

exPost ExPost

Evaluation et impact du Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles au Maroc

Olivier TOUTAIN, consultant Gret, et Virginie RACHMUHL, Gret



Département de la Recherche

Division Évaluation et capitalisation

Agence Française de Développement
5, rue Roland Barthes 75012 Paris < France
www.afd.fr



Auteurs :

Olivier TOUTAIN, consultant Gret,
Virginie RACHMUHL, Gret

Etude réalisée en collaboration avec :

- Naima LAHBIL TAGEMOUATI, consultante AREA
- Said JOULANI, AREA
- Safia CHAABANI, AREA
- Emilie PARIS, stagiaire Gret

Coordination : Corinne de PERETTI, division Evaluation et capitalisation, AFD

Avertissement

Les analyses et conclusions de ce document sont formulées sous la responsabilité de ses auteurs. Elles ne reflètent pas nécessairement le point de vue de l'Agence Française de Développement ou de ses institutions partenaires.

Directeur de la publication : Anne PAUGAM
Directeur de la rédaction : Laurent FONTAINE
ISSN : 1962-9761
Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2014

Photo de couverture : Olivier TOUTAIN

Mise en page : Vif Argent

Remerciements

Les auteurs remercient les habitants des quartiers de Taddert, Adrar, Essalam Al Logham, Sidi Laarbi, Ouled Mbarek, Al Amal, Bir Rami, Maghreb el Arabi, Borj Aoulout, ainsi que le personnel d'Al Omrane, au Siège et sur le terrain, pour leur collaboration et leur précieuse contribution à ce travail.

SOMMAIRE

Résumé exécutif	7
1. Contexte	14
1.1. Le programme Villes sans bidonvilles (PVSB)	14
1.2. Le programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles (PARHIB)	5
2. L'étude d'impact - Objectifs, principes et méthodologie	18
2.1. La commande	18
2.2. Les objectifs	18
2.3. Eléments de méthode et principes de l'étude	19
2.4. Les questionnements de l'étude	20
2.5. La mise en œuvre des enquêtes	22
2.6. Enseignements et limites rencontrées	23
3. Résultats de l'étude	25
3.1. Principaux constats	25
3.2. Quel bilan à l'issue de l'étude ?	42
3.3. Les enjeux identifiés	50
4. Perspectives et orientations	56
4.1. Trois niveaux d'action pour améliorer l'impact social et l'efficacité économique des opérations	56
4.2. Le niveau stratégique et les orientations	56
4.3. La dimension méthodologique et opérationnelle	58
4.4. L'accès au logement	60
5. Recommandations	62
5.1. Considérations et principes	62
5.2. Fiches descriptives des recommandations, actions ou mesures proposées	63

Annexes	88
Annexe 1. Méthodologie de l'enquête	88
Annexe 2. Tableaux 6 à 8	91
Annexe 3. Présentation des opérations	94
Annexe 4. Canevas d'enquête	103
Liste des sigles et abréviations	108
Bibliographie	110

Résumé exécutif

En 2008, Al Omrane a lancé une étude d'évaluation et d'impact social et économique d'opérations du Programme Villes sans bidonvilles (PVSB) regroupées sous le nom de Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles (PARHIB). Cette étude, financée par les intérêts créditeurs du groupe Holding d'Aménagement Al Omrane (HAO), a été conduite par le groupement Gret-AREA. Le PARHIB, cofinancé par l'Agence Française de Développement (AFD), a concerné près de 11 000 ménages

répartis dans cinq villes (Casablanca, Agadir, Kénitra, Ain el Aouda et Berkane) et neuf opérations¹. Le relogement des familles s'est effectué sous forme de lots en autopromotion ou en auto-construction² sur des terrains viabilisés ou en habitat collectif. L'étude d'impact a permis d'apprécier, au-delà des performances physiques des opérations, les dynamiques de changement vécues par les habitants concernés et la contribution de l'action à l'amélioration de leurs conditions d'existence.

1. Principaux résultats

En dépit des limites rencontrées dans la mise en œuvre de l'étude³, une synthèse des impacts des interventions a pu être dégagée sous forme d'acquis, de résultats plus critiques en termes de ciblage du programme et d'intégration urbaine des familles, et de résultats plus indécis ou mitigés sur le niveau de vie des familles, les activités économiques, la mobilité, la propriété foncière et la mixité sociale.

Acquis du programme

Les opérations contribuent à améliorer les conditions de logement des ménages et l'accès aux services de base à domicile (électricité, eau potable, assainissement). Cette amélioration, même non égale pour tous, est constatée et plébiscitée par la grande majorité des familles au regard de la situation de précarité et d'insécurité qu'ils connaissaient. Elle confirme l'acquis indéniable des opérations et leur contribution à l'accès à un logement décent⁴, condition première de la dignité humaine.

Un sentiment de promotion sociale et d'optimisme domine malgré des difficultés objectives. Ce sentiment est lié au passage de la baraque avec son « toit en tôle », vulnérable et fragile, au « logement en dur », en « béton armé ». Être

« dans un quartier comme tous les autres », ne plus être un « bidonvillois » contribue à un fort sentiment d'élévation sociale. L'optimisme et l'espoir que « les choses s'améliorent » restent par ailleurs majoritaires, indépendamment des difficultés du présent et des incertitudes sur l'avenir. De nombreuses personnes rappellent que l'accès à un logement légal et en dur a représenté un projet de très longue haleine qui justifie les « souffrances » vécues au bidonville et « le prix à payer ».

1 Essalam Al Loughlam 2 à Casablanca, Taddert et Adrar à Agadir, Sidi Laarbi à Ain el Aouda, Borj Aoulout à Berkane, Bir Rami, Maghreb el Arabi G, Amal et Ouled Mbrarek à Kénitra.

2 Dans le cas de l'auto-construction, le propriétaire construit et valorise progressivement lui-même la construction de son logement en fonction des moyens disponibles. Dans le cas de l'autopromotion, il est son propre promoteur et fait appel à une petite entreprise ou à des tâcherons pour réaliser son logement.

3 Notamment les multiples dimensions de l'étude (matérielles, immatérielles, économiques, sociales, psychologiques), le poids des représentations et des attentes qui ont parfois faussé la perception des habitants sur leur situation, leur difficulté à répondre de façon tranchée à certaines questions et à prendre en compte les impacts à long terme.

4 Consacré par la nouvelle Constitution de 2011 et son article 31, droit à un logement décent, à l'eau et à un environnement sain.

Résultats plus critiques sur certains des aspects de l'étude

Les opérations ne parviennent pas à toucher tous les ménages ciblés. Environ la moitié des lots est occupée par leurs attributaires à la date de la deuxième enquête⁵. L'autre moitié des familles ne s'est pas encore installée ou ne s'installera pas. Ce bilan témoigne de la difficulté des opérations étudiées à atteindre leur cible. La non-adhésion d'une partie importante des ménages aux projets et le « glissement »⁶ moyen constaté (environ 20 %), conduisent à s'interroger sur l'efficacité des interventions et l'adéquation des réponses apportées⁷.

L'inachèvement des opérations et l'insuffisance des équipements et services créent des difficultés d'intégration urbaine pour les familles. Malgré l'acquis du logement, les familles font face, sur presque tous les sites, à une dégradation de leurs conditions d'intégration urbaine en l'absence des équipements sociocollectifs (écoles, centres de santé, fours, hammams, etc.). Ces difficultés sont accentuées lorsque les sites de recasement sont situés en périphérie urbaine et mal reliés à la ville. Elles contribuent au sentiment d'isolement et de marginalisation d'une population fortement captive de l'offre de service public (éducation, santé). En dépit des améliorations progressives sur certaines opérations, le déficit d'équipements et de services publics de proximité est d'autant plus mal vécu que les habitants, souvent installés depuis plusieurs années, ont le sentiment que cette situation dure depuis très longtemps.

Résultats plus incertains ou mitigés sur plusieurs des questionnements

Les ménages expriment dans leur quasi-majorité leurs difficultés à faire face aux dépenses après le déplacement. Ils se disent ainsi dans l'obligation de restreindre leurs achats de nourriture et d'habillement ou de s'endetter. L'acquisition de biens de consommation durables montre toutefois qu'il est difficile de conclure à leur appauvrissement. L'une des explications à cette situation tient sans doute aux arbitrages opérés par les familles. Celles-ci, en devenant propriétaires,

découvrent le monde de la consommation avec des exigences plus fortes, notamment au niveau de l'ameublement, de l'équipement, des factures d'eau et d'électricité.

Des différenciations inter-sites et intra-sites importantes existent. L'autofinancement continue à être le principal mode de financement des familles pour construire leur logement⁸. Le recours au crédit bancaire (moins du 1/5) reste faible en dépit du FOGARIM⁹. L'endettement ressort comme une contrainte majeure et une source d'inquiétude. Sur plusieurs sites, les risques d'impayés augmentent. Restent les ménages pauvres, en proportion variable, pour lesquels aucune solution de financement n'est adaptée. Certains ont loué en attendant une solution ou une revente, d'autres sont installés mais n'ont pas pu démarrer ou achever leur logement. Essalam¹⁰ à Casablanca fait exception à travers le mode de financement mis en œuvre¹¹.

L'impact sur l'emploi est difficile à apprécier, faute de données comparables et spécifiques. Les familles concernées sont modestes et fortement dépendantes du travail pour couvrir les dépenses de base. Cette situation est exacerbée par les frais occasionnés par le nouveau logement. L'impact du recasement sur l'activité du chef de ménage semble

5 L'étude d'impact a donné lieu à deux enquêtes ménages à un an et demi d'intervalle. La seconde a été menée entre décembre 2011 et janvier 2012. Entre un et cinq ans se sont écoulés, selon les sites entre l'installation des ménages et la 2^{ème} enquête en dehors de l'opération d'Ouled Mbrarek à Kénitra, non démarrée au moment de la réalisation de l'étude.

6 Le glissement signifie la revente d'un lot ou d'un logement Villes sans bidonvilles (VSB) par l'attributaire bidonvillois. Le taux de glissement d'une opération de recasement correspond au rapport entre les lots habités par des ménages non attributaires et l'ensemble des lots de recasement de l'opération habités.

7 Ce bilan est effectué au niveau des neuf opérations du PARHIB financées par l'AFD. Il ne peut être élargi à l'ensemble du PVSB, ces opérations ne constituant pas un échantillon représentatif de la totalité du programme national.

8 Au total, 60 % des ménages installés apportent des fonds propres pour financer la construction de leur logement.

9 Le Fonds de garantie pour les personnes à revenus irréguliers ou modestes.

10 Terme choisi dans ce rapport pour dénommer l'opération Essalam Al Loughlam 2 à Casablanca.

11 Deux familles sur un même lot dans des habitations collectives, recours possible à un tiers associé qui finance intégralement la construction en échange d'une partie des m² de plancher constructibles.

globalement faible¹². Les métiers les plus courants, ouvriers (journaliers ou salariés), commerçants et indépendants se maintiennent. Les enquêtes quantitatives traduisent toutefois mal les évolutions de nature plus qualitative, au niveau des membres du ménage et à l'échelle des bassins d'emploi.

Une probabilité du maintien de la mobilité des actifs et de l'abaissement de celle des familles existe. La marche à pied et le transport informel, même sur les sites les plus éloignés, restent un moyen d'accès à la ville et aux lieux de travail. La mobilité sociale des familles (femmes, jeunes) semble en revanche poser davantage de problèmes, en particulier sur les sites les plus reculés, du fait de probables restrictions financières ou pour des questions de sécurité. Ces obstacles posent la question de l'insertion sociale et urbaine et du « droit à la mobilité » des différents groupes socioéconomiques dans la ville.

L'impact de l'accès à la propriété foncière sur les ménages est nuancé. Seul un quart des attributaires dispose d'un titre foncier à l'issue de l'étude. Ce faible pourcentage est dû à des difficultés techniques et administratives dans leur délivrance ou à des litiges sur certains sites¹³. L'obtention du titre symbolise le changement de statut pour les ménages et la possibilité de transmettre un héritage à leur descendance. Certains ménages cependant n'ont pas finalisé le paiement ou les démarches administratives, priorisant parfois l'investissement dans la construction ou considérant que la sécurité d'occupation est suffisamment acquise.

Des problèmes au niveau des copropriétés¹⁴ à Essalam¹⁵ sont à anticiper. Ceux-ci tiennent aux litiges entre les binômes attributaires et les tiers associés au niveau des contrats d'association dans l'opération¹⁶. Ils ont entraîné le blocage dans l'établissement des copropriétés et des titres fonciers individuels ainsi qu'un sentiment d'insécurité juridique. L'occupation, dans des conditions parfois précaires d'hygiène et de sécurité, des rez-de-chaussée commerciaux et des terrasses des immeubles par des membres des familles complexes¹⁷ ou de nouveaux ménages, peut faire craindre, à terme, une augmentation des difficultés dans la

gestion et l'entretien des constructions, et devenir source de conflits entre les copropriétaires.

Les liens sociaux sont maintenus mais fragilisés. Les relations de voisinage ont été globalement préservées, de même que la scolarité des enfants. Les familles déplorent toutefois l'affaiblissement des liens d'entraide et de convivialité et la hausse de l'insécurité. Les femmes, privées de possibilités pour se réunir, se former et développer des activités génératrices de revenus, ainsi que les enfants et les jeunes, pour lesquels aucune activité sportive ou culturelle n'existe, sont les plus affectés par le recasement.

La mixité sociale n'est pas acquise. S'il est encore trop tôt pour en juger, le constat peut déjà être fait que celle-ci n'opère pas suffisamment dans les opérations. Une grande partie des ménages est fragile, voire souvent très pauvre. L'évolution de chaque site dépendra du rythme d'aménagement des quartiers, de l'accélération de la valorisation des logements promotionnels, des mesures d'insertion sociale et économique mises en place.

Un bilan social qui apparaît au final mitigé en dépit des résultats enregistrés

Les résultats de l'étude font ressortir un bilan social des opérations étudiées¹⁸ mitigé. Malgré l'amélioration incontestable de leurs conditions de logement, les ménages expriment dans leur grande majorité une insatisfaction quant à leur nouveau cadre de vie. L'éloignement et l'enclavement

¹² Dans cinq opérations et trois villes, seulement 2 à 8 % des chefs de ménages indiquent que le recasement a eu un impact sur leur activité économique et leur emploi. Dans les trois sites de Kénitra et à Ain Al Aouda, ce pourcentage, plus élevé, s'établit entre 12 et 18 %.

¹³ A Essalam à Casablanca notamment, entre tiers associés.

¹⁴ L'étude n'a pas examiné le cas des relogements en habitat collectif à Agadir, à Taddert et Adrar du fait du retard de livraison à leurs destinataires.

¹⁵ Au titre du dispositif de relogement mis en place par Al Omrane : deux ménages attributaires sur un même lot d'habitation à R+3, avec possibilité de recours à un investisseur extérieur, dit tiers associé.

¹⁶ Situation découlant du non-respect du cahier des charges de réalisation des habitations, des délais de construction, etc.

¹⁷ Norm donné aux familles comprenant plusieurs ménages.

¹⁸ Ce bilan est effectué au niveau des opérations du PARHIB, cofinancé par l'AFD, et ne peut être élargi à l'ensemble du PVSB, du fait d'une représentativité insuffisante.

de certains sites apparaissent en même temps comme un facteur critique et un accélérateur d'une montée des

ressentiments dans des quartiers cumulant des difficultés économiques et sociales.

2. Enjeux clés

L'étude a permis de déterminer les différents enjeux du programme :

- le ciblage des interventions, qui pose un double problème d'efficacité et d'efficience¹⁹ au regard des familles attributaires, mais aussi de l'aide publique engagée dans la résorption des bidonvilles ;
- l'intégration urbaine et sociale des habitants dans leur nouveau lieu de vie : cette situation rencontrée presque partout est amplifiée sur les sites²⁰ où les défis sociaux sont les plus importants et où les conditions d'intégration posent le plus de problèmes. Ce constat souligne les limites des opérations de résorption des bidonvilles ainsi que la possibilité, à terme, d'un accroissement des inégalités territoriales, de la création d'espaces de relégation et de « repli sur soi ». L'action publique locale dans ce domaine aura un rôle essentiel à jouer dans les prochaines années pour accompagner l'évolution des sites dans le sens d'une amélioration et non d'une dégradation ;
- les difficultés d'accès au logement pour une partie des ménages tenant à l'inadaptation de l'offre (taille, configuration des logements), aux situations des familles complexes, des femmes seules ou divorcées ou encore des personnes âgées²¹. Les obstacles proviennent également des difficultés de financement rencontrées par une autre partie des attributaires, notamment les insolvable ou les ménages en situation de précarité économique ou à revenus irréguliers. Essalam fait singulièrement exception sur ce point ;
- la maîtrise des interventions. Certaines des difficultés des opérations de résorption des bidonvilles touchent aux aspects conceptuels, techniques, sociaux et à la coordination/organisation de l'intervention des acteurs

publics concernés. Ces contraintes résultent en grande partie de l'urgence des calendriers et des objectifs de performance assignés au PVSB (en premier lieu, celui de la démolition des baraques) ;

- le cadre d'intervention et de gouvernance en question : plusieurs des constats interpellent au premier plan la dimension stratégique et politique du programme et sa gouvernance. L'enjeu d'intégration urbaine et sociale des familles modestes pose notamment la question des objectifs et de la finalité de l'action publique. Le PARHIB (et par extension le PVSB auquel il se rattache) demeure aujourd'hui un programme essentiellement axé sur le logement. Cette dimension, bien qu'essentielle, n'est toutefois qu'un élément du processus d'intégration urbaine qui inclut des paramètres économiques et sociaux (emploi, scolarisation, insertion sociale) et fait intervenir plusieurs acteurs.

En dépit de résultats et d'aspects incontestablement positifs, la résorption des bidonvilles apparaît aujourd'hui insuffisante du point de vue des habitants et en l'absence d'une vision globale du traitement de cette question. Faute de temps et des préalables institutionnels indispensables, le PVSB n'a pas été en mesure de construire en amont ce cadre d'intervention et de gouvernance.

19 L'efficacité cherche à rendre compte de la contribution d'une action, d'un projet ou programme aux résultats initialement fixés (en l'occurrence des baraques démolies et des ménages relogés pour la résorption des bidonvilles). L'efficience est, quant à elle, l'optimisation des moyens mis en œuvre pour parvenir à un objectif.

20 Taddert à Agadir, Sidi Laarbi à Ain el Aouda, Borj Aoulout à Berkane et, dans une moindre mesure, Essalam.

21 Les enquêtes sur le terrain ont notamment montré que la construction du logement sur un lot en auto-construction peut être une contrainte, par exemple pour les femmes seules ou les personnes âgées.

3. Perspectives et orientations

Bien que non représentative du programme VSB dans son ensemble, l'étude d'évaluation et d'impact du PARHIB fait ressortir un ensemble de résultats dont la portée dépasse le champ des opérations concernées. Cette étude met en avant trois niveaux d'action pour parvenir à améliorer l'impact social et l'efficacité économique des opérations de résorption des bidonvilles.

3.1. Le niveau stratégique et des orientations

Les questions de fond, souvent évoquées au long de l'étude par des responsables et intervenants interviewés, s'inscrivent dans le contexte des difficultés rencontrées pour la poursuite du PVS, de l'appel d'air créé auprès des bidonvillois sur l'accès à la subvention publique²², et des mobilisations populaires récentes. Elles semblent d'autant plus justifiées que les villes et les agglomérations font face à une recrudescence de l'habitat non réglementaire qui interpelle les pouvoirs publics sur la prévention de l'habitat insalubre et précaire.

Un meilleur ciblage des ressources financières publiques, le renforcement et la recherche de cohérence du dispositif de l'aide existante sur le PVS constituent dans ce contexte des pistes de réflexion à explorer. Cette approche considérée comme plus équitable car ciblée non pas sur les baraques mais sur des ménages à besoins spécifiques, constitue une forme de régulation qui pourrait être envisagée, malgré les difficultés de sa mise en place²³.

Le parcours effectué autorise le recul sur la politique de résorption des bidonvilles

La résorption des bidonvilles continuera probablement à être une forme d'intervention importante car c'est un habitat indigne du Maroc du 21^e siècle, comme cela est mis en avant dans la nouvelle constitution²⁴. Le PVS peut constituer un volet de l'action publique mais sans qu'il soit exclusif. L'existence d'autres types d'habitats insalubres ou précaires (habitat non réglementaire, tissus anciens, « habitat menaçant

ruines », quartiers dégradés, etc.) doit être en parallèle prise en compte et faire l'objet d'une palette d'actions publiques. Ceci permettrait de redéfinir le cadre d'intervention global, à partir d'une approche « territorialisée » du traitement de cette question. L'action sur l'existant ne pourra enfin réussir que si elle s'accompagne d'une politique d'offre d'habitat adapté et accessible aux familles modestes.

Des opportunités pour réorienter l'action et son cadre de gouvernance

L'élargissement des compétences du ministère de l'Habitat à la Politique de la Ville²⁵ est l'opportunité d'un changement d'échelle et d'une plus grande ouverture du cadre de traitement des bidonvilles. En dépit de l'importance de l'action engagée, les divers responsables²⁶ rencontrés ont reconnu la nécessité d'élargir le champ d'intervention aux aspects urbains, sociaux et économiques, et de revoir les modes de gouvernance.

Favoriser une approche plus intégrée et plus inclusive de la résorption des bidonvilles en s'appuyant sur la contractualisation

Les réponses à construire nécessitent d'articuler les politiques et programmes sectoriels aux échelles d'intervention pertinentes (quartier, ville, agglomération). Cette approche ne peut être déconnectée d'une réflexion en direction des quartiers en difficulté prenant en compte le logement, l'urbanisme et le développement humain et social,

22 Un ménage dument recensé dans le cadre d'une opération de résorption de bidonvilles bénéficiera d'une subvention publique sur le prix d'achat du lot de recasement.

23 Notamment la difficulté à identifier en amont les groupes cibles, d'apporter des réponses modulées et de gérer le traitement différencié de l'aide.

24 Article 31 de la nouvelle Constitution du 1^{er} Juillet 2011 : « L'Etat, les établissements publics et les collectivités territoriales œuvrent à la mobilisation de tous les moyens à disposition pour faciliter l'égal accès des citoyennes et des citoyens aux conditions leur permettant de jouir des droits ... à un logement décent ».

25 A l'occasion de la constitution du gouvernement de décembre 2012.

26 Institutionnels et opérationnels.

sur une base contractuelle multi-acteurs. Les contrats de ville (ou d'agglomérations) et d'opérations constituent dans cette perspective des outils permettant de faire évoluer les nouvelles programmations et d'améliorer la gouvernance et la qualité des interventions.

3.2. La dimension méthodologique et opérationnelle

Une plus grande maîtrise et qualité des opérations de résorption des bidonvilles s'inscrit dans une vision prenant en compte l'ensemble des étapes du processus d'intervention, qu'il s'agisse de l'identification-programmation des opérations, de la phase opérationnelle ou encore post-opérationnelle. Elle porte, de façon large, sur les aspects méthodologiques, conceptuels, réglementaires, techniques et sociaux des interventions, et sur leur gouvernance.

4. Recommandations

Des recommandations pour la poursuite et l'amélioration de la résorption des bidonvilles ont été formulées en conclusion de l'étude d'impact. Ces propositions ont été déclinées en cinq volets thématiques et quatorze fiches spécifiques comme suit :

STRATEGIE D'INTERVENTION

Fiche 1. Interroger l'action de l'État en faveur des bidonvilles dans la perspective de la politique de la ville et de la régionalisation avancée

Fiche 2. Améliorer la soutenabilité sociale et l'efficacité des opérations de résorption des bidonvilles

DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS

Fiche 3. Améliorer le processus d'identification-programmation des interventions

Fiche 4. Améliorer la conception des opérations, leur mise en œuvre et leur appropriation par les habitants

3.3. L'accès au logement

L'offre de relogement en question

Les actions dans ce domaine devraient privilégier des réponses en logement adaptées aux situations démographiques, sociales et économiques des ménages, et tenant davantage compte de leurs choix et préférences. Ceci suppose d'agir à la fois sur les composantes de l'offre (types de produits, surfaces, plans, niveaux de finition des logements), mais également sur les dispositifs d'accès ou de financement du logement, les réglementations, les normes d'habitat ou techniques. Une autre possibilité serait d'agir sur la subvention en introduisant des critères d'aide à la personne, géographiques ou territoriaux, pour soutenir les ménages les plus pauvres ou dans des situations spécifiques, à travers des aides financières ou en nature.

Fiche 5. Stabiliser et formaliser les procédures d'intervention dans les bidonvilles et les règles et modalités d'accès au relogement

Fiche 6. Renforcer la dimension sociale des opérations de résorption de bidonvilles

Fiche 7. Faire évoluer la mission des chefs de projet face à des contextes opérationnels plus complexes

ACCES AU LOGEMENT

Fiche 8. Diversifier les possibilités d'accès au relogement

Fiche 9. Capitaliser et améliorer l'expérience de « tiers associé »

Fiche 10. Offrir aux ménages des solutions diversifiées de financement de leur logement

Fiche 11. Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages au crédit logement

SUIVI EVALUATION

Fiche 12. Améliorer les indicateurs de suivi et de performance des opérations

Fiche 13. Approfondir la connaissance et le suivi de l'impact économique et social des opérations de relogement

CAPITALISATION - VALORISATION - COMMUNICATION

Fiche 14. Valoriser et diffuser les résultats et les enseignements de l'étude d'évaluation et d'impact en les insérant dans le cadre des autres réflexions en cours

1. Contexte

1.1. Le programme Villes sans bidonvilles (PVSB)

Le PVSB, lancé officiellement en 2004²⁷, a constitué l'une des priorités du gouvernement marocain dans le domaine de la résorption de l'habitat insalubre et de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion en milieu urbain. Ce programme s'est fixé comme objectif d'éliminer l'ensemble des bidonvilles des centres urbains, pour un coût global estimé à 25 milliards de dirhams (2,25 milliards d'euros), dont une subvention de l'Etat de 10 milliards de dirhams (900 millions d'euros). Il concerne près de 362 000 ménages²⁸ (1,8 million d'habitants) dans près de 1 000 bidonvilles²⁹, répartis dans 85 villes et centres urbains. Sa mise en œuvre a été confiée au ministère en charge de l'habitat et à l'opérateur public, le HAO, en coordination avec les départements ministériels et les partenaires concernés au niveau national et local, en premier lieu desquels le ministère de l'Intérieur et les autorités locales déconcentrées (Walis³⁰ et Gouverneurs).

Encadré 1. *Karyan* et bidonvilles

Les premiers noyaux de bidonvilles de Casablanca remontent aux années 1930. La main-d'œuvre employée durant cette période pour la construction du port de Casablanca était souvent logée dans des logements sommaires à proximité des carrières utilisées à cette fin. Ce nom a été « marocanisé » pour donner le mot *karyan* (déformation de « carrière »), qui désignera progressivement les bidonvilles en dialecte marocain.

Encadré 2. Al Omrane

Le HAO est un établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il opère sous la tutelle du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace (MHUAE). Il intervient en tant qu'opérateur public de mise en œuvre de la politique gouvernementale en matière d'habitat, notamment pour ce qui touche aux actions de résorption de l'habitat insalubre et aux autres composantes du déficit en logement, à la mise à niveau et au développement urbain, à la production en habitat social et à la régulation du marché foncier.

Le PVSB marocain se démarque des approches précédentes en cherchant à passer « d'une intervention par projet à une vision globale au niveau de la ville, destinée à trouver une solution durable au problème de l'habitat insalubre³¹ ». Des contrats VSB définissant des plans d'actions à l'échelle urbaine ont été établis entre l'Etat et les collectivités locales. Le programme a également bénéficié d'une mobilisation foncière de terrains publics ainsi que d'un outil de financement

27 Le PVSB a été lancé suite à des actes kamikazes qui ont touché Casablanca, la capitale économique, le 16 mai 2003, à l'issue du discours royal, d'octobre 2003, visant la promotion de l'habitat social et la résorption de l'habitat insalubre.

28 Chiffre actualisé depuis le lancement du programme, au fur et à mesure de sa réalisation.

29 Dont près du tiers concentré dans l'agglomération de Casablanca.

30 Haut fonctionnaire représentant le pouvoir central au niveau d'une des seize régions du pays, en tant que gouverneur de la wilaya.

31 Programme Villes sans bidonvilles. *Plan de mise en œuvre* 2005. Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

à travers un Fonds de solidarité de l'habitat (FSH), alimenté par les produits d'une taxe sur le ciment³².

Parmi les 85 villes concernées par le PVSB, 45 ont été déclarées Villes sans bidonvilles en 2012. Le taux

d'avancement du programme est de près de 70 %³³. Il a permis de réduire le poids démographique des ménages résidant dans les bidonvilles des villes marocaines de 8,2 % à 3,9 % entre 2004 et 2010.

1.2. Le Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles (PARHIB)

Dans le cadre de son appui aux programmes gouvernementaux du Maroc et au secteur du développement urbain, l'AFD soutient le PVSB à travers le financement d'un contrat programme (2008-2012) au HAO de 50 M€³⁴. Cet engagement s'est traduit par le PARHIB, destiné à l'assister dans sa mission d'aménagement et de viabilisation d'unités d'habitat social et de résorption de l'habitat insalubre, à travers le financement d'opérations de « prévention » et de « résorption ».

Présentation du programme

Le PARHIB concerne neuf opérations réparties en quinze tranches dans cinq villes, dont trois comptent parmi les grandes agglomérations particulièrement touchées par l'habitat insalubre : Agadir, Casablanca et Kénitra. Ces opérations représentent 631 ha, soit 24 250 parcelles d'habitat permettant un futur parc de 50 000 logements sociaux, dont 21 900 destinés aux ménages à faibles revenus, et dont plus de la moitié sont affectés à la réinstallation d'anciens « bidonvillois ». La population concernée par ce programme est estimée à 300 000 personnes.

Les unités d'habitat destinées aux familles relogées (recasement ou relogement – cf. Encadré 4) sont intégrées dans des opérations qui comportent également des lots de prévention, des lots promotionnels, des logements collectifs et des villas. Le niveau de mixité résidentielle varie d'un site à l'autre.

Les opérations financées par le prêt de l'AFD représentent des travaux de l'ordre de 200 M€, financés par des

subventions de l'État à hauteur de 30 M€, et les produits de cessions des terrains à hauteur de 170 M€.

Encadré 3. Le PARHIB

Le PARHIB a en particulier concerné le programme « VSB » de la ville d'Agadir (qui touchait près de 20% de la population de la municipalité en 2005), ainsi que l'opération Essalam Al Logham de relogement de Douar Skouila et Karian Thomas³⁵, deux des plus grands et anciens bidonvilles de l'Est de Casablanca. Cette opération touche près de 8 400 familles. Elle comporte un volet de réinstallation d'une partie des habitants sur place et un volet de résorption-déplacement d'une autre partie sous forme de recasement. Le PARHIB ne concerne que cette dernière intervention.

32 La contribution du FSH a été de l'ordre de 1,5 milliard de dirhams en 2012. Le montant de cette taxe, fixé à 5 centimes le kg en 2002, a été porté par la loi de Finances 2012 à 15 centimes/kg.

33 Le Maroc a reçu à Shanghai avec l'Afrique du Sud, l'Autriche, la Chine, la Colombie et Singapour le Prix d'Honneur de l'ONU «Habitat 2010» pour son programme, qui récompense les personnes et institutions ayant mis en œuvre les projets les plus significatifs dans le domaine de l'habitat et du développement humain. Il a aussi été félicité, pour «les stratégies innovantes adoptées et les efforts déployés pour l'amélioration du cadre de vie des citoyens et l'accès au logement décent permettant au Maroc d'être considéré comme l'un des meilleurs pays réformateurs en la matière», lors du forum social urbain qui s'est tenu à Naples, en septembre 2012. Il a également été l'organisateur de la conférence internationale «Sortir des bidonvilles, un défi mondial pour 2020», organisée à Rabat du 26 au 29 novembre 2012.

34 Cette enveloppe fait suite à un précédent concours à l'Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre (ANHI), entre 1999 et 2004, d'un montant de 15 M€.

35 Les attentats de 2003 qui ont déclenché le lancement du PVSB venaient de ce quartier.

Ce programme, démarré en 2005 est aujourd'hui presque entièrement achevé, à l'exception de l'opération

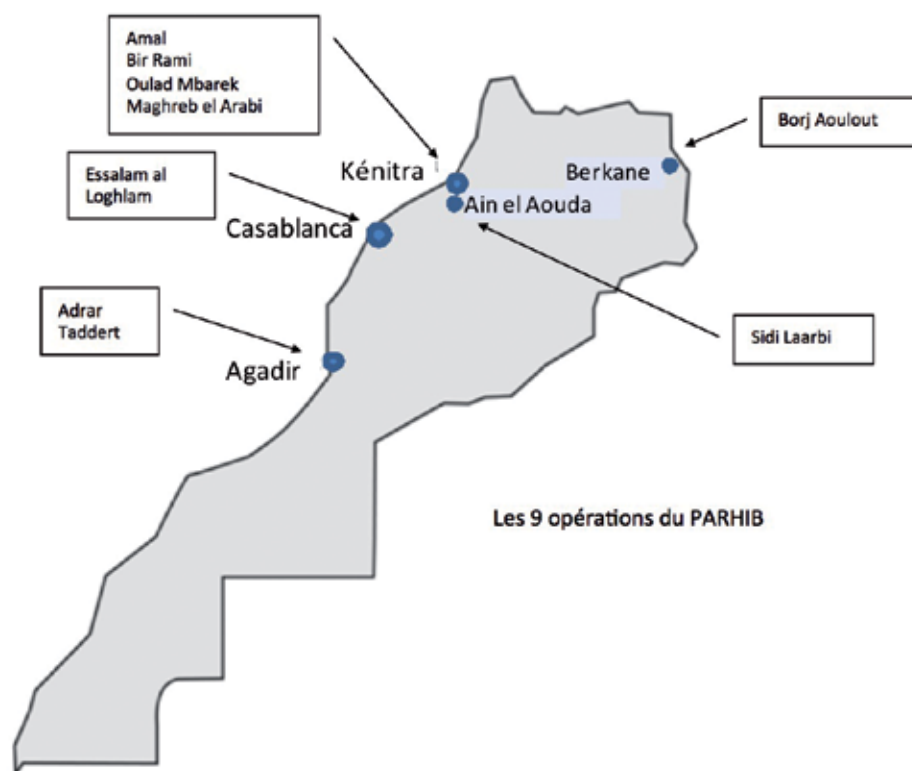
Ouled Mbarek à Kénitra, du fait des difficultés rencontrées dans sa mise en œuvre.

Tableau 1 - Les opérations du PARHIB

Opérations	Villes	Lots recast.	Habitat collectif
Adrar 2	Agadir	842	624
Taddert	Agadir	3 547	
Ouled Mbarek 2.1	Kénitra	644	
Al Amal	Kénitra	1 924	
Bir Rami	Kénitra	186	
Maghreb el Arabi	Kénitra	298	
Bourj Aoulout tr.1	Oujda	398	
Essalam 2	Casablanca	1 941	
Sidi laarbi	Ain El Aouda	1 291	
Total		11 071	624

Source : Al Omrane.

Carte 1. Localisation des neuf opérations du PARHIB



Source : Gret.

