

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS CLANDESTINS À FÈS

Mécanismes et tendances de l'évolution du marché

Mohammed AMEUR

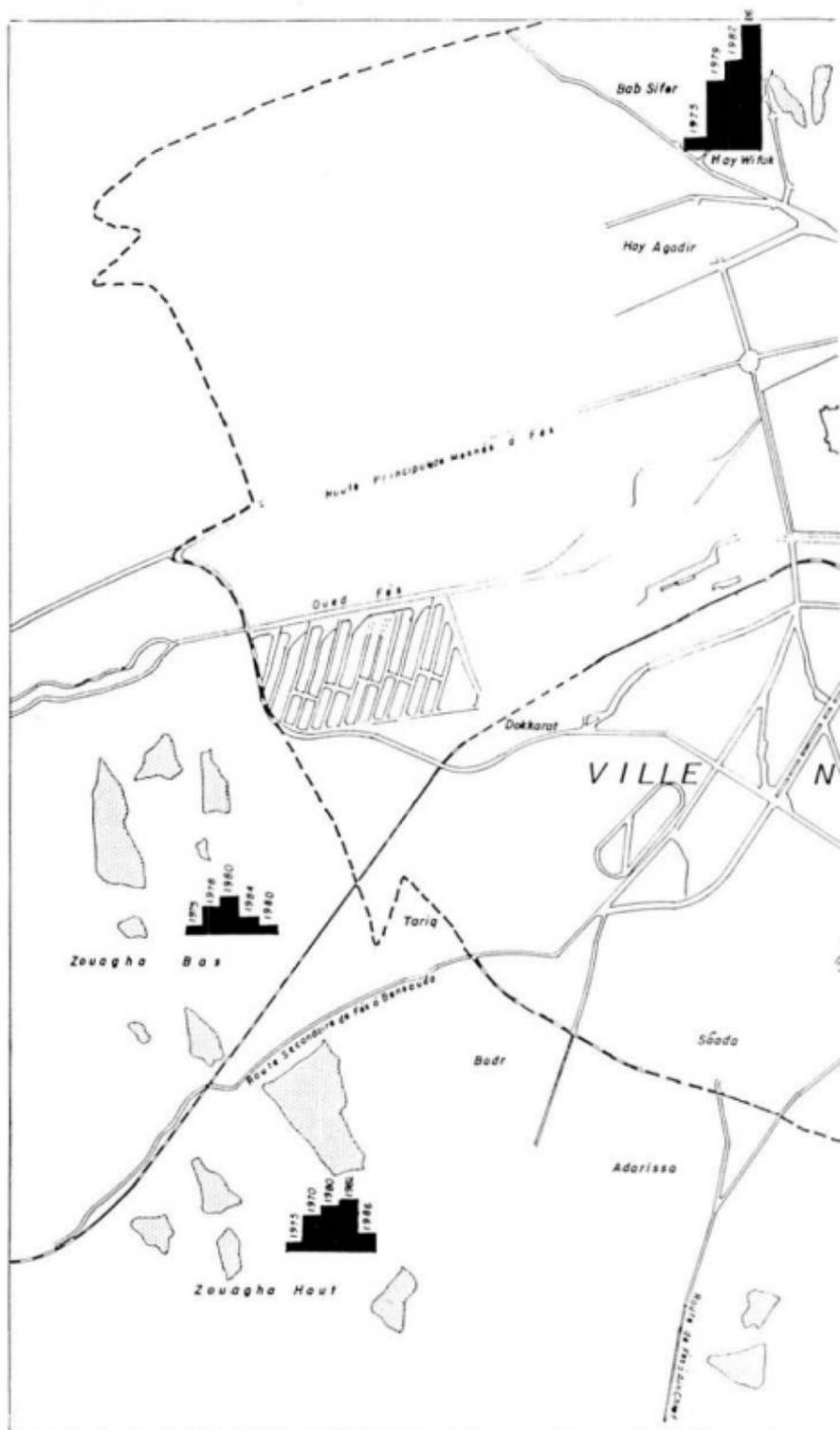
A la différence des multiples formes d'habitat sous-intégré dont les mécanismes et les processus sont suffisamment connus, l'habitat clandestin demeure le moins étudié. Son développement, relativement récent, ne justifie pas à lui seul le peu d'intérêt que lui réserve la recherche urbaine. Les quelques études qui ont abordé le phénomène ont accordé plus d'importance aux formes qu'aux logiques, aux attributs qu'aux stratégies et pratiques des acteurs. Cette carence en matière de connaissance des mécanismes a fait de toutes les interventions « techniques » dans le clandestin en vue de son aménagement, des actions à impact très limité.

