groupe transitionnel » comme occupant des emplois dans le secteur moderne ou le secteur non structuré moderne et le groupe inférieur comme occupant des emplois dans le secteur artisanal « traditionnel dégradé », de services et du bâtiment.

blèmes de configurations architecturales des immeubles. Ainsi plusieurs articles portent sur des dispositions pratiquées dans l'habitat des nouvelles médina : l'article 12 règle les saillies et encorbellements (0,50 m maxi sur les voies de plus de 12 m) ; l'article 13, les murs d'acrotère ( $\leq 1,80$  m) ; l'article 14 les murs séparatifs sur les terrasses ( $\leq 2,00$  m) ; l'article 256 définit la superficie minimale des lots et l'article 27 la dimension des patios selon qu'ils sont joints ou non au domaine public. Enfin l'article 28 précise la largeur des rues carrossables et non carrossables et leur longueur maximale en fonction de leur largeur ( $\leq 50$  m si la largeur est  $\leq 5$  m). Dans le contexte où il a été élaboré, il apparaît plutôt comme un encadrement des pratiques constructives qu'un dispositif conforme aux pratiques sociales.

C'est en particulier sur ce décret que s'appuient les plans élaborés dans les lotissements, tant publics que privés d'habitat dit « économique », constitué de parcelles allant de 60 à 100 mètres carrés. Les attributaires confient en général la réalisation de leurs plans d'immeubles à des dessinateurs. Ceux-ci en font l'exécution « au noir » en reprenant des dispositions qui respectent au moins pour la demande d'autorisation de bâtir les articles du décret de 1964, tout en se conformant aux demandes de leurs clients.

## 6. LES LOTISSEMENTS D'HABITAT ECONOMIQUE PRIVÉ

On trouve ainsi dans les lotissements privés de la cité Jemaa à Casablanca des séries de constructions mitoyennes de 2, 3 ou 4 niveaux. La densification s'effectue progressivement dans le temps (aidée en cela par une disposition concernant les prêts, incluse dans le Dahir du 23 IV 1975 portant sur les zones à équipement progressif (Z E P 5)).

Dans la conception des immeubles s'intègre un schéma général de répartition par niveau : rez-de-chaussée à destination de boutique, étages à usage d'habitation, occupés par le propriétaire ou des locataires, terrasse accessible, à fonction domestique, mais d'usage souvent plurifamilial. Cette conception globale donne un aspect d'uniformité que ne vient distraire que la « fantaisie » des traitements de façade, « fantaisie » dont l'inspiration provient plus des modes architecturales digérées par les dessinateurs — ou rares architectes — que de la volonté des propriétaires : bandeaux horizontaux ou verticaux reliant les fenêtres ... Seuls les immeubles les plus anciens manifestent des appropriations décoratives très apparentes au niveau des portes d'entrée, traitées en carreaux de céramique. Ainsi se manifeste avec le temps de l'usage, la combinaison des pratiques décora-

tives de la maison arabo-musulmane (marquage de la porte d'entrée) avec la référence à l'immeuble de ville moderne (intégration de fenêtres dans une modénature de façade affirmant des rythmes horizontaux ou verticaux).

## **7. LES LOTISSEMENTS D'HABITAT ECONOMIQUE PUBLICS**

Les lotissements d'état les plus récents, quant à eux, tel celui d'Aïn Chock (actuellement en cours de réalisation, toujours sur l'axe Sud-Est de développement de Casablanca), offrent une image beaucoup plus homogène que n'avaient pas les lotissements d'État précédents, tel El Oulfa situé à l'Ouest de la commune d'Aïn Chock<sup>1</sup>.

Cette impression résulte non seulement de l'imposition d'un plan type, mais aussi de la surveillance, au cours de la réalisation, qu'y effectuent les Délégations de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire. A Aïn Chock les plans-types ont été établis par un architecte et les éléments de « marocanité » qui en définissent les façades extérieures résultent beaucoup plus de l'interprétation du discours de Marrakech<sup>2</sup>, que d'une prise en compte des pratiques et des symboliques réelles de l'espace habité marocain. Il s'agit essentiellement de loggias en encorbellement couvertes et décorées de tuiles vertes. Quant aux dispositions fonctionnelles des constructions, elles intègrent totalement les règlements définis par le décret de 1964. Mais à la différence des lotissements privés, le R d C est à usage d'habitation. Toutefois sa hauteur sous plafond (4 mètres) permet une transformation facile en boutique.

## **8. LE DYNAMISME DES OPERATIONS PRIVEES**

Si les opérations de l'Etat, tel El Oulfa et Aïn Chock (environ 4000 lots) dépassent en taille les opérations du secteur privé (dont certaines atteignent malgré tout près de 1000 lots, tel le lotissement Khalid), le secteur de production immobilière privée apparaît le dépasser en dynamisme et même par effet cumulatif en dimension globale. Élément d'explication de la faveur que rencontrent les opérations privées : la souplesse des procédures d'accès aux lots dans ces lotissements. Elles ne présentent pas le systématisme administratif d'attribution des opérations de l'Etat. Elles rendent en effet possible

1. On sait que depuis 1976, l'agglomération de Casablanca a été divisée en plusieurs communes, soit d'Ouest en Est : Aïn Diab, Aïn Chock, Mers Sultan, Ben M'Sik, Aïn Sebaa.

2. Discours de Hassan II du 19 décembre 1979 en ouverture du « colloque sur l'habitat, l'urbanisme, la protection de l'environnement et l'authenticité marocaine ».

une marge de choix dans les lots qui permettra des regroupements fondés sur les solidarités dont nous avons parlées plus haut. Cette remarque s'étend également à la construction dont la conception architecturale ne sera pas asservie au respect d'un plan-type et pourra évoluer dans les quelques possibilités d'organisation spatiale différentielle que lui autorise le décret de 1964.

Et pourtant cette liberté d'« auto conception » s'effectuera à des conditions d'achat des lots souvent moins avantageuse qu'à l'intérieur des opérations d'état : fait là aussi significatif de la force du rapport que conserve cette population (à forte origine rurale) avec la pratique de la Touiza<sup>1</sup>, même si celle-ci n'existe plus que dans l'habitat bidonvillois.

## 9. LES MODES DE CONSTRUCTION

Cette construction précisément sera confiée à des entrepreneurs de maçonnerie et plus souvent à des tâcherons auxquels le propriétaire (ou les co-propriétaires) fourniront les matériaux.

Le système de construction utilisé est celui dit « poteau-dalle ». Grand gaspilleur de béton et de fer à béton (surdimensionnement quasi général des poteaux), ce dispositif semble présenter toutefois deux avantages : le premier est celui d'une garantie de solidité : en effet briques et parpaings ne sont pas porteurs, les derniers trop faiblement dosés en ciment. De plus les plans doivent être systématiquement visés par un bureau d'études en Béton Armé. Le deuxième avantage est celui d'une certaine souplesse d'aménagement interne<sup>2</sup>. Une telle souplesse est utile à deux titres. D'une part lors de la réalisation elle-même, car il est d'habitude pour le propriétaire de demander des changements dans la distribution des pièces, entraînant des déplacements de cloisons. (L'utilisation des plans est un phénomène récent au Maroc, leur lecture inaccessible à une bonne partie des attributaires de lots économiques, et par conséquent les modifications sont nombreuses lors de la construction). D'autre part dans la perspective de transformations ultérieures, que les propriétaires ont toujours en tête, soit en raison de la précarité des situations économiques, soit pour des raisons spéculatives, en vue de locations.

\* \*  
\*

1. 'Entraide pour l'auto-construction.

2. Cet aspect du système constructif n'est évidemment pas sans rappeler les réflexions de Ph. Boudon à propos de « Pessac de Le Corbusier » (1967).

Les urbanisations récentes qui s'effectuent sur l'axe Sud-Est du développement de Casablanca frappent par la vigueur de leur surgissement. La construction en lotissement d'habitat économique y est prépondérante et donne une configuration tout à fait originale à ce secteur périphérique que les immeuble-barre à l'européenne n'arrivent pas à atténuer. Constructions en dur, à ossature poteau-dalle en béton armé et remplissage de brique non porteuse, elles n'arrivent pourtant pas à dissimuler le sous-habitat qui concerne encore 35 % de la population marocaine, et qu'illustre sur cet axe le bidonville de Ben M'Sik. Elles semblent néanmoins correspondre à l'heure actuelle à ces catégories de population qui essaient tant bien que mal de sortir de la marginalité, mais qui n'échappent pas, y compris dans ces zones de lotissement, aux surenchères spéculatives qu'engendre le déficit en logement (estimé au Maroc à 1 million), et les pratiques illégales qui en découlent : en particulier les densifications, couvertes par les surveillants de voirie, qui tendent à réduire les cours intérieures, les transformant en puits, ou tout simplement les supprimer, les transformant en pièces sans jour naturel direct.

Malgré ces altérations, ces quartiers constituent les lieux d'expression les plus évidents de pratiques d'habiter fondées sur des modèles culturels propres à des couches sociales qui gardent encore distance par rapport aux modes de vie occidentaux. Sans doute l'observation fine de ces pratiques, dans les ensembles déjà construits et pratiqués depuis quelques années et dans les modalités temporelles successives de leur réalisation permettrait d'élaborer des méthodes et des solutions architecturales qui n'auraient ni le systématisme administratif d'aujourd'hui, ni l'apparence d'anarchie qu'on leur attribue généralement, remarque qui n'entend aucunement évacuer la dimension sociale et politico-économique du problème du logement au Maroc.

**N.B.** -- Les différentes analyses produites dans cet article ont été approfondies et actualisées dans le cadre d'une communication au récent colloque de l'Institut de l'Habitat : « Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement »<sup>1</sup>.

1. 25-28 Septembre 1985, Paris.