



**HAL**  
open science

# Le nouveau modèle de développement au Maroc : La question de la politique de l'habitat social dans la nouvelle doctrine de l'Aménagement de territoire

Abdelilah Abdouh

## ► To cite this version:

Abdelilah Abdouh. Le nouveau modèle de développement au Maroc : La question de la politique de l'habitat social dans la nouvelle doctrine de l'Aménagement de territoire. 2021. halshs-03437456

**HAL Id: halshs-03437456**

**<https://shs.hal.science/halshs-03437456>**

Preprint submitted on 19 Nov 2021

**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.

# **Le nouveau modèle de développement au Maroc**

## **La question de la politique de l'habitat social dans la nouvelle doctrine de l'Aménagement de territoire**

**ABDOUH ABDELILAH**

**Chercheur en Dynamique Spatiale au Maroc : Aménagement, Développement et Gouvernance  
Faculté des lettres et des sciences humaines (Université CADDY AYAD)**

*[Résumé : le Maroc a connu une succession de politiques de développement depuis son indépendance, notamment les plans de développement économique et social, puis les stratégies sectorielles. Le nouveau modèle de développement (NMD) est intervenu suite aux constats répétés de l'insuffisance des politiques précédentes, et tend à redéfinir un nouveau référentiel global et sectoriel de développement pour le Maroc. La nouvelle doctrine de l'aménagement du territoire est une illustration de ces nouvelles orientations de développement, et revêt une importance considérable, car elle est porteuse des différentes politiques publiques sectorielles. La refonte de la politique de l'habitat social constitue un des cinq piliers de cette doctrine.]*

*[Mots clés : le nouveau model de développement au Maroc, le développement au Maroc, le référentiel de développement au Maroc, les plans de développement économique et social au Maroc, les stratégies sectorielles au Maroc, référentiel de développement au Maroc, doctrine de l'aménagement du territoire, l'aménagement du territoire au Maroc, urbanisme au Maroc, le développement territorial au Maroc, habitat social au Maroc, logement social au Maroc.]*

*[Abstract: Morocco has had a succession of development policies since independence, including economic and social development plans and sectoral strategies. The new development model (NDM) was introduced in response to repeated observations of the inadequacy of previous policies, and tends to redefine a new global and sectoral development reference framework for Morocco. The new land-use planning doctrine is an illustration of these new development orientations, and is of considerable importance, as it is the bearer of various sectoral public policies. The overhaul of the social housing policy is one of the five pillars of this doctrine.]*

*[eywords: the new model of development in Morocco, development in Morocco, the reference frame of development in Morocco, economic and social development plans in Morocco, sectoral strategies in Morocco, reference frame of development in Morocco, doctrine of land use planning, land use planning in Morocco, urban planning in Morocco, territorial development in Morocco, social housing in Morocco]*

### **Introduction :**

Le nouveau modèle de développement (NMD) est survenu Suite au constat de l'insuffisance des anciens modèles et politiques publiques de développement qui s'avèrent « inapte à satisfaire les demandes pressantes et les besoins croissants des citoyens, à réduire les disparités catégorielles et les écarts territoriaux et à réaliser la justice sociale. » (Sa Majesté Le Roi Mohammed VI, 2017). Il est question non seulement de revoir le contenu mais aussi les approches, les instruments et les acteurs du processus de développement.

Le NMD propose quatre principaux axes de transformation à savoir : une économie productive et diversifiée créatrice de valeur et d'emplois de qualité, un capital humain renforcé et mieux préparé pour l'avenir, des opportunités d'inclusion pour tous et un lien social consolidé, et des territoires durables et résilients, lieux d'ancrage du développement.

Le Commission spéciale du model de développement (CSMD) a formulé plusieurs choix stratégiques et propositions correspondants au dernier axe de transformation « des territoires résilients, et lieux d'encrage du développement » à savoir :

1. Faire émerger un « Maroc des Régions » prospère et dynamique ;
2. Assurer une réorganisation innovante des échelons territoriaux ;
3. Favoriser un aménagement intégré des territoires, améliorer l'habitat et le cadre de vie et améliorer la connectivité et la mobilité ;
4. Préserver les ressources naturelles et renforcer la résilience des territoires au changement climatique ;
5. Préserver les ressources en eau à travers une meilleure valorisation de la ressource et une gestion plus rigoureuse.

En matière d'aménagement de territoire le NMD préconise une nouvelle doctrine en phase avec le développement durable et humain, et qui favorise un aménagement intégré des territoires, l'amélioration de l'habitat et le cadre de vie, et le renforcement de la connectivité et la mobilité (choix stratégique 3).

Ainsi, les principaux piliers de la refonte de la doctrine de l'aménagement du territoire se présentent comme suit :

1. La consécration d'une nouvelle doctrine de l'urbanisation, autour d'approches de planification urbaine centrées sur la qualité du cadre de vie et sur la mixité sociale et le fonctionnelle ;
2. la mise en place d'outils de planification et de gestion adaptés aux spécificités des grands pôles urbains ;
3. La consolidation du service public de transport urbain ;
4. La refonte de la politique de l'habitat social ;
5. L'inclusion numérique des territoires pour renforcer la participation et améliorer l'accès aux services publics notamment dans les zones reculées, et à des tarifs raisonnables.

Dans cet article nous questionnons le quatrième axe de la refonte de la doctrine de l'Aménagement du territoire à savoir la politique de l'habitat social. En effet, cette dernière a

connu d'anciennes doctrines (I) dont l'insuffisance est soulignée aussi bien par les acteurs institutionnels que privés. Le NMD prône une nouvelle doctrine (II), basée sur la rationalisation des ressources publiques, susceptible d'améliorer l'accès au logement en favorisant la mixité sociale, la mobilité et l'inclusion socioéconomique. Toutefois, la réussite de ce chantier n'est possible qu'à travers une mobilisation de tous les acteurs territoriaux autour d'un nouveau référentiel sectoriel.

## **I- Les anciennes doctrines de l'Habitat social**

La politique publique d'habitat social est certainement une des plus anciennes, en effet elle date de l'ère coloniale avec les premières interventions des pouvoirs publics visant à résoudre le problème des formes anciennes de l'habitat insalubre, à savoir les bidonvilles.

Ainsi plusieurs politiques se sont succédées depuis les années 1920, de l'instauration d'un système policier caractérisé par des cordons de contrôle autour des villes et le refoulement des paysans vers leurs douars d'origine, passant par des politiques plus souples de regroupement des bidonvilles hors le périmètre urbain sur des terrains préalablement équipés (trames sanitaires), et la politique d'habitat du grand nombre engagée à Casablanca dès 1946 (Zaki, 2005-2006, 5).

La construction du référentiel<sup>1</sup> de la politique de l'habitat social remonte à l'ère coloniale où les premières formes d'habitat insalubre ont pris forme, et ont été objet de connaissance et d'action publique. Ce référentiel sectoriel concorde avec le référentiel global dominant la société marocaine à l'époque dont l'aspect le plus marquant est la préservation de la sécurité.

Les deux anciens référentiels sectoriels peuvent être identifiés comme suit :

1. Le référentiel hygiénique et sécuritaire (1970-1990) : l'Etat avait monopolisé tous les aspects des politiques urbaines, de fait, le modèle urbain au Maroc est un modèle Etatique : « *Les interventions de l'Etat sur la ville sont multiples et variées. Depuis le début du XX siècle, l'Etat est au centre du système de production urbaine. Il est le producteur exclusif des normes, le principal aménageur, le principal lotisseur, le principal producteur du bâti et le principal fournisseur des services urbains.* »

---

<sup>1</sup> La construction d'un référentiel de la politique publique de l'habitat social constitue à la fois un processus de production de connaissance à travers la fabrication d'idées, de valeurs, de normes, d'images qui vont constituer une vision de la place de la politique publique concernée dans la société. Ce processus exprime à la fois une théorie d'action et de pouvoir.

(Abouhani, 2011, 219). Son intervention s'inscrit dans le cadre d'une approche hygiénique et sécuritaire.

2. Le référentiel libéral (1990- à nos jours) : A partir des années 1990, et suite à l'épuisement des réserves foncières publiques, aux restrictions budgétaires imposées par la politique d'ajustement structurel, et à l'émergence des mouvements de protestation urbaines, le rôle de l'Etat a connu une reconfiguration importante à travers la promotion du rôle du secteur privé ,notamment par l'encouragement de la participation de la promotion immobilière privée à la production de l'habitat social, et l'adoption d'une approche participative lors des opérations de résorption de l'habitat insalubre.

### **I-1 le référentiel hygiénique et sécuritaire**

L'approche hygiénique et sécuritaire correspondant à cette définition de l'habitat insalubre, qui a orienté l'action publique, dont les aspects saillants sont la saleté et l'insécurité. Les autorités compétentes en matière d'habitat ont adopté une approche hygiénique : C'est l'approche la plus ancienne, elle trouve son origine dans les transformations urbaines des villes européennes à la fin du 19 siècle et début du 20ème siècle ; l'insalubrité est un prétexte pour légitimer des pratiques dont l'objectif premier était le contrôle social ou simplement la libération des sols des centres villes. Cette approche reste fortement marquée par le contexte historique de son élaboration, les préoccupations étaient alors centrées sur le contrôle social et les luttes contre les épidémies (Centre d'études et recherches en aménagement, 1991, 8).

Le Dahir du 8 décembre 1915 présente une première définition de l'insalubrité des habitations, ainsi au terme de son article premier « *lorsqu'un immeuble bâti ou non, attenant ou non à la voie publique, paraît dangereux pour la santé des occupants et des voisins* ». De fait, jusqu'en 1930, la lutte contre l'insalubrité du milieu urbain, s'identifie avec la lutte contre les épidémies (Chorfi, 1995, 20) dans les quartiers où loge la population marocaine. Ainsi les qualificatifs attribués à l'habitat insalubre fait référence aux épidémies et aux maladies ; il est question de « lèpre urbaine », de « poches enkystées », de « points noirs », etc.

L'approche sécuritaire a établi le lien entre les émeutes urbaines, qui ont marqué les années 60 et les années 80, voir même le début des années 90, et l'habitat insalubre.<sup>2</sup> Elle a ajouté un nouveau qualificatif qui fait référence cette fois à l'insécurité, l'habitat insalubre est perçu comme espace de sédition et de révolte, d'anarchie urbaine, se sont des espaces délaissés par l'Etat qui doivent être maîtrisés et surveillés en permanence, et à isoler de l'espace urbain formel.

#### a- les catégories d'action publique du référentiel hygiénique et sécuritaire

Après l'indépendance l'Etat entreprend une politique de logement pour le plus grand nombre, mais ses préoccupations en matière de lutte contre l'habitat insalubre (il s'agit particulièrement de bidonvilles) restent de faible envergure et ponctuelles (programmes de trame sanitaire améliorée (TSA)). Il fallait attendre le plan de développement économique et social de 1973-1977, pour que la lutte contre les bidonvilles devienne un des axes prioritaires de l'action des pouvoirs publics en matière d'habitat. Pour les autres catégories d'habitat insalubre à savoir l'habitat clandestin et les tissus anciens, elles n'étaient appréhendées par l'action publique qu'à partir de 1980 (Berrada, 1991, 25).

L'objet de l'action publique en matière d'habitat social a été, et reste, monopolisé par les deux principales formes d'habitat insalubre : le bidonville et l'habitat clandestin. L'intervention publique en matière d'habitat insalubre est faite suivant une définition propre des pouvoirs publics des priorités à inscrire sur l'Agenda gouvernemental. Ainsi les formes d'habitat insalubre identifiées, analysées et étudiées par les intellectuels et ne requièrent pas la même importance. Elles sont partagées entre formes à traiter et d'autres formes à délaissier.

#### b- les médiateurs du référentiel

Les médiateurs sont « *des agents qui réalisent la construction du référentiel d'une politique publique, c'est-à-dire la création des images cognitives déterminant la perception du problème par les groupes en présence et la définition des solutions appropriées* » (Muller,

---

<sup>2</sup> On peut faire référence entre autre aux articles de Abdelghani abouhani « l'Etat et le bidonville : de l'interdiction à la restructuration », « les mouvements revendicatifs dans les quartiers populaires marocains », « mouvements syndicaux et émeutes urbaines au Maroc », de Mohamed Madani « les turbulences urbaines », de RACHIK, Abderrahmane « Casablanca : politiques urbaines et pressions sociales », L'état et les quartiers populaires au Maroc : De la marginalisation à l'émeute : Habitat spontané et mouvements sociaux , CODESRIA, 1995 (L'Etat et les quartiers populaires au Maroc : de la marginalisation à l'émeute. Habitat spontané et mouvements sociaux, CODESRIA, Dakar, 1995)

1990,90). L'identification des médiateurs d'une politique publique n'est pas chose facile. On peut distinguer deux catégories de médiateurs qui vont en quelque sorte se partager la fonction de médiation : les « experts » (universitaires, spécialistes auprès des organisations internationales ou les différents lobbies qui participent à la définition des politiques à travers différentes formes de pression, et de consultation) qui ne sont pas en prise directe avec la formulation des politiques mais dont le rôle consiste à définir le cadre cognitive , et les « praticiens » (acteurs politiques, hauts fonctionnaires, dirigeants d'entreprise, responsables d'organisations professionnelles), leur rôle consiste à opérer la fusion entre la dimension cognitive et la dimension des intérêts (Muller, 2005, 155-187).

#### ✓ Le CERF

Durant les années 1960 un ensemble de médiateurs (praticiens et experts) sont conscient de l'insuffisance des politiques urbaines et de l'habitat social déjà entamées. Les pouvoirs publics ont procédé à la création d'un organisme de réflexion et de savoir, ainsi le CERF (Centre d'expérimentation, de recherche et de formation) a été créé en 1968 afin de jeter les bases d'une nouvelle vision sur les différentes problématiques de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, et de proposer des solutions.

