

LES NOUVELLES SOLUTIONS EN MATIERE D'HABITAT LEUR APPLICATION AU DERB JDID

La rapide extension des villes, résultant de l'expansion démographique d'une part, des transformations économiques liées à l'industrialisation d'autre part, ne constitue pas un phénomène dont il convient de parler « au passé ». Le développement de la population urbaine se poursuit en effet, sous nos yeux à un rythme qui ne se ralentit aucunement.

Pour la période de 1936 à 1952 le taux d'accroissement général de la population du Maroc a été voisin de 15 pour mille, ce qui correspond à un doublement de la population en 45 ans. Mais, compte tenu de la jeunesse de la population marocaine, ce taux d'accroissement à tendance à augmenter : d'après le Service des Statistiques, il dépasserait actuellement 20 pour mille. Dans cette dernière hypothèse, que, seul, le recensement de 1960 permettra de vérifier, la population doublerait en moins de 37 ans.

D'autre part, malgré les efforts faits par le Gouvernement pour freiner l'exode rural et fixer sur place la majeure partie de l'accroissement de la population des campagnes, il est vraisemblable qu'on ne pourra éviter que se poursuive un certain mouvement de transfert, vers les grandes villes de la côte, des éléments qui n'auront pu s'employer dans le secteur rural.

Aussi bien, le mouvement de construction n'a pu suivre le rythme de l'augmentation de la population urbaine et la surpopulation des médinas puis la

prolifération des bidonvilles en ont été les conséquences inéluctables.

Cette importance croissante des besoins devait amener l'Etat à élargir progressivement ses attributions en matière de logement. C'est ainsi, qu'en plus de l'effort de construction directe qu'il menait déjà, le Gouvernement a dû promouvoir une politique de lotissements et d'aide à la construction privée afin que les mal logés eux-mêmes, relayant l'effort de l'Etat, contribuent, par l'apport de leurs ressources, à la solution du problème de l'Habitat.

La construction directe par l'Etat de logements locatifs vise non seulement à satisfaire une partie des besoins, mais aussi à relancer l'activité de la construction. En effet, dans cette branche de l'industrie particulièrement touchée par le chômage, les chantiers de l'Etat procurent de nombreux emplois.

En 1958, le Ministère des Travaux Publics a achevé et fait attribuer 3.600 logements. Au 1^{er} janvier 1959, 4.550 nouveaux logements étaient en cours. Ces réalisations ont notamment porté sur les villes de : Casablanca (Derb Jdid, Sidi Bernoussi, Carrières Mohammedia, Plateau), Rabat (Yacoub el Mansour, Douar el Akkari), Meknès (Sidi Baba, Oued Rha, Beni M'Hamed, El Basatine), Fès, Marrakech, Oujda (Dehar el Mehalla), Salé (Tabriket), Kénitra (Saknia), Agadir, Fédala, Taza, Berkane, Settat, Khouribga.



*Vue aérienne du Derb Jdid
Etat des réalisations du 7 janvier 1959*

(Photo VERBELKE).

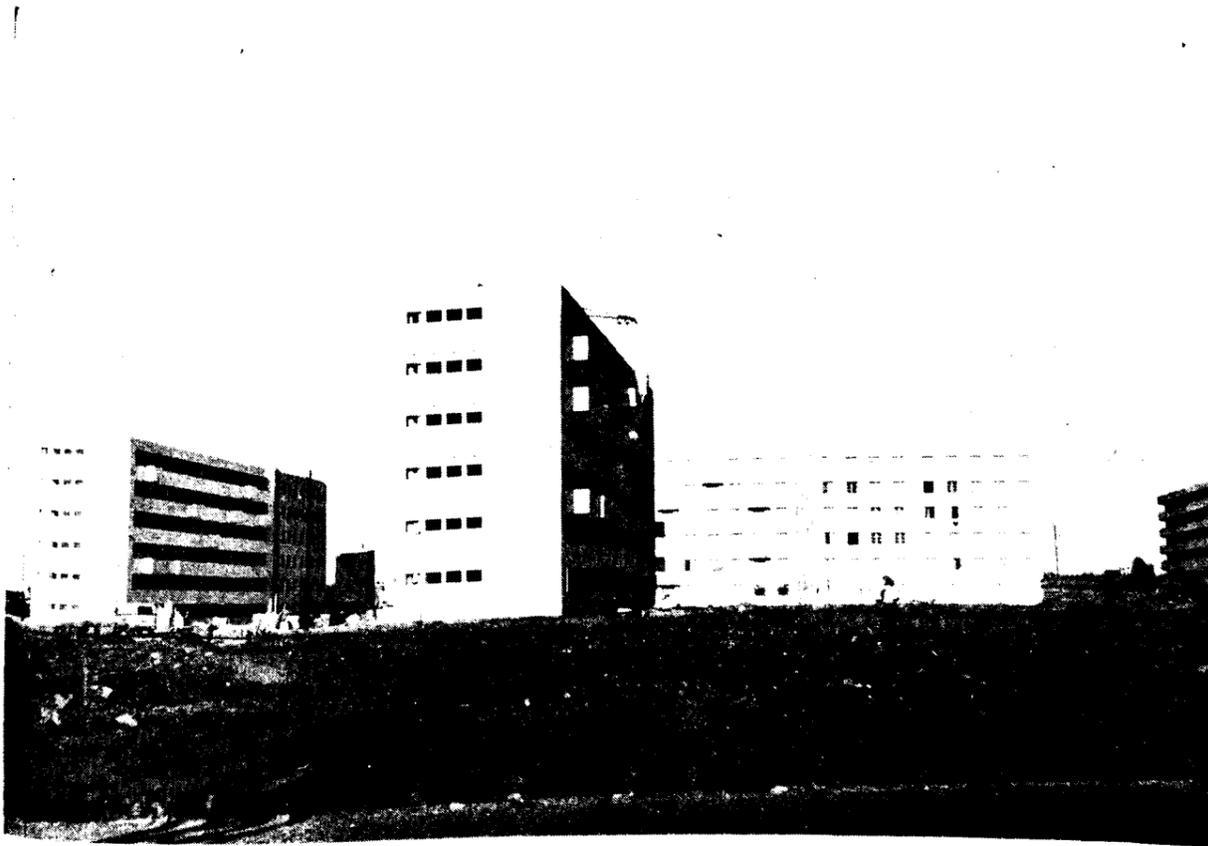
Parallèlement à cet effort de construction directe de l'Etat, il importait de favoriser l'investissement dans la construction de l'épargne privée, aussi modeste soit-elle.