Cet article ne prétend pas identifier tous les mécanismes de l'habitat clandestin, mais son objectif est d'essayer d'apporter quelques éléments de réponse à certaines questions qui nous paraissent fondamentales dans la compréhension de la dynamique du phénomène. Trois questions sont successivement abordées :

- L'identification des mécanismes de l'habitat clandestin et de son système de production constitue un niveau essentiel pour appréhender d'une manière active le phénomène et le processus qui le structure. Pour éclairer cette question, nous nous sommes attelé à examiner deux points essentiels : les conditions d'émergence et les modes de production de logements dans le secteur clandestin.

- Le marché clandestin développe aussi bien au sujet des formes spatiales qu'au sujet des couches sociales qui le peuplent de nouvelles formations : il s'agit de les identifier et de saisir la place qu'elles occupent dans la hiérarchie socio-spatiale urbaine.

- Depuis quelques années, le marché clandestin, sous l'impulsion de nouveaux facteurs, a connu des changements majeurs aussi bien dans sa structure que dans son dynamisme. Il s'agit de mesurer l'impact de cette évolution et de repérer les facteurs qui en sont à la base.



Espace clandestin à Fès : dynamique de l'habitat et évolution des valeurs foncières.

1) L'ampleur du phénomène clandestin

A Fès, le lotissement clandestin, c'est-à-dire la construction sur des terrains non viabilisés et non autorisés, est une pratique relativement ancienne. Déjà dans les années 50, et en raison de la crise de logement qui secouait la ville, nombreux étaient les propriétaires fonciers qui commençaient à lotir leurs terrains sans respect de la réglementation en vigueur. Pour la seule année 1955, un rapport de l'administration coloniale fait état de 25 lotissements clandestins regroupant plus de 600 lots de superficies variables. Ces lotissements se développaient au détriment de la ceinture maraîchère de la Médina.

Mais ce n'est qu'à partir du début des années 70 que le phénomène a pris une ampleur considérable. Les conditions dans lesquelles l'habitat se développe (l'absence d'enregistrement des transactions...) rendent sa quantification difficile. Toutefois, une enquête que nous avons réalisée en 1986 nous a permis d'évaluer son importance.

En effet, la superficie globale lotie est estimée à plus de 300 ha. Le nombre de lots de terrains vendus est évalué à 25 000 lots dont la taille moyenne est de 100 m².

Ce type d'habitat abrite, actuellement, une population de 160 000 habitants, près de 25 % des habitants de l'agglomération urbaine. Cette production de terrains à bâtir est remarquable en regard de la production officielle dont les offres restent largement en deçà des besoins. De 1960 à 1982, le marché foncier officiel a produit 15 000 lots : 50 % fournis par les lotissements d'Etat destinés aux couches urbaines moyennes. Les lotisseurs privés se partagent le reste sur une superficie totale de 900 ha.

L'habitat clandestin est éparpillé sur toute la périphérie urbaine. La taille des habitations varie de la maison à un seul niveau à l'immeuble de cinq à six étages. Les densités dépassent les 1 000 habitants à l'hectare. Les terrains sont de qualité physique inégale appartenant à des propriétaires privés et se situant généralement en dehors du périmètre urbain.

2. — Les conditions du développement de l'habitat clandestin

L'habitat clandestin se développe sous l'impulsion de plusieurs facteurs. Nous en retiendrons trois qui nous paraissent déterminants.

La forte demande en logement et l'insuffisance de l'offre officielle

Fès qui comptait 220 000 habitants en 1960 regroupe aujourd'hui près de 700 000 personnes. Avec un taux de croissance de 4,5 %, elle accueille chaque année plus de 30 000 habitants supplémentaires; chiffre qui correspond à une demande de 5 000 à 6 000 logements nouveaux tous les ans. Déjà en 1977 le schéma directeur d'urbanisme a évalué le déficit à 10 000 logements. Cette crise touche essentiellement les couches sociales aux revenus limités... L'offre officielle privée et étatique ne permet guère de satisfaire cette demande croissante en raison de son caractère sélectif et de la défaillance des systèmes de production de logements. Le secteur privé privilégie les couches dites solvables (les couches

moyennes supérieures et aisées) et les réalisations de l'Etat à travers l'Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction, organisme créé pour produire des logements économiques, sont dérisoires... De larges couches sociales se trouvent exclues du système officiel de production foncière et immobilière.