Encadré 4. Différents modes d'intervention

La résorption des bidonvilles donne lieu au Maroc aux trois principaux modes d'interventions suivants :

- La restructuration : qui consiste à réaménager les bidonvilles sur place en apportant les équipements d'infrastructures nécessaires (assainissement, eau potable, électrification), et en régularisant leur situation urbanistique et foncière ; elle peut comporter des déplacements temporaires ou partiels (par exemple, pour libérer des emprises de voirie) ;
- Le recasement : ce terme désigne les interventions consistant à vendre aux familles à prix subventionné des lots d'habitat mono ou pluri familiaux en auto-construction ou autopromotion, dans le cadre de lotissements à équipement préalable ou progressif, moyennant la démolition du logement ou « baraque » dans le quartier d'origine ;
- Le relogement : qui consiste en la vente de logements sociaux en habitat collectif d'une superficie d'environ 60 m².

Le PARHIB a concerné des opérations de recasement (11 071 parcelles) et quelques relogements (dans 624 logements en habitat collectif à Agadir).

Encadré 5. Le dispositif binôme - tiers associé à Essalam

A Casablanca, une forme améliorée de « recasement » a été mise en œuvre dans le cadre de l'opération Essalam. Pour faire face aux contraintes foncières rencontrées, l'opération a été conçue de façon à reloger deux familles sur un même lot (surface de 84m²) dans des immeubles à quatre étages (R+3). Les deux ménages attributaires, appelés binômes, ont la possibilité de s'associer avec un « tiers associé » (promoteur, accédant à la propriété, etc.) qui s'engage par contrat à financer et réaliser la construction des logements³⁶ des deux familles³⁷. Il récupère en contrepartie les deux étages restants (en général le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage).

Encadré 6. Diversité des échelles et des contextes

L'échelle des opérations évaluées dans le PARHIB est très variable, allant de moins de 200 à plusieurs milliers de ménages (3 800 à Essalam). Les populations enquêtées sont également issues de contextes socio-spatiaux très contrastés (entre les douars ruraux à Ain el Aouda³⁸ et les grands bidonvilles urbains à Casablanca, avec des situations intermédiaires) et également socioéconomiques (employés des industries de la mer et de la pêche à Agadir, ouvriers et manœuvres des usines à Casablanca, etc.). Les sites d'accueil sont eux-mêmes dans des situations différentes, avec des opérations en périphérie urbaine et d'autres plus proches des villes centres.

36 De 75 m² environ de surface nette.

37 Dispositif inspiré d'expériences identiques initiées dans les années 1990 au Maroc sur des lots d'habitation à R+2, mais aussi de pratiques informelles.

38 Chef-lieu de commune rurale, située à 30 km de Rabat.

2. L'étude d'impact - Objectifs, principes et méthodologie

2.1. La commande

En prolongement de la mise en œuvre du PARHIB, une étude d'évaluation et d'impact a été engagée par le HAO en 2010, conformément à la convention de financement avec l'AFD. En lançant cette étude, Al Omrane et l'AFD entendaient disposer de réponses à des attentes de natures diverses, la mission ayant pour principaux objectifs de :

- vérifier la conformité des opérations selon les critères de l'AFD³⁹,

- s'assurer de leur bon avancement,
- préconiser des mesures d'amélioration des méthodes de mise en œuvre et de suivi,
- mesurer l'impact du programme.

Ce rapport présente les résultats de l'étude d'impact⁴⁰ des opérations du PARHIB réalisée par le groupement d'études Gret - AREA entre 2010 et 2012⁴¹.

2.2 Les objectifs

L'objectif de cette étude a été d'apprécier l'impact des opérations du PARHIB auprès des familles ciblées, en termes d'accès au logement et aux services urbains et sociaux, d'accessibilité des sites, de développement économique et social, etc. Ces questionnements ont largement dépassé l'analyse du suivi physique des opérations⁴² pour s'intéresser aux effets des déplacements auprès des ménages, aux dynamiques de changement observées et à la contribution ou non de l'action à l'amélioration de leurs conditions d'existence. Ce travail ne constitue toutefois ni une évaluation du PARHIB - ce qui n'était pas l'objet de la commande - ni une étude d'impact du PVSB, du fait d'une représentativité insuffisante des opérations traitées au regard de ce programme.

L'étude a plus précisément cherché à :

- documenter et quantifier de manière rigoureuse un certain nombre d'impacts sociaux connus⁴³ ;
- documenter et qualifier un certain nombre d'impacts peu connus⁴⁴, repérés sur le terrain ;

- construire et expérimenter des approches conceptuelles, méthodologiques et pratiques en matière d'analyse d'impact, pouvant constituer un référentiel pour ce nouveau type d'étude ;
- porter, à travers l'analyse de l'impact social des opérations financées par l'AFD, un regard plus général sur la mise en œuvre et le bilan social du PVSB et sur la politique publique de résorption de l'habitat insalubre.

39 Cet objectif a consisté à vérifier pour chaque opération la mise en œuvre de critères de conformité (techniques, environnementaux, sociaux et financiers), identifiés au titre de la convention de prêt entre Al Omrane et l'AFD.

40 Le volet de suivi a fait l'objet d'investigations et de livrables distincts.

41 Cette étude d'un montant de 300 000 euros, financée sur les intérêts créditeurs du prêt de l'AFD, a été lancée par le HAO, fin 2008. Elle a été confiée par appel d'offre ouvert au groupement Gret-AREA. Prévue sur une période initiale de 22 mois, elle a duré 32 mois du fait d'impondérables divers (élections législatives en novembre 2011 entre les deux enquêtes, etc.).

42 Suivi physique, mesuré principalement à travers le taux de démolition de baraques, le nombre d'unités de relogement produites et le nombre de « villes sans bidonvilles ».

43 Notamment sur les conditions de logement.

44 Notamment sur les emplois, les revenus.

Encadré 7. Le résultat n'est pas l'impact

Les résultats d'une opération concernent des changements qualitatifs et quantitatifs produits directement par l'action (par exemple, la démolition des bidonvilles, l'accès à un titre foncier, etc.). Les résultats sont en relation directe avec les objectifs d'une intervention et sont donc clairement établis dans les documents de projet. L'impact s'interroge plus généralement sur les changements positifs ou négatifs, primaires et secondaires, à court, moyen ou long terme sur la vie des ménages. Il étudie plus précisément la conséquence des déplacements sur leur insertion économique et sociale, urbaine et environnementale, dans leur nouvel environnement. L'impact est en général défini comme ce qui reste quand le projet est fini.

2.3 Éléments de méthode et principes de l'étude

L'étude d'impact a constitué une première dans un champ d'intervention peu exploré au Maroc, celui de l'impact social des opérations de résorption des bidonvilles. Si des évaluations sur des dimensions opérationnelles, organisationnelles, voire parfois sociales, ont été réalisées, peu de travaux existent sur l'impact des interventions, une fois celles-ci achevées. La présente étude vient donc combler le manque de connaissances et d'analyses critiques

sur cet aspect, l'acquis des interventions étant en général avancé comme évident, sans toutefois pouvoir étayer cette affirmation de manière rigoureuse.

Une attention particulière a été apportée, dès le lancement de l'étude, à la formulation des hypothèses de travail et à sa conception méthodologique, guidée par les choix et principes suivants :

Une comparaison « avant / après » : la méthode retenue a été celle de la comparaison avant et après l'action. Elle a toutefois été confrontée au problème de l'établissement de la situation de référence, les bidonvilles ayant presque tous disparu au démarrage de l'étude. L'étude a donc été réalisée sur les sites d'accueil après la réinstallation des ménages, en situation d'impact immédiat ou à court/moyen terme (entre un et cinq ans se sont écoulés selon les sites entre l'installation des ménages⁴⁸ et la deuxième enquête). L'approche a consisté en une comparaison de la situation

Encadré 8. Peu d'études ou de travaux sur l'impact social des opérations de résorption des bidonvilles

Beaucoup de recherches et travaux sociologiques existent au Maroc sur la question des bidonvilles, grâce notamment à l'apport de la sociologue Françoise Navez-Bouchanine. Peu d'études d'envergure existent en revanche sur l'impact des interventions au plan social. Il faut cependant relever des initiatives récentes, telles que la production du rapport de l'Observatoire national du développement humain (ONDH, 2009) sur l'exclusion et l'inclusion sociale par le logement à partir de l'enquête menée auprès d'attributaires de programmes de relogement⁴⁵, ainsi que de l'enquête *Conditions de vie des ménages - habitat insalubre, habitat décent*⁴⁶, l'analyse d'impact social et sur la pauvreté (AISP) du programme VSB, réalisée en 2005 par la Banque mondiale⁴⁷.

45 Analyse des résultats d'enquêtes auprès des bénéficiaires de programme de relogement, mai 2008. Programme d'appui sectoriel à la résorption de l'habitat insalubre au Maroc. Assistance technique pour la gestion et la coordination du programme d'appui de la Commission européenne.

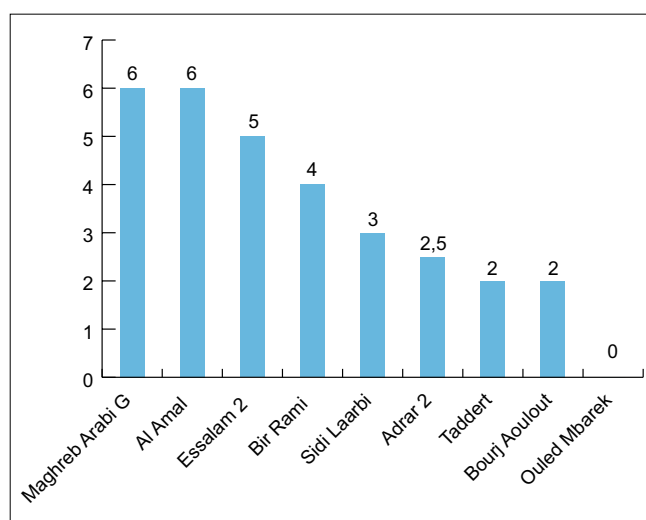
46 Réalisée en 2008 par le MHUAE dans les villes d'Agadir et Kénitra.

47 Cette étude, réalisée avec la participation de Françoise Navez-Bouchanine, a été menée à partir d'une enquête qualitative sur un échantillon de six bidonvilles urbains à Agadir, Casablanca et Larache.

48 Cette période a été déterminée à partir de la date d'installation des premiers ménages sur les sites d'accueil.

« au bidonville / au site de relogement », en cherchant lors de l'enquête à reconstituer les éléments de départ.

Graphique 1. Nombre d'années écoulées entre la date d'installation des premiers ménages et la deuxième enquête ménage



Sources : Gret-AREA.

Un suivi des ménages dans le temps a été fait à travers une enquête quantitative et qualitative à deux passages, menés à un an et demi d'intervalle, permettant de mesurer les évolutions intervenues au cours de la période à partir d'un échantillon aléatoire à chaque passage.

L'examen des expériences et résultats de travaux antérieurs conduits par l'équipe, un approfondissement

des connaissances au travers des ouvrages disponibles ont permis une analyse et une interprétation plus fine des résultats quantitatifs, et de compléter l'étude d'impact sur certains aspects.

Dans les enquêtes quantitatives, une importance particulière a été attribuée à une analyse d'impact sur une sélection d'aspects considérés comme stratégiques plutôt qu'à une démarche cherchant l'exhaustivité⁴⁹.

Concernant l'impact social, économique et urbain, l'analyse ne s'est pas limitée au logement *stricto sensu*, mais intègre l'ensemble des dimensions liées à « l'habiter », au développement économique et social, à l'emploi, à la mobilité, aux liens sociaux et familiaux.

L'étude a ciblé les attributaires propriétaires occupant leur logement ou leurs héritiers, et non les locataires, hébergés gratuitement, attributaires habitant temporairement un autre logement, ou habitants non permanents du logement. L'unité statistique a été le ménage, les questionnaires s'adressant de préférence au chef de famille, femme ou homme, ou à un membre du ménage disposant des informations suffisantes pour répondre aux questions.

L'étude d'impact a porté sur les opérations de « recasement » en lots mono ou plurifamiliaux. Les investigations concernant le relogement en habitat collectif à Agadir (opérations Adrar et Taddert) n'ont pu être conduites du fait du retard dans la livraison des appartements.

2.4 Les questionnements de l'étude

L'analyse d'impact a cherché à apprécier les dynamiques de changement au sein des populations concernées et la contribution ou non de l'action à l'amélioration de leurs conditions d'existence. L'étude est partie des constats et hypothèses suivants sur les effets supposés des déplacements des ménages :

- les opérations contribuent globalement à améliorer les conditions de logement des ménages ;

- elles font des gagnants et des perdants, le nombre des premiers étant considéré largement supérieur à celui des seconds⁵⁰ ;

49 Par exemple, dans le cadre de cette enquête, pour approcher les situations économiques des ménages, une approche par les dépenses (transport, services d'eau et d'électricité, crédits en cours) a été préférée à une approche par les revenus des ménages, qui risquait d'être peu fiable (tendance des enquêtés à sous-estimer leurs revenus).

50 Mais les seconds sont également ceux qu'il est le plus difficile de repérer et d'enquêter, étant souvent les premières victimes des glissements.

- les plus favorisés sont *a priori* les premiers à accéder au site d'accueil, les interventions ne parvenant pas à cibler efficacement une partie de la population (insolvables, célibataires, locataires, non recensés, personnes âgées...);
- une partie des ménages relogés est exposée à des risques d'appauvrissement et à une dégradation de ses conditions de vie (30 % des ménages disent connaître des difficultés plus grandes qu'avant, selon l'enquête Conditions de vie des ménages réalisée récemment par le MHUAE⁵¹);
- les opérations sont confrontées à des taux de glissement (compris en général entre 10 et 20%), du fait d'une inadéquation entre l'offre et les demandes, avec des risques de retour à l'habitat en bidonville et/ou de réapparition d'habitat insalubre;
- les sites de relogement connaissent souvent des problèmes d'achèvement physique et de gestion, d'accès aux équipements qui compromettent l'intégration urbaine et sociale des populations;
- les situations ne sont pas homogènes, les opérations de résorption, notamment dans le cas du PARHIB, présentant des résultats (valorisation, commercialisation, glissement) très contrastés, et par conséquent des effets (amélioration du logement et des services, accès aux équipements, mobilité, budget des ménages etc.), également très contrastés.

Ces hypothèses ont été traduites sous la forme de dix questions clés d'impact :

1. Les opérations touchent-elles leur cible officielle (les populations du bidonville démolé) ? Quelles sont les raisons et motivations des glissements (financement, spéculation, situation du site, offre inadaptée...) ?
2. Les conditions de logement des ménages se sont-elles améliorées ?
3. Quel est l'impact du relogement sur la situation financière des ménages (notamment les plus vulnérables), en termes de dépenses, priorités, modes de consommation ? Comment s'adaptent-ils aux services payants, en particulier l'eau et l'électricité ?
4. Quel est l'impact du relogement sur l'accès à l'emploi et aux activités économiques ?
5. Quelles sont les principales difficultés d'intégration des ménages, une fois les opérations physiquement achevées (accès aux équipements et services, etc.) ?
6. Les ménages parviennent-ils à financer leur logement et comment (tiers associé, crédit bancaire, FOGARIM...) ?
7. L'accès à la propriété foncière (titre foncier) a-t-il un impact (économique ou social) positif sur les ménages ? Contribue-t-il au sentiment d'une amélioration de leur reconnaissance urbaine et sociale ?
8. Les ménages relogés ont-ils accès à la mobilité et à quels coûts ?
9. Dans les opérations mettant en place des copropriétés, observe-t-on des difficultés particulières susceptibles, à terme, de générer des problèmes d'entretien et de copropriétés dégradées ?
10. Les opérations contribuent-elles au sentiment d'une élévation sociale et d'une appartenance à un milieu de vie plus mixte ? Sont-elles vécues davantage comme une opportunité de promotion et d'intégration sociale (confort, meilleur accès aux services et équipements publics, meilleures perspectives en termes d'emploi, accès à l'éducation, meilleur voisinage) ou comme une source d'isolement et de repli ?

51 Enquête de suivi des Conditions de vie des ménages urbains - habitat insalubre, habitat décent - villes d'Agadir et de Kénitra (2008).

En prolongement de ces questions, l'étude s'est également interrogée sur certains éléments de la stratégie d'intervention et notamment sur :

- l'offre au regard de la demande. Une offre de logements sociaux, en général standardisée par opération, répond-elle à la diversité des situations des familles issues du bidonville ? Quel est l'impact d'une politique reposant uniquement sur l'accès à la propriété, sans prendre en compte la location qui est souvent la solution adoptée par les ménages les plus vulnérables ?
- les modes d'intervention. Concernant le recasement *versus* relogement en habitat collectif, le premier continue-

t-il à être porté par les mêmes dynamiques (regroupement familial, amélioration progressive selon les moyens, ...), le second véhicule-t-il les mêmes difficultés et réticences de la part de la population ?

Le bilan urbain, économique et social des programmes locaux VSB à l'échelle des contrats ville, a également été questionné, en particulier à Agadir, Kénitra et Ain El Aouda (impact sur le marché du logement et de l'habitat insalubre, sur l'accès au logement pour les populations pauvres, sur la contribution de l'intervention de l'État à la réduction de l'exclusion sociale en milieu urbain, etc.).

2.5 La mise en œuvre des enquêtes

Le travail de terrain a combiné une approche quantitative et qualitative.

Une dimension quantitative

Deux enquêtes ménages ont été réalisées à près d'un an et demi d'intervalle, la première, l'été 2010, la seconde entre décembre 2011 et janvier 2012. Elles ont été menées sur un échantillon représentatif de 15 à 20 % de la population présente sur le site d'accueil, soit un total d'environ 2 100 questionnaires⁵².

L'étude a cherché à apprécier les évolutions (positives, négatives) entre "la situation de référence" (T0) et les situations après intervention (T1 et T2), de façon à mesurer les changements. Elle a donc consisté à reconstituer au T1 les éléments de départ (T0) dans les questionnaires.

L'enquête ménage a été effectuée à partir d'un questionnaire commun comprenant sept thématiques principales (cf. Annexe 4). Selon la nature et la spécificité des opérations, des aspects complémentaires ont été analysés (recasement avec possibilité de déplacer la baraque bidonville sur le site d'accueil à Ain El Aouda, endettement des personnes

Encadré 9. Les sept thématiques de l'enquête ménage

1. Caractéristiques socio-démographiques de l'attribitaire
2. Conditions de logement et accès aux services
3. Ressources et charges du ménage
4. Activité économique et emploi
5. Intégration urbaine
6. Relations et vie sociale
7. Satisfaction du ménage

vulnérables *via* le FOGARIM à Ain El Aouda, financement de la construction *via* le dispositif du tiers associé à Casablanca).

La particularité de l'opération Essalam à Casablanca a conduit à apporter des éclairages sur certains des constats relevés lors de la première enquête, notamment au niveau du dispositif d'associations binômes-tiers associés. Une enquête

⁵² Ouled Mbrek à Kénitra est la seule opération où l'étude d'impact n'a pas été effectuée, les bidonvilles n'ayant pas encore été déplacés au moment de sa réalisation.

quantitative complémentaire a donc été réalisée en parallèle du questionnaire « tronc commun » lors du deuxième passage auprès de 200 ménages bénéficiaires afin de mieux comprendre les motivations de ce choix, ses avantages et les difficultés rencontrées.

Une dimension qualitative

Environ cinquante focus groupes et entretiens individuels ont été organisés avec des associations de quartier et des habitants sur les différentes opérations du programme, mais aussi avec des acteurs parties prenantes au niveau local (cadres d'Al Omrane, élus, banques, etc.). Ces entretiens ont permis de mieux appréhender certains thèmes spécifiques, en particulier la question de l'intégration urbaine et sociale des familles, des modes de financement de la construction, etc. Ils ont été complétés par des entretiens au niveau central avec des départements ministériels (Habitat, Intérieur, Finances),

des organismes divers (Agence de Développement Social,...) et des personnes ressources.

Afin de mieux comprendre les problèmes de ciblage⁵³ et de glissement dans les opérations, une enquête qualitative spécifique a été réalisée auprès de ménages non installés sur leur parcelle d'habitation. Cette enquête a consisté à retrouver et interviewer à Agadir des familles d'un ancien bidonville (Day Day) en phase d'attente ou de transition pour tenter de comprendre les raisons de leur choix et/ou les contraintes rencontrées dans leur installation⁵⁴.

Enquête sur les mutations en cours dans l'opération Essalam à Casablanca : lors des visites de terrain, un phénomène de transformation de rez-de-chaussée commerciaux et de terrasses en logements a été repéré et une enquête menée à partir du « ratissage⁵⁵ » d'un bloc de l'opération représentatif des problèmes rencontrés, et d'entretiens semi-directifs avec les membres d'une association de quartier.

2.6 Enseignements et limites rencontrées

La mise en œuvre de l'étude s'est heurtée à plusieurs difficultés méthodologiques et pratiques qui ont nécessité des arbitrages et des adaptations de la démarche de travail. Ces difficultés sont liées à :

- la grande hétérogénéité des opérations, de leurs caractéristiques (taille, dispositifs de mise en œuvre, produits logement) et état d'avancement (démolitions, transferts de population, valorisations), ce qui a nécessité un ajustement de l'approche proposée à chaque opération ;
- l'absence des éléments d'identification⁵⁶ de la population concernée susceptibles de constituer une base de sondage pour définir un échantillon représentatif en fonction des caractéristiques sociodémographiques (âge, sexe, taille et composition du ménage, position dans le ménage, catégorie socioprofessionnelle) ;

- le biais des « absents » (seuls 65 % des lots du programme sont construits au moment de la deuxième enquête). L'enquête ménages a donc été conduite exclusivement auprès d'attributaires présents sur les sites d'accueil, les « absents » n'ayant pas été représentés du fait du manque de suivi des familles après la démolition de leur baraque. Les « ménages non installés » n'ont pas été inclus dans l'enquête quantitative⁵⁷. Il y a donc un biais important à prendre en compte dans l'interprétation des résultats des enquêtes quantitatives, les analyses n'ayant pas porté

53 Le ciblage apprécie dans quelle mesure les actions et les moyens mis en œuvre dans le cadre des opérations ont permis d'atteindre la population censée être touchée.

54 Ces entretiens ont été possibles à Agadir car de nombreuses familles louent dans un quartier non réglementaire proche du site d'accueil de Taddert.

55 Terme utilisé en référence aux enquêtes exhaustives.

56 En dehors des noms et adresses des attributaires, Al Omrane ne dispose pas de saisies informatiques sur leurs caractéristiques (âge, catégorie socioprofessionnelle, sexe, etc.).

57 Sauf pour l'opération Sidi Laarbi à Ain El Aouda où tous les ménages ont été transférés sur le site d'accueil.

sur la population cible totale, mais sur un segment de population, celui qui habite actuellement le site d'accueil, avec de fortes probabilités de surreprésentation des ménages les plus aisés (les premiers à construire) ;

- des glissements : l'enquête s'est concentrée sur les attributaires (anciens habitants du bidonville objet de résorption) car c'est l'impact sur cette population que ciblait l'étude ;

- la surreprésentation des femmes au niveau des enquêtes ménages qui ont eu lieu en journée, avec des difficultés à ajuster les heures et les jours de passage des enquêteurs. Ceci a pu impacter la nature des réponses et des perceptions sur certains aspects des questionnaires ;

- la difficulté méthodologique de l'observation de l'évolution des situations des ménages à proportion égale entre les deux enquêtes, du fait de l'arrivée de familles qui n'étaient pas présentes au moment de la première enquête. Cet élément a contraint le groupement d'études à exprimer beaucoup de réserves dans l'exercice de comparaison.

Ces éléments mettent en évidence la complexité des études d'impact socioéconomique et la difficulté à modéliser les évolutions, en particulier quand elles concernent des contextes où les données statistiques sont rares, les structures familiales complexes, les situations économiques précaires et très souvent informelles.

Encadré 10. Adaptation de l'échantillonnage au processus de valorisation des sites

L'étude d'impact a été confrontée à la question du choix de l'échantillon représentatif pour les deux enquêtes, compte tenu des dynamiques de construction des logements et d'installation de nouvelles familles. Le taux de valorisation⁵⁸ est ainsi passé de près de 50 à 65 % entre les deux enquêtes d'impact, ce qui représente près de 2 000 unités en plus, toutes opérations confondues, avec pour effet de modifier la base de sondage.

Pour surmonter cette difficulté et éviter un biais d'échantillonnage, la deuxième enquête a été réalisée sur la base d'un nouvel échantillon représentatif des sites de l'étude, tous les ménages ayant une chance égale d'être sélectionnés, aussi bien les nouveaux que ceux qui étaient déjà installés au premier passage. Si cette méthode présente le risque de fausser la comparaison entre les deux passages en termes d'indicateurs simples, elle n'affecte pas l'objectif de base, à savoir l'évaluation de l'impact du relogement par le biais de variables composites. Près de 10 % des ménages interrogés lors la deuxième enquête se sont par exemple installés entre les deux enquêtes (parfois plus, à l'échelle de certaines opérations comme à Ain el Aouda, - 13 %, ou Taddert à Agadir, - 12 %).

58 Rapport entre le nombre de parcelles valorisées (construites ou en cours de construction) et le nombre total de parcelles.

3. Résultats de l'étude

3.1 Principaux constats

Ce chapitre est la synthèse des réponses aux questions clés ayant orienté la trame de l'étude. Pour rappel, ces dernières ont été structurées autour de dix volets :

- Glissement et ciblage des interventions
- Conditions de logement
- Intégration urbaine
- Situation financière
- Emploi et activité
- Financement du logement
- Accès à la propriété foncière
- Pratique de la copropriété
- Mobilité
- Intégration et lien social

Une amélioration incontestable des conditions de logement des ménages

Les ménages relogés voient, dans leur très grande majorité, s'améliorer leur espace de vie, leur confort et leurs conditions sanitaires, par rapport au bidonville. Cette évolution est plébiscitée par les familles, comparativement à la situation de précarité et d'insécurité qu'elles connaissaient (lors de la deuxième enquête, 74 % d'entre elles considèrent leur situation en matière de logement bien meilleure ou meilleure qu'au bidonville). Elle marque l'importance à leurs yeux d'un logement en dur et d'un « toit sur la tête » même non fini (« *andna l'dalla dabba*⁵⁹ »). Elle est l'aboutissement d'une attente parfois très longue, l'espoir d'une ascension économique et sociale, le logement étant un espace d'investissement matériel et symbolique important.

L'amélioration des conditions de logement des familles déplacées se traduit par :

- une augmentation de la surface habitable des logements qui passe en moyenne de 69 à 82 m² ;
- la disparition des petits logements : le taux des ménages vivant dans des logements de moins de 60 m² est passé de 42 à 1 %, celui des ménages vivant dans des logements de moins de 40 m², de 8 à 0,2 % ;
- une amélioration de l'indicateur des conditions de sommeil : moins de 13 % des familles continuent à dormir dans la même pièce, contre 38 % auparavant ;
- une amélioration de la configuration des logements avec l'apparition de salons, de cuisines indépendantes, de douches ;
- une progression importante des éléments de confort : réfrigérateurs, cuisinières, machines à laver ;
- une amélioration des services de base à domicile (eau, électricité, assainissement).

Cette amélioration est constatée en dépit de logements souvent inachevés et de conditions d'installation parfois difficiles. Même si elle ne se dément globalement pas entre les deux enquêtes, cette amélioration n'est toutefois pas la même partout ni pour tous les ménages. La satisfaction des familles est ainsi nettement plus nuancée à Essalam à Casablanca, du fait des problèmes d'association rencontrés par les binômes et les tiers associés. Elle l'est aussi chez

59 « *Maintenant, on a une dalle* ».

Encadré 11. Amélioration du logement

En comparaison entre la situation au bidonville et dans le quartier de recasement :

- le taux de jouissance d'un salon passe de 36 à 65 %, et de 85 à 98 % pour les cuisines indépendantes ;
- le taux d'accès à l'électricité évolue de 48 à 78 %, celui de l'accès à l'eau potable et à l'assainissement, de 21 à 91 % ;
- les douches indépendantes connaissent une progression de 4 à 18 % ;
- l'équipement en réfrigérateurs, cuisinières et machines à laver passe respectivement de 38 à 76 %, de 51 à 69 % et de 17 à 32 %.

les grands ménages (30 % sont composés de plus de 7 personnes) au regard de leur situation de relogement⁶⁰. En effet, à Essalam on constate des phénomènes de décohabitation non prévus par le projet, par choix ou subis, et d'occupation des rez-de-chaussée commerciaux et des terrasses⁶¹ des immeubles. Sur certains sites, la baisse des indicateurs d'accès à l'électricité ou aux éléments de confort entre les deux enquêtes traduit également la situation de transition et les difficultés financières rencontrées par certaines familles, notamment les plus démunies.

Photos 1 à 6. Constructions achevées ou en cours.



Adrar. Agadir



Sidi Laarbi. Ain el Aouda



Essalam. Casablanca



Essalam. Casablanca

⁶⁰ La grande majorité des ménages relogés à Essalam ne dispose que d'un seul niveau, soit environ 80 m².

⁶¹ Ces phénomènes ont été observés dans le cadre d'une enquête spécifique sur le site d'Essalam et d'entretiens avec des associations de quartiers.



Sidi Laarbi. Ain el Aouda



Taddert. Agadir

© Olivier Toutain

performances intermédiaires (Amal). Un dernier groupe connaît des difficultés de remplissage, notamment à Agadir où moins de la moitié de la capacité des deux opérations (Adrar, Taddert) est atteinte en 2011, Bir Rami à Kénitra (avec moins du tiers des parcelles construites) ou encore Borj Aoulout (15 %).

Il n'a pas non plus été possible de disposer d'éléments permettant de quantifier les phénomènes de glissement qui se sont produits avant le transfert des populations, au moment (avant ou pendant) de l'établissement des listes officielles de recensement. Les pratiques évoquées lors des entretiens portent sur des doubles attributions, l'achat de baraques à des bidonvillois avant le recensement, la remise d'attestations de résidence au profit de « non-ayants droit », etc. Les recensements effectués au démarrage des opérations ont souvent donné lieu à des agissements plus ou moins opaques en complicité avec des agents locaux. Cette forme de glissement, qui avait été anticipée dans la méthodologie de travail, reste toutefois très difficile à quantifier du fait de l'opacité des mécanismes qui l'animent.

Photos 7 à 10. Des difficultés de remplissage dans plusieurs opérations



Difficulté de certaines opérations à atteindre leur cible

Près de 65 % des lots du PARHIB sont valorisés⁶² ou en cours de valorisation à l'issue de l'étude d'impact (6 475 parcelles valorisées ou en cours, sur 10 453). Ce bilan recouvre des situations très diverses. Certaines opérations (Essalam à Casablanca, Sidi Laarbi à Ain El Aouda, Maghreb Al Arabi à Kénitra) connaissent des taux de valorisation élevés, du fait d'une adhésion importante des ménages et de conditions d'installation favorables. D'autres ont des

⁶² Pris dans son ensemble, le PARHIB affiche des performances inférieures à celles de programmes précédents de résorption de bidonvilles. L'étude menée en 1998 sur la valorisation des projets de lotissement du Programme de résorption des bidonvilles (PRB) au cours de la période 1985-1993 a, par exemple, montré que les lotissements de résorption étaient en général presque entièrement valorisés (90 %) au bout de cinq ans. Ceux du PARHIB n'atteignent que 62 % sur une période moyenne de 4 ans (à partir de la date de livraison des lots, sur huit opérations, à l'exception d'Ouled Mbrek).



© Olivier Toutain

Sur l'ensemble des lots occupés au moment de l'enquête, environ 20 %⁶³ ne le sont pas par des attributaires officiels, ce qui confirme la variante haute des estimations généralement effectuées sur le glissement⁶⁴. A la mi-2011, seulement la moitié (50,5 %) des lots du PARHIB⁶⁵ était habitée par les attributaires « bidonvillois ». Les autres étaient vides, ou occupés par des familles non attributaires.

Encadré 12. De quelle manière le glissement a-t-il été apprécié ?

- Par l'intermédiaire de questions filtres en début d'enquête quantitative⁶⁶.
- Par le croisement et la vérification des noms des attributaires entre les listes officielles établies pour chaque opération par AI Omrane, et celles des ménages enquêtés lors du deuxième passage. Le nom de famille fourni par la personne interrogée a ainsi été confronté avec celui de la liste des clients d'AI Omrane, le numéro de lot étant pris comme identifiant commun aux deux listes.

La combinaison de ces deux méthodes a permis d'aborder la question du glissement avec un niveau de fiabilité satisfaisant, en dépit de marges d'erreurs sur certains noms de famille. Les estimations se rapportent aux ménages attributaires dont le nom figure sur les listes officielles de recensement. Elles ne prennent pas en compte le glissement ayant eu lieu avant le transfert des populations, au moment de (avant ou pendant) l'établissement de ces listes.

Ce constat témoigne des difficultés de certaines opérations à atteindre leur cible. Il conduit à s'interroger sur leur efficacité et l'adéquation des réponses apportées aux situations

63 Ce pourcentage correspond au rapport entre les lots enquêtés habités par des ménages non attributaires, et l'ensemble des lots de recasement habités en août 2011.

64 Taux compris en général entre 10 et 20 %.

65 A l'exception de l'opération Ouled Mbrarek à Kénitra.

66 La question posée était : « Etes-vous : l'attributaire ; père/mère ; époux/épouse ; sœur/frère ; enfant ; autre ? »

des familles cibles. Il renvoie à des problèmes de nature différente : le manque d'adhésion des « bidonvillois », les retards de livraison des opérations, la faible attractivité des sites, les choix effectués ou subis par les ménages qui ne sont pas installés sur leur lot. Les enquêtes menées auprès de ménages « absents »⁶⁷ des sites d'accueil font ressortir une grande diversité de situations et notamment des reventes « par le bas » ou « par le haut ». Les premières sont le fait de ménages n'ayant pu construire faute de moyens financiers et qui ont souvent dû louer, en attendant d'une solution meilleure. Les secondes concernent des familles qui ont préféré s'installer ailleurs en revendant (ou échangeant) leur lot ou leur logement à des investisseurs ou à des non-ayants droit qui ont obtenu un ou plusieurs lots. L'étude d'impact n'a pas permis de quantifier ces phénomènes, faute de suivi des attributaires après la démolition de leur baraque.

L'absence d'une partie importante des ménages sur les sites d'accueil du PARHIB est due à des facteurs multiples et à des choix effectués ou subis par les familles, plus complexes que la stratégie uniquement opportuniste souvent avancée. Bien qu'important, le « glissement » constaté sur ce programme n'est pas pour autant démesuré. Il semble

Encadré 13. Ciblage - Glissement

L'étude d'impact a cherché à dépasser le suivi des résultats habituellement effectué sur les opérations, en s'interrogeant sur :

- le ciblage, qui apprécie dans quelle mesure les actions et les moyens mis en œuvre dans le cadre des opérations ont permis d'atteindre la population cible, et les raisons pour lesquelles celle-ci (ou une partie de celle-ci) n'a pas bénéficié de l'opération ;
- le glissement, qui mesure de son côté le nombre des attributaires ayant revendu leur lot et/ou leur logement à court terme (ou avant l'expiration du délai d'interdiction d'aliénation, en général de 4 à 5 ans), mais également la part des lots attribués à des non-ayants droit.

notamment que les conditions d'appropriation du lot et de financement des constructions influent davantage dans le phénomène de glissement que la recherche de maximisation des gains par les attributaires. Les glissements participent également d'une forme de mobilité résidentielle légitime, bien que non autorisée.

Encadré 14. Des ménages en phase d'attente par choix ou par contrainte...

Le problème des ménages absents sur les sites d'accueil a été abordé sur l'opération Taddert, à Agadir, au moyen d'enquêtes qualitatives réalisées auprès d'anciens bidonvillois en phase de transition, issus principalement du bidonville de Day Day. Ces entretiens ont confirmé l'existence d'une proportion importante de familles contraintes de louer un logement temporaire, et dans l'incapacité de financer la construction de leur logement, en particulier en raison des coûts de construction élevés. Ces ménages sont souvent en situation de précarité économique et sociale, leurs revenus étant insuffisants ou trop irréguliers pour prétendre au crédit bancaire. Le déménagement a souvent accentué la fragilité de leur situation financière, les amenant à louer (et parfois s'appauvrir) en mobilisant leur épargne ou en vendant des biens personnels pour faire face aux dépenses de loyer, d'eau et d'électricité. Confrontés à l'impossibilité d'accéder au logement promis, ils ne se résolvent toutefois pas à le revendre, celui-ci étant l'aboutissement d'une attente souvent longue.

Une autre catégorie de ménages déclare ne pas vouloir construire, soit du fait de litiges ou de désaccords entre les membres de la famille ou entre des ménages en copropriété, soit parce qu'ils attendent une amélioration de leur situation ou de l'équipement du quartier pour construire, soit enfin parce que d'autres alternatives s'offrent à eux.

⁶⁷ Notamment à Agadir.

Essalam à Casablanca se distingue sur ce point avec un taux de glissement estimé à 13 %, et donc inférieur à la moyenne du programme du fait, principalement, de l'existence du dispositif de tiers associé pour le financement de la construction.

D'importants obstacles à l'intégration urbaine et sociale dus à l'inachèvement des opérations et à l'insuffisance des équipements et services

En dépit de l'amélioration de leur logement, les familles font face, sur presque tous les sites, à des difficultés d'intégration urbaine dans leur nouveau lieu de vie du fait :

- du très faible niveau de réalisation des équipements sociocollectifs (le quart seulement de ces équipements prévus a été réalisé au moment de la deuxième enquête) et des équipements de quartiers (fours collectifs, hammams, garderies...). Certains sites (Sidi Laarbi à Ain el Aouda, Adrar à Agadir, Maghreb el Arabi à Kénitra) ne disposent toujours pas d'équipement sociocollectif ou de quartier, alors que les ménages sont installés depuis plusieurs années parfois. Seule l'opération, Essalam (Casablanca) fait exception avec un taux de 80 % de réalisation des équipements sociocollectifs ;
- d'une desserte en commerces et services en général très réduite ;
- de l'absence d'espaces verts et d'espaces publics aménagés ;
- des problèmes de fonctionnement et de gestion lorsque les équipements publics ont été réalisés ;
- de l'inachèvement des voiries ;
- d'un éclairage public la plupart du temps défaillant ;
- d'un environnement souvent très dégradé, les ordures n'étant pas (ou pas toujours) ramassées.

En écho à ce constat, et au regard de leur situation antérieure, les ménages ont le sentiment d'une dégradation

de leurs conditions de vie. Essalam, à Casablanca, échappe cependant à ce bilan, avec une nette évolution qui rend compte des réalisations effectuées au titre du programme de mise à niveau de l'arrondissement. A Kénitra (M. Al Arabi, Bir Rami, Amal) et à Sidi Laarbi (Ain el Aouda), des améliorations d'équipements collectifs (l'éclairage public, la voirie, le transport) sont également perceptibles dans des proportions variables. Elles sont en revanche peu perceptibles sur les sites d'Agadir (Taddert et Adrar) et à Borj Aoulout à Berkane, en raison de l'arrivée plus récente des familles et de la situation plus critique de ces sites.

Photos 11 à 16. Situations critiques sur certains sites.



Déficit d'équipements sociocollectifs



Mosquée provisoire à Sidi Laarbi



Insuffisance des équipements de quartier. Fours à pain individuels à Sidi Laarbi



Difficulté de la gestion urbaine



Arrivée des équipements à Essalam. Casablanca



Collège à Essalam

© Olivier Toutain. Emilie Paris

Encadré 15. Tendance à la baisse de l'indice de satisfaction de l'intégration urbaine des ménages entre les deux enquêtes

Lors du deuxième passage, près des trois quarts des ménages demeurent dans l'ensemble insatisfaits des équipements, commerces et services sur les sites de relogements. Essalam, à Casablanca, échappe cependant à ce constat avec une nette évolution, entre les deux enquêtes, des réalisations effectuées et des moyens mis en œuvre dans le cadre du programme de mise à niveau de l'arrondissement. Une légère progression est également observée à Sidi Laarbi, sans doute en raison de l'arrivée progressive des commerces sur le site. A Taddert, peu d'évolution est constatée, les habitants ne tirant pas encore profit des équipements en cours de réalisation au titre de la convention de mise à niveau du secteur.

L'amélioration dans le quartier depuis l'installation des familles est également diversement perçue selon les sites et les contextes. Celle-ci est largement constatée à M. Al Arabi, mais aussi à Bir Rami et Essalam, du fait, entre autres, de la réalisation de la voirie, de l'amélioration des transports, de la mise en fonction de l'éclairage public ou de l'ouverture de commerces. Elle est en revanche peu perceptible sur les sites d'Agadir et Borj Aoulout, où la situation est critique du fait de leur éloignement.

À l'issue de l'étude, les ménages restent très majoritairement insatisfaits de leur cadre urbain et souffrent du dualisme logement/habitat. Le décalage entre le peuplement des quartiers et la mise en place des équipements et des services est vécu d'autant plus difficilement qu'ils ont le sentiment que cette situation dure depuis trop longtemps et que leurs réclamations sont restées sans réponse. Un sentiment d'isolement et d'être laissés-pour-compte s'installe au sein d'une population très fortement dépendante de l'offre publique de services (éducation, santé, transport).

La réponse quasi générale des ménages, face au relogement, est une réduction des dépenses essentielles et une faible capacité à mobiliser de nouvelles ressources

Suite à l'effort consenti pour accéder au logement, les ménages compressent certaines dépenses essentielles. La dépense alimentaire, déjà inférieure à la moyenne nationale, est réduite sur tous les sites (sauf Adrar et Essalam), signe d'appauvrissement des ménages. Le budget transport baisse sur trois sites, mais reste encore très élevé comparé à la moyenne nationale. Ce coût, qui est une charge monétaire, amplifie le sentiment d'enclavement et de marginalisation du bidonvillois recasé, spécialement lorsqu'il a quitté un bidonville bien localisé (Sekouila ou Thomas, pour les recasés du site Essalam). Les familles font également des économies sur les postes habillement et santé. L'accès à Internet et l'achat d'un ordinateur restent un luxe quasiment inaccessible. La hausse des factures d'électricité est vivement critiquée. A Taddert et à Essalam, on observe même un recul du nombre de logements électrifiés – comme si certains ménages renonçaient à ce confort (ou choisissaient des solutions alternatives, comme le branchement clandestin).

Malgré cette restriction affichée des dépenses, la hausse de la consommation des biens durables (réfrigérateur, machine à laver, cuisinière, télévision) est globalement confirmée. Une baisse est cependant enregistrée à Sidi Laarbi et Taddert, alors qu'à Borj Aoulout le niveau d'équipement est le plus faible. Est-ce une dissonance ? Une irrationalité des ménages ? Dans leurs représentations mentales, le déménagement dans *l'bn*⁶⁸, attendu, fantasmé durant des

années, exige un certain niveau d'équipement : réfrigérateur, machine à laver, etc. La dépense pour le mouton de la fête de l'Aïd (toujours en hausse malgré les prix élevés) relève aussi d'un comportement de sociabilisation nécessaire au sein du groupe.

L'examen des revenus confirme les difficultés exprimées : la très grande majorité des chefs de ménages a un revenu inférieur à 2 000 dirhams par mois⁶⁹. Le cumul des revenus de l'ensemble des membres du ménage améliore légèrement la situation. Seul Adrar (Agadir) se détache comme un site relativement privilégié par rapport aux autres sur le plan des ressources.

Photos 17 à 22. Des logements inégalement équipés en fonction des ressources des familles



Photo 17

68 Littéralement « la construction en dur ».

69 Environ 180 euros.



Photo 18



Photo 20



Photo 19



Photo 21



© Virginie Rachmuhl

Photo 22

Peut-on conclure à un appauvrissement des ménages ?

La réduction des dépenses essentielles en est un signe. Cependant, avant d'arriver à cette conclusion, on doit aussi intégrer que ces ménages sont devenus propriétaires⁷⁰ et ont, à leur actif, un bien immobilier de plus ou moins grande valeur selon le site, son emplacement et son degré d'achèvement. Cet appauvrissement est-il passager, le temps d'amortir le coût de la construction et des différentes formes d'endettement plus ou moins formelles ?

L'ensemble des indicateurs étudiés converge enfin vers le constat d'une différenciation socioéconomique importante d'un site à un autre. En haut de l'échelle, figurent Essalam et Adrar alors que Sidi Laarbi et Borj Aoulout se situent en bas. A Essalam, c'est davantage l'accès au tiers associé, que les capacités propres des ménages, qui distingue ce site.

Un impact des déplacements sur l'emploi difficile à apprécier pour des populations fortement dépendantes du travail

Les enquêtes quantitatives indiquent quelques tendances mais traduisent mal les évolutions de nature plus qualitative et à l'échelle des bassins d'emploi. L'impact du recasement sur l'activité du chef de ménage semble globalement faible⁷¹.

Le taux de chômage est bas et, presque partout, inférieur à la moyenne nationale en milieu urbain. A Taddert notamment, il a fortement fluctué entre la situation au bidonville, celle constatée lors de la première puis de la deuxième enquête (il est passé respectivement de 15 % à 21 % puis à 4 %). Les attributaires travaillent : les charges supplémentaires supportées pour la construction et le paiement des services les y obligent. Ceux qui le peuvent travaillent plus et épargnent pour faire face aux nouvelles dépenses de logement.

Le nombre d'inactifs progresse partout entre la première et la deuxième enquête, sauf à Taddert. Parmi les inactifs⁷², ce sont les femmes au foyer et les personnes en incapacité de travailler qui augmentent le plus significativement.

Les économies familiales, provenant le plus souvent d'un seul salaire au sein du ménage, sont fragiles. La maladie et les accidents du travail entraînent, outre une baisse des ressources, des coûts additionnels parfois très élevés. La solidarité familiale joue un rôle essentiel, en particulier pour les personnes isolées, âgées, sans emploi.

Les ouvriers journaliers ou salariés, les commerçants et les indépendants, notamment ambulants, sont les professions les plus courantes. Les industries, lorsqu'elles sont présentes, constituent une source essentielle d'emplois pour les habitants de ces quartiers (industrie de la mer et

⁷⁰ Même si le titre foncier n'est pas encore approprié dans la plupart des cas.

⁷¹ Dans les trois sites de Kénitra et à Ain Al Aouda, entre 12 et 18 % des chefs de ménages indiquent que le recasement a eu un impact sur leur activité économique et leur emploi. Ailleurs, ce pourcentage varie entre 2 et 8 %.

⁷² La catégorie inactive est composée des femmes au foyer, des retraités, des personnes en incapacité de travailler.

de la pêche à Taddert, zones d'activités industrielles de la banlieue est de Casablanca). Pour lutter contre le commerce informel, les activités commerciales ont été interdites dans les logements. Des espaces spécifiques ont été prévus pour accueillir les activités économiques, mais ils ne sont pas encore livrés ou pas fonctionnels. Dans certains sites (à Essalam notamment), malgré cette interdiction, la plupart des constructions comportent des commerces en rez-de-chaussée. De nombreux attributaires demandent qu'ils soient autorisés pour améliorer leurs revenus ; d'autres pensent qu'un trop grand nombre de commerces ne peut être viable. De fait, à Essalam, beaucoup de rez-de-chaussée sont fermés, transformés en logements ou consacrés à d'autres usages tels des salles de prière.

En conclusion, malgré le maintien de taux de chômage faibles, la hausse des inactifs constitue une évolution inquiétante. L'hypothèse de l'impact négatif du programme sur l'activité des femmes se confirme. La hausse du nombre de femmes au foyer dans six sites⁷³ en témoigne. La répartition entre catégories professionnelles (baisse des salariés et hausse des journaliers) indique une dynamique de précarisation de l'emploi. Les revenus sont faibles partout, même à Adrar, site où ils sont pourtant les plus élevés. Ces bas salaires s'expliquent du fait que les métiers les plus fréquents sont ceux d'ouvriers peu qualifiés, de manœuvres ou encore de marchands ambulants. Cette dernière catégorie paraît assez instable, comme s'il s'agissait d'une activité d'ajustement, que l'on adopterait ou abandonnerait en fonction d'opportunités meilleures. En combinant un ensemble de critères (impact du recasement sur l'emploi, régularité du travail, taux de chômage, nombre d'inactifs, nombre de salariés, revenus des chefs de ménages et des ménages, difficultés face aux nouvelles dépenses), il est possible de distinguer trois groupes parmi les huit opérations :

- Adrar (Agadir) connaît une situation économique nettement plus favorable que partout ailleurs, sur tous les aspects, suivie de près par Essalam ;

- Bir Rami, Maghreb Al Arabi et Taddert présentent une situation intermédiaire, chaque site comportant des points forts et des points faibles ;
- Sidi Laarbi, Amal et Borj Aoulout sont les sites qui combinent le plus grand nombre de difficultés.

Persistance de l'autofinancement - Succès de la formule du tiers associé à Essalam - Interrogations sur le crédit Fonds de garantie pour les personnes à revenus irréguliers ou modestes (FOGARIM) et les conditions de sa mise en œuvre

Une frange importante de bidonvillois mobilise des apports personnels (en moyenne 82 000 dirhams) et des prêts familiaux (60 980 dirhams en moyenne) pour financer l'achat du lot et du logement. Le prêt familial, très présent, renseigne sur la solidarité familiale. La deuxième enquête confirme les grandes tendances concernant le mode de financement du logement, également très diversifié (fonds propres, prêt familial, emprunt bancaire, microcrédit, daret⁷⁴ et dépôt fournisseur). Le prêt bancaire pour la construction reste encore assez peu introduit (en moyenne 21% des ménages le contractent), sauf sur trois sites, dont Sidi Laarbi, où il est à la fois très courant et problématique. Le tiers associé⁷⁵ est plébiscité à Essalam (70 % des ménages y ont eu recours), et absent ailleurs, sauf de manière marginale à Sidi Laarbi.

Faible pénétration du crédit bancaire et du FOGARIM

L'état des impayés des mensualités FOGARIM⁷⁶ crée un climat anxieux sur les sites concernés. Il est la conséquence des conditions d'octroi des crédits (une simple déclaration sur l'honneur du client), des difficultés d'appréciation des revenus des ménages par les banques, des pressions

⁷³ Essalam, Taddert, Adrar, Sidi Laarbi, Amal, Bir Rami.

⁷⁴ Crédit tournant.

⁷⁵ L'opération Essalam a été conçue de façon à reloger deux familles sur un même lot dans des immeubles à quatre étages (R+3). Ces deux ménages ont eu la possibilité de s'associer avec un « tiers associé » (promoteurs, accédant à la propriété,...) prenant en charge la construction des logements des deux familles en contrepartie d'une partie des m² de plancher (en général le rez-de-chaussée et le premier étage).

⁷⁶ Selon les banques, environ la moitié des ménages ayant contracté un prêt bancaire accuse une traite impayée ou plus, lors de la deuxième enquête.

fréquemment exercées par l'autorité locale pour accélérer le départ des baraques, mais aussi des risques « d'effet de contagion » dans un contexte de forte pression sociale. Or, le crédit n'est pas un outil de solvabilisation des ménages. Il est destiné à des ménages qui ont une capacité d'épargne et donc de remboursement. Comment alors calibrer l'effort financier ? Comment distinguer les personnes solvables de celles qui ne le sont pas ? Comment identifier les « vrais » insolubles ?

Encadré 16. Un tiers de ménages endettés à Sidi Laarbi

Sur l'opération de Sidi Laarbi à Ain el Aouda⁷⁷, plus du tiers des ménages endettés ne paie pas ses mensualités, même si, lors de la deuxième enquête, aucun dossier n'avait encore fait l'objet d'un recours en justice. A l'échelle nationale, 12,5 % des dossiers ressortent avec des impayés. Au niveau des « bidonvillois », le taux d'impayés sur 15 000 crédits est estimé à 20 % (le taux de sinistralité⁷⁸ est de 3,85 % pour l'ensemble des dossiers FOGARIM mais de 5,9 % pour le FOGARIM VSB⁷⁹).

Une première réponse consisterait à dépasser l'idée largement répandue selon laquelle les ménages « bidonvillois » sont identiques et qu'ils requièrent un traitement uniforme. Mettre en place un accompagnement social capable de fournir un diagnostic fin du profil des ménages et de leurs capacités économiques est une deuxième réponse. C'est à ces conditions que l'on redonnera au crédit FOGARIM son rôle d'accompagnement et que l'on produira des solutions adaptées. Si certains ménages ont des capacités d'endettement, d'autres, très pauvres, ne peuvent ni payer ni construire. Aucune solution n'est totalement appropriée. C'est l'adéquation aux situations qui en détermine la pertinence et l'efficacité.

Ainsi, la formule du tiers associé appliquée à Essalam avec un impact très positif pourrait être, dans la mesure du possible, une solution parmi d'autres, telles que le locatif, le logement évolutif, etc. En définitive, il ressort de l'examen

de la situation financière des ménages et du financement du logement les enseignements suivants :

- une histoire relativement réussie grâce à la formule du tiers associé à Essalam ;
- une leçon à méditer concernant le crédit FOGARIM, à partir notamment du cas emblématique de Sidi Laarbi ;
- une différenciation inter-sites ;
- une différenciation intra-site.

Faible accès aux titres fonciers individuels - Importance de la sécurisation foncière par rapport au bidonville

L'analyse de l'impact de l'accès à la propriété foncière n'a pas eu la pertinence escomptée du fait du très faible taux de délivrance des titres fonciers individuels (seul un quart des attributaires qui occupent leur lot en dispose à l'issue de l'étude). Ce faible bilan est dû⁸⁰ aux lenteurs des procédures d'éclatement des titres mères, aux difficultés d'enregistrement des copropriétés au niveau de la Conservation foncière (Essalam), au non-paiement du lot par les ménages dans certaines opérations (Agadir) et aux frais d'enregistrement et coûts associés. Cette absence a constitué un handicap pour une partie des candidats⁸¹ au financement hypothécaire qui n'ont pu y accéder. Le cas de Sidi Laarbi montre que la disponibilité des titres a joué sur l'accès au crédit bancaire et, en retour, sur la construction des logements : parmi les 86 % de ménages installés sur le site, 95 % ont leur titre foncier et 50 %⁸² ont eu recours à un crédit bancaire.

77 Seule opération du PARHIB où le crédit bancaire a été largement disséminé.

78 Rapport entre le nombre de crédits ayant atteint neuf mois d'impayés (seuil qui détermine le lancement d'une procédure de contentieux) et le nombre total de crédits alloués.

79 Données de février 2012.

80 Les difficultés dans l'obtention et la délivrance des titres fonciers sont les mêmes depuis le PRB sur la période 1985-1993, dont 92 % des lots achevés n'étaient pas titrés, selon l'étude sur la valorisation des projets de lotissement (1998).

81 Une part des 45 % de ménages qui n'ont pas encore construit.

82 Il s'agit du taux le plus fort parmi les sites. La moitié des 50 % de ménages ayant contracté un crédit bancaire connaît des impayés.

La sécurisation foncière s'inscrit⁸³ comme un élément important pour 92 % des ménages. 70 % des ménages, disent éprouver un sentiment de sécurité, par rapport au bidonville, et de reconnaissance. L'étude n'a cependant pas permis de tirer des conclusions sur l'impact économique et la contribution à l'amélioration des conditions de vie des habitants de ce changement de statut. Les difficultés rencontrées par ceux qui se sont endettés en hypothéquant leur titre foncier, en particulier à Ain el Aouda, illustrent toutes les incertitudes à ce niveau. L'absence de titre foncier ne semble pas constituer un frein pour revendre, acheter ou échanger des lots par le biais de pratiques informelles.

Le faible niveau d'accès aux titres fonciers dans les opérations, et donc aux bases d'identification des propriétaires, nécessaires au calcul des impôts fonciers et des taxes locales, constitue enfin un manque à gagner important pour l'Etat et les communes. Cette contrainte pose à terme la question des ressources nécessaires à la gestion et à l'entretien des quartiers.

Difficultés au niveau des contrats d'association et de copropriété dans l'opération Essalam - Des risques à terme d'une augmentation des problèmes de gestion et d'entretien des immeubles

La question de la copropriété a été uniquement abordée⁸⁴ à Casablanca dans les immeubles collectifs de l'opération Essalam (au titre du dispositif binôme-tiers associé, mis en place à cet effet⁸⁵). Les difficultés rencontrées dans cette opération tiennent principalement aux litiges entre les binômes attributaires et les tiers associés au niveau des contrats d'association (non-respect du cahier des charges de réalisation des habitations, délais de construction non respectés, demandes par les ménages attributaires de sommes d'argent non prévues au départ, etc.), et des engagements des parties prenantes⁸⁶.

Ces conflits ont entraîné des blocages dans l'établissement des copropriétés et des titres fonciers individuels, suscitant en retour des mécontentements ainsi qu'un sentiment d'insécurité juridique chez les attributaires et les tiers associés. D'autres difficultés ont fait obstacle à la délivrance des titres fonciers, comme le non-respect des plans de lotissements du fait de l'ouverture illégale de locaux commerciaux⁸⁷.

Sur le terrain, la faiblesse de l'encadrement et de la régulation des contrats d'association, la quasi-impossibilité de recours pour les ménages ou de médiation face aux problèmes rencontrés entraînent parfois des situations particulièrement critiques pour les familles (logements inachevés, malfaçons diverses, etc.). Les conflits contrecarrent le succès et l'intérêt du dispositif, même s'ils ne touchent qu'un tiers des ménages concernés⁸⁸. L'occupation des rez-de-chaussée commerciaux et des terrasses des immeubles par des membres des familles complexes ou de nouveaux ménages, constatée lors de la deuxième enquête, risque à terme d'accroître les difficultés de gestion et d'entretien des constructions et d'attiser les conflits entre copropriétaires.

83 L'importance de cet aspect apparaît beaucoup plus nettement lors de la deuxième enquête.

84 Elle n'a pas pu être étudiée à Agadir dans les relogements en habitat collectif, du fait du retard de la livraison des logements et de l'installation des familles.

85 Les logements collectifs initialement ciblés par l'étude n'étaient pas encore habités au moment des enquêtes.

86 Notamment en ce qui concerne la signature de la décharge de livraison des appartements par les binômes, au profit des tiers associés.

87 Dans le plan de lotissement initial, les RDC des immeubles avaient été destinés à des logements mais ceux-ci se sont progressivement transformés en locaux commerciaux.

88 Selon l'enquête spécifique réalisée à cette occasion. Cf. annexes.

Photos 23 à 26. Logements dans les rez-de-chaussée commerciaux des immeubles à Essalam (23, 24) et logements en terrasses (25 et 26)



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26

© Olivier Toutain. Emilie Paris

Un maintien de la mobilité des actifs mais des interrogations sur la mobilité sociale des familles

L'emplacement des sites de relogement par rapport aux bidonvilles d'origine varie selon les opérations. Certains sites d'accueil sont proches du bidonville d'origine (Amal), d'autres sont beaucoup plus éloignés (Borj Aoulout).

Les enquêtes ne font pas apparaître d'évolution marquante sur la mobilité des actifs après le transfert. Ceux-ci continuent à se rendre à leur travail principalement à pied (Borj Aoulout, Taddert, Sidi Laarbi, Amal). Ils ne sont apparemment pas plus nombreux à utiliser d'autres moyens de déplacement.

L'enquête n'établit pas de lien entre la mobilité et les niveaux d'activité des chefs de ménages (à l'exception de Taddert), même s'il ressort des entretiens une perte d'emplois féminins. Les budgets transport n'augmentent pas non plus de façon significative (sauf pour Essalam), bien que le lieu de travail soit en général plus éloigné que précédemment, surtout à

Borj Aoulout, Taddert et, dans une moindre mesure, à Kénitra (Bir Rami, M El Arabi, Amal). L'augmentation sensible du recours au moyen de transport informel « *khettafa*⁸⁹ » dans la plupart des sites, notamment les plus éloignés, Sidi Laarbi, Essalam, Taddert et Adrar, explique en partie le maintien de la mobilité, en premier lieu des actifs.

Encadré 17. Moyens de transport des ménages après leur transfert

L'analyse de la mobilité des ménages, aux différentes étapes de l'étude d'impact, confirme l'hypothèse d'un retour à l'équilibre après la désorganisation qui a suivi leur déménagement. Lors de la première enquête, une évolution de certains indicateurs (hausse du recours aux taxis, réduction de la marche à pied, augmentation importante des budgets de transport sur plusieurs sites) avait été constatée. Elle démontrait que, dans la période d'installation, les ménages avaient dû modifier leurs moyens de déplacement et dépenser plus. La deuxième enquête constate une stabilisation de la situation avec l'arrivée progressive des taxis informels sur les sites et, dans certains cas, de bus.

Photos 27 et 28. L'arrivée progressive des transports collectifs sur le site



89 Littéralement « kidnappeur ». Nom donné par déformation aux taxis informels.

La mobilité des familles semble en revanche poser davantage de problèmes. L'enquête relève l'impact négatif des relogements sur la mobilité sociale, scolaire et extraprofessionnelle des femmes et des jeunes notamment, en particulier sur les sites les plus éloignés (Taddert, Adrar, Essalam, Borj Aoulout), avec une baisse des déplacements, liée à de probables restrictions budgétaires des ménages. Cet état de fait expliquerait la faible évolution des budgets de transport, même sur les sites en périphérie urbaine. Toutefois, des questions de sécurité ou des choix répondant aux codes sociaux et aux représentations mentales peuvent aussi, en partie, être à l'origine de la baisse de mobilité dans les nouveaux quartiers⁹⁰.

Au total, 60 % des familles ont le sentiment d'une dégradation de la desserte en transport sur leur nouveau lieu de vie, dont 95 % à Borj Aoulout, 85 % à Adrar, 64 % à Taddert, 51 % à Essalam, et 44 % à Sidi Laarbi. M. El Arabi et Amal à Kénitra échappent à ce constat du fait de leur bonne insertion urbaine. L'insatisfaction est générale concernant l'accès aux transports publics. Elle s'établit entre 90 et 100 %. L'absence de bus, très mal vécue, accentue le sentiment d'isolement des habitants. Ainsi, l'arrivée récente de bus à Taddert a été un symbole fort à leurs yeux.

Ces difficultés renvoient à l'enjeu de la mobilité et de l'accessibilité comme facteurs d'insertion sociale et urbaine des ménages, de surcroît sans équipements ni services publics et privés sur les sites d'accueil durant la phase intermédiaire. Elles mettent en exergue les risques d'une dégradation des capacités de mobilité et d'accès à la ville des groupes socioéconomiques affectés par des opérations de recasement (les bidonvilles du PARHIB sont pour la plupart bien intégrés dans l'espace urbain, mis à part ceux d'Ain el Aouda⁹¹).

Des relations sociales fragilisées par le recasement, des difficultés qui touchent en premier lieu les femmes et les jeunes

Les liens de voisinage semblent, dans de nombreux cas, avoir été maintenus. A Essalam, 89 % des binômes sont

constitués d'anciens voisins. Les ménages interrogés indiquent que les liens d'entraide et de convivialité sont moins forts qu'au bidonville et constatent une tendance au repli sur soi du fait des difficultés qu'ils connaissent au quotidien. Certaines familles expriment même un fort sentiment d'insécurité lié, entre autre, au regroupement de personnes issues de plusieurs bidonvilles, notamment à Sidi Laarbi.

Les femmes et les jeunes sont les plus touchés par l'absence d'équipements, d'activités, d'espaces leur permettant de se retrouver. Les mosquées construites sur les sites ne fonctionnent pas et les lieux provisoires créés par les habitants sont réservés aux hommes. Les femmes, libérées de la corvée d'eau, souhaiteraient mettre à profit ce temps pour se réunir, se former ou développer des activités génératrices de revenus. Elles ne peuvent le faire, faute de lieu adéquat et de solutions de garde pour leurs enfants. Elles se plaignent en particulier de l'absence de transports, d'écoles à proximité, de centres de santé, d'espaces publics et de loisirs pour les enfants et les jeunes.

Le recasement n'a pas entraîné de déscolarisation massive, même si le phénomène est moins marginal à Borj Aoulout avec 12 % d'abandons scolaire définitifs suite au recasement, à Amal, Ain Al Aouda et Taddert avec un taux s'établissant entre 7 et 8 %. Cependant, si les familles sont parvenues à préserver la fréquentation de l'école pour les enfants, elles ont supprimé des activités annexes : les cours de soutien scolaire pour les enfants, l'alphabétisation pour les femmes.

Des dynamiques d'intégration sociale et de marginalisation

Les ménages expriment indéniablement un sentiment de promotion sociale lié au passage de la baraque, symbolisée par son « toit en tôle », sa vulnérabilité aux conditions climatiques, sa saleté, au « logement », symbolisé par sa

90 Une étude de la Banque mondiale (2011), *Quelle est la dimension genre dans les déplacements urbains à Casablanca ?* explique les difficultés des femmes à se déplacer dans la capitale économique, notamment en bus, du fait des agressions et du harcèlement sexuel dont elles sont l'objet.

91 Les bidonvilles d'Ain el Aouda étaient situés dans la campagne en dehors du périmètre urbain.

construction en « béton armé ». De même, être « dans un quartier comme tous les autres », ne plus être un « bidonvillois » dans un « *karian*⁹² » contribue à un fort sentiment d'élévation sociale.

L'optimisme et l'espoir que « les choses s'améliorent » habite la majorité des ménages, indépendamment des situations et des difficultés, et malgré les incertitudes exprimées lors de la deuxième enquête⁹³. Beaucoup rappellent que l'accès à un logement légal et en dur est un projet de longue haleine qui, au regard des « souffrances » vécues au bidonville, justifie « le prix à payer ». Ce constat ne doit pas faire oublier les sentiments de résignation, de révolte ou d'angoisse liés au poids de l'endettement, voire aux maladies ou même à la mort consécutives au stress et au surmenage⁹⁴ exprimés par certains.

On se trouve ainsi face à trois types de situations :

- le sentiment d'intégration et d'élévation sociale est plus fort chez les ménages qui ont pu mobiliser les ressources pour construire et qui se trouvent dans des dynamiques professionnelles stables (sécurisées) ou ascendantes. On pourrait les qualifier de « gagnants »⁹⁵ de ces opérations ;
- des appréciations plus nuancées émanent d'un groupe intermédiaire, qui reconnaît certaines améliorations, mais dont la situation économique et le logement sont plus précaires, et les perspectives, incertaines ;
- le sentiment d'exclusion est particulièrement aigu pour ceux qui n'ont pu encore profiter du bénéfice immédiat des opérations, à savoir un logement amélioré : il s'agit notamment des locataires en attente de construire à Taddert, des habitants toujours en baraque à Sidi Laarbi, des ménages issus de familles complexes, logés dans des rez-de-chaussée ou des terrasses à Essalam. Ce sont les « perdants »⁹⁶ de ces opérations. Cela se traduit par une double exclusion : celle, commune à tous, liée aux déficits d'aménagement et d'équipement des opérations, et celle ressentie par rapport aux bidonvillois qui ont réussi à mobiliser les ressources pour construire.

La mixité sociale en question

S'il est encore tôt pour juger de la mixité sociale, le constat peut être fait que celle-ci n'opère pas suffisamment sur le terrain en dépit de sa prise en compte dans la conception des opérations. Une grande partie des ménages est fragile, pauvre, voire très pauvre. La concentration d'un grand nombre d'entre eux dans les sites de relogement comporte des risques évidents pour l'avenir. Le dispositif de tiers associé à Essalam représente, de ce point de vue et à terme, une initiative intéressante.

Les glissements « par le haut » pourraient, paradoxalement, être facteurs d'une certaine mixité sociale à l'avenir, les constructions, de meilleur standing, pouvant attirer des familles plus aisées. Au moment de la deuxième enquête, la plupart des immeubles d'angles à Taddert par exemple sont vides, et seulement 20 % des tiers associés habitent les immeubles qu'ils ont financés à Essalam. Les évolutions dépendront du rythme d'aménagement et d'équipement des quartiers, de l'accélération de la valorisation (et donc des dispositifs de financement à créer) et de la délivrance des titres fonciers, des mesures d'insertion sociale et économique qui seront mises en place.

92 Le mot *karyan* désigne en dialecte marocain les bidonvilles à Casablanca. Il provient d'une déformation de « carrière », la main-d'œuvre employée durant les années 1930 pour la construction du port de Casablanca étant souvent logée dans des abris sommaires à proximité des carrières.

93 A Essalam et Adrar, plus de 90 % des personnes interrogées pensent que la situation ira en s'améliorant. A Borj Aoulout, Bir Rami, Taddert et Amal, entre 55 et 64 % des chefs de ménages voient un avenir incertain.

94 Rappelons une fois encore le biais de l'étude.

95 Selon l'expression introduite par la sociologie Française Navez-Bouchanine.

96 *Ibid.*

3.2. Quel bilan à l'issue de l'étude ?

Quel est, à l'issue de l'étude, l'impact du déplacement sur les ménages ? Quelles sont les dynamiques de changement observées et la contribution ou non de l'action à l'amélioration des conditions d'existence des familles ? Quelle est leur situation nouvelle, analysée dans sa globalité ?

Il est difficile de répondre de façon tranchée à ces questions tant leurs déterminants sont complexes. L'évolution de la situation des ménages découle de dimensions multiples (matérielles, immatérielles, économiques, sociales, psychologiques), difficiles à agréger. De plus, les situations ne sont pas homogènes. L'impact diffère en fonction des situations et des contextes, certains aspects contrebalançant ou contrecarrant d'autres, ce qui ne permet pas de rendre compte d'une « situation globale, objective et uniforme ». Les enquêtes révèlent aussi une ambivalence des opinions et des perceptions des ménages. Les ménages voient différemment le recasement, selon leur trajectoire : image de modernité,

accès à la propriété, rêves et opportunités d'avenir *versus* perte des repères, sentiment de désagrégation ou de regret. Ces différentes perceptions ne sont pas exclusives : dans certains cas, on peut regretter la vie sociale du bidonville en ayant la volonté malgré tout de s'intégrer au nouveau lieu, tout comme aspirer à retourner vivre dans le bidonville même si les conditions de vie y sont plus rudes.

L'étude ne rend compte que des évolutions observables à court et moyen termes, les impacts à plus long terme n'étant pas pris en considération, ce qui oblige à relativiser les conclusions.

Au terme de l'étude, un bilan synthétique de l'impact social et économique du PARHIB peut être dégagé. Celui-ci souligne les acquis du programme, les domaines où les résultats sont plus négatifs et ceux où ils sont mitigés.

Encadré 18. Bilan synthétique de l'impact du PARHIB

Acquis du programme

La contribution des opérations à l'amélioration des conditions de logement des ménages et à l'accès aux services de base (électricité, eau potable, assainissement). Cette amélioration, même inégale, est constatée et plébiscitée par la grande majorité des familles, au regard de la situation de précarité et d'insécurité qu'elles connaissaient auparavant. Elle confirme l'acquis indéniable des opérations et leur contribution à l'accès à un logement décent⁹⁷, condition première de la dignité humaine.

Le sentiment de promotion sociale et d'optimisme, que partagent la majorité des ménages, malgré les difficultés auxquelles ils sont confrontés. Ce sentiment est essentiellement lié au passage de la baraque et son « *toit en tôle* », vulnérable et fragile, au logement en « *béton armé* ». Être « *dans un quartier comme tous les autres* », ne plus être un « *bidonvillois* », un « *karian*⁹⁸ » renforce le sentiment d'élévation sociale. L'optimisme, l'espoir que « *les choses s'améliorent* » restent des sentiments majoritairement partagés, indépendamment des difficultés du présent et des incertitudes sur l'avenir.

Résultats plus critiques en termes de ciblage du programme et d'intégration urbaine des familles

La difficulté des opérations à atteindre leur cible : le bilan du PARHIB (environ la moitié des lots du programme occupés par leurs attributaires à l'issue de l'étude) témoigne des difficultés des opérations à atteindre leur cible. La non-adhésion

97 Consacré par la nouvelle Constitution de 2011 et son article 31, « *le droit à un logement décent, à l'eau et à un environnement sain* ».

98 Nom donné aux habitants d'un « *karian* » (pour mémoire : bidonville de Casablanca).

d'une partie importante des ménages aux projets et le « glissement » moyen constaté (environ 20 %) soulèvent des questions sur l'efficacité des interventions et l'adéquation des réponses apportées.

Des difficultés d'intégration urbaine des familles, dues à l'inachèvement des opérations et à l'insuffisance des équipements et services : malgré l'acquis du logement, les familles sont confrontées, sur presque tous les sites, à une dégradation de leurs conditions d'intégration urbaine en l'absence d'équipements et de services sociocollectifs. Ces difficultés sont accrues pour les familles situées en périphérie urbaine mal reliée à la ville. Elles accentuent le sentiment d'isolement et de marginalisation d'une population fortement dépendante de l'offre des services publics (éducation, santé, transport). En dépit des améliorations progressives sur certaines opérations, cette situation est très mal vécue par les habitants, souvent installés depuis plusieurs années, qui ont le sentiment qu'elle dure depuis trop longtemps.

Résultats plus indécis ou mitigés sur le niveau de vie des familles, les activités économiques, la mobilité, la propriété foncière et la mixité sociale

Les ménages expriment, dans leur quasi-majorité, leurs difficultés à faire face aux dépenses supplémentaires résultant de leur déplacement. Ils se voient dans l'obligation de restreindre leurs dépenses, en premier lieu, celles de la nourriture et de l'habillement, ou de s'endetter. L'augmentation des éléments de confort ou des biens de consommation durables montre toutefois qu'il est difficile de conclure à leur appauvrissement. Les arbitrages des familles peuvent aussi expliquer ces différentes situations. Celles-ci, en devenant propriétaires, pénètrent dans le monde de la consommation avec des exigences plus fortes, notamment au niveau de l'ameublement, de l'équipement, des factures d'eau et d'électricité. Cette situation est-elle passagère, le temps d'amortir le coût de la construction, celui des différentes formes d'endettement, plus ou moins formelles ou durable ?

Difficultés des ménages également en matière de financement : l'autofinancement est le principal mode de financement des familles pour construire leur logement⁹⁹. La part des familles recourant au crédit bancaire (moins d'1/5) reste faible, en dépit du FOGARIM. L'endettement ressort comme une contrainte majeure et une source d'inquiétudes pour un grand nombre de ménages confrontés au risque d'insolvabilité, ce qui est observé dans plusieurs villes. Restent les ménages pauvres, en proportion variable, pour qui aucune solution de financement n'est adaptée. Certains ont loué en attendant une solution ou une revente, d'autres sont installés mais n'ont pas pu démarrer ou achever leur logement. Le mode de financement mis en œuvre à Essalam fait exception¹⁰⁰.

Une difficile mesure de l'impact sur les activités économiques et les emplois : le taux de chômage est globalement faible. Les attributaires travaillent : les charges supplémentaires supportées pour la construction et le paiement des services les y obligent. La deuxième enquête note l'augmentation quasi générale d'inactifs, en particulier les femmes au foyer et les personnes en incapacité de travailler. Les métiers les plus courants, ouvriers (journaliers ou salariés), commerçants et indépendants se maintiennent. La répartition fluctuante entre ces catégories reflète la nécessité pour les familles de répondre à de nouveaux besoins, en fonction de leur situation. Couplée à la proportion de ménages travaillant de manière irrégulière et à la faiblesse des revenus, cette fluctuation peut également être un signe de plus grande instabilité, voire de fragilisation économique.

99 Au total, 60 % des ménages installés apportent des fonds propres pour financer la construction de leur logement.

100 Deux familles sur un même lot dans des habitations collectives, et un recours possible à un tiers associé qui finance intégralement la construction en échange d'une partie des m² de plancher.

Un maintien de la mobilité des actifs, mais une baisse probable de celle des familles : le recasement des ménages ne compromet pas la mobilité des actifs ; la marche à pied et les *khettafa*, même sur les sites les plus éloignés, permettent d'accéder à la ville et aux lieux d'emplois. La mobilité sociale des familles (les femmes et les jeunes) pose davantage de problèmes, en particulier sur les sites les plus reculés (du fait de restrictions financières, de questions de sécurité, etc.). Se posent alors les questions du « droit à la mobilité », de l'insertion sociale et urbaine des différents groupes socioéconomiques.

Des incertitudes sur l'impact de l'accès à la propriété foncière des ménages : l'absence des titres fonciers (seul un quart des attributaires en dispose à l'issue de l'étude) a été une contrainte pour une partie des ménages (les plus solvables) candidate¹⁰¹ au financement hypothécaire, mais qui n'a pu y accéder. Les opérations procurent aux familles un sentiment de sécurité foncière¹⁰², ce qui est important pour elles. Les apports de l'étude, en termes d'impact économique et de contribution à l'amélioration des conditions de vie des habitants, ne sont toutefois pas concluants, notamment en ce qui concerne les ménages qui se sont endettés¹⁰³ et les difficultés qu'ils connaissent alors.

De probables problèmes futurs au niveau des copropriétés¹⁰⁴ à Essalam : les problèmes rencontrés tiennent aujourd'hui principalement aux litiges entre les binômes attributaires et les tiers associés au niveau des contrats d'association dans l'opération Essalam¹⁰⁵. Ces litiges ont eu pour conséquence de bloquer l'établissement des copropriétés et des titres fonciers individuels, suscitant chez les attributaires et les tiers associés un sentiment d'insécurité juridique. L'occupation, dans des conditions d'hygiène et de sécurité parfois précaires, des rez-de-chaussée commerciaux et des terrasses des immeubles par des membres des familles complexes ou de nouveaux ménages laisse présager, à terme, des conflits entre les copropriétaires et des difficultés accrues de gestion et d'entretien des constructions.

Les liens sociaux sont maintenus mais fragilisés : les relations de voisinage ont été globalement préservées, de même que la scolarisation des enfants. Cependant, les familles déplorent le manque d'entraide et de convivialité et la hausse de l'insécurité. Affectées par le recasement, les femmes n'ont pas les moyens de se réunir, se former et développer des activités génératrices de revenus. De même, aucune activité sportive ou culturelle n'a été prévue pour les enfants et les jeunes.

La mixité sociale n'est pas acquise. Une grande partie des ménages est fragile ou pauvre. Les évolutions de chaque site dépendront du rythme d'aménagement et d'équipement des quartiers, de l'accélération de la construction des logements (et donc de dispositifs de financement à créer), de la délivrance des titres fonciers et des mesures d'insertion sociale et économique qui seront mises en place.

101 Une part des 45 % de ménages qui n'a pas encore construit.

102 Ce qui ressort plus fortement dans la deuxième enquête que dans la première.

103 En particulier à Ain el Aouda.

104 L'étude n'a pas examiné le cas des relogements en habitat collectif à Agadir à Taddert et Adrar, du fait du retard de livraison aux bénéficiaires.

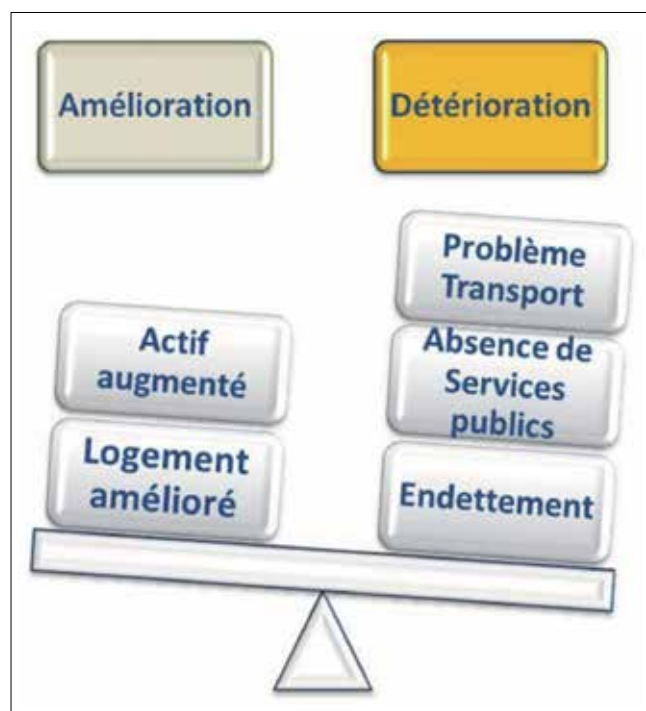
105 Le non-respect du cahier des charges de réalisation des habitations, des délais de construction, etc.

Un bilan social qui apparaît au final mitigé, en dépit des résultats enregistrés par le PARHIB

La conduite de deux enquêtes à un an et demi d'intervalle conforte au final les analyses présentées à l'issue du premier passage, tout en les nuancant. Les résultats de l'étude font ressortir un bilan social des opérations¹⁰⁶ souvent mitigé. Ce constat s'appuie sur une ambivalence importante : en dépit de l'amélioration des conditions de logement des ménages déplacés, au regard de leur situation antérieure, ceux-ci ressentent, dans leur grande majorité, une dégradation de leurs conditions de vie. Ils ont le sentiment très partagé d'une « *vie moins facile qu'avant* », d'une « *détérioration de leurs conditions d'habitat* », d'un « *plus grand isolement* ». S'ils sont satisfaits d'avoir enfin pu construire leur « *vrai* » logement, il leur faut retisser des liens sociaux, retrouver des repères, s'organiser au quotidien. Pour illustrer cette situation, on rappellera ici les propos du sociologue Henri Coing (1966) : « *la résorption des bidonvilles, c'est à la fois changer de logement mais en changeant de logement, c'est aussi changer de vie* »¹⁰⁷.

Cette perception est certainement exacerbée par la tension budgétaire des familles liée aux nouvelles charges et aux emprunts à rembourser, ce qui ne facilite pas leur intégration dans un nouveau quartier (les contraintes financières créent un repli sur soi, entravent la faculté de s'engager dans des actions collectives). Sur les sites, les initiatives collectives sont encore très rares et les populations attendent beaucoup de l'État). Les habitants et les commerçants sollicitent l'autorité locale et les élus, forment des associations de défense de leurs droits et font souvent plus preuve d'initiative pour les faire valoir que pour s'impliquer dans l'organisation et la gestion de leur quartier.

Schéma 1. Points d'amélioration et de détérioration de l'impact du programme



Source : Gret - AREA

Ainsi, les interventions ont permis à des familles venant de bidonvilles de construire un logement décent, mais faute d'investissements dans les équipements et services collectifs, dont dépend la qualité de vie d'un quartier, le relogement s'est fait au détriment d'une grande part de leur vie sociale. Cette situation confirme les résultats de nombreuses études portant sur ce sujet qui mettent en lumière la dégradation des conditions de vie des populations touchées par les projets de déplacement et la déstructuration de leurs réseaux sociaux. Le coût social et économique de ces déplacements à l'échelle des ménages n'est malheureusement pas mesuré avec précision.

¹⁰⁶ Ce bilan est, pour rappel, effectué au niveau des opérations du PARHIB financé par l'AFD et ne peut être élargi à l'ensemble du PVSF du fait d'une représentativité insuffisante.

¹⁰⁷ Dans cet ouvrage, l'auteur traite de la rénovation urbaine en France dans les années 1960 et des effets sociaux liés au *post* relogement.

Tableau 2 - Synthèse des impacts des interventions

	Acquis du programme	Aspects critiques	Aspects indécis ou mitigés
Glissement et ciblage des interventions		Difficulté des opérations à atteindre leur cible Seulement la moitié des lots du programme sont occupés par leurs attributaires Un taux moyen de glissement estimé à 20 %	
Conditions de logement et accès aux services à domicile	Contribution des opérations à l'accès à un logement décent		
Intégration urbaine		Difficultés dues à l'inachèvement des opérations et à l'insuffisance des équipements et services	
Situation financière	Hausse de la valeur du patrimoine du ménage (introduction d'un actif immobilier)	Compression de certaines dépenses essentielles (alimentaire, santé, etc.)	Incertitudes sur l'impact à terme du relogement sur la situation financière des ménages
Emploi et activité			Impact difficile à mesurer : un faible taux de chômage mais une hausse de celui des inactifs, des métiers peu qualifiés et des revenus globalement faibles
Financement du logement	Persistance de l'autofinancement Succès du dispositif tiers associé à Essalam	Risques et incertitudes auprès des ménages endettés	Des différenciations inter-sites et intra-sites insuffisamment prises en compte
Accès à la propriété foncière	Importance de la sécurisation foncière par rapport au bidonville		Faible taux d'accès aux titres fonciers Incertitudes sur l'impact économique et social du titre foncier
Pratique de la copropriété			Probables difficultés futures concernant les copropriétés à Essalam.
Mobilité			Maintien de la mobilité des actifs. Baisse probable de celle des familles
Intégration et lien social	Sentiment majoritaire de promotion sociale et d'optimisme malgré les difficultés objectives	Isolement des femmes	Des liens de voisinage préservés mais un affaiblissement de l'entraide et de la convivialité Des dynamiques associatives émergentes qui s'organisent autour de revendications Une mixité sociale encore faible

Source : Gret - AREA

Un impact qui diffère en fonction des situations et des contextes

L'étude d'impact fait ressortir des résultats contrastés selon les opérations, leurs caractéristiques urbaines, spatiales et socioéconomiques. Elle relève en particulier :

- les plus grandes difficultés vécues par les populations dans les opérations (Taddert, Sidi Laarbi, Borj Aoulout, Adrar et, à un moindre degré, Essalam) en périphérie urbaine et en l'absence d'équipements publics, ce qui est très souvent lié. Borj Aoulout est le site le plus touché. Les difficultés sont plus ou moins accentuées selon

les situations socioéconomiques des sites : au bas de l'échelle, se situent Borj Aoulout et Ain el Aouda, en haut, Adrar ;

- le ressenti négatif des habitants dans les opérations qui connaissent des obstacles ou des discontinuités spatiales (Taddert, Essalam), accentuant le sentiment d'isolement ;
- l'impact *a priori* plus modéré dans les opérations où le recasement a eu lieu à proximité des lieux de vie précédents et qui bénéficient de meilleures conditions d'intégration urbaine (Maghreb Al Arabi et Amal).

Encadré 19. Impact des caractéristiques physiques de certains sites

L'étude a montré l'impact négatif des obstacles physiques sur les nouveaux quartiers, comme, par exemple, la côte à Essalam, vécue comme une barrière qui isole le quartier du reste de la ville, ou encore le plateau de Taddert à Agadir, à la fois si proche « à vol d'oiseau » et si loin pour les habitants du fait du dénivelé et des difficultés d'accès. Ces obstacles ont également un impact psychologique dans la mesure où ils renforcent le sentiment d'isolement, souvent exprimé sur le terrain.

Photo 29. « Akba » à Essalam



© Olivier Toutain

Photo 30. Le port d'Anza vu des hauteurs du plateau de Taddert



La deuxième enquête renseigne sur l'évolution des sites qui montrent des dynamiques différenciées. Ainsi, des évolutions positives ou des spécificités s'affirment, comme à Essalam ou Maghreb el Arabi, et des situations mitigées se confirment, comme à Agadir, Ain Al Aouda, Amal, Bir Rami qui voient progresser certains aspects et d'autres, régresser. A Borj Aoulout, on constate en outre une dégradation des

situations des familles. Même là où les dynamiques sont positives, des problèmes restent à résoudre à court terme (intégration urbaine inachevée ou conflits entre tiers associés à Essalam) et des situations imprévues s'établissent, avec des risques probables de conflits entre tiers associés et de gestion, à moyen terme, des copropriétés, par exemple.

Encadré 20. Des facteurs de réussite qui distinguent Essalam

Dans ce bilan, Essalam se distingue des autres opérations par la spécificité de son mode d'intervention et les facteurs économiques qui ont primé (péréquation, rente foncière propre à Casablanca). Elle a permis à une grande partie des ménages (y compris les moins aisés) de devenir propriétaire d'un logement souvent gratuitement ou sans s'endetter, grâce au levier de financement généré par la formule du « tiers associé ». Ce dispositif propre au contexte casablancais a contribué à réduire le glissement (estimé à 13 %), malgré les difficultés de gestion entre les attributaires et le tiers associé et le problème des familles complexes. Il ressort comme une expérience originale et efficace, alors que le financement du logement apparaît comme une difficulté souvent importante pour les familles. Cette opération est également dans une trajectoire positive. Elle est celle où la satisfaction des ménages a le plus progressé concernant l'intégration urbaine du quartier. Elle fait également exception au niveau de la gouvernance interinstitutionnelle et des moyens mobilisés. Cette opération a, en effet, bénéficié de la convention de mise à niveau¹⁰⁸ de l'arrondissement de Sidi Moumen. Cette convention porte sur un programme de 4,8 milliards de dirhams (soit 434 millions d'euros environ) et a impliqué une dizaine d'acteurs institutionnels et élus¹⁰⁹. Le suivi de cette convention est effectué au niveau institutionnel par le Wali, le gouverneur de l'arrondissement et les parties prenantes impliquées. Un pilotage technique est assuré par une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) chargée du suivi de la mise en œuvre de la convention et de la coordination des intervenants. Elle assure en même temps un rôle de conseil auprès d'Al Omrane sur la composante résorption des bidonvilles.

La convention de mise à niveau de Sidi Moumen aura permis de mettre en place un cadre de coordination et de partenariat multi-acteurs performant et efficace. De l'avis des responsables¹¹⁰, le cadre d'intervention conventionnel aura contribué à renforcer l'intégration, la programmation et la coordination des actions en optimisant les moyens financiers disponibles. Nombre d'entre eux reconnaissent l'intérêt du dispositif institutionnel mais aussi l'apport de l'assistance technique dans la coordination des interventions.

Photo 31. Collège réalisé dans le cadre de la convention de mise à niveau



© Olivier Toutain

Photo 32. Les bureaux d'Al Omrane sur le site



© Olivier Toutain

108 La convention de mise à niveau urbaine est le nom donné au dispositif de financement mis en place au Maroc entre plusieurs acteurs institutionnels dans le but d'améliorer les équipements d'infrastructures ou sociocollectifs d'une commune, d'un secteur ou d'un quartier sous-équipé. Ces dispositifs bénéficient en général de financement de la Direction générale des collectivités locales (DGCL) / ministère de l'Intérieur ou du budget général de l'Etat.

109 L'Habitat, les Finances, l'Education nationale, la Santé, l'Intérieur, la Formation professionnelle, la Jeunesse et les Sports, la Ville, le Conseil préfectoral, la Région.

110 Notamment le président de l'arrondissement de Sidi Moumen, délégué de l'Education nationale de Sidi Bernoussi.

Des capacités d'adaptation et de résilience des familles mais des incertitudes à terme dans des quartiers cumulant les difficultés économiques et sociales

Face à ces obstacles, les habitants font preuve d'importantes capacités de résilience dans leur nouvel environnement, à travers des solutions de transports adaptées, d'activités

Photos 33 et 34. Des formes de réponses adaptées aux situations rencontrées



© Olivier Toutain

commerciales, de services, etc. Les ajustements effectués et les dispositifs souvent informels (ou qui contournent des lois et des règles) atténuent fortement les risques de fragmentation urbaine et sociale¹¹¹ et de creusement des écarts avec le reste de la ville. Ceci atteste de l'importance des réseaux sociaux et des ressorts mis en œuvre par les groupes socioéconomiques¹¹², qui contribuent au fonctionnement global et organique de la ville en dépit des difficultés existantes.

Il n'en demeure pas moins que des incertitudes existent, à terme, dans des quartiers cumulant des difficultés économiques et sociales, d'autant plus lorsqu'ils sont éloignés des lieux d'emploi et des réseaux de sociabilité. Les enquêtes qualitatives ont montré que la plupart des familles déplacées n'expriment pas leur ressentiment par de la colère et ont la volonté de résister. Il a été constaté, lors de la deuxième enquête, qu'elles font, en général, preuve d'optimisme malgré les incertitudes sur l'avenir. Les mouvements protestataires de 2011 ont toutefois poussé à leur paroxysme les attentes de réponses des pouvoirs publics face à un taux de chômage élevé et aux difficultés rencontrées par une partie de la population urbaine. Facteurs critiques et accélérateurs de la dégradation des conditions de vie des populations déplacées, l'éloignement et l'enclavement de certains sites de relogement soulèvent une vague de ressentiments.

Différents scénarios d'évolutions possibles

L'étude montre que les opérations ne peuvent se résumer à une suite d'actions techniques centrées sur l'aménagement et le logement. D'autres dimensions doivent être prises en compte pour en améliorer l'impact social, économique, urbain et environnemental : équipements publics, services

¹¹¹ La fragmentation urbaine est une notion évoquée par les chercheurs à partir des années 2000, en Amérique latine et en Europe, pour décrire et analyser les tendances à l'éclatement physique, social, politique des organismes urbains en relation avec les mécanismes de la globalisation libérale.

¹¹² Ce qui avait été déjà observé lors de travaux sur la fragmentation sociale au Maroc par Françoise Navez Bouchanine (2002),

de proximité, mobilité, solutions de financement du logement, accompagnement administratif, technique, économique et social. La trajectoire des sites variera en fonction des mesures prises par les pouvoirs publics. Les scénarios d'évolutions possibles sont multiples : une intégration progressive, la création de zones urbaines de second rang, un retour partiel ou définitif au bidonville, le décrochage urbain, etc. Le défi

consiste à mettre en œuvre le scénario le plus favorable à l'évolution des sites, en fonction des villes auxquelles ils appartiennent et des familles attributaires à qui sont destinées les opérations. On perçoit dans ce contexte l'importance du travail de proximité qui doit être engagé sur le terrain par les pouvoirs publics et les acteurs du développement humain.

3.3. Les enjeux identifiés

Près d'un an après la première enquête, l'étude conforte dans ses grandes lignes les analyses avancées, en ouvrant plus largement le champ de la réflexion et en apportant des éclairages complémentaires sur certains aspects. Elle retient plusieurs enjeux clés.

3.3.1 Le ciblage des interventions : double problème d'efficacité et d'efficience

Le ciblage des interventions pose un double problème d'efficacité et d'efficience, au regard, d'une part, des populations attributaires et, d'autre part, de l'aide publique engagée dans la résorption des bidonvilles. L'absence d'une partie importante des ménages ou le glissement constaté sur plusieurs des opérations du PARHIB tient à la combinaison de plusieurs facteurs, notamment l'adéquation des réponses proposées aux ménages en matière de recasement, l'attractivité des sites, la maîtrise des délais de mise en œuvre des opérations, les moyens financiers des familles et le contrôle des listes des attributaires. Ces différents éléments, liés les uns aux autres, posent la question de la cohérence du processus d'intervention, de sa qualité, des conditions de sa mise en œuvre sur le plan technique, social et institutionnel, et de sa bonne gouvernance.

3.3.2 L'intégration urbaine et sociale des nouveaux habitants

Malgré l'acquis du logement, les nouveaux habitants sont confrontés à une détérioration de leurs conditions d'habitat et à des difficultés qui compromettent leur insertion

dans les quartiers où ils ont été déplacés. Cette situation rencontrée presque partout est amplifiée sur les sites où les défis sociaux sont les plus importants (concentration de population, de ménages pauvres, de jeunes sans emploi et sans perspective d'avenir, mixité sociale réduite, etc.) et où les conditions d'intégration posent le plus de problèmes. Taddert, qui abritera presque 100 000 habitants, soit la taille d'une ville moyenne, Sidi Laarbi à Ain el Aouda, Borj Aoulout à Berkane où les indicateurs sont les plus défavorables et, dans une moindre mesure, Essalam sont des sites fragiles auxquels une attention particulière doit être portée.

Le risque est de créer des espaces de relégation, d'encourager le repli sur soi et l'enfermement. Ce constat souligne les limites du point de vue des habitants des opérations de résorption des bidonvilles ainsi que la possibilité, à terme, d'un accroissement des inégalités territoriales. Il appelle à s'interroger sur l'opportunité de concentrer des ménages souvent modestes, cumulant difficultés économiques et sociales, dans des quartiers loin des lieux d'emploi et des réseaux de sociabilité, dépourvus d'équipements publics et de services de proximité.

Les mouvements de contestation récents qui ont souligné l'étendue des attentes sociales, en particulier celles des jeunes, incitent à améliorer les pratiques et les conditions de déplacement des populations, de leur réinstallation et de leur intégration urbaine et sociale. De nouvelles opérations doivent être engagées dans des contextes urbains sensibles (Casablanca, Rabat, Témara) avec des bénéficiaires qui seront plus exigeants vis-à-vis de leurs droits et de leurs

conditions de réinstallation. Ces opérations représenteront un défi et une opportunité, pour les acteurs marocains, et en premier lieu Al Omrane, de mieux faire.

Décalage entre les moyens publics mobilisés et les besoins des habitants

Des réalisations importantes ont été entreprises, notamment sur les sites d'Essalam à Casablanca et à Taddert où des conventions de mise à niveau ont permis de mobiliser des financements conséquents pour pourvoir les quartiers d'équipements sociocollectifs. Mais ces initiatives, portées par une réelle volonté d'amélioration, tiennent peu compte des situations et des attentes des familles déplacées. Cela montre toute la difficulté d'une opération de relogement¹¹³, dans sa globalité et ses différentes temporalités (technique, commerciale, sociale, institutionnelle). On observe souvent un décalage entre l'intervention publique, souvent étalée dans le temps et impulsée par des logiques de « rattrapage » et de « mises à niveau », et les besoins immédiats des habitants. Cette situation traduit la complexité de la programmation et de la mise en œuvre de projets intégrés. Elle engendre chez les ménages installés sur les sites des frustrations, de l'incompréhension et du ressentiment vis-à-vis de l'Etat, ou d'Al Omrane.

Encadré 21. Un milliard de dirhams d'investissements publics pour le PVSB d'Agadir

Le cas du PVSB d'Agadir traduit le décalage existant entre l'appréciation mitigée par les habitants de leurs nouveaux lieux de vie et les moyens financiers importants engagés par les acteurs publics. Pour mettre en œuvre ce programme, l'équivalent d'un milliard de dirhams d'investissement et de 400 millions de dirhams de subventions¹¹⁴ publiques diverses ont été mobilisés par l'État. Ceci comprend notamment le coût du foncier (propriété d'Al Omrane), la subvention du FSH aux ménages, le programme de mise à niveau urbaine et de restructuration du secteur de Taddert¹¹⁵, la nouvelle route reliant le site de Taddert à Agadir (coût de 50 millions de dirhams¹¹⁶).

Encadré 22. A Taddert, le logement précède les équipements et la vie sociale

L'opération de relogement de Taddert illustre les difficultés de coordination de l'intervention entre les parties prenantes à l'aménagement urbain. Située sur les hauteurs du port d'Agadir, cette opération a été engagée à proximité d'un quartier d'habitat irrégulier (Taddert Ougadir). Le pôle urbain d'Anza Ouliyah a été programmé à cet effet et comprend des lots d'habitat économique, des immeubles collectifs ainsi qu'une zone d'activité. En 2009, les 6 000 ménages prévus dans ce programme ont commencé à s'installer sur le site non encore pourvu d'équipements collectifs, d'équipements de quartier ni de moyens de transport. Face aux difficultés et aux récriminations des nouveaux habitants, un programme de mise à niveau urbaine du secteur de Taddert, comprenant des équipements sociocollectifs, l'aménagement d'espaces publics et la création d'une nouvelle liaison routière avec la ville d'Agadir, a été engagé en 2011 par les pouvoirs publics, pour un montant de 177 millions de dirhams¹¹⁷. Désigné comme « quartier cible » de l'Initiative nationale pour le développement humain (INDH), ce secteur peut accéder à des subventions et des financements divers. L'opération de relogement en elle-même n'a toutefois été que tardivement intégrée au périmètre de l'INDH et n'a donc pas bénéficié dès le début de ces financements, réservés aux « quartiers existants » déjà « peuplés et recensés », selon les critères du programme. Ainsi, près de trois ans après l'installation des premiers ménages, le quartier ne dispose toujours pas des équipements de base, en dépit des moyens financiers récemment octroyés.

113 Nous utilisons le terme relogement en référence aux opérations qui entraînent le déplacement involontaire des personnes et leur réinstallation, sous forme de recasement ou de « relogement » au sens donné au Maroc (dans du logement collectif construit par l'opérateur).

114 Respectivement 900 millions et 36 millions d'euros.

115 Programme de mise à niveau urbaine et de restructuration mis en œuvre par la Wilaya.

116 4,5 millions d'euros.

117 16,8 millions d'euros.

3.3.3 Les difficultés d'accès au logement pour une partie des ménages

La contribution des opérations à l'amélioration des conditions de logement est indéniable, mais le logement, par sa taille et sa configuration, reste un problème pour une partie des ménages, notamment les familles complexes, les femmes seules, les personnes divorcées ou les personnes âgées¹¹⁸.

Les difficultés d'accès au logement sont également liées à celles du financement des attributaires, notamment les insolvable, les ménages en situation de précarité économique et sociale ou à revenus irréguliers, Essalam faisant singulièrement exception sur ce point. La part des ménages confrontés à ces difficultés peut varier selon les sites, les estimations la situant en général autour de 10 à 15 %. Pour ces ménages l'objectif social du programme n'est pas atteint. A Agadir, la construction des logements collectifs¹¹⁹ est terminée, mais les logements restent en grande partie vides, faute de moyens de financement des attributaires¹²⁰. Ce constat témoigne de l'inadaptation de l'offre pour une partie des ménages et de l'inadéquation des réponses trop standardisées au regard de situations

démographiques, sociales et économiques très diversifiées. Cet éclairage nuance l'idée reçue qui attribue aux bidonvillois des comportements et des stratégies exclusivement opportunistes de revente et de spéculation.

Le glissement et les résultats mitigés constatés sur certaines opérations proviennent pour partie des difficultés de financement de certains ménages, mais aussi des difficultés accrues, faute d'équipements collectifs et de problèmes d'intégration d'autres ménages sur les nouveaux lieux de vie. Ceci montre l'interdépendance des éléments du système.

3.3.4 Le cadre d'intervention et de gouvernance des interventions en question

Les constats et les enjeux pointés par l'étude d'impact renvoient à des questionnements de portées différentes, et en tout premier lieu ceux de la dimension stratégique et politique du programme, ainsi que sa gouvernance. L'enjeu d'intégration urbaine et sociale des familles modestes pose notamment la question des objectifs et de la finalité de l'action publique. Le PARHIB, et par extension le PVSB auquel il se rattache, demeure aujourd'hui un programme essentiellement axé sur le logement.

Encadré 23. Difficultés dues à des règlements inadaptés

Les difficultés rencontrées par les habitants sur leurs nouveaux lieux de vie proviennent souvent, une fois les opérations achevées, des retards ou des problèmes de coordination pour l'accès aux équipements et aux services urbains. La desserte par bus qui n'a pas été organisée à temps avec les concessionnaires du transport, l'éclairage public dont l'extension n'a pas été programmée dans les nouveaux lotissements, ou encore la faiblesse des budgets octroyés à l'équipement, le manque de personnel pour assurer le fonctionnement et la gestion des nouvelles écoles, des centres de santé, des maisons de jeunes, des marchés, etc., sont autant d'exemples de dysfonctionnements relevés. D'autres difficultés sont consécutives à des décisions ou des règlements inadaptés, dont notamment :

- l'interdiction de faire du commerce dans les lots de recasement sur plusieurs sites (Essalam, Sidi Laarbi, Taddert). Motivée par la volonté de contrôler le développement des activités commerciales et de limiter les pratiques informelles, cette interdiction a souvent produit l'effet inverse. A Essalam, à Casablanca, les rez-de-chaussée des habitations ont été transformés dans leur quasi-totalité en commerces. Ceci a eu des conséquences économiques et sociales

118 Les enquêtes sur le terrain ont montré que la construction du logement sur un lot en autoconstruction peut être une contrainte, par exemple pour les femmes seules ou les personnes âgées.

119 Cela a pu être constaté, bien que l'étude ne portait pas sur ces logements.

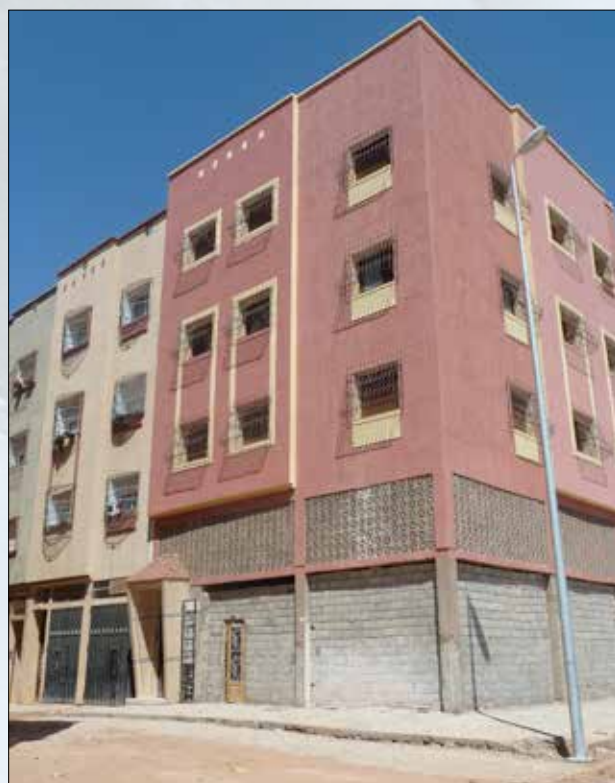
120 Du fait du prix de vente élevé des logements collectifs.

imprévues : les ménages propriétaires (attributaires et « tiers ») n'ont pas pu obtenir leur titre de copropriété à la Conservation foncière, du fait de la non-conformité de l'usage du RDC par rapport au plan d'origine. Le passage au « tout commerce » dans le lotissement a également entraîné une chute des valeurs immobilières des locaux commerciaux et une perte de rentabilité pour les tiers investisseurs. On observe d'ailleurs maintenant sur le site un retour à l'usage des rez-de-chaussée en tant que logements, conformément à la destination initiale, mais dans des locaux « commerciaux » existants ;

Photos 35 et 36. Etape 1 : Généralisation des locaux commerciaux non autorisés à Essalam



Photos 37 et 38. Etape 2 : Installation récente de logements dans les locaux commerciaux



- l'interdiction de l'installation de deux ménages sur un même lot de recasement (un ménage attributaire et un ménage externe) du fait de critères d'éligibilité à la subvention¹²¹, invoqués à Al Omrane. Cette interdiction a empêché par le passé les ménages peu aisés de partager la propriété de leur lot avec une personne extérieure pouvant participer au financement de la construction. Elle a sans doute contribué au « glissement » et à la revente de lots dans les opérations.