Ce groupement d'experts a produit plusieurs propositions qui ont été retenues par les pouvoirs publics, d'autres ont été ignorées ou retenues partiellement surtout celle visant à resituer la problématique de l'habitat insalubre, pour le CERF « *l'erreur commise jusqu'ici est d'avoir considéré le bidonville comme illégal, marginal, anormal, horrible et indésirable. Le bidonville est toujours perçu comme un fléau à supprimer ou à rejeter le plus loin possible. Mais on ne lui accorde pas la possibilité de se transformer, de s'améliorer* » (Dethier, 1993, 42).

#### ✓ Les acteurs administratifs et institutionnels

Un autre groupe de médiateurs s'est constitués autour des administrations de tutelle (acteurs politico- administratif) ayant hérité un ensemble de choix du passé en matière d'instruments (résorption des bidonvilles, recasement...) et de référentiel (l'habitat social est une action d'abord de préservation de l'hygiène urbaine et de contrôle sécuritaire).

Le discours constituant de cette approche après l'indépendance est certainement le discours d'Oufkir ministre de l'intérieur de l'urbanisme et de l'habitat sur le phénomène bidonvillois « *...sans la sécurité matérielle des personnes il est vain d'espérer en leur*

*adhésion à l'effort commun de développement. Parce que l'insécurité qui caractérise l'existence d'un bidonvillois, par exemple, peut être source de gestes désespérés... En fait, nous sommes prêts à faire le pari qu'un changement radical dans la situation psychologique du bidonvillois doit entraîner une mobilisation, elle aussi radicale, de l'énergie et des ressources individuelles...le bidonville est lié au sentiment d'insécurité de ces populations ...accordant la sécurité en accordant la propriété du sol et l'espoir renaitra...» (Oufkir, 1970, 23).*

L'interventionnisme qui a marqué l'action publique de l'Etat jusqu'à 1983 a été marqué par cette approche sécuritaire surtout après les deux puches de 1971 et 1972 et les émeutes urbaines de 1982, l'Etat sécuritaire a insufflé sa représentation de la société à la politique publique de l'habitat social qui devient par la même occasion une politique de maîtrise et de contrôle urbain.

#### c- Les instruments du référentiel sécuritaire et hygiénique

L'approche par les instruments d'action publique prend en compte l'apport de ce dispositif technique et social, ils ne sont pas « *des outils axiologiquement neutres et indifféremment disponibles. Ils sont, au contraire, porteurs de valeurs, nourris d'une interprétation du social et de conceptions précises du mode de régulation envisagé* » (Lascoumes et Le Galès, 2004) .De fait, la création d'un nouvel instrument d'action publique peut servir de révélateur de transformation marginale ou profonde de cette action, et le maintien des mêmes instruments d'intervention est révélateur de l'inertie de la politique publique.

Le référentiel hygiénique et sécuritaire a adopté une approche de résorption à travers le déploiement de plusieurs instruments et programmes qui s'inscrivent dans ce registre, et qui observent les directives du ministère de l'intérieur « ... *il semble de beaucoup préférable, tant sur le plan économique que politique de favoriser l'accession à la propriété afin d'apporter à chacun un sentiment de sécurité dans l'avenir, et d'assurer dans l'immédiat une stabilisation des hommes. Si, dans l'avenir, leur mobilité s'avérait nécessaire, le jeu économique normal pourrait y pourvoir. Il n'en demeure pas moins que la formule adoptée doit assurer à l'Etat la maîtrise du marché foncier à la fois pour lui permettre de décider des implantations, et pour éviter dans les secteurs d'habitat économique, une spéculation qui interdirait, même à terme, l'achat d'une parcelle de taille suffisante par les catégories les plus*



défavorisées. Pour satisfaire l'ensemble des besoins, l'Etat doit utiliser en totalité ses réserves foncières et les reconstituer au rythme des remboursements. Il conviendra que chaque municipalité fasse un effort, complémentaire à celui de l'Etat, pour suivre la montée des besoins. » (Oufkir, 1970, 24).

Encadré 1 : Tableau récapitulatif des institutions et programmes d'interventions en matière de politique publique d'habitat social du référentiel hygiénique et sécuritaire

Période	Tutelle	Institutions d'intervention et missions	Instruments et programmes d'intervention
Avant 1944	-	l'office chérifien de l'habitat européen	
1944-1946	-	office chérifien de l'habitat	Trames Ecochard 8*8
1947- 1956		office chérifien de l'habitat	Constitution de réserves foncières destinées à l'habitat marocain
1957-1967	la direction des travaux publics	la circonscription de l'habitat et de l'urbanisme	TSA, TS
1967-1972	ministère de l'intérieur	-les services de l'habitat et de l'urbanisme. -ERAC : avaient pour mission de mettre en application la politique de l'Etat en matière de construction de logements économiques.	ZEP, ZEP5, ZEP15
1984-1987	ministère de l'habitat	-ANHI : la résorption des bidonvilles et la restructuration des quartiers sous équipés et des tissus anciens -SNEC : Réalisation de grands projets d'aménagement foncier et de programmes de lotissements et de construction à l'échelle nationale pour le compte des directions provinciales du ministère d'habitat -ATTACHAROUK : la résorption des bidonvilles de Ben M'sik sidi Othmane (plus des actions immobilières dans la wilaya du grand Casablanca).	recasement et restructuration

Trois instruments s'inscrivent dans le cadre du « courtages des zones congestionnées<sup>3</sup> » le recasement<sup>4</sup>, la restructuration<sup>5</sup> et le relogement<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Expression utilisée par Oufkir dans l'article cité précédemment

<sup>4</sup> Le recasement est une opération de résorption de l'habitat insalubre. Il consiste à aménager des lotissements pour accueillir les familles bidonvilloises transférées sur des lots de terrain – en principe viabilisés et équipés – destinés à l'auto construction. Les attributaires bénéficient des subventions de l'État pour l'acquisition des parcelles (Définition avancée par Julien Le Tellier dans À la marge des marges urbaines : les derniers bidonvilles de Tanger (Maroc) Logique gestionnaire et fonctionnement des bidonvilles à travers les actions de résorption, version numérique sur [www.Cairn.info](http://www.Cairn.info)). C'est certainement la forme la plus ancienne, adoptée par les premières opérations de résorption des bidonvilles au début du siècle dernier « qu'il s'agissait de raser ou de transférer à la périphérie des villes. Ils ont constitué une véritable « ceinture prolétarienne » (ADAM, André. 1949-1950. « Le bidonville de Ben M'sik à Casablanca ». Annales de l'Institut d'études orientales de la Faculté des Lettres d'Alger, vol. VIII : 61-199.). Elle continue d'exister lorsque l'opportunité foncière et le montage financier des opérations le permet conformément aux mêmes conditions.

<sup>5</sup> c' est une opération de résorption qui consiste à réaliser dans un bidonville, un Douar ou quartier d'habitat insalubre les équipements publics manquant : la voirie, l'assainissement liquide, l'eau potable et

## I-2 Le référentiel libéral

La politique publique de l'habitat social est restée confiner dans deux catégories d'action publique : la résorption (résorption des bidonvilles et de l'habitat clandestin) et la prévention (Le Tellier, 2009, 1001-108) à travers la production de logements sociaux et économiques.