Dynamisme du marché foncier parallèle

Devant l'incapacité du marché de logement conventionnel à répondre à la pression de la demande, la périphérie urbaine a vu se développer un mouvement de transaction foncière massif qui a conduit à la mise en place d'un marché de logement parallèle d'un dynamisme et d'une souplesse remarquables. Ce dernier se distingue par l'efficacité de son organisation et la simplicité de ses procédures transactionnelles. Il s'agit d'un marché capable de répondre à toutes les catégories de demandes de terrains et de logements, libéré de toutes les contraintes officielles... L'extrême variété de l'offre correspond aux types de besoins exprimés sur le marché. Un seul lotissement peut offrir des lots de terrains de superficies très inégales. Les multiples facilités de paiement (prêts, troc...) accordées aux clients par les commerçants du sol et du logement expliquent le dynamisme du marché clandestin.

Le développement de la spéculation foncière

La forte demande foncière a provoqué une augmentation rapide des prix du sol et une spéculation intense. Une hystérie générale s'est répandue en raison de la croyance dans l'augmentation continue des prix, et qui ne cesse de se maintenir par une conjoncture économique et sociale favorable. Les acquéreurs des lots de terrains sont souvent des revendeurs. Les stratégies et les pratiques des différents intervenants varient en fonction de la place qu'ils occupent dans le marché et dans la société locale, mais les objectifs sont similaires : la spéculation anime les différents comportements. La spéculation engendre la spéculation. Toute opération réussie en favorise d'autres parce que les profits qui en sont tirés sont réinvestis dans le même secteur... Cette fièvre spéculative n'épargne aucune couche sociale, quoiqu'elle ne les affecte pas au même degré.

Dans la périphérie urbaine, la spéculation sur les terrains est indissociable du mouvement de construction clandestin. Ce dernier n'est que le produit de l'activité intense du marché foncier.

3. Les modes de logement dans le secteur clandestin

La situation générale du logement à Fès se caractérise par un déficit qui s'aggrave avec les besoins croissants de la population. Cette crise aiguë ne se situe pas uniquement au niveau des couches sociales aux revenus limités (non solvables) mais une fraction importante des classes moyennes ne se trouve pas épargnée...

L'aggravation de cette crise de logement jointe à l'exclusion des sans-abris et mal-logés par les différentes filières officielles de production de logement ont favorisé le développement de formes nouvelles de production opérant pour les exclus du marché. Dans la périphérie urbaine de Fès, deux modes peuvent être distingués : la petite promotion immobilière et l'auto-production assistée.

A) La petite promotion immobilière

Dans le secteur clandestin, trois conditions principales se sont réunies pour donner naissance à un système de promotion immobilière original. D'abord l'existence d'une demande solvable émanant des couches moyennes urbaines inférieures. Ensuite, le dynamisme d'un marché foncier et l'abondance des terrains « urbanisables ». Enfin, l'existence de modes de financement non institutionnels assurant non pas seulement le financement des opérations de promotion immobilière mais aussi l'accès aux logements pour la clientèle du marché immobilier clandestin (système bancaire parallèle).

En effet, en raison de la forte demande en logements promotionnels et du climat hautement spéculatif du marché immobilier, ce type de construction a connu un succès considérable. La taille des logements varie de la maison à deux niveaux à l'immeuble de cinq à six étages. La production de ces logements commerciaux est assurée par la petite entreprise artisanale sous le contrôle direct du promoteur spéculateur. Ce dernier achète le terrain, les matériaux de construction et suit les différentes étapes de l'opération. L'entrepreneur fournit l'outil de travail et la main d'oeuvre dont il est le patron.

La petite entreprise se définit donc à travers le maître artisan qui en constitue le noyau. Il s'agit d'un maçon qui réunit autour de lui un petit nombre de salariés ne disposant dans la plupart des cas d'aucune qualification. Le *Maâlam* dirige les travaux, négocie l'achat de la force de travail à tous les niveaux de la production.

La solidarité familiale est active. Nombreuses sont les entreprises familiales où les membres de la famille (salariés) se regroupent autour de l'aîné ou du père qui est le maître artisan. Au sud de Fès dans le quartier Montfleuri, parmi les 30 entreprises recensées, 15 sont originaires de la région de Tafilalet et appartiennent à la même tribu.

L'organisation reste dans son ensemble artisanale. L'industrialisation fait défaut et l'outillage demeure rudimentaire. L'activité se fait en marge de la réglementation officielle. Toutefois, l'intense activité du marché promotionnel et les conditions de travail dans lesquelles opèrent les petits entrepreneurs, ont permis à une fraction de *Maâlams* de se convertir en petits promoteurs immobiliers réalisant des opérations de promotion parallèles à leurs activités initiales. Une récente enquête auprès de promoteurs immobiliers dans le secteur clandestin révèle l'importance des anciens maçons/tâcherons parmi les nouveaux riches de la ville.

Dans la périphérie clandestine, la petite entreprise artisanale constitue une alternative pour la promotion spéculative qui ne peut pas s'adresser aux sociétés de construction officielles. L'accroissement de leur nombre témoigne de leur forte capacité d'adaptation aux situations des quartiers clandestins. Cette évolution ne conforte pas les promoteurs réglementaires qui voient dans la prolifération des petites entreprises et surtout dans leur intervention sur le marché officiel (la construction des villas...) un concurrent redoutable. C'est pourquoi l'Etat évoque parfois le rôle négatif que représente le développement de ces petites entreprises au secteur capitaliste du bâtiment.

La variété des logements produits par le système de la promotion immobilière dans le secteur clandestin reflète la diversité des disponibilités financières des promoteurs spéculateurs; certains occupent une position de monopole sur le marché. Les faibles moyens mis en oeuvre réduisent les activités des autres. Deux principales catégories sont distinguées.

D'abord *les promoteurs professionnels*: il s'agit d'une catégorie de promoteurs issue de diverses origines socio-professionnelles. La réussite de certains, leur a permis d'abandonner l'activité initiale et de se convertir totalement dans la promotion spéculative. Bien que l'échelle de leur activité ne dépasse pas généralement le seul quartier-fief, leur forte implantation demeure dans le secteur Nord et Nord-Est de la Ville, spécialisée dans la production des grands immeubles. La cherté des prix des terrains (le prix du m² de terrain varie de 1 000 DH à 3 000 DH) et le financement de la construction, réduisent les opérations individuelles de promotion à une infime minorité de promoteurs, dotée de moyens financiers nécessaires. L'essentiel de l'activité promotionnelle se fait par de petits groupes, soudés par des intérêts communs, pour pouvoir résoudre le problème du sol et du financement de la construction.

TABLEAU 1

Origine socio-professionnelle des petits promoteurs immobiliers dans deux quartiers clandestins

CSP Quartiers	Artisans	Maçons	Commerçants	T.M.E.	Fonctionnaires	Autres	Total
Montfleuri	2	6	8	5	7	6	34
Jnanates	8	8	12	2	2	5	37

La deuxième catégorie de producteurs de logements dans le secteur promotionnel est constituée par *un nuage d'intervenants* dont les comportements et pratiques sont moins homogènes que celles des promoteurs professionnels. L'enrichissement semble un objectif prioritaire que l'accumulation. Nombreux sont ceux qui, tout en s'adonnant à d'autres activités, réalisent de petites opérations immobilières dans le but d'assurer une source de financement complémentaire. L'investissement se limite à de simples habitations dont une partie est cédée avant d'être achevée. Les modestes moyens financiers justifient l'irrégularité de l'intervention et seuls les profits réalisés incitent au réinvestissement. Au niveau des origines socio-professionnelles des intervenants, l'extrême diversité est un fait notable. La fièvre spéculative n'épargne aucune catégorie, du petit commerçant bidonvillois au professeur de l'Université. Quant aux secteurs d'implantation, ce type de promotion se développe essentiellement en marge des foyers à haute teneur spéculative, où l'offre foncière est abondante (secteurs de Sahrij Gnawa et de Zouagha) et le contrôle moins rigoureux (zones en marge du périmètre urbain).

En somme, en termes quantitatifs, la petite production immobilière domine largement le champ de la production de logement dans le secteur clandestin. Son dynamisme est assuré par deux conditions majeures : l'existence en amont d'un marché foncier d'une forte capacité d'adaptation aux demandes des promoteurs d'une part, et l'existence en aval d'une demande soutenue émanant des couches sociales dont les ressources financières sont suffisantes, d'autre part.

