



HAL
open science

L'adaptation d'un système d'habitat composite: le lotissement économique au Maroc

Daniel Pinson, Mohamed Zakrani

► **To cite this version:**

Daniel Pinson, Mohamed Zakrani. L'adaptation d'un système d'habitat composite: le lotissement économique au Maroc. N. Haumont, A. Marie. Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement : politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat, L'Harmattan, p. 313-327, 1987, ISBN 2-85802-983-9. halshs-01532749

HAL Id: halshs-01532749

<https://shs.hal.science/halshs-01532749>

Submitted on 16 Dec 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.

Texte paru dans

N. Haumont, A. Marie. *Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement : politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat*,

L'Harmattan, p. 313-327, 1987, ISBN 2-85802-983-9.

Daniel PINSON¹ Mohammed ZAKRANI²

L'ADAPTATION D'UN SYSTEME D'HABITAT COMPOSITE : LE LOTISSEMENT ECONOMIQUE AU MAROC

Les lotissements d'habitat économique constituent sans doute au Maroc l'une des formes d'urbanisation contemporaine les plus décriées.

Dans le paysage très composite de la ville marocaine actuelle, ils occupent une place désormais importante. A Casablanca, on estime que l'habitat économique couvre plus du tiers de la surface de l'agglomération urbaine et abrite 46 % de la population (le *Matin au Maroc*). Ces ensembles de constructions se développent aux portes de la ville, en général le long des grands axes de circulation, et leur configuration lointaine n'est pas sans rappeler la silhouette de la ville médinale. Dans la hiérarchie des formes urbaines, on peut sans doute les situer entre les bidonvilles et l'habitat clandestin en dur d'une part, et les ensembles programmés par les institutions para-étatiques d'autre part, constitués d'immeubles urbains de type HLM occidentaux. Sans doute cette hiérarchie formelle recouvre-t-elle d'ailleurs grossièrement la structure des groupes sociaux, et l'on peut dire avec le géographe Robert Escallier que les "espaces (des lotissements d'habitat économique) représentent souvent le cœur populaire de la cité" (R. Escallier). Cette population est souvent d'origine rurale. Ainsi le quartier Sidi-Othman de Casablanca, à la sortie de la route de Marrakech contient près de 80 % d'habitants d'origine rurale.

Deux griefs essentiels touchent ces ensembles d'habitat : le développement anarchique des constructions et la course à la spéculation. Mais vues sous un autre angle, cette "anarchie architecturale" pourrait être considérée comme l'expression créative de la "compétence de l'habitant" (pour reprendre un concept de Henri Raymond) et cette "course à la spéculation" pourrait être regardée aussi comme la solution pratique adoptée par les petits propriétaires

¹ Architecte, Ecole d'Architecture de Nantes

² Architecte - Sociologue, Ecole d'Architecture de Nantes

Malgré tout, il faut mentionner l'ambiguïté de cette réglementation :

- au niveau de l'occupation de l'immeuble construit par l'acquéreur du lot.

Les immeubles réalisés montrent une partition en plusieurs logements distincts, disposés à chaque étage. Ce dispositif est même implicitement celui qui est prévu par les plans-types élaborés par les délégations du Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (M.H.A.T.) et depuis peu par le Ministère lui-même pour tous les lotissements économiques, selon des modèles régionaux. Ce caractère pluri familial est en rupture avec le modèle d'habitat traditionnel qui est unifamilial, destiné à la famille élargie.

- au niveau de la valeur réelle du patio en regard des pratiques domestiques.

En effet, son efficacité est pervertie par l'organisation plurifamiliale de l'immeuble qui n'est pas compatible avec la fonction traditionnelle du patio. Enfin cet inconvénient est encore redoublé par la position du patio dans la composition du plan. Il tend à être rejeté latéralement, en coin, à un endroit qui ne lui permet pas d'être le centre de la maison, comme c'est le cas dans la maison traditionnelle.

