

**LE GRAND CASABLANCA.
LES FORMES DE FINANCEMENT
DU LOGEMENT, UN DÉTERMINANT
DU PAYSAGE URBAIN.**

Ayoubi Idrissi Abdelmounaime
supervisé par Jacques Fisette

Université 
de Montréal

EFFA
EXPOSITION DES FINISSANTS /2012
DE LA FACULTÉ DE
L'AMÉNAGEMENT

Le Grand Casablanca

Le Grand Casablanca est l'une des seize régions du Maroc. Située au nord-ouest du pays, la capitale régionale est Casablanca dont les frontières sont les régions de Rabat-Salé au Nord et l'océan Atlantique à l'Ouest.

La ville de Casablanca est une des plus grandes métropoles maghrébines, quatre fois millionnaire, du fait d'un mouvement migratoire puissant et d'un croît naturel soutenu. Elle rassemble 12 % de la population totale et près du quart de la population urbaine du pays.

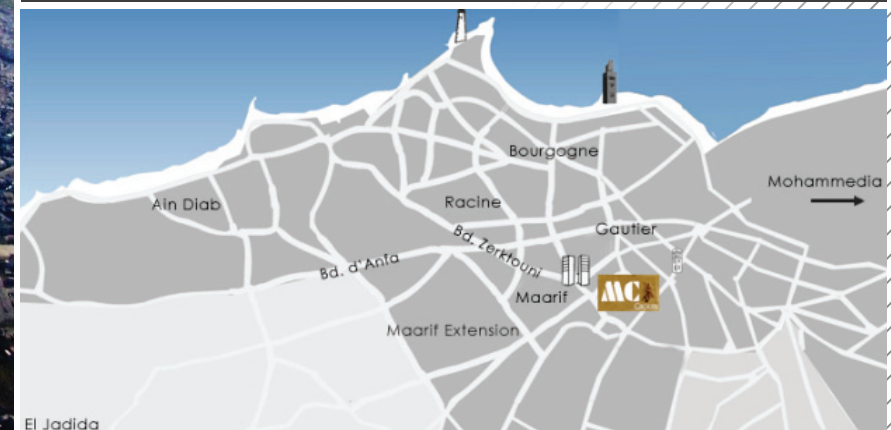
Le Grand Casablanca est la capitale économique et industrielle du Maroc.



Photo aérienne de Casablanca sur le littoral atlantique, montrant le tissu et la trame urbaine.



Localisation du Royaume du Maroc.



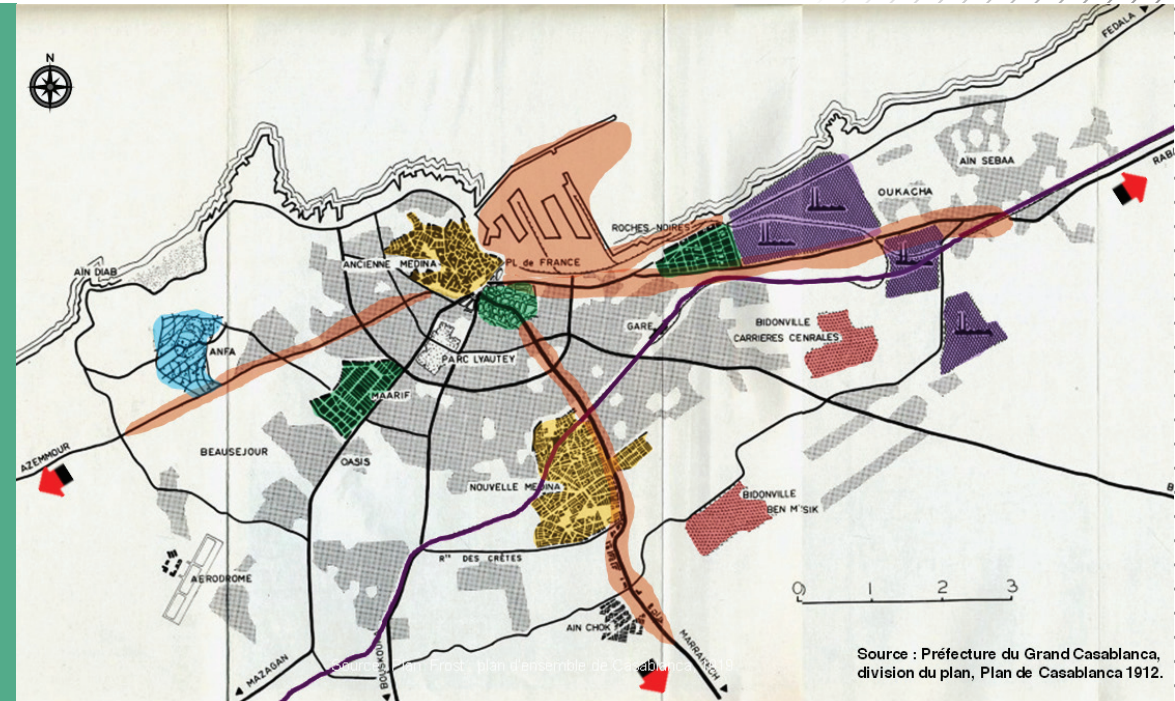
Carte simplifiée de la ville de Casablanca et de ses quartiers.