B) L'auto-production assistée

Dans le secteur de l'habitat précaire (bidonvilles, douars ruraux), l'auto-construction est le mode de production dominant. Toutes les formes de travail salarial sont exclues et la famille assure seule la réalisation de son logement. Dans le secteur clandestin, l'auto-construction revêt d'autres formes aussi bien sur le plan technique que sur le plan économique et social. Si le travail familial continue à constituer la base essentielle de la réalisation de l'habitat, l'utilisation des matériaux modernes et les constructions en hauteur contraignent le ménage à faire appel aux hommes du métier surtout pour effectuer les tâches les plus délicates. La construction est en général de type évolutif. Son rythme obéit aux disponibilités financières du ménage et peut s'échelonner sur plusieurs années; ce qui fait de ces quartiers des zones en chantiers permanents et à caractère inachevé. L'exiguïté de la parcelle et son coût prohibitif expliquent l'exploitation maximale du terrain et l'entassement des maisons.

L'auto-construction dans la forme nouvelle, avec la propriété du sol et le caractère évolutif de l'habitation permet à une tranche de la population des mal logés non seulement d'accéder à la propriété du logement sans passer par la phase de l'habitat précaire, mais aussi d'investir à moyen terme dans des logements de location pour amortir le coût du terrain et de la construction. La quasi-totalité des maisons auto-produites est constituée de deux niveaux, le premier est réservé au ménage, le second est occupé souvent par des locataires. A l'intérieur d'un même îlot, la taille du logement varie considérablement. Une enquête dans le quartier Ain Noukbi, situé sur le prolongement de la route de Taza à l'Est de Fès, révèle cette diversité.

TABLEAU 2

Superficie des parcelles	Nombre de propriétaires	%
20 - 40 m ²	57	17,8
41 - 60 m ²	95	29,6
61 - 80 m ²	39	12,2
81 - 100 m ²	117	36,5
101 - 120 m ²	12	3,7
Total	320	100

De la lecture des chiffres du Tableau 2 se dégage une conclusion fondamentale : l'espace clandestin est loin d'être homogène au niveau des couches sociales

qui le peuplent. La diversité des tailles des parcelles traduit l'inégalité des moyens et des ressources et accuse une forte hétérogénéité sociale. La répartition socio-professionnelle des propriétaires de logement conforte cette situation.

TABLEAU 3

Catégories socio-professionnelles des propriétaires de logement dans le quartier Ain Noukbi

C.S.P.	ouvriers	Travailleurs occasionnels	Petits artisans	T.M.E.	Soldats	Petits commerçants Soukiers Marchands ambulants
Nombre	141	70	58	16	8	57
%	40,2	20	16,5	4,5	2,2	16,2

Dans un climat caractérisé par le désengagement total de l'État en matière d'habitat économique et par les ressources limitées des populations en quête de logements, l'auto-construction exerce une ponction économique sur les revenus. Les répercussions se manifestent sur les conditions de vie et sur la qualité du logement construit. L'accès à la propriété se fait au détriment des besoins parfois les plus élémentaires. Pour un petit artisan contraint à dépenser une somme de 5 à 6 millions de centimes pour la seule acquisition du terrain, la construction de l'habitation provoque automatiquement son appauvrissement. Quant au logement produit, sa qualité lui offre le caractère d'un « taudis neuf » qui n'échappe pas à la surdensification immédiate découlant du désir du propriétaire de réduire les coûts élevés de l'habitation. Ces conditions favorisent le développement de toutes les formes de sous-location et de sous-occupation.

4. L'espace clandestin : une configuration socio-spatiale originelle

Nombreux sont ceux qui continuent à assimiler les quartiers d'habitat clandestin à des zones d'habitat précaire occupées par des couches sociales marginales d'origine rurale et s'adonnant à des activités informelles. Les résultats du dernier recensement de la population et l'habitat témoignent d'une réalité inverse. En effet, l'espace clandestin présente trois caractères majeurs. Sur le plan de la hiérarchie socio-spatiale, il s'agit d'une configuration qui n'occupe pas le bas de l'échelle. En regard du bidonville et des autres formes d'habitat, elle constitue un modèle d'habitat évolué, accueillant une partie des couches moyennes qui ont vu leur base s'élargir considérablement depuis la dernière décennie. L'origine socio-professionnelle atteste d'une extrême diversité. Les petits métiers sont rares et la quasi-totalité des activités économiques plaide pour une forte intégration dans la vie citadine. L'absence de certains équipements de base ne peut justifier à elle seule la marginalité dans laquelle on s'efforce à contenir ces populations.

