

ROYAUME DU MAROC
PREMIER MINISTRE
MINISTERE DELEGUE CHARGE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

DIRECTION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

ETUDE SUR LE SECTEUR IMMOBILIER INFORMEL EN MILIEU URBAIN : CAPACITE DE PRODUCTION ET INTEGRATION

RAPPORT METHODOLOGIQUE



CONTEXTE GENERAL	3
I. PRESENTATION GENERALE DE L'ETUDE	7
1) PRECISIONS TERMINOLOGIQUES	7
2) LES OBJECTIFS DE L'ETUDE	9
3) DEROULEMENT DE L'ETUDE.....	10
a) Première phase : rapport méthodologique	10
b) Deuxième phase : la phase d'enquête, suivi du diagnostic	11
c) Troisième phase : la phase de synthèse	12
II. TRAVAUX PREPARATOIRES.....	14
1) CONSTATS PREALABLES	14
a) Caractéristiques générales du secteur immobilier informel au Maroc.....	14
b) Degrés d'informalité	17
c) Indicateurs typologiques préalables	18
2) CHAMP DE L'ETUDE	19
a) Les unités de maîtrise d'œuvre et d'intervention préalable (les prescripteurs).....	20
b) Les unités techniques du bâtiment (corps d'état).....	21
c) Les unités d'approvisionnement et de négoce	21
3) CHOIX DES SITES D'ENQUETE.....	23
a) Le choix des aires urbaines.....	23
b) Choix des sites d'enquêtes.....	25
III. ORGANISATION ET ELABORATION DE L'ENQUETE.....	26
1) PRECISION SUR LES ENQUETEURS.....	26
2) DEROULEMENT DES ENQUETES.....	26
a) L'enquête mixte	28
b) Une enquête auprès des professionnels	31
ANNEXES :	33

Contexte général

En choisissant d'analyser les modes de fonctionnement des processus informels, les institutions marocaines se positionnent clairement en faveur d'une plus grande prise en considération d'un secteur encore mal connu, mais qui représenterait 17 % du P.I.B. national¹.

Ainsi, à l'heure où les questions de restructuration et de modernisation des entreprises de BTP se posent de plus en plus vigoureusement², l'étude sur le secteur immobilier informel en milieu urbain arrive à point nommé. De même, l'analyse du secteur informel prend un caractère fondamental au moment où le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme s'ingénie à multiplier la capacité de construction de logements dans les années à venir (+150.000 nouveaux logements prévus par an à compter de 2009).

Dans le domaine de l'habitat, en dépit de profondes restructurations engagées, la réussite de la politique de l'Etat semble en effet tributaire du bon aboutissement des actions d'encadrement. Dans ce sens, la modernisation de la promotion immobilière et la rationalisation de ses circuits productifs s'affirme comme l'une des actions prioritaires à engager. Ainsi, le moment semble être opportun pour étudier et comprendre les dynamiques qui animent le secteur immobilier, et en particulier, du côté des dynamiques informelles. Le secteur immobilier marocain est ainsi fait que formel et informel sont intimement liés, et structurent à eux deux le « secteur immobilier » et tout ce qu'il implique en terme d'emplois et de développement social.

Au final, et comme le souligne les termes de référence, la présente étude s'inscrit dans la mouvance actuelle qui touche l'ensemble des domaines d'activités du Maroc, et qui vise à moderniser les pratiques, sans exclure les dynamiques du développement social en jeu.

L'importance du secteur informel de l'immobilier

Dans un secteur où les contrôles ne sont pas systématiques et la corruption omniprésente, production de type formel et production de type informel sont intimement liés l'un à l'autre et constituent le « secteur immobilier », dans son ensemble.

De ce fait, le mode de production utilisant à un moment ou à un autre des UPI s'avère être un phénomène structurel et non un phénomène conjoncturel ou lié à l'appartenance à un territoire spécifique.

Dans le secteur de la construction, le phénomène informel prend une dimension toute particulière. Selon les résultats du rapport sur les « 50 ans de développement humain³ », il existait en 2000 près de 53.000 entreprises de construction au Maroc, dont 50.000 serait de type informel localisé ou non-localisé. L'importance des chiffres avancés dans ce rapport

¹ Enquête nationale sur le secteur informel non-agricole 1999/2000, Direction de la Statistique, 2001

² voir la tenue du « forum BTP 2006 » sur le thème de la mise en œuvre d'une stratégie de développement de l'entreprise marocaine du BTP

³ www.rdh50.ma

reflète une autre réalité : la faiblesse des grandes entreprises de construction au Maroc avec seulement une dizaine de grandes entreprises structurées.

Comme nous le constatons avec ces chiffres, le phénomène informel dans le secteur immobilier ne relève en aucun cas d'un phénomène « à part », où tout se passerait comme si l'on avait d'un côté un système réglementaire, obéissant aux normes nationales et inséré dans le marché international, et de l'autre, un système non-réglementaire, n'obéissant à aucune règle et répondant aux aspirations des populations les plus pauvres. Au contraire, formel et informel sont largement imbriqués l'un dans l'autre, ne formant la plupart du temps qu'un secteur d'activité unique et l'idée de l'existence d'un « secteur » informel n'est valable que dans le sens où cet « ensemble d'activités non-contrôlées » constitue une part non-négligeable de l'économie nationale.

De ce fait, le secteur immobilier apparaît comme un cas typique où les changements structurels du système économique et social ont favorisé l'émergence d'un système composite où formel et informel se mêlent, jusqu'à devenir une sous-branche de ce que l'on nomme le « secteur informel ». Ainsi, les liens qui unissent formel et informel mettent davantage en évidence l'imbrication des deux systèmes qu'une forme de clivage.

L'une des ambitions de cette étude est donc de mettre en évidence avec précision la forme et la nature de l'informel dans le secteur immobilier et d'en révéler les articulations avec le secteur formel.

Attributs du secteur immobilier informel

Souvent défini négativement, décrits par des qualificatifs tels que « non-officiel », « non-structuré », « non-capitalistique » voire « illégal » ou « clandestin », le secteur informel recouvre pourtant de multiples activités destinées à satisfaire une demande elle-même très diversifiée.

L'objet de l'étude est ainsi de parvenir à déterminer les dynamiques réelles qui constituent le secteur immobilier informel, et ce, dans le but d'en intégrer une partie dans le circuit formel. A cet effet, il est nécessaire de passer par une analyse en profondeur du secteur, et en particulier, d'en relever les mécanismes générateurs ainsi que les mécanismes d'organisation.

A première vue, le recours à l'informel possède d'indéniables atouts sur le plan social et/ou économique. Sur le plan social d'abord, il permet notamment d'offrir des facilités d'accès à l'emploi à une certaine catégorie de la population. Sur le plan économique, il permet des facilités de paiement ainsi que des coûts moindres par rapport aux PME formelles.

Les modes de production informels génèrent une dynamique économique

Le système des unités de production informelles est basé sur l'existence d'échanges de biens et de services capables d'insuffler une dynamique socio-économique productive. Cette dynamique semble s'appuyer à la fois sur des rapports de proximité et de flexibilité, tendant ainsi à rappeler les éléments ayant contribué au succès de PME. Les PME basent en effet leur

réussite sur l'existence de réseaux ou de liens invisibles que l'on nomme volontiers « informels ». Le basculement de certaines UPI vers une organisation de type PME peut alors s'appuyer sur la mise en évidence des éléments communs de ces deux types de structure.

L'informel promeut des valeurs à connotation sociale

Le recours au réseau informel, en tant que « tampon » face à l'exclusion, met en évidence l'existence de l'informel comme d'un secteur capable d'atténuer la fracture sociale pour les populations à bas revenus.

Dans les faits, ce sont les moyens financiers qui poussent la population à recourir aux modes de productions informels : celui-ci est en effet décrit comme le seul système capable de proposer des mécanismes de production de l'habitat adaptés à la fois au pouvoir d'achat et aux savoir-faire locaux.

Ces atouts socio-économiques cachent cependant d'importants revers sur les plans techniques (défaillances dues au non-respect des normes par exemple), environnementaux et organisationnels. Il reviendra à l'étude de déterminer avec précision les différents attributs du secteur immobilier informel par rapport au côté formel du secteur.

La connotation particulière de l'étude

L'étude du secteur immobilier informel relève d'un véritable défi à l'égard des principes fédérant actuellement le secteur immobilier. Il s'agit en effet d'inverser les tendances faisant du secteur immobilier un secteur déstructuré et mal articulé avec les besoins fondamentaux du pays en matière de production de logements notamment.

Cette étude sur le secteur immobilier informel revêt donc une connotation toute particulière dans le sens où elle se caractérise à la fois par ses côtés novateurs, expérimentaux, tout autant qu'essentiels.

De ce fait, la spécificité du travail réside dans la capacité de l'étude à restituer et à quantifier fidèlement des phénomènes qui existent sans qu'il y ait ni de dénomination précise, ni de concepts assez forts pour en permettre l'observation et/ou la correction

Présentation de l'étude

Face à ces différents constats, il est entendu que cette étude s'aventure à la découverte d'un secteur encore très largement inconnu. La particularité de cette étude demande ainsi un effort particulier aussi bien sur le plan méthodologique que conceptuel. L'objet de ce premier rapport est donc primordial. Ce premier rapport a pour mission de définir l'approche méthodologique pour la réalisation de l'étude

Il s'agit d'un affinement de la problématique générale de l'étude ainsi que d'une mise en évidence des moyens à mobiliser pour mener à bien la recherche. Il s'agit donc d'un document ayant pour but de poser les bases de la réflexion à suivre dans le déroulement futur de l'étude. Ce premier rapport ne permet ainsi en aucun cas de définir avec précision le secteur immobilier informel (même s'il en définit les principaux contours), mais plutôt de définir les outils qui serviront à le faire.

Le document est structuré selon trois grandes parties :

Partie 1 : elle permet la définition et la précision des objectifs auxquels répondra l'étude. De même, cette première partie permet de mettre en évidence la problématique de l'étude et de préciser la terminologie qui sera employée tout au long de l'étude.

Partie 2 : cette seconde partie a pour but de présenter le mode opératoire qui a guidé les consultants dans l'élaboration de l'enquête, soit dans l'identification des enquêtés et des différents sites d'enquêtes. Le choix des sites d'enquêtes repose en effet sur une démarche de choix raisonné, visant à concilier les objectifs de l'étude avec les moyens disponibles.

Partie 3 : cette dernière partie contient des précisions méthodologiques concernant le choix du mode d'enquête ainsi que le déroulement opératoire de ces dernières. Il s'agit également de définir précisément les objectifs spécifiques de chacune des enquêtes à mener. On retrouve le contenu intégral des enquêtes en annexe.

I. Présentation générale de l'étude

1) Précisions terminologiques

La très grande hétérogénéité des objets et des méthodes se rapportant à l'analyse du secteur informel nous contraint à adopter une démarche d'affinement progressif. Etant entendu que l'un des objectifs de cette étude est précisément de définir les concepts et les caractéristiques ayant trait au secteur informel immobilier, nous nous contenterons, pour le moment, de reprendre les définitions usuelles.

Les études qui se sont jusqu'alors intéressées au vaste sujet de l'informel ont permis de réaliser l'importance du phénomène, allant même jusqu'à en valoriser son existence⁴, et ont permis du même coup de définir une première typologie des activités informelles, traduisant alors une relative organisation de ce secteur. Selon cette première typologie, on trouve trois types d'activités informelles : les activités domestiques non-marchandes, l'économie souterraine et l'économie illégale.

Les activités domestiques non-marchandes caractérisent des activités exercées principalement par des personnes peu qualifiées, s'avérant du même coup très délicat à quantifier. Selon la définition de cette première typologie, l'économie souterraine regroupe l'ensemble des activités présentant des défaillances d'enregistrement auprès des autorités et des réglementations fiscales. Enfin, on trouve au troisième rang du secteur informel, les activités illégales qui regroupent l'ensemble des activités de contrebande et interdites par la loi.

La catégorie de « l'économie souterraine » constitue en fait la part la plus remarquable du secteur informel. Dans le secteur immobilier, cette tendance au « souterrain » est encore plus flagrante. Dans un secteur qui se caractérise par la fragmentation des unités de production et la faiblesse du nombre de grandes structures, les modes de production informels s'avèrent à maintes reprises un mode d'intervention largement adapté.

§ Secteur Informel :

Le concept de secteur informel apparaît dans les années soixante-dix, suite à la publication de l'étude du programme mondial de l'emploi sur la politique de l'emploi au Kenya⁵ en 1972. Depuis ce fameux rapport, les critères retenus pour définir le secteur informel sont les suivants :

- La facilité d'accès aux activités ;
- Le recours aux ressources locales ;
- La propriété familiale des entreprises ;
- L'échelle restreinte des opérations ;

⁴ « si l'informel n'existait pas, il aurait fallu l'inventer », in colloque sur l'économie informelle, faculté de droit de Casablanca, Paris XII, 17 et 18 avril 2003

⁵ BIT, Emploi, revenus et égalité : stratégie pour accroître l'emploi productif au Kenya (BIT, Genève, 1975)

- L'utilisation de techniques à forte intensité de main d'œuvre ;
- Les qualifications qui s'acquièrent en dehors du système scolaire et de formation officielle ;
- Des marchés échappant à tout règlement et ouverts à la concurrence.

Si ces critères présentent une hétérogénéité, nécessitant plusieurs précisions et ajustements, ils constituent néanmoins une base pour le travail à mener. De nombreux progrès dans le domaine ont ainsi permis de mieux délimiter le secteur. Parmi les différentes options, nous choisirons de repérer le secteur informel en fonction de son non-appartenance au système de fiscalité à la loi comptable en vigueur au Maroc. Ce choix nous permet de nous inscrire dans la continuité de l'étude menée par la direction de la Statistique, ayant mené à l'identification du secteur informel marocain⁶.

§ **Unités de Production Informelles (UPI) :**

Pour permettre la comparaison avec les enquêtes antérieures concernant le secteur informel, nous utiliserons la dénomination d'unités de productions informelles (UPI) pour mener à bien cette étude sur le secteur immobilier informel. Cette dénomination d'UPI inclut aussi bien les unités de production à proprement dites, que les unités de service.

Les unités de production mettent en effet en œuvre les « moyens de *produire* et de *distribuer* pour fabriquer, installer et distribuer des produits ou fournir des services selon des plans et spécifications définis préalablement⁷ ».

On pourra néanmoins diviser le terme générique d'UPI (Unités de Productions Informelles) en plusieurs sous-catégories : le service ordonnancement (les prescripteurs), le service de production (gros-œuvre et second-œuvre), les services d'approvisionnement (outillage, matériaux).

Le fait de centrer cette analyse du secteur informel sur le secteur immobilier nous pousse cependant à observer une différence notable avec la définition de la D.S. En effet, nous prenons le parti d'intégrer les unités informelles à production de biens pour compte propre, là où la D.S. a choisi d'exclure ce type d'UPI de son champ d'étude. Ce choix s'explique du fait que cet élément joue un rôle non négligeable dans le secteur de l'immobilier informel.

Hormis cette précision, l'utilisation des termes d'UPI et d'USI s'en tient à la définition mise en place par la Direction de la Statistique.

⁶ cf infra

⁷ dictionnaire des termes de l'immobilier

Rappel de la définition de la DS

« On appelle « unités de production informelle » toute organisation destinée à la production et/ou à la vente de biens et de prestations de services et ne disposant pas de comptabilité complète décrivant son activité, et ce, conformément à la loi comptable en vigueur de puis 1994. »

(...)

« Les unités de secteur informel ont été identifiées à travers les statuts professionnels des actifs occupés en tant qu'indépendant, employeur, gérant et associé. »

...

« L'utilisation de l'unité de production comme unité de référence permet aussi d'assurer la compatibilité avec les unités d'observation employées dans les statistiques économiques concernant le secteur formel, ce qui facilite l'analyse des différences et des relations entre les deux secteurs ».

2) Les objectifs de l'étude

En dépit de l'expérience qu'a connu le Maroc dans le domaine de la construction de logements, le champ de l'immobilier apparaît toujours comme un secteur relativement flou où les opérateurs nationaux restent une minorité au milieu d'une majorité de petites unités oeuvrant dans l'informel.

A l'heure où le secteur de l'habitat est érigé en tant que priorité nationale, la « formalisation » du secteur immobilier est un chantier essentiel. Le modèle actuel du secteur immobilier génère en effet de nombreux dysfonctionnements tant sur le plan de la qualité et de la quantité des logements produits, que sur le niveau de protection sociale des travailleurs. En bref, la structuration actuelle du secteur immobilier apparaît comme l'un des facteurs bloquant le véritable décollage de la politique de l'habitat au Maroc.

En ce sens, l'enjeu général de l'étude sur le secteur immobilier informel en milieu urbain est avant tout de proposer une **meilleure maîtrise des processus immobiliers au Maroc et de tendre vers l'optimisation du secteur.**

Devant cette réalité, il faut prendre conscience que la présente étude ouvre un champ d'investigation nouveau au Maroc. Malgré le fait que de nombreuses études se sont intéressées aux modes de formations de l'habitat ou au secteur informel, aucune n'a jusqu'à présent cherché à intégrer les deux problématiques au sein d'une même recherche.

A cet effet, un effort de **définition du secteur immobilier informel** apparaît comme un préalable essentiel à toute tentative de formalisation du secteur. Dans un premier temps, la présente étude doit ainsi permettre d'apporter une réponse claire à la question de l'immobilier informel : Qu'est-ce qu'une unité de production informelle ? Existe-t-il plusieurs catégories

d'unités informelles dans le secteur immobilier ? Si oui, quels sont les critères qui permettent de les classifier ?

En proposant une image plus claire du secteur immobilier informel, l'analyse menée dans le cadre de cette étude doit être en mesure de **proposer des moyens de structuration et de récupération du secteur dans un cadre formel**. La mise en place d'un cadre opérationnel permettant la récupération d'une partie des unités de productions informelles vers une forme réglementaire d'unités de production étant la finalité de l'étude.

Enjeu général de l'étude

Maîtrise et optimisation des processus immobiliers

Objectifs spécifiques

Identifier les activités et les mécanismes du secteur immobilier informel

Définir les moyens d'intégration des UPI dans le secteur formel

Résultats attendus de l'étude

Structuration du secteur immobilier et amélioration de la productivité du secteur

Plus grande protection sociale des travailleurs

Récupération de l'Etat des recettes fiscales et autres impôts

3) Déroulement de l'étude

a) Première phase : rapport méthodologique

L'élaboration de la phase méthodologique se base sur plusieurs enquêtes de reconnaissance, au sein de sites choisis de manière raisonnée, dans le but d'identifier les unités statistiques d'études qui feront l'objet d'enquêtes plus approfondies. Phase de cadrage général de l'étude, les objectifs du présent rapport sont les suivants :

- Dresser un état des lieux du secteur informel en fonction des sites étudiés et/ou visités ;
- Tester la validité de nos hypothèses par des enquêtes générales de reconnaissance sur le terrain ;
- Définition de la méthode d'enquête et des unités statistiques d'étude ;

La durée de cette première phase est estimée à trois mois. Elle sera menée par l'ensemble de l'équipe et sera dirigée par le chef projet.

b) Deuxième phase : la phase d'enquête, suivi du diagnostic

Sur la base des enquêtes réalisées, l'objet de cette seconde phase est de parvenir à élaborer un diagnostic des UPI et USI du secteur immobilier en milieu urbain sous la forme d'une base de données qualitative et quantitative

Cette seconde phase s'attache ainsi à mettre en évidence les aspects économiques, techniques, juridiques et sociologiques qui ont fait l'objet de l'enquête :

ASPECT ECONOMIQUE	ASPECT TECHNIQUE
Modes de financement par type d'UPI Chiffre d'affaire par type d'UPI Fiscalité par type d'UPI Niveau de revenus des employés par type d'UPI Niveaux de qualification des emplois par type d'UPI	Identification du type d'activité par UPI Modes de sélection d'une UPI Capacités de production par type d'UPI Procédés constructifs et technologies utilisés par type d'UPI Délais d'exécution des travaux par type d'UPI Mode d'approvisionnement des matériaux utilisés Qualité des matériaux utilisés Savoir-faire des travailleurs et niveau de professionnalisme
ASPECT JURIDIQUE	ASPECT SOCIOLOGIQUE
Cadre juridico-administratif par type d'UPI Relations avec l'administration par type d'UPI (numéro de patente, inscription CNSS...)	Renseignements sociodémographiques des travailleurs par type d'UPI Type de relation entre UPI et les autres acteurs (autres UPI, bénéficiaires, autorités...)

Le diagnostic du secteur immobilier informel doit permettre d'aboutir à :

- L'identification des dysfonctionnements du secteur par rapport à la réglementation en vigueur
- La formulation de recommandations relatives à l'intervention de l'Etat et du rôle des organisations professionnelles dans ce secteur, de façon à identifier les actions et les moyens de le réglementer
- La proposition d'un plan d'action de mise en œuvre des recommandations finales de l'étude

La durée de cette seconde phase est de neuf mois. Cependant, on distingue un net découpage entre l'étape d'enquête et l'étape de restitution des résultats. Ainsi, il semble opportun de

prévoir le rendu d'un rapport intermédiaire, après la phase d'enquête, et qui comprendrait la restitution des enquêtes (déroulement, résultats des enquêtes, problèmes rencontrés, premiers enseignements...)

Le rendu de ce rapport intermédiaire permettra également de conserver le niveau de concertation entre le bureau d'étude et le comité de suivi, qui doit caractériser l'élaboration de l'étude.



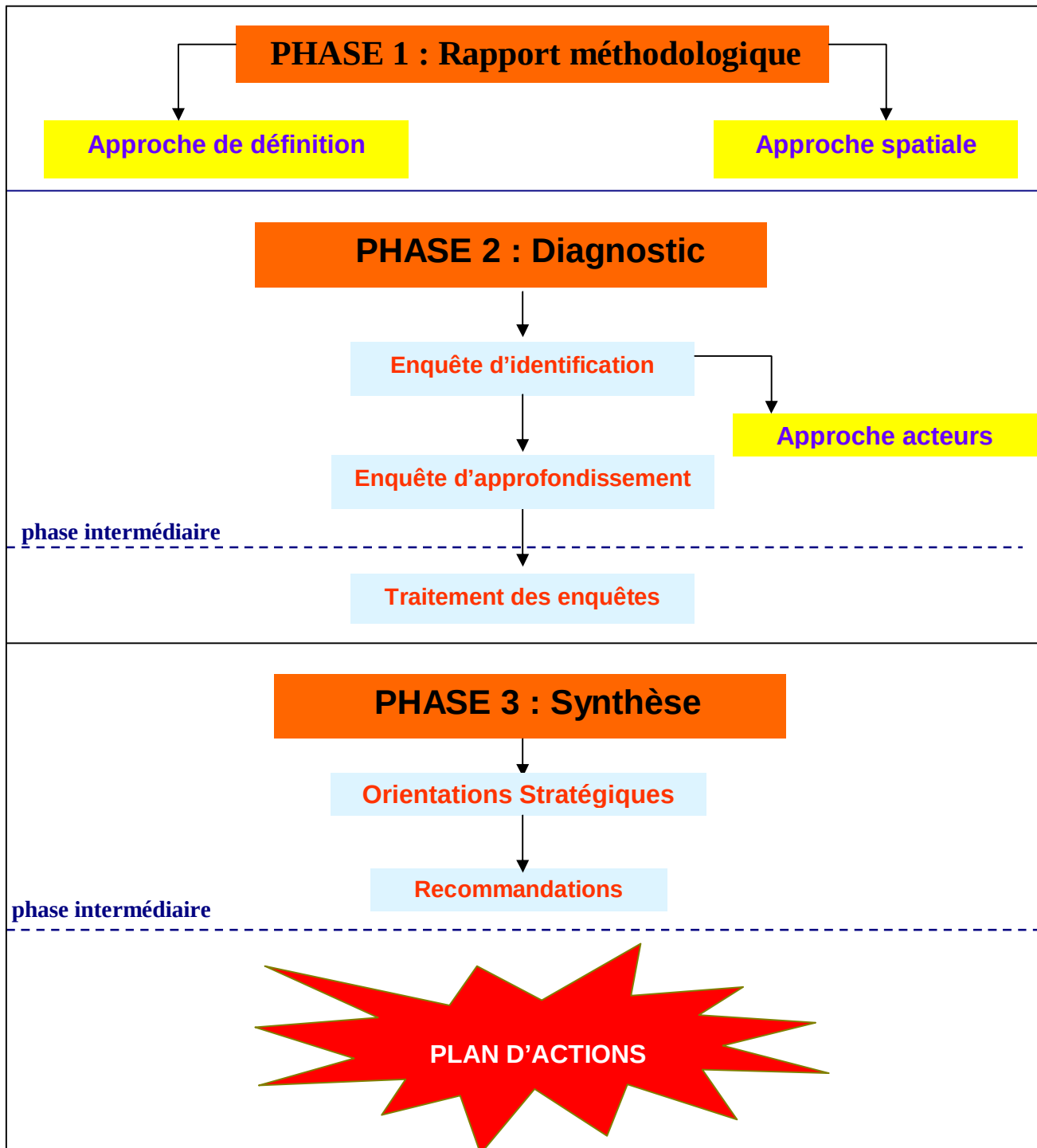
Le secteur immobilier au Maroc :
l'importance des chantiers actuels à travers
le Maroc démontre le dynamisme du
secteur

c) Troisième phase : la phase de synthèse

Sur la base des éléments typologiques mis en évidence lors des phases précédentes, la phase de synthèse tentera de répondre aux objectifs assignés.

La phase de synthèse est une phase de restitution de la valeur ajoutée de l'étude. La troisième phase aboutit à la proposition d'un plan d'actions, permettant d'approfondir une stratégie d'intégration progressive d'une partie des UPI du secteur immobilier.

Schéma de déroulement de l'étude :



II. Travaux préparatoires

L'originalité et le caractère novateur de notre recherche imposent l'adoption d'une démarche méthodologique originale et novatrice. Ce constat nous pousse à adopter une démarche inductive-déductive, basée sur plusieurs « aller-retours » entre les observations du terrain et les enseignements que celui-ci permet de tirer.

Le choix de cette méthode itérative comprend cependant plusieurs implications, dont la première est la nécessité de se baser sur un certain nombre de constats, capables d'orienter l'étude vers les objectifs poursuivis en se basant sur un certain nombre de visites de reconnaissance (à Fès, Sidi Taïbi, Larache et Beni Mellal).

Ces constats permettent ainsi de cerner le contexte dans lequel le secteur se développe et constituent une assise théorique du travail. Ils contribuent à la prédéfinition des critères typologiques à retenir pour la classification des unités de production et de services opérant dans le SII.

1) Constats préalables

L'enquête nationale sur le secteur informel non-agricole, réalisée entre 1999 et 2000 est à ce jour la seule enquête concernant le secteur informel au Maroc. Malgré son caractère général, cette enquête constitue une base de travail déterminante pour toute recherche s'intéressant à la question du milieu informel au Maroc.

Dans cette enquête, la D.S. n'analyse pas le secteur immobilier, mais considère l'ensemble du secteur de la construction, en intégrant à la fois les activités liées au bâtiment et les activités liées aux travaux publics. Dans un premier temps, nous nous attacherons à faire ressortir les conclusions mises en évidence dans cette enquête, considérant que la prise en considération de la branche des travaux publics ne modifie en rien les ordres d'idée liés au phénomène que nous étudions à travers cette étude. Cette restitution des éléments de l'enquête sur le secteur informel a pour but ultime de jeter les bases de notre travail sur le secteur immobilier, en présentant les « éléments forts » des UPI du secteur du BTP.

a) Caractéristiques générales du secteur immobilier informel au Maroc

Le secteur de la construction est l'un des secteurs clés de l'économie marocaine. Parallèlement, c'est l'un des secteurs présentant le plus haut degré d'informalité. Si l'on se réfère à l'enquête nationale sur le secteur informel, on constate qu'environ 29 % des emplois du secteur de la construction (regroupant le bâtiment et les travaux publics) emploie des travailleurs de manière informelle.

§ La prédominance des UPI du BTP dans le milieu urbain

Le nombre d'UPI exerçant dans le secteur du BTP s'élève à 76.900 unités, employant au total 132.800 personnes et se situant pour 77 % d'entre elles, en milieu urbain.

§ Faible nombre de travailleurs par UPI du BTP

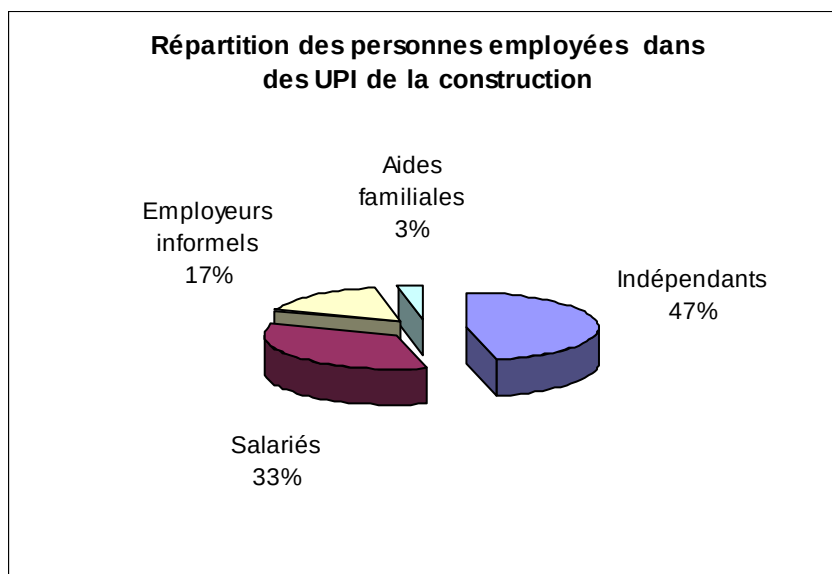
Il semble que la grande majorité des UPI du secteur de la construction soit constituée d'une seule personne, constituant de ce fait une véritable niche pour l'auto-emploi.

Taille des UPI du secteur BTP

1 personne	64.8 %
2 à 3 personnes	27.4 %
4 personnes ou plus	7.8 %

Sources : ENSI 1999 / 2000, D.S.

Le secteur de la construction se caractérise également par le taux élevé du salariat (32,8 %) et le très faible taux d'aides familiales (2,9 %), alors que le secteur est réputé pour être un utilisateur des aides familiales. Ceci conforte l'idée d'une certaine professionnalisation de la production (63,5 % des patrons informels expliquent le choix de leur activité grâce à des connaissances particulières et à la qualification professionnelles).



Sources : ENSI 1999 / 2000, Direction de la Statistique

§ Pas de disparités sur le plan géographique

Sur le plan géographique, la contribution du secteur de la production informelle varie sensiblement en fonction des régions, sans cependant présenter des disparités notables par rapport aux autres sous-secteurs informels. Ainsi, l'existence d'UPI est plus importante dans la région « Tanger-Tétouan » et plus faible dans les régions « El Gharb-Chrarda-Beni Hassen » et celle de Marrakech-Tensift-Al Haouz ».

§ Une économie de subsistance

Le chiffre d'affaire moyen des UPI du secteur de la construction s'élève quant à lui à 83.364 dirhams. Selon la répartition des UPI selon les classes du chiffre d'affaire définies par la Direction de la Statistique, le secteur de la construction se range parmi les unités informelles de classe 4, c'est-à-dire, ayant un chiffre d'affaire comprise entre 67 800 Dh et 160 200 Dh.

La répartition des UPI du secteur informel de la construction en fonction du chiffre d'affaire s'établit comme tel :

Répartition des UPI du secteur de la construction selon de chiffre d'affaire

	Tranche du CA	Moyenne du CA	Structure de l'emploi
Classe 1	- 12.000 Dh	6.794 Dh	14.41 %
Classe 2	12.000 à 30.480 Dh	20.525 Dh	20.04 %
Classe 3	30.480 à 67.800 Dh	45.166 Dh	19.93 %
Classe 4	67.800 à 160.200 Dh	104 027 Dh	16.67 %
Classe 5	+ 160.200 Dh	409.299 Dh	28.94 %
Moyenne	Classe 4	83.364 Dh	

Sources : ENSI 1999 / 2000, D.S.

Le secteur de la construction se caractérise ainsi par son caractère « d'économie de subsistance ». En effet, 48,5 % des UPI du secteur de la construction ont un chiffre d'affaires par emploi inférieur à la valeur annuelle du SMIG (21 915 DH). 39,4 % des personnes seraient concernées par ces conditions de revenus très basses. Ce constat met par ailleurs en avant un autre phénomène : celui du rôle social de ce sous-secteur, puisqu'il se caractérise par sa capacité à accueillir en premier les migrants après leur arrivée en milieu urbain.

b) Degrés d'informalité

L'omniprésence du phénomène informel à travers le Maroc tend à mettre en avant la non-spécificité géographique du phénomène. Cette non-spécificité au niveau macro-urbain s'oppose cependant au fait que le degré d'informalité varie d'un quartier à un autre au sein de l'aire urbaine.

Cependant, la visite de plusieurs sites (Beni Mellal, Larache, Sidi Taïbi) et l'analyse diagonale d'autres (Tanger, Nador, Essaouira, Ouarzazate) a permis de dégager l'existence de disparités notoires entre les différents quartiers où l'informel est présent. Cette variation typologique des quartiers tend ainsi à mettre en évidence l'existence de plusieurs modèles d'organisation de l'informel. Dans ce cas, cette hypothèse pourrait permettre de mettre en avant l'existence d'unités de production informelles distinctes suivant que l'on se trouve dans un type de quartier informel.

En d'autres termes, la typologie d'UPI pourrait être fonction de la nature d'un quartier, et plus particulièrement du degré d'informalité d'un quartier.

Dans ce cas, nous sommes passés par la définition d'une typologie de quartier informel, afin de cibler les enquêtes en direction des UPI du secteur immobilier. Cette typologie de quartier informel obéit à une classification que l'on a pu traduire sous la forme de degrés d'informalité, allant du quartier le plus informel (degré d'informalité 4) au moins informel (degré d'informalité 1).

§ L'informel de degré 4 : l'habitat non-réglementaire (ou informel total)

Lorsque l'on aborde le thème du secteur immobilier, et plus particulièrement à travers la problématique de l'informalité, la confrontation avec la question de l'habitat non-réglementaire est immédiate. Cette forme de production immobilière peut en effet se définir par l'intégralité de son informalité. L'objet de cette étude est différent : il s'agit de mettre en exergue les processus informels dans le secteur de l'immobilier. Dans ce sens, l'étude intègre l'habitat clandestin comme une spécificité de production formelle et non comme objet de l'étude.

L'informel de degré 4 se caractérise par la prédominance des promoteurs immobiliers de type autopromoteur-maître.

Le choix retenu pour le site de l'enquête est Sidi Taïbi pour le caractère exclusif (et fondamental) de son mode de production, totalement issu de procédés informels.

§ L'informel de degré 3 : L'informel dans l'auto-construction

La crise de l'habitat qui sévit au Maroc depuis plusieurs années a fait émerger une forme de quartiers intégrant certaines dynamiques issus des modes de production immobilières informels afin de ne pas pénaliser les ménages en situation financière délicate. Dans ce type

de quartiers, le domaine foncier est assaini avant d'être mis à la disposition d'un ou plusieurs ménages devant réaliser la construction selon un plan et des normes précises.

Ces quartiers d'auto-promotion (et dans certains cas d'auto-construction) sont le plus souvent le fruit d'une opération de recasement initiés par un promoteur public (ERAC, Al omrane).

L'informel de degré 3 se caractérise par la prédominance des promoteurs immobiliers de type autopromoteurs tâcherons.

§ **L'informel de degré 2 : l'informel dans la promotion immobilière organisée**

En ciblant des zones concernées par de la promotion immobilière de taille moyenne, notre objectif est de parvenir à identifier les caractéristiques des procédés de construction informels, parfaitement intégrés au système formel. En effet, l'observation des procédés de la construction immobilière présage d'une utilisation courante de procédés informels, intégré à un schéma de production formel.

L'observation de chantiers de promotion immobilière de taille moyenne (soit 2 à 3 immeubles) doit nous permettre d'identifier ces modes de production informels intégrés au système de production formel et au tissu urbain formel.

§ **L'informel de degré 1 : l'informel dans les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'extension de logement**

L'existence de ce type d'informel est courante dans la plupart des travaux immobiliers au Maroc. Cependant, nous observerons l'informel de degré 1 au sein de deux types de quartiers : les quartiers anciens (de type ancienne médina) où ces extensions s'avèrent à la fois dangereuses et non-hygiéniques (problèmes de dimensionnement) en plus de constituer une gêne sur le plan patrimonial.

De même, ce type d'informel est présent dans de nombreux quartiers périphériques nouveaux, venant ainsi à l'encontre des dispositions urbanistiques et environnementales en vigueur.

Tableau récapitulatif des différentes formes d'immobilier informel identifiées

Degré 1	Informel dans les travaux d'extension et de rénovation
Degré 2	Informel dans la promotion informel organisé
Degré 3	Informel dans l'auto-construction
Degré 4	Informel total

c) Indicateurs typologiques préalables

La typologie des unités de production et de services oeuvrant dans le secteur immobilier informel est l'un des objectifs principaux de la présente étude. Cependant, après les premiers travaux réalisés dans le cadre de cette étude, on peut d'ores et déjà définir les principaux critères à prendre en considération pour l'élaboration d'une typologie d'UPI.

Les critères à prendre en considérations doivent ainsi être les suivants :

- Situation du « siège social » de l'UPI : type de quartier (peut être défini en fonction des différents degrés d'informalité déterminés)
- Nombre de travailleurs au sein de l'UPI
- Chiffre d'affaire annuelle estimatif
- Salaire moyen des travailleurs
- Type de l'activité exercée : prescripteur, corps d'état, services

Ces indicateurs ne sont pas exhaustifs et seront révisés au fur et à mesure de l'avancement de l'étude. Ils constituent cependant la base de travail et oriente les investigations à mener (notamment l'élaboration de enquêtes).



Formation spontanée d'habitat :
habitat non-réglementaire et
immobilier informel sont
étroitement liés

2) Champ de l'étude

A l'image du secteur formel, le SII identifie plusieurs catégories d'unités économiques. La définition des critères de reconnaissance et de structure appropriée de ces unités est l'un des objectifs principaux de l'étude.

Afin de traduire les résultats de l'étude dans une démarche apte à intégrer certaines unités informelles dans un circuit formel, nous prendrons comme base d'identification des acteurs, les différentes unités de production structurant le secteur immobilier.

L'identification de ces différents métiers permet de constituer un référentiel de base pour l'étude du SII. Ce travail préalable doit être suivi d'une analyse précise du fonctionnement du secteur immobilier formel. L'analyse du circuit formel constitue en effet un modèle au sein duquel les UPI identifiées et analysées seraient susceptibles de s'insérer.

Dans le cadre de ce rapport méthodologique, le repérage des acteurs du secteur immobilier est proposé.

Les unités de production du secteur immobilier peuvent ainsi se décomposer en trois grandes catégories d'unités : les unités de maîtrise d'œuvre et d'intervention préalable (les prescripteurs), les unités techniques du bâtiment (corps d'état) et les unités d'approvisionnement et de négoce (fournisseurs matériaux...).

a) Les unités de maîtrise d'œuvre et d'intervention préalable (les prescripteurs)

Les prescripteurs du secteur immobilier sont les agents de service ayant pour objectif de conseiller et d'orienter les personnes désireuses de mener à bien un projet de construction. Ils interviennent généralement en amont du processus de construction.

Le passage par un prescripteur s'avère plus rare dans les cas de construction informelle. Cependant, il existe des prescripteurs exerçant dans le secteur informel, d'où la nécessité de les intégrer à l'étude. Ainsi, les rôles et les modes d'intervention de ces agents sont à définir, afin d'analyser la responsabilité de ces agents dans les processus de construction informels.

Bon connaisseur du marché immobilier, entreprise organisée ou simple bénéficiaire, on présente généralement le promoteur immobilier comme « le maître d'ouvrage » et/ou « le financeur » d'un projet immobilier. La mission du promoteur immobilier est d'assurer la coordination, la gestion des tâches et des missions des différents intervenants dans le processus de production de logement.

Il existe plusieurs catégories de promoteurs immobiliers, exerçant dans le milieu informel. Nous les avons regroupés en trois catégories distinctes : les maâlems, les tâcherons, les manœuvres.

- Ø L'autopromoteur confie une partie du chantier à un ou plusieurs maâlem, suivant le domaine de compétence (corps de métier) dans lesquels il(s) exerce(nt). On parlera alors des **maâlems**.

- Ø Le travail, dirigé par le propriétaire, est confié directement à un tâcheron, moyennant un prix forfaitaire. On parlera des **tâcherons**.
- Ø L'autopromoteur est une personne qualifiée dans le secteur de la construction. Il dirige et contrôle l'ensemble du processus et engage simplement des manœuvre, en tant qu'exécutant des travaux simples. On parlera des **manœuvres**.

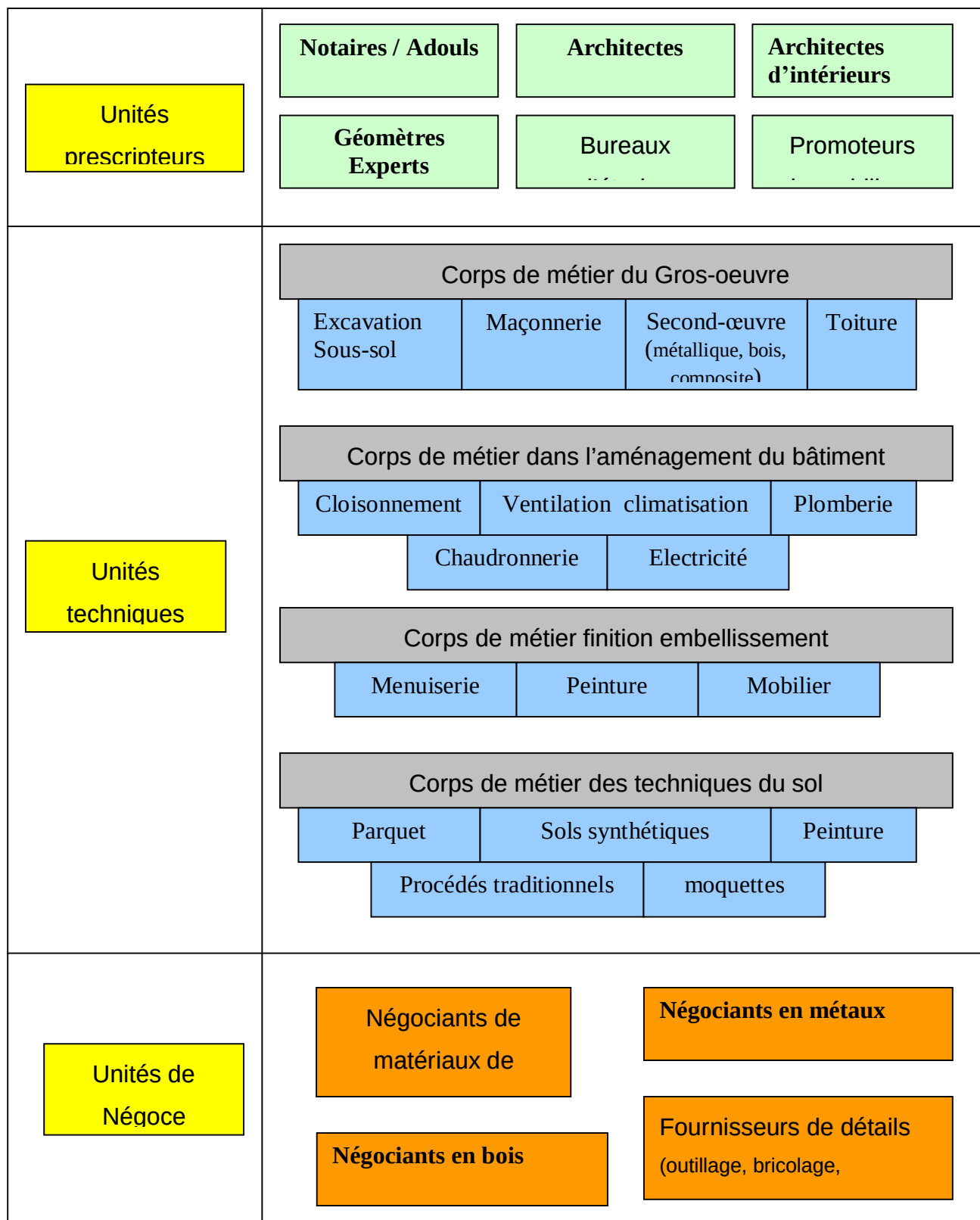
b) Les unités techniques du bâtiment (corps d'état)

Ils constituent le corps productif du secteur immobilier. On distingue les corps d'état du gros-œuvre, de l'aménagement, de la finition et de l'embellissement et du travail au sol. L'analyse des différents corps d'état oeuvrant dans le secteur immobilier doit permettre de définir les logiques qui habitent les travailleurs des différentes UPI. L'informel est-il un choix ou une nécessité ? Quelles sont les principales différences entre les unités de production formelles et informelles ?

c) Les unités d'approvisionnement et de négoce

Les métiers de négoce ont trait à la question de l'approvisionnement et de la vente des matériaux utilisés. Dans le cadre de notre étude sur le SII, il s'agit de veiller à intégrer ces unités de services à la problématique du fonctionnement informel. Comment s'organisent les UPI pour s'approvisionner en matériaux ? Quel est le mode de construction de ces matériaux ? Obéissent-ils aux normes en vigueur ?

Présentation des unités de production du secteur immobilier



3) Choix des sites d'enquête

L'étude a pour objet d'approcher la production informelle de logements au niveau national. Pour ce faire, et étant donné le peu d'informations concernant le secteur, la réalisation d'une enquête, destiné aux familiers du secteur immobilier informel est nécessaire.

Compte tenu des moyens de l'étude et des conditions des termes de référence, le choix des sites d'enquête se base sur une double démarche.

- d'une part, il ne peut s'agir que d'aires urbaines
- d'autre part, l'analyse doit balayer le territoire national

a) Le choix des aires urbaines

D'emblée, le choix de constituer un échantillon représentatif au niveau d'une seule région est écarté. Au contraire, le choix des zones urbaines qui feront l'objet de l'enquête doit se baser sur une vision globale du territoire marocain. Il est réalisé dans le souci de la diversification territoriale. Le choix des sites d'enquête se base ainsi sur une double démarche :

- D'abord, la sélection des aires urbaines, objet de l'enquête : cette présélection se base sur une vision globale du territoire marocain, permettant d'aboutir au choix des villes sur lesquelles l'enquête va se concentrer.
- Ensuite, la sélection des unités statistiques d'études : elle est issue d'une analyse plus fine du niveau intra-urbain. La sélection des unités statistiques d'études traduit les enseignements d'une première phase de travail, basée sur un travail de reconnaissance.

Critères retenus pour l'identification des aires urbaines

La taille de la ville

Le secteur de la construction n'est pas une spécificité liée aux grandes agglomérations, de ce fait, notre intention est d'identifier nos unités d'études en fonction de leur catégorie et de leur taille. Le choix des unités statistiques d'étude se fera ainsi parmi des grandes villes, des villes moyennes en développement rapide et des petits centres urbains, servant d'unités statistiques originales et se caractérisant par le caractère exclusif de leur informalité.

L'évolution démographique 1994 et 2004

Exode rural et croissance démographique sont deux phénomènes étroitement liés, et qui exigent un développement rapide du secteur de la construction. A cet effet, il nous a paru opportun de choisir des champs d'étude qui se caractérisent par un fort taux d'accroissements, pour une plus grande facilité d'identification des modes de production mis en œuvre.

Les perspectives de développement

Au même titre que le taux d'accroissement urbain, les perspectives de développement sont un indicateur important dans le choix de nos unités d'étude. Les villes concernées par des projets de développement important présentent en effet des dispositions d'attraction particulières du mode de production informel.

La situation géographique

Pour vérifier l'hypothèse selon laquelle la situation géographique ne caractérise pas une typologie particulière d'informalité, nous tenterons d'analyser le phénomène de l'informel au travers d'aires urbaines représentatives de l'étendue du territoire national.

Il s'avère important de vérifier l'hypothèse selon laquelle la situation géographique des unités d'étude ne peut faire l'objet de différenciations notables. A cet effet, les zones urbaines retenues tentent de représenter un échantillon le plus large possible.

A cette combinaison de critères, il faut ajouter la nécessité de choisir des villes à l'accès pratique, étant donné les éventuels aller-retours entre les sites d'enquêtes et le bureau d'étude.

A cet effet, les grandes villes retenues sont **Fès, Tanger et Oujda** ; les moyennes villes sont **Beni Mellal, Larache, Essaouira, Nador, Ouarzazate et Tiznit**. Le cas d'exclusivité est **Sidi Taïbi** (et la périphérie de Kenitra dans son ensemble)⁸.

⁸ voir les fiches signalétiques des zones urbaine observées en annexe

b) Choix des sites d'enquêtes

A partir de cette première sélection, le choix des unités statistiques d'études, c'est-à-dire des sites d'enquêtes à proprement parlé, découle d'une seconde sélection, basé sur une approche plus fine des quartiers à enquêter. Pour cette seconde sélection, le critère d'informalité a été utilisé.

Ce critère permet de recourir à une stratification des zones où l'activité immobilière s'exerce de manière informelle. Une des particularités des UPI du secteur immobilier provient en effet de son existence structurelle dans tout type de quartiers. Cependant, des disparités subsistent selon que l'on se trouve dans un type de quartier ou dans un autre. L'objectif de l'étude étant d'apporter une vision globale du secteur immobilier informel, il apparaît essentiel de ne pas écarter un type de quartier (et peut-être un type d'informalité) au profit d'un autre.

A cet effet, les unités statistiques d'étude retenues sont au nombre de 7. On compte 6 villes ou ensembles urbains différents : la ville de Fès, la ville d'Oujda, la ville de Larache, la ville de Beni Mellal, la ville de Tiznit et l'ensemble urbain de Sidi Taïbi. Ces 7 sites d'enquêtes regroupent les quatre degrés d'informalité définis. Au total, on envisage la réalisation de 420 enquêtes, réparties sur plusieurs passages.

Degré d'informalité	Caractéristiques d'informalité	Ville	Précision sur le quartier	Nombre d'enquêtes
1	Extension / rénovation	Fès	Medina	35
1	Extension	Fès	Ville nouvelle	35
2	Promotion immobilière organisée	Oujda	-	70
2	Promotion immobilière organisée	Larache	-	70
3	Auto-construction	Beni Mellal	Lotissements en cours	70
3	Auto-construction	Tiznit	-	70
4	Informel total	Sidi Taïbi	Quartier achevé	70
Total	-	-	-	420

III. Organisation et élaboration de l'enquête

1) Précision sur les enquêteurs

Compte-tenu de la sensibilité de l'enquête à réaliser, il semble préférable que le nombre d'enquêteurs soit limité. Deux équipes de 3 à 4 enquêteurs semblent ainsi en mesure de coller au mieux aux intérêts de l'étude.

Le fait de choisir deux équipes d'enquêteurs restreintes, permet de mettre en avant le caractère essentiel du choix des enquêtés. Dans ce type d'enquête, il ne s'agit en effet évidemment pas de choisir les enquêtés au hasard, mais d'avantage de sélectionner ces derniers comme autant de personnes-ressources, capables d'apporter les informations recherchées.

A cet effet, il est estimé que chaque enquêteur pourra réaliser un maximum de 4 à 5 enquêtes par journée d'enquête. Une formation de plusieurs jours sera organisée pour préparer les enquêteurs à leur tâche.

2) Déroulement des enquêtes

La recherche documentaire effectuée dans le cadre de cette étude nous a permis de recenser quatre grands types d'enquête, permettant s'approcher le secteur informel : l'approche indirecte, l'enquête auprès des ménages, l'enquêtes auprès des unités de productions informelles, et les enquêtes mixtes.

De ces quatre approches possibles, deux sont principalement utilisées pour la mesure des unités de production du secteur informel, et plus particulièrement, les modes de fonctionnement économique (mode de production, mode de financement...) :

- Les enquêtes auprès des UPI, faisant appel à un recensement sur le terrain de toutes les UPI à partir duquel on tire un échantillon ;
- Les enquêtes dites « mixtes », qui se déroulent en deux étapes : une première phase consistant en une enquête de base auprès des ménages permettant de repérer les personnes responsables d'une unité de production informelle. Une seconde phase enquête l'ensemble ou un échantillon de ces unités de production informelles.

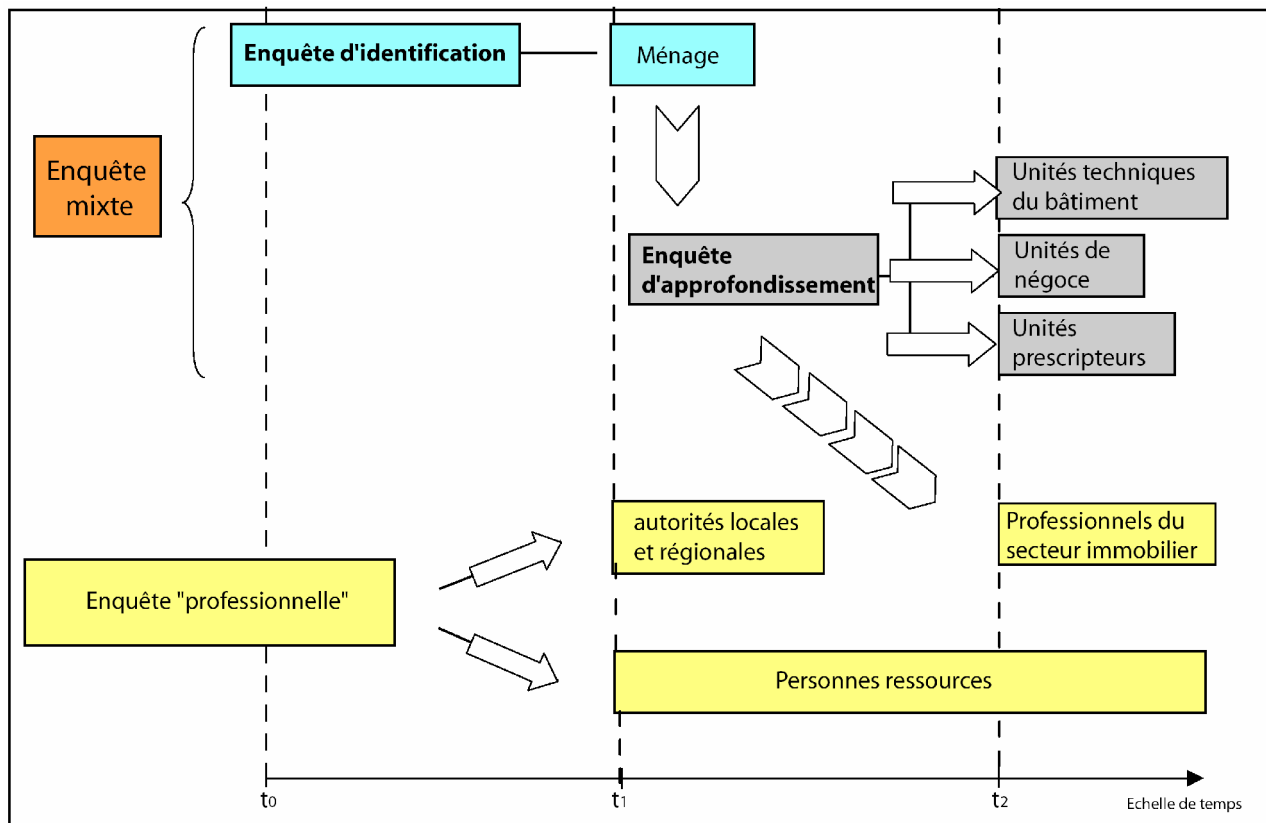
Etant donné l'impossibilité de se baser sur un recensement de terrain préalablement effectué, notre choix se base sur la réalisation **d'une enquête de type « mixte »**. L'élaboration de cette enquête mixte contient deux grands temps : l'identification des sites d'enquêtes et l'élaboration des questionnaires.

Le principe de l'enquête mixte est de permettre d'enquêter plusieurs types de profils. Dans le cas de l'étude de l'immobilier informel, le passage par une enquête mixte permet d'aborder le secteur à travers plusieurs types d'enquêtes : une enquête adressée aux ménages, une enquête destinée aux unités de production et une enquête adressée directement aux professionnelles :

- § Les différentes enquêtes n'interviennent pas au même instant de l'étude. Ainsi, il semble préférable de débiter par une enquête de type « enquête-ménage », permettant de mettre en évidence les différentes unités à enquêter, ainsi que de préciser la manière d'aborder le phénomène. **C'est l'enquête d'identification.**
- § Dans un deuxième temps, on procédera à une enquête plus approfondie, visant à recueillir les informations permettant de mettre en évidence les modes de fonctionnement et les logiques se rapportant au SII. Cette enquête est logiquement destinée directement aux différentes UPI qui structurent le SII. **C'est l'enquête d'approfondissement.**
- § Par ailleurs, et en complément à ces deux types d'enquête, il sera demandé aux enquêteurs de relever les données observables des modèles architecturaux utilisés ainsi qu'une estimation du niveau de finition et de qualité des travaux. Il s'agit à travers ces fiches de tenter de faire ressortir l'avis subjectif des enquêteurs, afin de mettre cet avis en parallèle avec la bonne foi des personnes interrogées. **C'est la fiche travaux.**
- § Parallèlement à cette enquête mixte, menée en deux temps, une enquête à l'intention des responsables et des professionnels du secteur immobilier sera effectuée. Cette seconde forme d'enquête a pour but de se constituer en base référentielle tout au long de l'étude. De même, elle permettra de confronter les propositions liées à l'intégration de certaines UPI dans le cadre formel, à la réalité du milieu. **C'est l'enquête « professionnelle ».**

En plus de ces enquêtes à caractère général, nous proposons d'analyser quelques cas de manière plus approfondie, afin de constituer des exemples-types d'organisation informelle. Il s'agira à travers la collecte d'information précises et ne correspondant pas à une généralité, d'approcher le secteur informel dans sa forme la plus concrète, afin de faciliter les propositions en matière d'intégration des UPI dans le circuit formel.

Schéma de l'enquête



a) L'enquête mixte

L'objectif de cette enquête est de dégager des données concernant les modes d'organisation et de structuration des unités informelles, jouant un rôle dans le secteur immobilier. La majorité des UPI, et dans notre cas, la quasi-totalité ne disposent pas de local, d'où la nécessité de passer par une méthode d'enquête combinant les ménages et les UPI.

La difficulté de mener ce type d'enquête dans le milieu informel nous a contraint à choisir une méthodologie dite itérative. Le choix de découper la phase d'enquête en plusieurs sous-phases apparaît ainsi comme un choix nécessaire, afin de procéder à un affinement progressif des modalités d'intervention sur le terrain.

§ 1^{er} passage : l'enquête d'identification

Le travail préliminaire a permis de dégager les premiers éléments caractérisant le secteur informel de l'immobilier. La réalisation de l'enquête générale s'appuie donc sur une ébauche typologique d'UPI (à travers les différents degrés d'informels déterminés).

Cette ébauche typologique est un point de départ à l'analyse du phénomène. Pourtant, face à la sensibilité de l'étude, ces hypothèses et concepts mis en avant doivent dans un premier

temps être confrontés à la réalité du terrain, afin de déterminer de façon plus précise l'ensemble des intervenants et le mode général de fonctionnement du secteur.

Ensuite, la sensibilité de la question de l'informel oblige à adopter une démarche « prudente » : la qualité des réponses des enquêtés dépend avant tout de la confiance installée entre lui et l'enquêteur. A cet effet, il semble important de mettre en valeur les « liens informels » qui peuvent se nouer entre les enquêtés et les enquêteurs. Cette valorisation s'établira ainsi dans la durée, les enquêteurs se donnant la possibilité de procéder à une seconde enquête, visant les mêmes chantiers, mais en cherchant à approfondir les connaissances.

Objectifs de l'enquête d'identification

- Elaborer une liste exhaustive des intervenants oeuvrant au sein d'UPI du secteur immobilier
- Repérer le mode de fonctionnement général des différentes UPI oeuvrant dans le secteur immobilier
- Nouer des relations proches avec certaines UPI
- Permettre la confection du questionnaire de l'enquête d'approfondissement destiné aux UPI
- Repérer les cas-type d'étude

L'enquête d'identification revient à enquêter l'ensemble des sites définis préalablement, à raison de 50 questionnaires par sites (soit une totalité de 300 questionnaires).

Chaque équipe d'enquêteurs sera en charge d'effectuer les enquêtes dans trois des sites sélectionnés. La durée de l'enquête est estimée à cinq jours par sites, soit 15 jours d'enquêtes par équipe. La durée totale de l'enquête d'identification est estimée à un mois.

Contenu de l'enquête :

Le contenu du questionnaire est précisé en annexe. L'enquête est scindée en trois modules :

§ **Le module « caractéristiques de l'unité enquêtée et renseignements personnels »**

Il s'agit dans ce module de repérer les grandes indications concernant la nature de l'enquêtée (données sociales) et de sa place dans le contexte de l'étude (fonction, relation avec le maître d'ouvrage).

§ **le module « mode d'initiation des travaux »**

Il s'agit dans ce module de mettre en évidence les dynamiques ayant permis le commencement des travaux (question foncière, mode de financement, délais d'exécution...). A travers ces questions, il doit ressortir les caractéristiques générales du chantier (destination des travaux, détails techniques d'exécution...)

§ **le module « identification des acteurs »**

Il s'agit d'affiner la première vague de question sur la tenue du chantier. Ce module rentre davantage dans la problématique liée à l'informel et tente d'identifier les intervenants du chantier. C'est grâce à ce dernier module que l'on sera à même de définir les UPI vouées au deuxième passage (enquête d'approfondissement).

§ **2^e passage : l'enquête d'approfondissement**

L'élaboration de cette enquête s'appuie en premier lieu sur l'exploitation des résultats de l'enquête d'identification : d'abord sur l'ébauche typologique des UPI du secteur immobilier qui sera déduite, ensuite sur le repérage et l'identification des enquêtés les plus coopératifs et/ou des chantiers les plus intéressants.

Cette seconde enquête, plus précise que la première, nécessite l'élaboration d'un questionnaire ciblé sur l'analyse des UPI. Le contenu indicatif des enquêtes est précisé en annexe. Cependant, les questionnaires présentés sont susceptibles d'être modifiés et complétés suivant les informations qui seront collectées lors du premier passage. Ainsi, la forme définitive du questionnaire d'approfondissement ne pourra être établie qu'ultérieurement.

En outre, l'enquête d'approfondissement sera réalisée sur une vingtaine d'UPI par site définis, soit un total de 120 questionnaires.

b) Une enquête auprès des professionnels

Parallèlement à l'enquête-ménage/UPI et aux relevés des enquêteurs, une seconde enquête destinée aux personnes ressources (investisseurs et chefs d'entreprises) et aux responsables des autorités publiques sera menée.

Cette seconde enquête a pour but principal de recueillir les avis et les suggestions relatifs à la problématique du secteur immobilier informel. Le deuxième objectif principal est d'orienter la réflexion sur des bases objectives et d'aborder les problèmes d'intégration potentielle de certaines UPI dans le cadre d'un système légal.

§ Conduite de l'enquête :

Cette enquête auprès des responsables et professionnels sera menée par l'équipe d'experts liés à la présente étude. Elle sera principalement tenue au niveau des zones faisant l'objet de l'enquête mixte, mais elle peut également, pour les besoins de l'étude, se rapprocher de l'aire métropolitaine centrale (prédominance des professionnels et des administrations).

Cette enquête se déroulera en deux temps principaux :

- L'envoi de formulaires de questionnaires aux entreprises et administrations ;
- Des entretiens directs menés auprès des personnes ressources.

En l'état actuel des choses, le contenu de l'enquête ne peut être précisé entièrement. Là encore, cette enquête prend un caractère évolutif en fonction de la tournure de l'étude. La nature et la qualité des données récoltées dans l'enquête d'identification s'avèrent ainsi déterminante pour la conception d'un questionnaire-type à envoyer aux différentes entreprises du secteur immobilier.

A ce stade de la recherche, on peut cependant proposer un premier modèle de questionnaire, s'adressant aux responsables des autorités locales et régionales. Ce premier questionnaire (voir en annexe) est ainsi conçu dans un triple objectif :

- Collecter les informations qu'on ne peut obtenir par l'intermédiaire de l'enquête : caractéristiques techniques des quartiers analysés, mode de formation et délais d'exécution des travaux ;
- Discerner l'attitude des autorités et des élus face aux problèmes posés et les solutions apportées ;
- Collecter des informations disponibles sur les UPI reconnues par les autorités : identification et caractéristiques techniques.

Précision sur le déroulement des enquêtes

Le recours à une enquête « mixte » s'avère particulièrement adapté dans le cas d'une couverture exhaustive du champ pour des utilisations macro-économiques telles que la comptabilité nationale.

Ainsi, si nous choisissons cette démarche plutôt qu'une autre (approche indirecte, approche ménage ou UPI simple), nous avons conscience que son succès est lié à deux éléments importants :

- plus la spécification de l'enquête d'identification est grande, plus les résultats seront précis par « branche d'activité ». L'objectif est ainsi de repérer un nombre suffisant d'unités informelles par type.
- Il est nécessaire que le délai entre l'enquête de la phase 1 et l'enquête auprès des UPI soit le plus court possible à cause du fort degré de rotation dans le secteur informel.

ANNEXES :

§ Fiches signalétiques des aires urbaines étudiées

§ Enquête d'identification

- Fiche de travaux
- Questionnaire ménage

§ Enquêtes « professionnelle » :

- Questionnaire pour les responsables des autorités locales

§ Enquête d'approfondissement :

- Questionnaires UPI – unités techniques
- Questionnaires UPI – unités de négoce

§ Planning de déroulement de l'étude

§ Chronogramme d'intervention des experts

§ Références bibliographiques

Fiches signalétiques des aires urbaines analysées

Identification : FES (946.815 habitants)

TAMA annuel (1994 / 2004) : + 1.7 % (+ 174.631 habitants)

Perspectives de développement :

Sans intérêt particulier

Niveau d'informalité observé :

La ville se caractérise par une maîtrise relative du phénomène informel à la périphérie de la ville. L'habitat informel se développe davantage dans les alentours de la ville que dans le périmètre urbain. Fès est la cinquième ville la plus importante en nombre de ménages habitant un logement de type informel derrière le grand Agadir, Salé, le Grand Casa et Oujda. En 2000, le nombre de ménages habitant une forme d'habitat non-réglementaire est évalué à 22.281 ménages à Fès⁹.

Dans la médina, les surélévations non-réglementaires du bâti accentuent la fragilité d'un tissu urbain déjà fragile. Les constructions informelles présentent ainsi des risques pour les populations et défigurent le paysage urbain de la médina, à forte valeur patrimoniale.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

Les modes de production informels qui prennent place dans la médina de Fès dénotent de deux types d'enjeux particuliers aux tissus anciens : l'enjeu sécuritaire (du aux surélévations), l'enjeu économique (du à la notion de patrimoine).

La médina de Fès présente ainsi des modes de production informels, intégrés à des tissus anciens, soit des procédés que l'on qualifiera « *d'informel dans le formel* ».

⁹ Evaluation du volume de l'habitat insalubre en 2000, observatoire de l'habitat, 2001

Identification : TANGER, 669.685 habitants

TAMA annuel (1994 / 2004) : + 3 % (+ 172 538 habitants)

Perspectives de développement :

Les projets de développement du Nord font que les villes de Tanger et de Tétouan polarisent fortement l'attractivité des populations rurales. Tanger est davantage concerné par cette attractivité du fait du développement de ces zones d'activité.

Niveau d'informalité observé :

Le déficit enregistré au cours de la dernière décennie est estimé à 1.050 logements par an. Ce déficit s'est vu en grande partie comblé par le système de production informel. En outre, en 2000, le nombre de ménages habitant un logement de type informel est évalué à 21.971, soit du même ordre que la ville de Fès.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

Les modes de formation des quartiers périphériques de Tanger présentent de fortes aptitudes au développement d'UPI dans le secteur immobilier, non seulement du au rapide développement de la ville, mais également à la forte concentration des UPI dans la région Tanger Tétouan.

Les quartiers tels que Mesnana ou Moghogha présentent ainsi des types de formation « *d'informalité exclusive* ».

Identification : OUJDA, 400 738 habitants

TAMA annuel (1994 / 2004) : +1.2 % (+ 43.460 habitants)

Perspectives de développement :

-

Niveau d'informalité observé :

L'enquête de la DPI sur l'évaluation de l'habitat insalubre en 2000 estime le nombre de ménages habitant dans des logements non-réglementaire à 27.155 pour la ville d'Oujda. Il s'agit donc de la quatrième ville du royaume la plus concernée par le phénomène.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

La Région de l'Oriental arrive en troisième position des régions les plus touchées par l'habitat non-réglementaire, avec 16,22 % du total national. La ville d'Oujda comptabilise à elle seule 38 % des ménages habitant ces quartiers dans cette région, témoignant de l'importance du phénomène dans la ville.

Identification : OUARZAZATE, 56.616 habitants (10.767 ménages)

TAMA annuel (1994 / 2004) : +3.7 % (+17.413 habitants)

Perspectives de développement :

Le développement des activités liées au tourisme doit permettre d'insuffler une dynamique d'attraction particulière à la ville.

Niveau d'informalité observé :

3.585 ménages habitent dans de l'habitat non-réglementaire, soit 1/3 des ménages de la ville.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

Le développement des activités informelles à Ouarzazate obéit à des facteurs identiques au reste du pays. Seul des disparités subsistent au niveau des modes productifs utilisés, qui mêlent les techniques de construction spécifiques au Sud à des techniques plus modernes.

Identification : NADOR, 126.207 habitants (26.961 ménages)

TAMA annuel (1994 / 2004) : +1.2 % (+ 36.611 habitants)

Perspectives de développement :

Comme toutes les villes des Provinces du nord, Nador est promise à un rapide développement dans les années à venir. Le désenclavement de la ville grâce à l'achèvement de la rocade méditerranéenne doit permettre de dynamiser l'attraction de la ville.

Niveau d'informalité observé :

3.500 ménages sont recensés dans l'habitat non-réglementaire en 2000.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

Ville en pleine structuration, Nador est un champ d'étude particulièrement intéressant, pour tout ce qui concerne les activités informelles.

Identification : LARACHE, 107.371 habitants (23.399 ménages)

TAMA annuel (1994 / 2004) : +1.7 % (+16.971 habitants)

Perspectives de développement :

Larache est une ville appelée à connaître un rapide développement, du notamment à la station touristique de Khémis Sahel, mais également à son appartenance à la région du Nord, en rapide développement actuellement.

Niveau d'informalité observé :

La ville ne connaissait pas d'HNR en 2000, mais 5.753 ménages sont recensés dans les bidonvilles.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

Avec Ksar El-Kébir, Larache constitue un duo-pôle urbain polarisant le flux des populations rurales. Cette zone, encore largement en relation avec le milieu rural (région agricole du Gharb) présente ainsi de fortes prétentions au développement du secteur informel.

Identification : BENI MELLAL, 163.286 habitants

TAMA annuel (1994 / 2004) : +1.5 % (+ 23.074 habitants)

Perspectives de développement :

Pas d'intérêt particulier

Niveau d'informalité observé :

4.525 ménages habitent dans des logements de types non-réglementaires selon l'enquête de l'observatoire de l'habitat de 2001.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

La multiplication des chantiers d'habitat et de lotissements fait de la ville de Beni Mellal un terrain d'enquête particulièrement intéressant. Le projet de relogement de bidonvillois, sur le modèle de l'autoconstruction s'avère utile pour analyser une certaine catégorie d'UPI qu'il faudra identifier.

Identification : ESSAOUIRA, 69.493 habitants

TAMA annuel (1994 / 2004) : +2.2 % (+ 13.419 habitants)

Perspectives de développement :

Essaouira va accueillir une méga-station touristique du plan Azur. Elle devrait dopée le développement de la ville. Un projet de ville nouvelle accompagne ce projet afin de prévenir le développement d'habitat non-réglementaire.

Niveau d'informalité observé :

La ville d'Essaouira n'est pas concerné par l'habitat non-réglementaire

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

La médina d'Essaouira présente peu d'intérêt en ce qui concerne les mode de production informels.

Identification : TIZNIT, 53.682 habitants

TAMA annuel (1994 / 2004) : +2.2 % (+ 10.681 habitants)

Perspectives de développement :

Niveau d'informalité observé :

102 ménages sont recensés en bidonvilles contre 167 en habitat non-réglementaire en 2000.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

L'observation du phénomène de la construction immobilière informelle dans la ville de Tiznit permet d'élargir l'enquête aux procédés utilisés (notamment constructives) dans la partie Sud du pays.

Identification : SIDI TAIBI, 25.034 habitants

TAMA annuel (1994 / 2004) : + 12.3 % (+ 17.163 habitants)

Perspectives de développement :

Le développement de la ville semble être en phase d'arrêt, du à un blocage de la part des autorités. Cependant, Sidi Taibi est situé au cœur d'un ensemble de rapide développement démographique, avec la périphérie de Kenitra.

Niveau d'informalité observé :

L'ensemble de la ville est le fruit de processus de constructions informels.

Intérêts du site par rapport au thème d'étude :

Sidi Taibi est un cas unique de quartier informel intégral. Le fait que les chantiers soient actuellement arrêtés ne peut pas affecter l'enquête que nous devons mener dans la mesure où l'enquête peut s'appuyer sur les modalités techniques des UPI ayant conduit à l'état actuel du site.

FICHE TRAVAUX

1 - Etat du chantier

- Lot nu ☐
- Plate-forme posée ☐
- Dalle coulée ☐
- Séparation murs ☐

2 - Etat du bâti

- Rez-de-chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- plus

Date d'achèvement	Usage

3 - Existe-t-il des matériaux sur le chantier ? Oui ☐ Non ☐

4 - Intervention de l'administration

- Destruction totale du bâti ☐
- Destruction d'une surélévation ☐
- Destruction d'une extensuion de surface ☐

5. Mode d'exécution des travaux

Structure :	Coulés	Maçonnés	Préfabriqués
-------------	--------	----------	--------------

- Murs porteurs	☐	☐	☐
-----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

- Poutres poteaux	☐	☐	☐
-------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Planchers :	☐	☐	☐
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Façades :	☐	☐	☐
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Escaliers :

- en béton coulés sur place	☐
-----------------------------	--------------------------

- marches préfabriquées assemblage sur chantier	☐
---	--------------------------

- Escaliers préfabriqués par volées ou demi-volées complet	☐
--	--------------------------

Coffrages :

- coffrages en bois	☐
---------------------	--------------------------

- coffrages métalliques	☐
-------------------------	--------------------------

- coffrages tunnels	☐
---------------------	--------------------------

Procédés de construction :

- *Malaxage :*

- Manuel	☐
----------	--------------------------

- Petites bétonnières	☐
-----------------------	--------------------------

- Centrale à béton	☐
--------------------	--------------------------

- *Manutention / levage :*

- Energie humaine	☐
-------------------	--------------------------

- Mécaniques (grues, élévateurs)	☐
----------------------------------	--------------------------

ENQUETE D'IDENTIFICATION

Module 1 : Caractéristiques de l'unité enquêtée et renseignements personnels

1) Adresse détaillée :

2) qualité de l'enquêté :

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| a) propriétaire | ☐ |
| b) copropriétaire | ☐ |
| c) travailleur sur le chantier | ☐ |
| d) fournisseur matériau | ☐ |

3) Age de l'enquêté

4) Niveau de formation

5) Statut personnel

- | | |
|----------------|--------------------------|
| a) Célibataire | ☐ |
| b) Marié | ☐ |
| c) Veuf | ☐ |
| d) divorcé | ☐ |
| e) autres | ☐ |

6) Nombre de personnes et enfants à charges

7) Fonction sur le chantier / emploi habituel

_____ / _____

8) Relations avec le maître d'ouvrage

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| a) Lui-même | ☐ |
| b) Famille | ☐ |
| c) Voisin / ami | ☐ |
| d) Aucune | ☐ |

Module 2 : mode d'initiation et caractéristiques des travaux

1) Auprès de qui a été acquis le lot ?

- a) un lotisseur informel ