



crédits: Illustration de la MMM Radia Zaim, 2026

La politique du développement urbain au Maroc face au défi de l'autopromotion

Radia Zaim

Février 2026

Domaine Ingénierie et Architecture

Master conjoint UNIGE-HES-SO en développement territorial

Orientation Urbanisme Opérationnel

Directeur·trice : Prof. Marie-Joëlle Kodjovi / Prof. Pierre-Henri Bombenger

Expert·e : Prof. Armelle Choplin

Mémoire n° : 1118



**UNIVERSITÉ
DE GENÈVE**

Hes·so
Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale

Note liminaire

Ce document constitue un travail académique réalisé dans le cadre d'un mémoire de master de fin d'études. Les informations, analyses et conclusions qu'il contient sont produites à des fins exclusivement académiques et ne sauraient être utilisées en dehors de ce cadre, notamment à des fins opérationnelles, juridiques ou décisionnelles. Les données mobilisées, les analyses produites et les conclusions énoncées n'engagent que leur auteur et ne reflètent pas nécessairement la position de l'institution académique, des partenaires éventuels ou des personnes citées

Remerciements

J'ai eu le privilège d'être accompagnée avec exigence et bienveillance tout au long de l'élaboration de ce travail. J'adresse en particulier ma profonde gratitude à **la Dr. Marie-Joëlle Kodjovi et au Dr. Pierre-Henri Bombenger** pour la rigueur de leur encadrement, la solidité de leur méthodologie et la grande qualité de la transmission de leur savoir. Je les remercie également pour la confiance qu'ils m'ont accordée, leur constante disponibilité et pour avoir accepté de superviser un sujet encore peu documenté, s'inscrivant par ailleurs hors du contexte suisse, avec une ouverture intellectuelle et un sens critique remarquables.

Je remercie également l'ensemble des personnes ayant contribué, directement ou indirectement, à la réalisation de ce travail. J'adresse une reconnaissance toute particulière à **Madame Sedjari Asmaa et à Madame Mouchih Karima** pour l'aide précieuse qu'elles m'ont apportée, leur accompagnement attentif, leur grande disponibilité et la richesse de leurs échanges, menés à distance depuis le Maroc, qui ont constitué un soutien déterminant dans l'avancement de cette recherche.

Je remercie les personnes interviewées pour leurs témoignages, qui ont constitué une source précieuse d'informations et ont largement enrichi cette recherche.

Je remercie chaleureusement ma famille et mes amis pour leur soutien constant tout au long de ces années d'études. Leur présence, leurs encouragements et leur compréhension m'ont permis de mener ce parcours avec engagement et sérénité. J'adresse une reconnaissance toute particulière à ma mère, **Khadija Boussetta**, à mon frère, **Zaim Ayoub**, ainsi qu'à mon beau-père, **Abderrahim Mridi**, pour leur confiance indéfectible, leur soutien sans faille et l'énergie qu'ils m'ont transmise. Mes remerciements s'étendent également à l'ensemble de ma famille, des plus jeunes aux plus âgés, dont l'appui et la bienveillance ont accompagné chaque étape de ce cheminement.

Je tiens également à remercier mes amis, qui ont toujours fait preuve d'une écoute attentive et bienveillante, y compris lorsque mes réflexions sur l'architecture et l'urbanisme revenaient avec insistance. Leur présence, la richesse de nos échanges et leur soutien constant ont constitué un appui précieux tout au long de ce parcours. J'adresse en particulier mes remerciements à **Asmaa Habibi, Eleana Renteria Hagen, Melissa Gauthey, David Muino, Héloïse Pillet, Augustin Hans, Ana Moreira et Dina Jaddour**, pour leur amitié sincère, leur patience, leur générosité et le courage qu'ils m'ont donné tout au long de ce chemin.

Ces années de formation ont été d'une grande richesse, tant sur le plan académique que personnel. À ce titre, je remercie également la **HES-SO Master** ainsi que la filière **Urbanisme opérationnel** pour la qualité des enseignements, l'implication des intervenants et leur disponibilité, qui ont largement contribué à la réussite de ce parcours.

Résumé

L'autopromotion désigne un mode de production du logement dans lequel le futur occupant assure lui-même la maîtrise d'ouvrage et généralement une part de la maîtrise d'oeuvre de son projet. Il prend souvent en charge l'organisation, le financement et le pilotage de la construction, généralement de manière progressive et en dehors des logiques de la promotion immobilière classique.

Au Maroc, l'autopromotion s'est imposée comme le **mode dominant de production du logement urbain**, offrant à une large part des ménages un accès à la propriété dans un contexte de revenus modestes et de forte pression foncière. Si ce modèle répond efficacement aux besoins **quantitatifs** en logements, il cristallise également une tension structurelle entre les **enjeux d'accessibilité financière et la production d'une qualité urbaine**, tant à l'échelle du bâti que du quartier.

Ce travail de master analyse la manière dont **les politiques urbaines marocaines prennent en compte cette tension dans l'encadrement de l'autopromotion**. Il interroge l'existence ou l'absence de référentiels qualitatifs explicites, le rôle des acteurs institutionnels et professionnels, ainsi que l'influence des conditions socio-économiques des ménages sur la qualité urbaine produite.

La méthodologie repose sur une approche qualitative combinant l'analyse des textes normatifs et des documents d'urbanisme, des entretiens semi-directifs avec des acteurs institutionnels, professionnels et habitants, ainsi qu'une étude comparative de deux quartiers autopromus à Casablanca : Jamila (Ben M'sick) et Inara (Aïn-Chock). Cette démarche permet de croiser cadres réglementaires, pratiques effectives et perceptions des acteurs.

Les résultats mettent en évidence un décalage structurel entre le rôle central de l'autopromotion dans la production du logement au Maroc et la capacité actuelle des politiques urbaines à en encadrer la qualité. L'analyse normative montre que, si la qualité urbaine est bien présente dans les documents stratégiques nationaux sous forme de principes généraux, elle demeure peu définie et faiblement opérationnalisée dans les outils réglementaires locaux.

L'étude comparative des quartiers de Jamila et d'Inara confirme la deuxième hypothèse en montrant que les **capacités financières différenciées des ménages influencent les trajectoires urbaines produites**. Toutefois, ces trajectoires ne relèvent pas exclusivement des ressources économiques, elles résultent également de configurations locales spécifiques, du degré d'encadrement initial et des interactions entre acteurs. Si la précarité socio-économique observée à Jamila favorise des arbitrages défavorables à la qualité du bâti et du cadre de vie, le cas d'Inara illustre qu'un encadrement minimal et une stabilité financière relative peuvent atténuer certains effets structurels de l'autopromotion.

Enfin, les entretiens confirment la troisième hypothèse en mettant en évidence que **la présence d'un accompagnement technique contribue à améliorer la qualité urbaine**. Néanmoins, cet accompagnement reste inégalement accessible et non institutionnalisé, ce qui limite sa portée et renforce les écarts observés entre quartiers. Dans ce contexte, l'autopromotion apparaît moins comme la cause première des dysfonctionnements urbains que comme un révélateur spatial des inégalités socio-économiques et des limites du cadre institutionnel existant.

Mots-clés : autopromotion, qualité urbaine, abordabilité, politiques urbaines, Maroc.

Abstract

Self-promotion refers to a mode of housing production in which the future occupant acts as the project owner, assuming responsibility for the organization, financing, and management of the construction process, typically carried out progressively and outside the professional logics of conventional real estate development.

In Morocco, self-promotion has become **the dominant mode of urban housing production**, enabling a large share of households to access homeownership in a context marked by modest incomes and strong land pressure. While this model effectively addresses **quantitative** housing needs, it also crystallizes a structural tension between the **affordability**, and the **production of urban quality**, both at the building and neighborhood scales.

This Master's thesis examines how Moroccan **urban policies address this tension in the regulation of self-promotion**. It investigates the existence or absence of explicit qualitative frameworks, the role of institutional and professional actors, and the influence of households' socio-economic conditions on the urban quality produced.

The methodology adopts a qualitative approach combining the analysis of normative texts and planning documents, semi-structured interviews with institutional actors, professionals, and residents, and a comparative study of two self-promoted neighborhoods in Casablanca: Jamila (Ben M'sick) and Inara (Aïn Chock). This approach enables a cross-reading of regulatory frameworks, actual practices, and actors' perceptions.

The findings reveal a structural mismatch between the central role of self-promotion in Morocco's housing production and the current capacity of urban policies to effectively regulate its quality. Normative analysis shows that, although urban quality is present in national strategic documents as general principles, it remains poorly defined and weakly operationalized in local regulatory instruments.

The comparative analysis of Jamila and Inara confirms the second hypothesis by showing that **differentiated household financial capacities significantly influence the urban trajectories produced**. However, these trajectories are not determined solely by economic resources; they also result from specific local configurations, the degree of initial institutional support, and interactions among actors. While the socio-economic precarity observed in Jamila encourages trade-offs detrimental to building quality and living conditions, the Inara case illustrates how minimal institutional guidance and relative financial stability can mitigate some structural effects of self-promotion.

Finally, the interviews confirm the third hypothesis by demonstrating that **the presence of support mechanisms contributes to improved urban outcomes**. Nevertheless, such support remains unevenly accessible and insufficiently institutionalized, limiting its effectiveness and reinforcing quality disparities between neighborhoods. In this context, self-promotion appears less as the primary cause of urban dysfunctions than as a spatial revealer of socio-economic inequalities and the limitations of the existing institutional framework.

Keywords : self-promotion housing, urban quality, affordability, urban policies, Morocco.

Table des matières

Note liminaire.....	2
Remerciements	3
Résumé.....	4
Abstract	5
Table des illustrations	8
Table des tableaux	9
Table des abréviations	9
1. Introduction.....	11
2. Revue de la littérature	13
2.1. Contexte	13
2.2. Historique de l'autopromotion	17
2.3. Autopromotion en Afrique	22
2.4. Autopromotion au Maroc	23
2.5. Autopromotion et promotion immobilière classique : deux modes de production distincts.....	26
2.6. Tensions et leviers	28
2.7. Synthèse de l'état de la littérature	31
3. Question de recherche	32
3.1. Hypothèse 1	36
3.2. Hypothèse 2	36
3.3. Hypothèse 3	37
4. Méthodologie.....	38
4.1. Collecte de données	38
4.1.1. Analyse normative du cadre institutionnel	38
4.1.2. Études de cas et enquête de terrain.....	39
4.1.3. Recommandations d'action publique	40
4.2. Traitement des données	41
5. Partie 1 : État des lieux des normes d'aménagement au Maroc sur la question de la qualité urbaine	42
5.1. Hiérarchie des normes au Maroc	42
5.1.1. Lois / Décrets	43
5.1.2. Documents d'urbanisme.....	44
5.2. Analyse de la notion de qualité urbaine dans les textes d'aménagement	47
5.2.1. Au niveau National.....	48
5.2.1.1. Présence/Absence de la notion de la qualité urbaine de manière explicite.....	49

5.2.1.2.	Champ sémantique de la notion de la qualité urbaine	50
5.2.2.	Au niveau régional (local)	53
5.2.2.1.	Présence/Absence de la notion de la qualité urbaine de manière explicite	53
5.2.2.2.	Champ sémantique et opérationnalisation de la qualité urbaine	54
5.3.	Perception de la qualité urbaine par les acteurs interviewés	57
6.	Partie 2 : Étude comparative de deux cas d'autopromotion	59
6.1.	Description générale des deux quartiers	59
6.1.1.	Description générale du cas A : quartier Jamila 1 (cas faiblement régulé)	60
6.1.2.	Description générale du cas B : quartier Inara 2 (cas régulé)	64
6.2.	Analyse qualitative des 2 cas d'étude	67
6.2.1.	Typologie urbaine	67
6.2.2.	Habitat menaçant de ruine	70
6.2.3.	Situation socio-économique	71
6.2.4.	Équipements existants	73
6.2.5.	Espaces verts	76
6.2.6.	Mobilité	78
6.2.7.	Synthèse des résultats	79
6.3.	Enjeux de l'abordabilité	80
6.4.	Acteurs impliqués par cas d'étude	82
6.4.1.	Quartier Jamila : Cas A	82
6.4.1.1.	Les acteurs publics	82
6.4.1.2.	Les acteurs privés	83
6.4.1.3.	Interprétation	84
6.4.2.	Quartier Inara : Cas B	85
6.4.2.1.	Les acteurs publics	85
6.4.2.2.	Les acteurs privés	85
6.4.2.3.	Interprétation	86
6.4.3.	Lecture comparative	86
7.	Discussion des hypothèses	87
7.1.	Hypothèse 1	87
7.2.	Hypothèse 2	88
7.3.	Hypothèse 3	89
8.	Partie 3 : Recommandations d'action publique	91
8.1.	Synthèse des constats	91
8.2.	Recommandations	92
8.2.1.	Recommandation 1 : Reconnaissance institutionnelle de l'autopromotion	92
8.2.2.	Recommandation 2 : un référentiel urbain de l'autopromotion	93

8.2.3. Recommandation 3 : accompagnement structuré des autopromoteurs	94
8.3. Synthèse.....	95
9. Conclusion	96
10. Limites du travail	97
11. Bibliographie	98
Annexes	101
A. Guide d'entretiens par type d'acteur	101

Table des illustrations

Figure 1: Schéma de la structure du rapport, par l'autrice avec Napkin.ai, 2025	12
Figure 2: Processus de production de l'espace urbain de l'autopromotion. Source : Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire. Direction de l'Architecture 2014.....	14
Figure 3: Niveau de vie des ménages au Maroc 2022-2023, Source : MEDIAS24, 2025	15
Figure 4: Structure de la revue de la littérature, par l'autrice, 2025	16
Figure 5: Logements clandestins. Carte Postale de 1932, Maroc, Casablanca (Cattedra 2006).....	17
Figure 6: Plan de la trame 8x8 de l'Habitat évolutif par M. Ecochard, architecte-urbaniste, 1955.....	18
Figure 7: Schéma de l'historique de l'autopromotion, par l'autrice, 2025.....	19
Figure 8: Une maison marocaine traditionnelle, Hôtel Wissam, Marrakech.	20
Figure 9: Façades de maisons marocaines traditionnelles dans les rues de Marrakech, Source: Mylittlebazar.com	20
Figure 10: Maisons marocaines modernes, quartier Ben M'sick, Casablanca, 2025.....	20
Figure 11: Plan type pour un lotissement Castor à Ouarzazate (Maroc) réalisé par l'architecte Jean Hensens pour la délégation régionale de l'urbanisme et de l'habitat de Marrakech en 1968. Tiré de l'ouvrage : Le mythe du Castor Marocain.	21
Figure 12: Répartition des modes d'habitat au Maroc, par l'autrice, avec Canva.com (Haut-Commissariat au Plan 2024b).....	25
Figure 13: Différence entre promotion immobilière classique et autopromotion, par l'autrice avec Canva.com, 2025.....	27
Figure 14: Complexité de l'autopromotion entre pratiques locales et normalisation institutionnelle, par l'autrice, 2025.....	29
Figure 15: Les tensions de l'autoproduction entre pratiques, régulation et qualité, par l'autrice, 2025	31
Figure 16: 16 externalités négatives de la dynamique de l'autopromotion, par l'autrice, 2025	33
Figure 17: Externalités positives de l'autopromotion, par l'autrice, 2025.....	34
Figure 18: Répartition des types de données mobilisées par partie du rapport, par l'autrice, 2025	38
Figure 19: Hiérarchie générale des normes et des documents d'urbanisme au Maroc, par l'autrice avec Canva.com, 2025.....	43
Figure 20: Hiérarchie des normes d'urbanisme au Maroc, par l'autrice avec Canva.com, 2025.....	44
Figure 21: Hiérarchie des documents d'urbanisme au Maroc, par l'autrice avec Canva.com, 2025	46
Figure 22: Méthodologie du chapitre 5.2, Par l'autrice avec Napkin.ai, 2025	47
Figure 23: Cadre d'investigation des dimensions associées à la qualité urbaine, par l'autrice avec Napkin.ai, 2025.....	48
Figure 24: Composantes de la qualité urbaine au niveau national au Maroc, par l'autrice avec Napkin.ai, 2025	52
Figure 25: Composantes de la qualité urbaine régionale à Casablanca, par l'autrice avec Napkin.ai, 2025	56
Figure 26: Paysage urbain du quartier Jamila représentant des maisons marocaines modernes, par l'autrice, 2025.....	60
Figure 27: Quartier Jamila, une maison marocaine moderne sans finitions, par l'autrice, 2025	61

Figure 28: Quartier Jamila, un paysage urbain de maisons marocaines modernes jugé peu qualitatif, par l'autrice, 2025	61
Figure 29: Quartier Jamila, rue étroite donnant accès à d'autres maisons marocaines modernes, par l'autrice, 2025	62
Figure 30: Plan du quartier Jamila, Arrondissement Ben M'sick, (Agence Urbaine de Casablanca 2012)...	63
Figure 31 : le prix moyen de l'immobilier dans l'arrondissement de Ben M'sick en 2025, (Carte des prix de l'immobilier au Maroc Yakeey 2025)	64
Figure 32: Quartier Inara 2, Arrondissement Aïn-Chock, par l'autrice, 2025	65
Figure 33: Plan du quartier Inara 2, Arrondissement Aïn-Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025d) .	66
Figure 34 : le prix moyen de l'immobilier à la commune de Aïn Chock en 2025 (Carte des prix de l'immobilier au Maroc Yakeey 2025)	66
Figure 35: Arrondissement Ben M'sick(Agence Urbaine de Casablanca 2023).....	68
Figure 36: typologie urbaine commune de Aïn-Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025c)	69
Figure 37 : Plan de l'arrondissement de Ben M'sick s. (Agence Urbaine de Casablanca 2023)	70
Figure 38: Statut d'occupation du logement de la population de Ben M'sick (Agence Urbaine de Casablanca 2023).....	71
Figure 39: Statut d'occupation du logement de la population de Aïn-Chock avec Canva.com (Agence Urbaine de Casablanca 2025c)	72
Figure 40: Arrondissement Ben M'sick, équipements existants, (Agence Urbaine de Casablanca 2023)...	73
Figure 41: Récapitulatif des équipements de l'arrondissement de Aïn-Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).....	74
Figure 42: Équipements public réalisés et non réalisés par la commune au niveau de l'arrondissement (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).	75
Figure 43: Arrondissement Ben M'sick, espaces verts, (Agence Urbaine de Casablanca 2023).....	76
Figure 44: Plan représentant les espaces verts existants de l'arrondissement de Aïn-Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).	77
Figure 45: Tableau de synthèse des résultats de l'analyse comparative des deux cas d'étude, par l'autrice avec Canva.com, 2025	79

Table des tableaux

Tableau 1: Définition de l'autopromotion	13
Tableau 2: Définition de la maison marocaine moderne.....	18
Tableau 3: Synthèse de ce qui ressort de la hiérarchie des normes au Maroc	46
Tableau 4: Synthèse au niveau national de la présence/absence de la notion de la qualité urbaine	50
Tableau 5: Synthèse au niveau national de ce qui ressort du champ sémantique de la notion de la qualité urbaine.....	52
Tableau 6: Synthèse au niveau régional de la présence/absence de la notion de la qualité urbaine.....	54
Tableau 7: Synthèse au niveau régional de ce qui ressort du champ sémantique de la notion de la qualité urbaine.....	57
Tableau 8 : Synthèse de la perception de la qualité urbaine par les acteurs interviewés	58

Table des abréviations

MMM : Maison marocaine moderne

MMT : Maison marocaine traditionnelle

CERF : Centre d'expérimentation, de recherche et de formation

PAM : Programme alimentaire mondial

CUH : Circonscription de l'urbanisme et de l'habitat

OCDE : Organisation de coopération et de développements économiques

ONG : Organisation non gouvernementale

SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire

SNDU : Stratégie nationale de développement urbain

NMD : Nouveau modèle de développement

SRAT : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire

PDR : Programme de développement régionaux

PCD : Plans communaux de développement

PAC : Plan d'action communaux

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement Urbain

PA : Plan d'aménagement

PZ : Plan de zonage

RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat

APA : Arrangement politico-administratif

ARL : Arrangement de régulation localisé

1.Introduction

Au Maroc, l'autopromotion s'est imposée au fil des décennies comme **le principal mode de production du logement urbain** (Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville 2012). Face à la pression démographique, aux limites du marché immobilier et aux capacités financières restreintes d'une part des ménages, la construction progressive de la maison marocaine moderne a constitué une réponse pragmatique et largement répandue à la question de l'accès à la propriété (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014). Ce mode de production, fondé sur l'initiative individuelle, l'autofinancement et l'évolution du bâti dans le temps, a profondément façonné les périphéries urbaines et les tissus résidentiels contemporains.

Si l'autopromotion a permis une production massive de logements, elle s'accompagne néanmoins de nombreuses **critiques relatives à la qualité urbaine, à la cohérence morphologique des quartiers, à la durabilité du bâti dans le temps et au paysage urbain** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014). Les débats institutionnels mettent en avant ces dysfonctionnements, sans pour autant interroger de manière approfondie les cadres normatifs et les politiques publiques qui encadrent ou tolèrent ce mode de production. Bien que des plans d'aménagement et des normes existent formellement, leur capacité à orienter les pratiques vers des standards qualitatifs demeure limitée, privilégiant la quantité au détriment de la qualité urbaine.

Ce travail de Master vise à **analyser les conditions dans lesquelles l'autopromotion est encadrée au Maroc et à interroger la capacité des politiques publiques à produire une qualité urbaine de manière systématique, sans remettre en cause l'abordabilité du logement**. À travers une analyse normative, des entretiens avec des acteurs institutionnels et habitants, ainsi qu'une étude comparative de deux quartiers autopromus à Casablanca, cette recherche cherche à comprendre comment les cadres réglementaires, les capacités financières des ménages et les dispositifs d'accompagnement influencent les trajectoires urbaines observées.

Comme l'illustre la **figure 1**, le rapport s'organise selon une progression allant de la contextualisation du sujet à la formulation de recommandations opérationnelles.



Figure 1: Schéma de la structure du rapport, par l'autrice avec Napkin.ai, 2025

Après une introduction présentant les enjeux de l'autopromotion au Maroc, une revue de la littérature et la définition des questions de recherche et des hypothèses permettent de situer le cadre théorique et analytique du travail. La méthodologie expose ensuite les outils mobilisés, combinant analyse normative, entretiens et études de cas. L'analyse des normes d'aménagement urbain et l'examen comparatif de deux quartiers autopromus constituent le cœur empirique du rapport. Les résultats sont ensuite discutés à l'aune des hypothèses de recherche, avant de déboucher sur des recommandations d'action publique. Le travail se clôt par une conclusion générale synthétisant les principaux apports et les perspectives ouvertes par la recherche.

2. Revue de la littérature

2.1. Contexte

La question de l'autopromotion dans la production du logement reste peu explorée tant dans les recherches que dans les politiques urbaines au Maroc. Pourtant, ce mode d'accès à la propriété joue un rôle central dans la production du logement au Maroc. **Près de neuf constructions sur dix à l'échelle nationale en sont issues.** À ce titre, **environ 92 % des maisons marocaines modernes sont réalisées dans le cadre de l'autopromotion et sont majoritairement occupées par des ménages appartenant aux classes moyennes** (Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville 2012) comme il sera précisé au chapitre 2.4. Ces derniers, souvent exclus du marché immobilier classique, préfèrent bâtir progressivement leur logement selon leurs moyens. Ce modèle repose fortement sur le critère de l'abordabilité, en réponse à une demande importante en logement, mais engendre aussi des **externalités négatives**, notamment en matière de **qualité** de construction et de paysage urbain, surtout en marge des grands boulevards généralement plus structurés.

Tableau 1: Définition de l'autopromotion

Dans le cadre de l'autopromotion, le futur occupant du logement endosse lui-même le rôle de promoteur. En prenant en charge l'organisation et le pilotage des différentes étapes du projet, il s'impose comme un acteur central du processus de production et exerce un contrôle direct sur des fonctions traditionnellement assumées par les entreprises de construction ou les promoteurs immobiliers (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

Il est important de souligner que les notions d'**autopromotion** et d'**autoconstruction** ne sont pas traitées de manière équivalente.

Dans le cadre de cette étude, **l'autoconstruction** renvoie principalement aux **formes informelles** de production de l'habitat, c'est-à-dire aux initiatives portées par les habitants eux-mêmes, souvent en dehors des cadres réglementaires ou institutionnels établis. C'est ce qu'on pourrait appeler « habitat clandestin ».

À l'inverse, **l'autopromotion** désigne des démarches principalement **formelles**, relevant d'un processus de production résidentielle où les habitants jouent un rôle actif dans la conception et la réalisation du projet qui reçoit des autorisations nécessaires.

La **figure 2** illustre le processus de production de l'espace urbain issu de l'autopromotion en 6 phases, allant de l'acquisition du foncier à la construction du logement autopromu en passant par la fragmentation de ce foncier pour la vente des lots aux autopromoteurs.

Processus de production de l'espace urbain de l'autopromotion

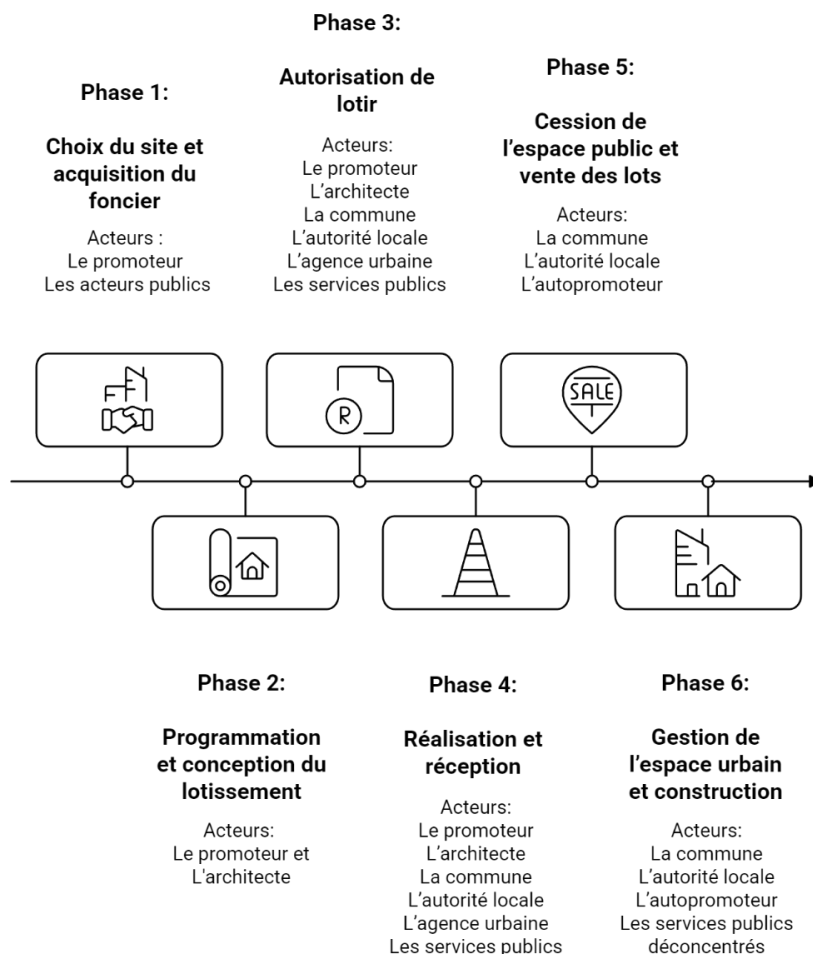


Figure 2: Processus de production de l'espace urbain de l'autopromotion. Source : Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire. Direction de l'Architecture 2014

Sur le plan institutionnel, le terme « autopromotion » est peu utilisé dans le langage officiel de la construction, contrairement à « promotion immobilière », couramment associé à la vente de biens. **Aucune loi ne reconnaît formellement les statuts de promoteur ou d'autopromoteur comme professions réglementées**, ce qui permet à toute personne d'exercer cette activité sans cadre légal spécifique (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014). **Cette situation révèle que ce n'est pas la fonction de l'acteur qui fait l'objet de la régulation, mais bien l'acte de construire lui-même.**

Ce cadre légal se déploie dans un environnement où **la capacité financière des ménages constitue un facteur déterminant des trajectoires résidentielles**. L'accès au logement au Maroc s'inscrit en effet dans un contexte socio-économique marqué par des niveaux de revenus modérés et une forte variabilité territoriale. Comme l'illustre **la figure 3**, en 2022, **le revenu annuel moyen par ménage est de 89 170 DH, soit 7 431 DH par mois**, tandis que **le revenu annuel moyen par personne atteint 21 949 DH, soit 1 829 DH par mois** (Haut-Commissariat

au Plan 2022) . Il est à noter que **71,8 % des ménages disposent d'un revenu inférieur à cette moyenne nationale**, une proportion qui atteint **85,4 % en milieu rural** contre **65,9 % en milieu urbain**, illustrant des disparités significatives entre territoires (Haut-Commissariat au Plan 2022).

Niveau de vie des ménages au Maroc 2022-2023

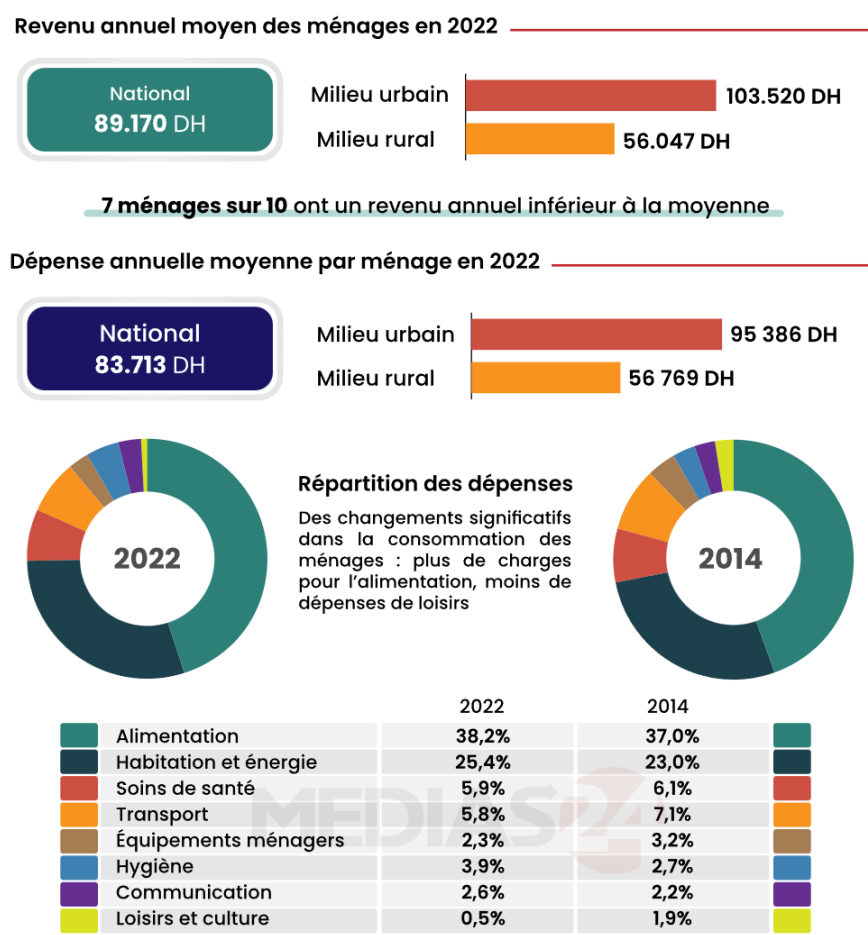


Figure 3: Niveau de vie des ménages au Maroc 2022-2023, Source : MEDIAS24, 2025

Malgré ce niveau de revenu, l'accession à **la propriété demeure dominante dans les modes d'habiter marocains**. En 2024, **69,4 % des ménages sont propriétaires de leur logement**, contre **19,7 % de ménages locataires** (Haut-Commissariat au Plan 2024a). Cette tendance traduit **une préférence marquée pour la sécurisation patrimoniale via la propriété immobilière**.

Toutefois, cette aspiration se confronte à la réalité du marché. **À Casablanca**, les prix immobiliers varient considérablement selon les quartiers, oscillant entre **6 000 DH/m² et 29 000 DH/m²** (Carte des prix de l'immobilier à Casablanca | Yakeey 2025). **Les zones considérées comme abordables affichent des valeurs comprises entre 8 000 DH/m² et 15 000 DH/m²** (Archiplan 2025), ce qui représente **un effort financier substantiel pour la majorité des ménages au regard des revenus moyens observés**.

Parallèlement, les **indicateurs sociaux** révèlent **une vulnérabilité persistante**. En 2024, **le taux de pauvreté multidimensionnelle s'élève à 6,8 % au niveau national**, soit **2,5 millions de personnes**, dont **72 % résidant en milieu rural** (Haut-Commissariat au Plan

2025). À Casablanca, **ce taux est de 2,0 %**, tandis que **la vulnérabilité à la pauvreté atteint 5,6 %** dans la région Casablanca-Settat. **La pauvreté multidimensionnelle se définit comme l'accumulation d'au moins 33 % de privations en matière d'éducation, de santé et de conditions de vie ; la vulnérabilité correspond quant à elle à un niveau de privation compris entre 20 % et 33 %.** À l'échelle nationale, **le taux de vulnérabilité est de 8,1 %, soit 3 millions de personnes, dont 82 % en milieu rural** (Haut-Commissariat au Plan 2025).

Ainsi, avec une population appelée à passer **de 37,37 millions d'habitants en 2024 à 43,56 millions en 2050** (Haut-Commissariat au Plan 2014), il est raisonnable d'**anticiper une hausse de la demande en logements**, susceptible de maintenir une pression forte sur les conditions d'accès au logement et sur **les enjeux d'abordabilité**.

C'est dans cette perspective que s'inscrit ce travail qui vise à **interroger le lien entre le mode de production de logements en autopromotion et les politiques urbaines censées l'encadrer**. Il s'agit, à travers cette revue de littérature, de dresser un état des lieux des connaissances disponibles sur le sujet, d'analyser les méthodologies mobilisées, de confronter les résultats obtenus et d'en tirer des enseignements concrets pour proposer des pistes d'action ancrées dans la réalité du terrain.

Pour ce faire, comme l'indique la **figure 4**, **la revue de littérature adopte un fil conducteur progressif**. Elle débute par le cas du **Maroc**, pris comme **point d'ancrage historique et analytique**, afin de comprendre **les racines et les évolutions de l'autopromotion dans un contexte national précis**. Elle s'ouvre ensuite à l'**échelle africaine** pour situer cette pratique dans un **cadre comparatif élargi** et identifier des dynamiques structurelles communes. Enfin, elle **recentre l'analyse sur les spécificités marocaines** afin d'en dégager les **tensions**, les **leviers** et les **marges d'action possibles**. Ce cheminement permet de comprendre comment l'autopromotion façonne la ville marocaine contemporaine et interroge la capacité des politiques publiques à s'y adapter.

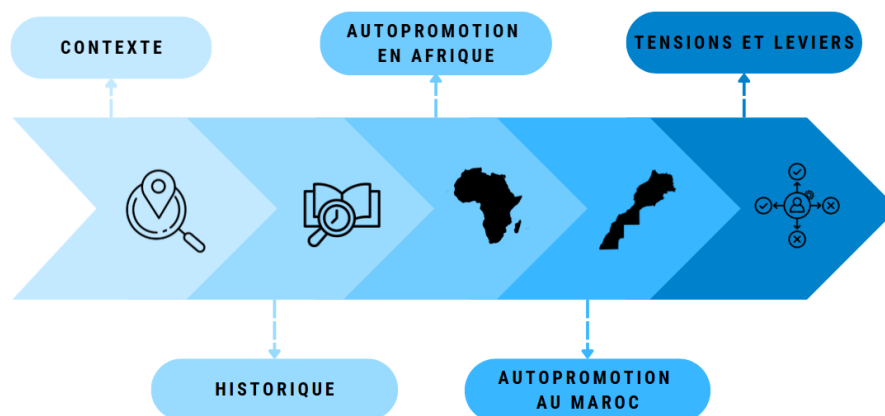


Figure 4: Structure de la revue de la littérature, par l'autrice, 2025

2.2. Historique de l'autopromotion

Pendant le protectorat (1912-1956), la ville de Casablanca illustre parfaitement la **fragmentation urbaine imposée par la logique coloniale** : d'un côté, la ville européenne, planifiée et occupée par les colons et quelques Marocains privilégiés ; de l'autre, comme on peut le voir dans la **figure 5** ; la ville dite « indigène », dense et précaire, où se multiplient les **logements clandestins** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).