TABLEAU 4

Répartition de la population active dans trois quartiers clandestins selon les secteurs d'activité (1982)

Quartiers	Agric.	Artisan.	Industrie moderne	Construc. B.T.P.	Transport	Commerce	Fonction publique	Service
Aouinat Hajaj	1,4	9,7	17,9	3,7	5,2	11,2	44,7	5,9
Montfleuri	5,3	1,3	8,8	24,9	4,2	11,8	10,7	12,6
Jnanates	2,1	55,4	3,4	7,9	3,5	12,7	6,6	8

La structure des activités économiques varie surtout en fonction de la localisation des différents quartiers. L'importance de la catégorie des fonctionnaires à Aouinat Hajaj s'explique par la proximité de la Ville Nouvelle où se concentrent les principaux centres de la fonction publique. A Jnanates, la prédominance des artisans est due à la présence de la Médina qui regroupe l'essentiel de l'activité artisanale. Montfleuri se singularise par sa situation spécifique. Lieu de résidence privilégié des petits promoteurs et tâcherons, il demeure un secteur attractif pour d'autres fractions de couches moyennes, en l'occurrence celle liée aux activités des Services urbains.

L'origine géographique de la population présente des caractéristiques similaires. Dans les trois quartiers, la majorité des chefs de ménage sont nés en milieu rural, quoique la proportion des ruraux varie sensiblement d'un secteur à l'autre. Montfleuri et Jnanates se distinguent par l'importance de la population d'origine urbaine (près du tiers). Il s'agit surtout de néo-citadins, produit de la première génération d'immigrés qui s'est installée en ville dans les années 30. Cette dose de citoyenneté ne va pas sans marquer la vie dans les quartiers clandestins.

TABLEAU 5

Lieu de naissance Quartiers	Ville de Fès	Milieu rural	Autres villes
Aouinat Hajaj	8,21	72,14	18,21
Montfleuri	26,8	60,1	12,7
Jnanates	27,7	67,01	5,2

L'exode rural qui a peuplé les établissements clandestins est relativement récent. Une vague massive a déferlé sur la ville à partir de 1970. Le phénomène a pris des dimensions spectaculaires à la fin de la décennie à la suite de la sécheresse qui a profondément secoué le pays. Le tableau 6 est éloquent à cet égard.

TABLEAU 6

Répartition des Chefs de ménage selon la durée de la résidence en Ville (1982)

Quartiers	Avant 1960	56-60	61-70	71-75	76-82
Aouinat Hajaj	3,2	0,7	6,4	22,1	67,5
Montfleuri	22,2	7,6	18,2	12,8	39,02
Jnanates	16,8	7,5	27,9	18,8	28,8

Au niveau du logement et en regard de la ville règlementaire, l'espace clandestin offre deux caractères essentiels : une forte proportion des résidents propriétaires de leurs logements et un parc locatif non moins important. Les mécanismes du marché clandestin favorisent l'accès au logement pour les exclus du marché officiel. La crise du logement n'explique pas seule la course à la propriété. Le discours sur la propriété individuelle développé par le pouvoir a eu ses effets au sein de la clientèle du marché clandestin. Les secteurs qui enregistrent une forte proportion de propriétaires sont surtout les secteurs où le logement est auto-produit (Aouinat Hajaj). Quant à l'importance des logements de location, elle est due aux placements spéculatifs réalisés par les citoyens (Jnanates) et aux stratégies des propriétaires des logements qui consistent à construire des habitations de location dans le but de réduire le coût de la charge foncière et d'assurer une source financière complémentaire.

TABLEAU 7

Statut d'occupation des logements dans le secteur clandestin

	Propriétaires	Locataires	Logement gratuit	Autre
Aouinat Hajaj	63,6	32,7	9,2	1,2
Montfleuri	39,7	37,6	20,1	2
Jnanates	54,9	35,5	6,6	2,8

Sur le plan architectural, le clandestin produit un modèle spécifique différent à la fois des modèles traditionnels en Médina et en ville nouvelle et de ceux qui produisent un urbanisme et une architecture libérés de la pression spéculative.