L'EFFICACITE DU MODE DE PRODUCTION DE L'HABITAT ECONOMIQUE

L'ASPECT FONCIER

Il nous semble utile de donner quelques indications sur la manière dont l'application du décret de 1964 s'effectue dans le contexte marocain. En fait l'initiative des opérations provient à la fois des propriétaires privés et de l'Etat. Leur taille varie en fonction de l'importance de l'agglomération. A Casablanca les plus grandes opérations de lotissement d'habitat économique ont comme promoteur l'Etat et avoisinent les 5 000 lots, ce qui donne près de 15 000 logements dans l'hypothèse de la réalisation du plan-type imposé par la délégation du M.A.T. (3 niveaux d'habitation).

Les opérations privées quant à elles ont une taille très variable qui va de la centaine au millier de lots.

L'ASPECT CONSTRUCTIF

Le système des lotissements d'habitat économique est fondé sur ce que l'on appelle abusivement au Maroc "l'auto-construction". En fait il s'agit essentiellement de la prise en charge par l'acquéreur de la réalisation de son immeuble. A lui de choisir un entrepreneur ou plus souvent un tâcheron pour effectuer les travaux. Fréquemment, et particulièrement dans les lotissements d'Etat, cette réalisation doit respecter un plan-type d'immeuble, plus ou moins suivi lors de l'exécution.

La conception technique de ces plans repose sur le système constructif dit poteau-dalle (qui n'est pas sans rappeler le système "domino" de Le Corbusier). Une étude de béton armé doit obligatoirement être produite avec la demande d'autorisation de construire. Elle permet de

- logement construit sur trois faces du patio : 100 m²

" quatre faces " : 150 m²

Art. 27. Dimensions de patios. La superficie minimum des patios jointifs au domaine public mesurée hors saillie sera de 20 mètres carrés, la vue directe sera de 4 mètres en profondeur et de 5 mètres sur l'alignement pour un patio non jointif au domaine.

garantir la fiabilité de la construction, non assurée par les matériaux de remplissage (parpaings et "briques à 8 trous") qui n'ont aucune qualité porteuse. Nous verrons ultérieurement les avantages pour les adaptations du plan, de ce système constructif souvent mal utilisé et à première vue relativement coûteux dans le contexte marocain.

Le cadre juridique et technique du système ayant été ainsi précisé, voyons maintenant, à travers quelques exemples le fonctionnement de cet urbanisme et de cette architecture dans la réalité.

L'APPLICATION DU SYSTEME ET LES PRATIQUES REELLES DES HABITANTS

LA FORME URBAINE EN FONCTIONNEMENT.

L'observation, sur les plans et sur le terrain, de la manière dont le réseau viaire irrigue les groupements d'immeubles en lotissement, fait apparaître l'importante discrimination que produit l'inégalité de desserte des immeubles par la voirie. En effet la desserte des immeubles dans certains îlots s'effectue par des voies non carrossables dont la légalité est inscrite sous certaines conditions.

L'acquéreur potentiel optera naturellement pour un lot bien situé, en bordure d'une voie viabilisée et susceptible de fréquentation. Dans les lotissements de maisons à cour, la situation la meilleure est naturellement celle à l'angle de deux rues viabilisées. Dans ce cas la parcelle peut être entièrement construite et des commerces ouverts sur deux façades.

Le second effet, lié à cette inégalité de l'irrigation viaire, concerne l'ambiguïté du statut des espaces libres. La réglementation du décret de 1964 donne, en effet, à ces espaces libres un dimensionnement qui les apparente souvent aux voies non carrossables (12 m). Les conséquences de cette ambiguïté sont révélées par deux sortes de pratiques observées sur le terrain ; abandon des espaces libres à l'envahissement des déchets de toute nature (détritus, gravats...), appropriation soit totale, soit partielle, soit collective, soit individuelle, de l'entre-barre pour y créer des Jardins privatifs (cultures de fleurs et de légumes).

Les modes d'appropriation divers de ces entre-barre laissent entier le problème de leur définition conceptuelle et de leur statut d'espace. Ils n'ont été manifestement pensés que comme réserves utiles à la pénétration de la lumière et de l'ensoleillement. En tant que dispositions atrophiées des préceptes de la Charte d'Athènes, ils ne peuvent même pas avoir l'ambition de ses "espaces verts", tant du fait du contexte écologique que de celui du dimensionnement.

Nous avons insisté la sur les aspects les plus proches mais en même temps les plus pervers d'une urbanisation à l'occidentale ; il nous faut dire maintenant ce qui s'en distingue et qui nous paraît constituer le support efficace d'une vie sociale manifestement très intense dans ces quartiers en lotissement.

Si la taille des opérations de lotissement, la structure de leur plan-masse contribue à rappeler les grands ensembles nés dans les années 1960 en Occident, le mode et la procédure de leur remplissage par les constructions d'Immeubles les sépare notablement de

"l'entreprise publique" de logement qu'ont constituée les ZUP et autres zones destinées à l'habitat.

Ainsi la division en lots constitue un bon support à la multiplicité des fonctions urbaines, économiques et sociales et à la multiplicité des expressions esthétiques dont les façades d'immeubles (et principalement les portes) sont la traduction.

Précisons notre pensée pour ce qui a trait à la multiplicité des fonctions urbaines, en distinguant essentiellement deux aspects : le mélange social et la polyfonctionnalité.

- le mélange social : la définition même des immeubles et la procédure de leur réalisation les conduit à avoir une double qualité : ils permettent d'abriter plusieurs familles, soit proches familialement, soit totalement distinctes. En effet le propriétaire du lot occupe souvent un niveau et met en location un ou plusieurs appartements. Par voie de conséquence les familles qui occupent l'immeuble sont différentes à la fois par le statut d'occupation et par la position dans la structure de classe ou d'âge, les locataires étant soit des couples plus jeunes (en posture de décohabitation) soit des familles aux revenus plus modestes. On parvient donc dans ces quartiers à un certain mélange social (qui n'est d'ailleurs pas sans rappeler la structure de la population urbaine d'Europe Occidentale au XIX^e siècle).

- la polyfonctionnalité : il s'agit d'une autre incidence de la typologie des immeubles construits en lotissement et de leur modalité de construction. Le rez-de-chaussée peut y être aisément transformé en local artisanal ou commercial.

De cette manière les rez-de-chaussée de rues entières sont transformés en commerces et ateliers et viennent compléter un dispositif d'origine programmé essentiellement en locaux commerciaux. Ce processus contribue en particulier à développer dans ces quartiers d'habitat, non seulement des activités liées à la consommation des ménages, mais aussi (et c'est cet aspect qui nous semble le plus marquant et le plus en rapport avec la réalité de la structure actuelle de l'appareil économique marocain) des petites entreprises de production artisanale dont l'activité trouve son développement spatial jusque sur la rue. Cette évolution vers l'intégration d'activités productives dans les lotissements n'est pas sans les distinguer des zones d'habitat collectif en location, excluant toute fonction de production. On devine, par ce fait même, la différence d'intensité dans la vie urbaine qui peut caractériser ces deux types de quartiers, différence tout à fait frappante dans la réalité.

Nous avons ainsi couvert les aspects essentiels de la forme urbaine "lotissement économique" en état de fonctionnement. Examinons maintenant ce qui nous paraît être l'élément générateur essentiel du dynamisme des lotissements d'habitat économique, c'est-à-dire l'immeuble des lotissements.

LA MAISON DE LOTISSEMENT A L'EPREUVE DE LA VIE SOCIALE ET DOMESTIQUE

MAISON OU IMMEUBLE URBAIN ?

Nous avons évoqué précédemment l'intégration de fonctions artisanales ou commerciales en rez-de-chaussée des immeubles. Ces pratiques donnent lieu aussi bien à des transformations précédées de demandes d'autorisation qu'à des modifications hors légalité.

Ce fait nous donne l'occasion de souligner le décalage qui existe entre la permanence de la terminologie "dar"⁴ et l'évolution de la fonction de la maison urbaine marocaine. En effet dans la médina traditionnelle, une dissociation spatiale était effectuée entre les unités regroupées dans les rues soukiales ou dans des ensembles à double fonction tels que les fondouks (fonction hôtelière et commerciale). Rares étaient les typologies de maisons intégrant un espace commercial. On peut interpréter cette évolution du dar, dans le sens d'une généralisation des locaux commerciaux à rez-de-chaussée comme relativement moderne et nouvelle. Elle introduit de cette manière une plurifonctionnalité dans le dar traditionnel et elle pourrait justifier l'appellation, plus conforme à la réalité, d'immeuble urbain.

Dans le même sens, il est intéressant de mentionner une autre capacité évolutive de ces maisons urbaines qui les différencie de l'habitat traditionnel des médinas marocaines. Il s'agit du caractère plurifamilial des immeubles des lotissements d'habitat économique. En fait le processus s'effectue avec des degrés qui ménagent les situations transitoires de la société marocaine. Les exemples que nous avons étudiés (notamment à Khouribga) font apparaître des formes de cohabitation qui concilient la présence dans les mêmes immeubles de familles parentes et non parentes. En général, il semble que ce soient les propriétaires qui ménagent dans leurs Immeubles et souvent en réalisant une extension verticale, les possibilités de faire cohabiter la famille élargie (le père et le fils marié) avec un locataire vivant en famille nucléaire. A la différence du dar de la médina ancienne, conçu initialement pour le famille étendue, la maison urbaine des lotissements d'habitat économique rend d'ailleurs possible, par son organisation spatiale selon des niveaux nettement séparés, la décohabitation relative des différentes unités conjugales de la famille élargie⁵. C'est le cas par exemple pour une maison étudiée à Khouribga (fig. 2), où "dar Ouldi"» c'est-à-dire l'appartement du fils aîné couvre la totalité du premier étage, entre le locataire au rez-de-chaussée et l'appartement des parents au second étage. Cette disposition correspond en même temps à la conception paternelle de la famille et à la volonté d'indépendance du fils. Ethique de vie que le maître des lieux définit ainsi : "Moi j'ai une grande famille ; avec mon fils... , on est deux familles (12 personnes en tout)... Mon fils est tranquille... Il est chez lui et avec nous... les jeunes d'aujourd'hui préfèrent vivre seuls... Et à propos du locataire il précise; "Nous on a notre entrée pour "dar na" (notre maison) et lui a son entrée... chacun se sent chez lui... il y a un grand respect entre nos familles".

Ce constat de l'évolution plurifamiliale de la maison urbaine des lotissements d'habitat économique nous ramène au problème de l'analogie avec le dar de la médina traditionnelle et de l'identification éventuelle du patio de cette dernière avec le "patio" de l'immeuble des

⁴ La terminologie occidentale dans sa diversité d'appellation d'unités résidentielles ne trouve apparemment pas d'équivalent dans la langue arabe pour désigner le logis dans ses formes d'appartement, de maison, propres à la typologie actuelle de l'habitat urbain au Maroc. La dénomination courante utilisée pour la construction en lotissement d'habitat économique est "dar", c'est-à-dire "maison". On pourrait voir une certaine parenté avec l'appellation générique qui s'appliquait à l'habitat urbain en France au XIXe siècle (et qui était encore utilisée dans les "bordereaux de maison" remplis en annexe du recensement de population de 1906, par exemple).

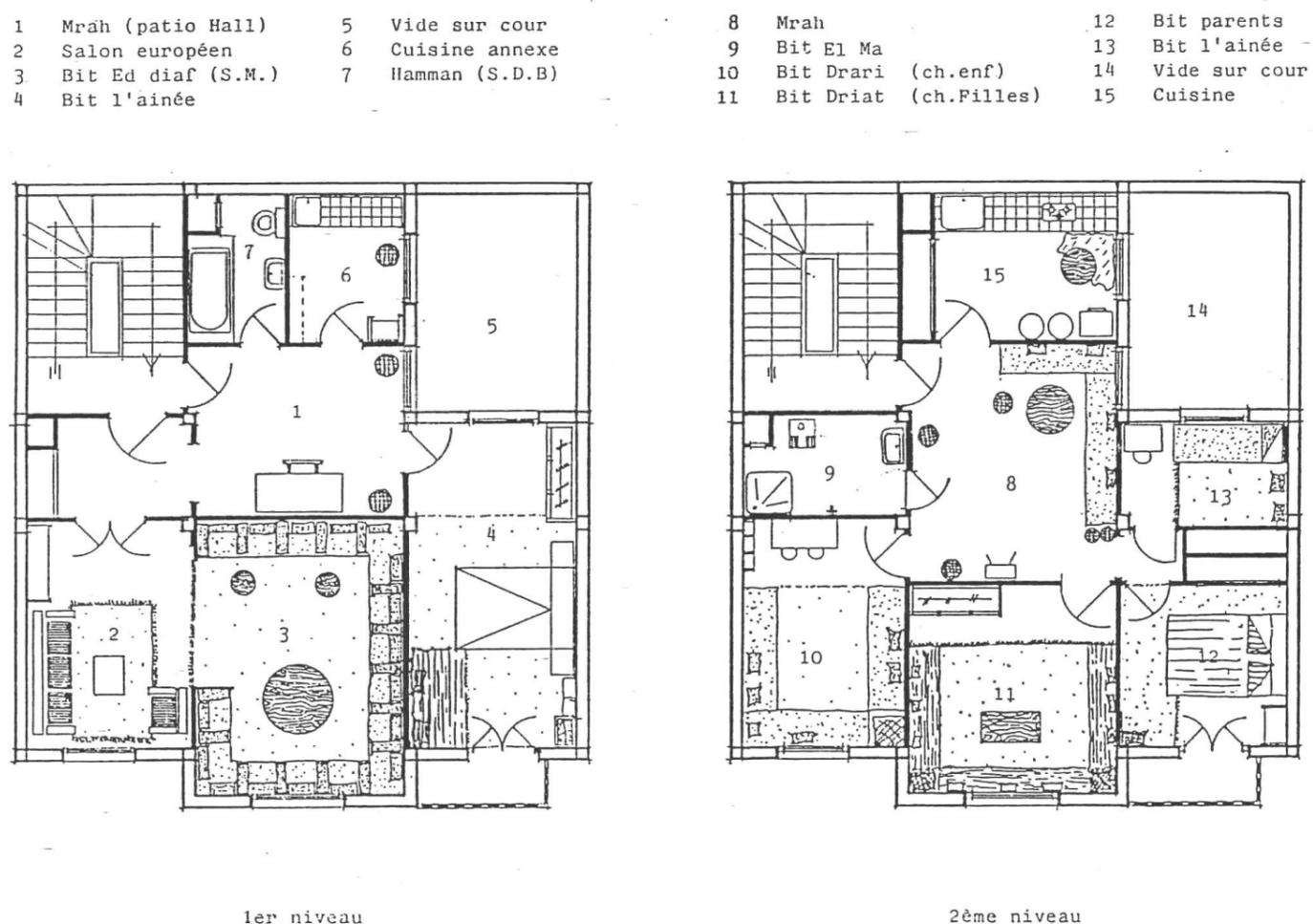
⁵ Nos recherches contiennent même le cas d'une unité d'habitation où le maître de maison est en situation de polygamie.

lotissements d'habitat économique, imposé tant par le décret de 1964 que par les plans-types prescrits par les délégations du M.H.A.T.

LE DETOURNEMENT DU PLAN-TYPE

On sait l'importance du patio ("oust ed dar") dans la maison arabe, en particulier marocaine. On peut considérer qu'il est associé dans le dar traditionnel à trois propriétés : il est ouvert au ciel, il est central dans le plan et il est géométrisé. Ces trois propriétés architecturales s'articulent avec une quatrième qui en font un espace privilégié et polyvalent de la famille, en particulier des femmes. Mais cette quatrième caractéristique n'est efficiente qu'à la condition d'avoir une famille unique dans le dar, même élargie. On sait qu'actuellement cette

Fig. 2 : Maison relevée à Khouribga



condition n'est pas respectée dans la plupart des anciennes médinas surpeuplées. Cette circonstance explique les partitions et clôtures (la plupart du temps légères : plastiques opaques...) qui sont mises en place, lorsque plusieurs familles habitent des dars traditionnels, pour préserver les intimités respectives.

Ce comportement culturel n'est pas moins opérant dans l'habitat économique et rend par conséquent l'utilisation du patio difficile, y compris pour la famille occupant le rez-de-chaussée. La plupart du temps ce patio est utilisé comme espace de renvoi et voit sa fonction essentiellement réduite à celle d'un puits de lumière et d'aération. L'occupation plurifamiliale des immeubles apparaît donc comme la raison fondamentale de cette amputation des usages traditionnels du patio. Mais en fait il en existe une seconde qui n'est pas moins agissante que la première et qui tient à la position dans le plan de la cour-patio de la maison d'habitat économique. Celle-ci est en effet excentrée, en coin et n'assure plus le

rôle de distribution, des autres pièces que remplit le patio du dar : "oust ed dar". Ce phénomène est complètement illustré par la recomposition opérée par les habitants dans l'immeuble d'habitat économique autour du "m'rah", pièce où l'on se "tient" en famille et où la télévision-magnétoscope occupe d'ailleurs une place privilégiée.

Sur un plan-type prescrit, l'exemple de la maison cité précédemment montre particulièrement bien les modifications effectuées dans le cloisonnement afin d'obtenir (sans intervention sur la structure porteuse poteau-poutre) une définition volumétrique du m'rah et une articulation de cet élément avec les autres pièces qui le mettent en situation d'espace principal, par la superficie et par la position centrale et distributive. C'est une telle dilatation qu'il subit au deuxième étage où il constitue la pièce la plus grande de l'habitation et que son propriétaire dénomme lui-même "dar harem", c'est-à-dire la maison familiale apparentée à la notion du féminin et du sacré. Il est à noter d'ailleurs que la même opération de recentrement et de dilatation par le M'rah est à l'oeuvre, même si cela est moins intense, pour l'espace de location au rez-de-chaussée et pour le premier étage, occupé par le fils aîné. D'autres manifestations de ce que P. Bourdieu appellerait l'expression d'une culture du contenu pourraient également être mentionnées, et l'une d'entre elles nous paraît particulièrement digne d'attention parce qu'elle y reçoit comme la charge concentrée des pratiques de décoration et de distinction : il s'agit du traitement des portes d'entrée. Nous avons remarqué à ce propos deux types d'interventions liées en fin de compte l'une à l'autre. D'abord l'habitant marocain tient à distinguer sa propre porte de celle de ses voisins et même de celles des autres familles qui habitent le même immeuble. Sur l'exemple que nous avons précédemment étudié on peut remarquer que l'une des transformations qui affectent la façade de la maison consiste en le percement d'une nouvelle porte contiguë à la première. Auparavant la distribution des différents appartements se faisait par un hall commun. On devine, depuis les recherches de M. Boughali, le sens de cette transformation : le seuil remplit, selon la tradition, différentes vertus dans le rapport entre l'intérieur et l'extérieur de la maison, vertus encore sollicitées par certaines pratiques rituelles au moment du mariage, de la naissance et de la mort.

Quelle que soit son intensité, le sentiment de cette importance du seuil est partagé par le propriétaire de la maison. En effet, il use fréquemment d'un qualificatif valorisant lorsqu'il parle de la porte : la "porte du bien" (bab el khir) et nous avons vu précédemment que sa description de la maison insistait sur la distinction des entrées : "nous on a notre entrée pour "dar na" et lui a son entrée". Et de fait cette individualité affirmée de l'entrée n'est pas un cas isolé. Dans certains lotissements privés le plan-type élaboré par le dessinateur présente deux portes distinctes pour chacun des étages.

Ensuite, s'ajoutant à cette valeur rituelle de la porte, il s'en superpose une autre qui constitue en quelque sorte l'affichage de la dignité ("l'ehtiram") de la famille, exprimée par la richesse esthétique de la décoration. Traditionnellement exprimée dans la médina par le travail du bois et les volutes complexes du cloutage des pièces de bois et des traverses, elle est traduite dans la maison du lotissement par le langage moderne du fer forgé, de la céramique et de l'enduit.

Ainsi se développe sur les façades fortement individualisées des immeubles, la diversité des couleurs, des enduits des modénatures (bandeaux, acrotères) et des balcons-moucharabieh, l'achèvement inégal des étages... Autant de manifestations foisonnantes de l'initiative et de l'appropriation. Elles peuvent apparaître à celui qui voit le progrès dans la perspective réductrice du modèle unique générant un ordre homogène, comme l'expression anarchique d'une société incapable d'assimiler la marche vers la modernité qu'on lui brandit en exemple. Ce n'est pas notre manière de voir, on l'aura compris.

CONCLUSION

L'analyse des détournements de l'habitat en lotissement, qui mériterait d'être développée et affinée, nous révèle les incohérences d'un modèle d'Etat intégrant pourtant une certaine reconnaissance de la "marocanité" des modes d'habiter (habitat dense, patio, terrasse accessible...).

Mais en réalité ce modèle spatial reste fondamentalement occidental dans sa conception : conçu pour une famille théorique restreinte, il ne pose pas la question des modes transitoires d'évolution de la famille le élargie marocaine, des processus mesurés de décohabitation des enfants. Intégrant en principe l'élément traditionnel du patio, il le fait fonctionner comme un puits de lumière, ignorant le rôle distributif, central et polyvalent qu'il occupe dans le déroulement des pratiques domestiques, et la perception hiérarchisée et spatiale qu'a la famille marocaine de cet espace. L'observation des transformations Internes de plusieurs unités domestiques en lotissement tend à confirmer la prépondérance de cette reformulation du patio, comme espace central, distributeur et couvert, sur sa caractéristique d'espace extérieur, ouvert au ciel, fonctionnant à la fois comme régulateur climatique et médiateur de la présence divine (H. Fathy). Il apparaît ainsi que la couverture de cet espace central correspond à la fois à l'intégration physique et sociale de cet espace au reste de l'habitation en même temps qu'à la possibilité de faire cohabiter des familles distinctes ou des familles affiliées dans la famille élargie aspirant à une certaine séparation. On voit quel intérêt représente l'étude approfondie de ces pratiques pour la conception d'un habitat, approprié, apparemment situé entre le Dar et l'immeuble urbain, prenant en compte la multiplicité des transitions sociales en cours dans ces sociétés si rapidement urbanisées.

BIBLIOGRAPHIE

BOUGHALI, M., La représentation de l'espace chez le Marocain illettré, Paris, Anthropos. 1974

ESCALLIER, R., "Espace urbain et classes sociales au Maroc" communication au colloque de Géographie sociale de Lyon, 1982, publiée dans les Actes, édité par D. Noin, Paris, 1983.

FATHY, H., Construire avec le peuple, Paris, éd. Sinbad, 1973-

LE MATIN AU MAROC. "L'avant-projet du Schéma Directeur de Casablanca", 25 novembre 1983.