Figure 5: Logements clandestins. Carte Postale de 1932, Maroc, Casablanca (Cattedra 2006)

À la veille de l'indépendance, cette ségrégation spatiale, combinée à un **exode rural massif** et à la **saturation des médinas** (centres historiques traditionnels des villes marocaines), conduit à une **crise urbaine profonde** et à l'émergence de l'« **autopromoteur clandestin** », acteur d'une urbanisation spontanée en marge des cadres officiels. Pour y répondre, Michel Écochard révisé les dahirs (décrets royaux marocains à valeur juridique) de 1914 et 1933 par ceux de 1952 et 1953, introduisant (comme on peut le voir dans la **figure 6**) la célèbre **trame 8x8** destinée à **loger massivement les populations dans un cadre « salubre » et rationalisé** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

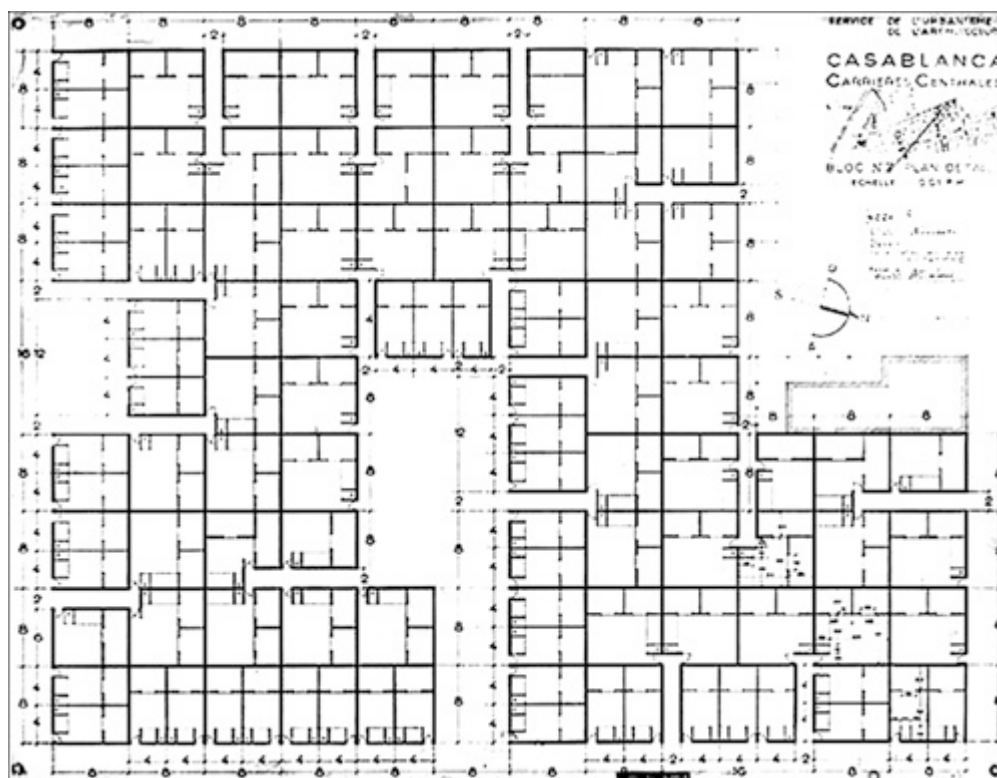


Figure 6: Plan de la trame 8x8 de l'Habitat évolutif par M. Ecochard, architecte-urbaniste, 1955

À l'indépendance, le Maroc hérite ainsi d'un paysage urbain dual : entre centres modernes européens et quartiers auto-construits où **l'habitat populaire s'impose progressivement sous le nom de « maison marocaine moderne », officialisant la place de l'autopromotion dans la fabrique urbaine marocaine.**(Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014) .

Tableau 2: Définition de la maison marocaine moderne

La maison marocaine moderne désigne une forme d'habitat urbain standardisée, majoritairement issue de l'habitat économique, caractérisée par une morphologie compacte et répétitive, généralement en R+2. Héritière de la trame 8x8 développée par Michel Ecochard que je précise par la suite, elle s'est imposée comme une typologie dominante du paysage urbain marocain contemporain et accueille aujourd'hui une part significative de la population (Ministère de l'Urbanisme, et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Urbanisme 2016).

La **figure 7** illustre l'évolution de la production de logement de la classe défavorisée allant de l'habitat clandestin à la maison marocaine moderne réalisée en autopromotion.

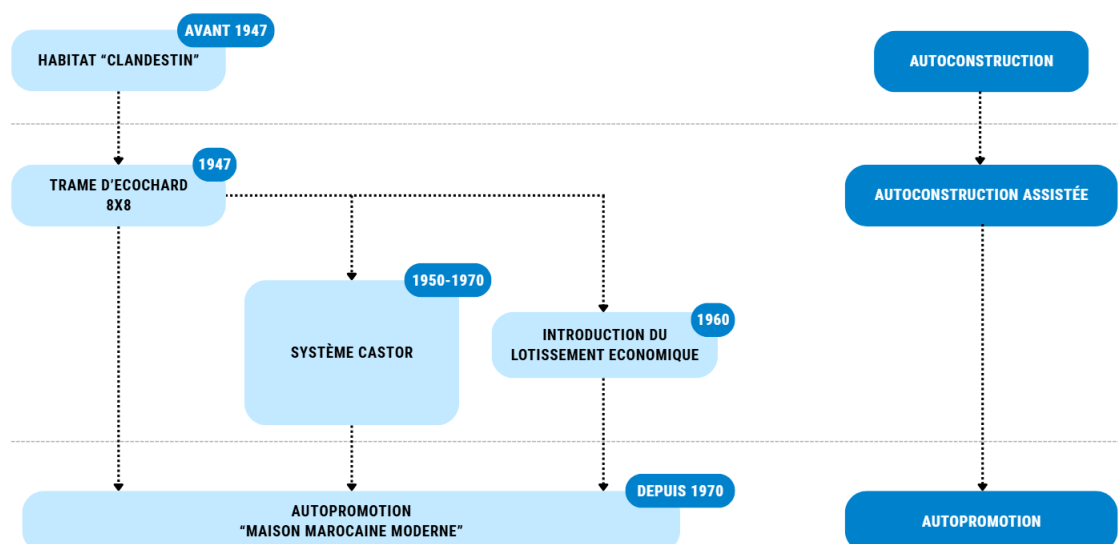


Figure 7: Schéma de l'histoire de l'autopromotion, par l'autrice, 2025

La trame 8x8 introduite en 1947 par Ecochard, proposait des unités de 8 m x 8 m comprenant deux pièces, une cuisine et une cour centrale. Ces cellules répétées à grande échelle, organisées en trame compacte pour optimiser voirie et coûts, visaient à loger 1,5 million d'habitants sur 3 800 hectares. Pensée comme **solution provisoire** avant l'édification d'immeubles verticaux, cette trame a pourtant durablement marquée le paysage urbain marocain. Dethier en critique la **monotonie, la rigidité et le caractère autoritaire**. Derrière le discours démocratique, il voit une **logique répressive et technocratique, excluant l'usager des choix d'aménagement et niant la possibilité d'évolution du logement** (Dethier 1973). Ce qui devait être une solution transitoire s'est ainsi imposée comme un modèle durable : **les cellules de 8x8 constituent aujourd'hui l'archétype de la maison marocaine moderne**.

Cette évolution de la maison marocaine s'inscrit dans un contexte historique plus large. Dethier, *dans son étude historique sur l'évolution de l'urbanisme au Maroc* qui adopte une démarche critique et analytique fondée sur l'examen des politiques publiques, des plans directeurs et des formes urbaines produites entre la période coloniale et les années post-indépendance, souligne que cette transition ne peut être dissociée du **contexte postcolonial** : de nombreux pays du Sud, comme ceux d'Afrique du Nord et du Moyen-Orient, **possédaient avant la colonisation un patrimoine architectural d'une grande qualité** (Dethier 1973). Or, la colonisation a souvent dévalorisé ou effacé ces références locales, imposant des modèles occidentaux qui continuent, selon lui, à influencer les pratiques urbaines. « **Le processus de colonisation a en effet détruit ou faussé les valeurs et a introduit de graves confusions dans les esprits. C'est ainsi que certains pays du Tiers-Monde continuent à copier - sans discernement - les concepts occidentaux les plus nuisibles à leur intégrité psychique, culturelle et économique.** » (Dethier 1973).

Les 3 figures suivantes montrent « l'évolution » architecturale, de la maison marocaine traditionnelle (MMT) représentée dans la figure 8 et 9, à la maison marocaine moderne (MMM) dans la figure 10.



Figure 8: Une maison marocaine traditionnelle, Hôtel Wissam, Marrakech.



Figure 9: Façades de maisons marocaines traditionnelles dans les rues de Marrakech, Source: Mylittlebazar.com



Figure 10: Maisons marocaines modernes, quartier Ben M'sick, Casablanca, 2025

Dans la continuité de cette réflexion historique, Clark propose une lecture originale du phénomène dans son article *Le mythe du Castor marocain* (Clark 2024). En s'appuyant sur les archives du Centre d'expérimentation, de recherche et de formation (CERF) ainsi que celles du Programme alimentaire mondial (PAM), **il retrace l'essor de dispositifs où l'État marocain fournissait une assistance technique et alimentaire à des citoyens chargés de construire eux-mêmes leur logement durant les années 1950 à 1970**. Le CERF, organisme public actif entre 1967 et 1973, fut alors dédié à la recherche et à l'expérimentation dans le domaine de l'habitat social. Il visait à promouvoir « **l'autoconstruction assistée** » en tant qu'alternative aux modèles coloniaux de logement social, tout en soutenant la montée de l'initiative privée et le **désengagement progressif de l'État de la production directe du logement**, notamment durant le plan quinquennal 1968-1972. **Ce dispositif reposait sur la participation active des habitants à la construction de leur propre logement, avec un appui technique de l'État** (Clark 2024). L'expérience « Castor », illustrée par un plan dans la **figure 11**, a ainsi servi de modèle expérimental pour la mise en œuvre de la trame d'Écochard.

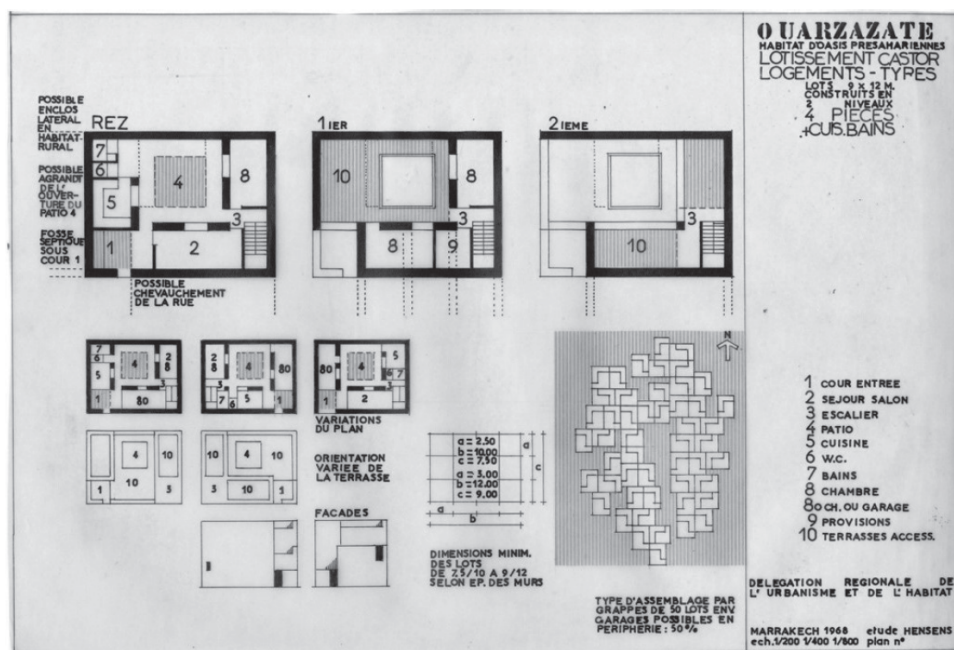


Figure 11: Plan type pour un lotissement Castor à Ouarzazate (Maroc) réalisé par l'architecte Jean Hensens pour la délégation régionale de l'urbanisme et de l'habitat de Marrakech en 1968. Tiré de l'ouvrage : *Le mythe du Castor Marocain*.

Dethier souligne d'ailleurs cette **dynamique de désengagement budgétaire de l'État**: les budgets alloués à l'habitat passent de **54 millions de dirhams annuels en 1956-1964 à 8,5 millions à partir de 1965** (Dethier 1973).

En 2025, le budget d'investissement est de **4,64 milliards de dirhams** (LesEco.ma 2024) sur **340 milliards de dirhams du budget général de l'Etat** (Elhamzaoui 2024) soit **1,36% du budget** qui est **largement orientées vers le soutien au logement social à travers l'offre d'appartements en immeubles à petit prix** pour une certaine classe sociale souhaitant habiter en immeuble et principalement **dans l'objectif d'éradiquer les bidonvilles**. **Aucune aide financière à l'autopromotion n'apparaît aujourd'hui**.

Dans cette optique de réduction des dépenses à long terme, dès les années 1960, la Circonscription de l'urbanisme et de l'habitat (CUH) favorisait les **lotissements économiques** : terrains équipés, plans-types, et possibilité d'extension verticale de ces

plans (Vigneaud 1962).

Cependant, cette logique de **standardisation du bâti à travers les plans-types**, si elle visait à rationaliser la production du logement, a suscité de **nombreuses critiques**, parmi lesquelles celles de Pinson, qui adopte une démarche ethno-architecturale fondée sur l'analyse croisée de documents réglementaires et d'observations de terrain à travers l'analyse de plusieurs maisons réparties sur plusieurs villes marocaines (Pinson 1992). Son analyse révèle un **conflit persistant entre, d'une part, les normes étatiques de conception et de gestion de l'habitat, et d'autre part, les pratiques habitantes** qui tendent à reformuler ces modèles en fonction des usages domestiques et des références culturelles (Pinson 1992).

Les **plan-type**, étaient censés réduire les coûts pour les ménages et assurer une certaine homogénéité du bâti. Or, cette standardisation révèle ses propres limites. Comme le souligne Pinson, elle introduit une **forme de rigidité dans le processus de conception, éloignant le futur habitant des décisions clés relatives à l'organisation spatiale de son propre logement** (Pinson 1992). Le plan-type, souvent présenté sous forme de **document graphique figé**, impose un modèle d'habiter sans véritable dialogue ni adaptation aux besoins spécifiques. L'habitant se retrouve face à un "langage" architectural inaccessible, où toute tentative d'appropriation passe par un contournement du projet initial, ce que l'auteur nomme le « **contre-type** » (Pinson 1992).

2.3. Autopromotion en Afrique

En Afrique subsaharienne, la production du logement repose avant tout sur l'initiative des ménages eux-mêmes. **La majorité du parc immobilier y est construite, financée et occupée directement par les propriétaires, en dehors des circuits formels de promotion ou de régulation** (World Bank Group 2015). Selon l'UN-Habitat, ce modèle de construction portée par les habitants constitue « **peut-être la seule approche du logement commune à tous les pays africains qui soit réellement abordable au niveau des ménages** » (UN-HABITAT 2011). Ce mode de production de logement par le propriétaire lui-même représente ainsi le mode dominant d'approvisionnement en habitat, assurant près de **75 %** de l'offre totale dans la région. Les études empiriques confirment cette tendance : la production informelle couvre environ **80 %** de la demande au Nigéria, **90 %** au Ghana, **65 %** en milieu urbain en Éthiopie, **80 %** dans les zones urbaines du Sénégal et en Zambie, et jusqu'à **97 %** au Cameroun. Dans de nombreux pays, tels que le **Soudan du Sud**, le **Togo**, le **Swaziland**, la **Namibie**, la **Zambie**, le **Sénégal**, les **Seychelles**, le **Malawi**, le **Lesotho**, la **Gambie** ou le **Burundi**, la quasi-totalité du parc immobilier est issue de cette production directe par les propriétaires. Dans certains contextes, comme au **Malawi** ou au **Libéria**, tous les logements dits « abordables » proviennent même exclusivement de ce mode informel de construction (World Bank Group 2015).

Les caractéristiques de ces logements dits informels partagent les caractéristiques suivantes : elles sont généralement implantées dans des **lotissements situés initialement en périphérie urbaine** ; elles sont **construites par les propriétaires eux-mêmes**, avec des matériaux locaux ; elles ne sont **pas toujours entièrement conformes aux lois d'urbanisme et de construction** ; elles sont **financées par des économies familiales** ou par des **prêteurs informels** ; et elles sont **améliorées progressivement** par les occupants sur de longues périodes, selon leurs moyens.

Dans le cadre de cette étude, l'**autopromotion au Maroc** se distingue de ce qu'on relève de

l'**autoconstruction informelle** subsaharienne uniquement par son **inscription partielle dans le cadre légal**. Si elle en partage pleinement les logiques d'autofinancement, construction directe par les ménages et amélioration progressive du bâti, elle s'appuie néanmoins sur des **lotissements formellement autorisés**, un **système d'assainissement encadré** et la **délivrance d'un permis de construire**.

L'autopromotion représente ainsi une **forme institutionnalisée d'autoconstruction**, située à la **frontière du formel et de l'informel**.

Les travaux de Canel, Girard et Delis apportent un éclairage fondamental sur la réalité de la construction urbaine dans 2 villes africaines, notamment Douala et Kinshasa, où l'autopromotion repose largement sur le **recours au secteur artisanal** (Canel, Girard, Delis 1992). Contrairement à l'image d'une autoconstruction de logement individuel, il apparaît que la majorité des logements sont érigés par des artisans ou « *tâcherons* » (des personnes payées à la tâche), choisis pour leur accessibilité économique et leur ancrage local.

La production artisanale de matériaux, tels que les blocs de béton, répond étroitement aux contraintes économiques des ménages. Construire en dur est perçu comme un moyen privilégié de sécuriser l'accès au foncier dans un contexte marqué par l'instabilité juridique et institutionnelle. **La construction devient ainsi un acte d'ancrage territorial et de reconnaissance sociale**. Toutefois, cet acte ne peut être ni improvisé ni accessible à tous, il repose sur des compétences techniques spécifiques que seule une **main-d'œuvre qualifiée** peut mobiliser (Canel, Girard, Delis 1992).

Dans les grandes villes africaines, cette dynamique contribue à une croissance rapide et souvent incontrôlée, entraînant une **fragmentation urbaine**. Le cas de Douala illustre particulièrement ce décalage entre planification et réalité. Son Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), bien que vaste dans ses ambitions, reste peu appliqué. Canel, Girard et Delis critiquent ainsi les **approches descendantes et les interventions internationales focalisées sur de grands projets**, souvent inefficaces faute de concertation réelle (Canel, Girard, Delis 1992). Cette critique rejoint les réflexions actuelles sur l'inefficacité des cadres d'urbanisme formels à intégrer les dynamiques populaires de construction.

Ainsi, **l'autopromotion en Afrique apparaît comme un champ de tensions entre initiative individuelle, faiblesse institutionnelle et encadrement partiel**. Elle révèle à la fois la vitalité des pratiques habitantes et les carences structurelles des politiques urbaines, **ouvrant la voie à une réflexion plus large sur les conditions d'un accompagnement public capable de transformer cette production spontanée en levier de qualité urbaine durable**.

2.4. Autopromotion au Maroc

Le Maroc s'inscrit dans la continuité des dynamiques africaines où la production du logement oscille entre **encadrement public** et **initiative habitante**. Toutefois, cette tension y prend une forme particulière, héritée de son **contexte institutionnel et historique**, qui confère à l'autopromotion une place à la fois centrale et ambiguë dans la fabrique urbaine.

Le décret de 1964 relatif à l'habitat économique a un lien direct avec l'autopromotion bien que ce mode de production n'y soit pas indiqué explicitement. En cherchant à

encadrer les lotissements destinés à ce type d'habitat, le texte a instauré une **standardisation systématique des règlements d'aménagement et des cahiers des charges, conduisant à une uniformisation rigide des normes architecturales et urbanistiques** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

Ce cadre légal a fixé des paramètres très précis, allant de la largeur des voies jusqu'aux dimensions des pièces, en s'inspirant largement de la trame sanitaire d'Écochard. Bien qu'il ait contribué à encadrer une phase d'urbanisation particulièrement sensible, marquée par une forte pression sur la demande en logement, ses conséquences sont aujourd'hui largement critiquées pour leur **impact sur la diversité et la qualité du tissu urbain** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

Cette **rigidité** se double d'un **cadre réglementaire vieillissant**. Nombre de règlements municipaux de construction, hérités de la période coloniale, sont restés inchangés. Conçus pour encadrer l'hygiène, la sécurité ou l'esthétique, ils ont progressivement perdu de leur portée, pour deux raisons principales : la faiblesse du contrôle urbain local et la redondance de certaines prescriptions dans les plans d'aménagement actuels. Sur le terrain, cette désuétude se traduit par la **négligence de détails techniques** tels que le traitement des seuils sur les trottoirs qui ont pourtant un impact direct sur **la qualité visuelle et fonctionnelle du paysage urbain** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

L'étude conduite par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture en 2014, approfondit ces constats à travers une méthodologie mixte combinant des enquêtes de terrain, des entretiens avec des acteurs clés et une analyse morphologique de trois quartiers types situés à Ifrane, Larache et Marrakech. Cette approche qualitative et contextuelle permet de mettre en lumière les **effets profonds de l'autopromotion sur le paysage urbain marocain. Les résultats révèlent un processus fortement influencé par les contraintes économiques des ménages et le rôle central du lotissement économique comme support principal de ce mode de production**. L'étude souligne également les **limites du cadre institutionnel et réglementaire**, souvent dépassé par la dynamique réelle du terrain, ce qui se traduit par une **homogénéisation architecturale et une dégradation de la qualité urbaine dans de nombreuses villes du royaume** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

Ces transformations profondes du paysage urbain sont aujourd'hui mesurables. Selon le Haut-commissariat au Plan qui constitue une source statistique essentielle pour l'analyse des dynamiques urbaines et des modes d'habitat au Maroc, le Recensement Général de la Population et de l'Habitat, indique, comme le montre la **figure 12**, que **seulement 2,6 % des logements urbains sont encore de type maison marocaine traditionnel, contre 65,4 % relevant de la maison marocaine moderne. Les appartements représentent 24,5 % du total, le reste se répartissant entre villas, logements sommaires ou autres formes d'habitat** (Haut-Commissariat au Plan 2024b).

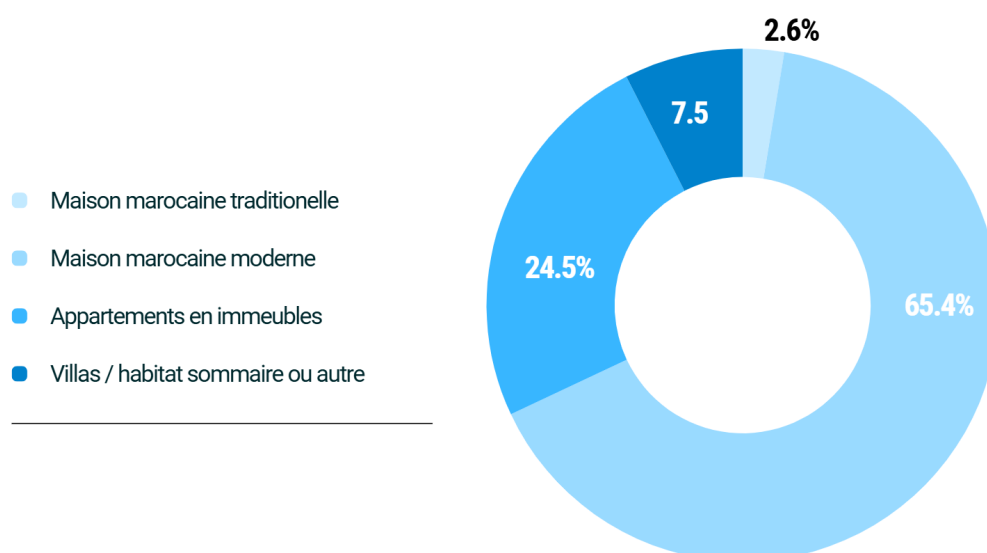


Figure 12: Répartition des modes d'habitat au Maroc, par l'autrice, avec Canva.com (Haut-Commissariat au Plan 2024b)

Dans sa *Revue de la politique urbaine nationale du Maroc*, l'OCDE analyse les défis structurels du logement et de l'habitat dans les villes marocaines. L'étude dresse un état des lieux critique de la politique urbaine au Maroc, mettant en lumière les principaux défis du secteur de l'habitat (OCDE 2024). Le pays fait face à une pression démographique croissante, accentuée par l'exode rural, ce qui engendre un déficit structurel en logements. Ce déficit ne se limite pas à l'aspect quantitatif. **L'enjeu de la qualité du logement, bien que peu explicité dans les politiques publiques marocaines, se manifeste à travers la problématique de l'insalubrité.**

Ce constat est corroboré par *L'Enquête de logement*, menée par le Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville, qui constitue une source de données de référence sur l'état du parc immobilier urbain au Maroc (Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville 2012). Fondée sur une méthodologie quantitative à l'échelle nationale, l'étude vise à évaluer les caractéristiques des logements, le déficit en habitat et les besoins en logement futurs. Les résultats de l'enquête de 2012 révèlent que **neuf constructions sur dix, à l'échelle nationale, ont été réalisées par des personnes physiques dans le cadre de l'autopromotion** (Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville 2012). Selon cette enquête, **près d'un tiers des habitations urbaines présentait un certain degré d'insalubrité, signe d'une crise latente de l'habitat individuel, pourtant largement dominant.**

Ce décalage se manifeste avec le développement de la **maison marocaine moderne**, forme la plus répandue d'autopromotion. Ce type d'habitat, **fortement consommateur d'espace, apparaît en décalage avec les objectifs contemporains de durabilité, de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation de la consommation foncière** (OCDE 2024). Ainsi, l'OCDE met en évidence une contradiction structurelle : **la maison marocaine moderne, solution majoritaire pour des ménages en quête d'un logement accessible, est également porteuse de dysfonctionnements urbains profonds.** Ce constat appelle à une réflexion renouvelée sur les modalités d'encadrement de sa forme de production qui est l'autopromotion.

Ainsi, l'autopromotion au Maroc illustre les limites d'un **cadre réglementaire rigide** face à des pratiques souples et informelles, révélant les **tensions persistantes entre qualité et abordabilité**. Dès lors, comment repenser les politiques publiques pour accompagner ce mode de production tout en en garantissant la qualité ?

2.5. Autopromotion et promotion immobilière classique : deux modes de production distincts

Il existe un **décalage structurel** entre la définition institutionnelle de l'autopromotion formulée par le Ministère en charge de l'habitat et la réalité processuelle décrite dans les outils techniques produits par l'administration elle-même.

D'un côté, la définition de l'autopromotion dans un rapport du Ministère de l'habitat considère **l'autopromotion comme un mode de production dans lequel le futur occupant « endosse lui-même le rôle de promoteur », en assumant l'organisation, le pilotage et le contrôle direct de l'ensemble des étapes du projet, se substituant ainsi aux acteurs professionnels traditionnels de la promotion immobilière** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014). Cette formulation suggère une **autonomie élargie du ménage**, à la fois décisionnelle, technique et organisationnelle et laisse entendre une **spécificité forte du processus** par rapport à la promotion immobilière classique.

D'un autre côté, l'analyse des étapes de production du logement autopromu, telles que décrites dans le *Guide d'auto-construction* élaboré par la même administration (Royaume du Maroc, Ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville. Direction de la qualité et des affaires techniques 2020), révèle **un processus quasi identique à celui d'une opération de promotion immobilière classique**, tant dans sa séquentialité que dans la multiplicité des intervenants mobilisés. Le projet d'autopromotion y est structuré selon une succession rigide de phases (planification, conception architecturale, études techniques, autorisations administratives, exécution des travaux, contrôles, réception et permis d'habiter) impliquant obligatoirement architectes, bureaux d'études, entreprises de travaux, laboratoires et services de contrôle.

Ce contraste met en évidence un **hiatus fondamental**, alors que le discours institutionnel attribue à l'autopromoteur un **mode de fonctionnement particulier** dans la fabrique urbaine marocaine, la réalité réglementaire et technique repose sur un modèle de production **calqué sur la promotion immobilière classique**, sans véritable adaptation aux spécificités sociales, économiques et temporelles de l'autopromotion.

Ce décalage contribue à invisibiliser la complexité réelle de l'autopromotion, caractérisée par le fait que l'autopromoteur dispose généralement d'un **déficit de compétences professionnelles dans le pilotage d'un projet de construction**, conjugué à la **progressivité des processus constructifs**, à l'**irrégularité des ressources financières**, à la **multiplicité des arbitrages informels**, ainsi qu'au **recours fréquent à une main-d'œuvre peu qualifiée ou faiblement professionnalisée**. En assimilant l'autopromotion à une promotion immobilière standard pilotée par un particulier, les cadres institutionnels peinent à produire des instruments adaptés, tant en matière d'accompagnement que de contrôle qualitatif, renforçant ainsi les risques de malfaçons, d'inégalités de qualité et de dégradation progressive du tissu urbain.

La **figure 13** met en évidence les différences principales entre les deux logiques de production du logement : une **production professionnelle, planifiée et sécurisée** dans la promotion immobilière classique et une **production progressive, empirique et fortement contrainte par les ressources** dans l'autopromotion, où les décisions se prennent au fil du temps et conditionnent directement la qualité finale du bâti. Cette figure propose une interprétation personnelle de la promotion immobilière classique, mise en regard des caractéristiques propres à l'autopromotion.

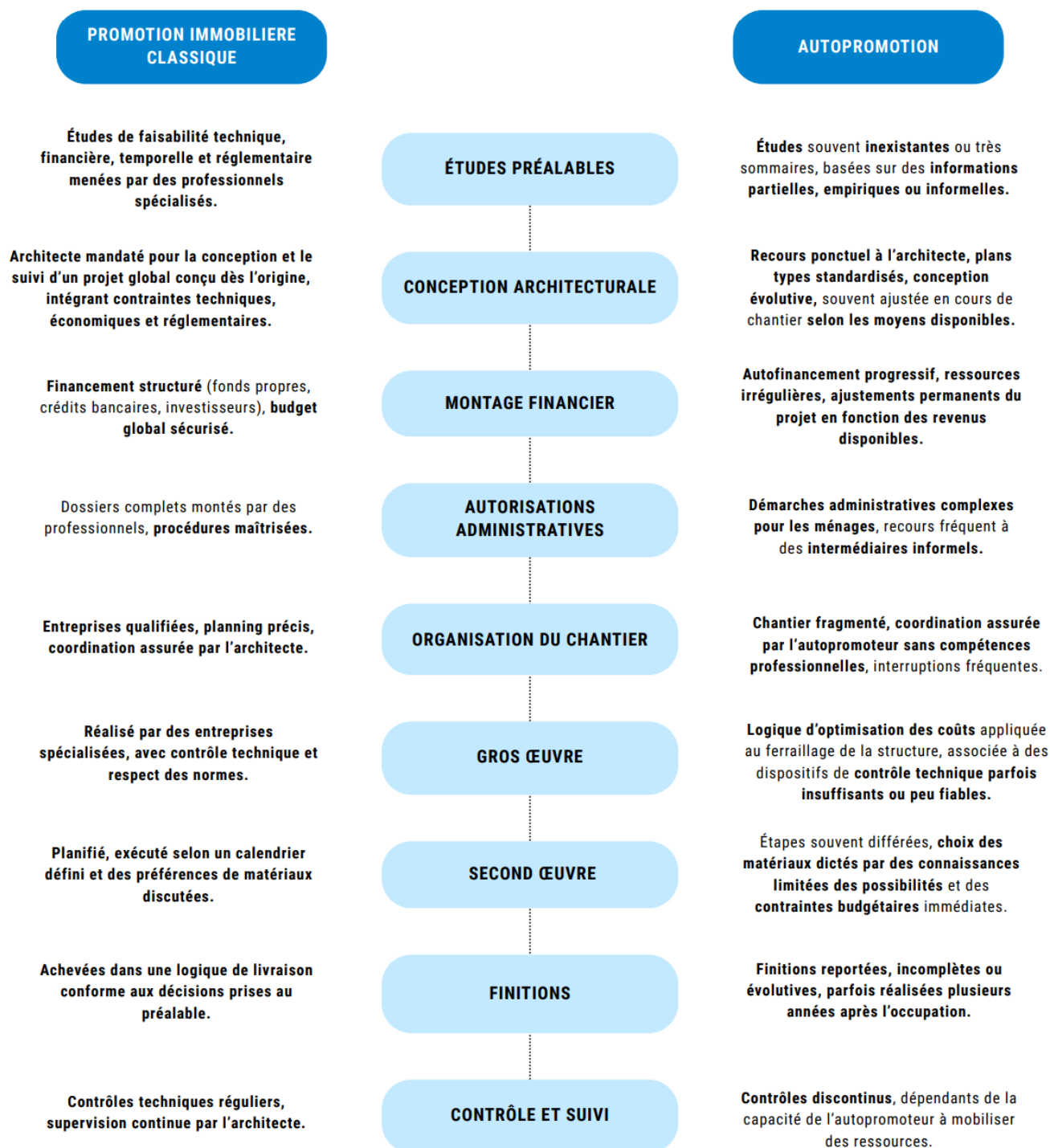


Figure 13: Différence entre promotion immobilière classique et autopromotion, par l'autrice avec Canva.com, 2025

2.6. Tensions et leviers

La question de la **qualité architecturale et urbaine** s'impose aujourd'hui comme un enjeu central dans les pays du Sud, où les politiques de logement ont historiquement privilégié la **quantité au détriment de l'exigence qualitative**. Dans son article *Vers un nouveau modèle de production de la ville*, Jacquot propose une lecture comparative des processus contemporains de fabrication urbaine à l'échelle mondiale (Jacquot 2018). Elle distingue plusieurs types de villes (modélisée, réglementaire, spontanée, patrimoniale et résiliente) qui reflètent des réponses contrastées à la pression urbaine, au changement climatique et à la révolution numérique. Ces modèles interrogent à la fois le rôle de la **puissance publique**, la **place des citoyens dans la fabrique urbaine** et **l'avenir des services urbains dans un contexte de privatisation croissante**. Jacquot insiste en particulier sur la nécessité d'un cadre réglementaire structurant et sur **le rôle des professionnels** (architectes et urbanistes) pour **garantir une qualité partagée**.

Cependant, l'intervention de l'architecte reste ambivalente. Si elle est parfois perçue comme une garantie d'adaptation aux besoins réels, elle est aussi critiquée lorsqu'elle se limite à traduire des prescriptions étatiques, déconnectées des réalités vécues par les habitants. Ce débat sur la place de l'expert est éclairé par Pinson, qui met en lumière **l'intelligence des ajustements réalisés par les autopromoteurs face à aux plans-types imposés** (Pinson 1992). Loin de représenter un échec ou une menace pour l'ordre urbain, ces adaptations qualifiées de « **contre-types** » traduisent au contraire un processus d'appropriation spatiale et une réinterprétation culturelle de l'habitat, révélant des aspirations domestiques absentes des modèles standardisés. Dès lors, la **flexibilité** apparaît comme un **levier potentiel de qualité**, à condition qu'elle soit reconnue et accompagnée (Pinson 1992).

Dans cette perspective, la relation entre expertise architecturale et autonomie habitante apparaît comme un enjeu fondamental. Loin d'une opposition frontale, un équilibre semble nécessaire : **l'architecte pourrait jouer un rôle d'interface entre les normes urbaines, les contraintes territoriales et les usages quotidiens**. Or, cette articulation reste largement absente des politiques actuelles, qui privilégient des **référentiels techniques** et des **approches quantitatives**. Comme le souligne Marchand dans l'ouvrage collectif *Psychologie environnementale* sur le sujet de l'aménagement urbain, **une lecture exclusivement techniciste de la qualité tend à invisibiliser des dimensions cruciales telles que la qualité de vie, le bien-être et la cohésion sociale** (Marchand 2022).

Par ailleurs, les **contraintes économiques** inhérentes à l'autopromotion renforcent ces tensions. Les ménages, souvent dotés de ressources limitées, adoptent des stratégies de **réduction des coûts**, qui se traduisent par une **dégradation de la qualité constructive**. Marot et al. analysent l'évolution des politiques de logement dans les pays dits des « Suds », en mettant en lumière la montée en puissance des politiques d'accession à la propriété individuelle depuis les années 1980 (Marot et al. 2022). L'étude repose sur une approche critique interdisciplinaire (urbanisme, économie, sociologie). Ils y soulignent que les **dispositifs de contrôle post-construction sont très faibles**, voire inexistants dans

plusieurs pays du Sud. Cette faille réglementaire accentue la vulnérabilité des logements autopromus, tout en interrogeant l'efficacité des instruments publics en place. À cela s'ajoute **une standardisation appauvrie du bâti**, où la maîtrise d'ouvrage s'effectue sans garantie technique, ni encadrement effectif (Marot et al. 2022).

Ces constats trouvent un écho dans l'ouvrage *Construire la ville africaine. Chroniques du citoyen promoteur* (Canel, Girard, Delis 1992), qui propose une analyse ethnographique dans les logiques de production urbaine par les citoyens eux-mêmes, en Afrique subsaharienne menés à Douala (Cameroun) et à Kinshasa (Congo). Les auteurs montrent que les habitants, conscients de la variabilité des compétences dans le secteur artisanal, **associent directement coût de la main-d'œuvre et qualité finale**. L'optimisation des matériaux, notamment du ciment, devient un impératif économique, mais affecte la durabilité de la construction. Cette observation renvoie à un enjeu plus large : **la faiblesse de la qualification professionnelle dans les circuits de l'autopromotion, souvent compensée par des pratiques fondées sur l'expérience mais peu sécurisées** (Canel, Girard, Delis 1992).