Il s'est avéré, en effet, que beaucoup de personnes de condition modeste désiraient construire leur propre logement, mais étaient gênés par l'absence de terrains à portée de leurs moyens.

C'est pourquoi le Ministère des Travaux Publics fait porter une part importante de son effort sur l'équipement des terrains en vue de leur lotissement.

Les lots ainsi équipés sont vendus à terme ou loués à bail emphytéotique aux particuliers désireux de construire. Ceux-ci bénéficient, en outre, d'une aide financière sous forme d'octroi de prêts de l'Etat, remboursables en 10 ans, et d'une aide technique du Ministère des Travaux Publics allant de la fourniture gratuite de plans jusqu'aux conseils prodigués sur le chantier même.

Les types de logement réalisés tant par l'Etat que par les particuliers ont fait l'objet d'études approfondies, afin de mieux répondre aux conditions de vie modernes ainsi qu'aux goûts et coutumes nationaux.



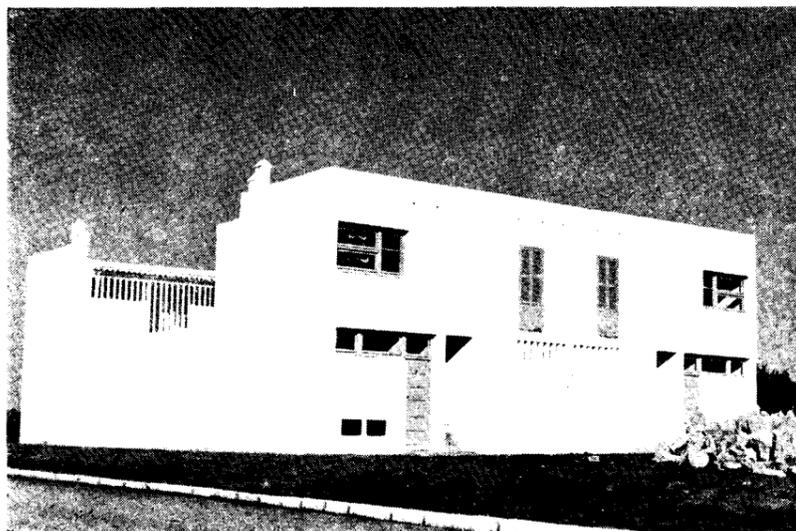
Les immeubles de 4 ou 5 étages contribuent à la décongestion des médinas

Les architectes chargés de la recherche de nouveaux plans de logements par le Ministère des Travaux Publics et qui appartiennent aussi bien à l'Administration qu'au secteur privé se sont efforcés d'apporter à l'ancienne cellule dite « trame 8 x 8 » un certain nombre d'améliorations. Tout d'abord, les nouvelles cellules ont été conçues de manière à permettre, dans tous les cas, la construction d'un étage. Cette condition a, en effet, été considérée comme impérative, car d'une part les surélévations clandestines, constatées sur les logements 8 x 8, non prévus à cet effet, présentent de réels dangers sur la plan de l'hygiène, d'autre part, en augmentant l'indice de plancher, la construction d'un étage se traduit par une économie sur le terrain et l'équipement. Par ailleurs, le confort a été amélioré par l'incorporation au volume construit de la cuisine, des services et d'une entrée desservant les différentes pièces. Enfin pour mieux s'adapter aux possibilités financières des intéressés, les architectes ont recherché des plans de logements dont la réalisation peut s'effectuer par tranches successives au fur et à mesure des disponibilités.

Immeuble du type Logec en cours de construc-



*Les petits immeubles à 2 étages sur rez de c
constituent une formule d'habitat collectif à loyer 1*



*Des maisons à un étage
sur rez de chaussée (Type
63 - IA) pouvant abriter une
ou deux familles.*

Les principes de la nouvelle politique de l'Habitat, tels qu'ils ont été brièvement exposés ci-dessus ont inspiré, dès 1958, les programmes du Ministère des Travaux Publics. Ces programmes ne connaîtront leur plein effet qu'en 1959 ; mais le sinistre qui, au

mois de juin dernier, a détruit une grande partie des baraquements provisoires du Derb Jdid a donné au Ministère des Travaux Publics l'occasion de mettre, dès cette année, les nouvelles idées en application et d'expérimenter les formules envisagées.

LE DERB JDID

Le Derby Jdid, situé à la limite du périmètre municipal de Casablanca, dans l'angle que forment le boulevard de Grande Ceinture et la route d'Azemmour, est, comme son nom l'indique, de création récente.

C'est à la fin de 1949, que la Municipalité de Casablanca a regroupé au Derby Jdid, la plupart des bidonvilles dispersés dans le secteur ouest de la ville : Oasis, Beauséjour, Anfa, etc... Ce regroupement s'est opéré suivant un plan d'implantation préalablement établi.

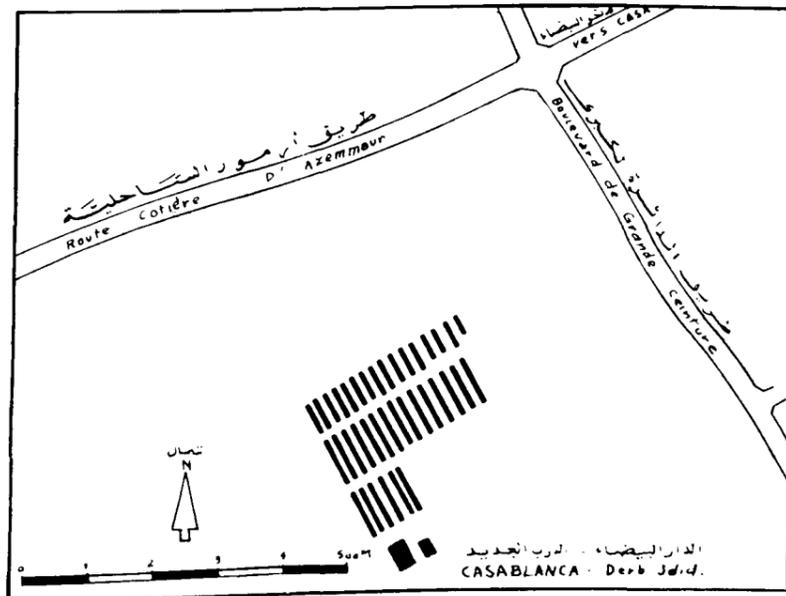
En août 1957, selon les résultats d'un recensement effectué par les soins du Ministère des Travaux Publics, le Derby Jdid comptait 4.148 familles totalisant 15.819 habitants. (Densité moyenne par foyer : 3,81 habitants).

Le Derby Jdid bénéficiait d'une voie relativement aérée, de quelques bonnes fontaines et de l'éclairage public. Il disposait, en outre, sur place d'un bâtiment administratif, d'un centre d'éducation de base et d'une infirmerie.

L'enquête, menée en 1957, à également permis d'établir un « zonage de solvabilité » des habitants du Derby Jdid. Les foyers ont pu ainsi être classés, selon les ressources mensuelles totales dont ils disposaient, en quatre catégories :

- Sans ressources, chômeurs... 7 % des foyers
- Ressources mensuelles inférieures à 10.000 F 43 % - d" -
- Ressources mensuelles comprises entre 10.000 et 20.000 F . 40 % - d" -
- Ressources mensuelles supérieures à 20.000 F 10 % - d" -

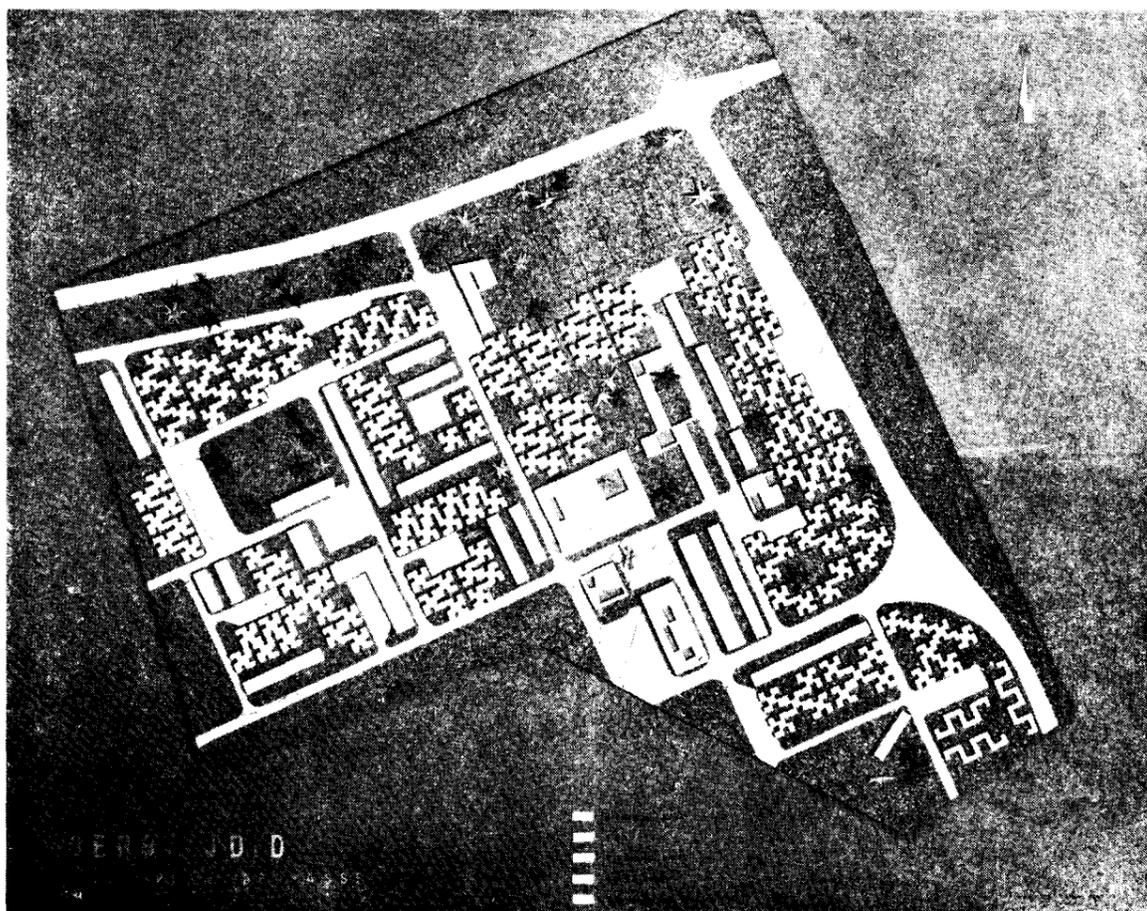
Compte tenu des difficultés que présente dans certains cas l'appréciation des revenus globaux d'un foyer, et aussi des réticences souvent manifestées par les chefs de foyers, dans la déclaration de leurs revenus, on peut penser, et des renseignements plus récents tendraient à le confirmer, que l'échelle des solvabilités est sensiblement supérieure à celle énoncée ci-dessus.



Comme la plupart des bidonvilles du Maroc, le Derb Jdid a fait l'objet d'études approfondies pour son recasement ; c'est à ce titre que le Service de l'Urbanisme a confié, dès les premiers mois de 1957, à M. AZAGURY, architecte à Casablanca, l'étude du plan d'aménagement de la future cité.

La maquette de ce plan a été exposée à la Foire Internationale de Casablanca en 1958.

- 3 postes de police ;
- 2 bureaux P.T.T. ;
- 3 centres de Protection maternelle et infantile ;
- 1 dispensaire ;
- 1 bureau d'hygiène ;
- 3 écoles primaires ;
- 1 centre d'éducation de base ;



Le futur Derb Jdid s'étendra sur 80 ha. Le plan prévoit une cité de 30.000 habitants.

Les zones d'habitat comportent des maisons unifamiliales ou bifamiliales à un étage sur rez-de-chaussée et des immeubles d'habitat collectif à deux étages (3 niveaux).

Des secteurs commerciaux, dont certains comportent des boutiques au rez-de-chaussée et des logements à l'étage, ont été répartis dans les différents quartiers de la cité, au centre de laquelle une kissaria sera édifiée.

Du point de vue administratif, social et culturel, des emplacements ont été réservés pour la construction des édifices suivants :

- 1 bureau d'Arrondissement ;
- 1 maison de jeunes ;

- 1 mosquée ;
- 3 fours ;
- 1 hammam.

La majorité des terrains sur lesquels doit s'étendre la future cité du Derb Jdid, est la propriété de l'Etat et c'est une des raisons pour lesquelles les études correspondantes étaient déjà très avancées. Certains logements expérimentaux avaient même été lancés au début de l'année 1958.

L'incendie, survenu au Derb Jdid le 11 juin 1958, devait décider les pouvoirs publics à adopter une solution de recasement prioritaire et plus rapide que celle initialement envisagée.

Tandis que les autorités municipales, le Ministère de la Santé Publique, l'Entraide Nationale, les F.A.R., divers organismes de bienfaisance et des groupe-

ments de volontaires, subvenaient aux premiers besoins des sinistrés, grâce à des subventions publiques et à des dons émanant de particuliers ou de sociétés et de pays étrangers, le Ministère des Travaux Publics établissait un programme de première urgence, à mettre immédiatement en œuvre. Ce programme a déjà été exposé par M. le Ministre des Travaux Publics le 19 juin 1958 lors de sa visite au Derb Jdid et a fait, par la suite, l'objet de plusieurs articles de presse.

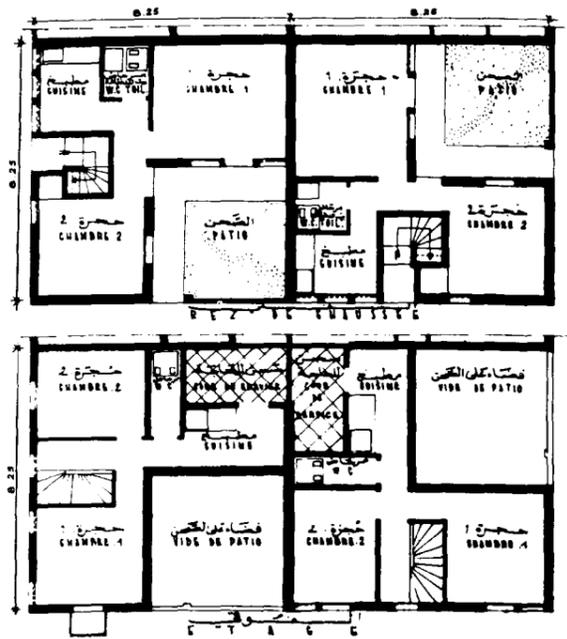
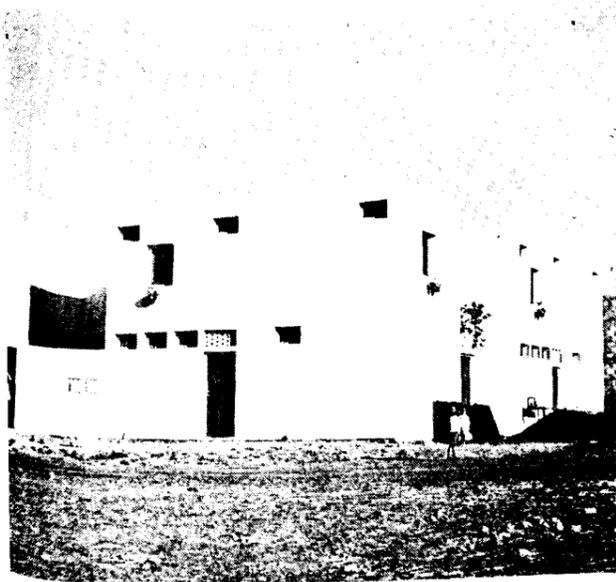
Ce programme prévoyait, au titre de 1958 :

- d'une part, la construction de logements locatifs d'Etat ;
- d'autre part, la construction de logements par

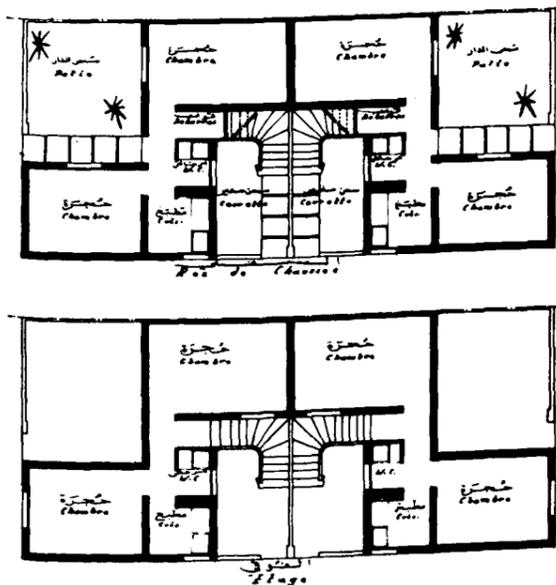
des particuliers bénéficiant de l'aide technique et financière de l'Etat.

Les constructions d'Etat sont de différents types :

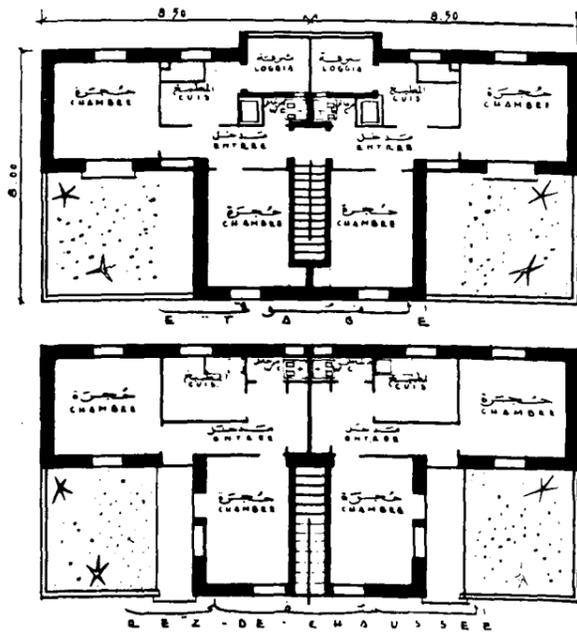
a) **Maisons bifamiliales**, comportant deux logements superposés, indépendants, tant en ce qui concerne les accès que les vues. Chaque logement se compose de 2 pièces, 1 cuisine et 1 salle d'eau.



Plans et photo de logements type « Basile » (Architecte : M. Azagury) réalisés au Derb Jdid dans le courant du 2^{ème} trimestre 1958. Des logements analogues sont construits par des particuliers.

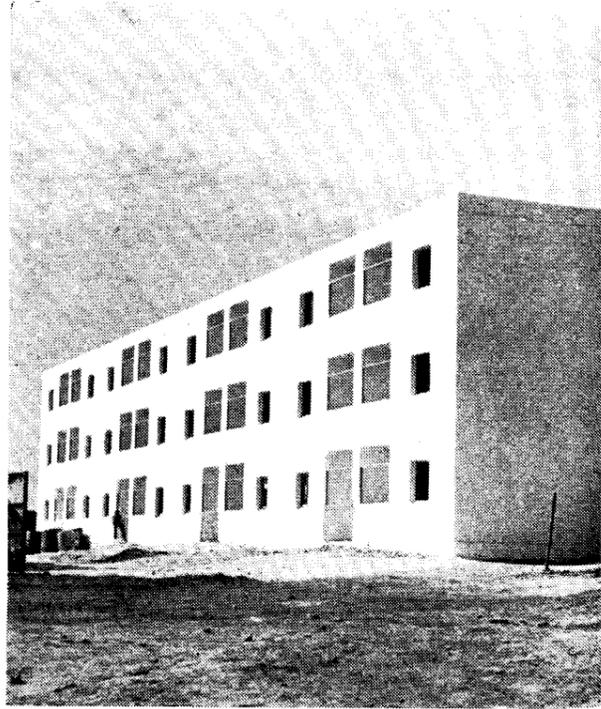
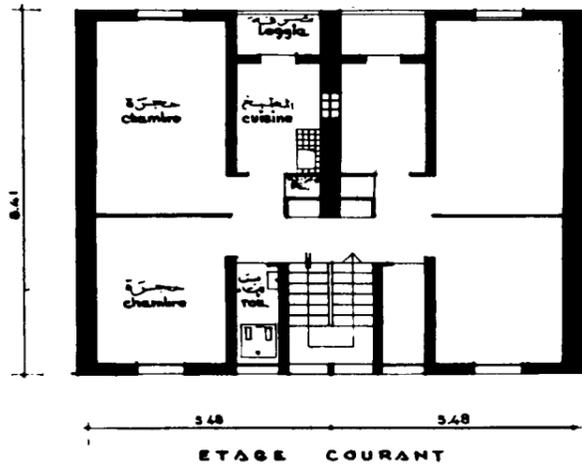


Logement type Isis. (Architecte : M. Levy)
Les logements à l'étage sont desservis par des escaliers indépendants.



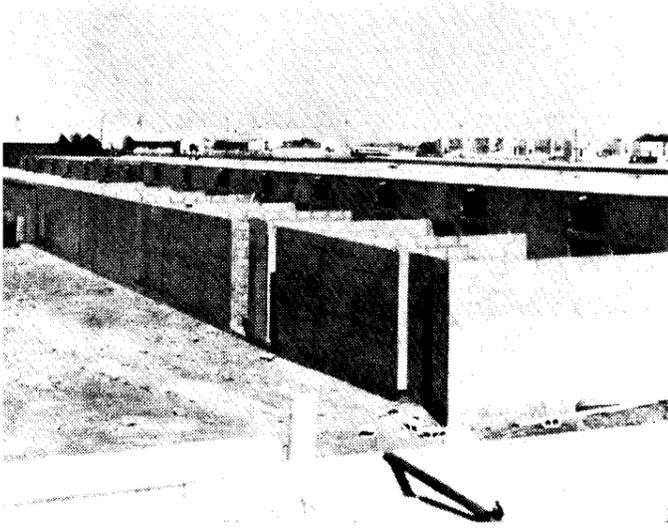
Autre type de logements bifamiliaux. (Architectes MM. Michel et Gourdain).
Un seul escalier dessert les deux logements de l'étage.

b) Immeubles à 2 étages sur rez-de-chaussée, de 24 appartements chacun, desservis par 4 escaliers. Chaque appartement comporte 2 pièces, 1 cuisine, 1 salle d'eau et 1 loggia pouvant faire office de séchoir.



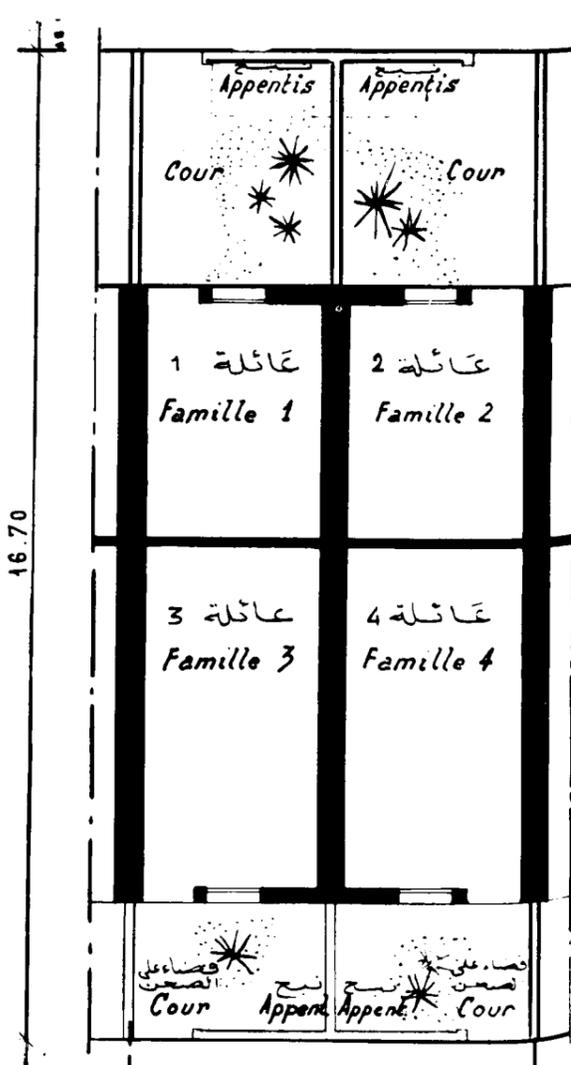
Plan et photo d'un immeuble type Porphyre (Architecte : M. Azagury).

c) Enfin, dans un souci de recasement rapide et dans le but d'abriter provisoirement les familles sinistrées aux plus faibles ressources, le Ministère des Travaux Publics a fait réaliser des logements d'urgence, susceptibles d'améliorations et d'agrandissements ultérieurs.



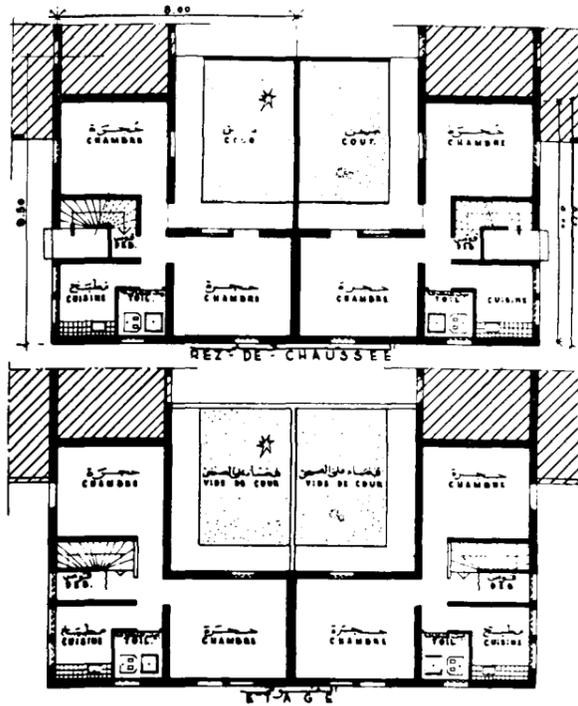
Logements provisoires type « Omer ». (Architecte : M. Azagury).

Les familles qui disposent de la pièce la plus petite, ont une cour plus grande.

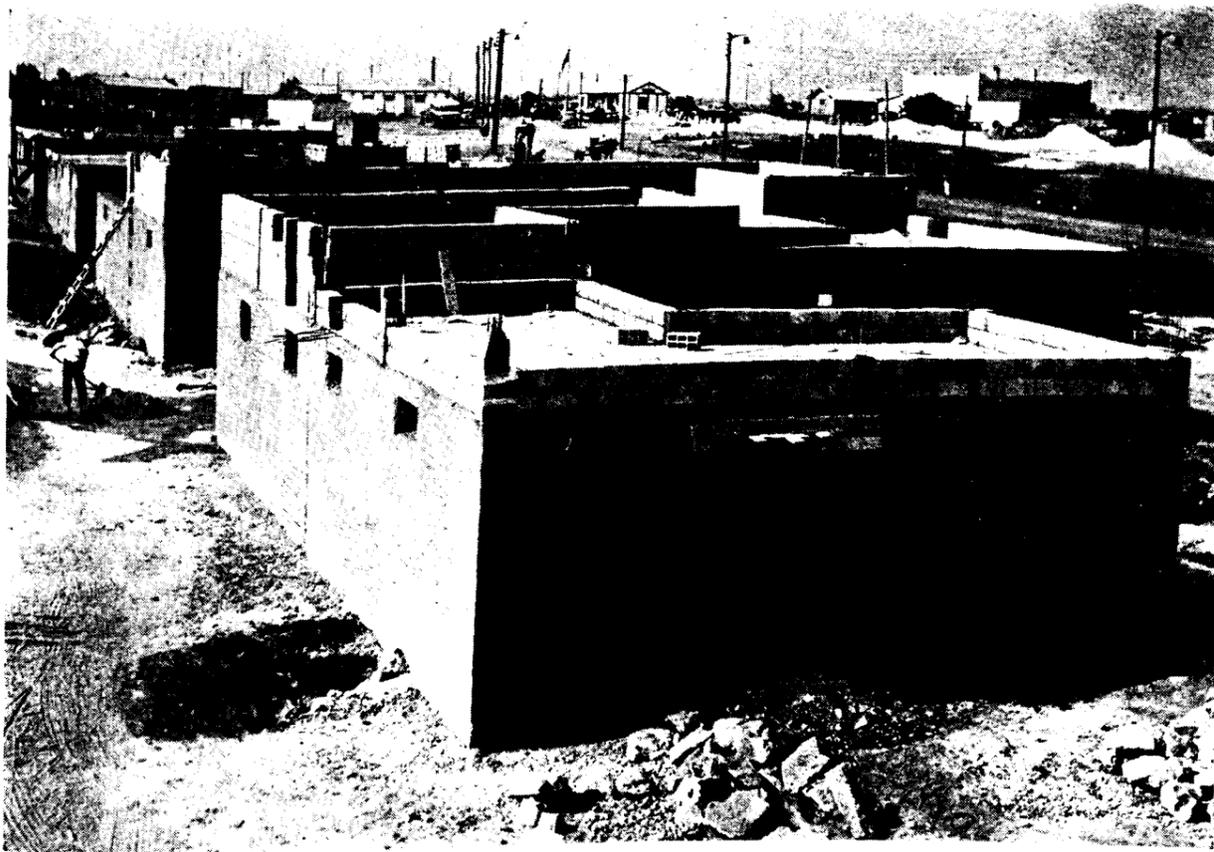


Parallèlement à ce programme de constructions d'Etat, des lots à bâtir, équipés par les soins du Ministère des Travaux Publics, ont été mis à la disposition des sinistrés, candidats à la construction, auxquels deux solutions ont été offertes :

Dans la formule du lot évolutif, l'attributaire du lot est locataire emphytéotique du terrain moyennant un loyer très modeste (de l'ordre de 300 F par mois). Il réalise un logement sommaire (1 pièce, cuisine, salle d'eau) grâce à son apport personnel (50.000 F) et à un prêt que lui consent la Caisse Régionale d'Epargne et de Crédit (150.000 F). Il remboursera ce prêt en 10 ans à raison de 1.800 F par mois environ.



Le type « Arsène » est un des types de maisons qui peuvent être réalisées sur les lots évolutifs.
(Architecte : M. Azagury).



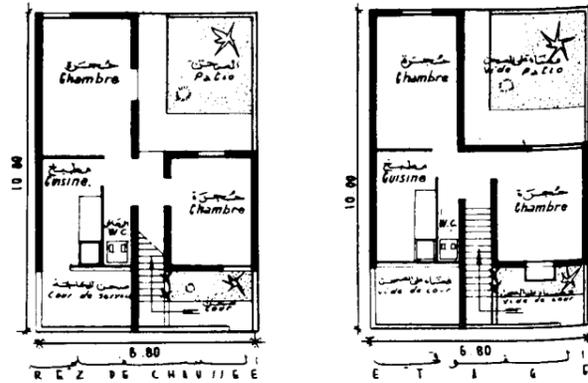
La solution du lotissement économique est proposée aux chefs de foyers disposant de ressources sensiblement supérieures. Le lot à bâtir leur est vendu à terme, moyennant un versement comptant de 50.000 F et le paiement du solde en 10 ans. La construction d'un logement de 2 pièces, cuisine, salle d'eau est réalisée grâce à un apport personnel de 100.000 F et à un prêt de 250.000 F. Les mensualités afférentes au paiement du terrain et au remboursement du prêt s'élèvent au total à 4.300 F environ.

La formule du lotissement économique est également offerte à des commerçants sinistrés du Derb Jdid. Sur le lot dont ils se rendent acquéreurs, ces derniers peuvent construire une boutique au rez-de-chaussée et un logement à l'étage. (Architecte : M. Mauzit)

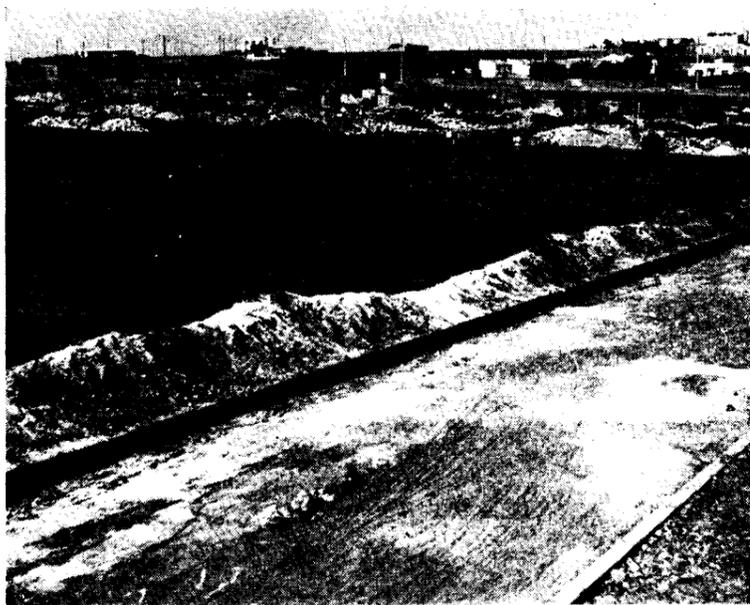
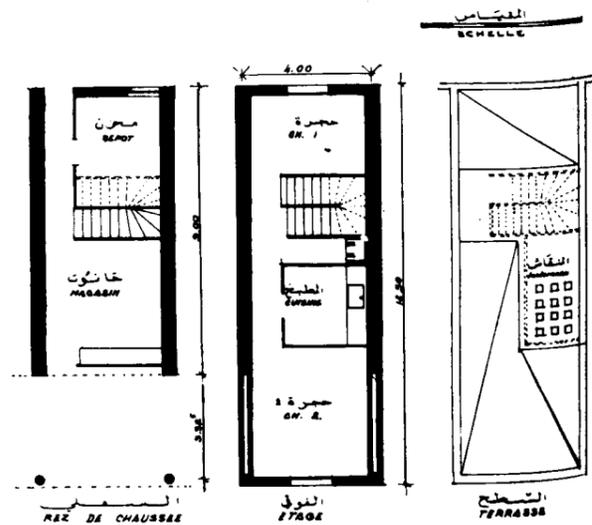
Les candidats à ces différentes formules de construction privée ne réalisent, dans un premier temps que tout ou partie du rez-de-chaussée mais le logement pourra toujours être ultérieurement amélioré ou agrandi, soit pour les besoins familiaux, soit pour un usage locatif.

Le programme qu'a tracé M. le Ministre des Travaux Publics lors de sa visite du 19 juin 1958 et au cours de laquelle S.A.R. la Princesse Lalla Aïcha a posé la première pierre des constructions d'Etat est aujourd'hui très avancé.

Tout d'abord, le Ministère des Travaux Publics achève l'équipement général en voirie, eau, égout et électricité du secteur en construction.



Dans le type Christina, au rez-de-chaussée, les chambres donnent sur un potio, la cuisine sur une cour. L'occupant de l'étage dispose d'une courette à l'entrée. (Architecte : M. Bastiano).



1.436 logements d'Etat sont actuellement terminés, 487 sont en cours de finition, un nouveau programme de 576 logements a été récemment lancé.

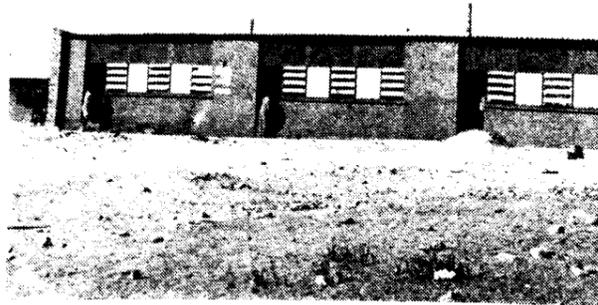
En ce qui concerne les constructions privées, 690 logements ont été réalisés et 250 sont en cours.

A ce jour, tous les sinistrés, logés provisoirement sous la tente, sont recasés dans des logements « en dur ».

Les études concernant l'équipement social ont été concurremment menées : une première réalisation a consisté en l'édification d'une école de 10 classes pour garçons et filles.

Ainsi, la reconstruction du Derb Jdid apparaît comme une véritable expérience pilote d'habitat économique.

Un quartier modèle où les habitants pourront disposer de logements sains et confortables aura bientôt pris toute la place du bidonville actuel. Cette opération aura constitué, pour les services du Ministère des Travaux Publics, un test plein de fructueux enseignements.



Ceux-ci seront mis à profit, pour l'application sur l'ensemble du Royaume, de programmes d'habitat, visant à satisfaire progressivement les besoins en logements.

Rabat, Mars 1959.

A. de MONTMARIN.