Cette dimension constitue un aspect essentiel de l'amélioration des conditions de vie des populations. Elle n'est toutefois qu'un élément du processus d'intégration urbaine qui inclut plusieurs paramètres, notamment économiques et sociaux (emplois, scolarisation, insertion sociale), et qui fait intervenir plusieurs acteurs (l'Etat, les départements déconcentrés, les collectivités territoriales, des organisations non gouvernementales [ONG] et des associations).

La résorption des bidonvilles doit être traitée de manière globale et promouvoir une action qui articule l'urbain et le social, l'action territoriale et multi-partenaire et la mise en cohérence des politiques publiques sectorielles (logement, emploi, scolarité, accès aux services de base, aux équipements sociaux, etc.).

Derrière ce constat qui dépasse le cadre d'intervention du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la ville (MHUPV) et du Holding Al Omrane, apparaît la question des objectifs et du contenu du programme, de son management stratégique et de son inscription dans un cadre de gouvernance multidimensionnel et multi acteurs.

3.3.5 La maîtrise des interventions

L'étude d'impact souligne les difficultés et les limites des opérations de résorption des bidonvilles. Elles touchent aux aspects conceptuels, techniques, sociaux ainsi qu'à la coordination et à l'organisation de l'intervention des acteurs publics concernés. Les choix réglementaires, normatifs ou urbanistiques, souvent éloignés des réalités, font peser d'importantes contraintes sur la préparation des interventions. De plus, à la faible prise en compte de l'avis des populations bidonvilloises, de leurs caractéristiques économiques et sociales au moment de la définition des projets, s'ajoutent

l'insuffisante maîtrise des aspects techniques, les difficultés d'achèvement des opérations ou de réalisation des ouvrages techniques, et le défaut de coordination des partenaires impliqués dans des projets.

Contournement des difficultés et instabilité des processus

Pour faire avancer les projets, les difficultés ont souvent été contournées ou même ignorées. Dans le déroulement des opérations, les choix d'éviter la complexité des situations et leur diversité ont repoussé des problèmes non résolus, qui n'ont fait que s'amplifier et générer des retards ou blocages par la suite.

Des perturbations dans la conduite des opérations et leur calendrier ont été aussi souvent constatées du fait d'injonctions politiques, de décisions unilatérales de l'autorité locale ou de la remise en cause d'engagements précédents. Des crédits FOGARIM ont, par exemple, été parfois octroyés à des familles, dans l'urgence, sans information suffisante préalable et sans effectuer les enquêtes de solvabilité qui s'imposent. Dans d'autres cas, comme à Agadir ou à Ain el Aouda, les habitants des bidonvilles ont été déplacés dans une grande précipitation, les règles et les procédures d'attribution des lots ayant été également parfois modifiées en cours de route.

¹²¹ Du fait d'une décision interdisant à un associé « externe » de bénéficier de la subvention publique sur le prix de vente du lot.

Encadré 24. Modification des critères d'attribution à Casablanca

Le changement des modalités d'attribution apporté sur le projet de relogement du bidonville de Carrières centrales illustre l'instabilité évoquée précédemment. En octobre 2010, face à la réticence des familles complexes¹²² de se déplacer sur le site d'accueil, l'autorité locale a décidé de modifier la règle d'attribution et de passer de « deux baraques pour un lot de relogement » à « deux ménages pour un lot ». Cette décision a été prise dans l'urgence, contre l'avis de la Commission de suivi et sans en évaluer les impacts. Elle est considérée, de l'avis général, comme une mauvaise décision qui, de fait, aura des conséquences très négatives, notamment pour le prestataire d'accompagnement social¹²³. Son discours, construit sur le précédent mode d'attribution, sera discrédité aux yeux des ménages, notamment ceux qui avaient déjà accepté de quitter leur baraque au bidonville. Le changement de règles a également produit, au-delà de l'opération, un effet rebond indirect auprès de ménages déjà déplacés, qui, faisant valoir le principe d'équivalence, ont qualifié cette nouvelle règle d'injuste. Des plaintes et des requêtes ont été déposées, des manifestations organisées auxquelles le MHUPV et Al Omrane ont dû faire face. Certaines revendications émanent de familles relogées depuis plus de dix années¹²⁴.

Cet exemple illustre comment le contournement d'une difficulté (en l'occurrence le traitement des grands ménages et des familles pluri composées) peut *a posteriori* obliger les responsables à réaliser des arbitrages remettant en cause des processus ou des règles établies et mettant en difficulté les intervenants techniques (notamment Al Omrane) ou sociaux sur le terrain.

La conduite des opérations souffre enfin des conflits de responsabilité et de prérogatives, des divergences d'intérêts

et des dysfonctionnements et blocages décisionnels entre les divers acteurs impliqués dans la résorption des bidonvilles.

Des enjeux face aux opérations à venir, qui seront plus complexes

Ces contraintes et le déficit de maîtrise des opérations qui en découle résultent en grande partie de l'urgence des calendriers et des objectifs de performance assignés au PVSB (en premier lieu, celui de la démolition des baraques). Elles ont en bout de chaîne des effets directs ou indirects importants sur les habitants des nouveaux quartiers. L'étude a mis en évidence les conséquences du manque de temps dans la préparation des interventions, des décisions précipitées et des problèmes non pris en compte concernant les personnes déplacées, leur capacité à s'intégrer dans de bonnes conditions. Il en résulte souvent beaucoup de mécontentement sur les sites de relogement, un manque de confiance envers les acteurs du projet et une déconsidération de leur action, en dépit des efforts accomplis et des engagements. Ces constats posent la question des temporalités et de l'articulation des calendriers politique, technique et social, ainsi que des paramètres pris en compte dans les arbitrages effectués. Les responsables politiques doivent en tirer les leçons, au moment où des situations plus complexes émergent, et où des citoyens plus exigeants quant à leurs conditions de relogement et leurs perspectives d'avenir revendiquent leurs droits.

122 Composées de plusieurs ménages.

123 Team Maroc.

124 Par exemple, les familles relogées dans le cadre de l'opération de Ben Msik à Casablanca.

4. Perspectives et orientations

4.1. Trois niveaux d'action pour améliorer l'impact social et l'efficacité économique des opérations

L'étude d'impact du PARHIB a pour objectif d'apprécier la contribution de l'action à l'amélioration des conditions de vie des populations. Bien que non représentative de tout le programme VSB, elle a mis en exergue un ensemble de résultats dont la portée dépasse largement le champ qui lui a été imparti ainsi que celui des opérations concernées par le financement de l'AFD. L'étude souligne le caractère systémique de la résorption des bidonvilles et la nécessité de prendre en compte les facteurs de causalité. Il est en effet difficile d'apporter des réponses appropriées sans considérer les interactions entre les différents éléments du système et la

cohérence de l'ensemble. Cette approche holistique nécessite de considérer l'ensemble des niveaux d'organisation et des dimensions de l'action, tant stratégiques, opérationnelles qu'institutionnelles. Trois niveaux d'action ont été retenus, sur lesquels il semble important d'agir pour améliorer l'impact social et l'efficacité économique des opérations de résorption des bidonvilles :

- le niveau stratégique et les orientations,
- le niveau méthodologique et opérationnel,
- l'accès au logement.

4.2. Le niveau stratégique et les orientations

L'étude d'impact du PARHIB a placé la dimension stratégique et la gouvernance de la résorption des bidonvilles comme un enjeu de premier plan dans la poursuite de l'action et l'amélioration de son impact social. Ces considérants sont liés à des orientations de nature politique et des choix à forte empreinte sociale qui relèvent des autorités nationales (les dispositifs techniques et la mise en œuvre des opérations revenant de leur côté aux opérateurs). Ils posent des questions de fond, souvent évoquées par plusieurs responsables et intervenants, et dont l'étude se fait ici l'écho : Faut-il persister dans l'approche éradicatrice ? La polarisation de l'action publique sur la résorption des bidonvilles est-elle tenable dans les conditions actuelles ?

Les difficultés qui jalonnent le PVSB et les récentes mobilisations populaires soulèvent, après plus de sept années de poursuite du programme, la question des arbitrages sur l'affectation de l'aide publique et de son efficacité sur fond de

crise économique et de fortes attentes sociales. Cette mise en cause de l'efficacité de l'aide publique semble d'autant plus justifiée que les villes et les agglomérations connaissent une recrudescence de l'habitat non réglementaire suite aux manifestations du printemps 2011 et au relâchement du contrôle sur le terrain, qui interpellent les pouvoirs publics sur la prévention, et les mesures de lutte contre l'habitat insalubre et la précarité.

Un meilleur ciblage des ressources financières publiques, le renforcement et la recherche de cohérence du dispositif de l'aide sur le PVSB constituent dans ce contexte des pistes de réflexion à explorer. Une approche considérée plus équitable, ciblée non sur les baraques mais sur des ménages à besoins spécifiques pourrait être testée. Cette approche comporte toutefois une difficulté, celle de la mise en place de dispositifs permettant de passer d'une aide à la pierre à une aide à la personne, et qui suppose d'identifier en amont

les groupes cibles, d'apporter des réponses modulées et de gérer le traitement différencié de l'aide dans un contexte social actuellement peu propice à de tels changements.

Le parcours effectué pourrait autoriser un recul de la politique de résorption des bidonvilles

Au regard des acquis depuis le lancement du programme, sachant que la disparition totale des bidonvilles des agglomérations marocaines est une affaire de longue haleine et que cet objectif est lié à des conditions économiques et de croissance qui ne sont pour l'heure pas réunies, une pause du PVSB pourrait être envisagée. Le PVSB peut constituer un volet d'une action publique qui doit être plus large et diversifiée. La résorption des bidonvilles se poursuivra très probablement car cet habitat est indigne du Maroc du XXI^e siècle et contraire aux aspirations de la nouvelle constitution. La politique de résorption des bidonvilles peut prévoir des moyens plus diversifiés, parmi lesquels figurerait la réhabilitation des quartiers existants. L'existence d'autres types d'habitats insalubres, précaires ou tout aussi indignes, mais moins visibles, doit également être prise en compte dans les plans d'actions publiques.

Une plus large réflexion sur l'intervention de l'État en matière d'habitat insalubre pourrait être engagée par le ministère de l'Habitat pour approfondir ces questions. Si le PVSB est un programme national bien identifié, les autres programmes ou politiques concernant l'habitat non réglementaire, les tissus anciens, l'habitat menaçant ruine, les quartiers dégradés, etc. manquent de lisibilité, tout comme la vision d'ensemble articulant ces actions.

L'action publique doit s'inscrire dans le contexte des transformations urbaines et des enjeux d'intégration, à une échelle dépassant celle des opérations. Elle doit prendre acte du retour de l'habitat irrégulier dans plusieurs agglomérations, et reconsidérer la stratégie et les priorités en redéfinissant le cadre d'intervention global, à partir d'une approche « territorialisée » du traitement de l'habitat insalubre ou précaire et des modalités de sa gestion. L'action en faveur de l'habitat précaire existant ne sera positive que

si elle s'accompagne, en parallèle, d'une politique d'offre d'habitat adapté et accessible aux familles modestes.

Passer d'une politique de l'habitat à une politique de la Ville ?

L'opportunité de mettre en place de nouvelles approches dépendra du degré d'innovation et des choix des instances en charge de l'habitat et de la politique urbaine. L'élargissement des compétences du ministère à la Politique de la ville¹²⁵ (nouvelle orientation actuellement à l'étude) est l'opportunité de dépasser une approche sectorielle et d'aller vers une approche plus territorialisée. Au regard des enjeux, et sans remettre fondamentalement en cause l'action engagée, le ministère peut aujourd'hui réorienter son action et la faire évoluer par des ajustements méthodologiques, opérationnels, ainsi que de gouvernance. Des propositions concrètes sont formulées au chapitre des recommandations.

Le MHUPV devrait également tirer parti des expériences des autres pays, dont un grand nombre adapte les politiques urbaines aux évolutions sociales ou économiques. La politique française de la ville, par exemple, ajuste les dispositifs et les priorités en fonction des problèmes rencontrés et des enseignements tirés de l'expérience. Elle constitue à ce titre un exemple intéressant, même s'il est difficile à reproduire en tant que tel¹²⁶.

Des opportunités pour réorienter l'action et son cadre de gouvernance

Beaucoup d'interrogations et de témoignages de responsables institutionnels ou opérationnels ont été recueillis au cours de l'étude. Ces acteurs ont, entre autre, débattu de l'opportunité de poursuivre l'action dans les mêmes conditions. Ils ont également réfléchi à la démarche du PVSB centrée sur l'amélioration du logement et l'accès aux services de base. Malgré l'importance de ces dimensions,

¹²⁵ Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la ville à la suite du nouveau gouvernement de décembre 2012.

¹²⁶ Car cela suppose de conduire une analyse critique de ce qui peut être utile au contexte marocain et de ce qui dépend de conditions propres au contexte français.

ils ont reconnu la nécessité d'élargir le champ d'intervention aux aspects urbains, sociaux et économiques et de revoir les modes de gouvernance.

Favoriser une approche plus intégrée et plus inclusive de la résorption des bidonvilles en s'appuyant sur la contractualisation

Les ajustements nécessitent de réfléchir en priorité à la mise en place d'une approche plus intégrée et plus inclusive de la résorption des bidonvilles, et à la révision des dispositifs de pilotage et de suivi des opérations. Les réponses à construire nécessitent d'articuler les politiques et les acteurs publics sectoriels aux échelles d'intervention pertinentes (quartier, ville, agglomération).

Les problèmes rencontrés dans les nouveaux quartiers soulignent le besoin d'une participation accrue des communes, départements ministériels concernés, opérateurs des réseaux, etc., à la définition et à la programmation des opérations dans un contexte où les moyens financiers destinés à la gestion des extensions urbaines sont faibles. Impliquer ces acteurs aux décisions en leur donnant des outils d'aide à la décision (données sur les coûts et les investissements) permettrait certainement d'effectuer des programmations plus en phase avec les moyens disponibles. L'efficacité de l'aide

publique ainsi que la soutenabilité sociale des interventions en seraient probablement améliorées. Cette approche ne peut être déconnectée d'une réflexion sur l'action publique en direction des quartiers en difficulté, prenant en compte à la fois le logement et l'urbanisme, le développement humain et social, sur une base contractuelle multi-acteurs (État, régions, départements déconcentrés, collectivités locales, associations). Elle suppose des innovations à la fois méthodologiques et institutionnelles et la possibilité de redéfinir le programme et les contrats en les faisant évoluer vers une vision de développement urbain impliquant les parties prenantes concernées, publiques et privées. Les contrats de ville (ou d'agglomérations) et d'opérations constituent, dans cette perspective, des outils permettant d'éclairer et de faire évoluer les nouvelles programmations, d'améliorer la gouvernance et la qualité des interventions. Ces orientations apparaissent d'autant plus importantes qu'elles sont déjà actées dans de nombreux pays. En Europe¹²⁷ et en Amérique latine notamment, les politiques d'intervention dans les zones urbaines défavorisées et les quartiers en difficulté cherchent à être de plus en plus intégrées en s'élargissant à un nombre croissant d'acteurs publics et privés (départements sectoriels, collectivités locales, régies de quartier, travailleurs sociaux, etc.), à différents échelons territoriaux (État, régions, villes).

4.3. La dimension méthodologique et opérationnelle

Maîtrise et qualité des opérations de résorption des bidonvilles sont les conditions clés de l'amélioration de leur impact social. Les pistes d'action dans cette direction sont pour partie liées aux orientations stratégiques déjà évoquées, qui auront des répercussions sur le dispositif opérationnel. D'autres améliorations, de caractère technique, peuvent être engagées plus ou moins indépendamment des premières. Elles s'inscrivent dans une vision qui prend en compte l'ensemble des différentes étapes du processus d'intervention, l'identification-programmation des opérations, la phase opérationnelle ou *post* opérationnelle. Elles portent sur les aspects méthodologiques, conceptuels,

réglementaires, techniques et sociaux des interventions et sur leur gouvernance.

L'étude retient notamment la nécessité d'améliorer les trois étapes du cycle d'intervention :

¹²⁷ En France, l'intervention publique n'a cessé par exemple d'évoluer en fonction des orientations et des problèmes rencontrés, depuis la production de logements en masse de l'après-guerre, la résorption de l'habitat insalubre initial et les opérations de rénovation urbaine, en passant par son élargissement au quartier et aux premiers dispositifs socio urbains (Habitat Vie Sociale, Développement Social des Quartiers) jusqu'à la politique de la Ville (voire de l'agglomération), définie comme espace d'intervention pertinent et pour lequel sont mis en place les contrats de ville.

1/ la définition et la programmation des interventions

- en améliorant et adaptant leur conception et les réglementations répondant aux attentes et réalités socioéconomiques des différents groupes sur le terrain ;
- en améliorant la phase d'études préalables, notamment sur les aspects sociaux ;
- en informant et associant davantage les parties prenantes à la préparation et à la conception des projets (habitants, communes, autorités locales, etc.), en particulier les habitants concernés ;
- en stabilisant les engagements réciproques dans des documents contractuels ;
- en améliorant (et en stabilisant) les règles et les procédures d'identification des ayants droit et des critères d'éligibilité, la qualité, la rigueur et les méthodes des recensements, le contrôle des attributions, la gestion des listes, etc. ;
- en mettant en place des dispositifs de recours accessibles et légitimes ainsi que des modalités d'arbitrage et de gestion des oppositions et conflits ;
- en favorisant une plus grande implication du secteur privé dans les opérations (équipements, logements) ;

2/ la mise en œuvre opérationnelle

- en coordonnant mieux l'intervention des parties prenantes aux projets, afin de mieux maîtriser les plannings ;
- en généralisant les dispositifs d'information, d'orientation et d'accompagnement des ménages (procédures administratives, accès au financement, appui technique), ainsi que les guichets uniques dans les projets les plus importants ;
- en mettant en place des mécanismes de coordination et de suivi permettant d'articuler les calendriers techniques et sociaux ;

- en stabilisant et en formalisant les modes opératoires et les procédures de déplacement des populations ;
- en facilitant et en optimisant le déplacement des ménages et leurs conditions d'installation sur les sites d'accueil, en réduisant la phase de transition ;

3/ la gestion post opérationnelle

- en impliquant davantage les parties prenantes à la gestion urbaine des sites ;
- en mettant en place des dispositifs de proximité et d'accompagnement *post* opérationnel et d'insertion socio-économique des familles sur les sites à forts enjeux sociaux.

Certains aspects ont cependant une dimension transversale difficile à réduire à l'une ou l'autre des étapes du cycle d'intervention. Ils sont intrinsèquement liés aux objectifs d'amélioration de la qualité et de maîtrise des opérations. On retiendra en particulier :

- la dimension sociale dans les opérations, aspect insuffisamment pris en compte aujourd'hui face aux impératifs et aux difficultés de sa mise en place. La formalisation d'une maîtrise d'ouvrage sociale à tous les niveaux de l'intervention avec un mandat et des objectifs explicites est un des leviers qui permettrait de remédier à certaines des faiblesses et limites identifiées ;
- la gouvernance multi-acteurs et la coordination des parties prenantes impliquées à leur niveau dans les opérations (collectivités locales, autorité locale, opérateurs sociaux, agences urbaines, opérateurs des réseaux), en matière administrative, opérationnelle et réglementaire. Des marges de manœuvre importantes existent pour renforcer leur participation, adapter leur intervention aux objectifs sociaux recherchés et améliorer leur capacité à agir ensemble, de façon coordonnée et synchronisée. Le dispositif de gouvernance érigé dans le cadre de la

convention de mise à niveau de l'arrondissement de Sidi Moumen¹²⁸ en est une bonne illustration (cf. encadré 20) ;

- la bonne gouvernance, la transparence « *Chafafia kbira* » et la confiance « *Tika* » constituent enfin les fondements indispensables d'une intervention publique plus efficace. Ces principes de conduite, dont l'importance a été soulignée à de nombreuses reprises par les populations, sont essentiels pour recueillir l'adhésion des ménages aux projets, dans un contexte d'attente et de méfiance. Ils garantissent le respect de leurs droits élémentaires, qu'il s'agisse de l'accès à l'information, au logement (gestion des listes, procédures d'attribution, etc.) ou aux actes administratifs, et limitent les interventions extérieures, les manipulations et les pratiques de corruption. Mais pour cela, la proximité « *Al qorb* », la présence sur le terrain, la disponibilité et l'écoute des personnes, ainsi qu'un

renforcement du contrôle au niveau de l'autorité locale sont indispensables.

Les axes d'amélioration proposés interpellent différentes parties prenantes sur divers aspects des interventions. Certains d'entre eux, en particulier les volets méthodologiques, conceptuels, techniques, relèvent en priorité d'Al Omrane, mais également du ministère de tutelle. D'autres ont une dimension plus transversale, impliquant la participation d'autres acteurs engagés dans la résorption des bidonvilles (Direction générale des collectivités locales [DGCL] du ministère de l'Intérieur, collectivités locales, INDH, etc.). La mobilisation de ces institutions dépendra des décisions des autorités nationales et de la volonté d'élargir la réflexion sur l'action en cours et sa gouvernance. Elle dépendra aussi de la prédisposition de ces acteurs à unir davantage leurs efforts dans leur mission.

4.4. L'accès au logement

L'offre de relogement en question

Les difficultés d'accès au logement rencontrées par une partie des familles montrent les effets négatifs d'une offre trop standardisée. Les actions dans ce domaine devraient privilégier des réponses en logement adaptées aux situations démographiques, sociales et économiques des ménages, et tenant davantage compte de leurs choix et préférences.

Ceci suppose d'agir sur les composantes de l'offre (types de produits, surfaces, plans, niveaux de finition des logements), mais également sur les dispositifs d'accès ou de financement du logement, les réglementations, les normes d'habitat, les normes techniques. Accéder à des offres de logement évolutives (une pièce cuisine - *bit* ou *l'cousina*), avec des réglementations adaptées concernant le permis d'habiter, l'accès aux compteurs d'eau et d'électricité, est une demande récurrente émise par les habitants rencontrés lors de l'étude. Les solutions à mettre en place pourront s'établir sur des expériences et des pratiques actuelles (tiers associé, association, participation du privé sur le

modèle du *land sharing*, etc.), les enrichir, améliorer leur mise en œuvre et leur régulation. Ces solutions pourraient également passer par une offre de logements locatifs à loyer modéré¹²⁹ ou de formules d'accession-location¹³⁰. Une autre possibilité serait d'agir sur la subvention en introduisant des critères géographiques ou territoriaux d'aide à la personne, pour soutenir les ménages les plus pauvres ou se trouvant dans des situations spécifiques, en leur fournissant des aides financières ou en nature (matériaux de construction, accompagnement technique, etc.).

128 Un dispositif de suivi institutionnel et technique de l'intervention des différents partenaires a été spécifiquement mis en place dans le cadre de cette convention.

129 Ce que le ministère de l'Habitat envisage dans son prochain plan d'action.

130 Dans le cadre de la préparation du PVSB, une enveloppe budgétaire de 980 millions de dirhams avait été initialement envisagée pour des formules en location-accession ou à loyer modéré.

Encadré 25. Des expériences de participation des propriétaires ou des investisseurs privés à capitaliser et développer

La participation des propriétaires ou des investisseurs privés à la résorption des bidonvilles est une avancée soulignée dans l'étude d'impact. Cette participation a revêtu des formes et une importance variables. Le dispositif tiers associé, auquel plus de 70 % des ménages ont souscrit, dans le cas du relogement des bidonvilles Thomas et Sekouila, sur l'opération Essalam à Casablanca, apparaît comme l'expérience phare dans ce domaine. Ce dispositif, malgré les difficultés de sa gestion et de sa régulation, a permis aux ménages de bénéficier d'un logement de 80 m², dans la plupart des cas sans rien avoir à payer et sans s'endetter. Sur un modèle assez semblable, la formule d'association bi familiale (un attributaire s'associe avec une tierce personne pour financer la construction de son logement, ce dernier étant alors reconnu au niveau de l'acte de vente et du titre de propriété), même rare, constitue également une possibilité d'accéder au logement sans réelle mobilisation de moyens financiers et sans avoir à revendre le lot.

En dehors du cadre du PARHIB, l'étude a été l'occasion de relever toute l'originalité des partenariats publics-privés initiés par Idmaj Sakan à Casablanca. Ces expériences impliquent les propriétaires privés de terrains occupés par des bidonvilles, à travers une participation calculée en fonction du nombre de ménages présents sur ces terrains. Ces contributions financières, une fois le terrain libéré, constituent des fonds qui servent à financer le relogement d'autres familles. Elles ont également concerné des promoteurs immobiliers de logements sociaux, incités à participer au relogement de ménages, en échange de droits à construire supplémentaires¹³¹. Dans ce dispositif basé sur le système de la dérogation¹³² au titre, entre autres, de la participation à la lutte contre l'habitat insalubre, le promoteur privé bénéficie de surfaces supplémentaires dans le cadre de son opération, en échange d'une participation (équivalente à 20 % de la surface supplémentaire) sous forme de logements cédés gratuitement aux ménages issus des bidonvilles.

Ces diverses formes de participation constituent des avancées importantes qui, à condition d'être encadrées, ouvrent la voie à de nouvelles démarches d'intervention ainsi qu'à des innovations méthodologiques et financières.

De telles mesures nécessitent d'avoir, en amont des opérations, une connaissance plus fine des habitants et de leurs caractéristiques socioéconomiques et démographiques. Elles passent par la mise en œuvre d'enquêtes sociales et de dispositifs d'accompagnement de proximité adaptés

à la demande des familles et à la diversité des situations. Elles supposent également un changement important des pratiques et des compétences dont ne dispose pas aujourd'hui Al Omrane. Sans attendre que soient réunies ces conditions, des pistes d'action peuvent être envisagées à court terme, par exemple en privilégiant le traitement des populations spécifiques (ménages insolubles, grandes familles, personnes âgées ou isolées), à partir de critères simples, comme la taille du ménage.

¹³¹ Expériences basées sur le modèle du *land sharing* et des « Droits de développement supplémentaires » (DDS) mis en œuvre dans plusieurs pays d'Asie, notamment la Thaïlande, l'Indonésie et l'Inde.

¹³² Ce système mis en place en 2007 par le biais d'une circulaire interministérielle a permis de reloger 4 000 ménages.

5. Recommandations

5.1. Considérations et principes

L'objectif de ce chapitre est de formuler, en conclusion de l'étude d'impact, des recommandations pour la poursuite et l'amélioration de la résorption des bidonvilles. Ces recommandations s'appuient sur l'analyse des acquis et des limites des opérations du PARHIB, l'expérience des auteurs de l'étude au Maroc et ailleurs¹³³, ainsi que sur les orientations et perspectives d'action abordées section 4. Leur élaboration a été guidée par les considérations et les principes suivants :

Un champ de recommandations largement ouvert

Le choix a été fait de ne pas restreindre les recommandations aux seuls aspects méthodologiques et opérationnels, mais de les situer dans un cadre plus large. Les propositions ont été élaborées d'un point de vue global et systémique, à partir des dimensions stratégique, opérationnelle, sociale et institutionnelle de la résorption des bidonvilles, conformément aux termes de référence (TdR) de l'étude¹³⁴.

Al Omrane, acteur de premier plan et force de propositions

Al Omrane, à travers sa mission, son engagement et son expérience de terrain, apparaît comme un acteur de premier plan et une force de propositions pour assurer le relais des résultats de l'étude, exprimer des constats et faire valoir ses points de vue, au-delà de son champ d'intervention. Ceci semble d'autant plus opportun que s'élaborent, en matière d'habitat et de développement urbain pour la prochaine période, les orientations gouvernementales et ministérielles ainsi que les plans d'actions.

Une transversalité de la mise en œuvre des recommandations

En élargissant le champ des recommandations, l'étude a fait le choix d'en souligner le caractère transversal et multi-partenarial. Un grand nombre de propositions implique en effet plusieurs acteurs aux côtés d'Al Omrane. Même plus « technique » et *a priori* moins sujette aux influences externes, la mise en œuvre opérationnelle est elle-même multi-partenariale et peut être difficilement réduite à la seule intervention de l'opérateur public. Ceci vaut également pour le logement, qui relève de responsabilités partagées en matière de normes, de taxes, d'autorisations administratives diverses, etc.

Des recommandations relevant plus directement de l'action opérationnelle d'Al Omrane ont été formulées. Elles concernent des éléments de démarche, de méthode, de mise en œuvre et de suivi des opérations ou d'organisation interne, qui gagneraient à être revus pour améliorer l'efficacité et l'impact de l'action de l'opérateur public.

133 Cette expérience est rassemblée dans Mansion *et al.* (2012), qui tire des enseignements et recommandations de quatre opérations récentes de réhabilitation, restructuration et résorption de quartiers précaires, en Mauritanie, au Maroc (Essalam), au Sénégal et au Rwanda.

134 « La mesure de ces impacts fera l'objet d'une analyse en perspective avec les conditions de mise en œuvre des opérations, de manière à dégager les points forts et points faibles du programme, aux trois échelles locale, régionale et nationale, et à formuler des propositions et recommandations afin d'améliorer sa mise en œuvre ».

Des interactions et des cadres de concertation à organiser

Au-delà de leur caractère intégré et global, les recommandations qui suivent ne sont pas toutes au même niveau, n'ont pas toutes les mêmes horizons et n'engagent pas les mêmes acteurs, ni les mêmes circuits de décision. Certaines d'entre elles, portant notamment sur les aspects méthodologiques ou opérationnels, peuvent être engagées assez rapidement, d'autres, en rapport avec les décisions politiques et les changements de pratiques qu'elles induisent, nécessitent un temps de réflexion et des conditions préalables qui ne sont sans doute pas entièrement réunies aujourd'hui.

En dépit de ces réserves, le choix n'est pas « tout ou rien » et des marges de manœuvre existent aujourd'hui pour faire avancer la réflexion et améliorer l'action. Une première action consisterait à organiser une mise en débat des résultats et des recommandations de l'étude. Le ministère de l'Habitat et Al Omrane ont déjà mis en place une pratique de débats ouverts et d'évaluation de leur activité et de leurs programmes. Cette démarche pourrait être renouvelée pour apprécier les opportunités et les niveaux d'action, organiser les interactions et les cadres de concertation, et définir les possibilités d'inscrire certaines des recommandations dans les plans d'action pour la période à venir.

Quatorze fiches de propositions pour cinq volets thématiques

Les recommandations qui suivent s'appuient en partie sur celles qui ont déjà été formulées au cours de l'étude¹³⁵, mais qui ont été, pour la plupart, enrichies et complétées. D'autres ont été ajoutées dans le souci d'être le plus complet possible, au regard des différents aspects en jeu. Certaines concernent des actions en cours, d'autres de nouvelles pistes d'intervention. Elles sont organisées en cinq volets thématiques :

1. Stratégie d'intervention
2. Définition et conduite des interventions
3. Accès au logement
4. Suivi-évaluation
5. Capitalisation - valorisation - communication

Elles ont été présentées sous forme de fiches. Chacune rappelle le constat ou l'enjeu (ou les enjeux) qui la sous-tendent, l'objectif attendu, les recommandations-préconisations qui en découlent ainsi que les acteurs et partenaires chargés de leur mise en œuvre. Un tableau récapitule en fin de section ces propositions, en précisant les niveaux de responsabilité.

5.2. Fiches descriptives des recommandations, actions ou mesures proposées

STRATEGIE D'INTERVENTION

Fiche 1. Interroger l'action de l'État en faveur des bidonvilles dans la perspective de la politique de la Ville et de la régionalisation avancée

Fiche 2. Améliorer la soutenabilité sociale et l'efficacité des opérations de résorption des bidonvilles

DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS

Fiche 3. Améliorer le processus d'identification-programmation des interventions

Fiche 4. Améliorer la conception des opérations, leur mise en œuvre et leur appropriation par les habitants

Fiche 5. Améliorer la bonne gouvernance et la transparence des opérations de résorption des bidonvilles, stabiliser et formaliser les procédures d'intervention dans les bidonvilles ainsi que les règles et modalités d'accès au relogement

¹³⁵ Notamment au titre du premier rapport d'impact (2011), *Synthèse, analyse, recommandations. Etude d'évaluation et d'impact du Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles (PARHIB)*, Volume 1, février 2011.

Fiche 6. Renforcer la dimension sociale des opérations de résorption de bidonvilles

Fiche 7. Faire évoluer la mission des chefs de projet face à des contextes opérationnels plus complexes

ACCES AU LOGEMENT

Fiche 8. Diversifier les possibilités d'accès au logement

Fiche 9. Capitaliser et améliorer l'expérience de « tiers associé »

Fiche 10. Offrir aux ménages des solutions diversifiées de financement de leur logement

Fiche 11. Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages au crédit logement

SUIVI-EVALUATION

Fiche 12. Améliorer les indicateurs de suivi et de performance des opérations

Fiche 13. Approfondir la connaissance et le suivi de l'impact économique et social des opérations de logement

CAPITALISATION - VALORISATION - COMMUNICATION

Fiche 14. Valoriser et diffuser les résultats et les enseignements de l'étude d'évaluation et d'impact en les insérant dans le cadre des autres réflexions en cours

5.2.1 Stratégie d'intervention

Fiche 1

Interroger l'action de l'État en faveur des bidonvilles dans la perspective de la politique de la Ville et de la régionalisation avancée

Enjeu - constat

Le PVSB a permis, depuis son lancement, de relever un défi important, en parvenant à éliminer les bidonvilles dans plus de quarante-trois villes et en contribuant à améliorer les conditions de logement de plusieurs dizaines de milliers de familles marocaines. Ce programme est mis en question, alors qu'il a largement dépassé l'étape de mi-parcours et qu'apparaissent aujourd'hui de nouveaux défis urbains et sociaux.

Le ministère de l'Habitat, Al Omrane et les acteurs engagés à leurs côtés redoublent d'efforts pour résoudre le problème des bidonvilles. Dans le même temps, les villes et les agglomérations marocaines ont fait face à une recrudescence de l'habitat non réglementaire, ce qui pose la question de la prévention de l'habitat insalubre, face à une demande en logements encore très forte. Cet enjeu stratégique interpelle les pouvoirs publics dans le contexte de tensions, d'attentes sociales et de restrictions de l'aide publique. Ceci apparaît d'autant plus important que le PVSB va devoir affronter de plus grandes difficultés et des situations urbaines plus complexes (comme à Casablanca, Rabat, Témara, etc.).

Plusieurs responsables et intervenants sur le terrain se sont interrogés sur la nécessité de continuer à polariser l'action publique sur la résorption des bidonvilles. Certains ont estimé qu'il était nécessaire de redéfinir l'action en faveur des bidonvillois, d'autres ont considéré qu'il fallait renforcer l'intégration de l'action dans une vision territoriale qui n'occulte pas les autres formes d'intervention (habitat non réglementaire, tissus anciens, habitat menaçant ruines¹³⁶, quartiers dégradés, etc.).

Ces questionnements, qui vont bien au-delà du champ de l'étude d'impact, sont liés à des décisions politiques qui relèvent des autorités nationales. Au moment où s'élaborent les nouvelles orientations ministérielles, la restitution de l'étude est l'occasion de mettre en débat les enjeux stratégiques qu'elle soulève et contribuer ainsi plus largement à la réflexion sur l'intervention de l'État en matière d'habitat insalubre.

Recommandations

L'étude d'impact des opérations du PARHIB peut constituer une force de propositions pour éclairer les décisions politiques et les nouvelles orientations en matière d'habitat et de développement urbain. Elle suggère en effet :

- de réinterroger l'action en faveur des bidonvillois, dans une vision d'ensemble et dans la perspective de la politique de la Ville¹³⁷ et de la régionalisation avancée ;
- de l'inscrire dans le contexte des transformations urbaines et des enjeux d'intégration à une échelle

plus vaste que celle des quartiers ou des périphéries urbaines, et dans celui de la recrudescence de l'habitat irrégulier ;

- d'engager plus largement une réflexion sur l'action publique territoriale en direction des quartiers insalubres, précaires, dégradés, défavorisés, etc.,

¹³⁶ Une stratégie et un programme d'intervention sur l'habitat menaçant ruines ont été programmés dans le plan d'action 2008 du ministère de l'Habitat.

¹³⁷ Déclaration gouvernementale de janvier 2012, dans laquelle le nouveau gouvernement marocain s'est engagé à mettre en place une stratégie nationale de la politique de la Ville visant à réduire les facteurs d'exclusion sociale, particulièrement, dans les territoires sensibles.

et sur sa gouvernance et les modalités de sa prise en charge (à travers, par exemple, des contrats programme régionaux ou d'agglomération transversaux et multisectoriels) ;

- de mettre en débat les scénarios pour la poursuite de l'action et les adaptations envisageables ;
- de repenser le ciblage des ressources financières publiques et le dispositif de subvention existant sur le

PVSB, autour du débat aide à la pierre et aide à la personne.

Responsabilité

Ces recommandations sont transversales. Leur mise en œuvre nécessite d'organiser les interactions et de mettre en place des cadres de concertation. Elles interpellent au premier plan le MHUPV et, plus largement, les instances gouvernementales.

Fiche 2

Améliorer la soutenabilité sociale et l'efficacité des opérations de résorption des bidonvilles

Enjeu - constat

Les enjeux sociaux et d'efficacité rencontrés par les opérations de résorption des bidonvilles interrogent la finalité de l'action, ses objectifs et son articulation avec les différentes dimensions (sociale, économique, urbaine et de gouvernance) qui y contribuent. Les pouvoirs publics ont aujourd'hui l'opportunité de promouvoir la réorientation de l'action du ministère de l'Habitat et son évolution, au regard des acquis, des limites et des enjeux identifiés par l'étude d'impact. Les avancées envisageables dépassent les responsabilités d'Al Omrane. Les adaptations à effectuer relèvent des autorités nationales et sont de nature stratégique et politique au moment où le programme aura à affronter de nouveaux défis. L'élargissement des compétences du ministère à la Politique de la ville¹³⁸ pourrait être l'opportunité d'un changement d'échelle et d'une plus grande ouverture du cadre de gestion de la question des bidonvilles.

Objectifs

- Améliorer la soutenabilité sociale et l'efficacité des opérations de résorption des bidonvilles.
- Mieux inscrire ces opérations dans une approche territorialisée et de mise en cohérence des politiques publiques sectorielles (éducation, santé, activités et emplois, formation, lutte contre la pauvreté, etc.).
- Redéfinir, avec les parties prenantes concernées, les conditions de la mise en œuvre de cette approche et son cadre de gouvernance.

Recommandations

- Engager un débat élargi sur l'amélioration de l'action publique en faveur des bidonvillois, son contenu, ses objectifs, la place du social dans les interventions, etc.
- Instituer à cette occasion un comité interministériel de réflexion et de coordination des actions, en réactivant le comité national de suivi du PVSB¹³⁹.
- Mettre au point une nouvelle génération de contrats de ville (pour celles non encore contractualisées ou celles

¹³⁸ La politique de la Ville a été ajoutée au précédent ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme lors de la constitution du gouvernement marocain du 3 janvier 2012.

¹³⁹ Le Comité de suivi mis en place au niveau national.

dont les contrats sont à renégocier) en améliorant et en élargissant leur contenu à des objectifs de développement humain qui prévoient la consultation des habitants concernés.

- Redéfinir, au-delà des composantes « logement » et « accès aux services de base », les objectifs et le contenu des conventions d'opération, en précisant les résultats à atteindre, les critères à prendre en compte ainsi que les engagements et responsabilités des parties prenantes concernées.
- Relancer les partenariats, les conventions et les contrats programme avec les acteurs du développement économique et social au titre des programmes sectoriels et des initiatives en cours (INDH, Fondation Mohamed V, administrations déconcentrées, associations locales, etc.) en multipliant les expériences dans ce domaine.
- Réaliser un état des lieux des bidonvilles restants, à partir de critères permettant de mieux caractériser et qualifier les situations et les contextes d'intervention (en termes de taille, de profils socioéconomiques, d'ancienneté, de bassins d'emplois, de situation urbaine, etc.).
- Définir des « cadres de dépenses à moyen terme » (CDMT) sectoriels destinés à planifier la participation budgétaire (investissement + fonctionnement) des départements impliqués dans le PVSB, à partir d'une vision globale et d'une programmation pluriannuelle des investissements.

→ Intégrer dans les programmations le principe d'équipements prioritaires (santé, enseignement) et de services dits « de base » (sécurité, voirie, éclairage) ainsi que les modalités de leur prise en charge (commune, autorités locales, etc.).

→ Généraliser, dans les conventions d'opération, l'obligation de réalisation et de financement des équipements sociocollectifs suivant des calendriers de mise en œuvre progressifs.

→ Inscrire, dans les conventions d'opération, un « volet social » précisant les actions à entreprendre, les dispositifs et mesures à mettre en œuvre aux différentes phases d'intervention (préparation, réalisation, intervention post-opérationnelle) ainsi que les modalités de la prise en charge de cet aspect.

→ Promouvoir dans les opérations « perdantes » à court terme, et dans celles où les enjeux sociaux sont les plus importants (sites les plus éloignées, à forte concentration de familles défavorisées, etc.), la mise en place de dispositifs d'accompagnement socioéconomique des ménages, à plus long terme, tout en précisant leurs conditions de mises en œuvre et leurs portages institutionnel et financier.

Responsabilité

Ces recommandations ont une portée interministérielle. Elles interpellent au premier plan le MHUPV dans l'optique de mettre en place des cadres de concertation et organiser l'intersectorialité avec les instances concernées.

5.2.2 Définition et mise en œuvre des interventions

Fiche 3

Améliorer le processus d'identification-programmation des interventions

Enjeu - constat

Le bilan social mitigé et les difficultés rencontrées par les familles une fois déplacées résultent pour partie d'une préparation insuffisante des opérations, dans des contextes (techniques, financiers, institutionnels, sociaux) plus complexes. Les opérations sont souvent lancées en laissant « à plus tard » des problèmes non résolus et sans une connaissance précise des marges de progression et des actions à mettre en œuvre pour améliorer leur impact et leur performance. L'étude d'impact a pu, en particulier, pointer les difficultés résultant d'une coordination insuffisante des parties prenantes concernées (départements, communes, etc.), de l'absence de consultation des populations lors de la définition des projets, ou encore du manque d'articulation des aspects techniques et sociaux des opérations.

Objectif

- Améliorer la faisabilité, la définition et la programmation des opérations pour mettre en place des projets mieux adaptés aux contextes et minimiser leurs impacts négatifs sur les familles. Cet objectif s'inscrit dans la perspective des prochaines interventions, dans des situations urbaines (Casablanca, Rabat, Témara, etc.) et socioéconomiques (anciens bidonvilles fortement intégrés à la ville) où les habitants exigeront davantage de garanties concernant leurs conditions de relogement.

Recommandations

- Mettre en place des méthodes de travail permettant d'associer le plus en amont possible les divers intervenants (départements et organismes sectoriels, opérateurs des réseaux, collectivités en charge de la gestion des nouveaux quartiers, habitants des bidonvilles) à la définition et à la programmation des projets.
- Améliorer la phase d'études préalables, notamment sur les aspects sociaux et les études de faisabilité des projets, ce qui est apparu, lors de l'étude, comme une faiblesse importante au niveau du processus d'intervention.

- Anticiper et programmer un « budget temps » pour la phase de préparation / concertation avec les ménages.
- Élaborer un guide méthodologique et de réflexion en vue d'aider à l'identification, la faisabilité, la programmation, le suivi et l'évaluation des projets de résorption de bidonvilles, dont l'objectif sera entre autres :
 - d'initier et de formaliser des démarches permettant d'apporter des réponses appropriées aux différentes situations;
 - de fournir des méthodes pour engager des projets à partir d'une liste de vérification de pré requis sur les aspects urbains, sociaux et financiers (de façon à éviter le refus du déplacement ou les blocages une fois les opérations engagées) ;
 - de gérer les changements intervenus au cours des opérations et de s'y adapter ;
 - de fournir des outils et des procédures pour évaluer les projets.
- Améliorer les méthodes de définition et de comparaison des coûts économiques d'une opération (coût

d'investissement et coût de fonctionnement¹⁴⁰), et introduire progressivement la notion de « coût global » de manière à effectuer des programmations plus en phase avec les moyens financiers disponibles, notamment ceux des collectivités locales.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent du MHUPV en partenariat avec Al Omrane et en collaboration avec la DGCL du ministère de l'Intérieur.

Fiche 4

Améliorer la conception des opérations, leur mise en œuvre et leur appropriation par les habitants

Enjeu - constat

L'installation et l'intégration des ménages sur leurs nouveaux lieux de vie s'accompagne de difficultés multiples provenant en général d'une conception urbanistique inadaptée ou d'aspects réglementaires ou normatifs (conditions du permis d'habiter, d'usage de la construction, d'accès aux compteurs d'eau et d'électricité, au titre foncier, etc.) souvent très éloignés des réalités et des attentes. Les familles doivent gérer une période transitoire en attendant de pouvoir s'installer sur les sites d'accueil (d'une durée de 15 mois en moyenne pour les opérations du PARHIB), ce qui les oblige, dans la plupart des cas, à louer un logement temporaire, contribuant ainsi à leur appauvrissement et au « glissement ». Ces mêmes familles se heurtent à des conditions d'installation dans les opérations, qui posent la question du contenu des cahiers des charges techniques : celles-ci les lotissements de résorption sont souvent ouverts « d'un coup » sur des surfaces parfois considérables. Il en résulte des chantiers qui s'étalent dans le temps et l'espace (20 années pour les plus importants). Les opérations sont par ailleurs livrées en phase « d'achèvement provisoire », sans les voies intérieures ou l'aménagement des espaces verts et publics, ce qui entraîne des conditions d'installation parfois très difficiles renforçant le mécontentement social.

Objectifs

- Adapter la conception des projets aux réalités socioéconomiques.
- Faciliter la période de transition des ménages avant leur installation sur le site d'accueil.
- Améliorer les conditions d'installation.

Recommandations

- Engager, dans le cadre d'une approche multidisciplinaire (architectes, urbanistes, sociologues) une réflexion sur la conception et l'urbanisme des opérations de résorption des bidonvilles autour des questions de la centralité, de la mixité sociale et fonctionnelle, de la hiérarchie des espaces, des normes urbaines et de la vie économique.

Cette initiative a pour objet d'améliorer la conception des espaces publics, des voies et de leur largeur, pour mieux structurer les nouveaux quartiers et les adapter aux pratiques des habitants.

- Faciliter la transition des ménages entre le bidonville et le site d'accueil. Faire de ce volet un critère de performance des interventions en cherchant à réduire au maximum la phase de transition ou en mettant en place des solutions d'hébergement transitoire, des compensations (comme à Essalam à Casablanca) ou des aides financières ciblées (ménages démunis, grandes familles).

¹⁴⁰ Le coût de fonctionnement peut représenter, même après actualisation, de trois à quatre fois le coût d'investissement, si on exclut du calcul le coût du foncier et des frais financiers.

- Favoriser l'ouverture progressive des opérations par tranches et l'échelonnement de l'arrivée des ménages, afin de réduire la phase de transition.
- Améliorer la phase d'installation des ménages sur les sites d'accueil à travers une meilleure gestion des chantiers et des dépôts de matériaux de construction.
- Revoir les conditions de livraison des opérations en l'absence de revêtement des voies internes et du drainage des eaux pluviales (ce qui oblige les ménages à s'installer dans des conditions souvent très difficiles, notamment l'hiver). Les prestations et les standards d'équipement des lotissements en auto construction doivent évoluer dans ce sens.
- Encourager les solutions d'équipements intermédiaires (comme par exemple à Borj Aoulout où des chemins piétons en béton reflué ainsi que des revêtements en bicouche sur les voies principales - avant leur réalisation finale en enrobé¹⁴¹ - ont été réalisés dès l'arrivée des premiers habitants, par Al Omrane).
- Proposer des aménagements évolutifs (souk pouvant évoluer en marché couvert, espaces pour les charrettes et les animaux à reconvertir en jardins, possibilités d'occupations temporaires du domaine public *via* l'autorisation de jardins privés en bordure des habitations, etc.) et des espaces réservés à des jardins de quartier qu'entreprendraient les habitants.
- Mettre en place des facilités ou des mesures incitatives pour encourager la réalisation des équipements de quartier ou de services de proximité cédés au privé (four hamam, crèches, petits commerces, etc.).
- Envisager dans les montages financiers des opérations, dès leur démarrage, la construction, de noyaux de centralité avec des commerces, des services, des équipements de première nécessité, quelques logements.
- Associer systématiquement dans les comités de pilotage des opérations et, suffisamment en amont, les administrations et organismes sectoriels, les collectivités responsables de la gestion des nouveaux quartiers ainsi que les familles installées au fur et à mesure de l'achèvement physique des opérations.
- Faciliter le traitement et la gestion des autorisations de lotir et de construire des dossiers VSB ainsi que la réception des opérations par le biais d'une circulaire interministérielle.
- Favoriser le recours à des AMO chargées d'assurer la coordination du pilotage technique et social des opérations ainsi que l'implication des acteurs locaux et déconcentrés (en s'inspirant notamment de l'expérience mise en place dans le cadre de la convention de mise à niveau de Sidi Moumen).

Responsabilité

Ces recommandations relèvent principalement d'Al Omrane, en collaboration avec le MHUPV.

141 Pour laquelle un financement est réservé une fois l'opération achevée.

Fiche 5

Améliorer la bonne gouvernance et la transparence des opérations de résorption des bidonvilles. Stabiliser et formaliser les procédures d'intervention dans les bidonvilles et les règles et modalités d'accès au relogement

Enjeu - constat

Les problèmes de ciblage, comme le glissement ou l'absence de maîtrise des listes des ménages bidonvillois, rencontrés dans les interventions amènent à s'interroger, pour une large part, sur leur bonne gouvernance, la transparence des procédures d'attribution et de contrôle par les partenaires engagés aux côtés d'Al Omrane, en premier lieu l'autorité locale. L'instabilité ou la remise en cause¹⁴² fréquente de ces procédures ou des règles et modalités d'accès au relogement ont été mis en avant par l'étude. Cette situation a un impact négatif sur la bonne marche des programmes locaux et entraîne beaucoup d'incertitudes sur leur conduite. Elle alimente l'appel d'air créé par le programme auprès des bidonvillois, les revendications individuelles et collectives.

Objectifs

- Renforcer la bonne gouvernance, la transparence et la confiance, essentielles à la réussite des projets et à l'adhésion des populations.
- Stabiliser et formaliser les procédures d'intervention dans les opérations de résorption et les règles et modalités d'accès au relogement.
- Renforcer les droits élémentaires des ménages relogés, qu'il s'agisse de l'accès à l'information, au logement ou aux actes administratifs.

Recommandations

- Définir un cadre légal fixant les droits, les critères d'accès et les obligations des ménages candidats au relogement, au même titre que pour le logement social¹⁴³.
- Élaborer par voie réglementaire un manuel de procédures des opérations de résorption de bidonvilles¹⁴⁴, dont l'objectif sera de définir :
 - les critères d'éligibilité des ayants droits, leur vérification par l'autorité locale, les modalités de recensement, les unités considérées et leur définition (ménages, baraques, zribas, etc.), les modalités d'accès au lot/logement (tirage au sort, par îlots, etc.) ;

- les dispositifs prévus en ce qui concerne la composition et l'authentification des listes des ménages attributaires, en préconisant notamment de rendre obligatoire l'affichage public de ces listes, en mettant en place des dispositifs de recours et de leur traitement, les modalités d'information des habitants, les dispositifs de recours et de doléances ou de résolution des conflits ;
- les modalités de commercialisation et d'accès à la propriété (paiement, établissement des actes officiels, enregistrement, frais, etc.) ;
- les mesures d'accompagnement des personnes dans leur déplacement, celles spécifiques aux personnes démunies ou reconnues malades ou trop âgées ;
- les adaptations et les marges de manœuvre possibles, les dispositifs d'arbitrage et leurs modalités de mise en œuvre (par exemple en recommandant la co-signature des décisions).

¹⁴² Par exemple le changement des modalités d'attribution effectué au niveau du projet de Carrières centrales.

¹⁴³ Cf. loi de finances 2010.

¹⁴⁴ Ce document n'existe pas aujourd'hui malgré l'élaboration d'un manuel de procédures en 2004 qui n'a pas été diffusé (*Manuel de procédures du PVSB*. Ministère délégué, chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, octobre 2004).

- Renforcer l'audit, l'évaluation et le contrôle des opérations par le biais de dispositifs d'enquêtes indépendantes chargés de vérifier la réalisation effective et la qualité des services publics rendus, de détecter les dysfonctionnements et de juger l'efficacité de la gestion des opérations ainsi que leur transparence.
- Renforcer les sanctions, les mesures disciplinaires ou les poursuites judiciaires à l'encontre des agents et des fonctionnaires impliqués dans des actions de corruption, de détournement de l'aide publique ou d'infractions aux lois ou règlements.

- Elaborer des codes de bonne conduite rappelant aux fonctionnaires, agents et personnels impliqués dans les opérations de résorption les principes de déontologie professionnelle relatifs à l'exercice de leur fonction.
- Donner réalité à une base de données nationale des ménages bénéficiaires de l'aide publique, à partir des recensements régionaux et locaux, afin de limiter le détournement de l'aide sociale.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent du MHUPV et du ministère de l'Intérieur / DGCL, en collaboration avec le ministère des Finances et AI Omrane.

Fiche 6

Renforcer la dimension sociale des opérations de résorption de bidonvilles

Enjeu - constat

Malgré les avancées enregistrées au démarrage du PVSB, l'accompagnement social reste encore très limité dans les opérations de résorption de bidonvilles. Il y a peu de dispositifs d'accompagnement des familles au déplacement dans les opérations engagées. Dans celles où des missions de ce type ont été mises en place, leur fonctionnement et leurs conditions d'exercice ainsi que leur intégration dans le dispositif opérationnel sont limités. Peu de délégués ou de cellule de maîtrise d'ouvrage sociale (MOS) sont mises en place aujourd'hui dans les filiales d'AI Omrane, cette activité étant souvent confondue avec la mission commerciale. Ces contraintes, déjà soulignées lors d'évaluations précédentes, posent la question de l'intégration de la dimension sociale dans les pratiques opérationnelles d'AI Omrane dans des contextes d'urgence, et celle des compétences et des ressources humaines nécessaires, à la fois en interne et en externe.

Objectifs

- Intégrer l'accompagnement social des familles dans les pratiques d'AI Omrane dans un contexte plus exigeant sur les conditions de déplacement, de mise en œuvre des opérations, d'accès à l'information, etc.
- Mieux articuler les aspects techniques et sociaux des interventions, en mettant en place une démarche de « gestion sociale des projets ».
- Capitaliser et valoriser les retours d'expériences et les pratiques d'accompagnement social.

Recommandations

- Diffuser le guide sur l'action sociale dans les projets de résorption de l'habitat insalubre (RHI)¹⁴⁵.
- Élaborer un manuel de procédures - cahier des charges de la mission d'accompagnement social à destination

¹⁴⁵ Guide de l'action sociale des projets de résorption de l'habitat insalubre, MHUPV, ADS, AFD, non publié.

des cadres d'Al Omrane et des acteurs de terrain. Préciser et formaliser « les missions et les procédures de gestion sociale des opérations ».

- Mettre à la disposition des habitants des supports de communication adaptés (vidéos didactiques, brochures en *darija*¹⁴⁶) pour leur expliquer le déroulement d'un projet de recasement, ses étapes, les démarches à accomplir, les moyens mis en œuvre pour faciliter leur déplacement (guichet unique, cellule MOS,...), les possibilités et conditions d'accès au crédit, au titre foncier, etc.
- Encourager le recours aux missions d'accompagnement social dans les projets d'Al Omrane. Améliorer et préciser les contrats, les conditions de mise en œuvre et de suivi, et intégrer leur financement dans les montages financiers des projets.
- Introduire le volet social et les actions prévues à cet effet dans les « fiches de mises en chantier des projets » d'Al Omrane, en cours d'élaboration.
- Renforcer les outils d'analyse sociale qui restent encore faiblement appropriés, les enquêtes sociales et les diagnostics socioéconomiques en amont des interventions.
- Étendre le dispositif d'accompagnement social des projets au sein des filiales d'Al Omrane, encourager le recrutement des assistants, délégués et responsables MOS¹⁴⁷, préciser leur rôle, leurs missions ainsi que leur positionnement dans l'organigramme des filiales.

- Engager au niveau des filiales d'Al Omrane des formations continues sur l'accompagnement social dans les opérations de résorption des bidonvilles. Développer des outils et des moyens de réflexion basés sur l'écoute, la connaissance et la compréhension des attentes des habitants, pour mieux communiquer et agir dans le cadre des projets.
- Relancer à un niveau plus large la réflexion sur la formation Accompagnement social des projets (ASP) et MOS, les partenariats avec les établissements de formation, l'Institut national d'aménagement et d'urbanisme (INAU), et sur la coordination des actions envisagées dans ce domaine (formation universitaire, formation continue).
- Organiser un atelier d'échanges avec des délégués MOS et chargés des cellules VSB, à partir de la restitution de l'étude d'impact du PARHIB.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent principalement d'Al Omrane, en collaboration avec le MHUPV, du ministère du Développement social, de la famille et de la Solidarité et l'Agence de Développement Social (ADS).

¹⁴⁶ Arabe dialectal marocain.

¹⁴⁷ Schéma directeur Ressources Humaines, Phase 2, référentiel Métiers et Compétences, version finale, 26 mai 2006.

Fiche 7

Faire évoluer la mission des chefs de projet face à des contextes opérationnels plus complexes

Enjeu - constat

Les chefs de projet (CdP) d'Al Omrane, chargés de la réalisation et du pilotage des opérations de résorption de bidonvilles dans les délais et les coûts prévus, ont un rôle clef dans la mise en œuvre du PVSB. Leur cœur de métier, principalement technique, s'élargit aujourd'hui à de nouvelles préoccupations, face à l'évolution des projets et à leur plus grande complexité. Ces évolutions exigent l'acquisition de nouvelles compétences organisationnelles, relationnelles et sociales ainsi que des capacités de coordination et de management de l'intervention des différentes parties prenantes des projets. Ceci requiert de pouvoir faire évoluer leurs rôles et leurs responsabilités, d'adapter leur mission à ces nouvelles exigences.

Objectifs

- Renforcer les compétences des CdP d'Al Omrane et leurs capacités en gestion et maîtrise du pilotage de projet, face à des contextes d'intervention plus complexes.

Recommandations

- Promouvoir la dimension managériale de l'activité des CdP et l'intégration des différentes composantes (technique, commerciale et sociale, avec les partenaires et les habitants), nécessaires à la réussite des projets.
- Poursuivre les efforts engagés pour améliorer la coordination de la mission du CdP avec la partie commerciale des projets, dès leur lancement.

- Faire progressivement évoluer le rôle et l'organisation des CdP, formaliser les niveaux de compétences et les définitions de poste, selon les catégories (niveaux 1, 2 et 3).
- Mettre en place des actions de formation sur le management des équipes et des personnes, l'organisation de projets complexes et l'intermédiation avec les partenaires externes.
- Favoriser les échanges et les retours d'expérience entre les CdP impliqués sur le terrain.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent essentiellement d'Al Omrane.

5.2.3 Accès au logement

Fiche 8

Diversifier les possibilités d'accès au logement

Enjeu - constat

Les difficultés d'accès au logement rencontrées par une partie des bidonvillois, ainsi que les problèmes de ciblage et de glissement rencontrés dans les opérations du PARHIB montrent les effets négatifs d'une offre trop standardisée. Les actions dans ce domaine devraient privilégier des réponses en logement adaptées aux situations démographiques, sociales et économiques des ménages, et tenant davantage compte de leurs choix et préférences. Ceci suppose de pouvoir agir à la fois sur les composantes de l'offre (types de produit, tailles, situations, etc.) et sur les dispositifs d'accès au financement du logement (voir fiche 10), les réglementations, les normes d'habitat ou techniques.

Objectif

- Diversifier l'offre en logements de résorption et mieux ajuster les réponses aux caractéristiques socio-démographiques et économiques des ménages et à leurs préférences.

Recommandations

- Envisager la possibilité d'offrir aux ménages des solutions de logement diversifiées, en termes de produits (lots en auto construction, en association, logements collectifs, semi construits, etc.), d'emplacements par rapport au bidonville, aux lieux d'emplois, et de modes de financement, en introduisant des critères simples et « objectifs », facilement identifiables, comme la taille de la famille, l'âge ou le statut matrimonial du chef de ménage. Encourager et développer notamment :
 - le recours aux investisseurs ou aux propriétaires fonciers privés dans les contextes à forte valeur foncière, pour réaliser des immeubles mixtes ;
 - leur participation :
 - sur le principe de l'association (*chrik*), en tirant partie de l'expérience du « tiers associé » et en améliorant ses conditions de mise en œuvre et de régulation (voir fiche 9) ;

- en mettant en place des incitations et des « droits de développement supplémentaires » en s'inspirant des expériences initiées par Idmak Saken à Casablanca ;
- le « bi familial programmé »¹⁴⁸ (plutôt que subi), en l'autorisant et en le réglementant au niveau des filiales ;
- des solutions de logements évolutifs (une pièce cuisine - *bit* ou l'*cousina*) avec des réglementations adaptées (au niveau du permis d'habiter, de l'accès aux compteurs d'eau et d'électricité) ;
- une offre de logements locatifs (mesure envisagée par le ministère de l'Habitat).
- Offrir aux investisseurs privés différentes possibilités foncières (lots, lots), adapter les possibilités d'occupation (commerce) et la conception des logements aux solutions envisagées (surface, hauteur, coefficient d'occupation des sols).
- Mettre en place des démarches, des méthodes (enquête sociale, etc.) et des moyens permettant de rapprocher l'offre avec les profils et les demandes des familles (recommandation commune à la fiche « financement du logement »). Privilégier le traitement des groupes à

¹⁴⁸ Qui consiste à permettre à deux ménages de s'associer sur un même lot, même si l'un des deux n'est pas attributaire.

situations spécifiques (ménages insolvables, grandes familles, personnes âgées, reconnues malades ou isolées).

- Agir sur la subvention en introduisant des critères d'aide à la personne, destinés à soutenir les ménages les plus pauvres ou à situations spécifiques, à travers des aides financières ou en nature (matériaux de construction,

accompagnement technique, etc.), des critères géographiques¹⁴⁹.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent de la responsabilité d'Al Omrane, du MHUPV, du ministère du Développement social, de la Famille et de la Solidarité / ADS.

Fiche 9

Capitaliser et améliorer l'expérience de « tiers associé »

Enjeu - constat

Le dispositif de « tiers associé » à Casablanca a permis à près de 70 % des ménages bidonvillois de devenir propriétaires d'un logement, sans s'endetter ou sans avoir à revendre leur « bon »¹⁵⁰, grâce au levier de financement généré par cette formule. Cette expérience constitue une réponse originale, en particulier pour les plus démunis, alors que le financement du logement apparaît comme l'une des plus grandes difficultés rencontrées par les familles. Elle a, par ailleurs, permis d'améliorer la qualité de construction, comparée à l'auto-construction traditionnelle, en même temps que d'importantes possibilités de mixité sociale au niveau des opérations. Elle offre des perspectives intéressantes dans le cadre de l'extension du dispositif qui est prévue pour les prochaines opérations de relogement à Casablanca. Elle a rencontré cependant des difficultés, notamment du fait des litiges entre les binômes et les tiers associés, qui risquent de compromettre son plein succès et l'intérêt des investisseurs potentiels.

Objectif

- Capitaliser, améliorer et réguler le dispositif « tiers associé », cet objectif s'inscrivant dans la perspective de son extension au « nouveau programme de résorption des bidonvilles du Grand Casablanca ».

Recommandations

- Capitaliser et évaluer le dispositif de « tiers associé » à partir des expériences existantes (Essalam, Madinat Errahma, Lahraouiyne et Carrières centrales). Améliorer ce dispositif par un encadrement et un contrôle plus adaptés, en apportant des réponses appropriées, en concertation avec les acteurs locaux (autorité locale, communes, notaires, associations de quartier).

- Encourager la mise en place de dispositifs de médiation (commissions mixtes, associations d'habitants chargées d'examiner les litiges et les différends entre binômes et tiers associés et de trouver des solutions à l'amiable, avant le recours en justice.
- Contrôler l'occupation des rez-de-chaussée commerciaux et des terrasses en prévenant la reformation d'habitat précaire ou insalubre ou la rebidonvillisation au sein des immeubles.
- Mettre en place des mesures incitatives pour permettre à Al Omrane de délivrer les contrats de vente et favoriser l'accès aux titres fonciers en copropriété.

149 En référence au cas d'Agadir où le coût des logements est beaucoup plus élevé qu'ailleurs, du fait des normes antisismiques.

150 Bon nominatif octroyé par Al Omrane au ménage attributaire d'une opération de résorption.

- Mettre en place, en amont des projets, des moyens d'information et d'appui des ménages sur le dispositif, ses possibilités et les droits et obligations s'y rapportant.

Responsabilité

Al Omrane, MHUPV, autorité locale /DGCL, collectivités locales.

Fiche 10

Offrir aux ménages des solutions diversifiées de financement de leur logement

Enjeu - constat

Le financement du logement reste un problème majeur pour une grande partie des ménages, en particulier ceux qui ont les plus bas revenus ou des revenus irréguliers. La faible contribution du crédit bancaire, en dépit de l'existence du FOGARIM (un peu moins de 1/5 des ménages) traduit les difficultés de la pénétration du crédit hypothécaire et de son adaptation au financement de l'auto construction, qui demeure le mode d'accès préférentiel des ménages marocains au logement. L'endettement auprès des banques est une contrainte majeure pour les ménages alors que sont signalées des difficultés de recouvrement dans plusieurs villes et que les risques augmentent de voir les impayés s'accumuler. L'étude confirme l'existence de ménages pauvres, en situation de précarité économique et sociale, pour lesquels aucune solution de financement conventionnelle n'est adaptée.

Ces difficultés interpellent les responsables du PVSB et les partenaires engagés à leurs côtés au moment où le programme va devoir affronter de nouveaux défis. Elles posent la question du financement de l'accès aux produits proposés (logements collectifs, habitat auto construit), face à des situations socioéconomiques diversifiées et des actions et mesures à mettre en place pour y répondre.

Objectif

- Diversifier et adapter les solutions et les possibilités de financement des logements de résorption.

Recommandations

- Engager une réflexion sur le financement de l'habitat auto-construit associant les banques et les institutions de microfinance, concernant notamment les taux d'intérêt, la durée des crédits, l'étalement de la construction dans le temps, l'information, la gestion, le contrôle et l'accompagnement sur le terrain des familles par les organismes de crédit.
- Diversifier les solutions de financement de l'accession sociale à la propriété. Encourager les alternatives au crédit hypothécaire (microcrédit, recours à l'associé ou

au tiers associé, cofinancement,...) [recommandation commune à la fiche n° 11].

- Réfléchir à de nouveaux produits financiers, sur le modèle de l'épargne logement (récemment instituée), l'accession progressive et/ou partielle, la location-vente, le crédit progressif, etc.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent du MHUPV et du ministère des Finances en collaboration avec Al Omrane, des banques et des institutions de microfinance.

Fiche 11

Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages au crédit logement

Enjeu - constat

En dépit des initiatives engagées par le ministère de l'Habitat depuis 2005 (promotion du dispositif FOGARIM par la formation et l'accompagnement aux crédits, partenariats entre les institutions de microcrédits et les banques, caravane d'information sur le FOGARIM, guichets FOGARIM au sein des Inspections régionales, etc.), les actions d'accompagnement au financement du logement sont aujourd'hui moins visibles sur le terrain. Les ménages rencontrent des difficultés pour estimer leur besoins financiers (coût de construction auquel s'ajoutent les taxes et autorisations diverses, les consommations d'eau et d'électricité). Ils manquent d'information et de connaissance sur les possibilités de financement, les conditions d'octroi des crédits et les droits et obligations s'y rapportant.

Ces constats posent la question des dispositifs de proximité à mettre en place pour accompagner les familles dans le financement de leur logement.

Objectif

- Redynamiser sur le terrain les actions d'information et d'accompagnement des ménages en matière de financement.

Recommandations

- Réfléchir à de nouveaux produits financiers sur le modèle de l'épargne logement (récemment instituée), l'accession progressive et/ou partielle, la location-vente, le crédit progressif, etc.
- Mise en place d'un groupe de travail, chargé de :
 - proposer et redéfinir des mesures et des actions :
 - d'information, de communication et d'accompagnement des ménages dans le financement de leur logement ;
 - de renforcement sur le terrain des approches préventives afin de mieux évaluer la capacité d'emprunt et la solvabilité des familles et d'anticiper les risques d'impayés ;
 - de formations au profit des agents et cadres des différentes parties prenantes engagées ;

- de renforcer le rôle et la mission des dispositifs de proximité, notamment les guichets FOGARIM au sein des Inspections régionales et des délégations préfectorales du MHUPV, des guichets uniques lorsqu'ils existent ;
- de réactiver les partenariats avec le secteur privé (banques, institutions de microfinance, etc.).

- Anticiper les risques d'impayés et mettre en place des mesures auprès des ménages en situation de surendettement.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent du MHUPV (en collaboration avec Al Omrane) et du ministère des Finances. Elles pourraient être au préalable discutées au sein d'un groupe de travail constitué au minimum de :

- la direction de la Promotion immobilière et la direction de l'Habitat social du MHUPV,
- Al Omrane,
- la division du Crédit du ministère des Finances.

5.2.4 Suivi-évaluation

Fiche 12

Améliorer les indicateurs de suivi et de performance des opérations

Enjeu - constat

Il apparaît important d'améliorer le suivi des opérations de résorption de bidonvilles au regard des constats et des enjeux soulevés par l'étude d'impact. Cet objectif s'inscrit en continuité avec les efforts déployés par AI Omrane pour faciliter la circulation de l'information et des données, à travers la base de données constituée. Cette amélioration concerne le suivi des opérations, de leurs résultats et le reporting. Les critères de suivi sont en effet essentiellement axés, aujourd'hui, sur l'avancement des opérations. Les indicateurs de résultats existants, physiques et financiers, rendent insuffisamment compte de la performance globale et des aspects qualitatifs des interventions.

Objectif

- Améliorer les méthodes et les indicateurs de suivi et d'évaluation de la performance des opérations.

Recommandations

- Clarifier la notion d'avancement physique des opérations par AI Omrane et sa mesure (technique ou financière).
- Redéfinir le critère d'achèvement des opérations de recasement, qui ne rend pas compte de la réalité de la situation. Les opérations sont en effet aujourd'hui considérées comme terminées alors que les travaux ne sont pas achevés (revêtements des voies intérieures, aménagement des abords ou des espaces verts). Introduire dans le suivi de l'avancement des opérations les notions d'achèvement provisoire et d'achèvement définitif.
- Inclure dans le suivi des opérations :
 - des indicateurs de résultats après leur achèvement physique, en complément des données de production (unités de logement produites) et de suivi commercial et financier. Adopter la grille des indicateurs de résultats mise au point à cet effet lors du suivi des opérations du PARHIB¹⁵¹ ;

- des indicateurs relatifs à la gestion sociale des opérations. Adopter la grille mise au point à cet effet lors du suivi des opérations du PARHIB.

- Améliorer le contenu des fiches de suivi type des opérations, en s'inspirant des « fiches techniques d'identification et de suivi » du PARHIB¹⁵².
- Élaborer à l'attention des cadres et des CDP d'AI Omrane un document de référence précisant la définition des termes et notions employés dans la mise en œuvre et le suivi technique, commercial et financier des opérations.
- Améliorer le reporting des opérations pour documenter leur déroulement et le processus de mise en œuvre.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent essentiellement d'AI Omrane.

¹⁵¹ Sept critères principaux permettent de rendre compte des résultats d'une opération à ses différents stades et sur des dimensions différentes (physique, commercial, foncier).

¹⁵² Les opérations du PARHIB ont fait l'objet d'une « fiche technique d'identification des projets », mise au point par AI Omrane et l'AFD au titre du suivi technique du PARHIB.

Fiche 13

Approfondir la connaissance et le suivi de l'impact économique et social des opérations de relogement

Enjeu - constat

L'étude d'impact des opérations du PARHIB a constitué une première, tant par ses objectifs que par l'importance et la diversité des opérations étudiées et des thématiques abordées. Elle a contribué à améliorer la connaissance sur l'action engagée, la situation des familles relogées, l'évolution de leurs conditions d'existence et les dynamiques de changement. Elle a testé et construit une méthode qui constitue un référentiel dans ce nouveau champ d'étude. Le travail engagé gagnerait à être poursuivi et enrichi afin de compléter les connaissances sur certains aspects des interventions.

Objectif

- Approfondir la connaissance et le suivi de l'impact économique et social des opérations de résorption de bidonville en prolongement de l'étude du PARHIB.

Recommandations

- Élaborer un document de référence sur les études d'impact des opérations de résorption de bidonvilles, les approches conceptuelles, méthodologiques et pratiques.
- Produire une grille d'analyse (critères et indicateurs) de l'impact social des opérations en adoptant, dès le lancement de l'étude, une gestion axée sur les résultats.

- Apporter des éclairages complémentaires sur certains aspects, notamment l'impact financier et économique, auprès des femmes, des ménages relogés en habitat collectif et des ménages sortis des projets.

- Réaliser des enquêtes auprès de ménages attributaires qui ne sont pas installés sur le site d'accueil, dans le but de mieux comprendre les difficultés rencontrées, les raisons éventuelles de la revente ou de l'attente, etc. Constituer une base de données d'un échantillon d'attributaires pour suivre les évolutions et les trajectoires.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent du MHUPV et d'Al Omrane.

5.5.5 Capitalisation - valorisation - communication

Fiche 14

Valoriser et diffuser les résultats et les enseignements de l'étude d'évaluation et d'impact en les insérant dans le cadre des autres réflexions en cours

Enjeu - constat

L'achèvement de l'étude d'évaluation et d'impact des opérations du PARHIB est l'occasion d'organiser une restitution de ses résultats et la mise en débat des recommandations, une fois l'étude validée par AI Omrane. La valorisation de ce travail et son inscription dans les réflexions en cours nécessitent d'en assurer la diffusion, non seulement au sein de la holding et de ses filiales, mais également auprès des partenaires concernés, de communiquer sur ses objectifs et son contenu et d'organiser sa restitution aux différents niveaux de responsabilité identifiés par l'étude.

Ces débats offriront à AI Omrane une opportunité de communication interne et externe, favoriseront les échanges entre le siège et les filiales, valoriseront l'action des responsables et des cadres des filiales sur le terrain (chefs d'Unités de gestion de projet - UGP, CDP, responsables commerciaux, délégué MOS, etc.) et permettront d'échanger sur les pratiques et les perceptions autour de la mise en œuvre du programme VSB.

Objectifs

- Valoriser, diffuser et mettre en débat les résultats et les recommandations de l'étude d'évaluation et d'impact.
- Apprécier les opportunités et les niveaux d'action, organiser les interactions et les cadres de concertation ainsi que les possibilités d'inscrire certaines des recommandations dans les plans d'action pour la période à venir.
- Organiser les actions d'information et de sensibilisation en s'assurant du partage des objectifs au niveau décisionnel.

Recommandations

- Diffuser et valoriser les résultats et les recommandations de l'étude d'évaluation et d'impact aux différents niveaux de responsabilité concernés (AI Omrane, MHUPV, ministère de l'Intérieur/DGCL, ministère des Finances, etc.).
- Communiquer à l'externe, sur l'action d'AI Omrane dans la résorption des bidonvilles ;

- Tirer profit de l'étude pour renforcer la communication interne d'AI Omrane et les échanges de pratiques au sein de l'organisation.
- Capitaliser le travail entrepris à travers une publication des travaux et résultats de l'étude d'impact visant en particulier le milieu universitaire, les chercheurs en sciences sociales et humaines et les professionnels engagés dans le champ social.
- Engager une réflexion sur l'évaluation et l'impact des opérations au sein d'un groupe de travail MHUPV / AI Omrane, pour en capitaliser les résultats et formuler des recommandations.

Responsabilité

Ces recommandations relèvent d'une collaboration AI Omrane / MHUPV.

Tableau 3. Synthèse des recommandations

Recommandations	Types d'action	Niveau d'action	Priorité
STRATEGIE D'INTERVENTION			
Réinterroger l'action de l'État en faveur des bidonvilles dans la perspective de la politique de la Ville et de la régionalisation avancée	Orientations de nature politique et stratégique	Interministériel	Action en cours. Opportunité importante
Améliorer la soutenabilité sociale et l'efficacité des opérations de résorption des bidonvilles	Id.	Id.	Id.
DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS			
Améliorer le processus d'identification-programmation des interventions	Renforcer les savoirs faire et les méthodes de travail	MHUPV / AI Omrane	Actions à mettre en place progressivement
Améliorer la conception des opérations, leur mise en œuvre et leur appropriation par les habitants	Études / Mesures techniques, réglementaires et sociales	MHUPV / AI Omrane	Actions à engager rapidement
Stabiliser et formaliser les procédures d'intervention dans les bidonvilles et les règles et modalités d'accès au logement	Mesures à caractère réglementaire (voire législatif)	MHUPV + ministère de l'Intérieur / DGCL	Action à engager rapidement
Renforcer la dimension sociale des opérations de résorption de bidonvilles	Renforcer les compétences, la formation, les méthodes, la communication	AI Omrane / MHUPV	Actions à mettre en place progressivement
Faire évoluer la mission des chefs de projet face à des contextes opérationnels plus complexes	Renforcer les compétences, la formation, le management	AI Omrane	Actions à mettre en place progressivement
ACCES AU LOGEMENT			
Diversifier les possibilités d'accès au logement	Mesures à caractère réglementaire, commercial, financier, social	MHUPV / AI Omrane + ministère des Finances	Actions à mettre en place progressivement
Capitaliser et améliorer l'expérience « tiers associé »	Étude / Contrôle et encadrement public / Information	AI Omrane / MHUPV + ministère de l'Intérieur DGCL	Action à engager rapidement
Offrir aux ménages des solutions diversifiées de financement de leur logement	Étude / Mesures à caractère réglementaire ou législatif	AI Omrane / MHUPV + ministère des Finances	Actions à mettre en place progressivement
Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages au crédit logement	Information / Communication / Accompagnement des familles	MHUPV / AI Omrane + ministère des Finances	Action à engager rapidement
SUIVI-EVALUATION			
Améliorer les indicateurs de suivi et de performance des opérations	Gestion de projet / Outils et méthodes	AI Omrane	Action à engager rapidement
Approfondir la connaissance et le suivi de l'impact économique et social des opérations de logement	Étude / Outils et méthodes	MHUPV / AI Omrane	Actions à mettre en place progressivement
CAPITALISATION-VALORISATION-COMMUNICATION			
Valoriser et diffuser les résultats et les enseignements de l'étude d'évaluation et d'impact	Mise en débat public / Communication / Formation / Publication	AI Omrane / MHUPV	Action à engager rapidement

Synthèse des recommandations

Objectifs	Préconisations	Responsabilité
STRATEGIE D'INTERVENTION		
Réinterroger l'action de l'État en faveur des bidonvilles dans la perspective de la politique de la Ville et de la régionalisation avancée	→ Interroger l'action en faveur des bidonvilles dans la perspective de la politique de la Ville et de la régionalisation avancée	Interministérielle
	→ Engager une réflexion sur l'action publique territoriale en direction des quartiers insalubres, précaires, dégradés, défavorisés, etc., sa gouvernance et les modalités de sa prise en charge	MHUPV
	→ Questionner le ciblage des ressources financières publiques et le dispositif de l'aide existante sur le PVS	MHUPV Ministère des Finances
Améliorer la soutenabilité sociale et l'efficience des opérations de résorption des bidonvilles	→ Engager un débat sur l'amélioration de l'action en faveur des bidonvilles, son contenu, ses objectifs, la place de la dimension sociale	MHUPV M. Intérieur / DGCL M. du Dev. social / ADS
	→ Instituer un comité interministériel de réflexion et de coordination des actions en réactivant le comité national de suivi du PVS	MHUPV M. des Finances
	→ Mettre au point une nouvelle génération de contrats de ville élargissant leur contenu à des objectifs de soutenabilité sociale et de consultation des habitants	MHUPV M. Intérieur / DGCL M. du Dev. social / ADS
	→ Redéfinir les objectifs et le contenu des conventions d'opération en précisant les résultats à atteindre, les critères à prendre en compte et les engagements des parties prenantes concernées	MHUPV et départements concernés
	→ Relancer les partenariats, les conventions et les contrats programme avec les acteurs du développement économique, social au titre des programmes ou initiatives en cours	MHUPV et départements concernés
	→ Réaliser un état des lieux des bidonvilles restants à partir de critères permettant de qualifier les situations (taille, profils socioéconomiques, ancienneté, situation urbaine)	MHUPV Inspections régionales
	→ Définir des CDMT sectoriels destinés à planifier la participation budgétaire des départements impliqués dans le PVS	MHUPV M. des Finances
	→ Généraliser dans les conventions d'opération l'obligation de réalisation et de financement des équipements sociocollectifs	MHUPV et départements concernés
	→ Intégrer dans les programmations le principe d'équipements prioritaires (santé, enseignement) et de services de base (sécurité, voirie, éclairage)	MHUPV
	→ Inscrire dans les conventions d'opération un « volet social » précisant les actions à entreprendre et les dispositifs et mesures à mettre en œuvre	MHUPV M. Intérieur / DGCL M. du Dev. social / ADS
	→ Encourager la mise en place de dispositifs d'accompagnement et d'insertion socioéconomique des ménages à plus long terme sur les sites de relogement à enjeux sociaux élevés	DGCL / Collect. locales M. du Dev. social / ADS AFD

DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS		
Objectifs	Préconisations	Responsabilité
Améliorer le processus d'identification-programmation des interventions	→ Mettre en place des méthodes de travail permettant d'associer le plus en amont possible les divers intervenants à la définition et à la programmation des projets	MHUPV M. Intérieur / DGCL M. du Dev. social / ADS
	→ Améliorer la phase d'études préalables notamment sur les aspects sociaux et les études de faisabilité des projets	AI Omrane M. du Dev. social / ADS
	→ Élaborer un guide méthodologique et de réflexion en vue d'aider à l'identification, la faisabilité, la programmation, le suivi et l'évaluation des projets de résorption de bidonvilles	MHUPV AI Omrane
	→ Améliorer les méthodes de définition et de comparaison des coûts économiques d'une opération. Introduire progressivement la notion de « coût global »	AI Omrane M. des Finances
Améliorer la conception des opérations, leur mise en œuvre et leur appropriation par les habitants	→ Engager une réflexion sur la conception et l'urbanisme des opérations de résorption des bidonvilles	MHUPV AI Omrane
	→ Améliorer la transition des ménages entre le bidonville et le site d'accueil. Faire de ce volet un critère de performance des interventions	MHUPV AI Omrane M. Intérieur / DGCL
	→ Favoriser l'ouverture progressive des opérations par tranches et l'échelonnement de l'arrivée des ménages	AI Omrane
	→ Améliorer la phase d'installation des ménages sur les sites d'accueil à travers une meilleure gestion des chantiers et des dépôts de matériaux de construction	AI Omrane
	→ Revoir les conditions de livraison des opérations. Faire évoluer les prestations et les standards d'équipement des lotissements en auto construction. Proposer des aménagements évolutifs	AI Omrane
	→ Mettre en place des facilités ou des mesures incitatives pour encourager la réalisation des équipements de quartier relevant du secteur privé (four hammam, crèches, etc.)	MHUPV AI Omrane
	→ Envisager dans le montage des opérations, la construction d'un « noyau » multi fonctionnel avec commerces, services, équipements de première nécessité, logements	MHUPV AI Omrane
	→ Associer dans les comités de pilotage des opérations, et suffisamment en amont, les parties prenantes chargées de gérer les nouveaux quartiers et les familles concernées	MHUPV M. Intérieur / DGCL
Stabiliser et formaliser les procédures d'intervention dans les bidonvilles et les règles et modalités d'accès au relogement	→ Favoriser le recours à des missions AMO chargées d'assurer le pilotage technique des opérations et la coordination multi acteurs	MHUPV M. Intérieur / DGCL
	→ Élaborer un manuel de procédures des opérations de résorption de bidonvilles	MHUPV AI Omrane
	→ Envisager au plan légal la fixation des critères d'accès des attributaires au programme, au même titre que pour le logement social	MHUPV

DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS		
Objectifs	Préconisations	Responsabilité
Renforcer la dimension sociale des opérations de résorption de bidonvilles	→ Diffuser le guide sur l'action sociale dans les projets de RHI	MHUPV
	→ Élaborer un cahier des charges des missions et des procédures de gestion sociale des opérations à destination des cadres d'Al Omrane	Al Omrane
	→ Mettre à la disposition des habitants des supports de communication adaptés sur le relogement	MHUPV Al Omrane
	→ Encourager le recours aux missions ASP des habitants. Améliorer les contrats, leurs conditions de mise en œuvre et de suivi et intégrer leur financement dans le montage des projets	Al Omrane
	→ Introduire le volet social dans les « fiches de mise en chantier des projets » d'Al Omrane en cours d'élaboration	Al Omrane
	→ Renforcer les enquêtes sociales et les diagnostics socioéconomiques en amont des interventions	MHUPV Al Omrane
	→ Étendre le dispositif ASP au sein d'Al Omrane, encourager le recrutement de chargés de MOS, préciser leurs rôles et missions et leur positionnement dans l'organigramme	Al Omrane
	→ Engager au niveau des filiales des formations continues en matière d'ASP dans les opérations de résorption des bidonvilles	Al Omrane
	→ Relancer à un niveau plus large la réflexion sur la formation ASP - MOS, les partenariats avec les établissements de formation (INAU)	Al Omrane
Faire évoluer la mission des CDP face à des contextes opérationnels plus complexes	→ Organiser un atelier d'échanges avec des délégués MOS et chargés des cellules VSB à partir de la restitution de l'étude d'impact	Al Omrane
	→ Promouvoir la dimension managériale de l'activité des CDP et l'intégration des différentes composantes (technique, commerciale et sociale) nécessaires à la réussite des projets	Al Omrane
	→ Poursuivre les efforts engagés pour améliorer la coordination de la mission du CDP avec la partie commerciale des projets dès leur lancement	Al Omrane
	→ Faire progressivement évoluer le rôle et l'organisation des CDP, formaliser les niveaux de compétences et les définitions de poste	Al Omrane
	→ Mettre en place des actions de formation sur le management des équipes et des personnes, l'organisation de projets complexes, l'intermédiation avec les partenaires externes	Al Omrane
	→ Favoriser les échanges et les retours d'expérience entre les CDP impliqués sur le terrain	Al Omrane

ACCES AU LOGEMENT		
Objectifs	Préconisations	Responsabilité
Diversifier les possibilités d'accès au logement	→ Envisager la possibilité d'offrir aux ménages des solutions diversifiées de logement en termes de produits, d'emplacements et de modes de financement	MHUPV M. des Finances
	→ Mettre en place des méthodes et des moyens permettant de rapprocher l'offre avec les demandes. Privilégier le traitement des groupes à situations spécifiques	
	→ Offrir aux investisseurs privés différentes possibilités foncières (îlots, lots), adapter les possibilités d'occupation (commerce) et la conception des logements aux solutions envisagées (surfaces, hauteurs, coefficient d'occupation du sol - COS)	MHUPV Al Omrane
	→ Agir sur la subvention en introduisant des critères d'aide à la personne, destinés à soutenir les ménages les plus pauvres	MHUPV M. des Finances
Capitaliser et améliorer l'expérience de « tiers associé »	→ Capitaliser et évaluer l'expérience de « tiers associé » à partir des expériences existantes (Essalam, Madinat Errahma, Carrières centrales)	MHUPV Al Omrane
	→ Constituer des commissions de contrôle et de médiation chargées d'examiner les litiges entre binômes et tiers associés, de contrôler l'occupation des RDC commerciaux et des terrasses, de régulariser l'occupation des immeubles	MHUPV / I.R M. Intérieur / DGCL Collectivités locales
	→ Mettre en place des mesures incitatives pour permettre à Al Omrane de délivrer les contrats de vente et favoriser l'accès aux titres fonciers en copropriété	Al Omrane
	→ Mettre en place en amont des projets des moyens d'information et d'appui des ménages sur le dispositif, ses possibilités, les droits et obligations s'y rapportant	MHUPV / I.R M. Intérieur / DGCL Collectivités locales
Offrir aux ménages des solutions diversifiées de financement de leur logement	→ Engager une réflexion sur le financement de l'habitat auto construit associant les banques et les institutions de microfinance (IMF)	MHUPV M. des Finances Banques / IMFs
	→ Diversifier les solutions de financement de l'accession sociale à la propriété. Encourager les alternatives au crédit hypothécaire (recours à l'associé ou au tiers associé, cofinancement, etc.)	MHUPV M. des Finances
	→ Réfléchir à de nouveaux produits financiers sur le modèle de l'épargne logement, de l'accession progressive et/ou partielle, de la location-vente, du crédit progressif, etc.	MHUPV M. des Finances
Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages au crédit logement	→ Mise en place d'un groupe de travail chargé : • de proposer des mesures et des actions d'information, de communication et d'accompagnement des ménages dans le financement de leur logement • de renforcer le rôle et la mission des guichets FOGARIM au sein des Inspections Régionales et des délégations préfectorales du MHUPV, des guichets uniques • de réactiver les partenariats publics privés (ministères, banques, IMF, etc.) → Anticiper les risques d'impayés et mettre en place des mesures auprès des ménages en situation de surendettement	MHUPV M. des Finances CCG

SUIVI-EVALUATION		
Objectifs	Préconisations	Responsabilité
Améliorer les indicateurs de suivi et de performance des opérations	→ Clarifier la notion d'avancement physique des opérations par AI Omrane et sa mesure	AI Omrane
	→ Redéfinir le critère d'achèvement des opérations de recasement. Distinguer les notions d'achèvement provisoire et d'achèvement définitif	AI Omrane
	→ Introduire dans le suivi des opérations des indicateurs de résultats après leur achèvement physique et des indicateurs relatifs à la gestion sociale des opérations	AI Omrane
	→ Améliorer le contenu des fiches de suivi type des opérations en s'inspirant des « fiches techniques d'identification et de suivi » du PARHIB	AI Omrane
	→ Élaborer à l'attention des cadres et des CDP d'AI Omrane un document de référence et de définition des termes et notions employés dans la mise en œuvre et le suivi technique, commercial et financier des opérations	AI Omrane
	→ Améliorer le reporting des opérations pour documenter leur déroulement et le processus de mise en œuvre	AI Omrane
Approfondir la connaissance et le suivi de l'impact économique et social des opérations de relogement	→ Élaborer un document de référence sur les études d'impact des opérations de résorption de bidonvilles, les approches conceptuelles, méthodologiques et pratiques	MHUPV
	→ Produire une grille d'analyse (critères et indicateurs) de l'impact des opérations	
	→ Apporter des éclairages complémentaires sur certains aspects des opérations (impact financier et économique, auprès des femmes, des ménages sortis des projets, des ménages relogés en habitat collectif)	MHUPV

CAPITALISATION - VALORISATION - COMMUNICATION		
Valoriser et diffuser les résultats et les enseignements de l'étude d'évaluation et d'impact	→ Diffuser et valoriser les résultats et les recommandations de l'étude d'impact	AI Omrane
	→ Tirer profit de l'étude pour renforcer la communication interne sur l'action d'AI Omrane dans la résorption des bidonvilles et les échanges au sein de l'organisation	AI Omrane
	→ Capitaliser le travail entrepris à travers une publication des travaux et résultats de l'étude d'impact	AI Omrane

Sources : Gret-AREA.

Annexe 1. Méthodologie de l'enquête

La mise en œuvre de l'étude d'impact a été effectuée à partir de deux approches complémentaires :

- **Une approche qualitative**

- de cadrage général, menée à partir d'observations et d'interviews préalables sur le terrain ;

- sur des thèmes et des aspects spécifiques de l'impact (intégration urbaine, financement du logement, etc.) complétant l'enquête quantitative.

- **Une approche quantitative** constituée d'un questionnaire ménage

1. Approche qualitative

1.1. Enquête qualitative de cadrage

Cette première investigation a principalement consisté en un travail exploratoire sur l'ensemble des opérations du programme, par le biais d'observations de terrain et d'entretiens ciblés auprès de personnes ressources au démarrage des enquêtes. Elle a permis aux auteurs de l'étude :

- d'approfondir leur connaissance des opérations, des populations concernées et des contextes d'intervention ;
- de mieux cibler la population concernée ;
- de préparer le terrain pour les équipes d'enquête.

1.2. Enquêtes qualitatives spécifiques

Cette enquête a permis, en complément de l'enquête ménage, d'appréhender certains thèmes et aspects spécifiques, en particulier la question du glissement, de l'intégration urbaine et sociale des familles, des modes de financement de la construction (tiers associé à Casa, FOGARIM), de l'occupation des rez-de-chaussée commerciaux et des terrasses (opération Essalam à Casablanca) sous la forme d'interviews individuelles (avec des ménages attributaires, des personnes ressources, etc.) ou collectives (focus groups).

Ces investigations ont été mises en œuvre sur certains sites du programme, notamment à Taddert/Agadir, Essalam/Casablanca, Sidi Laarbi/Ain el Aouda sur lesquels il a été jugé utile de concentrer les investigations.

2. Enquête quantitative

Population cible

L'enquête a concerné les personnes attributaires issues du bidonville, objet du recasement.

Champ de l'enquête

Deux champs d'observation et d'enquête ont été ciblés :

- **Les sites d'accueil** : Adrar, Taddert, Amal, Bir Rami, Maghreb Arabi G, Essalam Ah Loghlam ;

- **Les sites de départ** : les bidonvilles concernés par l'opération Borj Aoulout à Berkane¹⁵³.

Taille et tirage de l'échantillon

La taille de l'échantillon a été fixée à environ 15 % du nombre total des ménages concernés par le programme. La situation propre à chacune des opérations a toutefois amené à affiner cette base de sondage à partir des situations suivantes :

- **les opérations où le taux de valorisation est élevé**, où la masse critique statistique était suffisamment représentative et où **un échantillon de 15 %** des ménages a été retenu. (opérations Sidi Laarbi à Ain El Aouda, Essalam 2 à Casa, Amal Extension à Kénitra) ;
- **les opérations où le nombre de ménages recasés ne donne pas, sur une base de 15 %, une représentativité statistique suffisante et où la taille de l'échantillon a été portée à 20 % de la population totale**. Ce cas de figure a concerné :

→ sur le site d'accueil :

- Amal 1 - Kénitra ;
- Amal extension - Kénitra ;
- Maghreb Arabi G - Kénitra ;

→ sur le site de départ :

- les bidonvilles de Ain Sultan et Boudila à Berkane (opération Borj Aoulout) ;

• **les opérations où le nombre de ménages recasés est inférieur à 15 % de la capacité**. La méthode appliquée a été celle du « ratissage » systématique de l'ensemble des ménages (enquête exhaustive). Ce cas de figure a concerné :

- Adrar 2 et Taddert - Agadir ;
- Bir Rami - Kénitra ;
- environ **1 012 questionnaires** ont été sur cette base mis en œuvre lors du premier passage d'impact, 1103 pour le deuxième passage.

Tableau 4. Enquêtes ménages effectuées par opération à partir du questionnaire commun

Ville	Opération	Lots valorisés enquête 1	Ménages enquêtés enquête 1	%	Lots valorisés enquête 2	Ménages enquêtés enquête 2	%
Agadir	Adrar	47	13	28	400	60	15
	Taddert 1	500	180	15	561	105	15
	Taddert 2	494			641	129	20
	Taddert 3	202			319	79	20
Kénitra	Amal 1	450	78	17	520	78	15
	Amal 2	47	28	60	234	47	20
	Amal extension	509	119	23	607	76	15
	Bir Rami	30	9	30	30	28	Ratis
	Maghreb Arabi G	268	60	22	270	41	15
Berkane	Borj Aoulout		80*		50	42	Ratis
Casablanca	Essalam 2	1 800	250	14	1 850	250	15
Ain Aouda	Sidi Larbi	929	195	21	1 120	168	15
Total		5 629	1 012		6 602	1 103	
Grand total						2 115	

* enquête au site de départ.
Sources : Gret - AREA.

153 Seule opération où les enquêtes ont pu être effectuées au niveau des bidonvilles.

Tableau 5. Enquête ménage effectuée à partir du questionnaire spécifique binômes - tiers associés

Ville	Opération	Lots valorisés enquête 2	Ménages enquêtés enquête 2	%
Casablanca	Essalam 2	1 850	200	11

Note : l'enquête quantitative a pour mémoire également concerné l'opération Essalam à Casablanca pour ce qui est de l'enquête complémentaire sur le dispositif d'association binômes - tiers associé.

Sources : Gret - AREA.

Type d'échantillonnage

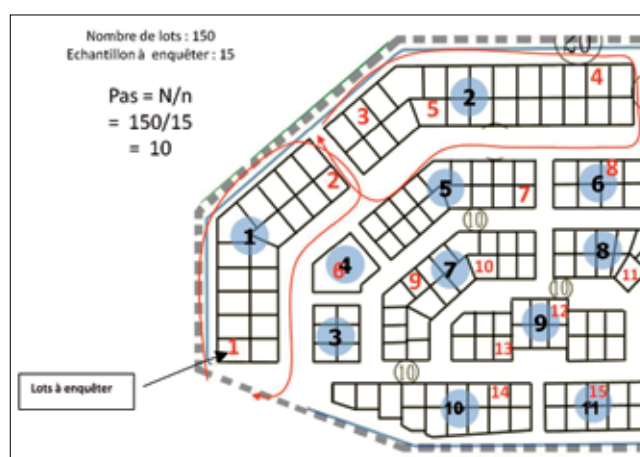
La méthode d'échantillonnage appliquée dans le cadre de l'étude a été celle du tirage systématique simple. Cette méthode consiste à tirer au sort l'échantillon dans la population à étudier, donnant à chacun des éléments de celle-ci une probabilité connue non nulle, d'être sélectionnée. Ce type d'échantillon est utilisé dans le cas d'une population captive¹⁵⁴. La population de référence est le nombre total de ménages ayant valorisé leur lot. La base de sondage a été constituée de lots valorisés et de logements construits abritant des attributaires propriétaires occupant leur logement, ou leurs héritiers. Les logements ont été choisis d'une façon systématique, selon le nombre de logements devant être sélectionnés. Tous ces logements ont au départ une chance égale d'être sélectionné.

Un échantillonnage probabiliste

La méthode d'échantillonnage appliquée dans le cadre de l'étude a été celle du tirage systématique simple. La sélection de 50 unités sur un nombre total de logements construits de 500 sera par exemple effectuée en choisissant au hasard un chiffre entre 1 et 10 (puisque 500 divisé par 50 donne 10) ce qui détermine le « pas » de sondage. Pour un choix au hasard du chiffre 3, le troisième logement sera ainsi sélectionné au départ du circuit de l'enquête, puis tous les dix logements qui suivent. Les logements retenus seront ainsi la 3^e unité dans le circuit, puis la 13^e, la 26^e et ainsi de suite.

Dans le cas des constructions vides (en cours, non occupées) ou de la présence d'un ménage non attributaire (personne non concernée pas la population cible), le ménage le plus proche est substitué jusqu'à sélection d'un attributaire permanent.

Schéma 2. Méthode d'identification des lots à enquêter à partir d'un pas de sondage



Source : Gret - AREA.

Enquête complémentaire sur l'opération Essalam à Casablanca

La particularité de cette opération (pour mémoire : dispositif d'association binômes - tiers associé) a également conduit l'étude à apporter des éclairages sur certains des constats relevés lors de la première enquête, notamment au niveau des associations entre attributaires et tiers associés. Une enquête quantitative complémentaire a donc été réalisée en parallèle du questionnaire « tronc commun » auprès de 200 ménages bénéficiaires afin de mieux comprendre les motivations de ce choix, ses avantages, mais aussi les difficultés rencontrées.

¹⁵⁴ Un échantillon dans une population de gens qui se trouvent tous à un endroit.

Annexe 2. Tableaux 6 à 8

Tableau 6. Récapitulatif des opérations du PARHIB et des bidonvilles correspondants

	Opérations mères	Tranches	Surf.	Villes	Bidonvilles	Ménages bid	Lots recast.
1	ADRAR	Adrar 2	63,47	AGADIR	7 Bidonvilles d'Agadir (Zraib, Tassila, El Khiam, Tikouine, etc.)	842	842
2	TADDERT	Taddert 1	31,95		14 poches de bidonvilles de la commune d'Anza (Day Day, Giouar Reggada, Blocs D,C et D, Giouar Zraïb, etc.)	801	801
		Taddert 2	71,76			1 833	1 833
		Taddert 3	33,78			914	914
3	OULED MBAREK	Ouled Mbarek 2.1	30	KENITRA	Douars Oulad Moussa et Hancha	1 333	661
4	AL AMAL	Al Amal 1	28,12		Douars Ouled Arfa, al Assam, Achour, etc.	812	812
		Al Amal 2	23,11			481	481
		Al Amal Ext	15,38			632	632
5	BIR RAMI	Bir Rami 1	24		Douar le Vallonet douar « ferme Divill »	112	112
		Bir Rami 2	19			44	44
		Bir Rami extension	12			31	31
6	MAGHREB EL ARABI	Maghreb El Arabi G	14,9			298	298
7	BORJ AOULOUT	Bourj Aoulout Tr.1	47,5	BERKANE	Douars Sultan et Bouhdila + noyaux situés disséminés	397	397
8	ESSALAM	Essalam 2	70,93	CASABLANCA	Douars Thomas et Skouila	3 886	1 943
9	SIDI LAARBI	Sidi Laarbi	31,5	AIN EL AOUDA	Douar Chtoub, Salihi, Cheraga, Chabanat	1 291	1 291

Source : Al Omrane.

Tableau 7. Récapitulatif des critères et des indicateurs de résultats en septembre 2011, à l'état final de suivi par opération

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Critères	Taux de démolit	Taux de livrais.	Taux de valoris.	Taux de déliv. TF*	Taux de com. R.	Taux de com. P.	Taux de com. global	Taux de réalis. ESC**
Maghreb Arabi	100	100	87	0	98	88	95	0
Essalam 2	94	94	94	16	93	-	72	80
Sidi Laarbi	100	100	86	95	94	-	53	0
Al Amal 1	99	88	64	0	89	62	40	36
Al Amal 2	76	nd	49	0	75	16	15	0
Al Amal Ext	100	97	79	0	95	100	82	20
Bir Rami 1	98	98	41	55	74	30	91	22
Bir Rami 2	77	77	32	63	62	100	73	20
Bir Rami 3	35	32	16	16	56	100	58	0
Adrar 2	100	92	47	10	19	28	17	0
Taddert 1	100	100	70	1	11	79	52	55
Taddert 2	100	100	34	1	5	10	13	20
Taddert 3	100	100	35	0,1	5	7	2,2	0
Borj Aoulout	27	32	15	0	10	21	52	0
Ouled Mbarek	0	0	0	0	0	0	0	0
Ensemble	90	88	62	12	62	34	39	24

Sources : Al Omrane. Gret - AREA.

* Titre foncier

**Taux d'autorisation pris en compte, valorisation non disponible

Note :

1. Taux de démolition : rapport entre le nombre de baraques démolies et les baraques totales concernées par l'opération
2. Taux de livraison : rapport entre le nombre de lots livrés et les lots équipés (les lots livrés étant considérés comme des lots vendus)
3. Taux de valorisation : rapport entre les lots construits ou en cours de construction et les lots équipés de l'opération
4. Taux de délivrance des titres fonciers : rapport entre le nombre de TF délivrés et les lots équipés de l'opération
5. Taux de commercialisation recasement : rapport entre les recettes recasement effectives et les recettes recasement prévisionnelles
6. Taux de commercialisation des lots de prévention : rapport entre les recettes prévention effectives et les recettes prévention prévisionnelles
7. Taux de commercialisation global : rapport entre les recettes effectives tous produits et les recettes prévisionnelles tous produits
8. Taux de réalisation des équipements sociocollectifs : rapport entre les équipements réalisés ou en cours et le nombre les équipements sociocollectifs prévus

Tableau 8. Estimation du taux de glissement dans les opérations du PARHIB

Opération	Taux de glissement estimé
Maghreb Arabi G	27
Taddert	23
Amal	23
Sidi Larbi	21
Adrar	16
Borj Aoulout	17
Bir Rami	11
Essalam 2	15

Sources : Al Omrane. Gret - AREA.

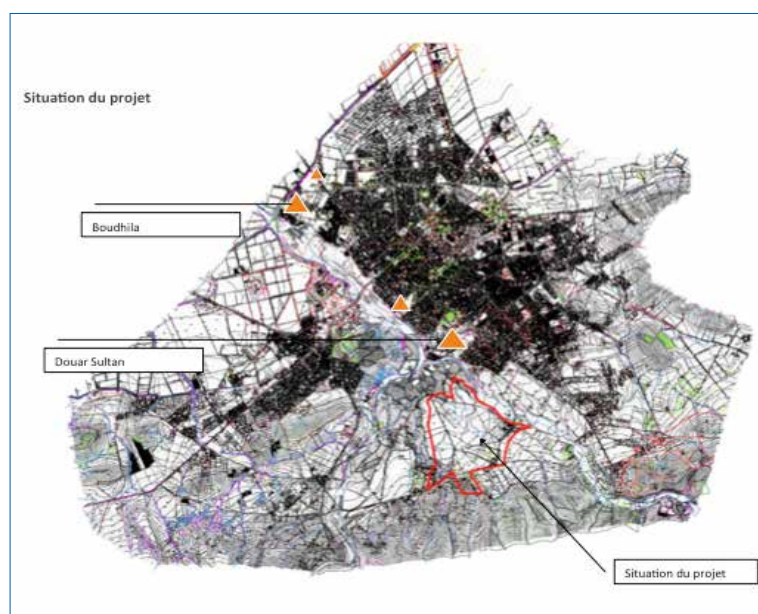
Annexe 3. Présentation des opérations

BORJ AOULOUT

Ce projet a servi au recasement de 397 baraques bidonvilles de la municipalité de Berkane sur un terrain situé au sud de la ville sur la commune rurale de Zegzel. Il s'intègre à un projet de ZUN de conception mixte. L'opération est conçue en trois tranches sur 74 ha et pour une population estimée de 17 500 habitants. La 1^{re} tranche de 47,5 ha (objet de l'appui

de l'AFD) est destinée aux ménages bidonvillois sur des lots partiellement équipés (eau et électricité, voirie non achevée). L'opération prévoit également la restructuration d'un quartier d'habitat non réglementaire situé sur l'assiette foncière de l'opération.

Carte 2. Situation du projet Borj Aoulout et des bidonvilles résorbés



Source : Al Omrane. Gret.

Photo 39. Opération Borj Aoulout



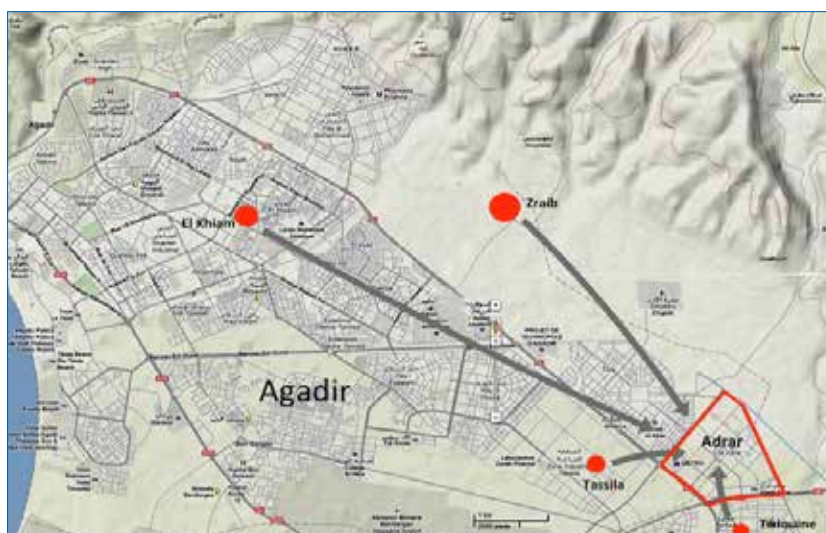
© Olivier Toutain

ADRAR tranche 2

Ce projet a servi au recasement de bidonvilles et de douars dont principalement ceux qui étaient implantés à proximité de l'ancienne décharge municipale (Zraib, Tassila et Tikiouine). Le site d'accueil est situé au sud-est de la ville à proximité du centre urbain de Tikiouine. Il est intégré à une zone d'extension urbaine de conception mixte (villas,

immeubles collectifs, lots économiques, îlots de partenariat). Cette opération d'environ 150 ha est réalisée en deux tranches, la tranche 2 d'une surface de 63,47 ha étant destinée au relogement des bidonvillois. Une partie d'entre eux bénéficient de lots individuels, une autre de logements dans des immeubles collectifs.

Carte 3. Situation du projet Adrar et des bidonvilles résorbés



Source : Google Map 2012. Gret.

Photo 40. Opération Adrar



© Olivier Toutain

TADDERT

Cette opération a servi au recasement des bidonvilles d'Anza (préfecture d'Agadir Id Outanane) et des nombreuses poches situées à l'intérieur du port et de la zone industrielle (Day-Day, GiouarReggada, GiouarZraïb, blocs B, C et D, etc.).

Le site de relogement est situé sur le plateau de Taddert, secteur d'extension à proximité du quartier d'habitat irrégulier Taddert Ougadir. Cette opération (pôle urbain d'Anza Ouliya) comprend des lots de recasement, des lots économiques,

des immeubles collectifs ainsi qu'une zone d'activité sur une surface de 181 ha. Elle doit accueillir 5 800 ménages bidonvillois, soit près du quart de la population totale attendue (environ 95 000 personnes) sur des lots individuels et dans des immeubles collectifs. Elle est réalisée en cinq tranches, les 4^e et 5^e tranches (30 ha) ayant été ajoutées pour faire face à l'augmentation du nombre des ménages bidonvillois. L'appui financier de l'AFD ne concerne que les tranches 1, 2 et 3.

Carte 4. Situation du projet Taddert et des bidonvilles résorbés



Source : Google Map 2012. Gret.

Photo 41. Opération Taddert



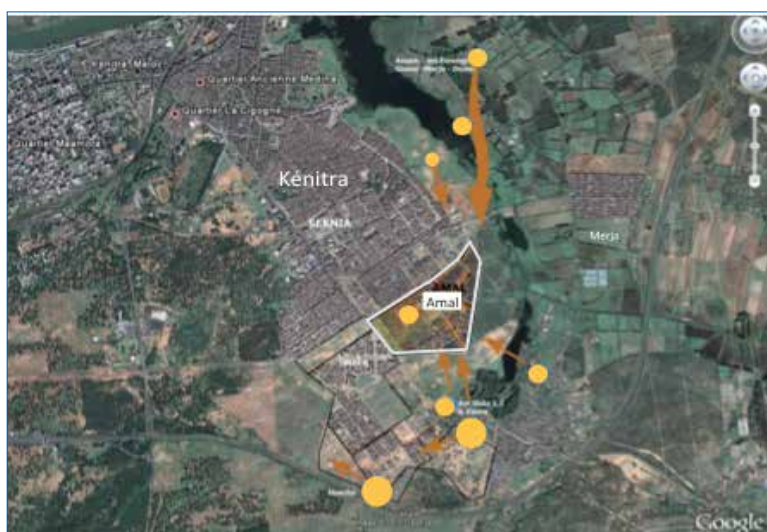
© Olivier Toutain

AMAL

Le projet Amal à Kénitra a servi au recasement du reliquat du douar Oulad Arfa, (ancien bidonville) et de douars périphériques situés dans la Merja¹⁵⁵ (douar Doum, glaoui, Ain Sebaa 1 et 2) à l'est de la ville (secteur de Saknia). Cette opération d'une surface de 66 ha en trois tranches comprend 1 924 lots de recasement, des lots d'habitat économique ainsi

que des îlots de partenariat destinés à l'habitat social pour une population estimée à plus de 10 000 habitants dont près de 20 % ménages bidonvillois. Le projet a également intégré le relogement d'un ancien marché de gros d'arachides.

Carte 5. Situation du projet Amal et des bidonvilles résorbés



Source : Google Map. Gret.

Photo 42. Opération Amal



© Olivier Toutain

155 Dépression naturelle inondable.

BIR RAMI

Destinée au recasement d'une partie du douar Le Vallon et du douar « ferme Deville », l'opération Bir Rami à Kénitra est située au sud de la ville et de la zone industrielle du même nom. Ce projet réalisé en trois tranches sur une surface de

55 ha comprend 187 lots de recasement mais aussi des lots de prévention, de péréquation (R+3) ainsi que des lots d'activité. Les trois tranches sont concernées par l'appui financier de l'AFD.

Carte 6. Situation du projet Bir Rami et des bidonvilles résorbés



Source : Google Map. Gret.

Photo 43. Opération Bir Rami



© Olivier Toutain

MAGHREB EL ARABI G

Ce projet à l'ouest de la ville de Kénitra a accueilli une partie des ménages provenant du bidonville « le Vallon ». Il comprend 298 lots de recasement, des lots de prévention et des lots promotionnels sur 14,9 ha.

Bidonvilles concernés

- 98 ménages du douar le Vallon, ancien grand bidonville de Kénitra implanté dans une dépression naturelle (ancien canal d'assèchement).

Carte 7. Situation du projet Maghreb El Arabi et des bidonvilles résorbés



Source : Google Map. Gret.

Photo 44. Opération Maghreb El Arabi



© Olivier Toutain

OULED MBAREK tranche 2.1

Ouled M'barek est une opération destinée à reloger le plus grand regroupement de bidonvilles de Kénitra (environ 7 000 ménages¹⁵⁶ soit près de 35 000 habitants), constitués de douars au sud de la ville sur des terrains collectifs¹⁵⁷. Ce

projet est prévue de telle sorte qu'une partie des familles se déplacent sur le site voisin de Jnane, prévue en zone d'aménagement progressif (ZAP)¹⁵⁸ et que l'autre soit relogée sur place après déplacement provisoire.

Carte 8. Situation du projet Ouled Mbarek et des bidonvilles résorbés



Source : Google Map. Gret.

Photo 45. Opération Ouled Mbarek



© Olivier Toutain

¹⁵⁶ Dans 6 667 baraques.

¹⁵⁷ Terrains appartenant à des communautés rurales traditionnelles.

¹⁵⁸ Aménagement prévu avec les équipements minimums (bornage des lots, éclairage de sécurité, borne-fontaine et assainissement individuel, raccordement provisoire à un réseau d'assainissement) en attendant l'achèvement complet des travaux.

SIDI LAARBI tranche 1

Cette opération a permis de reloger 6 noyaux de bidonvilles ruraux de la commune d'Ain El Aouda et un petit bidonville de Rabat (douar Chabanat). Elle est intégrée à un projet urbain de 120 ha au sud de la ville (projet de pôle urbain de

Sidi Laarbi) réalisé en quatre tranches. La tranche 1 objet de l'appui financier de l'AFD comprend 1 462 lots sur 31,5 ha dont près de 90 % de lots de recasement.

Carte 9. Situation du projet Sidi Laarbi et des bidonvilles résorbés



Source : Google Map. Gret.

Photo 46. Opération Sidi Laarbi



© Olivier Toutain

ESSALAM tranche 2

1. Présentation du projet

L'opération Essalam 2 a servi au recasement d'une partie de deux grands bidonvilles¹⁵⁹ de Casablanca, Karian Thomas et Douar Skouila¹⁶⁰. Situé dans la banlieue Est de Casablanca le long de la route de Tit Melil, le lotissement d'une surface

de 71 ha et d'une contenance de 1 942 lots a été conçu sous forme de lots de recasement à RDC + 3 étages, un lot étant attribué à deux ménages (chacun bénéficiant de deux niveaux avec possibilité de recours à un tiers associé pour financer la construction).

Carte 10. Situation du projet Essalam et des bidonvilles résorbés



Source : CNS Spot image 2011. Gret.

Photo 47. Opération Essalam



© Olivier Toutain

¹⁵⁹ Douar Sekouila : 6 077 baraques, Douar Thomas : 1 982 baraques.

¹⁶⁰ Attentats du 16 mars 2003.

Annexe 4. Canevas d'enquête

Etude d'évaluation et d'impact du programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles (PARHIB) « Questionnaire site d'accueil »

Préfecture/province :	Opération :
Ville :	Bidonville concerné par l'opération :
Date enquête :	N° du lot :
Enquêteur : Code enquêteur :	Heure de démarrage de l'enquête : Fin du remplissage :
Code questionnaire :	

I- IDENTIFICATION DE LA PERSONNE INTERVIEWEE

1- Nom et prénom :

2- Etes-vous attributaire ? 1? Oui 2? Non Si non, lien avec l'attributaire :

Tél : Adresse :

(a) : Si non attributaire

Statut d'occupation	Actuel : 1? Propriétaire/acquéreur 2? Associé tiers 3? Locataire 4? Logé gratuit 5? Attributaire temporaire 6? Habitant non permanent
	Précédent : 1? Propriétaire 2? Locataire 3? Logé gratuit
Raisons /vente ou location par l'attributaire ?	1? Plus value 2? Non satisfait du quartier 3? Problèmes financement 4? Raisons familiales 5? Autre
Situation dans la profession	1? Indépendant avec local 2? Indépendant à la maison 3? Indépendant ambulancier 4? Fonctionnaire 5? Salarié 6? Apprenti 7? Aide familial 8? Autres (rentier, non déclaré)

(b) : Si attributaire en occupation permanente

Avez-vous les papiers de la maison ?	1? Oui 2? Non	Présentation	1? Oui 2? Non
Date de démolition de la baraque	.....		
Date d'installation dans le logement	.....		
Installation en phase d'attente ?	1? Gratuitement chez famille 2? Gratuitement chez amis 3? Location 4? Autre Si location, prix du loyer : DH/mois		
Lieu de résidence antérieur	1? Bidonville concerné 2? Autre bidonville 3? Même ville 4? Autre ville 5? Exode rural		
Habitez-vous maintenant ?	1? Votre nouveau logement 2? En baraque 3? Ailleurs		
Lieu de l'ancien voisin du bidonville ?	1? site d'accueil 2? Autres lieux 3? Ne sait pas		

II- CARACTERISTIQUE SOCIO - DEMOGRAPHIQUES DE L'ATTRIBUTAIRE

Sexe	1? Masculin 2? Féminin
Age	 ans
Taille du ménage	 personnes
Situation matrimoniale	1? Marié 2? Célibataire 3? Divorcé 4? Veuf
Statut d'occupation	Antérieur 1? Propriétaire 2? Copropriétaire 3? Log. gratuit 4? Locataire 5? Autres Actuel 1? Propriétaire 2? Copropriétaire 3? Logé gratuit 5? Autres

III- CONDITIONS DE LOGEMENT ET ACCES AUX SERVICES

1- Caractéristiques du logement	Surface parcelle (m²)	Superficie du logement habité 1 : moins de 20 m² 2 : de 21 à 40 m² 3 : de 41 à 50 m² 4 : de 51 à 60 m² 5 : de 61 à 70 m² 6 : de 71 à 80 m² 7 : de 81 à 100 m² 8 : > 101 m²	Salon *		Nb de Chambres	Cuisine Indépendante *		Bain moderne (douche) *	
			Oui	Non		Oui	Non	Oui	Non
Actuellement ?									
Bidonville concerné par l'opération ?									

(*) : Si oui : en nombre (1, 2, 3, 4) Sinon : à cocher

	Nombre de niveaux	Nombre logements/const.	Ménages/ Logt (à enquêter)	Usage construction	
				1 : Habitat	2 : Mixte
Actuellement ?	.....	.....		.....	.....
Lieu de résidence précédent ?	.....	.....		.....	.....
Avez-vous un locataire dans votre logt ?	Au bidonville : 1A Oui 2A Non		Au logement actuel : 1A Oui 2A Non		

Equipements/confort & mode de sommeil ? (réponses à cocher)	Equipements	Bidonville	Logement	Mode sommeil		
				Mode	Bid	Logt
	Télévision			1 : Tous/même pièce		
Cuisinière			2 < Parents seuls/enfants ensembles			
Machine à laver			3 < Parents seuls/enfants séparés			
Réfrigérateur						
Parabole						
Connex. internet						
Ordinateur						
Tél /portable						
Chauffe eau						

(réponse à cocher)

2- Financement du logement

Prix d'acquisition du lot	Frais annexes :	
	Coût approximatif construction : DH (dt) coût /constr. Cave : DH (dt) coût/remblai si existant : DH	- Frais enregistrement + notaire : DH - Frais d'autorisation de construire : DH - Coût de branchement à l'eau et électricité : DH - Taxe d'occupation du domaine public : DH - Frais de location en phase transitoire : DH

Avez-vous recours à un associé tiers pour financer la construction ?		1A Oui	2A Non
Comment avez-vous financé votre logement ?	Lot : 1A Fonds propres : DH 2A Prêt bancaire : DH Si prêt bancaire, est-ce un Fogarim ? 1A Oui 2A Non 3A Micro crédit : DH 4A Prêt familial : DH 5A Transfert RME : DH 6A Autres : DH	Construction : 1A Fonds propres : DH 2A Prêt bancaire : DH Si prêt bancaire, est-ce un Fogarim ? 1A Oui 2A Non 3A Micro crédit : DH 4A Prêt familial : DH 5A Transfert RME : DH 6A Tiers associé : DH 7A Autres : DH	
	Avez-vous des impayés/crédit logement ?		1A Oui 2A Non
Si oui, quel est le montant ?		 DH	

3- Installation au logement

Avez-vous un Titre Foncier ?		1A'Oui	2A'Non
Si oui, en quoi, le TF est-il important pour vous ?	1A'Pas d'importance au bidonville 2A'Possibilité d'hypothèque (crédit bancaire) 3A'Sentiment de sécurité/ 4A'Transmission aux enfants Héritage 5A'Pas d'avis 6A'Autres.....		
Si non, en quoi son absence pose problème ?	1A'Pas de contraintes d'insécurité Juridique 2A'Pas de possibilité d'hypothèque (crédit bancaire) 3A'Sentiment d'insécurité 4A' transmission aux enfants / Héritage 5A' Pas d'avis 6A'Autres.....		
Des investissements ou travaux sont-ils projetés par le ménage ?		1A'Oui	2A'Non
Si oui	Dans quelle perspective ?	1A'plus d'espace 2A'louer une partie 3A'ouvrir un commerce 4A'exercer une activité 4A'cwtg	
	Quand allez-vous les opérer ?	1A'dans les 6 mois 2A'un an 3A 2 ans 4A plus de 2 ans	

4- Accès aux services publics de base

Services	Au logement				Au bidonville		
Eau potable	1A Oui	2A Non	Si non	1ABF 2APuits 3A Voisin 4A Autres.....	1A Oui	2A Non	Si non :
Electricité	1A Oui	2A Non	Si non	1A G.E. 2A Butane 3A Bougie 4A Autres.....	1A Oui	2A Non	Si non :
Assainissement	1A Oui	2A Non	Si non	1A Fosse septique 2A Air libre 4A Autres.....	1A Oui	2A Non	Si non :
Païement /abonnement à l'eau ?	1A""Au comptant		2A""Différé				
Païement /abonnement à l'électricité ?	1A""Au comptant		2A""Différé				
Coût mensuel de l'eau * ?	 DH/mois				 DH/mois		
Coût mensuel de l'électricité * ?	 DH/mois				 DH/mois		

(*) : Quelque soit le mode d'approvisionnement

IV- RESSOURCES ET CHARGES DU MENAGE

Le revenu du ménage est-il stable au long de l'année ?	Au logement :		1A'Oui	2A'Non	Au bidonville :		1A'Oui	2A'Non
dépendances mensuelles du ménage	Nourriture	Au logement / Montant (DH)		Au bidonville / Montant (DH)				
	Transport							
	Crédit							
	Consommation Habitat							
Rencontrez-vous des difficultés face aux nouvelles dépenses par rapport à la situation précédente ?								
1A'Oui 2A'Non 3A'Sans réponse								
Si oui, quelles ont été les solutions appliquées ?								
1A'Endettement 2A' Réduction dépenses 3A'Solidarité familiale 4A Location d'une partie du logt 4A Autres.....								
Comment trouvez-vous la situation financière de votre ménage aujourd'hui ?								
1A'beaucoup plus mauvaise 2A'un peu plus mauvaise 3A'identique 4A'un peu meilleure 5A'bien meilleure maintenant 6A'ne sait pas								

V- ACTIVITE ECONOMIQUE ET EMPLOI

Groupe social de l'attributaire ?	Au logement :		Au bidonville :	
	1A'actif occupé 2A chômeur 3A'femme au foyer 4A Retraité 5A personne en incapacité de travailler			
Si actif occupé, situation dans la profession ?	Au logement :		Au bidonville :	
	1A Indépendant avec local 2A Indépendant à la maison 3A Indépendant ambulant 4A Fonctionnaire 5A Salarié 6A Apprenti 7A Aide familial 8A Rentier 9A Journalier 10A'Cwtg.....			
Profession exercée ?	1A Petit commerçant 2A Petit agriculteur 3A Artisan 4A Fonction militaire 5A Ouvrier 6A Autre indépendant 7A Employé de bureau 8A Cadre public 9A Autre salarié 10A'Autres"			

VI- INTEGRATION SOCIALE ET URBAINE

1- Accès à la scolarisation

Le déplacement a-t-il entraîné des difficultés pour la scolarité des enfants ?		1A'Dui	2A'Non
Si oui, lesquelles ?	1A'Abandon définitif 5A'Résultats en baisse	2A'Abandon provisoire 6A'Augmentation frais scolarité	3A'Difficultés d'intégration 7A'Autres ^{no} @

2- Mobilité

Moyens de locomotion de l'attributaire pour aller au travail ?	Au logement :		Au bidonville :	
	1 : A pied	2 : bicyclette	3 : Moto	4 : Voiture propre
Desserte en transport ?	5 : Bus	6 : Taxi	7 : Charrette	8 : NC
	1A'beaucoup plus mauvaise	2A'un peu plus mauvaise	3A'identique	4A'un peu meilleure
Coût journalier du déplacement de l'attributaire ?	5A'bien meilleure, maintenant	6A'ne sait pas		
	Au logement	.....	Au bidonville	.....

VII - SATISFACTION DU MENAGE

Qu'est-ce que vous préférez ?	1 A'Lot individuel "gp" auto-construction ^{mm} 2 A'Lot bi-familial ou avec associé 3 A Lot individuel où Al Omrane fournit le gros œuvre pour un montant de 20 000 DH 4 A'Logement en habitat collectif
Êtes-vous satisfait de votre nouveau logement ?	1A Bien meilleur 2A mieux 3A moins bon 4A'Beaucoup plus mal
Principaux avantages du nouveau logement ? (2 réponses selon degré d'importance : 1, 2)	Degré d'importance
	-" Surface logt
	-" Confort log
	-" éclairage/ventilation/hygiène
	-" Sécurité physique
	-" Utewlkv"lwlf lswg"lqpektg+
	-" Sentiment/élévation sociale
Principaux motifs d'insatisfaction vis-à-vis du nouveau logement ? (2 réponses selon degré d'importance : 1, 2)	-" Ceejufcwz"ugtlegu"gcwlfregtlekt
	-" Cwltgu° @
	Degré d'importance
	-" Rre p'f w'rqj go gpvlpcf cr vt"
	-" Rtqd rto gu'f g"lpcpego gpv"
	-" Oqf cklv'f fwtldwkp"qvdtctcswg#"
	-" Uwlfcg'f w'rqj go gpv"
	-" Ceejufcwz"ugtlegu"gcwlfregtlekt"
	-" Cwltgu° "

Listes des sigles et abréviations

AFD	Agence Française de Développement
ADS	Agence de Développement Social
AISP	Analyse d'impact social sur la pauvreté
AMO	Assistance à la maîtrise d'ouvrage
ANHI	Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre
ASP	Accompagnement social des projets
BET	Bureau d'études techniques
CAS	Cellule d'accompagnement social
CdP	Chef de projet
COS	Coefficient d'occupation du sol
CdM	Chef de ménage
CDMT	Cadre de dépenses à moyen terme
DDS	Droits de développement supplémentaires
DGCL	Direction générale des collectivités locales
FOGARIM	Fonds de garantie pour les personnes à revenus irréguliers ou modestes
FSH	Fonds de solidarité de l'habitat
HAO	Holding d'aménagement Al Omrane
HCP	Haut-Commissariat au Plan
HNR	Habitat non réglementaire
IMF	Institution de microfinance
INAU	Institut national d'aménagement et d'urbanisme
INDH	Initiative nationale pour le développement humain
MHUAÉ	Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace
MHUPV	Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la ville
MOS	Maîtrise d'ouvrage sociale
ONDH	Observatoire national du développement humain

ONG	Organisation non gouvernementale
PARHIB	Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles
PRB	Programme de résorption des bidonvilles
PVSB	Programme Villes sans bidonvilles
R+P	Recasement et prévention
RHI	Résorption de l'habitat insalubre
TdR	Termes de référence
TF	Titres fonciers
UGP	Unité de gestion de projet
VIT	Valeur immobilière totale
VSB	Villes sans bidonvilles
ZAP	Zone d'aménagement progressif



Bibliographie

Rapports produits dans le cadre de l'étude

GRET-AREA (2012a), *Étude d'évaluation et d'impact du programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles (PARHIB)*, Holding d'aménagement Al Omrane, Rabat.

GRET-AREA (2012b), *Rapport final d'évaluation et d'impact*, juin, Holding d'aménagement Al Omrane, Rabat.

GRET-AREA (2012c), *Rapport de synthèse final*, juillet, Holding d'aménagement Al Omrane, Rabat.

GRET-AREA (2011a), *Premier rapport d'impact* du PARHIB, février, Holding d'aménagement Al Omrane, Rabat.

GRET-AREA (2011b), *Rapport de suivi évaluation de l'état final d'avancement du PARHIB*, décembre, Holding d'aménagement Al Omrane.

GRET-AREA (2010a), *Rapport de suivi évaluation de l'état initial d'avancement du PARHIB*, avril, Holding d'aménagement Al Omrane, Rabat.

GRET-AREA (2010b), *Méthodologie affinée de l'étude d'impact*, mai, Holding d'aménagement Al Omrane, Rabat.

GRET-AREA (2010c), *Rapport de suivi évaluation de l'état intermédiaire d'avancement du PARHIB*, décembre, Holding d'aménagement Al Omrane, Rabat.

Bibliographie générale

ALLOU, S., E. BARRAU ET J.F. TRIBILLON (2007), *Evaluation rétrospective du financement de l'AFD en faveur du programme d'intervention de l'Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre au Maroc*, décembre, Gret-Act Consultants, Paris.

BARTOLI, S. (2011), *Du bidonville au logement social, effet sur le bien-être d'une mobilité urbaine*, mémoire de Master 2 : Économie du développement international, Sciences-po, Paris.

BENCHAKROUNE, F. ET K. NABIL (2008), *Nena Urban Forum, Évaluation du programme "Villes sans bidonvilles", Synthèse de l'évaluation et recommandations*, janvier, ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace, Rabat.

BIGIO, G. A. (2006), *Maroc : Programme Villes sans bidonvilles, Rapport final : analyse d'impact social et sur la pauvreté*, Banque mondiale, Washington, DC.

COING, H. (1966), « Rénovation urbaine et changement social », *L'ilot*, n° 4, Les Éditions ouvrières, Paris.

COMMISSION EUROPÉENNE (2008), *Analyse des résultats d'enquêtes auprès des bénéficiaires de programme de relogement de bidonvilles*, mai.

DEBBI, F. ET O. TOUTAIN (2002), *Guide méthodologique d'intervention en matière d'habitat insalubre*, Secrétariat d'État à l'Habitat, direction de l'Habitat social et des Affaires foncières.

DEBOULET, A. (2011), « Contre la précarité par la sécurisation foncière et la légalisation. Enjeux et opportunités dans le monde arabe et en Égypte », *Revue Tiers Monde*, n° 206, Paris.

DUPONT, V. (2010), « Création de nomades urbains et appauvrissement. Impact des politiques d'éradication des camps de squatters à Delhi », *Revue Tiers Monde, mobilité, pauvretés : les villes interrogées*, n° 201, mars, Paris.

GRET (2009), *Compte-rendu du séminaire Études d'impact : partir de leur diversité pour énoncer quelques principes de base*, mars, Direction scientifique et Direction des opérations, Paris.

HOLDING D'AMÉNAGEMENT AL OMRANE (2008), *Bilan évaluation du dispositif d'accompagnement social dans les opérations de résorption de l'habitat insalubre*, juin, Rabat.

LE TELLIER, J. ET A. IRAKI (2010), *Habitat social au Maghreb et au Sénégal, gouvernance urbaine et participation en questions*, L'Harmattan, Paris.

MANSION, A. ET V. RACHMUEHL, P. AMETH KEITA, B. MICHELON, O. TOUTAIN (2012), *Bâtir des villes pour tous en Afrique. Leçons de quatre expériences*, Études et travaux en ligne n° 31, avril, Gret/ Global Land Tool Network (ONU-Habitat).
http://www.gret.org/wp-content/uploads/ETli31_integral.pdf

MINISTÈRE DÉLÉGUÉ CHARGÉ DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME (2005), *Programme villes sans bidonvilles. Plan de mise en œuvre*.

MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, (2008), *Enquête de suivi des conditions de vie des ménages urbains - habitat insalubre, habitat décent - villes d'Agadir et de Kénitra*.

NAVEZ-BOUCHANINE F. (2006), *Guide pour l'action sociale dans les projets de lutte contre l'habitat insalubre*, MHUAE, AFD, ADS.

NAVEZ-BOUCHANINE, F. (2005), *Analyse de l'impact social et sur la pauvreté du Programme Villes sans bidonvilles - annexe 3 - profils, problèmes et attentes de la population bidonvilloise, rapport de deuxième phase*, juillet.

NAVEZ-BOUCHANINE, F. (2002), *Les interventions en bidonville au Maroc : une évaluation sociale*, juin, Publications de l'ANHI, Rabat.

NAVEZ-BOUCHANINE, F. (2001), « Villes, associations, aménagement au Maroc - quelques clés de lecture », *Les annales de la recherche urbaine*, n° 89, Paris.

OBSERVATOIRE NATIONAL DU DÉVELOPPEMENT HUMAIN (2009), *Rapport sur l'exclusion et l'inclusion sociale par le logement à travers l'enquête auprès des bénéficiaires de programme de relogement*, Rabat.

TOUTAIN, O. (2011), « Retour sur l'expérience d'accompagnement social des projets de résorption de l'habitat insalubre au Maroc », in ZAKI, L. (ed.), *L'action urbaine au Maghreb, enjeux professionnels et politiques*, Karthala, Paris.

TOUTAIN, O. (2008), *Bilan évaluation du dispositif d'accompagnement social dans les opérations de RHI*, Holding d'aménagement Al Omrane, Rabat.

ZAKI, L. (2005), *Pratiques politiques au bidonville*, Institut d'Études Politiques de Paris.



Dernières publications de la série

Les numéros antérieurs sont consultables sur le site : <http://recherche.afd.fr>

Previous publications can be consulted online at: <http://recherche.afd.fr>

- N° 54 Refining AFD's Interventions in the Palestinian Territories: Increasing Resilience in Area C
- N° 53 Evaluation des lignes de crédit de l'Agence Française de Développement octroyées à la Banque ouest-africaine de développement (2000-2010)
- N° 52 Evaluation stratégique de projets ONG dans le domaine de la santé (Mali, Burkina Faso et Cambodge)
- N° 51 Secteur de l'hydraulique pastorale au Tchad - Evaluation et capitalisation de 20 ans d'interventions de l'AFD
- N° 50 Réhabilitation des marchés centraux – Les leçons tirées des projets de Ouagadougou, Mahajanga et Phnom Penh
- N° 49 Bilan des évaluations décentralisées réalisées par l'AFD en 2010 et 2011
- N° 48 Étude sur la facilité d'innovation sectorielle pour les ONG (FISONG)
- N° 47 Cartographie des prêts budgétaires climat de l'AFD
- N° 46 Méta-évaluation des projets « lignes de crédit »
- N° 45 Bilan des évaluations de projets réalisées par l'AFD entre 2007 et 2009
- N° 44 Impacts des projets menés dans le secteur de la pêche artisanale au Sénégal
- N° 43 L'assistance technique résidente – Enseignements tirés d'un appui au secteur de l'éducation en Mauritanie
- N° 42 Évaluation partenariale des projets d'appui à la gestion des parcs nationaux au Maroc
- N° 41 AFD Municipal Development Project in the Palestinian Territories
- N° 40 Évaluation ex post de 15 projets ONG à Madagascar
- N° 39 Analyse croisée de vingt-huit évaluations décentralisées sur le thème transversal du renforcement des capacités
- N° 38 Étude des interventions post-catastrophe de l'AFD
- N° 37 La coopération française dans le secteur forestier du Bassin du Congo sur la période 1990-2010
- N° 36 Suivi de la réalisation des objectifs des projets de l'AFD : état des lieux
- N° 35 Cartographie des engagements de l'AFD dans les fonds fiduciaires sur la période 2004-2010
- N° 34 Addressing Development Challenges in Emerging Asia: A Strategic Review of the AFD-ADB Partnership Final Report, Period covered: 1997-2009
- N° 33 Capitalisation des démarches pour la mise en œuvre des projets de formation professionnelle : cas de la Tunisie et du Maroc
- N° 32 Bilan de l'assistance technique à la Fédération des paysans du Fouta Djallon (FPFD) en Guinée : 15 ans d'accompagnement
- N° 31 Adapter les pratiques opérationnelles des bailleurs dans les États fragiles
- N° 30 Cartographie de portefeuille des projets biodiversité Analyse sur la période 1996-2008 Cartography of the AFD Biodiversity Project Portfolio: Analysis of the Period 1996-2008
- N° 29 Microfinance dans les États fragiles : quelques enseignements de l'expérience de l'AFD
- N° 28 Un exemple d'amélioration de la gouvernance locale à travers le partenariat AFD / coopération décentralisée : capitalisation du projet de réhabilitation des marchés de Mahajanga
- N° 27 Pratique de l'aide sectorielle : enseignements et perspectives pour l'AFD Sector Program Support in Practice: Lessons and Perspectives for AFD
- N° 26 L'appui à l'hévéaculture familiale : capitalisation sur l'expérience AFD Developing Smallholder Rubber Production : Lessons from AFD's Experience
- N° 25 Évaluation rétrospective du projet FFEM d'efficacité énergétique dans la construction en Afghanistan Ex-post Évaluation of the FGEF Energy Efficiency Project in the Construction Sector in Afghanistan
- N° 24 Évaluation des "Cadres d'Intervention Pays" (CIP)
- N° 23 Études d'évaluation de la société immobilière de Nouvelle-Calédonie
- N° 22 Les collaborations opérationnelles entre l'AFD et les ONG 2010 2010 Évaluation prospective • Projet Urban IV •
- N° 21 Cartographie des projets d'efficacité énergétiques et d'énergies renouvelables AFD et FFEM
- N° 20 Évaluation de l'usage de la concessionnalité dans les interventions de l'AFD en Afrique du Sud (1995/2005)