L'identification des caractéristiques géographiques et socio-économiques de la population clandestine nous conduit à nous garder de conclure sur l'homogénéité de ce nouvel espace urbain. Malgré sa forte capacité d'adaptation aux ressources de larges couches sociales, le marché clandestin demeure l'apanage d'une fraction de la population qui n'occupe pas le fond de l'échelle sociale. Les plus pauvres se trouvent doublement exclus du marché officiel et du marché parallèle.

Outre cette exclusion, l'accroissement rapide du nombre des sans-logis et le développement de la spéculation foncière réduisent les possibilités classiques

d'accès aux logements pour les couches pauvres. L'ère des occupations illégales et de la location du sol aux bidonvillois est révolue. Les terrains sont réservés de plus en plus à la construction de logements destinés aux solvables.

5. Le marché clandestin : les tendances de l'évolution

L'étude de l'histoire du marché clandestin à Fès permet de différencier deux grandes périodes qui se distinguent par le niveau d'activité et les types d'intervenants : une période prospère qui commence au milieu des années 70 et qui s'étale sur une dizaine d'années. Une deuxième période de régression qui continue de nos jours à marquer la vie du marché.

1975-1984 : un marché actif et atomisé

Trois caractéristiques majeures marquent cette période : une multitude d'intervenants, une abondance de l'offre foncière et une diversité de la clientèle.

Au niveau des intervenants, l'enquête a identifié trois principaux acteurs : les grossistes qui constituent les propriétaires de première main qui ont alimenté le marché en sol sans procéder au lotissement clandestin; les détaillants (propriétaires de seconde main) représentent la catégorie la plus dynamique par le nombre de lotissements réalisés et par les pratiques et techniques utilisées; à ces deux types s'ajoute un troisième, formé d'une masse d'acheteurs et de revendeurs des petits lots de terrains.

L'abondance de l'offre foncière est due à l'existence de nombreux marchés fonciers répondant aux différentes catégories de besoins. A une hiérarchie de demandes correspond une hiérarchie de marchés.

La diversité de la clientèle réside dans le fait que les consommateurs du sol et du logement n'appartiennent pas à une catégorie socio-professionnelle particulière. La structure de la clientèle dans les quartiers précités témoigne de cette diversité.

Depuis quelques années, le marché clandestin a connu une évolution originale. Quels sont donc les traits marquant cette nouvelle étape et les facteurs qui sont à la base ?

1984-1987 : un marché dynamique et à caractère sélectif

De l'étude de cette évolution, nous retiendrons trois traits qui singularisent le marché actuel : une nouvelle structure du marché, de nouveaux intervenants et une clientèle de plus en plus sélective.

L'augmentation des valeurs foncières dans le secteur clandestin, due à l'épuisement des réserves et à l'intervention des pouvoirs publics, a bouleversé la structure du marché. Au niveau du marché foncier elle a conduit à la disparition de certains intervenants, en l'occurrence la catégorie des petits spéculateurs dont la marge bénéficiaire se trouve réduite. Elle a également entraîné la régression de la demande de terrains émanant des auto-construc-teurs, à savoir tous ceux qui acquièrent le sol dans le but de construire leurs propres logements. Cette catégorie de consommateurs du sol s'est limitée à

quelques groupes d'individus aux revenus élevés (TME). Dans ces conditions le monopole du marché des terrains est passé aux mains des promoteurs immobiliers professionnels.

Cette crise du marché foncier a profité au marché immobilier clandestin. Nombreux sont ceux qui préfèrent s'adresser directement au marché de logements en l'absence d'une offre foncière convenable. Elle a conduit également une fraction de lotisseurs spéculateurs à se convertir dans l'immobilier (le passage de la promotion foncière à la promotion immobilière) afin de pallier à l'instabilité du marché des terrains et assurer la continuation de leur activité.

Les facteurs de l'évolution du marché clandestin

Trois facteurs sont à la base des changements intervenus dans la structure et dans le fonctionnement du marché : la politique des pouvoirs publics, la saturation du marché et la pénurie du sol.