L'ensemble de ces études converge vers une même conclusion : **la complexité de l'autopromotion réside, comme le montre la figure 14, dans son articulation entre logiques d'économie domestique, savoirs locaux, usages quotidiens et tentatives institutionnelles de normalisation**. Plutôt que d'opposer acteurs professionnels et habitants, il apparaît nécessaire de construire un cadre renouvelé capable d'intégrer ces dimensions et de dépasser la simple dichotomie entre expertise et pratiques populaires.

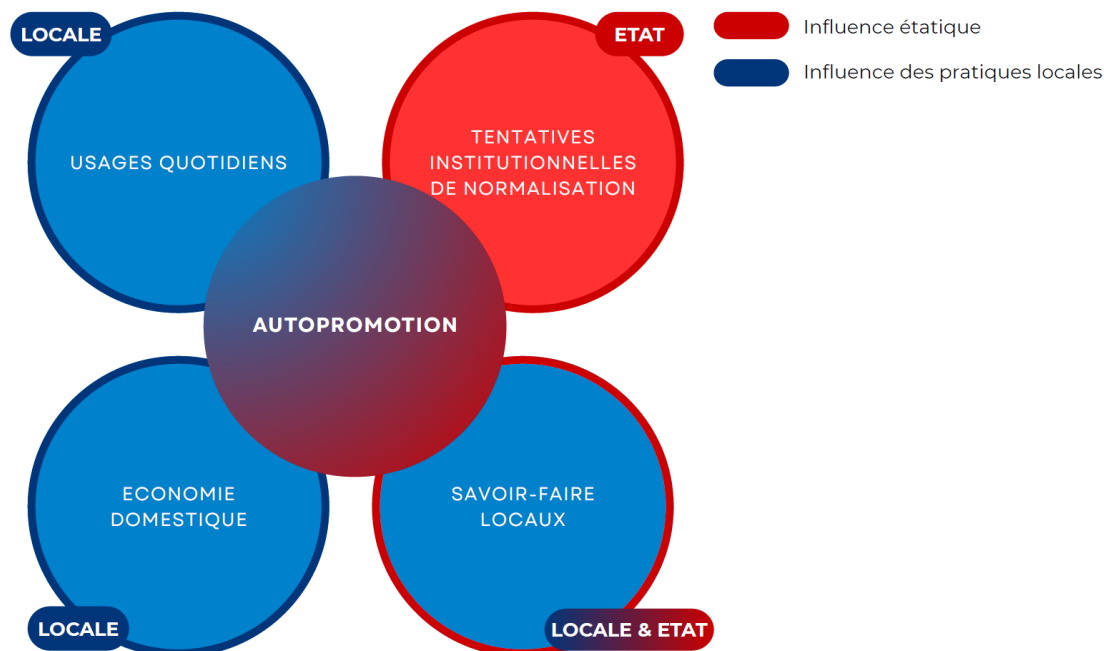


Figure 14: Complexité de l'autopromotion entre pratiques locales et normalisation institutionnelle, par l'auteur, 2025

Dans une perspective prospective, le Nouveau modèle de développement trace la feuille de route du Maroc à l'horizon 2035 (Royaume du Maroc, La commission spéciale sur le modèle

de développement 2021). Il **affirme le droit constitutionnel à un logement décent** et met l'accent sur la mixité sociale, l'inclusion socio-économique et l'optimisation des ressources publiques. Dans cette continuité, l'OCDE appelle à **une révision en profondeur de la politique du logement, en insistant sur la nécessité de privilégier une production plus raisonnée et qualitative, capable de répondre à l'ensemble des catégories sociales** (OCDE 2024). L'organisation recommande en particulier de soutenir l'autoconstruction et l'autoproduction de logements encadrées, ainsi que d'**améliorer le cadre bâti dans une logique de renouvellement urbain intégré, tout en mettant en place des outils d'évaluation performants aux échelles nationale, régionale et locale** (OCDE 2024).

L'OCDE avance plusieurs **propositions concrètes pour améliorer la qualité et la durabilité de l'autoproduction de logements au Maroc**. Elle préconise la mise en place d'**aides financières ciblées**, destinées à soutenir les ménages engagés dans des projets d'autoconstruction, à **condition que ceux-ci respectent un ensemble de normes techniques et urbanistiques clairement définies**. Ces dispositifs devraient s'accompagner d'un **encadrement professionnel renforcé**, impliquant notamment des **architectes et des artisans qualifiés** (OCDE 2024).

L'organisation recommande également de **favoriser des formes d'habitat plus denses et rationnelles**, telles que les **petits immeubles collectifs de trois à quatre étages, mieux adaptés aux dynamiques urbaines actuelles**. L'expérimentation du **tiers associé** à Casablanca est citée comme une **bonne pratique** puisqu'elle permettait à plusieurs ménages de **mutualiser leurs ressources** pour construire ensemble leurs logements. Cette approche pourrait être **reprise et perfectionnée afin d'assurer un accompagnement plus structuré** et, in fine, une amélioration significative de la qualité des constructions (OCDE 2024).

Parallèlement, **l'implication directe des habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie** émerge comme une voie alternative. Certaines initiatives volontaires de riverains (aménagements de rues, construction d'équipements de base) montrent qu'il existe une capacité collective à intervenir sur le territoire. Toutefois, ces actions ne peuvent aboutir durablement qu'**à condition d'une coordination étroite avec les autorités locales**. Ce besoin de concertation soulève un débat récurrent sur **la répartition des rôles entre l'État, les ONG, les bailleurs et les citoyens**. Si la **décentralisation** et l'appui à la société civile apparaissent comme deux voies complémentaires, Canel, Girard et Delis insistent sur la nécessité d'une articulation plus fine entre ces acteurs, plutôt que de les opposer (Canel, Girard, Delis 1992).

Dès lors, la question centrale devient alors celle de la structuration d'un système d'action capable d'**associer efficacement ces différents niveaux d'acteurs**. Cela suppose un changement de paradigme. **Passer d'une logique de construction orientée vers le seul bâti à une approche intégrée de l'aménagement urbain**. Cela implique de prioriser l'organisation des extensions urbaines, la mise en place d'instruments de financement adaptés et la mobilisation des ressources produites localement. En d'autres termes, il ne s'agit plus seulement de produire des logements, mais d'assurer leur insertion dans un tissu urbain cohérent et durable.

2.7. Synthèse de l'état de la littérature

L'examen de la littérature met en évidence la **complexité et les contradictions de l'autopromotion dans les contextes urbains du Sud**, et plus **particulièrement au Maroc**.

La **figure 15** illustre l'autopromotion comme le produit d'une double influence. D'un côté, les pratiques locales, fondées sur les savoir-faire et l'économie domestique, génèrent une forte hétérogénéité des modes de construction. De l'autre, la faiblesse du cadre de régulation et du contrôle technique, portée par l'État et les collectivités locales, limite l'encadrement effectif de ces pratiques.

L'articulation insuffisante entre ces deux dynamiques empêche l'atteinte systématique des exigences de qualité urbaine, qui constitue l'objectif central à renforcer.

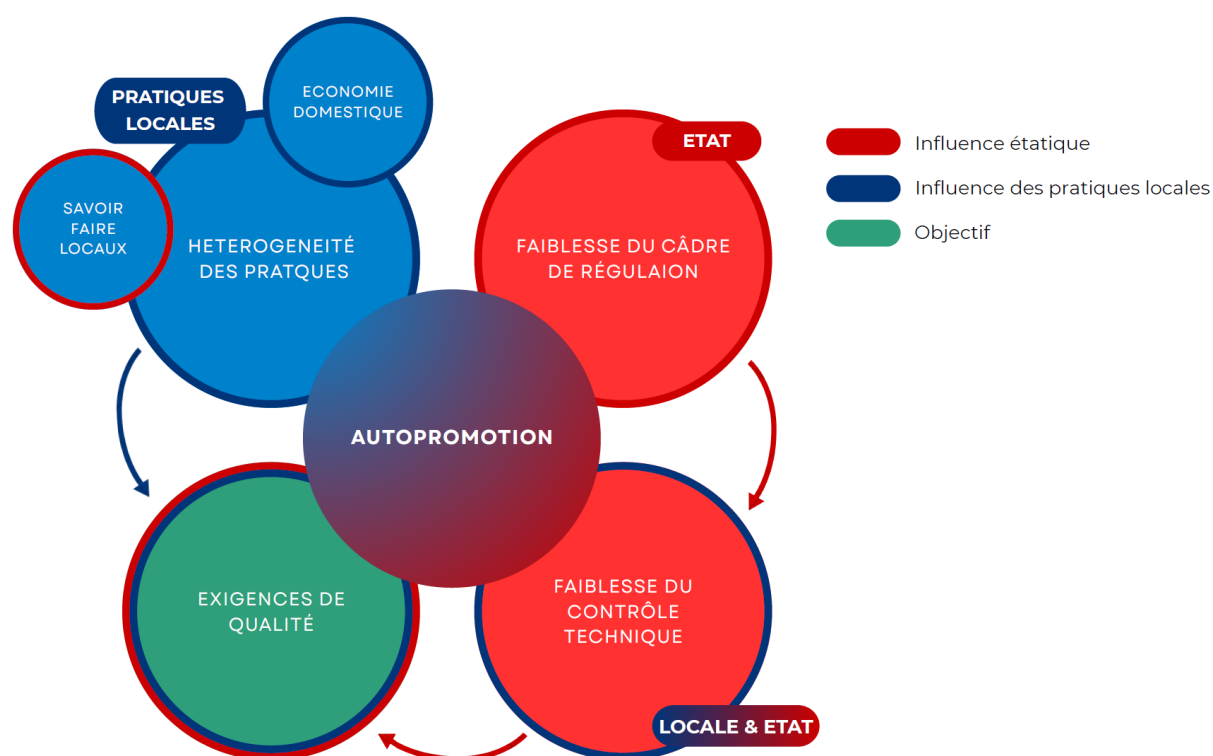


Figure 15: Les tensions de l'autoproduction entre pratiques, régulation et qualité, par l'autrice, 2025

Les travaux consultés convergent vers un même constat : **l'autopromotion incarne à la fois une solution et une limite**. Elle pallie les insuffisances des politiques publiques tout en échappant largement à leur encadrement. Les chercheurs soulignent **l'ambivalence du rôle des professionnels du bâti, la dispersion des responsabilités institutionnelles et la faiblesse des outils de suivi**. Ces analyses révèlent des tensions structurelles (entre standardisation et appropriation, entre contrôle administratif et initiative habitante, entre accessibilité et qualité) qui traduisent la difficulté à articuler les logiques formelles et informelles de la production urbaine.

Pourtant, malgré la richesse des travaux existants, de nombreuses zones d'ombre persistent. Ce mode de production, resté **quasi inchangé depuis plusieurs décennies**, **continue de fonctionner en marge des dispositifs publics, sans véritable**

accompagnement ni adaptation aux exigences contemporaines de qualité urbaine.

Comment expliquer qu'un mode de production aussi structurant pour la ville marocaine reste encore si peu reconnu dans les politiques publiques ?

C'est précisément à l'intersection de ces limites que s'inscrit cette recherche. Elle propose d'envisager l'autopromotion non comme une survivance marginale, mais **comme un pilier structurant de la production urbaine marocaine, révélateur des contradictions entre politiques publiques et dynamiques habitantes**. En mobilisant une approche transversale combinant analyse normative, investigation empirique et étude des instruments d'action publique, ce travail vise à éclairer les conditions d'une meilleure intégration de la qualité urbaine dans ce mode de production, afin d'en faire un levier de développement durable et inclusif.

3. Question de recherche

L'état de la littérature met en évidence que l'autopromotion, bien qu'insuffisamment étudiée dans la recherche académique et rarement explicitée dans les politiques publiques, représente aujourd'hui le mode dominant de production du logement au Maroc. En 2024, **près de 65 % des logements urbains en sont issus, dont 92 % sous la forme de la maison marocaine moderne** (Haut-Commissariat au Plan 2024b). Ce modèle, porté par les ménages de classe moyenne exclus du marché immobilier classique, repose avant tout sur **l'abordabilité**, répondant ainsi à une demande sociale massive (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

La revue de la littérature met en évidence un ensemble d'externalités négatives associées aux dynamiques de l'autopromotion, dont seize ressortent de manière récurrente dans les travaux mobilisés. **Ces seize externalités, présentées dans la figure 16, sont organisées au sein de quatre grandes catégories analytiques comme définies dans la figure 15** à savoir : la faiblesse du cadre de régulation, la faiblesse du contrôle technique, l'hétérogénéité des pratiques et les exigences qualitatives.

Une première série d'externalités relève de la **faiblesse du cadre de régulation**. Plusieurs auteurs soulignent l'inadéquation d'un **cadre institutionnel dépassé par la dynamique réelle de production urbaine** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014), ainsi que **l'absence d'un cadre réglementaire cohérent** capable d'articuler normes étatiques et pratiques effectives (Jacquot 2018). Cette fragilité se manifeste également à travers les **conflits entre normes officielles et pratiques habitantes**, la rigidité des plans-types et l'émergence de « contre-types » informels (Pinson 1992), ou encore par la **dépendance à des dispositifs partiellement efficaces** tels que l'autoconstruction assistée (Clark, 2024). Enfin, une **planification peu appliquée** contribue à une fragmentation urbaine durable (Canel, Girard, Delis 1992).

Une deuxième catégorie concerne la **faiblesse du contrôle technique**, en particulier lors de la phase de réalisation et après la construction. La littérature fait état d'une **insalubrité du bâti** touchant près d'un tiers des habitations (Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville 2012), révélatrice de lacunes importantes dans le suivi des constructions. Cette

situation est aggravée par la **faiblesse du contrôle post-construction**, source de vulnérabilités structurelles (Marot et al. 2022), ainsi que par des **pratiques d'optimisation des matériaux au détriment de la durabilité** (Canel, Girard, Delis 1992). La **place ambivalente des architectes dans la fabrique urbaine**, souvent limitée à un rôle essentiellement formel de signature, participe également à cette fragilisation du contrôle technique (Jacquot 2018).

Une troisième série d'externalités renvoie à l'**hétérogénéité des pratiques**, produite par la diversité des logiques habitantes et des modalités de production informelle. Cette hétérogénéité se traduit par une homogénéisation architecturale, issue de la **standardisation des lotissements économiques** (Vigneaud 1962). Elle s'accompagne d'une **forte consommation foncière** liée à la maison marocaine moderne (Haut-Commissariat au Plan 2024b).

Enfin, un dernier ensemble d'externalités relève des **exigences qualitatives insuffisamment prises en compte** dans les politiques publiques. Plusieurs travaux pointent une **dégradation globale de la qualité urbaine** (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014), liée à une **lecture essentiellement techniciste de la qualité**, qui tend à occulter des dimensions fondamentales telles que le confort, le bien-être ou l'usage (Marchand 2022). Cette approche est renforcée par la **dévalorisation progressive des références locales** au profit de modèles architecturaux occidentaux imposés (Dethier 1973), ainsi que par un **décalage persistant avec les objectifs de durabilité**, notamment en raison de l'étalement urbain (OCDE 2024).



Figure 16: 16 externalités négatives de la dynamique de l'autopromotion, par l'autrice, 2025

La littérature met également en évidence plusieurs **externalités positives** associées à l'autopromotion dans la production du logement au Maroc, synthétisées dans la **figure 17**. En premier lieu, ce mode de production constitue un **levier majeur d'accès à la propriété** pour des ménages souvent exclus du marché immobilier classique (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014). En permettant une construction progressive, adaptée aux capacités financières des ménages, l'autopromotion répond efficacement à une **demande structurelle en logements**, dans un contexte de revenus modestes et de forte pression foncière (Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville 2012).

Par ailleurs, l'autopromotion favorise une **appropriation directe du logement et du quartier** par les habitants. En endossant le rôle de maître d'ouvrage, les ménages développent un fort attachement à leur habitat, qui devient à la fois un espace résidentiel, un **support d'activités économiques** et un **capital transmissible aux générations futures** (Canel, Girard, Delis 1992 ; Pinson 1992). Ce processus participe à la **sécurisation patrimoniale** et à une forme de **promotion sociale**, particulièrement marquée au sein des classes moyennes urbaines (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

Enfin, plusieurs travaux soulignent que l'autopromotion repose sur des **savoirs locaux et des circuits économiques de proximité**, mobilisant artisans et matériaux produits localement. Cette dynamique contribue à l'**économie locale** et à la résilience des ménages, tout en offrant une **flexibilité d'adaptation aux usages domestiques et aux références culturelles**, souvent absentes des modèles standardisés de la promotion immobilière classique (Canel, Girard, Delis 1992).

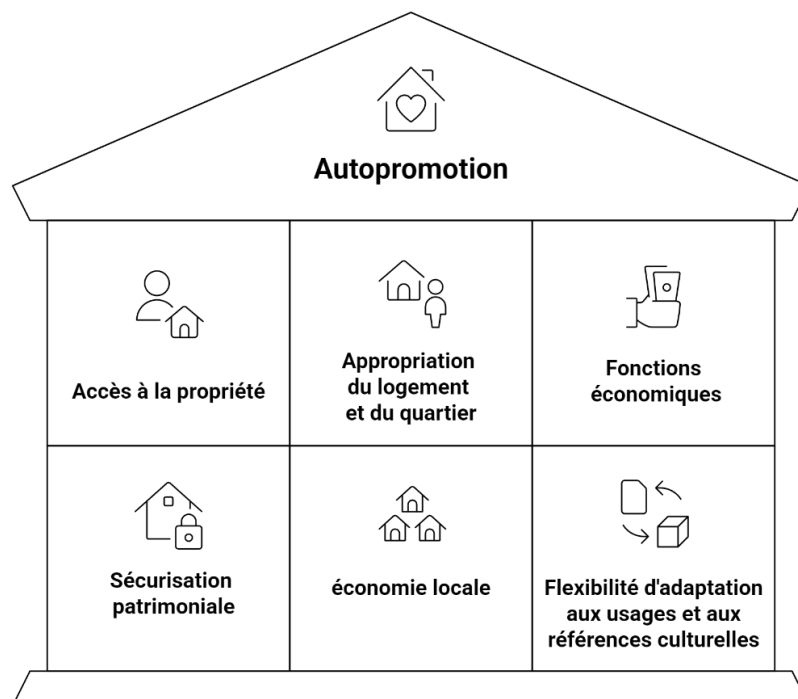


Figure 17: Externalités positives de l'autopromotion, par l'autrice, 2025

À la lumière de ces constats, l'autopromotion s'impose comme un mode d'accès au logement structurant, mais traversé par une tension centrale : **le compromis permanent entre abordabilité et qualité**. Dans un contexte où le revenu mensuel moyen des ménages est de 7 431 DH et où plus de 70 % disposent d'un revenu inférieur à cette moyenne (Haut-Commissariat au Plan 2022), l'autopromotion constitue pour une partie de la population, notamment celle préférant la maison marocaine moderne aux appartements subventionnés, la seule voie d'accession à la propriété, objectif résidentiel dominant au Maroc. Toutefois, ce levier d'accessibilité repose sur **une économie domestique contrainte, qui se traduit par une optimisation systématique des coûts, souvent au prix de la qualité constructive, de l'accompagnement professionnel et de la performance urbaine**.

Dès lors, la question de recherche est la suivante :

« Quels leviers et mécanismes les politiques publiques au Maroc peuvent-elles mobiliser pour encadrer et réguler les pratiques d'autopromotion comme mode de développement urbain, afin de garantir la réalisation de logements abordables et de qualité à l'échelle des quartiers ? »

3.1. Hypothèse 1

Afin de doter l'analyse de l'autopromotion d'un fil conducteur et compte tenu des tensions qu'elle soulève entre abordabilité et qualité, trois hypothèses de recherche ont été formulées.

Hypothèse 1 : Les capacités financières différenciées des ménages conduisent à des niveaux inégaux de qualité constructive dans les quartiers autopromus, l'arbitrage économique prenant souvent le dessus sur les exigences qualitatives.

Cette hypothèse se situe à l'**échelle micro** de la production de l'habitat et s'intéresse à la **qualité constructive**, entendue comme **le résultat concret des choix opérés par les ménages autopromoteurs lors de la conception, de la réalisation et de l'évolution de leur logement**. Elle vise à interroger le **lien entre les ressources financières des habitants et la qualité matérielle et technique du bâti produit**, ainsi que leurs effets indirects sur la qualité urbaine à l'échelle du quartier.

L'hypothèse repose sur l'idée que l'autopromotion constitue avant tout une stratégie d'accès au logement fondée sur l'optimisation des coûts, dans un contexte où **les ménages assument directement la charge financière, technique et organisationnelle de la construction**. Dans ce cadre, les arbitrages opérés (choix des matériaux, recours ou non à des professionnels qualifiés, rythme de construction, respect des normes techniques) sont fortement conditionnés par les capacités économiques disponibles, souvent irrégulières et étalées dans le temps.

Ainsi, les différences de situation socio-économique entre les ménages pourraient se traduire par des niveaux contrastés de qualité constructive en raison de contraintes budgétaires.

3.2. Hypothèse 2

Hypothèse 2 : L'absence d'un référentiel explicite et opérationnel de la qualité urbaine dans les politiques publiques marocaines limite la capacité de l'État à encadrer l'autopromotion et à orienter ses résultats vers des standards qualitatifs.

Cette hypothèse s'inscrit à l'**échelle des politiques publiques et des documents d'aménagement**, et interroge la manière dont la notion de qualité urbaine est pensée, formulée et mobilisée dans le cadre normatif marocain. Elle part du constat que, dans un contexte où l'autopromotion constitue un mode dominant de production de l'habitat, **la capacité de l'État à orienter sa qualité dépend largement des cadres de référence qu'il met à disposition des acteurs**.

L'hypothèse postule que l'**encadrement** effectif de l'autopromotion suppose **l'existence d'un référentiel explicite et opérationnel de la qualité urbaine**. Un tel référentiel, entendu comme un ensemble structuré de principes, de critères et de prescriptions partagées, permettrait de clarifier les objectifs qualitatifs poursuivis par l'action publique et de les traduire de manière cohérente dans les instruments de planification, de régulation et de mise en œuvre.

En l'absence d'un cadre de référence clairement formulé, la qualité urbaine tend à être mobilisée de manière diffuse, à travers des intentions générales ou des notions connexes,

sans offrir de prise réelle sur les pratiques de production de l'habitat. **Cette hypothèse invite ainsi à questionner le rôle du cadre normatif dans la capacité de l'État à dépasser une approche essentiellement quantitative du logement et à orienter l'autopromotion vers des standards qualitatifs partagés.**

3.3. Hypothèse 3

Hypothèse 3 : L'existence d'un accompagnement structuré des ménages permet d'améliorer la qualité urbaine des ménages autopromus.

Cette hypothèse se situe à l'interface entre l'action publique et les pratiques habitantes, et interroge la capacité de l'État et des institutions locales à influencer positivement les résultats de l'autopromotion par des dispositifs d'accompagnement adaptés. Elle part du postulat que la qualité urbaine produite par l'autopromotion ne dépend pas uniquement des moyens financiers des ménages ni de l'existence de règles ciblées, mais aussi de la manière dont ces règles sont traduites, expliquées et soutenues dans la phase concrète de production du bâti.

L'hypothèse repose sur l'idée qu'un accompagnement structuré (qu'il soit technique, architectural, administratif ou informationnel) peut constituer un levier intermédiaire entre qualité et abordabilité. Cet accompagnement permettrait de réduire les écarts entre intentions normatives et pratiques effectives, en aidant les ménages à intégrer des principes de qualité sans remettre en cause l'accessibilité économique qui fonde l'autopromotion.

4. Méthodologie

Ce chapitre expose les choix méthodologiques retenus, les sources mobilisées et les modalités de collecte et de traitement des données ayant structuré l'analyse.

4.1. Collecte de données

Cette recherche adopte une approche qualitative reposant sur la combinaison d'une analyse documentaire, d'entretiens semi-directifs et d'études de cas. La collecte des données est structurée autour de trois volets distincts, correspondant à l'organisation générale du rapport.

La **partie 1** est consacrée à une **analyse normative des cadres institutionnels** encadrant l'autopromotion. Elle mobilise des documents normatifs, des entretiens avec des acteurs institutionnels et professionnels, ainsi que la littérature grise pertinente.

La **partie 2** repose sur une **étude de cas comparée**, fondée sur des observations de terrain, des entretiens, l'analyse de documents d'urbanisme locaux et le recours à la littérature grise.

La **partie 3** est dédiée à l'élaboration de **recommandations d'actions publiques**. Elle s'appuie principalement sur l'analyse transversale des entretiens et sur les enseignements issus de la littérature grise.

La figure suivante présente de manière synthétique les types de données mobilisées pour chacune des parties du travail.

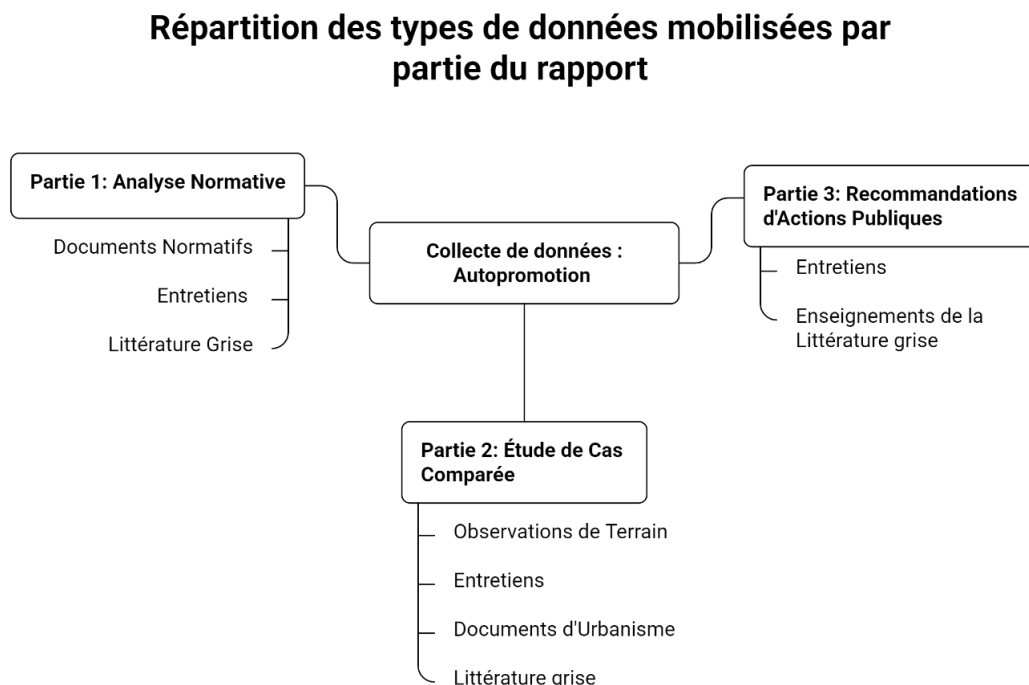


Figure 18: Répartition des types de données mobilisées par partie du rapport, par l'auteurice, 2025

4.1.1. Analyse normative du cadre institutionnel

Dans un premier temps, une **analyse documentaire approfondie** a été menée afin d'examiner le cadre juridique et réglementaire régissant l'aménagement

urbain et l'habitat au Maroc. Cette analyse a porté sur la Constitution, les lois et décrets relatifs à l'urbanisme, ainsi que sur les documents de planification territoriale tels que le SNAT (Schéma national de l'aménagement du territoire), le SRAT (Schéma régional de l'aménagement du territoire), le SDAU (Schéma directeur de l'aménagement urbain), les PA (Plans d'aménagement) et les PZ (Plans de zonage).

Réalisée en **2025** à partir des **publications officielles accessibles en ligne**, cette analyse vise à identifier la place accordée à la qualité urbaine dans les instruments d'action publique et à situer l'autopromotion dans l'architecture normative marocaine.

Cette analyse normative a été complétée par des **entretiens semi-directifs** menés auprès d'acteurs institutionnels et professionnels directement impliqués dans la production et la régulation de l'urbain. Ces échanges ont permis d'éclairer les écarts entre les cadres formels et les pratiques effectives, ainsi que les limites d'opérationnalisation des normes existantes. Des informations complémentaires relatives aux entretiens sont présentées au chapitre 4.1.2.

Par ailleurs, **la littérature grise** (rapports institutionnels, documents stratégiques, publications administratives) a été mobilisée afin de contextualiser les textes réglementaires, d'identifier les intentions publiques en matière de qualité urbaine et de mieux comprendre les logiques d'action sous-jacentes aux instruments étudiés.

4.1.2. Études de cas et enquête de terrain

La démarche s'appuie ensuite sur une **étude de deux cas contrastés**, conformément au cadre méthodologique proposé par (K. Yin 2014) dans *Case Study Research: Design and Methods*. Selon l'auteur, l'étude de cas est particulièrement pertinente lorsque le chercheur analyse un phénomène contemporain dans son contexte réel, sans possibilité de manipulation des variables.

L'autopromotion, située à l'intersection de pratiques habitantes, de contraintes économiques et de cadres institutionnels, nécessite ainsi une immersion contextuelle et une observation fine des interactions entre acteurs, règles et espaces. **Deux quartiers autopromus** ont été retenus afin de renforcer la robustesse analytique par comparaison structurelle :

Inara 2, situé dans l'arrondissement d'Aïn Chock à Casablanca, souvent présenté comme une expérience relativement aboutie d'autopromotion ;

Jamila, dans l'arrondissement de Ben M'sick, généralement perçu comme un cas moins abouti.

Le choix de ces terrains a été effectué sur recommandation de Madame Karima Mounchih, inspectrice de l'urbanisme à Casablanca sur la base de sa connaissance approfondie du territoire, afin d'ancrer l'analyse dans des situations représentatives et contrastées.

En parallèle de l'étude de terrain, une **enquête qualitative a été menée à travers des entretiens semi-directifs** auprès d'acteurs de la fabrique urbaine. Ce choix méthodologique se justifie par la capacité de ce format à articuler un cadre d'analyse structuré tout en laissant émerger des éléments imprévus issus de l'expérience et du discours des acteurs. Comme le soulignent Blanchet et Gotman (2007), l'entretien semi-directif constitue un outil privilégié pour accéder aux logiques d'action, aux représentations et aux rationalités qui structurent les pratiques en permettant d'explorer des dimensions que l'enquêteur ne peut anticiper (Blanchet, Gotman 2007).

Les entretiens ont été réalisés entre le 4 et le 14 avril 2025, en présentiel ou par téléphone, auprès d'acteurs institutionnels, professionnels et habitants. Afin de garantir la confidentialité, les noms ont été codés :

- (IC), architecte-urbaniste à l'inspection de Casablanca, Ministère de l'Urbanisme ;
- (M), petit investisseur, tiers associé dans des projets autopromus ;
- (AU1) et (AU2), cheffes de service à l'Agence urbaine de Casablanca ;
- (MH), cheffe de département au Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire ;
- (A1), architecte indépendant ;
- (A2), architecte à une des communes concernées par l'étude de cas ;
- (H1), un habitant du quartier Jamila ;
- (H2), un retraité d'une préfecture et habitant du quartier Jamila.

La diversité des profils interrogés permet de croiser les regards et de confronter les perceptions relatives à l'autopromotion, à la qualité urbaine et aux instruments de régulation.

Les entretiens ont été menés à partir d'une grille semi-directive structurée autour de trois axes :

1. **Évaluation générale** de la qualité urbaine des quartiers étudiés ou, à défaut, de l'autopromotion au Maroc ;
2. **Instruments de régulation**, portant sur leur rôle et leur efficacité ;
3. **Perspectives de résolution**, visant à identifier des pistes d'amélioration de l'encadrement de l'autopromotion.

Pour chacun des deux cas étudiés, l'analyse a reposé sur la mise en perspective des observations de terrain, des documents d'urbanisme locaux, des rapports des plans d'aménagement des arrondissements concernés, de la littérature grise et des entretiens réalisés. Cette approche croisée a permis d'identifier les acteurs impliqués, de comprendre leurs logiques d'action et d'analyser les facteurs ayant influencé la production de situations urbaines perçues comme qualitatives ou non.

4.1.3. Recommandations d'action publique

La troisième partie du travail est consacrée à l'élaboration de recommandations d'action publique visant à améliorer l'encadrement de l'autopromotion. Elle repose principalement sur l'analyse transversale des **entretiens semi-directifs** menés auprès des acteurs institutionnels, professionnels et habitants, lesquels

ont permis d'identifier les solutions déjà envisagées, leurs limites et les leviers d'action perçus comme pertinents par les acteurs de terrain.

Cette analyse est complétée par les enseignements issus de la **littérature grise**, comprenant des rapports institutionnels, documents stratégiques et études nationales et internationales relatifs à l'autopromotion et à la qualité urbaine. En croisant ces deux ensembles de données, les recommandations proposées résultent d'un travail de synthèse critique et constituent une élaboration personnelle visant à formuler des pistes d'action cohérentes, opérationnelles et adaptées au contexte marocain.

4.2. Traitement des données

Le traitement des données s'est appuyé sur une démarche qualitative articulant **analyse documentaire** et **analyse empirique**, afin de croiser le cadre normatif et les pratiques effectives de l'autopromotion.

Un **travail préparatoire** a consisté à **recenser et sélectionner** les textes et documents d'urbanisme retenus pour leur pertinence au regard de la problématique. Chaque document a ensuite fait l'objet d'une lecture systématique visant à identifier, d'une part, la **présence explicite** de la notion de « qualité » et de « qualité urbaine » et, d'autre part, son **champ sémantique** à travers des notions connexes mobilisées indirectement. Les occurrences relevées ont été **classées** selon leur statut normatif : **règles de principe**, **règles organisationnelles** ou **règles opérationnelles**, afin d'évaluer le degré d'opérationnalisation de la qualité dans les instruments étudiés.

Dans un second temps, les **entretiens semi-directifs** ont été traités selon une logique de **prise de notes structurée**, la majorité des acteurs n'ayant pas autorisé l'enregistrement. Une retranscription mot à mot n'est pas possible, les notes ont été reprises immédiatement après les échanges, puis **réorganisées** par **regroupement thématique**, en fonction des thèmes récurrents et des **instruments d'action publique** évoqués (réglementaires, organisationnels, informationnels, financiers), selon le type d'acteur interrogé et le registre de discours privilégié.

Ensuite, les **deux cas d'étude** ont fait l'objet d'un traitement comparatif fondé sur des sources documentaires territoriales, documents d'urbanisme applicables, ainsi que les **rapports justificatifs des plans d'aménagement** des arrondissements concernés retrouvés sur le site officiel de l'agence urbaine de Casablanca (*AUC : Agence urbaine de casablanca* [sans date]). Les informations ont été extraites, mises en perspective puis interprétées au regard des facteurs retenus pour qualifier les trajectoires urbaines (typologie urbaine, habitat menaçant ruine, situation socio-économique, équipements, espaces verts, mobilité). Ce croisement entre données territoriales et matériel d'entretiens a permis de renforcer la lecture des écarts entre intentions normatives, capacités des ménages et résultats urbains observés.

Enfin, **l'intelligence artificielle** a été mobilisée de manière ponctuelle comme outil d'assistance à la rédaction et à la reformulation, ainsi que pour l'aide à la structuration de certains passages du texte. Son usage est resté strictement encadré. L'ensemble des analyses, interprétations, choix méthodologiques et résultats relèvent exclusivement du travail de l'autrice.

5. Partie 1 : État des lieux des normes d'aménagement au Maroc sur la question de la qualité urbaine

Cette partie a pour objectif de dresser un état des lieux des textes législatifs, réglementaires et documentaires qui encadrent l'urbanisme au Maroc, en portant une attention particulière à la manière dont ils abordent, ou non, la question de la qualité urbaine. Il ne s'agit pas ici de traiter l'ensemble du corpus juridique, mais de cibler les instruments pertinents en lien avec les pratiques d'autopromotion et leur encadrement.

L'analyse s'attachera à **identifier les documents clés**, à comprendre leurs logiques de production, les acteurs impliqués **et à explorer la place qu'y occupe la notion de qualité**. Il s'agira notamment de **déterminer si celle-ci est présente**, sous quelle forme (règle de principe, organisationnelle, ou opérationnelle), **et à travers quel champ sémantique** elle est exprimée. L'objectif est aussi de voir **si les critères de qualité sont traduits en exigences concrètes dans la mise en œuvre des projets**.

Enfin, l'analyse est complétée par **les perceptions des acteurs interrogés**, qui permettent d'examiner la manière dont la notion de qualité urbaine est comprise, interprétée et mise en pratique par les différents intervenants, et de mettre en évidence les écarts entre les référentiels réglementaires et les réalités de la production de l'habitat en autopromotion.

Cette analyse adoptera une approche allant du niveau national au niveau local, en s'appuyant sur le cas de Casablanca pour illustrer concrètement la déclinaison des lois.

5.1. Hiérarchie des normes au Maroc

Afin de mieux cerner les leviers d'encadrement de l'autopromotion, il est nécessaire de comprendre le cadre normatif qui régit l'aménagement urbain au Maroc. Ce chapitre expose les principales catégories de normes en vigueur (constitution, lois, décrets et documents d'urbanisme), leurs relations ainsi que les acteurs qui les produisent. Il propose une lecture structurée de leurs articulations, comme point de départ à l'analyse critique développée dans les sections suivantes.

5.1.1. Lois / Décrets



Figure 19: Hiérarchie générale des normes et des documents d'urbanisme au Maroc, par l'autrice avec Canva.com, 2025

La Constitution constitue la norme fondamentale à laquelle toutes les autres normes d'urbanisme doivent se conformer. Élaborée par une commission consultative désignée par le Roi, la Constitution de 2011 s'adresse à l'ensemble des acteurs de la vie publique ainsi qu'à la société dans son ensemble (Bendourou 2012). **Elle établit un cadre juridique contraignant qui définit les principes fondamentaux de l'État, de la gouvernance et des droits des citoyens.** Toutes les autres normes législatives, réglementaires et administratives doivent se conformer à cette norme supérieure (Royaume du Maroc 2011). Dans le domaine de l'urbanisme, la Constitution joue un rôle essentiel en énonçant des **principes relatifs à l'aménagement du territoire, à la gestion durable des ressources naturelles et à la garantie du droit à un cadre de vie sain pour tous les citoyens.** Elle établit également les bases pour la décentralisation et la gestion locale, éléments qui sont primordiaux dans l'élaboration des politiques d'urbanisme (Royaume du Maroc 2011).

Les lois d'urbanisme sont des normes législatives adoptées par le Parlement, composé de la Chambre des représentants et de la Chambre des conseillers. Ces lois sont généralement proposées par le gouvernement sous forme de projets de loi et doivent être votées par les deux chambres avant d'être promulguées par le Roi (Royaume du Maroc 2011). **Les lois d'urbanisme définissent les grandes orientations de l'aménagement du territoire et fixent des principes directeurs concernant le développement urbain, la planification des infrastructures, la protection de l'environnement, et l'organisation de l'espace public** (Royaume du Maroc 1992).

En vertu de la hiérarchie des normes illustrée dans la **figure 19**, **les lois d'urbanisme entretiennent une relation de conformité ascendante vis-à-vis de la Constitution**, à laquelle elles doivent se soumettre. Parallèlement, elles exercent une **relation de primauté descendante sur les décrets, qui viennent en complément pour assurer leur mise en œuvre concrète.**

Les décrets sont des normes réglementaires élaborées par les Ministères compétents, souvent en concertation avec le Chef du gouvernement. Une fois rédigés, les décrets sont adoptés en Conseil de gouvernement. **Leur rôle principal est de mettre en œuvre et de préciser les lois d'urbanisme, en détaillant les modalités pratiques de leur application, les procédures administratives à suivre et les obligations des différents acteurs de l'urbanisme.**

Les décrets sont soumis à une relation de conformité ascendante à l'égard de la Constitution et des lois et exercent une primauté descendante sur les arrêtés ministériels ou locaux, qui viennent en complément pour préciser certains aspects techniques ou locaux. Ainsi, les décrets jouent un rôle clé dans l'activation des principes énoncés par les lois et dans l'application des normes d'urbanisme sur le terrain.

La figure 20 présente les lois retenues pour l'analyse de la notion de qualité urbaine dans les textes d'aménagement qui seront analysés au chapitre 5.2. Ces lois sont sélectionnées en raison de leur rôle structurant dans l'encadrement de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et de leur pertinence directe au regard de la problématique étudiée.

Les lois choisies pour cette analyse sont les suivantes :

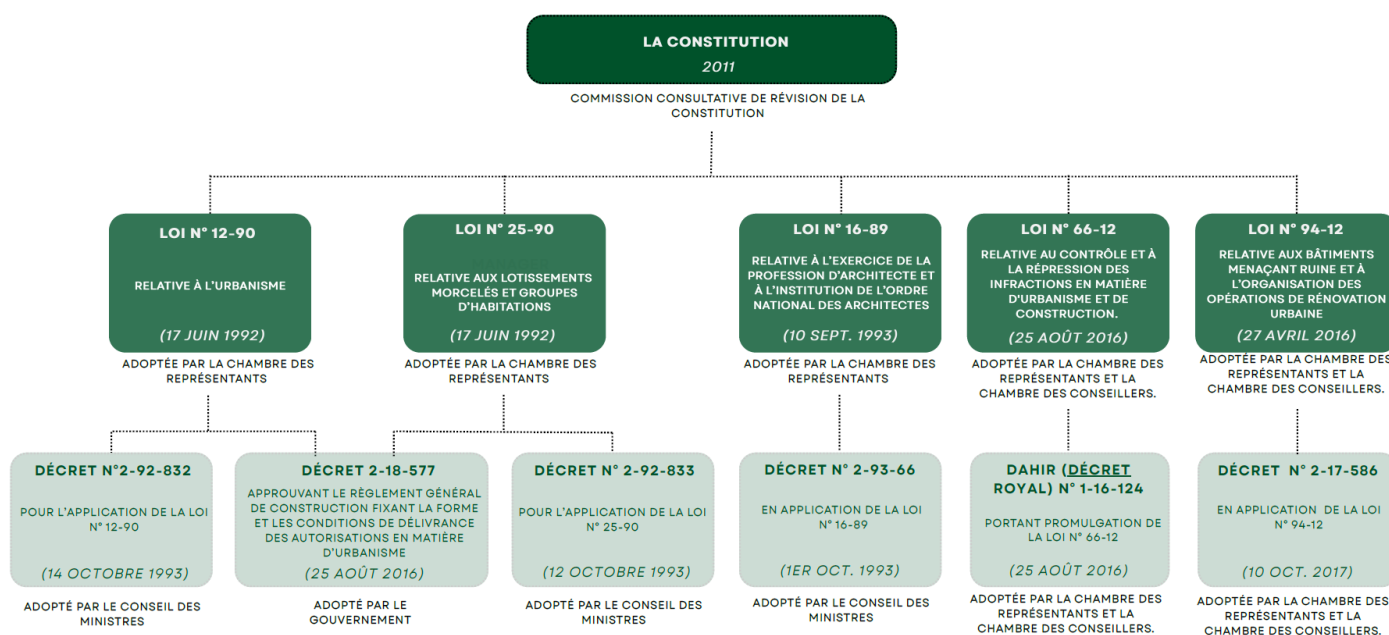


Figure 20: Hiérarchie des normes d'urbanisme au Maroc, par l'autrice avec Canva.com, 2025

5.1.2. Documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme sont des instruments de planification spatiale essentiels pour encadrer l'usage du sol à différentes échelles territoriales nationale, régionale, intercommunale, communale et locale. Ces documents ont pour rôle de traduire les choix politiques, économiques et sociaux en matière d'aménagement du territoire, de développement urbain, de logement, de mobilité, et d'autres enjeux stratégiques liés à l'évolution des espaces urbains et ruraux. Ils définissent ainsi les orientations et les règles à suivre pour un développement harmonieux et durable des zones urbaines.

Les documents d'urbanisme se distinguent par leur valeur juridique et leur portée territoriale. En fonction de leur niveau de planification, ces documents peuvent être de nature stratégique, réglementaire d'orientation ou réglementaire d'exécution, et peuvent être opposables ou non opposables.

- **À l'échelle nationale**, les documents tels que le *Schéma National d'Aménagement du Territoire* (SNAT), la *Stratégie Nationale de Développement Urbain* (SNDU), et le *Nouveau Modèle de Développement* (NMD) fixent les grandes orientations du pays en matière de d'aménagement du territoire et de développement urbain. Ils ont une valeur stratégique et définissent les priorités nationales de développement, en lien avec les objectifs économiques, environnementaux et sociaux du pays.
Leur élaboration relève principalement du gouvernement et des Ministères compétents.
- **À l'échelle régionale**, les *Schémas Régionaux d'Aménagement du Territoire* (SRAT) et les *Programmes de Développement Régionaux* (PDR) mettent en œuvre les orientations nationales, en adaptant les choix d'aménagement aux spécificités de chaque région. Ces documents ont également une valeur stratégique et sont utilisés pour coordonner les initiatives de développement au sein des différentes régions du pays.
Leur réalisation associe le Ministère de l'Intérieur et les Conseils régionaux, collectivités territoriales élues au suffrage universel direct pour un mandat de six ans, composées d'un nombre de conseillers proportionnel à la population et présidées par un membre élu, à l'image du Conseil régional de Casablanca-Settat.
- **À l'échelle communale ou intercommunale**, les *Plans Communaux de Développement* (PCD), les *Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain* (SDAU), et les *Plans d'Action Communaux* (PAC) traduisent les orientations définies à l'échelle nationale et régionale en actions concrètes à l'échelle locale. Ces documents peuvent être à la fois réglementaires d'orientation et d'exécution et ils guident les politiques locales en matière d'urbanisme, de mobilité, et d'infrastructures, tout en respectant les spécificités locales.
Leur élaboration relève des Conseils communaux, instances délibératives élues au suffrage universel direct, et du Ministère de l'Intérieur, par l'intermédiaire des agences urbaines, conformément au cadre réglementaire en vigueur.
- **À l'échelle locale**, les *Plans d'Aménagement* (PA) et les *Plans de Zonage* (PZ) sont des documents opérationnels qui détaillent les aménagements précis des espaces urbains et ruraux. Ces plans déterminent les usages spécifiques du sol, comme les zones résidentielles, commerciales, industrielles ou vertes, et régissent la construction et l'occupation des terrains. Ces documents sont opposables aux tiers, et servent à assurer la conformité avec les objectifs de planification définis à des échelles supérieures.
Leur préparation est assurée par les agences urbaines, sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur, dont l'omniprésence se confirme jusqu'au niveau le plus local.

La figure 21 présente les documents d'urbanisme retenues pour l'analyse de la notion de qualité urbaine dans les textes d'aménagement qu'on retrouvera au chapitre 5.2. Ces lois sont sélectionnées en raison de leur rôle structurant dans l'encadrement de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et de leur pertinence directe au regard de la problématique étudiée.

Les documents d'urbanisme choisis pour cette analyse sont les suivants :

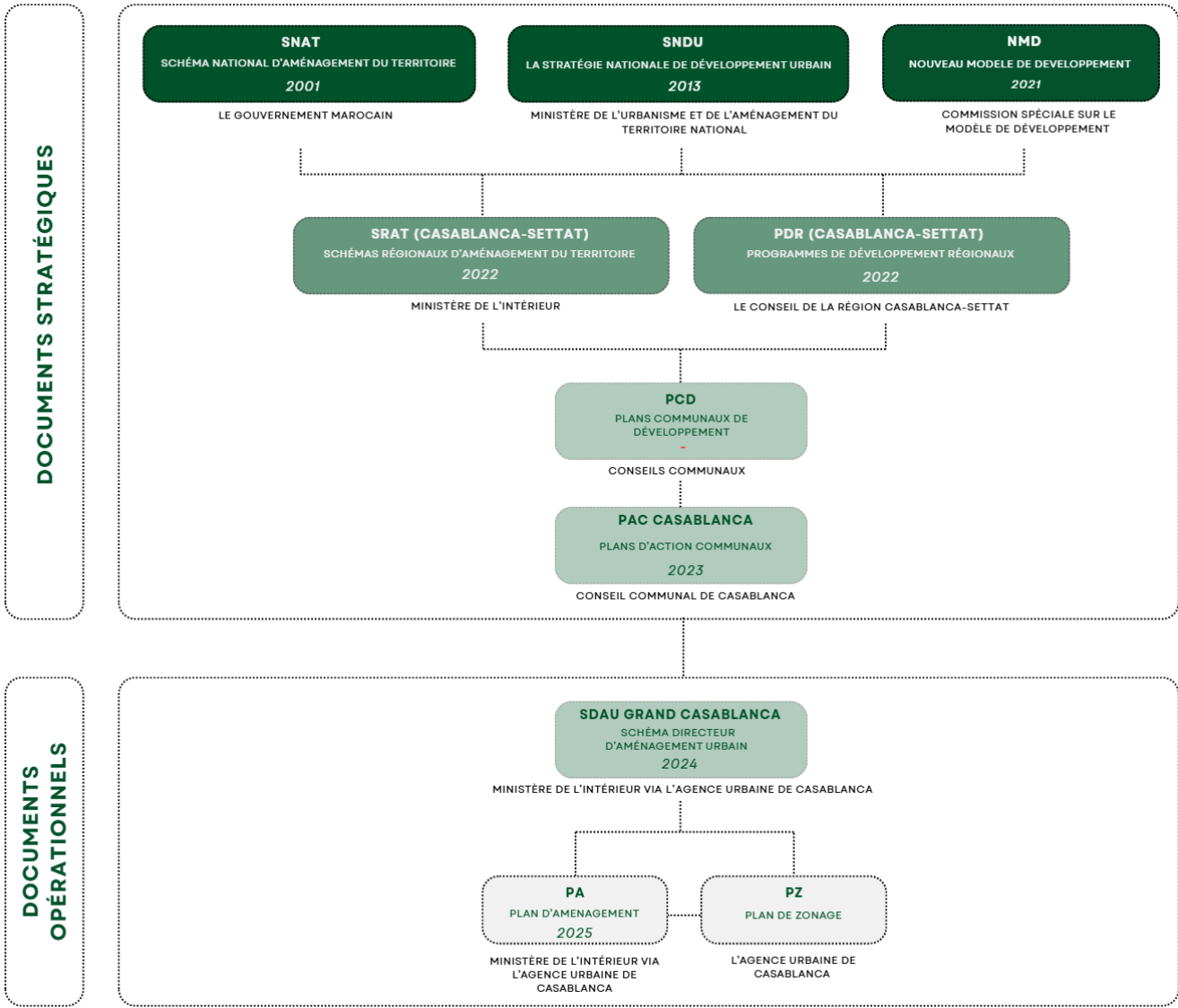


Figure 21: Hiérarchie des documents d'urbanisme au Maroc, par l'autrice avec Canva.com, 2025

Tableau 3: Synthèse de ce qui ressort de la hiérarchie des normes au Maroc

Il apparaît que la hiérarchie des normes d'urbanisme au Maroc est bien définie. Elle se caractérise par une gouvernance essentiellement centralisée. Les orientations émanent de l'État et de ses Ministères, relayées par les agences urbaines à partir des plans communaux. La singularité de ce système est la supervision du Ministère de l'Intérieur à toutes les strates de la planification.

En particulier, les Conseils communaux ne sont pas les acteurs principaux des plans d'aménagement et des plans de zonage, soit l'échelle d'application parcellaire. Cette logique descendante favorise la standardisation avec des solutions uniformes, au détriment des particularités locales et de la diversité des contextes.

Les chapitres suivants s'attacheront à explorer plus précisément la place accordée à la notion de qualité urbaine dans ce corpus normatif. Ils questionneront aussi les relations que ce système institutionnel engendre et particulièrement le rôle des communes. Ils interrogeront également l'équilibre visé entre conformité technique des plans et qualité urbaine.

5.2. Analyse de la notion de qualité urbaine dans les textes d'aménagement

Après avoir établi un état des lieux du cadre normatif encadrant l'aménagement au Maroc, il convient désormais d'**examiner plus finement la manière dont la notion de qualité urbaine y est intégrée**. Cette notion constitue en effet un enjeu central de ce travail, dans la mesure où **elle représente un indicateur déterminant de la capacité des politiques publiques à encadrer l'autopromotion au-delà de la seule production quantitative de logements**.

Toutefois, l'analyse de cette notion nécessite de prendre en compte **une particularité structurelle : la plupart des textes juridiques et urbanistiques marocains sont initialement élaborés en langue arabe puis traduits officiellement en français**. Cette spécificité linguistique implique que certaines notions, en particulier celles relatives à la qualité urbaine, peuvent être **exprimées à travers des formulations lexicales différentes de leur équivalent littéral en français**. Se limiter à une recherche strictement textuelle des termes « qualité » et « qualité urbaine » ferait ainsi courir le risque de passer à côté d'occurrences conceptuellement pertinentes mais exprimées autrement.

Dans ce contexte, l'adoption d'une **analyse sémantique élargie** s'impose. La démarche méthodologique retenue se déploie en deux étapes complémentaires, comme l'illustre la **figure 22**. **Dans un premier temps, une recherche stricto sensu des termes « qualité » et « qualité urbaine » a été menée**, d'abord dans les textes nationaux puis dans les documents régionaux, afin d'en identifier la présence explicite. **Dans un second temps, l'analyse a été élargie aux notions connexes repérées au fil de cette première lecture**. La récurrence de ces occurrences a permis de dégager un champ sémantique plus large de la qualité, mobilisé de manière différenciée selon les niveaux de planification. **Cette démarche permet, in fine, d'examiner au niveau régional la traduction éventuelle des règles de principe formulées au niveau national en prescriptions opérationnelles**.

Processus de Recherche sur la Qualité Urbaine

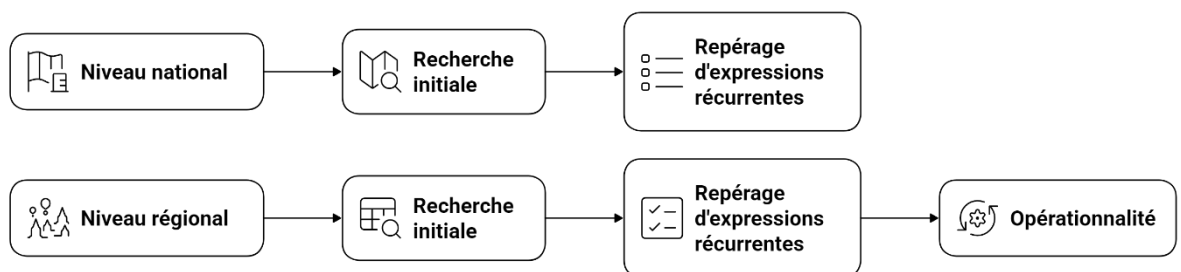


Figure 22: Méthodologie du chapitre 5.2, Par l'autrice avec Napkin.ai, 2025

Dans ce travail, la **qualité urbaine est appréhendée de manière large**, en référence aux dimensions communément associées à un cadre bâti de qualité (**cohérence urbaine, cadre de vie, durabilité, insertion architecturale, paysage, accès aux services, gouvernance, gouvernance et diversité**) comme l'illustre la **figure 23**. Bien que ces

critères ne recouvrent pas intégralement les huit critères du Système de Davos (Confédération suisse 2018), ces dimensions s'en rapprochent par leur orientation générale. **L'analyse repose ainsi sur l'hypothèse que les textes marocains mobilisent des notions similaires, mais formulées selon des priorités et des enjeux propres au contexte national, permettant d'identifier ce que les politiques publiques considèrent comme constitutif de la qualité urbaine.**

Cadre d'investigation des dimensions associées à la qualité urbaine

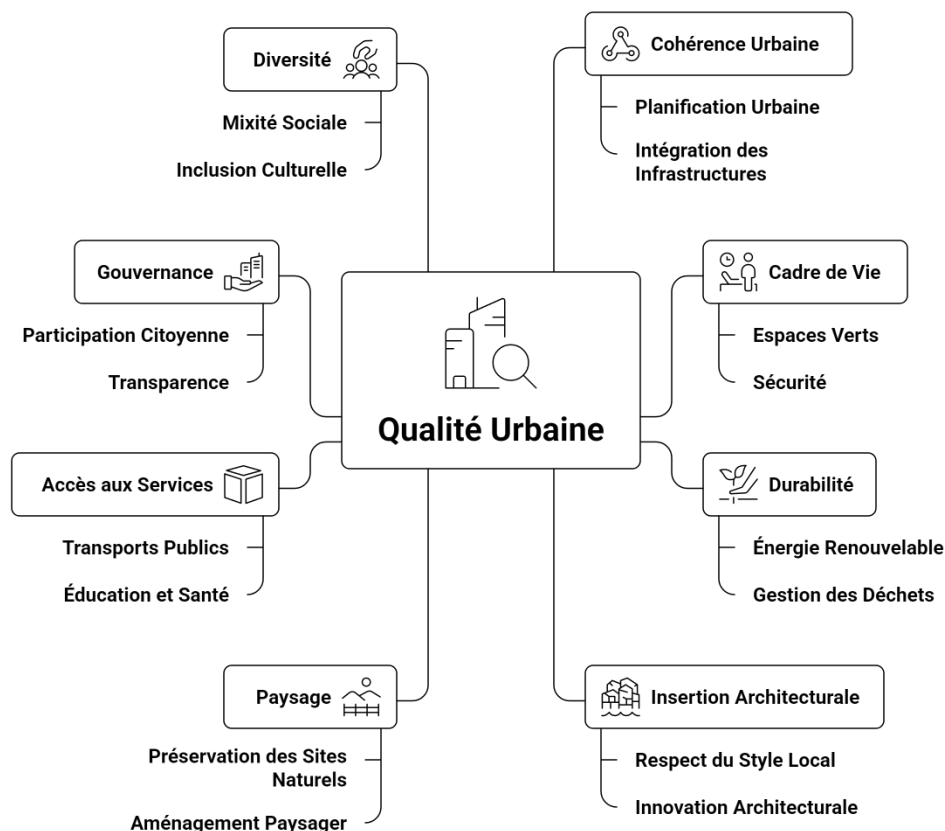


Figure 23: Cadre d'investigation des dimensions associées à la qualité urbaine, par l'autrice avec Napkin.ai, 2025

5.2.1. Au niveau National

L'analyse au niveau national examine **la manière dont la qualité urbaine est mobilisée dans les textes juridiques et stratégiques structurants (Constitution, lois, décrets, SNAT, SNDU, NMD, SRAT et PDR)** voir figure 19. La démarche se déploie en deux temps. D'abord, l'identification de la présence ou de l'absence explicite des termes « qualité » et « qualité urbaine » dans ces documents ; ensuite, l'examen du champ sémantique associé, c'est-à-dire des notions connexes susceptibles d'en constituer l'équivalent. Cette double lecture permet d'apprécier la place réellement accordée à la qualité urbaine dans les orientations nationales et de vérifier si ces textes offrent un cadre conceptuel propice à son opérationnalisation au niveau local.

5.2.1.1. Présence/Absence de la notion de la qualité urbaine de manière explicite

Dans la hiérarchie juridique, la **Constitution de 2011** ne mentionne la « qualité » qu'une seule fois, à l'article 154, en lien avec les **services publics**.

La seule autre occurrence réglementaire apparaît dans le **décret n° 2-18-577**, relatif au Règlement général de construction, où la qualité est évoquée pour encadrer la clôture de chantier.

*« **Article quatre:** Le pétitionnaire est tenu de veiller à l'installation d'une clôture autour du chantier (de deux mètres de hauteur et en matériaux de qualité, respectant les conditions de sécurité, et à la mise en place de la signalétique du chantier et son éclairage nocturne le cas échéant) ainsi qu'un panneau à son entrée indiquant le numéro du permis, la date de sa délivrance, le nombre des étages et la superficie couverte, le nom du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre chargé du suivi des travaux. » décret n° 2-18-577 (Bulletin Officiel 2019)*

Ce type de précision, très circonscrite et technique, illustre qu'il est **possible d'opérationnaliser la qualité à travers les décrets**.

À ce stade, la mention explicite du terme « qualité » n'apparaît que deux fois dans l'ensemble des lois et décrets analysés en première occurrence dans la Constitution, sans lien direct avec la qualité urbaine et une seconde dans un décret, limitée à un aspect technique du chantier. Ce résultat suggère soit que le terme « qualité » n'est pas le lexique privilégié pour évoquer la qualité urbaine dans ces textes, soit que cette notion est effectivement peu ou pas intégrée dans le cadre législatif et réglementaire.

Dans les documents d'urbanisme de niveau national la notion de qualité urbaine émerge de manière plus explicite et plus récurrente sous forme de **règles de principe**.

Par exemple, le **Nouveau Modèle de Développement (2021)** évoque la **nécessité d'un cadre de référence national axé sur la qualité du cadre de vie**.

*"Proposition 3.1 Adopter un « cadre de référence national pour le développement urbain » qui consacre une nouvelle doctrine de la planification centrée sur la **qualité du cadre de vie et sur la mixité sociale**" NMD (Royaume du Maroc, La commission spéciale sur le modèle de développement 2021)*

De même, le **SRAT Casablanca-Settat** mentionne la qualité urbaine comme objectif dans les mesures d'accompagnement.

*"**Mesures d'accompagnement** Au point de vue de l'aménagement du territoire et développement territorial : Assurer la mise à niveau des communes périphériques par la promotion des **équipements** et de la qualité urbaine, afin d'aller dans le sens de l'**homogénéisation du service urbain**. Cela implique en même temps une conception urbanistique de l'ensemble visant à articuler fortement les deux cités." SRAT (Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur, Conseil de la région de Casablanca Settat 2022)*

Le **SDAU du Grand Casablanca** illustre, quant à lui, comment l'absence d'acteurs spécialisés entraîne une dégradation de la qualité des infrastructures au niveau des zones industrielles, révélant un **déficit de gouvernance** plus qu'un manque d'intention politique.

"75% des zones industrielles sont gérées par des entités non spécialisées ayant pour corollaire un déficit de qualité des infrastructures justifiant pleinement le besoin de repenser le modèle de gouvernance des zones industrielles." SDAU (Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur, Agence Urbaine de Casablanca 2024)

Tableau 4: Synthèse au niveau national de la présence/absence de la notion de la qualité urbaine

L'analyse révèle que, si les lois et décrets mentionnent très peu la notion de « qualité » et de « qualité urbaine », les documents d'urbanisme stratégiques y recourent plus fréquemment sous forme de règles de principe. Cette situation laisse supposer que les dimensions associées à la qualité pourraient être mobilisées dans les documents opérationnels, non plus sous la forme d'intentions générales mais de prescriptions concrètes. L'examen de cette hypothèse, fondée sur le champ sémantique identifié, fera l'objet du chapitre 5.2.3

5.2.1.2. Champ sémantique de la notion de la qualité urbaine

Après avoir vérifié la présence explicite des termes « qualité » et « qualité urbaine » dans les textes nationaux, il s'agit désormais d'examiner la manière dont cette notion est mobilisée de façon indirecte, à travers les expressions et formulations qui composent son champ sémantique. L'analyse des règles de principe qui énoncent les orientations générales sans en définir les modalités d'application, permet d'identifier les thématiques auxquelles la qualité urbaine est implicitement rattachée dans ces documents.

Les 7 occurrences recensées ont été organisées selon leur récurrence afin de dégager les principales dimensions conceptuelles structurant la notion de qualité urbaine à l'échelle nationale.

1. **Cadre de vie** : c'est de loin la notion la plus récurrente. Elle reflète une préoccupation centrale pour le bien-être quotidien des habitants, incluant la sécurité, les services, les espaces verts et l'environnement urbain global.

*"il s'agit de consacrer une nouvelle doctrine de l'urbanisation, autour d'approches de planification urbaine centrées sur la **qualité du cadre de vie** et sur la mixité sociale et fonctionnelle." NMD (Royaume du Maroc, La commission spéciale sur le modèle de développement 2021)*

2. **Infrastructure et Services publics/de base** : la qualité est fortement liée à l'accès équitable à des infrastructures de mobilité, de transport, de santé, d'éducation et de loisirs. L'infrastructure est perçue comme le support essentiel d'une urbanisation efficace et juste.

*"En ce qui concerne les grandes villes, ni l'investissement productif, ni l'intégration régionale, ni la **qualité de la vie** ne peuvent se développer tant que la cité ne dispose pas des **infrastructures de base et d'une gestion efficace**. Les services publics de base et la question du logement occupent une place centrale dans cette problématique." SNAT (Royaume du Maroc, Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Eau et de l'Environnement, Département de l'Aménagement du Territoire 2003)*

3. **Durabilité / Environnement / Changement climatique** : ces notions traduisent une volonté d'intégrer les défis environnementaux dans l'aménagement urbain à travers des approches respectueuses des ressources et du climat.

*"Il est proposé d'introduire de nouveaux espaces dédiés aux centralités d'envergure de nature à structurer le centre-ville entre autres et à produire **des environnements urbains de qualité** dans des espaces centraux dégradés ou dévalorisés en respectant au mieux les principes du développement durable et visant à assurer l'équité territoriale, l'efficacité économique, la solidarité sociale, la participation collective et l'acceptabilité culturelle. » SDAU - Grand Casablanca (Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur, Agence Urbaine de Casablanca 2024)*

4. **Mobilité / Accessibilité** : l'importance de la mobilité multimodale, douce et inclusive est soulignée comme critère clé d'un urbanisme de qualité.

*"Il apparaît donc nécessaire pour les années à venir de renforcer les approches multimodales grâce au **développement d'un réseau de transport collectif complets et performants et d'espaces publics de voirie de qualité** et apaisés, permettant aussi le recours aux modes actifs (marche, vélo) et afin d'asseoir sur le long terme une mobilité urbaine moins dépendante de la voiture particulière et en capacité véritablement de porter le développement spatial et économique souhaité." SDAU - Grand Casablanca (Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur, Agence Urbaine de Casablanca 2024)*

5. **Mixité sociale et fonctionnelle / Cohésion sociale** : ces concepts illustrent la quête d'une ville équilibrée socialement et fonctionnellement, évitant les ségrégations urbaines et favorisant la diversité.

*"L'enjeu est aujourd'hui d'améliorer la **qualité du cadre de vie et d'assurer la mixité sociale et fonctionnelle de ces territoires situés à la périphérie de Casablanca**, voire du Grand Casablanca. Il s'agit tout d'abord de transformer ces espaces périphériques en bassins de vie intégrés, en y développant l'activité, les transports, les équipements, leur inclusion numérique et l'accès aux services comme initialement envisagé par le SDAU." SDAU - Grand Casablanca (Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur, Agence Urbaine de Casablanca 2024)*

6. **Gouvernance / Participation / Éthique** : l'accent est mis sur une gouvernance responsable, transparente, fondée sur la confiance citoyenne, la participation et la responsabilisation des acteurs locaux.

*"la perte de **confiance dans l'action publique**, sur fond de détérioration de la **qualité** des services publics et de manque d'éthique et de probité des gestionnaires de la chose publique." NMD (Royaume du Maroc, La commission spéciale sur le modèle de développement 2021)*

7. **Logement décent** : l'accès à un logement décent est un pilier fondamental de la qualité urbaine, lié à la dignité des citoyens et à l'équité territoriale.

*"Il est également important d'œuvrer à davantage de professionnalisation et à la formalisation des acteurs de l'habitat afin d'assurer **la qualité et la sécurité des logements construits et leur adéquation à la doctrine d'urbanisation, à travers des normes et des contrôles adéquats**" NMD (Royaume du Maroc, La commission spéciale sur le modèle de développement 2021)*

La figure 24 synthétise les sept occurrences associées à la notion de qualité urbaine au niveau national au Maroc. **Les astérisques indiquent les notions également repérées dans le champ sémantique mobilisé à l'échelle régionale, dans le cas de Casablanca**, tel qu'analysé au chapitre 5.2.2.2.



Figure 24: Composantes de la qualité urbaine au niveau national au Maroc, par l'autrice avec Napkin.ai, 2025

Tableau 5: Synthèse au niveau national de ce qui ressort du champ sémantique de la notion de la qualité urbaine

L'analyse du champ sémantique au niveau national montre que, bien que la qualité urbaine ne soit jamais définie explicitement, elle est associée à plusieurs thématiques structurantes qui dessinent une vision globale du développement urbain souhaité. Parce qu'il s'agit de documents stratégiques, ces références relèvent naturellement de règles de principe. Le chapitre suivant examinera dans quelle mesure ces dimensions trouvent ou non une traduction opérationnelle dans les documents locaux.

5.2.2. Au niveau régional (local)

Au niveau régional, l'analyse porte sur les documents d'urbanisme opérationnels, principalement **les Plans d'Aménagement (PA) et les Plans de Zonage (PZ)**, afin d'examiner comment la notion de qualité urbaine y est formulée et traduite en prescriptions concrètes. Dans le cadre de cette recherche, l'analyse s'est concentrée sur **la zone E**, qui correspond à un secteur accueillant une part significative des constructions issues de l'autopromotion et dans lequel se situent les deux cas d'étude développés dans la partie 2 du rapport. Cette zone crée en effet des conditions structurelles favorables à ce mode de production, en raison des gabarits autorisés et des prescriptions parcellaires qui l'encadrent. Elle se caractérise par des hauteurs réglementaires comprises entre le R+2 et le R+4 et par des parcelles compatibles avec la construction individuelle. En zone E2 (en R+2), les prescriptions autorisent des constructions sur des parcelles d'une largeur minimale de 8 m et d'une surface minimale de 100 m², tandis qu'en zone E3 (R+3), les constructions sont permises sur des parcelles d'au moins 10 m de largeur et de minimum 160 m².

Comme pour l'analyse nationale, la démarche consiste d'abord à vérifier la présence explicite des termes « qualité » et « qualité urbaine » dans les documents régionaux, avant d'explorer le champ sémantique dans lequel cette notion s'inscrit et d'évaluer leur traduction éventuelle en prescriptions opérationnelles.

5.2.2.1. Présence/Absence de la notion de la qualité urbaine de manière explicite

De manière générale, les règles opérationnelles représentent l'échelon concret de mise en œuvre des orientations urbanistiques, puisqu'elles traduisent les principes en prescriptions techniques applicables aux projets. Leur analyse permet de mesurer si la qualité urbaine est réellement encadrée par des exigences précises, ou si elle reste cantonnée à des formulations générales.

Au niveau régional, **la référence explicite à la qualité urbaine demeure ponctuelle**. Ce sont surtout des notions relevant d'un champ sémantique élargi qui organisent les prescriptions de ces documents.

L'article 18 du PA de Casablanca constitue l'une des rares occurrences où la « **qualité architecturale et urbaine** » est explicitement mentionnée. Toutefois, malgré sa localisation dans un **document opérationnel**, cette disposition relève davantage d'une **règle de principe**. Elle énonce des intentions générales et des orientations souhaitées, sans pour autant introduire un référentiel de ce que l'on entend par « **projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines** » (Agence Urbaine de Casablanca 2025a).

*"Article 18 : **Qualité architecturale et urbaine** : Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, B, C et E. Elle vise la réalisation de **projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale** et une*

plus grande variété de formes urbaines dans la limite de la surface maximale générée par l'application des règles fixes de constructibilité de la zone. Une variation des hauteurs est tolérée, sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire de la zone à développer en émergence." PA (Agence Urbaine de Casablanca 2025a)

La référence à une « grande qualité architecturale » dans la **zone E du PZ de Casablanca** (zone typiquement concernée par l'autopromotion) constitue une tentative de régulation, mais **aucun mécanisme de contrôle, de vérification ou de sanction** n'est proposé, ce qui rend cette exigence largement déclarative mais aussi très spécifique aux grands axes sans tenir compte des maisons marocaines modernes qui se situent juste derrière ces grands boulevards.

"Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions." PZ Aïn Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025b)

Tableau 6: Synthèse au niveau régional de la présence/absence de la notion de la qualité urbaine

L'examen des documents opérationnels au niveau régional montre que les occurrences explicites des termes « qualité » ou « qualité urbaine » restent **très limitées. Lorsqu'elles apparaissent elles relèvent essentiellement d'énoncés généraux formulés comme des intentions plutôt que comme des prescriptions dotées d'un cadre d'application.** Dès lors, seule l'analyse du **champ sémantique** développée au chapitre suivant permet d'appréhender les notions qui, bien que formulées autrement, participent à la définition implicite de la qualité urbaine dans la planification locale.

5.2.2.2. Champ sémantique et opérationnalisation de la qualité urbaine

L'examen du champ sémantique issu des règles opérationnelles met en évidence plusieurs thématiques associées à la qualité urbaine.

Par exemple, l'interdiction des antennes paraboliques en façade, bien que formulée comme une règle strictement technique, contribue indirectement à la gestion de l'esthétique urbaine sans être présentée comme un critère de qualité :

« Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ; lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3m en arrière de la façade. » PA (Agence Urbaine de Casablanca 2025a)

Certaines règles relatives à **l'aspect extérieur des constructions, aux espaces verts, à l'alignement, ou encore à la qualité architecturale des façades**, bien qu'elles ne soient pas explicitement rattachées au terme « qualité urbaine », peuvent en constituer des déclinaisons implicites; mises en regard des **8 critères**

de la culture du bâti de qualité définis par la Déclaration de Davos (gouvernance, fonctionnalité, environnement, économie, diversité, contexte, esprit du lieu et beauté) ces prescriptions participent indirectement à la production d'un cadre urbain de qualité (Confédération suisse 2018).

Des formulations telles que « **traitement de qualité** » ou « **matériaux soignés** » mobilisent également un lexique associé à la qualité, mais de manière imprécise. **Leur caractère non mesurable, dépourvu de référentiel ou de mécanisme de vérification, limite fortement leur portée normative et réduit leur capacité à encadrer effectivement les pratiques.**

*"Caractéristiques des espaces libres et des espaces verts : ils doivent **bénéficier d'un traitement de qualité** pouvant associer aux **plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux**"* PA (Agence Urbaine de Casablanca 2025a)

Ces occurrences récurrentes permettent de dégager un ensemble de thématiques associées, de manière implicite, à la qualité urbaine. Elles peuvent être regroupées comme suit :

- **Matériaux et finitions** : "matériaux de qualité", "choix des matériaux", "revêtement soigné", "clôture autour du chantier".
- **Espaces verts et paysage** : "végétalisation des trottoirs", "espaces libres", "arbres", "gazon", "perméabilité des sols".
- **Cadre de vie et environnement** : "pollution", "air", "efficacité énergétique", "environnement", "satisfaction des citoyens".
- **Formes urbaines** : "emprise au sol", "façades", "alignements", "programmation mixte", "attractivité".
- **Usages et services** : "usage", "services de la commune", "espace public".
- **Innovation** : "promotion de l'innovation urbaine et architecturale"

La figure 25 synthétise les six occurrences associées à la notion de qualité urbaine au niveau régional à Casablanca. **Les astérisques indiquent les notions également repérées dans le champ sémantique mobilisé à l'échelle nationale**, tel qu'analysé plus haut au chapitre 5.2.1.2.

Composantes de la qualité urbaine régionale à Casablanca



Figure 25: Composantes de la qualité urbaine régionale à Casablanca, par l'autrice avec Napkin.ai, 2025

Une partie du champ sémantique associé à la qualité urbaine au niveau national se retrouve effectivement au niveau régional. Plusieurs dimensions importantes y apparaissent, notamment le cadre de vie, les infrastructures et services publics, la durabilité/environnement ainsi que la référence à un logement décent. **En revanche, des notions telles que la gouvernance, la cohésion sociale ou encore la mobilité, bien présentes dans les documents stratégiques nationaux, demeurent absentes des prescriptions réglementaires applicables à la zone étudiée.**

Ces termes retrouvés au niveau régional traduisent une certaine prise en compte qualitative des espaces urbains. Toutefois, leur traitement reste encore une fois général, avec peu de déclinaisons techniques ou de référentiels explicites permettant d'en assurer la mise en œuvre effective.

Cette tension met en lumière **une contradiction structurante**. D'un côté, les documents opérationnels suggèrent que **la qualité urbaine découle d'une approche d'ensemble** (alignements, continuités bâties, matériaux, homogénéité des façades, traitement des espaces verts) c'est-à-dire d'une **logique de projet collectif** ; de l'autre, les dynamiques réelles de production urbaine, marquées par l'autopromotion, reposent sur des **processus fragmentés, graduels, où chaque ménage optimise sa parcelle en fonction de ses moyens et sans cadre de référence partagé, explicitement orienté vers la qualité urbaine**.

Dans ce contexte, **il devient nécessaire de s'interroger sur les processus concrets par lesquels la qualité pourrait être produite**. Les documents régionaux évoquent la qualité comme une intention, mais ils ne définissent ni le type de projet urbain censé la porter, ni les mécanismes institutionnels permettant de relier les décisions individuelles des autopromoteurs à une cohérence collective. **Autrement dit, on attend de la planification qu'elle produise une qualité dont les conditions de production n'existent pas réellement sur le terrain.**

Tableau 7 : Synthèse au niveau régional de ce qui ressort du champ sémantique de la notion de la qualité urbaine

On retiendra que la notion de qualité urbaine apparaît bien dans les règles opérationnelles, mais sous une forme générale, suggestive et dépourvue de portée normative forte.

Cette situation révèle un décalage structurel. les documents de planification énoncent un objectif de qualité urbaine relevant d'une logique de projet collectif, alors même que les conditions permettant réellement de la produire (coordination des acteurs, contrôle architectural, référentiels techniques, dispositifs d'accompagnement) demeurent absentes, insuffisantes ou inopérantes.

Dans un contexte où l'autopromotion constitue la modalité dominante et faiblement régulée de production bâtie, cette tension questionne la capacité effective de la planification à encadrer les dynamiques existantes et à produire une qualité qui dépasse le registre déclaratif.

5.3. Perception de la qualité urbaine par les acteurs interviewés

Ce chapitre analyse la manière dont les différents acteurs interrogés (architectes, urbanistes, institutions, habitants et opérateurs privés) perçoivent la qualité urbaine dans le processus de production de l'habitat en autopromotion. L'objectif est de comprendre pourquoi les dispositifs réglementaires existants peinent à générer une amélioration tangible de la qualité, notamment en autopromotion. L'analyse repose sur des entretiens semi-directifs menés auprès de ces profils variés, permettant de **croiser discours institutionnels, vécus professionnels et représentations individuelles.**

Les entretiens menés avec ces acteurs mettent en lumière un **regard critique sur la manière dont la qualité urbaine est abordée à travers les règles opérationnelles.** Si certains éléments de qualité apparaissent dans les documents d'urbanisme, leur mise en œuvre effective est fortement remise en question.

Plusieurs acteurs soulignent **l'ambiguïté de la notion de qualité dans les règlements :** (MH) cheffe de département au Ministère de l'Urbanisme évoque la **difficulté de codifier l'esthétique**, en insistant sur sa dimension **subjective**. Elle mentionne la nécessité de **réglementer les façades en lien avec l'espace public**, ce qui reste largement **absent** dans les règlements actuels. Elle rappelle l'existence passée d'une **commission d'esthétique**, abandonnée car jugée peu objective et difficile à encadrer juridiquement. Une tentative de **charte architecturale** a été proposée, mais n'accompagne pas les Plans d'Aménagement comme le mentionne aussi l'architecte urbaniste à l'inspection de Casablanca (MH,IC), illustrant **l'absence de continuité entre discours qualitatif et outils opérationnels.**

(IC) affirme que **le permis d'habiter ne garantit en rien la qualité.** Selon elle, la **qualité urbaine est très peu prise en compte, ni dans la pratique ni dans les règlements.**

Un architecte indépendant (A1) dénonce des **résultats « catastrophiques » en termes de qualité urbaine dans l'autopromotion** : chantiers inachevés, espaces publics absents, absence d'harmonie dans le paysage urbain. **Il appelle à l'établissement d'une charte de façade imposée par l'État, pour préserver une qualité minimale dans les tissus urbains.**

L'absence de marge de manœuvre des architectes dans les projets d'autopromotion est une source de frustration, leurs propositions sont souvent limitées par des contraintes budgétaires (A1).

Un recours fréquent aux **architectes « signataires »** qui sont rémunérés uniquement à la signature de plans dans l'objectif d'une délivrance de permis de construire est aussi dénoncé par deux architectes et l'habitant du quartier Jamila (A1, A2, H1)

(M) petit investisseur et tiers associé, insiste sur le fait que **l'autopromotion vise l'accès rapide au logement. La qualité architecturale est peu valorisée, car elle ne constitue ni une priorité ni une plus-value immédiate pour lui.**

Du côté institutionnel, notamment à l'agence urbaine, **la qualité est assimilée au respect des documents d'urbanisme, les projets autopromus sont jugés conformes sur le plan constructif vu que des autorisations de construire et d'habiter sont délivrées, mais défailants sur le plan paysager et urbain (AU2).**

L'agence note **l'absence de dispositifs opérationnels pour améliorer la qualité ou influencer les pratiques des petits maîtres d'ouvrage.** Les balcons sont supprimés, les reculs non respectés, les façades négligées, tout cela dans le but de maximiser les surfaces utiles (AU2).

À l'inverse, H1, un habitant interrogé, affirme que **son quartier (Jamila) lui semble déjà « qualitatif »**, révélant une perception subjective de la qualité, souvent fondée sur des critères pratiques (accessibilité, sécurité, propreté), loin des préoccupations réglementaires.

Pour A2, architecte dans le secteur public, **la qualité urbaine ne peut se réduire à des règles techniques.** Il plaide pour une **approche politique et participative**, centrée sur les besoins fondamentaux : logement, transports, équipements, connectivité. Cette approche met en évidence le manque d'un cadre de gouvernance intégrée qui dépasserait la simple production technique de norme pour intégrer les aspirations citoyennes et les enjeux sociaux.

Tableau 8 : Synthèse de la perception de la qualité urbaine par les acteurs interviewés

Les entretiens mettent en évidence un **écart marqué entre les instruments réglementaires, qui mobilisent la notion de qualité de manière générale et peu contraignante, et les acteurs de terrain, qui perçoivent concrètement cette absence.** Selon leur position dans la chaîne de production urbaine, cette situation se traduit soit par de la frustration, soit par une relative indifférence. Elle révèle également une **perception différenciée de la qualité urbaine**, appréhendée par certains principalement sous l'angle visuel et esthétique, et par d'autres à travers des dimensions fonctionnelles.

6. Partie 2 : Étude comparative de deux cas d'autopromotion

Cette partie s'ouvre par une distinction nécessaire entre l'autopromotion et la promotion immobilière classique, afin de clarifier les différences structurelles entre ces deux modes de production du logement. Elle se poursuit par une présentation générale des deux quartiers étudiés, intégrant les perceptions exprimées par les personnes interrogées.

- **Cas A : le quartier Jamila** (arrondissement de Ben M'sick), présenté comme une expérience d'autopromotion faiblement régulée et davantage marquée par des pratiques d'ajustement locales et informelles.
- **Cas B : le quartier Inara** (arrondissement d'Aïn Chock), présenté comme une expérience d'autopromotion relativement maîtrisée et bénéficiant d'un encadrement public affirmé.

L'analyse comparative repose ensuite sur l'examen d'un ensemble de facteurs permettant de comprendre les trajectoires qualitatives différenciées observées dans les deux cas d'étude, l'un s'inscrivant globalement dans une dynamique jugée de **meilleure qualité urbaine (cas B)**, tandis que l'autre présente des **déficits qualitatifs plus marqués (cas A)**. Le choix de ces facteurs s'explique par leur pertinence directe au regard des enjeux de l'autopromotion et de la qualité urbaine. Ils ont été retenus à partir de l'analyse des **rapports justificatifs des plans d'aménagement des deux arrondissements**. Ces facteurs concernent notamment la typologie urbaine, la présence d'un habitat menaçant ruine, la situation socio-économique, les équipements existants, la qualité des espaces publics ainsi que les conditions de mobilité.

Une attention particulière est ensuite portée à la question de l'abordabilité, telle qu'elle est perçue par les personnes interrogées, en tant qu'enjeu central de l'autopromotion. Enfin, l'analyse des acteurs mobilisés dans chacun des cas d'étude vient clore cette partie, en mettant en lumière les configurations d'acteurs et leurs effets sur les dynamiques urbaines observées.

6.1. Description générale des deux quartiers

L'ensemble des deux descriptions générales présentées ci-dessus repose **en majeure partie sur les perceptions, récits et analyses issus des entretiens menés avec les acteurs locaux**. Elle reflète donc la manière dont ils vivent, interprètent et évaluent ces quartiers.

Dans le chapitre 6.3 (Facteurs de réussite ou non réussite des 2 quartiers), l'analyse adoptera une autre perspective, celle des **documents institutionnels**. Nous mobiliserons notamment **les rapports justificatifs des plans d'aménagement de l'arrondissement de Ben M'Sick, puis ceux d'Aïn Chock**, afin d'examiner, pour chaque cas d'étude, plusieurs facteurs d'aménagement urbain tels qu'ils sont définis et encadrés par la planification officielle.

6.1.1. Description générale du cas A : quartier Jamila 1 (cas faiblement régulé)

Situé dans l'arrondissement de **Ben M'sik à Casablanca**, le quartier **Jamila** illustre de manière significative les dynamiques de développement urbain fondées sur l'autopromotion. Cet arrondissement se distingue par la **proportion la plus élevée de « maisons marocaines modernes » à Casablanca, représentant 88,6 %** du parc résidentiel de l'arrondissement (Agence Urbaine de Casablanca 2023).

D'après les entretiens, le quartier est perçu comme un **quartier populaire, à forte densité, marqué par une histoire de construction progressive et spontanée**, entamée dans les années **1960** à travers des initiatives privées (H2, 2025). À l'origine, il s'agissait d'un lotissement privé **situé en périphérie urbaine, qui a attiré des familles venues principalement de zones rurales en raison de l'accessibilité foncière de l'époque**. Ce quartier dépendait largement du voisinage immédiat, notamment de Sbeta, mieux équipé par l'offre des services urbains (H2, 2025).



Figure 26: Paysage urbain du quartier Jamila représentant des maisons marocaines modernes, par l'autrice, 2025

Les témoignages recueillis mettent en évidence que **l'État a longtemps toléré, voire facilité, les constructions à travers de nombreuses dérogations, dans une volonté implicite de répondre aux besoins en logement** (H1, 2025 ; H2, 2025).

Dans ce contexte permissif, **chacun a construit selon ses moyens, souvent sans encadrement technique ou réglementaire précis** (H1, 2025). Les constructions se sont ainsi étalées dans le temps, certains projets ayant duré plusieurs décennies, créant **une ambiance de chantier permanent encore perceptible aujourd'hui** (H1, 2025) comme l'illustre la **figure 27**.



Figure 27 : Quartier Jamila, une maison marocaine moderne sans finitions, par l'autrice, 2025

(H1) souligne le rôle essentiel de la **solidarité de voisinage, du partage des savoir-faire et de la circulation de plans types transmis par la commune, ce qui explique la répétition quasi identique des façades dans les projets autopromus** (H1, 2025) comme le montre la **figure 26 et 28**. Cependant, malgré cette dynamique collective, **la qualité du paysage urbain est jugée faible** par (IC), (AU2), (H2) et (MH) et même qualifiée de « catastrophique » par un architecte indépendant interviewé (A1).



Figure 28: Quartier Jamila, un paysage urbain de maisons marocaines modernes jugé peu qualitatif, par l'autrice, 2025

Les principaux défauts relevés concernant la qualité urbaine sont **l'absence d'espaces verts, les ruelles étroites (figure 29) et les marchés non structurés** (H1, 2025).



Figure 29: Quartier Jamila, rue étroite donnant accès à d'autres maisons marocaines modernes, par l'autrice, 2025

La **figure 30** présente le plan du quartier Jamila issu du plan d'aménagement de Ben M'sick (Agence Urbaine de Casablanca 2012) Elle met en évidence les propos tenus par (H1), notamment une forte densité du tissu urbain, caractérisée par des maisons marocaines modernes, présentant un gabarit maximal de R+2 avec des voiries qui apparaissent étroites. Cette configuration spatiale laisse peu de place aux espaces verts, dont l'absence est particulièrement notable et aucun espace n'est spécifiquement prévu pour l'accueil des marchés.

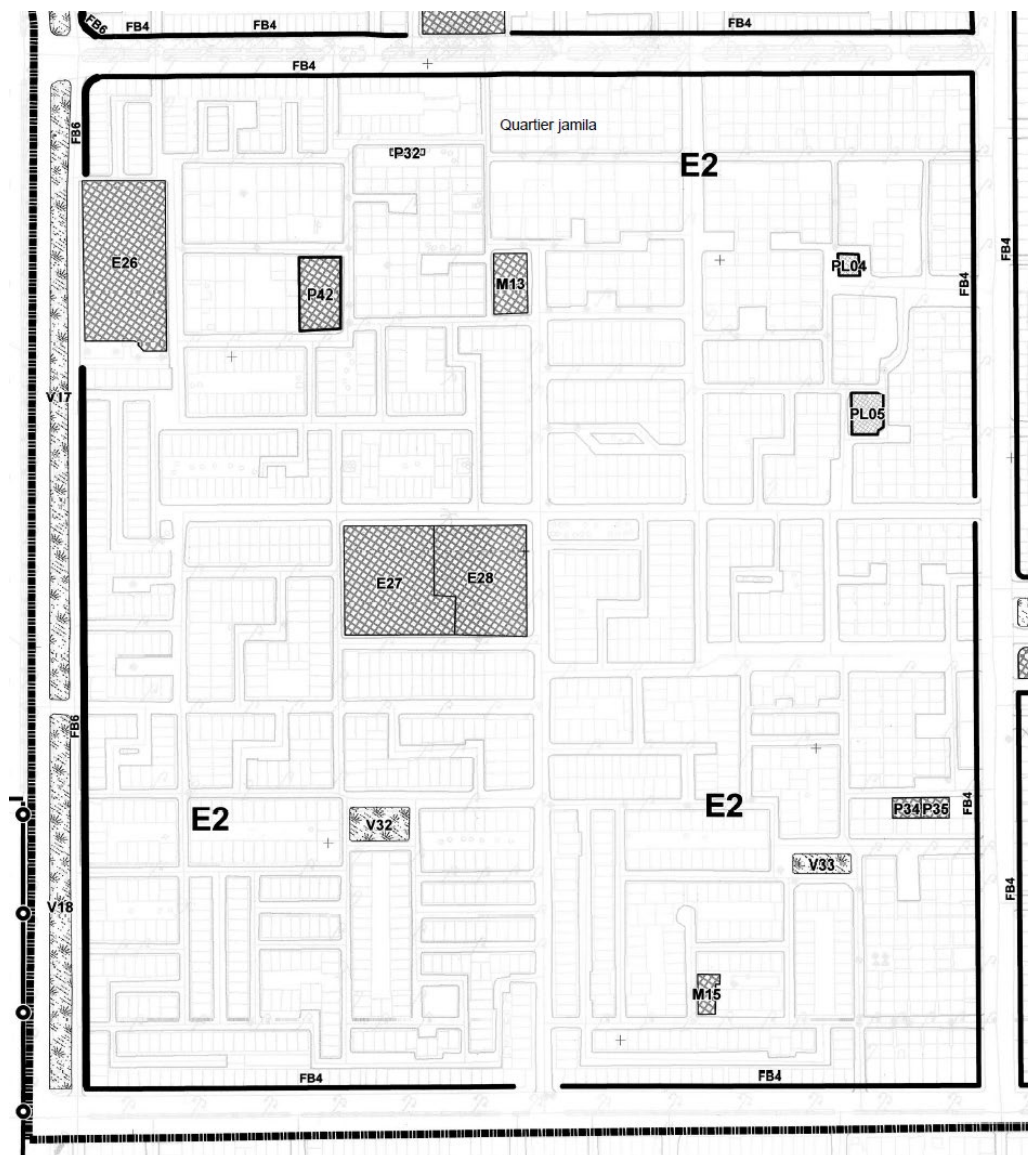


Figure 30: Plan du quartier Jamila, Arrondissement Ben M'sick, (Agence Urbaine de Casablanca 2012)

Un effondrement survenu dans le quartier Jamila 3, attribué à des pratiques de construction non conformes aux normes, est également mentionné par (IC) et (H1) et (H2). L'intervention d'agents non habilités dans la conception de plans tels que des techniciens ne disposant pas du statut d'architecte, et leur implication dans les démarches liées à l'obtention des autorisations de construire, apparaît comme une pratique courante, parfois assimilée à de la **corruption**, notion évoquée par plusieurs interviewés (H1; A1; M; MH, 2025). (M) insiste aussi sur une certaine **souplesse administrative**, indiquant que **les communes n'appliquent pas toujours les règles de manière stricte, selon leur culture institutionnelle ou leurs intérêts**.

Effectivement, la persistance de pratiques corruptives constitue un obstacle structurel au fonctionnement et à la consolidation de l'administration publique au Maroc. **D'après une enquête réalisée en 2022** par l'Institut marocain d'analyse des politiques publiques, une très large majorité des personnes interrogées (**93 %**) **estime que la corruption demeure largement présente dans le pays** (Masbah et al. 2022). L'étude révèle également que les arrangements informels, tels que le versement de sommes indues ou le recours à des relations personnelles afin d'accélérer le

traitement des procédures administratives, sont perçus comme des pratiques fréquentes par respectivement 90 % et 94 % des répondants. Ces résultats traduisent l'ancrage de mécanismes parallèles dans la gestion administrative quotidienne.

Selon l'Enquête Nationale sur la Corruption (Inpplc 2023), les secteurs de l'urbanisme, de l'habitat et de l'immobilier sont perçus comme fortement exposés à la corruption. Celle-ci est estimée présente à **60 %** par les citoyens, à **56,25 %** par les Marocains résidant à l'étranger et à **67,9 %** par les entreprises.

(AU2) souligne pour sa part que **les autopromoteurs ne sont pas toujours encadrés ni pleinement conscients des règles, situation qu'elle attribue à une faible médiation entre réglementation et pratiques**. De leur côté, (H1) et (H2) mentionnent que le quartier souffre globalement d'un faible respect des règles d'urbanisme.

En matière d'équipements, les perceptions diffèrent selon les enquêtés. Si certains considèrent le **quartier comme bien desservi en termes de mobilité** (H1, 2025), il est jugé **peu attractif** par (H2), en raison de sa **densité excessive et de la saturation des équipements scolaires**, obligeant une partie des élèves à être redirigés vers d'autres établissements.

Comme le montre la **figure 31**, le **prix moyen au m2** des appartements de l'arrondissement de Ben M'sick est de **8'855 DH/m2**, un prix assez abordable par rapport au reste de Casablanca qui a des prix entre 29 095 DH/m2 (Quartier Anfa Supérieur) et 5'999 DH/m2 (Quartier Nassim).

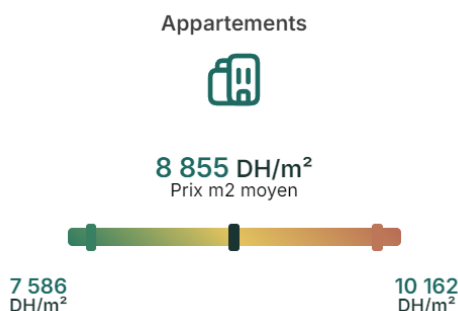


Figure 31 : le prix moyen de l'immobilier dans l'arrondissement de Ben M'sick en 2025, (Carte des prix de l'immobilier au Maroc | Yakeey 2025)

6.1.2. Description générale du cas B : quartier Inara 2 (cas régulé)

Situé dans l'arrondissement de **Aïn-Chock à Casablanca**, le **quartier Inara 2** constitue un exemple révélateur des dynamiques urbaines issues de l'autopromotion. Cet arrondissement se distingue par une **proportion relativement plus faible de logements de type « maisons marocaines modernes »** que celle observée à Ben M'sik : ces habitations représentent

environ **46,2 % du parc résidentiel**, soit près de la moitié des logements de l'arrondissement (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).



Figure 32: Quartier Inara 2, Arrondissement Aïn-Chock, par l'autrice, 2025

Créé dans les années **1970 à l'initiative d'associations d'employés de structures publiques** telles que l'ONE (Office national de l'électricité) ou la RAM (Royal Air Maroc), **en collaboration avec l'État**, le quartier Inara a été conçu dès l'origine comme un ensemble autosuffisant (H2, 2025). Il intégrait ainsi des équipements scolaires, sanitaires et commerciaux, tandis que **les terrains étaient attribués à des prix abordables selon des critères socioéconomiques** (âge, nombre d'enfants, revenu), **dans l'objectif de favoriser l'émergence d'une classe moyenne** (H2, 2025).

Selon (A2), la conception initiale du quartier présente plusieurs qualités : **des voies larges (figure 32), une bonne aération urbaine, une densité maîtrisée et la présence d'équipements de proximité tels qu'un marché, une mosquée, des équipements sportifs et un noyau commercial structuré.**

(H2) souligne également que **le quartier est moins dense et mieux planifié** que d'autres secteurs environnants.

La **figure 33** illustre les propos de (H2). On remarque que les logements sont planifiés en îlots contiguës avec des cours inférieures et des routes plus larges, un collège (E30 sur le plan), une faculté des lettres et des sciences humaines à l'ouest du collège, une mosquée (M12 sur le plan) et des parkings (PK05, PK06 sur le plan) y sont présents.

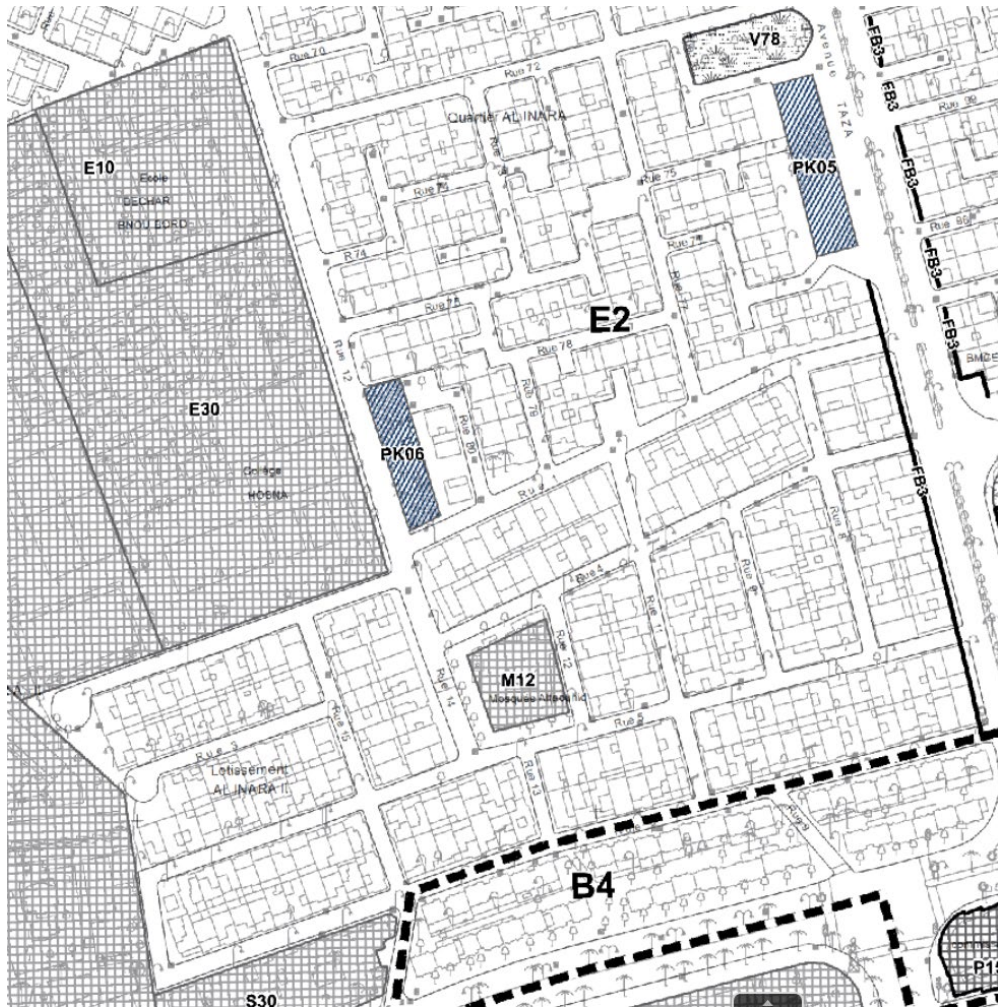


Figure 33: Plan du quartier Inara 2, Arrondissement Ain-Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025d)

Selon plusieurs témoignages, pour encadrer la construction, le Ministère de l'Habitat avait fourni des **plans types**, fixant initialement une limite de hauteur à R+1, celle-ci a progressivement été portée à R+3 avec caves grâce à des dérogations (H2, 2025 ; MH, 2025 ; A1, 2025 ; IC, 2025).

Comme le montre la **figure 34**, le **prix moyen au m2** des appartements de l'arrondissement de Ain-Chock est de **9'658 DH/m2**, un prix très légèrement plus important que l'arrondissement de Ben M'sick ce qui reste abordable par rapport au reste de Casablanca.



Figure 34 : le prix moyen de l'immobilier à la commune de Ain Chock en 2025 (Carte des prix de l'immobilier au Maroc | Yakeey 2025)

6.2. Analyse qualitative des 2 cas d'étude

Après la présentation générale des deux cas d'étude -le quartier Jamila dans l'arrondissement de Ben M'Sick (cas A) et le quartier Inara dans l'arrondissement d'Aïn Chock (cas B) **ce chapitre propose une analyse comparative fondée sur les rapports justificatifs des plans d'aménagement propres à chacun des arrondissements.** Parmi les différentes thématiques du diagnostic territorial abordées par ces documents, l'analyse se concentre sur **six facteurs** retenus pour leur lien direct avec l'autopromotion et les tensions qu'elle révèle entre qualité urbaine et abordabilité : la typologie urbaine, l'habitat menaçant ruine, la situation socio-économique, les équipements existants, les espaces verts et la mobilité.

La qualité urbaine est recherchée à travers une **typologie urbaine diversifiée** favorisant la **mixité**, un **faible taux d'habitat menaçant ruine**, la **présence d'équipements conformes aux objectifs définis**, des **espaces verts publics en quantité et en qualité suffisantes**, ainsi qu'un **schéma de mobilité limitant les situations de congestion**.

L'abordabilité est principalement appréhendée à travers le **coût du foncier au moment de l'urbanisation du quartier**, ainsi que par la **situation socio-économique des ménages**, notamment au regard des **taux d'activité et de chômage**, qui conditionnent leurs capacités réelles d'accès et d'investissement dans le logement et son entretien.

6.2.1. Typologie urbaine

Cas A : Quartier Jamila (Arrondissement Ben M'Sick)

Selon le rapport justificatif de l'arrondissement de Ben Msik le quartier Inara se trouve dans un arrondissement qui présente une très forte prévalence de **logements dits « maisons marocaines modernes »**, représentant **88,6 %** du parc résidentiel, soit la proportion la plus élevée de Casablanca. Sur le plan **morphologique et typologique**, **92 %** des logements relèvent de l'habitat économique en **R+2**, une typologie largement associée à l'autopromotion. (Agence Urbaine de Casablanca 2023)

La **figure 35** illustre bien la domination de ce mode de production de logement au niveau de l'arrondissement. En nuance d'orange les habitats économiques en R+2, R+3 et R+4 majoritairement en autopromotion.

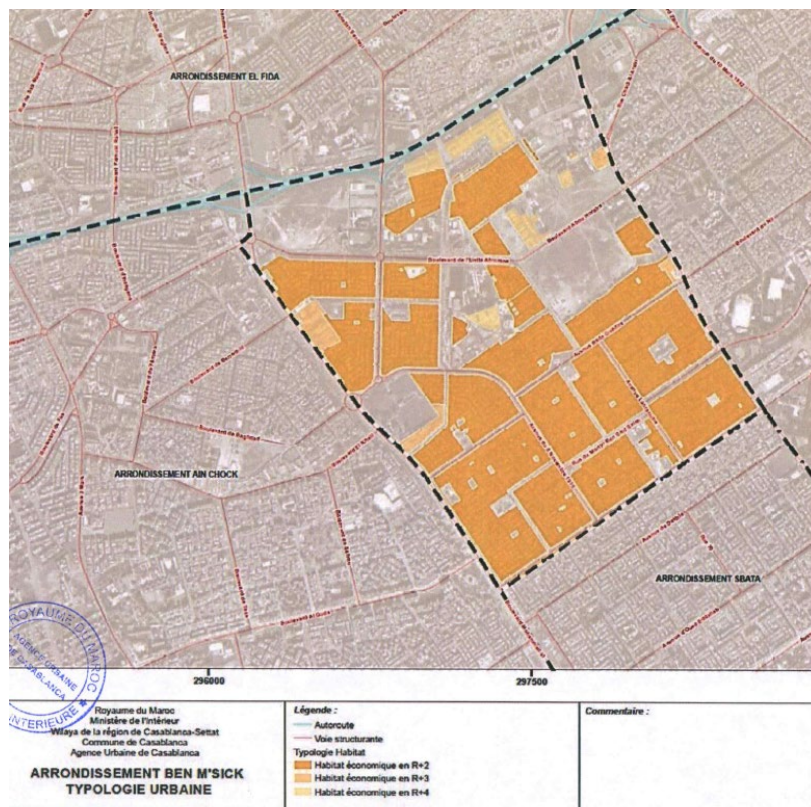


Figure 35: Arrondissement Ben M'sick(Agence Urbaine de Casablanca 2023)

Cas B : Quartier Inara (Arrondissement Aïn Chock)

L'arrondissement d'Aïn Chock se caractérise par une **diversité marquée des formes d'habitat**, composée à **26,03 % d'habitat individuel**, à **14,59 % d'habitat collectif de type R+2** et à **4,5 % d'habitat collectif de type R+3** (Agence Urbaine de Casablanca 2025c). La maison marocaine moderne qui pour nous est l'incarnation de l'autopromotion est présente à **46,2%** dans l'arrondissement (*Résultats RGPH 2024* 2024)

Le rapport justificatif accorde une **attention particulière à la régulation du développement urbain** dans cet arrondissement. L'intervention publique, à travers les **documents d'urbanisme**, a contribué selon ce rapport à **endiguer la prolifération des opérations anarchiques** et à **promouvoir une production de logements plus homogènes et encadrés**, notamment grâce à l'**obligation de recours à un architecte**. Ce cadre réglementaire favorise également l'émergence d'une **mixité des formes bâties**, accompagnée de **services et d'équipements intégrés** (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

La **figure 36** illustre la diffusion de la maison marocaine moderne, représentée en nuance d'orange, à l'échelle de l'arrondissement, où elle coexiste avec d'autres formes d'habitat, telles que l'habitat individuel, les immeubles collectifs ainsi que des zones d'activités.

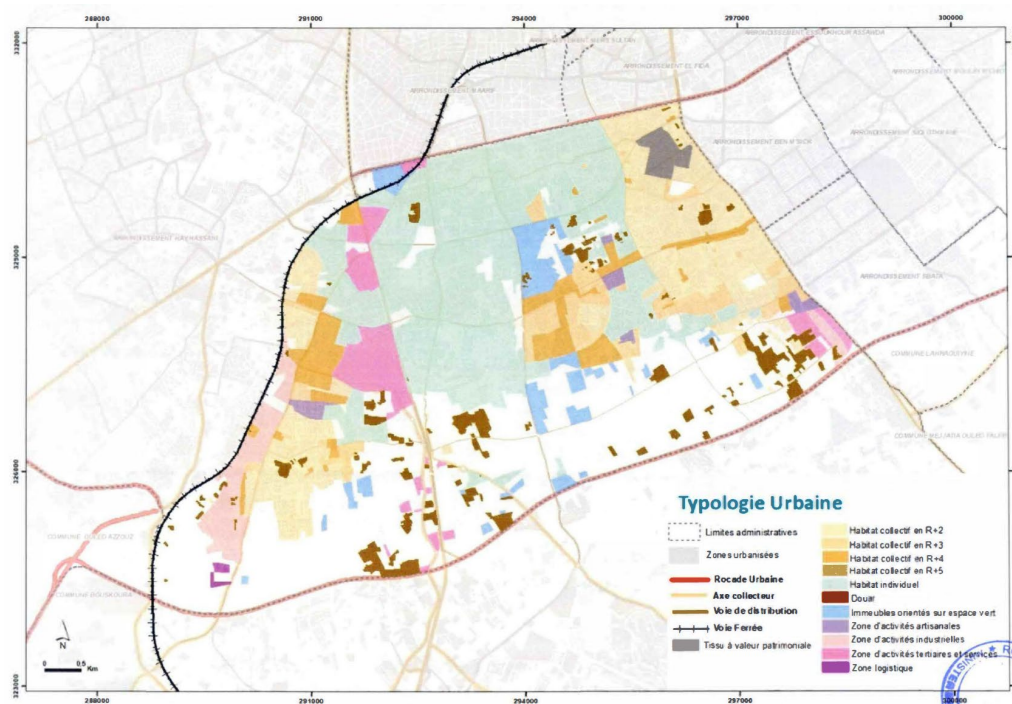


Figure 36: typologie urbaine commune de Aïn-Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025c)

Interprétation et synthèse :

Dans le quartier Jamila, on observe **une reproduction systématique d'un modèle constructif unique**. Ce résultat typologique résulte en partie d'une **orientation indirecte de l'État**, qui, par la **désignation de la zone et la définition de ses caractéristiques dans les plans de zonage, favorise le recours à l'autopromotion**.

À Inara, la diversité apparente des typologies peut être lue comme un **indice de mixité**. Toutefois, l'absence de références explicites à cet objectif dans les documents d'urbanisme empêche de trancher entre une mixité pensée comme finalité du projet urbain et une mixité produite de manière non intentionnelle par les modalités d'aménagement et les dynamiques d'autopromotion.

La mixité est perçue ici comme positive car elle joue un rôle de **réduction des effets de stigmatisation territoriale** souvent associés aux quartiers homogènes socialement. À l'inverse, l'uniformisation des quartiers autopromus est considérée de manière critique également par l'État, qui souligne ses effets négatifs sur la diversité et la qualité du tissu urbain (Royaume du Maroc, Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Architecture 2014).

La coexistence de profils socio-économiques différenciés favorise une diversité des capacités d'investissement à l'échelle du quartier. Les ménages disposant de ressources plus élevées peuvent engager des investissements supplémentaires dans la qualité constructive, les finitions ou l'entretien, contribuant ainsi à une **amélioration progressive du tissu bâti et à la diffusion de standards qualitatifs plus élevés**. Loin de remettre en cause l'abordabilité, cette mixité agit comme un mécanisme de **compensation collective, atténuant les contraintes individuelles et soutenant une trajectoire qualitative plus équilibrée**. Elle génère ainsi un effet d'entraînement, par lequel l'agrégation de pratiques individuelles contribue à produire une qualité urbaine

collective.

6.2.2. Habitat menaçant de ruine

Cas A : Quartier Jamila (Arrondissement Ben M'Sick)

L'**ancienneté du bâti** est un indicateur majeur de la vulnérabilité du tissu urbain.

Selon le RGPH 2024, dans l'arrondissement de Ben M'sick, **52,4% des logements ont une ancienneté supérieure à 50 ans** et le rapport justificatif du Plan d'Aménagement de l'arrondissement y identifie la **présence d'habitats menaçant ruine** (Agence Urbaine de Casablanca 2023).

La **figure 37** illustre la forte présence de logements menaçant de ruine en bleu ainsi que des bidonvilles en rouge.

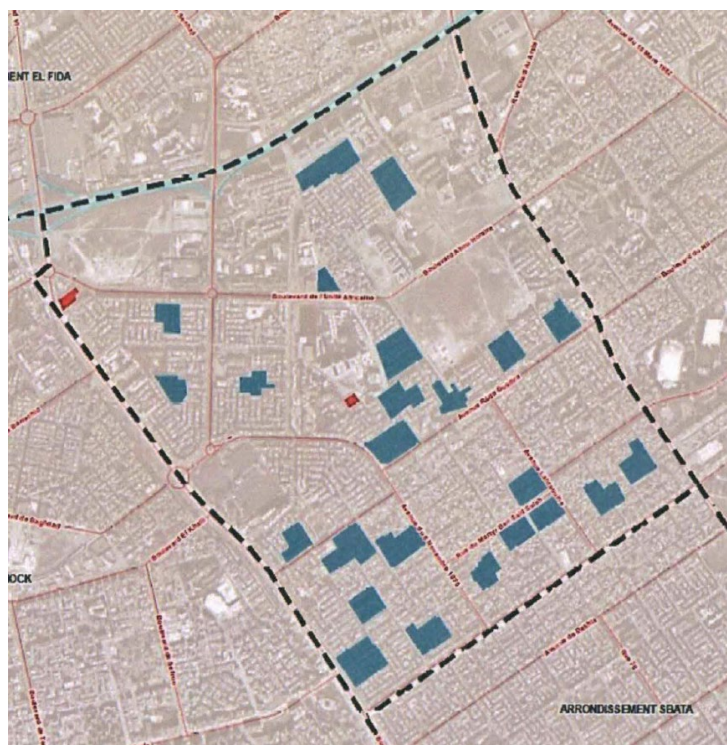


Figure 37 : Plan de l'arrondissement de Ben M'sik s. (Agence Urbaine de Casablanca 2023)

Cas B : Quartier Inara (Arrondissement Aïn Chock)

Selon les données du Haut-Commissariat au Plan, seuls **15,5 % des logements** de l'arrondissement de Ain Chock présentent une **ancienneté inférieure à dix ans** et **14 % du parc résidentiel compte plus de 50 ans d'ancienneté**, révélant selon lui un **tissu urbain vieillissant et dégradé** (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

Interprétation et synthèse :

Le quartier Jamila illustre la phase de maturité d'un tissu autopromu, où plusieurs décennies d'extensions, de surélévations et de transformations indépendantes ont

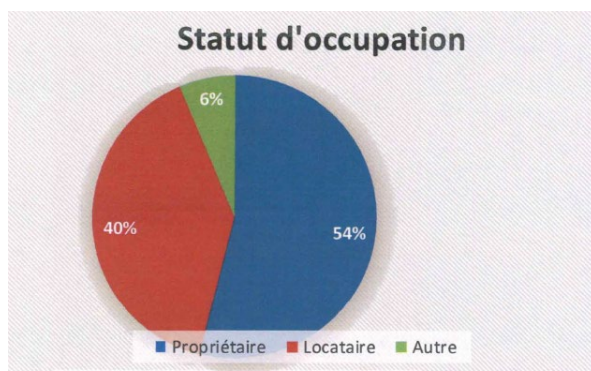
conduit à un bâti structurellement fragile. **Plus de la moitié des logements ayant plus de 50 ans, combiné à l'absence de régulation initiale, expose le quartier à la présence d'habitats menaçant ruine, identifiés dans les documents d'urbanisme.** Ce phénomène révèle les limites de l'autopromotion lorsqu'elle se développe sans encadrement ni soutien technique.

En revanche, le rapport justificatif de l'arrondissement de Aïn-Chock **ne mentionne pas l'habitat menaçant ruine**, ce qui pourrait suggérer que ce problème y est peu significatif et constitue un indicateur favorable au regard de la proportion de maisons marocaines modernes présentes dans l'arrondissement.

6.2.3. Situation socio-économique

Cas A : Quartier Jamila (Arrondissement Ben M'Sick)

Dans l'arrondissement de Ben M'sick, **54 % des habitants sont propriétaires** de leur logement, contre **40 % de locataires (figure 38)** (Agence Urbaine de Casablanca 2023). Cette configuration traduit une dynamique forte d'autoproduction, non seulement pour l'habitation principale, mais également pour la **mise en location**. En effet, de nombreux propriétaires transforment leur maison en appartements par étage et une bonne majorité convertissent le rez-de-chaussée en local commercial, comme observé sur le terrain.



Graphique 10 : Statut d'occupation du logement de la population de Ben M'sick

Figure 38: Statut d'occupation du logement de la population de Ben M'sick (Agence Urbaine de Casablanca 2023).

Sur le plan **socio-économique**, la population active de Ben M'sick se compose à **59 % de salariés du secteur privé** et à **27 % de travailleurs indépendants** (Agence Urbaine de Casablanca 2023). Ces derniers ont tendance à avoir des commerces au niveau du RDC de leur maison marocaine moderne ce qui révèle aussi un intérêt pour cette typologie pour des raisons économiques. Ce profil socioprofessionnel suggère des **capacités financières limitées** et irrégulières, qui conditionnent fortement les modes d'accès au logement et les modalités de construction.

Le taux de chômage dans l'arrondissement atteint **24,6 %**, tandis que le **taux d'activité** **42,2%** (Résultats RGPH 2024 2024). Au niveau national, taux de **chômage moyen** étant de **13%** et le **taux d'activité de 43,6%** (haut commissariat au Plan 2023).

Cas B : Quartier Inara (Arrondissement Aïn Chock)

Concernant **Aïn chock**, en 2024, **68.5 %** des habitants sont propriétaires de leur logement, pour **24.2 % de locataires (figure 39)** (Agence Urbaine de Casablanca 2025c). Selon le rapport justificatif du plan d'aménagement de l'arrondissement, avec un **taux d'activité de 45,8 %**, Aïn Chock présente une **intégration moyenne au marché du travail**, comparable à celle de l'ensemble de Casablanca et son **taux de chômage de 16,6 %**, inférieur à la moyenne préfectorale, indique une **relative stabilité économique**, bien que des **écarts persistent entre catégories socio-professionnelles et secteurs d'activité** (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

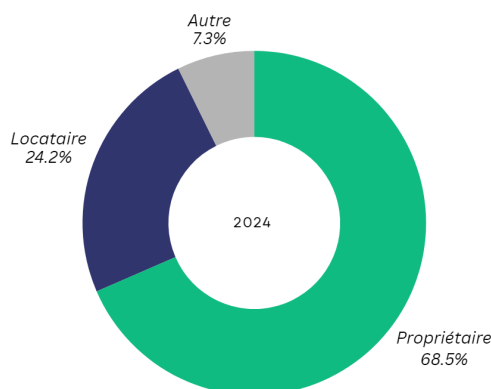


Figure 39: Statut d'occupation du logement de la population de Aïn-Chock avec Canva.com (Agence Urbaine de Casablanca 2025c)

Interprétation et synthèse :

Cette analyse amène à interroger **la manière dont l'autopromotion peut reproduire dans l'espace les inégalités socio-économiques.**

Dans un contexte national marqué par des niveaux de revenus relativement modestes, où **71,8 % des ménages disposent d'un revenu inférieur à la moyenne nationale**, établie à **21 949 DH par an et par personne** (soit **1 829 DH par mois**) (Haut-Commissariat au Plan 2022) et par une forte aspiration à l'accession à la propriété où **69,4 % des ménages étant propriétaires de leur logement en 2024, contre 19,7 % de locataires** (Haut-Commissariat au Plan 2024a), les capacités financières des ménages constituent un déterminant central des trajectoires résidentielles et, par extension, de la qualité du bâti et de la qualité urbaine produite.

Dans le quartier Jamila (Ben M'sick), la part élevée de propriétaires (54 %) combinée à une proportion significative de locataires (40 %) révèle une dynamique d'autoproduction largement orientée vers l'optimisation économique à travers la mise en location d'une partie du logement comme un **outil de sécurisation économique.**

Le taux de chômage élevé (24,6 %), largement supérieur à la moyenne nationale (13 %), confirme la précarité relative du contexte socio-économique et explique le recours massif à l'autopromotion comme **stratégie d'accès abordable au logement et de maintien économique.**

À l'inverse, le cas B (Inara, Aïn Chock) se caractérise par une proportion plus élevée de propriétaires (68,5 %) et une part plus faible de locataires (24,2 %), traduisant une situation résidentielle plus stabilisée. Les indicateurs socio-économiques y apparaissent plus favorables, avec un taux d'activité de 45,8 % et un taux de chômage de 16,6 %, inférieur à la moyenne préfectorale. Cette relative stabilité économique réduit la nécessité de recourir à des stratégies d'optimisation résidentielle telles que la multiplication des logements locatifs ou l'intégration systématique d'activités commerciales au sein de l'habitat et suggère également une **capacité accrue des ménages à investir dans leurs logements en assurant l'entretien**. L'autopromotion apparaît dès lors comme un révélateur spatial des inégalités socio-économiques.

6.2.4. Équipements existants

Cas A : Quartier Jamila (Arrondissement Ben M'Sick)

En ce qui concerne les **équipements publics de l'arrondissement de Ben M'sick**, le rapport justificatif relève à la fois une **carence générale** et une **répartition non équilibrée**, bien que l'on note une **présence significative d'équipements éducatifs et administratifs** (Agence Urbaine de Casablanca 2023). Ce contraste reflète les limites de la planification urbaine et la difficulté à structurer une urbanisation encadrée autour d'un projet collectif.

Selon ce même rapport, l'évaluation croisée entre les équipements existants et ceux prévus par le plan d'aménagement met en lumière un **retard significatif dans la mise en œuvre des projets publics**. **Seulement 37,25 % des équipements programmés ont été réalisés**, ce qui signifie que **près des deux tiers** reste à concrétiser. (Agence Urbaine de Casablanca 2023)

La **figure 40** présente la répartition des équipements publics dans l'arrondissement de Ben M'sick. Elle met en évidence la présence de nombreuses parcelles non bâties, suggérant des espaces initialement réservés aux équipements publics, dont la mise en œuvre n'a pas encore été réalisée.

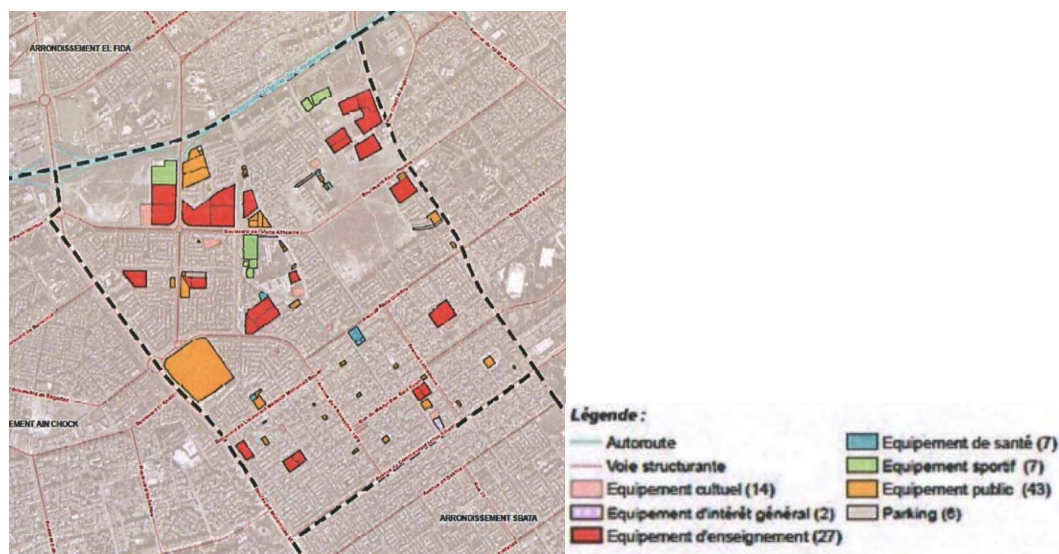


Figure 40: Arrondissement Ben M'sick, équipements existants, (Agence Urbaine de Casablanca 2023)

Cas B : Quartier Inara (Arrondissement Aïn Chock)

L'évaluation du plan d'aménagement de l'arrondissement d'Aïn Chock met en évidence un **retard considérable dans la réalisation des équipements publics**. Sur les 117 équipements prévus, une **grande majorité reste non réalisée**, traduisant un **taux d'exécution globalement faible** (Agence Urbaine de Casablanca 2025c). Les **équipements éducatifs** affichent un taux de réalisation de **18 %**, les **équipements de santé** de **28 %**, les **équipements sportifs** de **18 %** et les **équipements publics et administratifs** de **27 %**. Cette situation révèle un **déséquilibre important entre les besoins de la population et l'offre effective en infrastructures collectives** (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

La **figure 41** présente la répartition des équipements publics dans l'arrondissement de Aïn-Chock. Elle met également en évidence la présence de nombreuses parcelles non bâties au Sud, suggérant des espaces initialement réservés aux équipements publics, dont la mise en œuvre n'a pas encore été réalisée.

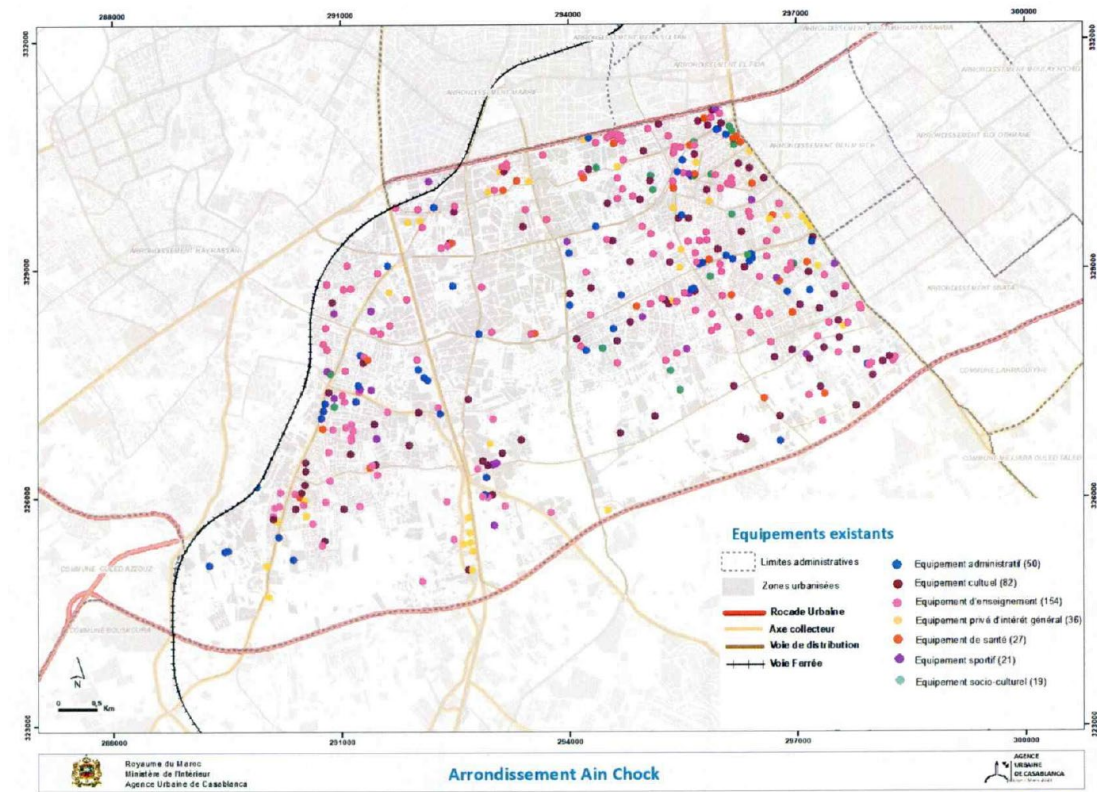


Figure 41: Récapitulatif des équipements de l'arrondissement de Aïn-Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025c)

La **figure 42** met en évidence le faible taux de réalisation des équipements publics dans l'arrondissement, avec seulement **24 %** des équipements prévus par le plan d'aménagement effectivement réalisés, contre **76 %** demeurant non réalisés (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

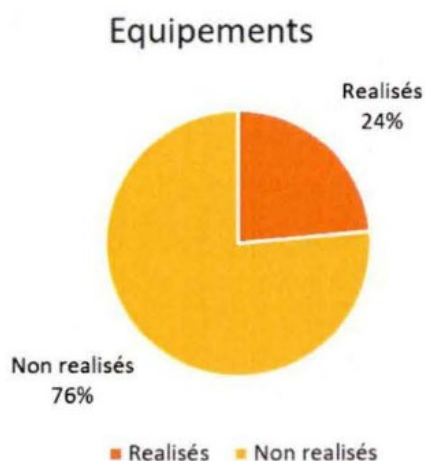


Figure 42: Équipements public réalisés et non réalisés par la commune au niveau de l'arrondissement (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

Interprétation et synthèse :

Jamila comme Inara présentent un retard notable dans la réalisation des équipements programmés, bien que l'ampleur du déficit varie entre les deux quartiers. À Ben M'sick, seuls 37,25 % des équipements prévus ont été concrétisés, tandis qu'à Aïn Chock, le taux d'exécution atteint à peine 24 %, révélant un manque encore plus important.

Ce niveau d'achèvement particulièrement faible met en évidence une **difficulté structurelle du système de planification à traduire ses intentions en réalisations effectives**, y compris dans des secteurs pourtant encadrés par des plans d'aménagement récents. **Il interroge la capacité d'investissement public, la qualité de la coordination entre les acteurs institutionnels et l'efficacité des dispositifs de suivi**. Cette défaillance contribue indirectement à expliquer pourquoi les ménages se trouvent contraints de développer leurs propres modes de production du logement, notamment par l'autopromotion.

À Jamila, quartier dense et ancien, ce retard renforce un déficit d'équipements déjà accumulé, alimentant l'impression d'un manque structurel et durable. À Inara, plus récent et plus diversifié, le retard d'accompagnement montre qu'un cadre réglementaire renforcé ne suffit pas à garantir la qualité urbaine en l'absence de mise en œuvre effective.

L'analyse souligne ainsi que **la qualité urbaine ne peut résulter des seules règles d'urbanisme**, elle dépend étroitement de **la capacité des pouvoirs publics à anticiper, financer et réaliser les infrastructures collectives et à articuler de manière cohérente la production privée (le bâti) et la production publique (les services)**. Si les habitants produisent le logement, l'État peine à produire les infrastructures dans les temps.

6.2.5. Espaces verts

Cas A : Quartier Jamila (Arrondissement Ben M'Sick)

Selon le rapport justificatif de l'arrondissement de Ben M'sick les **espaces verts** occupent **5,2 % de la superficie totale** de l'arrondissement, avec la présence de **deux grands parcs urbains aménagés (Figure 43)**, jouant le rôle de **poumons de loisirs** pour la population locale (Agence Urbaine de Casablanca 2023). Selon ce même rapport, le **ratio d'espace vert par habitant**, est estimé à **0,87 m²**, ce qui reste **très en deçà des normes internationales**, notamment celle fixée par l'Organisation mondiale de la santé, qui recommande **au minimum 10 m² par personne** (Agence Urbaine de Casablanca 2023). Ce déficit souligne une **carence importante en espaces de respiration urbaine** et révèle les **limites structurelles de la planification actuelle** en matière de qualité paysage et de qualité de vie dans un territoire fortement densifié.

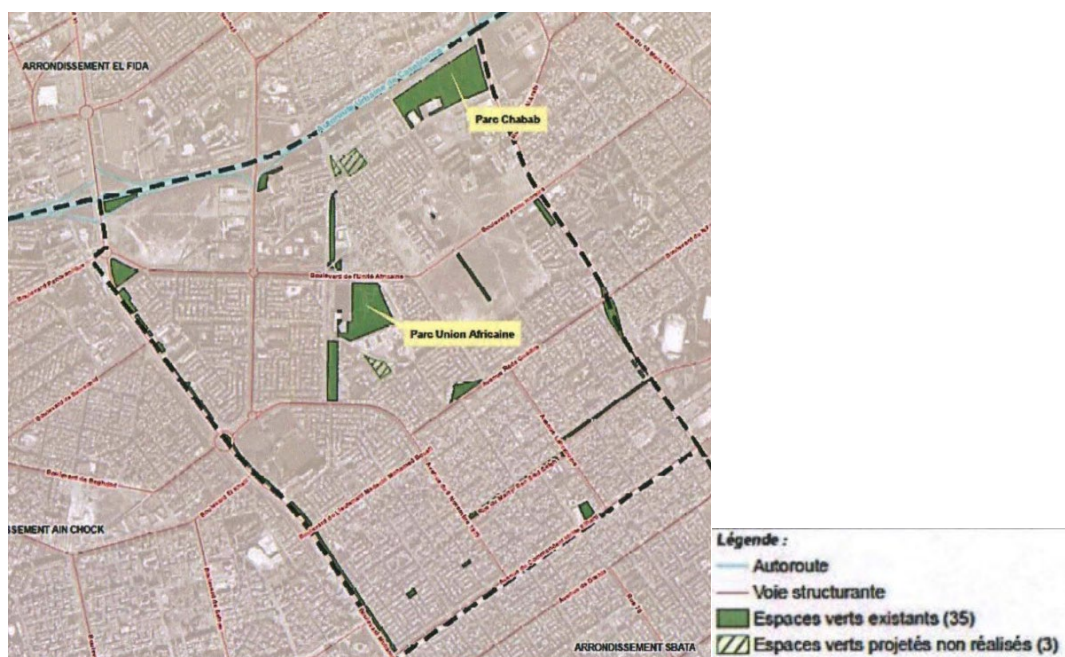


Figure 43: Arrondissement Ben M'sik, espaces verts, (Agence Urbaine de Casablanca 2023)

Cas B : Quartier Inara (Arrondissement Aïn Chock)

Le rapport justificatif de l'arrondissement de Aïn Chock révèle une **forte prédominance des jardins privatifs** au détriment des **espaces publics ouverts** tels que les parcs et jardins accessibles à tous. Ces espaces privés, majoritairement intégrés aux **résidences individuelles et lotissements fermés**, limitent l'accès de la population aux bénéfices de la nature. Le **manque de parcs et d'espaces verts publics** constitue selon ce même rapport une **carence majeure** dans la structure urbaine de l'arrondissement, réduisant les lieux de **loisirs, de détente et de sociabilité** pour les habitants. Cette situation met en évidence la **nécessité d'une planification plus équilibrée et inclusive**, intégrant davantage d'espaces verts publics dans les futurs projets urbains afin de **garantir un accès équitable et améliorer la qualité de vie** des résidents (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

La **figure 44** met en évidence la prédominance des espaces verts privatifs, essentiellement situés dans les zones de logements individuels et peu présents dans les secteurs occupés par les maisons marocaines modernes. Cette représentation cartographique peut néanmoins prêter à confusion, dans la mesure où elle ne distingue pas clairement les arbres d'alignement des espaces verts privatifs, ces derniers étant majoritairement concentrés au centre de l'arrondissement. On notera aussi que dans un arrondissement aussi important seul un parc est réalisé.

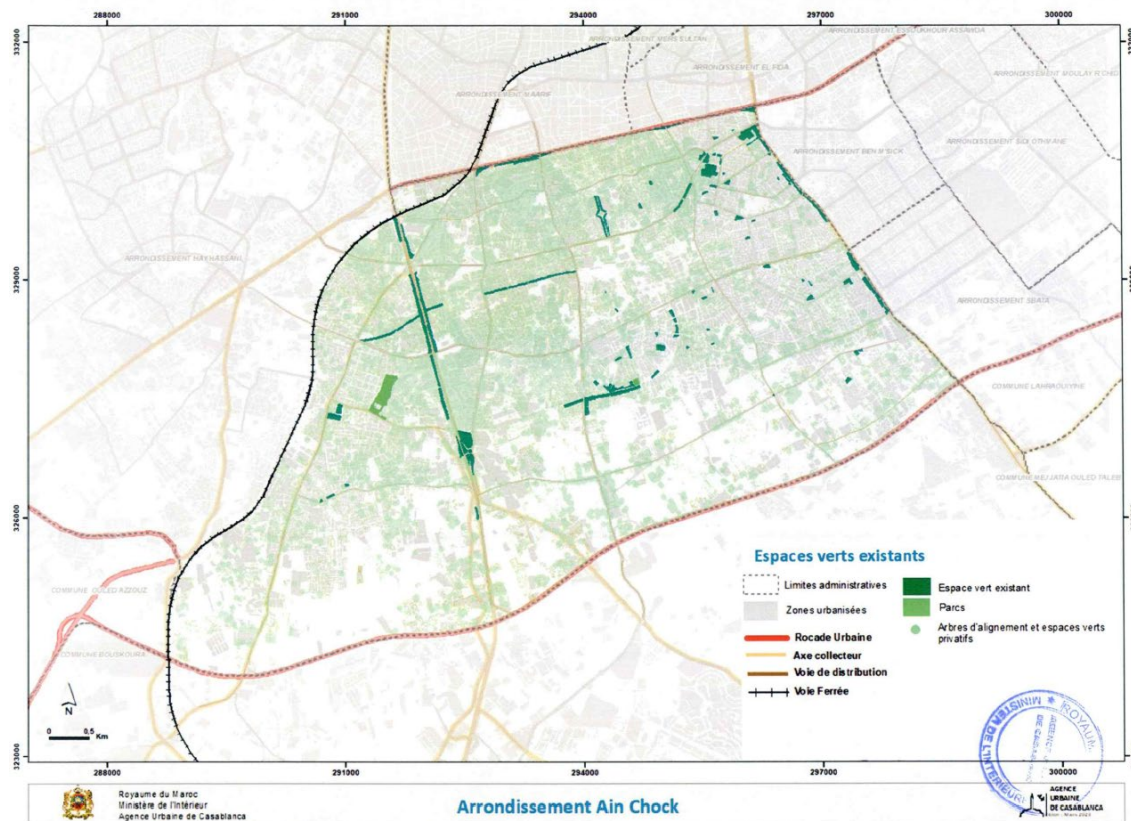


Figure 44: Plan représentant les espaces verts existants de l'arrondissement de Aïn-Chock (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

Interprétation et synthèse :

L'analyse met en évidence, dans les deux quartiers étudiés, une **insuffisance marquée en parcs accessibles au public**. À Aïn Chock, la présence d'un plus grand nombre d'espaces verts ne se traduit pas par un meilleur accès pour les habitants, car ces espaces sont **majoritairement privatifs**. Cette situation interroge directement la capacité d'anticipation et la maîtrise foncière des acteurs publics, qui devraient être en mesure de préserver ou de garantir l'existence d'espaces verts ouverts.

À **Jamila**, le tissu autopromu ne comporte aucun véritable espace de respiration interne. Malgré l'existence de deux grands parcs en périphérie, aucune trame verte de proximité ne vient mailler le quartier. L'ensemble traduit **un modèle de production urbaine dans lequel chaque parcelle est optimisée pour l'habitat, au détriment des espaces collectifs**.

À **Inara**, la population générale bénéficie très peu de cette présence végétale privative en raison de l'absence de parcs publics et de lieux partagés. On observe ainsi que, même dans un quartier planifié, la planification ne parvient pas toujours à imposer la création d'espaces verts ouverts face à la pression foncière privée.

Comme le souligne (AU2), cheffe de service à l'agence urbaine, une **règle alternative** a récemment émergé pour pallier ce manque de contrôle foncier, en exigeant des nouvelles parcelles qu'elles cèdent une partie de leur terrain à l'espace public afin de créer des aménités collectives. **Toutefois, cette disposition ne concerne que les nouveaux projets car elle ne peut être appliquée qu'en amont et n'améliore donc pas la qualité des quartiers urbanisés avant son entrée en vigueur**, tels que les deux quartiers étudiés.

6.2.6. Mobilité

Cas A : Quartier Jamila (Arrondissement Ben M'Sick)

Selon le rapport justificatif de Ben M'sick, le territoire présente une **trame en damier** structurée et bien connectée. Les principaux axes structurants assurent selon le rapport une bonne desserte du territoire. La trame viaire **assure une intégration fonctionnelle** de l'arrondissement au réseau de Casablanca via des **liaisons multimodales** : bus, taxis, tramway (Agence Urbaine de Casablanca 2023).

Cependant, le rapport indique qu'on retrouve **quelques nœuds de congestion, dont 3 aux niveaux des grands axes et 2 à l'intérieur de l'arrondissement** nécessitant une révision de la trame viaire. Un besoin de **renforcement des transports collectifs propres**, en particulier dans les quartiers densément peuplés ou périphériques est également relevé (Agence Urbaine de Casablanca 2023).

Cas B : Quartier Inara (Arrondissement Aïn Chock)

Selon le rapport de Aïn Chock, son réseau viaire se caractérise par une **trame hiérarchisée et bien connectée** aux territoires voisins, articulée autour de **grandes artères** (autoroute A1, route nationale RNI, boulevards Mohammed VI, Panoramique, Fès, Al Qods, etc.) et d'une **voie ferrée** desservie par trois gares (Oasis, Facultés, Ennasim). Le territoire dispose d'environ **180 km de routes**, dont **88 % revêtues**, ainsi que **48 km d'autoroutes**, complétés par un **réseau multimodal** (train, bus, taxis) (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

Toutefois, le rapport indique aussi une **congestion croissante du trafic**, particulièrement sur les grands axes et aux entrées de la ville ce qui entrave la **fluidité des déplacements** et accentue la **pression sur les infrastructures routières**. (Agence Urbaine de Casablanca 2025c).

Interprétation et synthèse :

L'analyse de la mobilité dans les deux quartiers met en évidence un paradoxe récurrent dans les contextes urbains en forte croissance, **malgré une desserte globale jugée satisfaisante par les rapports justificatifs, la réalité du terrain révèle des dysfonctionnements significatifs liés à la congestion**.

À Jamila comme à Inara, **la trame viaire est présentée comme structurée, connectée et intégrée au réseau métropolitain grâce à une offre multimodale relativement complète** (bus, taxis, tramway ou train selon les cas). **Toutefois, les rapports signalent également la présence de nœuds de congestion**, soit à l'intérieur des quartiers, soit sur les grands axes qui les desservent.

Ces points de saturation traduisent un **décalage entre, d'une part, l'évolution rapide de la ville et de son tissu bâti**, d'autre part, la capacité des infrastructures de mobilité à suivre cette dynamique. **Cette situation questionne la coordination entre les acteurs publics, l'anticipation des besoins et la cohérence des politiques avec les rythmes de construction et de transformation urbaine.**

6.2.7. Synthèse des résultats

L'analyse comparative des deux cas d'étude met en évidence des **trajectoires urbaines différenciées**, révélatrices des limites structurelles du mode de production autopromu. À travers les facteurs analysés (typologie urbaine, état du bâti, situation socio-économique, équipements, espaces verts et mobilité) se dessinent deux configurations contrastées.

La **figure 45** synthétise les résultats de l'analyse comparative des deux cas d'étude. Elle met en évidence, par un code couleur, les éléments négatifs (en rouge), les éléments positifs (en vert) ainsi que les situations intermédiaires (en orange).

FACTEURS	CAS A	CAS B
TYPOLOGIE URBAINE	MODÈLE UNIQUE	DIVERSITÉ
HABITAT MENAÇANT DE RUINE	TRÈS PRÉSENT	PAS DE DONNÉE
SOCIO-ECONOMIQUE	CHÔMAGE À 24,6%	CHÔMAGE À 16,6%
EQUIPEMENT EXISTANTS	RETARD DE RÉALISATION	RETARD DE RÉALISATION
ESPACES VERTS	INSUFFISANT	PRIVATIFS
MOBILITÉ	CONGESTIONS	CONGESTIONS

Figure 45: Tableau de synthèse des résultats de l'analyse comparative des deux cas d'étude, par l'autrice avec Canva.com, 2025

Le cas A cumule des fragilités à travers l'ensemble des facteurs analysés, se traduisant par une dégradation marquée du cadre de vie. À l'inverse, **le cas B** bénéficie d'une plus grande diversité typologique, d'une situation socio-économique relativement plus stable, d'un habitat menaçant ruine supposé limité et de la présence d'espaces verts, bien que ceux-ci soient majoritairement privés. Toutefois, les deux cas partagent des contraintes structurelles, notamment en matière d'équipements et de mobilité. **Les trajectoires des quartiers apparaissent ainsi étroitement dépendantes à la fois du cadre d'aménagement initial et de la situation socio-économique des ménages constructeurs mais aussi de l'accumulation de pratiques individuelles qui, à terme, peuvent influencer sur la qualité globale du tissu urbain.**

6.3. Enjeux de l'abordabilité

Cette section analyse les enjeux de l'abordabilité dans les quartiers autopromus à partir des entretiens menés avec les acteurs concernés, afin de comprendre comment les contraintes économiques des ménages façonnent les modalités de construction et les trajectoires urbaines. L'analyse repose sur une lecture comparative de deux cas contrastés.

Cas A : Quartier Jamila (Arrondissement Ben M'Sick)

Les entretiens mettent en évidence que, pour les habitants du quartier Jamila, l'enjeu central de l'autopromotion réside dans une **tension permanente entre les moyens financiers disponibles et la qualité de la construction** et ce malgré une accessibilité initiale du foncier au moment de l'urbanisation du quartier. La majorité des personnes interrogées décrivent un processus de construction progressif, étalé dans le temps et étroitement dépendant des ressources économiques des ménages, souvent mobilisées de manière irrégulière et sans encadrement technique qualifié.

(H1) un habitant du quartier illustre cette logique en relatant que la maison familiale a été construite par son grand-père sur une période de vingt-huit ans, avec l'appui de la famille, selon un principe d'épargne et d'ajouts successifs d'étages. Ce témoignage met en lumière une stratégie d'accès à la propriété fondée sur la patience, l'entraide familiale et la réduction maximale des coûts.

De son côté, (IC) une architecte urbaniste au Ministère de l'Urbanisme souligne que cette logique d'optimisation budgétaire s'observe également à l'échelle communale, où les priorités financières conduisent, selon elle, à négliger des éléments tels que les équipements collectifs, les espaces publics ou encore le contrôle effectif des constructions. Elle évoque par ailleurs le recours fréquent à des plans types ou à des intervenants non habilités, notamment des techniciens communaux, en substitution aux architectes, afin de limiter les dépenses.

Enfin, plusieurs interviewés insistent sur l'absence d'aides financières spécifiques dédiées à l'autopromotion, contraignant les ménages à assumer seuls l'ensemble des coûts de construction dans un contexte socio-économique fragile.

Ces éléments recueillis lors des entretiens permettent d'interpréter la construction par tranches comme une **caractéristique structurelle de l'autopromotion**, qui facilite un accès à la propriété à moindre coût, mais génère des effets négatifs cumulatifs. L'étalement temporel de la construction, conjugué à l'absence d'encadrement technique et à la recherche constante de réduction des dépenses, se traduit fréquemment par une **dégradation de la qualité structurelle**, un **non-respect partiel des normes et des plans autorisés**, ainsi qu'une **banalisation du paysage urbain**, marqué par un état de chantier quasi permanent.

Ainsi, si l'abordabilité constitue un levier essentiel d'accès au logement dans le quartier Jamila, elle apparaît également comme un facteur explicatif majeur des vulnérabilités observées, tant à l'échelle du bâti que de l'environnement urbain. L'autopromotion, dans ce contexte, produit une réponse efficace à la contrainte économique, mais au prix d'une qualité architecturale et urbaine globalement fragilisée.

Cas B : Quartier Inara (Arrondissement Aïn Chock)

Dans le quartier Inara, les personnes interrogées décrivent l'abordabilité comme le résultat d'un **équilibre recherché entre maîtrise des coûts et accompagnement des ménages**, rendu possible par plusieurs dispositifs publics et collectifs. Selon (A2) un architecte dans une des communes étudiées, les terrains ont été cédés à des prix abordables à des employés d'organismes publics tels que l'ONE (Office National de l'Électricité), la RAM (Royal Air Maroc) ou la CNSS (Caisse Nationale de Sécurité Sociale), facilitant ainsi l'accès à la propriété pour des ménages disposant de revenus intermédiaires. Il souligne également que l'administration a mis à disposition des **plans-types standardisés**, permettant de réduire les coûts liés à la conception architecturale tout en assurant une cohérence formelle du bâti.

Les interviewés indiquent que cette économie réalisée en amont a permis aux ménages de concentrer leurs ressources financières sur la phase de construction, souvent menée de manière progressive, en fonction de leurs capacités économiques. (H2) précise que la construction échelonnée par tranches successives, notamment à travers des surélévations, a constitué un levier essentiel d'abordabilité dans le quartier. Les habitants réalisaient d'abord le rez-de-chaussée, puis ajoutaient des étages au fil du temps en mobilisant leurs économies.

Les personnes interrogées insistent enfin sur le rôle du **contrôle institutionnel initial**, perçu comme un facteur ayant limité les dérives constructives observées dans d'autres quartiers autopromus moins encadrés.

L'analyse de ces témoignages permet d'interpréter le cas d'Inara comme un modèle d'**abordabilité encadrée**, distinct de celui observé dans le quartier Jamila. Si, dans les deux cas, le coût du foncier était initialement abordable, l'absence d'accompagnement des ménages à Jamila contraste fortement avec la présence, à Inara, de dispositifs institutionnels visant à orienter et sécuriser le processus de production.

La combinaison d'une planification préalable, de plans-types et d'un contrôle initial a permis de concilier construction progressive et maintien d'un niveau minimal de qualité urbaine. La flexibilité temporelle, inhérente à l'autopromotion, n'a ainsi pas conduit à une dégradation rapide du tissu urbain, mais s'est inscrite dans un cadre relativement stabilisé.

6.4. Acteurs impliqués par cas d'étude

Ce chapitre est consacré à l'analyse des acteurs impliqués dans le processus de production des quartiers autopromus dans les deux cas d'étude, afin de **comprendre comment la répartition des rôles et des responsabilités influence les résultats urbains observés**. L'approche méthodologique mobilisée par (Knoepfel et al. 2015) permet de clarifier les rôles, les responsabilités et les interactions des acteurs engagés dans ces processus de production urbaine.

Les entretiens ont mis en évidence des différences notables dans la configuration des acteurs mobilisés selon les deux cas d'étude. Cette configuration différenciée des acteurs apparaît comme un facteur explicatif des résultats contrastés observés, ayant notamment permis, dans le cas B, l'émergence d'un résultat urbain jugé plus qualitatif. L'approche de Knoepfel et al. (2015) permet de distinguer les rôles, les responsabilités et les interactions des acteurs publics et des acteurs privés, tout en tenant compte de l'existence de zones grises institutionnelles, où les responsabilités et les fonctions apparaissent moins clairement définies.

6.4.1. Quartier Jamila : Cas A

6.4.1.1. Les acteurs publics

Dans la perspective de Knoepfel et al. (2015, p91), les acteurs publics sont ceux qui appartiennent au système politico-administratif, qu'ils exercent leurs fonctions dans le cadre du droit public ou via des formes paraétatiques. Dans le cas du quartier Jamila, plusieurs catégories d'acteurs publics peuvent être identifiées, bien que leur implication effective apparaisse variable et souvent indirecte.

- **L'État et ses administrations : une présence permissive et dérogatoire**

L'État intervient en amont en affectant le site à un usage d'habitat par les documents de zonage et en définissant les règles d'occupation et d'aménagement à travers les plans d'aménagement. Toutefois, dans le développement du quartier Jamila l'intervention étatique s'inscrit dans une logique de **tolérance institutionnelle**, marquée par l'octroi progressif de dérogations et de dispositifs exceptionnels facilitant l'accès à la propriété. Ces interventions relèvent pleinement des prérogatives du système politico-administratif et traduisent une capacité de l'État à adapter ponctuellement le droit commun aux contraintes sociales et économiques. Les règles juridiques et réglementaires sont ainsi bien présentes, mais ne sont pas adaptés à l'autopromotion, ce qui limite leur opérationnalité dans ce contexte spécifique.

Cette permissivité n'a pas été accompagnée d'un dispositif clair et effectif de contrôle, de suivi ou d'encadrement technique. Comme le souligne Knoepfel, l'absence de régulation effective peut conduire à une forme de « **fuite** » **hors du droit public**, où les administrations renoncent de facto à exercer leur pouvoir souverain de contrôle (Knoepfel et al. 2015, p91). Dans le cas de Jamila, cette situation se traduit par un laisser-faire à l'égard des autopromoteurs, sommés de respecter des règles existantes mais peu adaptées à leurs pratiques, ce qui relève davantage d'une action publique en retrait que d'une véritable gouvernance urbaine structurée.

- **La commune : un acteur public marginalisé**

La commune, acteur central du système politico-administratif local, intervient principalement à travers des procédures administratives a posteriori, notamment lors des autorisations de construire et des autorisations d'habiter. Les entretiens mettent en évidence **une capacité de contrôle restreinte**, liée à un déficit de moyens, à des priorités institutionnelles concurrentes et à une tolérance implicite des pratiques existantes, illustrant ce que Knoepfel qualifie de « faiblesse du contrôle politico-administratif » (Knoepfel et al. 2015, p92).

Les techniciens municipaux, agents administratifs employés par la commune, occupent une position intermédiaire entre l'administration formelle et les pratiques de terrain. Les entretiens évoquent leur implication dans la production de documents techniques ou de plans, parfois en dehors du périmètre strict de leurs missions officielles. Ces pratiques ne relèvent pas nécessairement d'une illégalité systématique, mais témoignent d'une **zone grise institutionnelle**, où les frontières entre assistance administrative, tolérance informelle et contournement des procédures restent floues.

Dans l'approche développée par **Knoepfel et al.**, l'**arrangement politico-administratif** renvoie au cadre institutionnalisé qui structure les acteurs, les compétences et les ressources mobilisés pour la mise en œuvre d'une politique publique (Knoepfel et al. 2015, p241). Or, l'autopromotion ne bénéficiant pas d'une reconnaissance explicite en tant que politique publique à part entière, elle ne s'inscrit dans aucun arrangement politico-administratif formalisé. Cette absence se traduit, au niveau local, par un décalage entre les prescriptions réglementaires générales et les situations concrètes rencontrées sur le terrain.

Face à ce décalage, l'action publique ne disparaît pas pour autant, mais se reconfigure à travers des **modalités de régulation**, fondées sur des pratiques d'ajustement, d'interprétation et d'activation des règles par les acteurs de terrain, notamment les techniciens municipaux. En l'absence d'un cadre politico-administratif stabilisé, la mise en œuvre de l'action publique repose ainsi sur ce que l'on peut qualifier d'**arrangement de régulation localisé** entendu comme le résultat de l'activation et de l'ajustement des règles générales au niveau concret de l'action, à travers un ensemble d'arrangements matériels, formels ou informels, produits par les acteurs de terrain afin de stabiliser temporairement la gestion d'un problème collectif dans un espace social donné (Schweizer Rémi 2014).

6.4.1.2. Les acteurs privés

Dans l'approche de (Knoepfel et al. 2015, p96) les acteurs privés désignent **l'ensemble des individus et organisations qui participent à la structuration et aux effets de l'action publique par leurs pratiques, leurs intérêts et leurs interactions**. Dans le contexte de l'autopromotion, deux catégories d'acteurs privés se distinguent particulièrement par leur rôle dans la production urbaine : les

habitants autopromoteurs et les architectes.

- **Les habitants : autopromoteurs, acteurs centraux de la production urbaine**

Les habitants du quartier Jamila apparaissent comme les acteurs centraux du processus de production urbaine. En l'absence d'un encadrement public effectif, ils assument directement des fonctions habituellement réparties entre plusieurs intervenants institutionnels et professionnels : maîtrise d'ouvrage, organisation du chantier, financement, et parfois conception du logement.

- **Les architectes : des acteurs privés marginalisés**

Bien qu'ils soient juridiquement reconnus comme des acteurs clés de la production du bâti, les architectes apparaissent dans les entretiens comme largement marginalisés dans les projets d'autopromotion. Leur intervention se limite fréquemment à une fonction administrative de signature, sans implication réelle dans la conception ou le suivi des chantiers. Il en résulte un affaiblissement du rôle professionnel de l'architecte et une rupture entre les exigences normatives de qualité et les pratiques effectives de construction.

6.4.1.3. Interprétation

L'analyse du quartier Jamila met en évidence **une configuration d'acteurs marquée par l'absence d'un cadre institutionnalisé structurant la production urbaine autopromue**. L'autopromotion ne s'inscrivant pas dans une politique publique formalisée, elle ne s'appuie sur aucun arrangement politico-administratif stabilisé au sens de (Knoepfel et al. 2015), définissant clairement les compétences, les responsabilités et les modalités de coordination des acteurs. Les interventions de l'État et de la commune relèvent principalement de dispositifs **dérogatoires** et de procédures a posteriori, traduisant une **posture permissive** plutôt qu'un pilotage effectif du processus de production urbaine.

Dans ce contexte, les techniciens municipaux interviennent dans **des registres d'ajustement informel** face au décalage entre prescriptions réglementaires et situations de terrain, révélant un vide institutionnel plus qu'une prise en charge structurée de l'autopromotion. Cette configuration renforce **la centralité des habitants autopromoteurs**, qui assument des fonctions habituellement réparties entre plusieurs acteurs publics et professionnels, tandis que les **architectes demeurent marginalisés**, leur rôle étant réduit à une fonction formelle peu influente sur la qualité urbaine produite.

6.4.2. Quartier Inara : Cas B

6.4.2.1. Les acteurs publics

Conformément à la définition proposée par (Knoepfel et al. 2015), les acteurs publics du quartier Inara relèvent du système politico-administratif et disposent d'une autorité juridiquement fondée leur permettant d'intervenir dans la définition, l'encadrement et le contrôle de l'action collective dans le domaine urbain.

Contrairement au cas Jamila, leur implication ne se limite pas à des interventions ponctuelles ou a posteriori, mais s'inscrit dans une configuration plus structurée, articulant planification, encadrement normatif et contrôle, sans pour autant constituer une politique publique pleinement formalisée de l'autopromotion.

- **L'État et ses administrations : un accompagnement institutionnel spécifique de l'autopromotion**

Dans le cas du quartier Inara, les règles juridiques et réglementaires applicables à la production du logement demeurent, à l'instar du cas Jamila, issues d'un cadre normatif général non spécifiquement conçu pour l'autopromotion. Toutefois, **à la différence du cas A, leur application s'inscrit ici dans un dispositif d'accompagnement institutionnel plus structuré**, mobilisant des acteurs publics et parapublics capables d'en assurer une traduction opérationnelle adaptée aux pratiques des autopromoteurs. Cette structuration institutionnelle contribue à sécuriser le processus de production urbaine et à orienter les pratiques vers des résultats urbains globalement plus qualitatifs.

- **Les sociétés publiques et parapubliques : CGI et CDG**

La Compagnie Générale Immobilière (CGI), filiale de la Caisse de Dépôt et de Gestion (CDG), relève de ce que Knoepfel qualifie d'**administration parapublique**, à savoir une organisation juridiquement distincte de l'administration centrale, mais placée sous contrôle public et investie de missions d'intérêt général. Dans le quartier Inara, la CGI intervient comme initiateur et opérateur du lotissement, assumant un rôle central dans la structuration du processus de production urbaine.

- **Les institutions publiques employeurs : ONE, RAM, CNSS**

Les institutions publiques ou semi-publiques telles que l'ONE, la RAM et la CNSS interviennent dans le quartier Inara non pas en tant qu'autorités territoriales, mais en tant qu'organisations publiques développant des politiques sociales internes, notamment en matière d'**accès au logement pour leurs employés**.

6.4.2.2. Les acteurs privés

Dans le quartier Inara, les acteurs privés opèrent dans un cadre institutionnel qui encadre et oriente les pratiques d'autopromotion, en contraste avec la situation observée à Jamila.

- **Les habitants : autopromoteurs accompagnés**

Les habitants du quartier Inara demeurent des **acteurs centraux** du processus de production urbaine en tant qu'autopromoteurs. Toutefois, à la différence du cas Jamila, leur intervention s'exerce dans **un cadre plus structuré et plus lisible**, défini par des plans-types, des prescriptions techniques et des procédures d'autorisation clairement identifiées.

Cette configuration limite les initiatives individuelles non maîtrisées et oriente les pratiques d'autopromotion vers une meilleure qualité urbaine.

- **Les architectes et urbanistes : des experts privés encadrés**

Les architectes et urbanistes interviennent quant à eux dans un **cadre encadré**, principalement lors des phases de planification et de suivi technique, contribuant à une meilleure maîtrise du processus et à une qualité urbaine plus importante que dans le cas Jamila.

6.4.2.3. Interprétation

Le cas du quartier Inara se caractérise par **une configuration d'acteurs plus structurée**, sans pour autant relever d'une politique publique formalisée de l'autopromotion. Si les règles juridiques applicables à la production du logement restent issues d'un cadre normatif général non spécifiquement conçu pour l'autopromotion, leur mise en œuvre s'inscrit ici dans un dispositif d'**accompagnement institutionnel**, mobilisant des acteurs publics et parapublics dans une logique d'encadrement et de coordination.

6.4.3. Lecture comparative

L'analyse comparative des acteurs impliqués dans les quartiers Jamila et Inara met en évidence que les **écarts de qualité urbaine** observés tiennent moins à l'existence des règles qu'à la manière dont elles sont mises en œuvre et accompagnées. **Dans les deux cas, l'autopromotion s'inscrit en dehors d'une politique publique formalisée** et ne repose sur aucun arrangement politico-administratif stabilisé au sens de Knoepfel. Toutefois, alors que le cas Jamila se caractérise par une application permissive de règles peu adaptées, laissant place à des ajustements informels, le cas Inara révèle une configuration institutionnelle plus structurée, où **l'accompagnement public et parapublic permet une meilleure coordination des acteurs et une traduction opérationnelle plus maîtrisée des normes existantes**. Ce chapitre montre ainsi que la structuration des acteurs constitue un levier déterminant dans l'orientation des pratiques d'autopromotion et dans la qualité des résultats urbains produits.

7. Discussion des hypothèses

Ce chapitre vise à discuter les hypothèses de recherche à la lumière des résultats issus de l'analyse normative, des entretiens et des études de cas. Il s'agit d'évaluer leur validité, d'en préciser les limites et de comprendre les mécanismes qui structurent la production de la qualité urbaine en contexte d'autopromotion.

7.1. Hypothèse 1

Hypothèse 1 : Les capacités financières différenciées des ménages conduisent à des niveaux inégaux de qualité constructive dans les quartiers autopromus, l'arbitrage économique prenant souvent le dessus sur les exigences qualitatives.

L'analyse croisée des entretiens et des deux cas d'étude présentés dans la **Partie 2** permet d'apporter des éléments empiriques en faveur de cette hypothèse. L'autopromotion apparaît avant tout comme une **stratégie d'accès au logement fondée sur l'optimisation des coûts**, dans un contexte où les ménages assument directement la charge financière, technique et organisationnelle de la construction. Cette contrainte structurelle conditionne fortement les choix constructifs opérés tout au long du processus.

les **indicateurs socio-économiques** et notamment le **taux d'activité et le taux de chômage**, constituent des variables explicatives potentielles des différences de qualité constructive entre les quartiers autopromus. Les données suggèrent que les ménages d'Aïn Chock avec un taux d'activité de 45,8 % et un taux de chômage à 16,6% (*Résultats RGPH 2024 2024*) présentent globalement une **meilleure insertion dans le marché du travail**, se traduisant par des revenus plus stables et une capacité accrue à mobiliser des ressources financières dans le temps.

À l'inverse, la situation socio-économique plus fragile observée à Ben M'sik, marquée par un taux d'activité à 42,2% et un taux de chômage à 24,6% (*Résultats RGPH 2024 2024*), limite la capacité des ménages à investir durablement dans leur logement. L'instabilité économique renforce le recours à des compromis sur la qualité des matériaux, le respect des normes techniques, le recours à des professionnels qualifiés et conduit à une construction étalée dans le temps.

L'introduction des données de marché renforce l'analyse socio-spatiale des deux quartiers étudiés. En 2025, à **Aïn Chock**, le prix moyen de l'immobilier atteint **9 658 DH/m²**, contre **8 855 DH/m²** à **Ben M'sik**. Cet écart, traduit une légère **différence de valeur vénale** à l'échelle des ménages autopromoteurs et influe directement sur les dynamiques d'investissement.

À Ben M'sik, les contraintes économiques sont plus fortement perceptibles. Les entretiens font état de retards dans l'achèvement des logements, de compromis sur la qualité des matériaux et d'un sous-dimensionnement fréquent de certains éléments constructifs. À l'inverse, le quartier d'Inara à Aïn Chock bénéficie d'une capacité **d'investissement plus élevée**, permettant une meilleure qualité constructive globale.

L'hypothèse 1 se trouve ainsi **confirmée** : les capacités financières différenciées des ménages autopromoteurs constituent un facteur déterminant des niveaux inégaux de qualité constructive observés dans les quartiers étudiés. L'autopromotion, en tant que mode de production reposant sur l'autofinancement et l'initiative individuelle, amplifie

mécaniquement les inégalités socio-économiques existantes et les inscrit durablement dans l'espace urbain.

Toutefois, cette hypothèse doit être lue en articulation avec les limites mises en évidence dans l'hypothèse 2. Les écarts de qualité ne résultent pas uniquement des contraintes budgétaires des ménages, mais aussi de l'absence de mécanismes publics capables de **compenser, orienter ou encadrer ces arbitrages économiques**. En l'absence d'un accompagnement structuré, les ménages les plus modestes se trouvent contraints de restreindre des dimensions qualitatives au profit de l'accessibilité, renforçant ainsi les dynamiques de différenciation socio-spatiale.

7.2. Hypothèse 2

Hypothèse 2 : L'absence d'un référentiel explicite et opérationnel de la qualité urbaine dans les politiques publiques marocaines limite la capacité de l'État à encadrer l'autopromotion et à orienter ses résultats vers des standards qualitatifs.

L'analyse du cadre normatif marocain menée dans la Partie 1 met en évidence un constat central, si **la qualité urbaine** est fréquemment mobilisée dans les discours institutionnels et dans certains documents de planification, elle l'est principalement à travers **des notions indirectes supposées produire un résultat qualitatif global**. Toutefois, cette référence demeure largement implicite, fragmentée et faiblement opérationnalisée dans les instruments d'action publique, ce qui contribue à expliquer l'absence de résultats qualitatifs globaux dans la production urbaine issue de l'autopromotion. Dans ce contexte, la capacité de l'État à encadrer efficacement l'autopromotion pourtant mode dominant de production du logement urbain au Maroc s'en trouve structurellement limitée.

L'analyse de la hiérarchie des normes montre que la notion de qualité urbaine est rarement formulée comme un **objectif explicite**. Elle apparaît de manière indirecte à travers des notions connexes comme la salubrité, sécurité, hygiène, esthétique, alignement, gabarit... sans être intégrée dans un **référentiel cohérent** articulant principes, critères mesurables et prescriptions opérationnelles. Les lois, décrets et règlements d'urbanisme privilégient une approche essentiellement réglementaire, centrée sur un contrôle principalement quantitatif et individualisé à l'échelle du projet (coefficients d'occupation du sol, hauteurs, retraits, largeurs de voirie), au détriment d'une appréhension globale et intégrée de la qualité urbaine à l'échelle des quartiers et des tissus urbains.

L'analyse des instruments mobilisés révèle que l'encadrement de l'autopromotion repose principalement sur des **instruments réglementaires standards**, qui semblent être conçus à l'origine pour des opérations de lotissement ou de promotion immobilière classique. Ces outils apparaissent peu adaptés aux logiques spécifiques de l'autopromotion, caractérisées par la progressivité de la construction, la diversité des trajectoires économiques des ménages et le recours limité à des professionnels qualifiés.

Si certaines tentatives d'intégration de la qualité urbaine ont émergé à travers des **chartes architecturales** ponctuelles, des orientations stratégiques dans certains documents d'urbanisme ou encore la création (puis la suppression) de **commissions d'esthétique**, ces initiatives sont restées marginales, non contraignantes et sans traduction opérationnelle durable.

En l'absence d'un référentiel de qualité urbaine explicite, les institutions locales disposent de **marges d'interprétation limitées**. Le contrôle exercé se concentre essentiellement sur la conformité administrative des projets (permis de construire, respect des gabarits), sans capacité réelle à orienter la qualité architecturale et urbaine à l'échelle du quartier. Cette situation contribue à une **standardisation appauvrie** du tissu urbain autopromu, tout en laissant subsister des écarts importants entre quartiers.

Toutefois, l'analyse comparative des quartiers **Jamila** et **Inara** invite à nuancer l'hypothèse en montrant que la qualité urbaine ne dépend pas exclusivement de l'existence d'un référentiel explicite. Les deux quartiers s'inscrivent dans un cadre réglementaire plus ou moins similaire et pourtant leurs résultats urbains diffèrent. Le cas d'Inara, comme le met en évidence la discussion de l'hypothèse 3, montre que des formes de qualité urbaine peuvent émerger en l'absence d'un référentiel explicite, dès lors qu'un accompagnement des autopromoteurs est présent et qu'il s'articule à plusieurs facteurs convergents, tels qu'une mobilisation plus structurée des acteurs locaux, une implication accrue de certains professionnels, une capacité financière relative des ménages et un minimum d'encadrement institutionnel. À l'inverse, le quartier Jamila illustre les limites d'un cadre normatif insuffisant lorsque ces leviers sont absents, conduisant à une dégradation progressive du cadre bâti et des espaces collectifs.

Ces observations suggèrent que, si l'absence d'un référentiel explicite limite la capacité de l'État à orienter les pratiques, **la qualité urbaine peut néanmoins émerger par des mécanismes indirects**, non systématisés et fortement dépendants des contextes locaux. Mais cette production de qualité reste toutefois aléatoire et inégalitaire.

L'hypothèse 2 se trouve ainsi **globalement confirmée**, le cadre normatif marocain encadre l'acte de construire, mais peine à encadrer la **production du cadre urbain autopromu**.

7.3. Hypothèse 3

Hypothèse 3 : L'existence d'un accompagnement structuré des ménages permet d'améliorer la qualité urbaine des ménages autopromus.

L'analyse des résultats empiriques issus des entretiens et de l'étude comparative des deux quartiers autopromus, en particulier à travers l'examen des configurations d'acteurs, permet d'apporter des éléments allant dans le sens de cette hypothèse. Elle met en évidence que la qualité urbaine produite par l'autopromotion ne dépend ni exclusivement des capacités financières des ménages (hypothèse 1), ni uniquement de l'existence d'un référentiel de la qualité (hypothèse 2), mais résulte de l'articulation entre ces facteurs et la **présence effective de dispositifs d'accompagnement** capables de traduire les exigences collectives dans les pratiques concrètes de construction.

Les résultats montrent que l'autopromotion s'inscrit dans un champ de tensions permanent entre liberté constructive, contraintes économiques et prescriptions réglementaires. Dans ce contexte, l'accompagnement structuré apparaît comme un **levier intermédiaire**, permettant de réduire l'écart entre intentions normatives et pratiques effectives. Il ne s'agit pas d'un encadrement coercitif, mais d'un ensemble de médiations techniques, architecturales, administratives et informationnelles qui facilitent l'appropriation des règles par les ménages.

Le quartier d'Inara constitue un exemple particulièrement éclairant de cette dynamique. Bien qu'il relève du même mode de production que le quartier Jamila, son évolution urbaine

se distingue par une **meilleure qualité globale du quartier**, résultat d'un accompagnement plus structuré à différentes étapes du processus.

Les entretiens soulignent le rôle joué par certains acteurs institutionnels et professionnels dans l'orientation des projets : meilleure lisibilité des règles, présence d'interlocuteurs identifiés au sein de l'administration locale, recours plus fréquent à des architectes et ingénieurs, ainsi qu'un suivi plus attentif des autorisations et des phases clés de la construction. Cet accompagnement, même non formalisé comme une politique publique dédiée à l'autopromotion, a contribué à sécuriser les choix techniques, à améliorer la cohérence morphologique du quartier et à renforcer l'insertion urbaine des constructions.

Ce cas montre que l'accompagnement ne se substitue pas aux capacités financières des ménages, mais permet de **maximiser l'effet qualitatif des ressources disponibles**, en orientant les arbitrages économiques vers des choix plus durables et plus cohérents à l'échelle collective.

À l'inverse, le quartier Jamila illustre les limites d'une autopromotion laissée largement à elle-même. En l'absence d'accompagnement structuré, les ménages doivent arbitrer seuls entre contraintes économiques, normes techniques et usages domestiques. La qualité urbaine qui en résulte apparaît alors **aléatoire, inégalitaire et difficilement reproductible**, dépendante des trajectoires individuelles plutôt que d'un projet collectif ou d'un cadre partagé.

Cet accompagnement demeure toutefois non généralisé à l'ensemble des pratiques d'autopromotion et reste fortement dépendant des contextes locaux ainsi que des configurations d'acteurs, contribuant ainsi à accentuer les inégalités de qualité entre les quartiers. Il ne peut être pleinement efficace que s'il est pensé comme un instrument d'action publique à part entière, complémentaire aux cadres normatifs.

En conclusion, l'analyse permet de considérer l'hypothèse 3 comme **globalement confirmée**. L'existence d'un accompagnement structuré constitue un levier déterminant pour améliorer la qualité urbaine des quartiers autopromus, en facilitant la traduction des règles en pratiques et en aidant les ménages à intégrer des exigences qualitatives sans remettre en cause l'accessibilité économique qui fonde l'autopromotion.

8. Partie 3 : Recommandations d'action publique

Les analyses développées dans ce travail montrent que les dysfonctionnements observés dans les quartiers autopromus résultent d'un décalage structurel entre un mode de production résidentielle devenu dominant et des politiques urbaines insuffisamment adaptées à ses logiques propres. Si les normes et les documents de planification existent formellement, leur traduction opérationnelle reste limitée, produisant un cadre permissif qui favorise la production quantitative de logements sans garantir, de manière systématique, la qualité urbaine.

Cette partie a pour objectif de **formuler des recommandations d'action publique visant à améliorer l'encadrement de l'autopromotion**. Elle s'appuie sur une synthèse des constats issus de l'analyse normative, des études de cas et des entretiens, en articulant les propositions des acteurs interrogés avec une lecture critique des résultats de la recherche.

8.1. Synthèse des constats

Les résultats issus de l'analyse normative, des entretiens et des études de cas permettent de dégager plusieurs constats structurants, que l'on peut résumer autour de quatre points principaux :

1. Si la **qualité urbaine** est présente de manière **diffuse** dans certains discours et documents de planification, elle n'est toutefois **ni explicitement définie ni suffisamment opérationnalisée**, ce qui restreint la capacité de l'État à orienter les pratiques de façon cohérente et reproductible (Hypothèse 2).
2. **L'autopromotion est un mode de production massif mais mal outillé**, reposant sur des cadres réglementaires pensés pour d'autres formes de production du logement.
3. **Les capacités financières différenciées des ménages produisent des inégalités marquées de qualité**, visibles tant à l'échelle du bâti que du quartier (hypothèse 1).
4. **L'accompagnement améliore significativement les résultats urbains**, mais reste ponctuel, non institutionnalisé et inégalement accessible (Hypothèse 3).

La revue de la littérature met en évidence plusieurs pistes déjà formulées pour améliorer l'encadrement de l'autopromotion. L'OCDE souligne notamment la nécessité de **mettre en place des aides financières ciblées**, à condition que les autopromoteurs **respectent un ensemble de normes techniques et urbanistiques**, bénéficient d'un **encadrement professionnel** et recourent à des **dispositifs tels que le tiers associé** pour mutualiser les ressources des ménages. (OCDE 2024).

Les acteurs interviewés ont aussi proposé plusieurs recommandations :

(IC) architecte urbaniste à l'inspection de Casablanca, propose l'**élaboration de documents d'urbanisme spécifiquement adaptés à l'autopromotion à l'échelle locale**. Elle préconise également la mise en place d'**outils d'accompagnement dédiés aux autopromoteurs**, un **encadrement architectural plus visible**, ainsi qu'un **croisement systématique des documents de planification avec la réalité du terrain** afin d'aboutir à des solutions mieux ajustées aux pratiques effectives.

(AU2), cheffe de service à l'Agence urbaine, suggère de **renforcer les exigences esthétiques dès la phase de planification**, de **réglementer plus strictement la pratique**

des architectes signataires et de développer des **règlements plus contraignants**. Elle insiste également sur la nécessité de **renforcer les moyens humains des communes** afin d'**assurer un contrôle effectif des pratiques de construction**.

(MH), cheffe de département au Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, met l'accent sur l'**importance de sensibiliser les citoyens à la qualité architecturale et urbaine** dès le plus jeune âge. Elle souligne la nécessité de **valoriser les savoir-faire des artisans**, d'assurer un **portage politique fort** sur ces enjeux et de s'inspirer des travaux et **références théoriques en architecture pour améliorer la qualité urbaine**.

(A1), architecte indépendant, plaide pour **une sensibilisation accrue des citoyens aux enjeux de qualité afin de développer une culture architecturale et urbanistique partagée**. Il recommande également de **mieux encadrer la pratique de l'architecte signataire** et de redonner une **place centrale à l'innovation** dans la planification des lotissements.

(H2), ancien fonctionnaire et habitant du quartier Jamila, propose de **mener des études spécifiques à chaque quartier afin de mieux comprendre les besoins des habitants**, d'intégrer ces derniers dans la production des plans et de **favoriser la consultation citoyenne** comme levier d'amélioration du cadre de vie.

(A2), architecte, se prononce en faveur d'une **approche participative de l'urbanisme**, de la **professionnalisation de la gestion des projets d'autopromotion** et de la mise en place d'**outils politiques clarifiant les rôles et responsabilités des différents acteurs**. Il souligne également l'importance de créer des **incitations étatiques structurées pour encourager une autopromotion responsable**.

C'est à partir de cet ensemble de propositions issues de la littérature et des discours d'acteurs que s'inscrivent les recommandations formulées dans cette partie. Celles-ci préconisent trois axes d'intervention publique, agissant non pas uniquement sur l'acte de construire, mais sur l'ensemble du cycle de production du quartier autopromu.

8.2. Recommandations

Cette section formule des recommandations d'action publique visant à améliorer l'encadrement de l'autopromotion. Fondées sur l'analyse des résultats empiriques et normatifs, elles répondent aux limites observées en matière de qualité urbaine tout en préservant l'abordabilité, et s'organisent autour de trois axes d'intervention complémentaires.

8.2.1. Recommandation 1 : Reconnaissance institutionnelle de l'autopromotion

La première condition d'un encadrement qualitatif de l'autopromotion réside dans sa reconnaissance explicite comme un mode de production urbain légitime, doté de logiques propres et distinctes de celles de la promotion immobilière classique ou de l'habitat informel. Cette reconnaissance suppose de dépasser une approche fondée sur la tolérance implicite pour inscrire pleinement l'autopromotion dans le champ des politiques publiques de l'habitat et de l'urbanisme.

À cet égard, il apparaît nécessaire d'**intégrer explicitement l'autopromotion dans les cadres nationaux** comme un mode de production spécifique, en **adaptant les instruments réglementaires existants à ses caractéristiques structurelles**, notamment la construction progressive, la mixité entre habitat et activité, l'autofinancement et l'évolution du bâti dans le temps. Une telle démarche implique également de **clarifier le rôle des institutions publiques dans l'encadrement de ces pratiques**.

Cette reconnaissance institutionnelle permettrait **une meilleure adéquation entre les politiques publiques et les réalités observées sur le terrain**, en posant les bases d'une action publique plus cohérente et plus lisible. Elle constituerait également un socle indispensable à toute amélioration qualitative durable, en offrant **un cadre de référence partagé pour l'ensemble des acteurs impliqués**.

Toutefois, cette évolution n'est pas exempte de limites et de risques. Elle peut se heurter à des **résistances institutionnelles liées aux cadres existants** et comporte le **risque d'une reconnaissance essentiellement formelle**, qui ne serait pas accompagnée d'une traduction opérationnelle effective dans les instruments de planification, de régulation et d'accompagnement.

8.2.2. Recommandation 2 : un référentiel urbain de l'autopromotion

La qualité urbaine ne peut être imposée uniquement par une approche descendante. Elle doit au contraire être **co-produite à partir des pratiques habitantes, des contraintes économiques réelles et des aspirations locales**. Dans cette perspective, il apparaît nécessaire de **développer un référentiel urbain de l'autopromotion, fondé sur l'observation et l'analyse des quartiers existants, plutôt que sur l'importation de modèles exogènes peu adaptés aux réalités locales**.

La mise en œuvre de ce référentiel suppose le **recours à des démarches d'urbanisme participatif menées au sein de quartiers autopromus existants**. Celles-ci permettraient d'**identifier les dysfonctionnements récurrents observés sur le terrain et de formaliser, avec les habitants, des scénarios de quartiers autopromus intégrant des objectifs qualitatifs réalistes**.

En complément, au niveau de l'échelle du bâtiment et pour conserver le caractère abordable des maisons marocaines modernes autopromus, **des concours d'architecture à vocation honorifique ou pédagogique pourraient être développés**, notamment sous forme de services civiques, d'ateliers encadrés ou de modules intégrés aux écoles d'architecture. Les productions issues de ces dispositifs constitueraient une **banque de projets librement mobilisable par les autopromoteurs, sans surcoût direct pour les ménages**.

Les effets attendus d'une telle démarche sont multiples. Elle permettrait d'**améliorer le paysage urbain tout en préservant l'abordabilité, de réintroduire une identité architecturale marocaine contemporaine dans les quartiers autopromus et de réduire les inégalités qualitatives dès la phase de conception**. Elle contribuerait également à **valoriser la recherche et l'innovation architecturale locales**.

Toutefois, cette approche comporte certaines **limites et risques**. La question des **capacités institutionnelles** constitue également une limite importante. Le pilotage de concours d'urbanisme dédiés, l'animation de processus participatifs et la gestion d'une banque nationale de projets nécessitent des **compétences techniques, humaines et financières significatives**. Dans un contexte marqué par des **ressources administratives parfois limitées et des priorités multiples**, la pérennité d'un tel dispositif pourrait être compromise, notamment à l'échelle locale. Par ailleurs, la diffusion libre de **plans types et de projets standardisés** comporte le risque d'une **nouvelle forme de standardisation architecturale**, susceptible de reproduire des modèles figés si les outils ne sont pas suffisamment adaptables. Sans mécanismes d'actualisation régulière et de **contextualisation locale**, le référentiel pourrait perdre sa capacité d'innovation et produire des effets contraires à l'objectif de diversité et de qualité recherché.

8.2.3. Recommandation 3 : accompagnement structuré des autopromoteurs

L'autopromotion ne peut produire une qualité durable sans un minimum d'accompagnement, de contrôle, de qualification et de soutien, en particulier pour les ménages les plus vulnérables. Dans un contexte marqué par l'irrégularité des ressources financières et le recours fréquent à une main-d'œuvre peu qualifiée, l'absence d'accompagnement renforce les risques de malfaçons, d'insécurité structurelle et de dégradation prématurée du bâti.

Afin de répondre à ces enjeux, il apparaît nécessaire de **réduire les marges de corruption et les inégalités de traitement par une simplification et une plus grande transparence des procédures administratives. La traduction systématique et la vulgarisation des documents techniques et réglementaires en langue arabe constituent également un levier essentiel pour améliorer l'accessibilité de l'information et limiter les pratiques informelles.**

Par ailleurs, la mise en place d'un **contrôle ciblé sur les phases critiques** de la construction, notamment celles liées à la structure et à la sécurité, permettrait d'améliorer la qualité constructive sans alourdir excessivement les coûts pour les ménages. Dans cette logique, l'**octroi de subventions conditionnelles**, destinées à faciliter le recours à des ouvriers qualifiés lors de ces étapes sensibles, pourrait contribuer à renforcer la fiabilité des constructions.

Les effets attendus d'une telle démarche incluent une **amélioration de la qualité constructive et de la sécurité des bâtiments, une réduction des écarts de qualité entre les quartiers autopromus et une meilleure durabilité du bâti dans le temps**. Toutefois, cette approche comporte certaines limites, notamment en termes de **charge financière pour l'État**, de **risque de dépendance** si l'accompagnement est mal calibré, ainsi que de besoin de **capacités administratives renforcées pour en assurer le pilotage et le suivi**.

8.3. Synthèse

L'ensemble de ces propositions vise à transformer l'autopromotion d'un **mode de production subi** en un **levier structurant de développement urbain**, capable de concilier abordabilité, qualité urbaine et valorisation de l'héritage architectural marocain. Il ne s'agit pas de contraindre les pratiques habitantes, mais de les reconnaître, de les accompagner et de les structurer, afin que la maison marocaine moderne cesse d'être perçue comme un problème urbain et devienne un **projet collectif assumé**.

Les recommandations formulées s'inscrivent dans cette logique. Elles visent d'abord à **reconnaître institutionnellement l'autopromotion** comme un mode de production urbain à part entière, condition préalable à toute amélioration qualitative durable. Elles proposent ensuite la mise en place d'un **référentiel urbain de l'autopromotion**, fondé sur la co-production des savoirs, l'urbanisme participatif et la valorisation des pratiques existantes, afin de concilier qualité urbaine, diversité et abordabilité. Enfin, elles soulignent l'importance d'un **accompagnement structuré mais proportionné** des autopromoteurs, ciblé sur les phases critiques de la construction, afin de réduire les risques de malfaçons et les inégalités de qualité sans remettre en cause l'autonomie constructive des ménages.

9. Conclusion

Pour conclure ce travail, il convient de revenir à la question centrale qui a structuré cette recherche, à savoir « **Quels leviers et mécanismes les politiques publiques au Maroc peuvent-elles mobiliser pour encadrer et réguler les pratiques d'autopromotion comme mode de développement urbain, afin de garantir la réalisation de logements abordables et de qualité à l'échelle des quartiers ?** ». Trois hypothèses de recherche ont été formulées pour répondre à cette question et ont guidé l'analyse normative, les entretiens et l'étude comparative de deux quartiers autopromus à Casablanca.

La première hypothèse s'intéressait au **lien entre les capacités financières différenciées des ménages et les niveaux de qualité constructive observés dans les quartiers autopromus**. Les résultats des études de cas et des entretiens confirment que l'autopromotion repose largement sur des arbitrages économiques contraints, où l'optimisation des coûts prime souvent sur les exigences qualitatives. Les différences socio-économiques entre les quartiers étudiés se traduisent par des trajectoires urbaines contrastées, tant à l'échelle du bâti que du quartier.

La deuxième hypothèse portait sur l'**existence d'un référentiel explicite et opérationnel de la qualité urbaine dans les politiques publiques marocaines**. L'analyse des cadres normatifs a montré que, si la qualité urbaine est présente de manière diffuse dans certains discours et documents de planification, elle demeure largement implicite et peu traduite en instruments opérationnels. Cette hypothèse est ainsi confirmée, dans la mesure où l'absence d'un cadre de référence clair limite la capacité de l'État à orienter l'autopromotion vers des résultats qualitatifs cohérents et reproductibles.

Enfin, la troisième hypothèse portait sur **le rôle de l'accompagnement institutionnel dans l'amélioration de la qualité urbaine produite par l'autopromotion**. Les résultats montrent que, lorsqu'un accompagnement structuré est présent les résultats en termes de qualité urbaine sont sensiblement meilleurs.

De manière transversale, cette recherche met en évidence que les dysfonctionnements observés dans les quartiers autopromus ne relèvent pas d'un échec de l'autopromotion en tant que telle, mais d'un **désajustement structurel entre un mode de production dominant et des politiques urbaines inadaptées à ses logiques propres**. L'autopromotion fonctionne aujourd'hui selon un modèle de « laisser-faire encadré », efficace pour produire du logement en quantité, mais insuffisant pour garantir une qualité urbaine durable.

Les recommandations formulées visent dès lors à dépasser cette contradiction, en proposant **une reconnaissance institutionnelle de l'autopromotion, l'élaboration d'un référentiel urbain fondé sur les pratiques habitantes et la mise en place d'un accompagnement structuré**. L'enjeu n'est pas de normaliser ou de contraindre excessivement ce mode de production, mais de le transformer en un levier assumé de développement urbain, capable de **concilier abordabilité et qualité**.

10. Limites du travail

Ce travail s'inscrit dans un parcours académique réalisé en Suisse, au sein d'un cadre théorique et méthodologique fortement structuré par les références de l'urbanisme européen. Si cette formation a constitué un apport précieux en termes d'outils d'analyse et de rigueur conceptuelle, ce rapport a **impliqué un travail supplémentaire d'adaptation des cadres théoriques aux réalités institutionnelles et pratiques de l'urbanisme marocain**, tant sur le plan institutionnel que réglementaire et opérationnel. La compréhension fine des pratiques locales de l'urbanisme, de leurs logiques implicites et de leurs modes de fonctionnement a ainsi nécessité un effort constant d'adaptation et de contextualisation.

Par ailleurs, l'analyse a été conduite à partir d'un **corpus documentaire partiellement accessible**. Certains documents n'étaient pas toujours disponibles publiquement ou consultables dans leur intégralité. Cette contrainte a limité la possibilité de reconstituer de manière exhaustive certains processus décisionnels et a conduit à s'appuyer prioritairement sur les documents officiellement publiés, les entretiens réalisés et les observations de terrain.

Enfin, ces limites soulignent le caractère **exploratoire et analytique** du travail, qui ne prétend pas à l'exhaustivité mais vise à proposer une lecture structurée et critique des dynamiques de l'autopromotion au regard des cadres normatifs et des pratiques observées. Elles ouvrent ainsi des perspectives pour des recherches futures, fondées sur un accès élargi aux données institutionnelles et un approfondissement des enquêtes de terrain.

11. Bibliographie

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA, 2012. *Plan d'aménagement du secteur Ben M'sick* [en ligne]. 2012. Disponible à l'adresse : <https://www.auc.ma/wp-content/uploads/2020/12/PA-BEN-MSICK-5000-0.pdf>

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA, 2023. *Rapport Justificatif de l'Arrondissement de Ben M'sik* [en ligne]. 2023. Disponible à l'adresse : <https://www.auc.ma/wp-content/uploads/2020/05/RAPPORT-JUSTIFICATIF-BEN-MSICK.pdf>

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA, 2025a. *Dispositions Générales Plan d'Aménagement*. 2025.

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA, 2025b. *Plan de Zone « E »*. avril 2025.

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA, 2025c. *Rapport justificatif de l'arrondissement de Aïn-Chock* [en ligne]. 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.auc.ma/wp-content/uploads/2020/05/RAPPORT-JUSTIFICATIF-PA-AINCHOCK-HOMOLOGUE-2025.pdf>

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA, 2025d. *Plan d'aménagement de l'arrondissement de Aïn-Chock* [en ligne]. 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.auc.ma/wp-content/uploads/2020/05/PLANCHE-D-ENSEMBLE.pdf>

ARCHIPLAN, 2025. Guide 2025 des prix de l'Immobilier au Maroc : Acheter un Bien par Ville et Quartier. *Archiplan* [en ligne]. 26 juin 2025. Disponible à l'adresse : <https://www.archiplan.ma/post/guide-2025-des-prix-de-l-immobilier-au-maroc> [Consulté le 1 novembre 2025].

AUC : Agence urbaine de casablanca, [sans date]. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.auc.ma/> [Consulté le 28 septembre 2025].

BENDOUROU, Omar, 2012. La nouvelle Constitution marocaine du 29 juillet 2011 : Le changement entre mythe et réalité. *Revue du droit public*. 2012. N° 3, pp. 639-662.

BLANCHET, Aalin et GOTMAN, Anne, 2007. *l'enquête et ses méthodes : L'entretien*. 2007. Armand Colin.

BULLETIN OFFICIEL, 2019. *Règlement général de construction*. 12 juin 2019.

CANEL, Patrick, GIRARD, Christian et DELIS, Philippe, 1992. Construire la ville africaine, chroniques du citadin promoteur. *Revue Tiers Monde* [en ligne]. 1992. Disponible à l'adresse : https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1992_num_33_130_4700_t1_0478_0000_1 [Consulté le 13 septembre 2025].

Carte des prix de l'immobilier à Casablanca | Yakeey, 2025. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://yakeey.com/fr-ma/referentiel-de-prix-immobilier/casablanca> [Consulté le 1 novembre 2025].

Carte des prix de l'immobilier au Maroc | Yakeey, 2025. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://yakeey.com/fr-ma/referentiel-de-prix-immobilier> [Consulté le 29 décembre 2025].
Découvrez le prix du m² de l'immobilier au Maroc ✓ Estimation de votre bien ✓ Prix par quartier

CATTEDRA, Raffaele, 2006. Bidonville : paradigme et réalité refoulée de la ville du xxe siècle. In : DEPAULE, Jean-Charles (éd.), *Les mots de la stigmatisation urbaine* [en ligne]. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme. pp. 123-163. Les mots de la ville. ISBN 978-2-7351-1946-2.
[Consulté le 3 janvier 2026].
container-title: Les mots de la stigmatisation urbaine

CLARK, Ben, 2024. Le mythe du Castor marocain:Pratiques et discours de l'autoconstruction assistée au Maroc (années 1950-1960). *Monde(s)*. 11 juin 2024. Vol. 25, n° 1, pp. 111-135.
DOI 10.3917/mond1.225.0111.

CONFÉDÉRATION SUISSE, 2018. *Système Davos de qualité pour la culture du bâti*. 2018.

DETHIER, Jean, 1973. Soixante ans d'urbanisme au Maroc. L'évolution des idées et des réalisations. *Cité numérique de la Méditerranée (Cinumed)*, *Maison méditerranéenne des sciences de l'homme*, UAR 3125 (AMU/CNRS) [en ligne]. 1973. Disponible à l'adresse : <https://cinumed.mmsh.univ-aix.fr/en/collection/item/87618-soixante-ans-d-urbanisme-au-maroc-l-evolution-des-idees-et-des-realizations?offset=34496> [Consulté le 13 septembre 2025].

ELHAMZAOUI, Badr, 2024. Voici la répartition des 340 MMDH de l'investissement public prévu au titre du PLF 2025. *Médias24 numéro un de l'information économique marocaine* [en ligne]. 22 octobre 2024. Disponible à l'adresse : <https://afrique.medias24.com/2024/10/22/voici-la-repartition-des-340-mmdh-de-linvestissement-public-prevu-au-titre-du-plf-2025/> [Consulté le 13 octobre 2025].

HAUT COMMISSARIAT AU PLAN, 2023. Principales caractéristiques de la population active et ses composantes en 2023. *Site institutionnel du Haut-Commissariat au Plan du Royaume du Maroc* [en ligne]. 2023. Disponible à l'adresse : https://www.hcp.ma/Principales-caracteristiques-de-la-population-active-et-ses-composantes-en-2023_a3847.html [Consulté le 1 janvier 2026].

A la suite de la dernière publication du Haut-commissariat au Plan sur la situation du marché du travail en 2023, la présente note dresse un portrait des caractéristiques et des principales tendances de la population active et ses composantes (les personnes pourvues d'un emploi et celles en...

HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN, 2014. Population du Maroc par année civile (en milliers et au milieu de l'année) : 1960 - 2050. *Site institutionnel du Haut-Commissariat au Plan du Royaume du Maroc* [en ligne]. 2014. Disponible à l'adresse : https://www.hcp.ma/Population-du-Maroc-par-annee-civile-en-milliers-et-au-milieu-de-l-annee-1960-2050_a3526.html [Consulté le 31 octobre 2025].

HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN, 2022. Note sur les principaux résultats de l'Enquête Nationale sur le Niveau de Vie des Ménages 2022-2023. *Site institutionnel du Haut-Commissariat au Plan du Royaume du Maroc* [en ligne]. 2022. Disponible à l'adresse : https://www.hcp.ma/Note-sur-les-principaux-resultats-de-l-Enquete-Nationale-sur-le-Niveau-de-Vie-des-Menages-2022-2023_a4061.html [Consulté le 1 novembre 2025].

HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN, 2024a. Proportion des ménages propriétaires de logement (en %). *Site institutionnel du Haut-Commissariat au Plan du Royaume du Maroc* [en ligne]. 2024. Disponible à l'adresse : https://www.hcp.ma/Proportion-des-menages-proprietaires-de-logement-en_a3472.html [Consulté le 1 novembre 2025].

HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN, 2024b. *Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2024*. 2024.

HAUT-COMMISSARIAT AU PLAN, 2025. *Cartographie de la pauvreté multidimensionnelle*. 2025.

INPPLC, 2023. *Etude nationale sur la corruption au Maroc* [en ligne]. Instance Nationale de la Probité, de la Prévention et de la Lutte contre la Corruption. Disponible à l'adresse : https://inpplc.ma/sites/default/files/2024-06/ENC_Rapport%20Complet%20%20de%20l%27e%CC%81tude%20VF%2028%2011%202023.pdf

JACQUOT, Catherine, 2018. Vers un nouveau modèle de production de la ville. *Le Visiteur*. 2018. Vol. 23, n° 1, pp. 35-40. DOI 10.3917/visit.023.0033.

K. YIN, Robert, 2014. *Case study Research: Design and Methods (Applied Social Research Methods)*. 2014.

KNOEPFEL, Peter, LARRUE, Corinne, VARONE, Frédéric et SAVARD, Knoepfel, 2015. *Analyse et pilotage des politiques publiques*. 2015. Presses de l'Université du Québec.

LESECO.MA, 2024. Habitat : la tutelle fixe ses priorités pour 2025. *LesEco.ma* [en ligne]. 2024. Disponible à l'adresse : <https://leseco.ma/business/habitat-la-tutelle-fixe-ses-priorites-pour-2025.html> [Consulté le 13 septembre 2025].

MARCHAND, Dorothée, 2022. 5. Aménagement urbain. In : *Psychologie environnementale : 100 notions clés* [en ligne]. Dunod. pp. 22-23. [Consulté le 13 septembre 2025].

MAROT, Bruno, LÉVY, Karen, CLÉMENT, Jeanne, SALENSON, Irène et VALETTE, Jean-François, 2022. Les politiques du logement dans les Suds (1/2) : la promotion de la propriété individuelle et ses limites. *Papiers de recherche*. 24 juin 2022. pp. 1-68.

MASBAH, Mohammed, AOURRAZ, Rachid, IDRISSE, Hajar, BAUMANN, Anne-Luise et LAHRACH, Tarik, 2022. *Trust in Public Administration during the Era of Pandemic* [en ligne]. Moroccan institute for policy analysis. Disponible à l'adresse : <https://mipa.institute/wp-content/uploads/2022/03/Rachid-Aourraz-anglais-compresse.pdf>

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, 2012. *Enquête Logement - Synthèse nationale*. 2012.

MINISTÈRE DE L'URBANISME, ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, et DIRECTION DE L'URBANISME, 2016. *Référentiel de densité et formes urbaine* [en ligne]. 2016. Disponible à l'adresse : <https://www.auo.org.ma/Textes/1607%20-2018.pdf>

OCDE, 2024. Revue de la politique urbaine nationale du Maroc. *OCDE* [en ligne]. 10 septembre 2024. Disponible à l'adresse : https://www.oecd.org/fr/publications/revue-de-la-politique-urbaine-nationale-du-maroc_d1b643e4-fr.html [Consulté le 13 septembre 2025].

PINSON, Daniel, 1992. *Modèles d'habitat et contre-types domestiques au Maroc* [en ligne]. Urbama-URA 365 CNRS-Université de Tours. Disponible à l'adresse : <https://shs.hal.science/halshs-01526036> [Consulté le 13 septembre 2025].

Résultats RGP 2024, 2024. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://resultats2024.rgphapps.ma/superset/dashboard/0fbd169b-19e1-4338-a344-e58bb9a02a4d/?permalink_key=pmo6qLqylzY&standalone=true [Consulté le 4 décembre 2025].

ROYAUME DU MAROC, 1992. *Loi 12-90 Relative à l'urbanisme*. 1992.

ROYAUME DU MAROC, 2011. *La constitution marocaine de 2011* [en ligne]. 2011. Disponible à l'adresse : <https://faolex.fao.org/docs/pdf/mor128747.pdf>

ROYAUME DU MAROC, LA COMMISSION SPÉCIALE SUR LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT, 2021. *Nouveau modèle de développement*. avril 2021.

ROYAUME DU MAROC, MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'EAU ET DE L'ENVIRONNEMENT, et DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, 2003. *Le Schéma National d'Aménagement du Territoire*. 2003.

ROYAUME DU MAROC, MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE. DIRECTION DE LA QUALITÉ ET DES AFFAIRES TECHNIQUES, 2020. *Guide Auto-Construction*. 2020.

ROYAUME DU MAROC, MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR, et AGENCE URBAINE DE CASABLANCA, 2024. *Schéma directeur d'aménagement urbain du grand Casablanca*. septembre 2024.

ROYAUME DU MAROC, MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR, et CONSEIL DE LA RÉGION DE CASABLANCA SETTAT, 2022. *Schéma Régional d'Aménagement du Territoire de la Région Casablanca Settata*. août 2022.

ROYAUME DU MAROC, MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DIRECTION DE L'ARCHITECTURE, 2014. *Autopromotion et paysage urbain*. 2014.

UN-HABITAT, 2011. *Affordable Land and Housing in Africa* [en ligne]. 2011. Disponible à l'adresse : <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Affordable%20Land%20and%20Housing%20in%20Africa.pdf>

VIGNEAUD, Claude, 1962. *Nouvelles cités d'habitation économique au Maroc*. 1962.

WORLD BANK GROUP, 2015. *Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne* [en ligne]. 2015.

Disponible à l'adresse :

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/278501468000627643/pdf/101153-v2-FRENCH-P149330-PUBLIC-FrenchHousingMainReportMarch2016.pdf>

SCHWEIZER REMI, 2014, Stratégies d'activation du droit dans les politiques environnementales - Cas autour des bisses valaisans [en ligne]. 2014. Disponible à l'adresse :

<https://iris.unil.ch/entities/publication/be84decf-3f7a-480b-b44a-41be66c0b4d1>

Annexes

A. Guide d'entretiens par type d'acteur

Zaim Radia le 12.03.2025

Dans le cadre de mon travail de fin d'étude en aménagement du territoire, orientation urbanisme opérationnel HESSO-UNIGE

Problématique : Quels leviers et mécanismes les politiques publiques au Maroc peuvent-elles mobiliser pour encadrer et réguler les pratiques d'autopromotion comme un mode de développement urbain, afin de garantir un aménagement salubre, de qualité, inclusif et

L'autopromotion joue un rôle essentiel dans la production du logement au Maroc, représentant une part significative du tissu urbain. Bien qu'elle constitue une solution d'accès au logement pour de nombreux ménages, son encadrement par les politiques publiques reste limité. Cette situation soulève plusieurs enjeux, notamment en matière de qualité architecturale, qualité du cadre de vie, d'aménagement urbain et d'optimisation de l'espace foncier.

À la croisée des défis et des opportunités, l'autopromotion représente un levier stratégique pour les politiques de l'habitat et de l'urbanisme. Elle permet aux ménages d'accéder progressivement à la propriété tout en participant activement à la production de leur cadre de vie. Toutefois, l'absence de dispositifs d'accompagnement et de régulation adaptés peut entraîner des formes d'urbanisation non maîtrisées, avec des constructions hétérogènes et une gestion foncière parfois inefficace.

Dans ce contexte, cette recherche vise à analyser l'état actuel de l'autopromotion au Maroc aux niveaux politique et social, en s'appuyant sur **deux études de cas de quartiers autopromus: Jamila 1 à Ben Msik et Inara 1 à Ain chock**. L'objectif est d'évaluer les dynamiques et les limites de ce mode de production du logement tel qu'il est pratiqué aujourd'hui, afin d'identifier des orientations opérationnelles permettant de mieux l'intégrer dans la planification urbaine. Ce travail cherchera à explorer comment les politiques publiques pourraient favoriser un encadrement plus efficace de l'autopromotion, en renforçant son intégration dans les stratégies d'aménagement du territoire pour un développement urbain inclusif et harmonieux.

Agence Urbaine Casablanca

Axe1: Évaluation générale des deux quartiers autopromus et, en l'absence de connaissance spécifique des cas, de l'autopromotion en général. (5-7 min)

- 1• Appréciation personnelle du quartier Jamila 1 : votre évaluation globale du quartier et du logement
- 2• Appréciation personnelle du quartier Inara 1 : votre évaluation globale du quartier et du logement
- 3• Appréciation personnelle des quartiers autopromus type maison marocaine moderne . Votre évaluation globale du quartier et du logement

Axe 2: Instruments de régulation de l'autopromotion (20min)

Instrument informatif:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1• Jamila 1: | En quoi le quartier répond-il aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |
| 2• Inara 1: | En quoi le quartier répond-il aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |
| 3• Quartiers autopromus: | En quoi ces quartiers répondent-ils aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |

Réponses en référence aux deux quartiers jamila 1 et Inara 1

Thèmes	Questions
Rôle et politiques publiques	Quel est le rôle de l'Agence Urbaine dans l'encadrement de l'autopromotion à Casablanca ?
	Quel est le rôle exact de chaque acteur intervenant à la réalisation de ce type de logements/quartier ? (schéma du déroulement du quartier au logement) quel instrument stratégique ? (centralisation/décentralisation)
	Quelle importance institutionnelle ont les quartiers autopromus actuellement ?
	Quels sont les enjeux de l'autopromotion ?
	Quels outils de planification prennent en compte cette pratique ?
	Comment sont définies les infrastructures de base dans ces quartiers ? Quels leviers peuvent être mobilisés pour améliorer leur viabilité ?
Instruments financiers	Existe-t-il des aides publiques ou des incitations pour soutenir l'autopromotion ?
	Quelles sont les difficultés rencontrées dans l'accompagnement financier des auto-promoteurs ?
	quelle enveloppe financière représente l'autopromotion dans la politique urbaine ?
	Quelle est la valeur de ces quartiers autopromus ?
	Quel est le niveau d'investissement de l'État dans un quartier autopromu par rapport à un autre marché immobilier ?
	Qu'est-ce que l'État récupère en retour de cet investissement ?
Instruments organisationnels	Comment se fait la coordination entre les collectivités locales, les agences urbaines et les ministères sur cette question ? À quel niveau et sur quels objets ils se coordonnent ?
	Quels sont les enjeux de cette coordination à chaque échelle institutionnelle ?
	Qui fait le médiateur entre ce que les autorités publiques ont comme objectifs pour l'autopromotion et le public/le terrain ? Schémas des intervenants
instruments légaux/ coercitifs <i>Accès au foncier</i>	Quelles sont les réglementations spécifiques à l'autopromotion (les textes principaux) ? Quelles sont leurs limites ?
	Quels ajustements réglementaires pourraient être envisagés pour améliorer la qualité des logements autopromus ?
	Quels sont les droits conférés par le droit de propriété au Maroc ? (Usus, Fructus, Abusus)
	Quel est le processus de valorisation du foncier et quel droit est donné aux autopromoteurs ?
	Quel est le processus de production du foncier (schémas détaillé)
	Quels sont les principales règles en œuvre pour la création du foncier d'autopromotion ?

Axe 3: Résolutions pour l'autopromotion (20min)

Quelles actions les autorités publiques pourraient-elles entreprendre pour favoriser le développement harmonieux des quartiers

Résolutions par instrument :

- 1• Informatif
- 2• Financier
- 3• Organisationnel
- 4• Légal/Coercitif

Zaim Radia le 12.03.2025

Dans le cadre de mon travail de fin d'étude en aménagement du territoire, orientation urbanisme opérationnel HESSO-UNIGE

Problématique : Quels leviers et mécanismes les politiques publiques au Maroc peuvent-elles mobiliser pour encadrer et réguler les pratiques d'autopromotion comme un mode de développement urbain, afin de garantir un aménagement salubre, de qualité, inclusif et

L'autopromotion joue un rôle essentiel dans la production du logement au Maroc, représentant une part significative du tissu urbain. Bien qu'elle constitue une solution d'accès au logement pour de nombreux ménages, son encadrement par les politiques publiques reste limité. Cette situation soulève plusieurs enjeux, notamment en matière de qualité architecturale, qualité du cadre de vie, d'aménagement urbain et d'optimisation de l'espace foncier.

À la croisée des défis et des opportunités, l'autopromotion représente un levier stratégique pour les politiques de l'habitat et de l'urbanisme. Elle permet aux ménages d'accéder progressivement à la propriété tout en participant activement à la production de leur cadre de vie. Toutefois, l'absence de dispositifs d'accompagnement et de régulation adaptés peut entraîner des formes d'urbanisation non maîtrisées, avec des constructions hétérogènes et une gestion foncière parfois inefficace.

Dans ce contexte, cette recherche vise à analyser l'état actuel de l'autopromotion au Maroc aux niveaux politique et social, en s'appuyant sur **deux études de cas de quartiers autopromus: Jamila 1 à Ben Msik et Inara 1 à Ain chock**. L'objectif est d'évaluer les dynamiques et les limites de ce mode de production du logement tel qu'il est pratiqué aujourd'hui, afin d'identifier des orientations opérationnelles permettant de mieux l'intégrer dans la planification urbaine. Ce travail cherchera à explorer comment les politiques publiques pourraient favoriser un encadrement plus efficace de l'autopromotion, en renforçant son intégration dans les stratégies d'aménagement du territoire pour un développement urbain inclusif et harmonieux.

Architectes

Axe1: Évaluation générale des deux quartiers autopromus et, en l'absence de connaissance spécifique des cas, de l'autopromotion en général. (5-7 min)

- 1• Appréciation personnelle du quartier Jamila 1 : votre évaluation globale du quartier et du logement
- 2• Appréciation personnelle du quartier Inara 1 : votre évaluation globale du quartier et du logement
- 3• Appréciation personnelle des quartiers autopromus type maison marocaine moderne . Votre évaluation globale du quartier et du logement

Axe 2: Instruments de régulation de l'autopromotion (20min)

Instrument informatif:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1• Jamila 1: | En quoi le quartier répond-il aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |
| 2• Inara 1: | En quoi le quartier répond-il aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |
| 3• Quartiers autopromus: | En quoi ces quartiers répondent-ils aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |

Réponses en référence aux deux quartiers jamila 1 et Inara 1

Thèmes	Questions
Rôle et politiques publiques	Quel est le rôle légal de l'architecte dans les projets autopromus ? et concrètement ?
	A quel moment du processus l'architecte intervient dans un projet d'autopromotion ?
	Quel est le rôle exact de chaque acteur intervenant a la realisation de ce type de logements/quartier ?
	Quels sont les principaux problèmes architecturaux observés dans les logements autopromus ?
	Comment sont définies les infrastructures de base dans ces quartiers ? Quels leviers peuvent être mobilisés pour améliorer leur viabilité ?
	Quels outils de planification prennent en compte cette pratique ?
Instruments financiers	Existe-t-il des aides publiques ou des incitations pour soutenir l'autopromotion ?
	Quelle est la valeur de ces quartiers autopromus ?
Instruments organisationnels	Quels sont les points de blocage et difficultés (techniques ou organisationnel) à la réslisation de projets
	Qui fait le médiateur entre ce que les autorités publiques ont comme objectifs pour l'autopromotion et le
<i>instruments légaux/ coercitifs</i>	Quelles sont les réglementations spécifiques à l'autopromotion (les textes principaux) ? Quelles sont
	Quels ajustements réglementaires pourraient être envisagés pour améliorer la qualité des logements

Axe 3: Résolutions pour l'autoptomotion (20min)

De quelle manière l'architecture peut contribuer à améliorer la qualité des quartiers autopromus ?

Existe-t-il des recommandations architecturales spécifiques pour ces quartiers ?

Quelles solutions proposeriez-vous pour améliorer la qualité des constructions autopromues ?

Résolutions par instrument :

- 1• Informatif
- 2• Financier
- 3• Organisationnel
- 4• Légal/Coercitif

Zaim Radia le 12.03.2025

Dans le cadre de mon travail de fin d'étude en aménagement du territoire, orientation urbanisme opérationnel HESSO-UNIGE

Problématique : Quels leviers et mécanismes les politiques publiques au Maroc peuvent-elles mobiliser pour encadrer et réguler les pratiques d'autopromotion comme un mode de développement urbain, afin de garantir un aménagement salubre, de qualité, inclusif et

L'autopromotion joue un rôle essentiel dans la production du logement au Maroc, représentant une part significative du tissu urbain. Bien qu'elle constitue une solution d'accès au logement pour de nombreux ménages, son encadrement par les politiques publiques reste limité. Cette situation soulève plusieurs enjeux, notamment en matière de qualité architecturale, qualité du cadre de vie, d'aménagement urbain et d'optimisation de l'espace foncier.

À la croisée des défis et des opportunités, l'autopromotion représente un levier stratégique pour les politiques de l'habitat et de l'urbanisme. Elle permet aux ménages d'accéder progressivement à la propriété tout en participant activement à la production de leur cadre de vie. Toutefois, l'absence de dispositifs d'accompagnement et de régulation adaptés peut entraîner des formes d'urbanisation non maîtrisées, avec des constructions hétérogènes et une gestion foncière parfois inefficace.

Dans ce contexte, cette recherche vise à analyser l'état actuel de l'autopromotion au Maroc aux niveaux politique et social, en s'appuyant sur **deux études de cas de quartiers autopromus: Jamila 1 à Ben Msik et Inara 1 à Ain chock**. L'objectif est d'évaluer les dynamiques et les limites de ce mode de production du logement tel qu'il est pratiqué aujourd'hui, afin d'identifier des orientations opérationnelles permettant de mieux l'intégrer dans la planification urbaine. Ce travail cherchera à explorer comment les politiques publiques pourraient favoriser un encadrement plus efficace de l'autopromotion, en renforçant son intégration dans les stratégies d'aménagement du territoire pour un développement urbain inclusif et harmonieux.

Autopromoteurs

Axe1: Évaluation générale des deux quartiers autopromus et, en l'absence de connaissance spécifique des cas, de l'autopromotion en général. (5-7 min)

- 1• Appréciation personnelle du quartier Jamila 1 : votre évaluation globale du quartier et du logement
- 2• Appréciation personnelle du quartier Inara 1 : votre évaluation globale du quartier et du logement
- 3• Appréciation personnelle des quartiers autopromus type maison marocaine moderne . Votre évaluation globale du quartier et du logement

Axe 2: Instruments de régulation de l'autopromotion (20min)

Instrument informatif:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1• Jamila 1: | En quoi le quartier répond-il aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |
| 2• Inara 1: | En quoi le quartier répond-il aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |
| 3• Quartiers autopromus: | En quoi ces quartiers répondent-ils aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |

Réponses en référence aux deux quartiers jamila 1 et Inara 1

Thèmes	Questions
Rôle et politiques publiques	Pourquoi avez-vous choisi l'autopromotion ?
	Comment avez-vous acquis votre terrain ?
	Où avez-vous trouvé les informations nécessaires pour construire votre logement ?
	Avez-vous rencontré des difficultés administratives, financières ou techniques ?
	Qu'auriez-vous aimé savoir avant de commencer votre projet de construction ?
Instruments financiers	Existe-t-il des aides publiques ou des incitations pour soutenir l'autopromotion ?
	Quel a été votre budget total pour construire votre logement ? Avez-vous rencontré des difficultés financières ?
	Comment avez-vous financé la construction de votre logement ? Avez-vous eu accès à des aides ou crédits ?
instruments d'organisation	A qui avez-vous eu à faire lors de la planification et la réalisation de votre projet ?
	Qui fait le médiateur entre ce que les autorités publiques ont comme objectifs pour l'autopromotion et le public/le terrain ? Schémas des intervenants au processus de production
	Quels sont les points de blocage et difficultés (techniques ou organisationnel) à la réalisation de projets autopromus de qualité ?
	Avez-vous fait appel à des professionnels pour la conception ou la réalisation ?
	Quelles difficultés avez-vous rencontrées en matière de qualité des matériaux et des techniques de construction ?
	Qui a pris les décisions majeures dans votre projet de construction ?
	Quelle relation avez-vous avec les autres autopromoteurs ? Existence d'associations de quartiers ?
instruments légaux/ coercitifs	Quelles sont les réglementations spécifiques à l'autopromotion (les textes principaux) ? Quelles sont leurs limites ?
	Quels ajustements réglementaires pourraient être envisagés pour améliorer la qualité des logements autopromus ?
	Avez-vous dû obtenir une autorisation pour construire votre maison ? Le processus était-il clair et accessible ?

Axe 3: Résolutions pour l'autopromotion (20min)

Comment percevez-vous l'évolution de votre quartier ?

Que souhaiteriez-vous améliorer dans votre quartier ?

Avez-vous des suggestions pour améliorer l'encadrement de l'autopromotion ?

Résolutions par instrument :

- 1• Informatif
- 2• Financier
- 3• Organisationnel
- 4• Légal/Coercitif

Zaim Radia le 12.03.2025

Dans le cadre de mon travail de fin d'étude en aménagement du territoire, orientation urbanisme opérationnel HESSO-UNIGE

Problématique : Quels leviers et mécanismes les politiques publiques au Maroc peuvent-elles mobiliser pour encadrer et réguler les pratiques d'autopromotion comme un mode de développement urbain, afin de garantir un aménagement salubre, de qualité, inclusif et

L'autopromotion joue un rôle essentiel dans la production du logement au Maroc, représentant une part significative du tissu urbain. Bien qu'elle constitue une solution d'accès au logement pour de nombreux ménages, son encadrement par les politiques publiques reste limité. Cette situation soulève plusieurs enjeux, notamment en matière de qualité architecturale, qualité du cadre de vie, d'aménagement urbain et d'optimisation de l'espace foncier.

À la croisée des défis et des opportunités, l'autopromotion représente un levier stratégique pour les politiques de l'habitat et de l'urbanisme. Elle permet aux ménages d'accéder progressivement à la propriété tout en participant activement à la production de leur cadre de vie. Toutefois, l'absence de dispositifs d'accompagnement et de régulation adaptés peut entraîner des formes d'urbanisation non maîtrisées, avec des constructions hétérogènes et une gestion foncière parfois inefficace.

Dans ce contexte, cette recherche vise à analyser l'état actuel de l'autopromotion au Maroc aux niveaux politique et social, en s'appuyant sur **deux études de cas de quartiers autopromus: Jamila 1 à Ben Msik et Inara 1 à Ain chock**. L'objectif est d'évaluer les dynamiques et les limites de ce mode de production du logement tel qu'il est pratiqué aujourd'hui, afin d'identifier des orientations opérationnelles permettant de mieux l'intégrer dans la planification urbaine. Ce travail cherchera à explorer comment les politiques publiques pourraient favoriser un encadrement plus efficace de l'autopromotion, en renforçant son intégration dans les stratégies d'aménagement du territoire pour un développement urbain inclusif et harmonieux.

Acteurs institutionnels et publics

Axe1: Évaluation générale des deux quartiers autopromus et, en l'absence de connaissance spécifique des cas, de l'autopromotion en général. (5-7 min)

- 1• Appréciation personnelle du quartier Jamila 1 : votre évaluation globale du quartier et du logement
- 2• Appréciation personnelle du quartier Inara 1 : votre évaluation globale du quartier et du logement
- 3• Appréciation personnelle des quartiers autopromus type maison marocaine moderne . Votre évaluation globale du quartier et du logement

Axe 2: Instruments de régulation de l'autopromotion (20min)

Instrument informatif:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1• Jamila 1: | En quoi le quartier répond-il aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |
| 2• Inara 1: | En quoi le quartier répond-il aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |
| 3• Quartiers autopromus: | En quoi ces quartiers répondent-ils aux critères de qualité urbaine ?
Quelles en sont les principales insuffisances ? |

Réponses en référence aux deux quartiers jamila 1 et Inara 1

Thèmes	Questions
Rôle et politiques publiques	Quelle place occupe aujourd’hui l’autopromotion dans la politique nationale de l’habitat ?
	Quels sont les enjeux de l'autopromotion ?
	Quel est le rôle exact de chaque acteur intervenant à la réalisation de ce type de logements/quartier ? (schéma du déroulement) quel instrument stratégique ? (centralisation/décentralisation)
	Comment sont définies les infrastructures de base dans ces quartiers ? Quels leviers peuvent être mobilisés pour améliorer leur viabilité ?
Instruments financiers	Existe-t-il des aides publiques ou des incitations pour soutenir l’autopromotion ?
	Quelles sont les difficultés rencontrées dans l’accompagnement financier des auto-promoteurs ?
	quelle enveloppe financière représente l'autopromotion dans la politique urbaine ?
	Quelle est la valeur de ces quartiers autopromus ?
	Quel est le niveau d'investissement de l'État dans un quartier autopromu par rapport à un autre marché immobilier ?
	Qu'est-ce que l'État récupère en retour de cet investissement ?
Instruments organisationnels	Comment se fait la coordination entre les collectivités locales, les agences urbaines et les ministères sur cette question ? À quel niveau et sur quels objets ils se coordonnent
	Quels sont les enjeux de cette coordination à chaque échelle institutionnelle ?
	Qui fait le médiateur entre ce que les autorités publiques ont comme objectifs pour l'autopromotion et le public/le terrain ? Schémas des intervenants
<i>instruments légaux/ coercitifs</i> <i>Accès au foncier</i>	Quelles sont les réglementations spécifiques à l’autopromotion (les textes principaux) ? Quelles sont leurs limites ?
	Quels sont les droits conférés par le droit de propriété au Maroc ? (Usus, Fructus, Abusus)
	Quel est le processus de valorisation du foncier et quel droit est donné aux autopromoteurs ?
	Quelle est la stratégie du ministère pour permettre l’accès au foncier pour les auto-promoteurs ?
	Quel est le processus de production du foncier (schémas détaillé)
	Quels sont les principales règles en œuvre pour la création du foncier d'autopromotion ?

Axe 3: Résolutions pour l'autoptomotion (20min)

Quelles actions les autorités publiques pourraient-elles entreprendre pour favoriser le développement harmonieux des quartiers

Résolutions par instrument :

- 1• Informatif
- 2• Financier
- 3• Organisationnel
- 4• Légal/Coercitif