Il faut souligner qu'un ensemble d'éléments de transaction articule et intègre le référentiel sectoriel et le référentiel global (Jobert et Muller, 1987, 63-71) ainsi la libéralisation de l'habitat social et la promotion du rôle du secteur privé dans cette politique concorde parfaitement avec les orientations libérales du système économique et politique.

Nous essayons, ci-dessous, de décortiquer les composantes du référentiel libéral, sa nouvelle représentation de l'habitat insalubre, ses acteurs, et ses instruments.

### a- Une Nouvelle définition de la problématique de l'habitat insalubre

La problématique de l'habitat insalubre est posée différemment depuis le début des années 1990, elle n'est plus seulement un problème d'hygiène ni un problème de sécurité, mais surtout un problème social multidimensionnel. Certes, ses formes sont toujours une source de soucie surtout sécuritaire pour les pouvoirs publics, mais elle est insérée dans un processus plus global : La réinvention de la question sociale, et l'approche démocratique et participative qui prend en compte les ressortissants<sup>7</sup> des politiques publiques sociales.

La nouvelle perception reflète des changements considérables de portée internationale ; les approches à ce niveau sont tiraillées entre courant social et humaniste prôné lors du sommet international Habitat II organisé à Istanbul en 1996, qui a affirmé le droit au logement et à la ville, la reconnaissance voire légitimation des filières populaires et informelles d'autopromotion foncière et immobilière, la restructuration et la régularisation des quartiers spontanés, et En les principes néolibérales adoptés par Habitat II+5 organisé à New York en 2001 qui a réaffirme le bien fondé de la libéralisation des forces du marché dans le

---

l'électricité...Ces opérations sont souvent réalisées dans un cadre conventionnel entre les principaux acteurs de l'opération de restructuration (collectivités locales, régies de l'eau et de l'électricité, partenaires, instances étatiques, amicales ou associations des habitants concernés...). En effet, la restructuration est un processus aux objectifs multiples, qui ne diffèrent pas de ceux de la restructuration en matière d'hygiène et de sécurité psychologique, qui met en présence plusieurs acteurs

<sup>6</sup> « Se sont des opérations d'éradication de sites dont les habitants sont déplacés vers des logements construits soit à l'état embryonnaire soit finis »( Bouchanine, les interventions en bidonville au Maroc, une évaluation sociale, publication ANHI, Rabat, 2002, p.37)

<sup>7</sup> Les ressortissants sont des individus ou groupes à qui les politiques publiques sont destinées.

domaine du logement : à travers le crédit hypothécaire et épargne solidaire, le principe de recouvrement des coûts...(Le Tellier, 2010,55-56)

Les deux volets complémentaires de la nouvelle politique publique de l'habitat social (la résorption et la prévention) traduisent les approches mondiales précitées. En effet, le premier volet, plus stabilisateur et régulateur de l'action publique, est une constante des différents politiques de lutte contre l'habitat insalubre, il marque une certaine dépendance au sentier<sup>8</sup> et aux choix de passé, afin de profiter des expériences passées et faire l'économie de l'énergie<sup>9</sup>. Certes, le volet résorption a connu plusieurs changements en matière d'instruments et d'approches, mais sa finalité et sa philosophie sont restées les mêmes : combattre les aspects hygiéniques et sécuritaires de l'habitat insalubre.

Le deuxième volet de prévention, s'inscrit parfaitement dans la logique néolibérale, marquant le désengagement de l'Etat et la consécration du rôle du secteur privé. Il est question de produire des logements décents pour une classe sociale démunie afin de garantir la cohésion sociale. Cette production est assurée en grande partie par la promotion immobilière privée.

Ainsi, l'habitat social est perçu comme un problème social dont les solutions sont exposées par les gouvernements, en termes techniques quantitatifs relatifs à la production de logements sociaux et économiques.

#### b - Les acteurs du référentiel libéral

Depuis les années 2000 de nouveaux médiateurs de politique publique se sont réorganisés. Ses nouveaux acteurs se partagent une perception libérale favorable à une politique tournée d'avantage vers le développement du secteur privé. Ils défendent la

---

<sup>8</sup> La notion « PATH DEPENDENCE » ou dépendance au sentier vient de l'économie, pour faire le constat que la solution retenue n'est pas toujours la plus efficace, le choix historique devient plus contraignant à cause des nombreux mécanismes de rendements croissants, liés au coût d'investissement, aux effets d'apprentissage, de coordination et d'anticipation. La notion est reprise en science politique au cours des années 1990 pour souligner le poids des choix effectués dans le passé et celui des institutions politiques sur les décisions prises et la continuité des trajectoires des politiques publiques (Bruno Palier, PATH DEPENDENCE (dépendance au chemin emprunté), in dictionnaire des politiques publiques, Op.Cit 2006, P.320)

<sup>9</sup> « ...la dépense en énergie entraînée par l'élaboration d'une politique nouvelle porte irrésistiblement à préférer les modifications à la marge, moins coûteuses : il s'agit davantage d'adapter et de corriger ce qui existe que de faire table rase du passé en construisant une politique radicalement différente. Les éléments d'innovation seraient ainsi réduits. (Jacques Chevallier, « Politiques publiques et changement social », Revue française d'administration publique 2005/3 (no115), p.385) »

production massive de logements sociaux. La légitimation de la représentation de ces médiateurs de la problématique de l'habitat social est renforcée par l'adoption de deux indicateurs symboliques : le déficit en logement et le nombre de logement social construit chaque année.

L'avènement du gouvernement d'alternance démocratique<sup>10</sup> offre une première « fenêtre d'opportunité »<sup>11</sup> permettant d'effectuer des changements au niveau de la politique publique de l'habitat social. Ainsi, d'autres acteurs viennent se joindre aux anciens: de nouveaux acteurs privés organisés (FNPI), d'anciens acteurs dont la configuration et le rôle a changé (la refonte des OPH et Création du Holding Al Omrane).

Deux exemples de nouveaux médiateurs sont significatifs à notre sens à savoir : les grands groupes de promotion immobilière, et les acteurs financiers<sup>12</sup>. Nous allons nous restreindre aux groupes de promotion immobilière.

✓ Les groupes de promotion immobilière

Le programme 200ML a fortement structuré la promotion immobilière privée, il a incité, durant sa mise en œuvre, l'émergence de grands groupes immobiliers nationaux capable de mener des projets de grande envergure (production de plus de 2000 logements), et qui constituent toujours les acteurs de la grande production dans le cadre des grands programmes d'habitat notamment l'habitat social à 200.000dhs et 250.000dhs.

---

<sup>10</sup> Les alternances politiques, qui se traduisent par l'arrivée au pouvoir d'équipe gouvernementale nouvelle, ayant fait campagne sur le thème du changement, ouvrent des «fenêtres d'opportunité», conduisant souvent à l'engagement de politiques en rupture avec le passé : dès l'instant où les élus sont animés par une volonté délibérée et résolue de changement, et décidés à infléchir le sens des stratégies publiques en n'hésitant pas à heurter certains intérêts, à affronter certains groupes, en s'appuyant sur les forces de changement existant dans l'administration et la société ,une dynamique nouvelle s'instaure, que les résistances bureaucratiques et sociales ne suffisent pas à enraye.( Chevallier Jacques , « Politiques publiques et changement social », Revue française d'administration publique , 2005/3 no115, p. 383-390. DOI : 10.3917/rfap.115.0383)

<sup>11</sup> La notion « fenêtre d'opportunité »est un célèbre modèle utilisé par W.Kingdom pour expliquer les conditions et contextes qui rendent les changements des politiques publiques possibles et comment un projet d'action devient une décision. Le grand intérêt de ce modèle est d'être à la fois clair et subtil, il considère les mécanismes rationnels mais aussi les phénomènes d'incertitude et de contingence et souligne le rôle central des acteurs stratégiques et la relativité de leurs perceptions. (Pauline Ravinet, Fenêtre d'opportunité, in le dictionnaire des politiques publiques, Op.Cit, pp.219-227)

<sup>12</sup> La réforme du système financier et bancaire a été accentuée par plusieurs mesures visant la libéralisation du système bancaire marocain, la promotion du financement de l'habitat social, qui porte notamment sur la généralisation des privilèges de gestion du régime spécial à l'ensemble des banques, et la titrisation. La libéralisation des taux d'intérêt des crédits immobiliers a permis à son tour le renforcement de la concurrence entre les banques, la promotion du secteur de l'habitat social, et la consolidation du rôle des banques comme un acteur et médiateur important du référentiel libéral.

Ces grands opérateurs de la promotion immobilière privée vont assurer par la suite un rôle très important dans l'organisation du corporatisme sectoriel et le développement d'une action collective capable d'influencer les pouvoirs publics concernés par l'élaboration et la mise en œuvre de la politique de l'habitat social.

De nouvelles entreprises de promotion immobilière ont été créées, En effet, 56,7% des sociétés de promotion immobilière ayant contribué à la réalisation du PN200ML ont été constituées entre 1994 et 2000.

Ces nouveaux opérateurs, engagés d'abord dans la réalisation du PN200ML et ensuite dans les programmes 200.000dhs et 250.000dhs, <sup>13</sup>ont appuyé les efforts d'organisation du métier de promoteur immobilier, en assurant sa différenciation par rapport aux autres métiers de l'acte de bâtir, et assoir une certaine dominance dans la réalisation des différents programmes de logements sociaux inscrits dans le cadre du volet préventif du référentiel libéral.

#### c- Les instruments et indicateurs du référentiel libéral

Si les anciens instruments d'intervention publique à savoir la restructuration, le relogement, et le recasement continuent d'exister, à une certaine échelle, et de nouveaux instruments d'intervention ont été mis en valeur. Ayant fait, le chemin d'un long apprentissage, ils sont adoptés par le référentiel libéral comme de nouveaux dispositifs capables de dépasser la crise d'habitat social reconnue officiellement, et surtout traduisant sa propre perception de la question.

Ses instruments traduisent une représentation nouvelle de la problématique de l'habitat social, marquée par les dimensions libérales, sociales et participatives. On peut donner l'exemple de plusieurs instruments à savoir : la résorption à dimension sociale : exemple La

---

<sup>13</sup> La taille de ses nouveaux acteurs peut être perçue à travers la forme juridique et l'effectif employé » la forme juridique la plus couramment adoptée par les promoteurs privés est l'entreprise individuelle qui concerne 40,9% de promoteurs. Le type sociétaire se répartit entre la société à responsabilité limitée (SARL) avec 34,8% des promoteurs, la société anonyme (SA) avec 10,6%, la société civile immobilière (SCI) avec 7,6% et la société en nom collectif (SNC) avec 6,1%. » « L'effectif permanent employé par les promoteurs immobiliers privés varie de 1 personne à 100 personnes. La répartition des promoteurs selon l'effectif employé de manière permanente montre la prédominance des entités employant entre 1 et 10 personnes, soit 76,9% de l'ensemble des promoteurs. Seuls 15,4% des promoteurs emploient plus de 20 personnes de manière permanente » (B.E.T. AYAD ETUDES, Etudes sur l'évaluation du programme de 200.000 logements et des programmes conventionnés dans le cadre de l'article 19 de la loi de finances n° 26-99 pour l'année 1999, MISSION 2 : Evaluation rétrospective des projets initiés dans le cadre du programme de 200.000 logements sociaux, étude commanditées par le secrétariat délégué auprès du premier ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme , juin 2007)

MOS (maîtrise d'ouvrage social)<sup>14</sup>, la concentration de l'effort institutionnel (la refonte)<sup>15</sup>, la prévention notamment les programmes d'habitat social<sup>16</sup>, et l'évaluation en terme technique et quantitatif sur la base d'un ensemble d'indicateurs : le déficit en logements sociaux, le nombre d'unités habitat social produites, le nombre d'unités mises en chantier (MHPV),<sup>17</sup>.

## **II- vers une nouvelle doctrine de l'habitat social**

Le nouveau référentiel selon le NMD repose la question de la finalité de l'habitat social qui doit répondre aussi bien à l'aspect quantitatif des différents indicateurs du référentiel libéral, qu'à l'impact social des programmes, la qualité de vie de la population, la cohésion et la mixité social.

Dans cette perspective, il opte pour une vision de développement accès sur le renforcement les capacités<sup>18</sup> concrètes du citoyen pour " qu'elle puisse également permettre aux ménages, notamment à faibles revenus, d'avoir accès à un « cadre de vie » décent, résilient et durable, suivant une approche d'établissements humains donnant accès à des services publics en proximité, et des moyens de transport adaptés à leurs besoins de mobilité. » (La Commission Spéciale sur le Modèle de Développement, 2021, 139).

---

<sup>14</sup> On peut y compter aussi d'autres instruments à savoir la contractualisation et la territorialisation de l'action publique en matière d'habitat social, le partenariat public-privé...

<sup>15</sup> La concentration institutionnelle consistait à la refonte des anciens opérateurs publics d'habitat « OPH » sous tutelle du Ministère de l'habitat depuis 1974 en les regroupant dans un Holding d'Aménagement doté d'une plus grande capacité d'intervention pour accompagner la mise en œuvre de la nouvelle politique de l'Etat en matière d'habitat

<sup>16</sup> Ces programmes ont été Amorcés par Le programme national de construction de 200.000 logements sociaux, suivi des programmes d'habitat social à 250.000dhs et l'habitat économique à 140.000dhs

<sup>17</sup> Ministère de l'habitat et de la politique de la ville, Principaux indicateurs du secteur de l'immobilier, Année 2015, source : site web du ministère de l'habitat et de la politique de la ville ([www.MHPV.gov.ma](http://www.MHPV.gov.ma))

<sup>18</sup> «Les capacités seraient donc les possibilités réelles des personnes d'être ce qu'elles aimeraient être et de faire ce qu'elles aimeraient faire. Les fonctionnements (« functionings ») seraient les résultats correspondants, comme le fait de savoir lire et écrire, d'avoir assez à manger, d'être en bonne santé, d'avoir reçu une éducation, de faire partie d'un réseau social, d'avoir un bon travail, de disposer d'un réseau d'amis, etc. Contrairement aux approches économiques habituelles où le revenu, les biens et services constituent les variables d'analyse de base déterminant le niveau de richesse d'une personne ou d'un pays, le concept de capacité considère que ces éléments ne sont pas importants en eux-mêmes. Ce qui importe, ce sont les capacités qu'une personne peut générer à partir de ces biens et services. Le fait qu'une personne puisse générer des capacités à partir de biens et services et le degré auquel elle peut le faire dépendent des facteurs de conversion qui permettent, avec plus ou moins de facilité, la transformation des capacités en fonctionnements. Sen distingue trois types de facteurs de conversion : sociaux, environnementaux et personnels. » (Robeyns, Ingrid. « Le concept de capacité d'Amartya Sen est-il utile pour l'économie féministe ? », Nouvelles Questions Féministes, vol. vol. 26, no. 2, 2007, pp. 45-59.)

Il constate les nouvelles réalités imposées par la pandémie COVID 19 en matière d'aménagement de territoire et d'urbanisme et surtout en matière d'habitat. En effet, Le confinement a démontré des contrastes et des ségrégations multiples relatifs aussi bien à l'habitat qui dépasse sa fonction initiale pour inclure d'autres dimensions (l'espace de vie et de loisirs, espace de travail, de rencontres virtuelles...), qu'à l'accès aux services en ligne et plus particulièrement des services publics.

La nouvelle doctrine de l'habitat social vise ,d'une part, à revoir la distribution des aides de l'Etat en passant d'une politique d'aide à la pierre dont les principaux bénéficiaires sont les acteurs de la promotion immobilière, à une aide à la personne qui se veut plus directe et plus profitable et plus adaptée aux besoins des citoyens. D'autre part, de nouveaux instruments sont proposés afin de répondre aux finalités relatives à la mixité sociale, la mobilité et l'inclusion socioéconomique, et offrent un meilleur cadre de vie.

## **II-1 pour une nouvelle répartition entre aide à la personne et aide à la pierre**

Historiquement, l'aide à la personne, dont profitait directement ou indirectement les bénéficiaires des programmes de logements sociaux, a été la forme d'aide principale, durant la domination du référentiel hygiénique et sécuritaire, a laissé la place à l'aide à la pierre dont les principaux bénéficiaires sont les promoteurs immobiliers privés.

Depuis le lancement du PN200ML, l'aide à la pierre a été favorisé par rapport à l'aide à la personne. En effet, les promoteurs immobiliers sont les principaux bénéficiaires des aides de l'Etat, qui se présentent aussi bien sous formes de dérogation fiscales, urbanistiques, et facilitation de l'accès au foncier public, dont la finalité est l'encouragement de la production de masse de logements sociaux afin de pallier au déficit accumulé annuellement.

Le déséquilibre entre aide à la pierre et aide à la personne peut être perçue au niveau de l'impact des dérogations à la norme fiscale, occasionnent un manque à gagner ou dépense fiscale assez conséquent pour les caisses de l'Etat<sup>19</sup>. Ces dérogations sont appelées « dépenses fiscales » parce que leur effet sur le budget de l'Etat est comparable à celui des dépenses publiques, représentent un enjeu budgétaire important.

---

<sup>19</sup> Depuis 2005, la DGI a commencé à publier des rapports estimant les manques à gagner par type d'impôt, par secteur d'activité et par bénéficiaire. L'objectif est de sensibiliser l'opinion publique (notamment les élus) sur un potentiel de ressources qui échappe au budget de l'Etat afin de réagir en faveur de la réduction de ces dépenses. La vérité est qu'aucune mesure courageuse et effective n'a été prise dans ce sens, vue l'existence de lobbies qui ont tout l'intérêt de garder les choses en statu quo.

Année	les programmes correspondants	Aide à la Personne	Aide à la pierre
Avant 1995		- Système de ristournes d'intérêts : 2% et 5%,	- Code des investissements (avant 1995)
1995	200.000dhs	- Accès au financement bancaire acquéreur avec le concours du FOGARIM,	- Exonération de la TVA du logement social.
2000-2007	200ML	- Avance étatique (20.000 Dhs sans intérêt) pour les fonctionnaires à revenu net mensuel de 3.600 MAD maximum - Baisse des taux de ristournes d'intérêt à 3,5%. - augmentation de l'avance à 25000 Dhs (en 2002) - Fond de garantie remplaçant le système de ristournes et d'avance étatiques (2003-2004)	- Augmentation de la VIT de logement social de 150.000 à 200.000 DHS - Accès au foncier domanial et au foncier du Groupe Al Omrane pour la réalisation de programmes conventionnés, - Dispositions de l'article 19 : exonération totale des programmes de 2 500 logements sociaux et plus réalisées dans un délai maximal de 5 ans - Facilitations pour l'octroi des autorisations de construire, et recours à la dérogation de l'urbanisme
2008	140.000dhs	Accès au financement bancaire acquéreur avec le concours du FOGARIM, et FOGALOG	- Exonération totale pour les opérations d'au moins 500 logements à 140.000Dhs en milieu urbain et / ou 100 logements en milieu rural dans un délai de 5 ans maximum (dispositions de la loi de finance 2008), exonération totale de tous impôts et taxe en dehors de 50% d'IS et 3% de droits d'enregistrement : pour la construction de 1.500 logements sociaux réalisées dans 5ans, et la construction de cité universitaire d'une capacité de 1000lits sur une période de 3 ans maximum (2008) - Mobilisation du foncier public (2009)
2009	-	Elargissement de la garantie de l'Etat pour inclure les crédits octroyés à la classe moyenne (2009)	
2010	250.000dhs	- Aide financière sous forme de versement du montant de la TVA du bien objet de la transaction (dispositif 2010-2020)	Exonération : IS, IR, taxe sur le ciment, sous condition de la production de 500 logements sociaux sur 5 ans, et possibilité de l'exonération de la TVA aux programmes de plus de 100 logements autorisés ou en cours de réalisation avant le 1 janvier 2010 dans le cadre de conventions Etat/promoteur (dispositif 2010-2020)
2012-2014	Logement pour la classe moyenne		le prix de vente du mètre carré couvert à six mille (6.000) dirhams, hors taxe sur la valeur ajoutée superficie comprise entre quatre vingt (80) et cent cinquante (150) mètres carrés

Tableau 1 : Répartition des aides à la personne et aide à la pierre depuis 1995 Bureau d'études Ernest and Young, 2011)

Paradoxalement, Au lieu, que ces mesures soient revues à la baisse à un moment où les finances publiques vivent des moments difficiles, on assiste à une augmentation de ces avantages (Ministère des finances, 2011). Le secteur immobilier bénéficie de 14,2 % des



dépenses fiscales<sup>20</sup> évaluées au titre de l'année 2009, pour un montant de 4.086 MDHS contre 4.526 MDHS en 2008, il est le premier secteur bénéficiant des exonérations fiscales suivi du secteur de l'agriculture et de la pêche (Ministère des finances, 2010).

Le NMD essaie de recadrer l'aide au logement. L'enjeu est de dépasser le libéralisme subventionné<sup>21</sup> du secteur de l'habitat social au social subventionné en privilégiant l'aide à la personne au lieu de l'aide à la pierre.

## **II-2 les instruments de la nouvelle doctrine**

Le NMD propose un ensemble d'instruments d'intervention. Elles portent sur les goulots d'étranglement de la politique de l'habitat social à savoir : le foncier, le Park logement, le marché locatif, la professionnalisation des acteurs et du métier de promotion immobilière, et enfin la régulation sectorielle. Dans cette perspective, le modèle propose des pistes de réflexions plus que des instruments en sens scientifique du terme.

### **a- Le régulateur indépendant**

Le NMD prône la mise en place d'un régulateur indépendant en charge d'identifier les besoins de manière rigoureuse au niveau des différentes collectivités, d'assurer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux à la fois en nombre et en type de produits, de définir les normes et les spécifications nécessaires pour les logements sociaux et les établissements humains (par exemple, superficies minimum, densité maximum, espaces verts, commerces de proximité, transports en commun, services publics, bibliothèques, aires de jeux, terrains de sport, etc.), de veiller à leur respect (La Commission Spéciale sur le Modèle de Développement , 2021).

Ce nouvel acteur peut répondre éventuellement aux questions suivantes :

- ✓ formalisation du référentiel d'habitat social : à travers l'identification des besoins en logements social, et normalisation des dimensions techniques du secteur ;

---

<sup>20</sup> « ...La poursuite d'un rythme soutenu d'augmentation des recettes fiscales nécessite une plus grande mobilisation du potentiel fiscal, notamment par la réduction des dépenses fiscales. Pour évaluer le coût engendré par les dépenses fiscales, un inventaire de 393 dispositions dérogatoires a été dressé en 2009, contre 392 en 2008, 410 en 2007 et 405 en 2006. Les dispositions fiscales introduites par les lois de finances 2006, 2007, 2008, et 2009, ont réduit de 64 le nombre de mesures dérogatoires. L'impact de cet élargissement de l'assiette est évalué à 6.570 MDHS. » (Ministère de l'économie et des finances, direction générale des impôts, projet de loi des finances 2010, rapport sur les dépenses fiscales 2009)

<sup>21</sup> Représenté par les grands programmes subventionnés de production de masse à savoir le PN200ML, le programme habitat à 200.000dhs, le programme 250.000dhs, le programme 140.000dhs.

- ✓ En opposition avec la première question la problématique de la décentralisation des politiques d'habitat social se pose : En effet, la carte du logement social fait ressortir une répartition déséquilibrée et des situations disparates. L'Etat à travers sa structure de régulation doit répondre aux situations de déficit mais aussi de concentration de logements sociaux en milieu urbain. D'où l'importance de la décentralisation permettant aux collectivités territoriales responsables d'agir plus efficacement sur la planification urbaine et du logement social.
- ✓ Le pouvoir de régulation : ce pouvoir entend la capacité d'arbitrage mais aussi l'exercice du pouvoir contraignant vis-à-vis des autres acteurs institutionnels et privés du secteur de l'habitat social

#### b- L'habitat social et la politique de la ville

La cohésion sociale finalité de la nouvelle politique met cette dernière au cœur de la planification de la ville et de la politique de la ville. En effet, La refonte du modèle de l'habitat social dépend de plusieurs variables et instruments qui porte aussi bien sur l'urbanisme (notamment pour répondre aux questions de mixité sociale dans les documents d'urbanisme), l'aménagement urbain, l'action foncière, la fiscalité de l'urbanisme, la construction et le financement du logement social.

##### ▪ Une politique foncière urbaine : le « land Banks »

Cette politique foncière urbaine passe par développement des projets de logements sociaux à l'intérieur des villes à travers l'identification de foncier urbain sous différentes formes : public, propriétés vacantes, abandonnées, en saisie de justice, en litige en raison d'indivisions.

On peut ajouter dans le cadre de la mobilisation du foncier urbain, le droit de préemption urbain (DPU) qui peut constituer un instrument important, pour les pouvoirs publics, en matière de politique foncière urbaine, et d'urbanisme.

##### ▪ Une politique de location et la rénovation et réhabilitation de Park logement

La politique de location a été souvent tenue à l'écart dans les approches, qui se devaient être intégrées, de la problématique de l'habitat social notamment pour les populations spécifiques (les ménages et individus à bas revenus et les jeunes). Toutefois, une autre approche de la mixité sociale consiste non pas à réaliser des logements sociaux mais à

maintenir la vocation sociale des ensembles d'habitat privé dégradé situés en tissus urbains anciens, et anciennes médina<sup>22</sup>.

Dans ce cadre, les programmes de réhabilitation des anciennes médinas et logements menaçant ruine par des opérations programmées d'amélioration de l'habitat requièrent une grande importance. Néanmoins, il faut souligner les difficultés de mise en œuvre et des conséquences de ces opérations sur la composition sociale des logements : hausse des loyers, spéculation...

▪ Une nouvelle normalisation sectorielle

La normalisation sectorielle relève du département de tutelle<sup>23</sup>. Ce processus, fortement influencé par Les fédérations professionnelles du secteur de la construction et des travaux publics et de l'habitat, élabore les normes dans un cadre faisant intervenir toutes les parties concernées. Les normes adoptées selon une procédure faisant appel au consensus, sont des documents contenant des spécifications techniques ou autres critères précis destinés à être utilisés en tant que règles ou lignes directrices pour assurer que des matériaux, produits, systèmes, processus et services sont aptes à leur emploi.

La nouvelle normalisation sectorielle doit prendre compte les nouveaux besoins qui respectent les réalités sociodémographiques, mais aussi les nouvelles défis en matière de durabilité, de résilience et d'efficacité énergétique. Une nouvelle approche qui prend en compte les besoins des populations rend cette normalisation fortement technique plus participative et moins instrumentalisée<sup>24</sup>.

### **II-3 les acteurs de la nouvelle doctrine**

Le NMD présente un ensemble de principes d'action à observer par les politiques et stratégies publiques qui concernent d'une part, la centralité du citoyen et l'obligation de résultats comme premiers critères de pertinence des stratégies, des politiques publiques et des projets de développement, et de responsabilisation des acteurs, d'autre part, l'adoption d'une

---

<sup>22</sup> La gentrification peut présenter l'opportunité de réhabilitation des logements, mais aussi la réappropriation et la mise en valeur d'un espace historique et culturelle constituant le cœur de la ville ancienne

<sup>23</sup> Le ministère d'habitat à travers la direction de la qualité et des affaires techniques assure le secrétariat de 13 commissions techniques de normalisation, le ministère d'équipement assure le secrétariat de 13 commissions, le ministère de l'industrie de 29 commissions, l'agriculture de 11, le ministère de l'environnement de 4, ministère de l'énergie... (IMMANOR, liste des commissions techniques de normalisation, site officiel de l'IMMANOR)

<sup>24</sup> Plusieurs outils techniques comme la normalisation ou l'expertise sont loin d'être neutre, ils sont souvent politisés : Les acteurs défendent de plus en plus leurs intérêts en s'y référant.

approche systémique et partenariale, qui intègre la complexité et l'interdépendance croissante des problématiques, et la subsidiarité, notamment dans les territoires afin de garantir la pertinence des politiques publiques et la réduction des disparités spatiales.

Et enfin, la responsabilisation des acteurs invités à renforcer leurs capacités propres et organisationnelles, et à intégrer systématiquement dans leur action la soutenabilité des ressources, l'efficacité des choix de développement, la résilience et la durabilité.

Les acteurs traditionnels de la politique de l'habitat social notamment les acteurs publics (acteurs institutionnels, administration, établissement public...), et privés nationaux et étrangers (promoteurs immobiliers, banques...) seront toujours amenés à participer dans la transformation de la doctrine ce qui pose la question de leur capacité de changement et de négociation des nouvelles règles sectorielles à mettre en œuvre.

Toutefois, la participation du tiers secteur qui regroupe tous les acteurs à l'intersection entre le public et le privé, (communautés territoriales, d'acteurs locaux représentatifs, de fondations d'utilité publique ou à but non lucratif, d'acteurs de l'économie sociale, et d'entreprises à mission, particulièrement au niveau local), peut s'avérer innovatrice et indispensable à la réalisation des principes et démarches de la nouvelle doctrine de l'habitat social, en particulier, et la conception et la mise en œuvre des actions et programmes NMD en général.

## **Conclusion**

La nouvelle doctrine de l'aménagement de territoire est une nécessité, elle essaie de répondre, d'une part, aux exigences endogènes relative aux besoins de la société, et aux droits constitutionnelles des populations en matière d'éducation, de formation professionnelle, de santé de base, de protection sociale, de couverture médicale, d'emploi, d'accès à l'eau, de développement durable et de logement décent selon les principes la « dignité humaine », de la « cohésion sociale » et du « vivre ensemble ».

Et d'autre part, aux exigences exogènes dictées par la pandémie qui établit de nouvelles différenciations : mondialisation et dé-mondialisation, croissance et décroissance, développement et enveloppement (Morin, 2020), mais aussi repose de nouvelles questionnements sur la ségrégation territoriale et spatiale, le dépassement des approches urbanistiques traditionnelles, la mobilité, l'habitat résilient et intelligent.

Le NMD a essayé de reposer la question d'une nouvelle doctrine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat social, et de développement territorial dans un cadre systémique plus global. Ainsi, les cinq piliers soulignés dans notre introduction, se complètent et restent ouverts à de nouvelles réflexions innovatrices et résilientes. En effet, le tout dépasse de loin la somme de ces parties<sup>25</sup>.

### **Bibliographie**

1. Extrait du Discours de Sa Majesté Le Roi Mohammed VI Ouverture de la première session de la deuxième année législative de la 10e législature - 13 octobre 2017
2. Lamia Zaki, 2005-2006, L'action publique au bidonville : l'Etat entre gestion par le manque, « éradication » des kariens et accompagnement social des habitants, l'année du Maghreb (en ligne),
3. Centre d'études et recherches en aménagement, l'insalubrité dans le bâti urbain, juin 1991, Al maouil, n°1,
4. Abdelghani abouhani, 2011, les politiques publiques de la ville au Maroc, in la nouvelle scène urbaine, Edition Karthala, Paris,
5. Chorfi Abderrahmane, septembre 1995, l'insalubrité dans l'habitat urbain au Maroc : définitions et diagnostic, publication du centre d'études et de communication de l'ANHI
6. L'État et les quartiers populaires au Maroc : de la marginalisation à l'émeute, 1995, Habitat spontané et mouvements sociaux, CODESRIA, Dakar,
7. Tahar BERRADA, juin 1991, évaluation des principales formes d'intervention publique, AL MAOUIL, N°1,
8. Muller(p), les politiques publiques, 1990, que sais je n°2534, PUF, Paris
9. Pierre Muller, 2005 « Esquisse d'une théorie du changement dans l'action publique. Structures, acteurs et cadres cognitifs », Revue française de science politique (Vol. 55)
10. Mohamed OUFKIR Ministre de l'Intérieur, 1970, de l'Urbanisme et de l'Habitat, la position du ministère de l'intérieur à l'égard des problèmes d'habitat, d'urbanisme, et d'aménagement régional, lamalif
11. Françoise Navez Bouchanine, 2002, les interventions en bidonville au Maroc, une évaluation sociale, publication ANHI, Rabat, p.37
12. ADAM, André. 1949-1950. « Le bidonville de Ben M'sik à Casablanca ». Annales de l'Institut d'études orientales de la Faculté des Lettres d'Alger, vol. VIII : 61-199.
13. le dictionnaire des politiques publiques, Dir. Boussagu et Laurie, Presses de Sciences Po, 2006
14. Pierre Lascoumes, Patrick Le Galès, 2004, « L'action publique saisie par ses instruments », dans Pierre Lascoumes, Patrick Le Galès (dir.), Gouverner par les instruments, Paris, Presses de Sciences Po
15. Jullien le Tellier, 2009, Les Deux Volets De La Lutte Contre L'habitat Insalubre Au Maroc : La Prévention Et La Resorption, in Habitat social au Maghreb et au Sénégal : gouvernance urbaine et participation en questions
16. Françoise Navez Bouchanine, 2002, les interventions en bidonville au Maroc, une évaluation sociale, publication ANHI, Rabat,
17. Bruno Jobert et Pierre Muller, 1987, L'Etat en action : Politique publiques et corporatismes. Presses. Universitaires de France
18. Julien Le Tellier, 2010, Regards croisés sur les politiques d'habitat social au Maghreb : Algérie, Maroc, Tunisie Lien social et Politiques, Numéro 63, p. 55-65 social et Politiques, Numéro 63, printemps

---

<sup>25</sup> Un des principes de la pensée systémique et complexe

19. Jacques Chevallier, 2005 « Politiques publiques et changement social », Revue française d'administration publique (no115),
20. Edgar Morin, 2020, changeons de voie les leçons du coronavirus, DENOEL, édition électronique
21. Ministère de l'habitat et de la politique de la ville, 2015, Principaux indicateurs du secteur de l'immobilier, source : site web du ministère de l'habitat et de la politique de la ville ([www.MHPV.gov.ma](http://www.MHPV.gov.ma))
22. Bureau d'études Ernest and Young, 2011, Immobilier 2020 : éléments de perspective, novembre 2011
23. Ministère des finances, 2011, Rapport sur les dépenses fiscales, DGI
24. Ministère de l'économie et des finances, 2010 directions générales des impôts, projet de loi des finances 2010, rapport sur les dépenses fiscales 2009
25. La Commission Spéciale sur le Modèle de Développement, 2021 LE NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT, rapport général
26. AYAD ETUDES, 2007, Etudes sur l'évaluation du programme de 200.000 logements et des programmes conventionnés dans le cadre de l'article 19 de la loi de finances n° 26-99 pour l'année 1999, MISSION 2 : Evaluation rétrospective des projets initiés dans le cadre du programme de 200.000 logements sociaux, étude commanditées par le secrétariat délégué auprès du premier ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme
27. Robeyns, Ingrid, 2007, « Le concept de capacité d'Amartya Sen est-il utile pour l'économie féministe ? », Nouvelles Questions Féministes, vol. vol. 26