Le rôle de l'action des pouvoirs publics se mesure à travers deux niveaux essentiels : les effets de la politique de restructuration des quartiers clandestins et l'impact des opérations de recasement des bidonvilles. Depuis quelques années et sous l'impulsion de la Banque Mondiale et la pression sociale des populations, les pouvoirs publics ont entamé la régularisation d'une partie de l'espace clandestin par la mise en place de certains équipements de base. Cette action explique certains changements produits au niveau du marché, notamment l'augmentation des prix du sol, l'expulsion des bas revenus, le recul de la spéculation foncière et l'émergence d'un nouvel agent : le propriétaire lotisseur (de première main). Les différentes opérations de recasement des quartiers précaires entreprises depuis 1985 ont eu aussi un impact considérable sur le marché clandestin. Plus de 2 800 ménages ont été délogés et ont pu accéder à la propriété du sol qui leur a permis d'entreprendre immédiatement la construction de leurs propres logements. Ils s'agit donc d'une opération/pompage d'une fraction très importante de la clientèle potentielle du marché clandestin.

Quant à la saturation du marché clandestin, elle résulte de la conjonction de deux facteurs essentiels : d'une part, la demande solvable est en grande partie satisfaite, surtout celle provenant des couches sociales à bas revenus. D'autre part, les effets de la crise rendent difficiles les possibilités d'épargne pour les catégories des mal-logés. L'accès au logement pour la majorité de la population du clandestin n'a pu être possible que grâce à une longue épargne dans un contexte économique plus ou moins favorable.

La pénurie du sol est liée aux obstacles physiques et techniques que rencontre l'urbanisation clandestine dans certains secteurs périphériques. En effet, dans les zones qui offrent les possibilités d'extension (réserves de terrains disponibles), l'habitat clandestin se trouve gelé en raison des problèmes d'assainissement insolubles (secteurs Nord et Sud-Ouest). Au Nord-Est, des obstacles naturels insurmontables empêchent le développement de l'urbanisation non réglementaire. A ces contraintes s'ajoute la nouvelle stratégie des propriétaires fonciers qui consiste à abandonner les pratiques clandestines pour profiter des avantages accordés aux lotisseurs réglementaires par les pouvoirs publics

(autorisation de lotissement, augmentation des prix du sol, sécurisation de la clientèle).

L'ensemble donc de ces facteurs n'explique pas seulement la crise qui agite le marché clandestin, mais risque d'hypothéquer son avenir et entraîner des changements considérables au niveau des différentes filières de production foncière et immobilière.

CONCLUSION

L'habitat clandestin apparaît comme la solution la mieux adaptée aux conditions socio-économiques d'une grande partie de la population urbaine. Toutefois, sa véritable fonction ne devrait pas uniquement se mesurer à travers l'impact sur le marché du logement (la satisfaction d'une fraction de la demande), mais surtout à travers les profonds changements qu'il secrète au sein de la formation sociale urbaine. En effet, le marché clandestin a entraîné une nouvelle distribution des revenus entre les différentes couches sociales. Certaines se sont enrichies, d'autres se sont appauvries. Il a conduit, également, à l'émergence de nouvelles contradictions sociales à l'intérieur de certaines fractions de la population urbaine.

Quant à l'Etat, le développement de l'habitat clandestin et de la spéculation foncière a constitué un moyen de régulation économique, sociale et politique d'une rare efficacité. Cet objectif implicite explique le comportement ambivalent de l'Etat à l'égard du phénomène (répression-tolérance) et qui, en réalité, traduit beaucoup plus l'absence d'une structure unitaire étatique que l'existence de contradictions. Les pratiques urbaines de l'Etat se rapportent à deux références distinctes mais fortement articulées : la première référence est liée à la structure moderne de l'Etat qui s'exprime dans le discours officiel sur l'habitat clandestin et dans les actions entreprises (lutte contre la spéculation, opération de démolition, discours sur l'aménagement...). La seconde référence est liée à la structure du Makhzen traditionnel et à sa logique de fonctionnement et où le non-dit et le non-écrit est la règle prédominante (laisser-aller, laxisme, régulation).

BIBLIOGRAPHIE

- AMEUR (M.), *Spéculation foncière et aménagement urbain à Fès*, Thèse de 3e cycle en géographie, Université de Toulouse Le Mirail, 1982.
- AMEUR (M.) et NACIRI (M.), « L'urbanisation clandestine au Maroc : un champ d'action pour les classes moyennes », in *Revue Tiers-Monde* XXVI, N° 101, Janv.-Mars 1985.
- CHABBI (M.), *Une nouvelle forme d'urbanisation à Tunis : l'habitat spontané péri-urbain*, Thèse de doctorat, Institut d'Urbanisme de Paris-Créteil, Université de Paris Val de Marne, 1986, 430 p.