Urbanisation, structure spatiale et habitat

Casablanca représente l'agglomération urbaine la plus envahissante et consommatrice d'espace, se développant en front de mer et empiétant sur le domaine côtier. La ville s'est développée à partir du noyau ancien (Médina), sous l'impulsion préfectorale française. Le plan PROST et par la suite ÉCOCHARD ébauchent la spécialisation de l'espace de la ville. Durant les trois dernières décennies, Casablanca a subi une transformation profonde de ses structures spatiales. Le choix de localisation des citadins en faveur de la périphérie a favorisé l'émergence de nouveaux centres urbains ou pôles économiques secondaires au sud de l'agglomération et aussi une augmentation de l'étalement urbain au nord-est. L'étalement du Grand Casablanca s'explique par la

pression démographique et migratoire et par l'absence d'offre de logements adaptés aux besoins en logement d'une population dont les ressources financières sont très limitées.

De nos jours, Casablanca est la capitale économique du Maroc, premier pôle industriel du pays. L'activité industrielle y est prépondérante et constitue un puissant catalyseur de la croissance et de l'extension du tissu urbain. L'agglomération concentre 55 % des unités productives du pays, près de 60 % de la main-d'œuvre industrielle et 39 % de la population active du Maroc. La situation du secteur de l'habitat est dominée par une forte croissance de la population urbaine, un lourd déficit en logement et infrastructures de base, plusieurs contraintes d'ordres financiers et des dysfonctionnements du système de production de logements.



Source : Préfecture du Grand Casablanca, division du plan, Plan de Casablanca 1912.

Légende :

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Résidences particulières | Aires et quartiers industriels |
| Quartiers résidentiels européens | Aires du transit commercial |
| Habitats vernaculaire et nouveau | Réseau ferroviaire |
| Habitats insalubres et bidonville | Axes d'urbanisations |

Plan d'urbanisme PROST : une ébauche de la spécialisation de l'espace de la ville de Casablanca.

Profils sociaux et formes de financement du logement

L'accès au financement du logement est souvent lié à la nature des revenus. Ceux-ci dictent aux futurs acquéreurs d'un logement de faire un choix parmi plusieurs filières de financement en adéquation avec leur niveau de revenus. Le choix d'une ou l'autre filière se matérialise dans la forme urbaine donnant lieu à des environnements bâtis de qualité et de niveau de confort très varié.

On distingue parmi les outils de financement disponibles aux ménages, deux formes :

- Les outils de financement officiels ou institutionnels;
- Les outils de financement vernaculaires ou non institutionnels.

Chaque mode de financement, institutionnel ou vernaculaire, détermine la forme du cadre bâti, il différencie les tranches de revenus et par conséquent les classes sociales. Le niveau de revenu impose une pratique financière, dont les effets se concrétisent dans la forme urbaine. Ils déterminent aussi la manière de construire et la durée de la phase de construction.

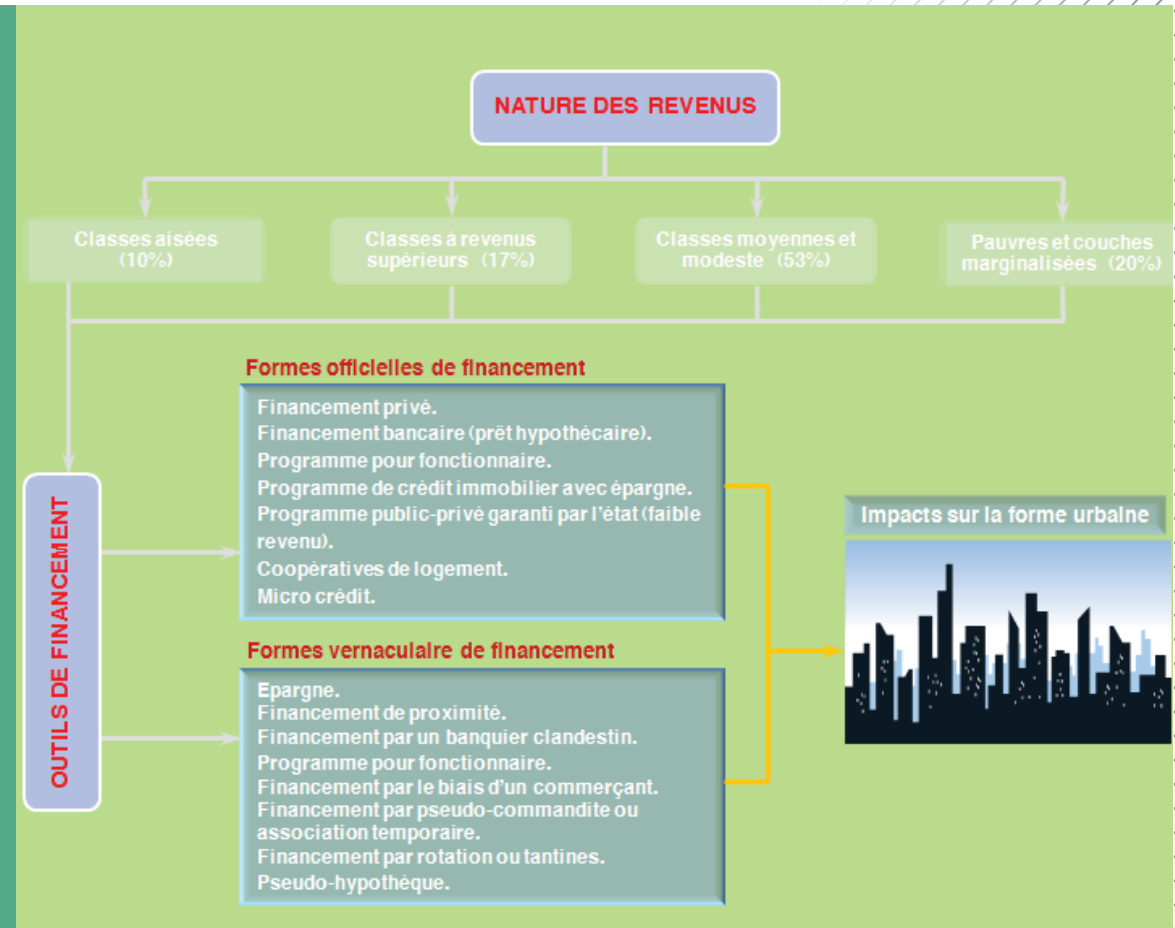
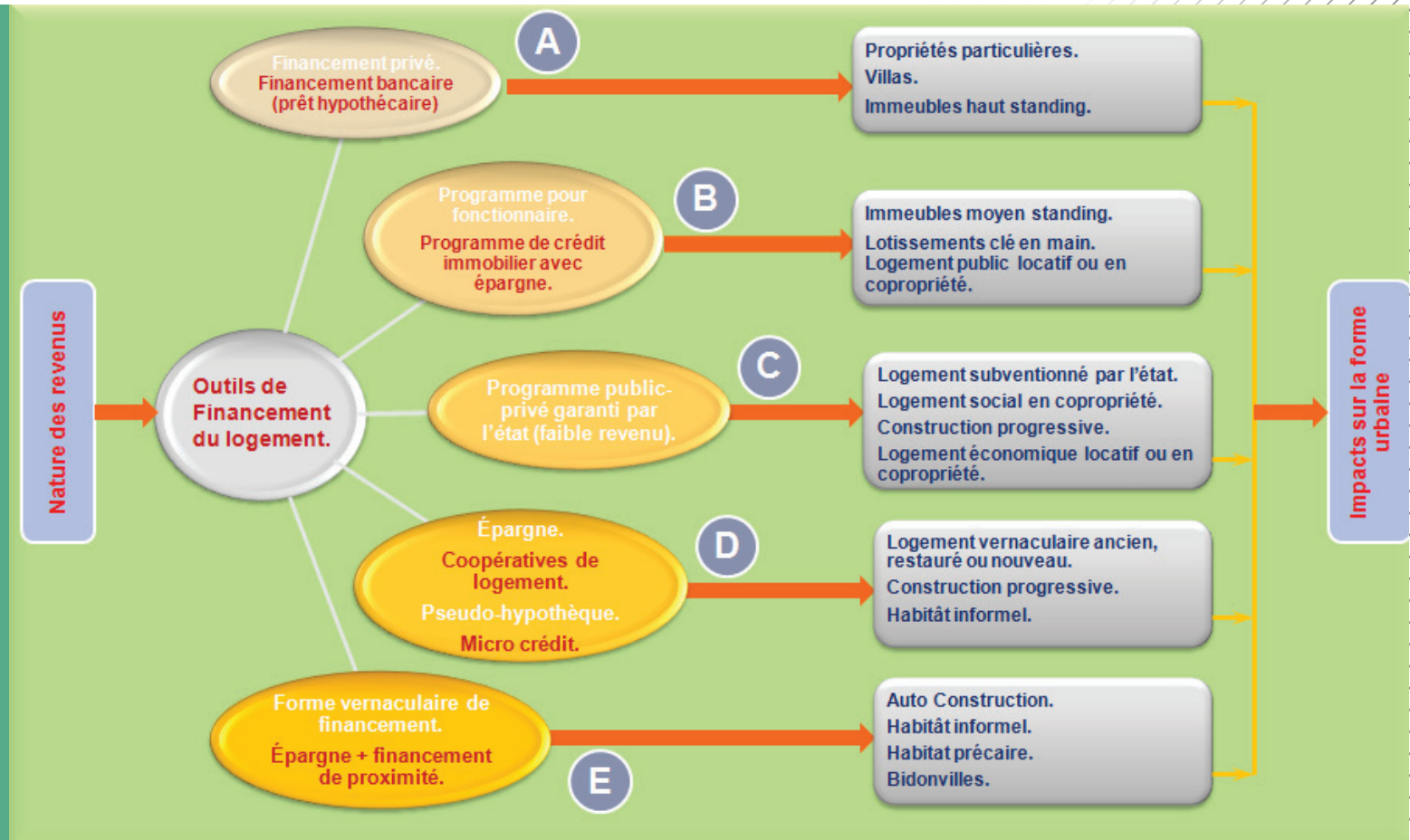


Schéma conceptuel du processus de décision de la forme de financement selon les revenus et des classes sociales. Une segmentation sociale et urbaine.

Formes de financement utilisées pour l'accès au logement

Chaque groupe de revenus, selon le degré de solvabilité, navigue dans la gamme des outils financiers qui lui sont accessibles pour composer un scénario de financement de son logement. L'analyse de ces scénarios distingue cinq types, représentant plus 78 % des acquisitions en matière de logement. Dont 60 % est relatif aux classes moyennes et à faible revenu. Une tranche de la population est exclue de toute offre de financement institutionnel, elle trouve une alternative dans des filières de financement parallèle issues des formes vernaculaires de financement.

Certes, les impacts de ces formes de financement sont perceptibles à travers la ville. En dehors des habitats livrés clef en main, le reste n'est que composition entre moyens financiers et durée plus ou moins longue de la construction. Souvent, la construction des immeubles se fait en dehors de tout contrôle urbanistique. Un fait qui compromet l'homogénéité des quartiers et leur spécificité.



Formes de financement les plus utilisées pour l'accès au logement.

Impacts sur la forme urbaine

Dans les pays développés, la ville, pour s'accroître, semble toujours devoir répondre à des plans et des règlements encadrant rigoureusement les initiatives individuelles. Le Grand Casablanca a connu des mouvements d'urbanisation, qui durant sa transition urbaine échappa à toute règle de ville planifiée.

Dans ce contexte, le secteur du logement pâtit d'une segmentation induite par le degré de solvabilité des ménages. Le mode de financement devient l'expression de la forme urbaine au sein des quartiers. Selon chaque mode, le paysage urbain s'harmonise ou se contraste, soit par l'apparition d'habitat en totale adéquation avec les formes urbaines avoisinantes, soit par un habitat largement en infraction avec les plans d'urbanisme. Ce constat est une réponse obligée à un certain nombre de carences urbanistiques et une complication des mécanismes d'ajustement entre l'offre et la demande pour toutes les classes sociales. Ceci ne présente en aucun cas la conséquence de choix délibérés de ses habitants.



Scénario A et B : clef en main, financement privé ou hypothécaire.



Scénario C : financement institutionnel.



Scénario D : financement garanti par l'état.



Scénario E : formes de financement vernaculaires.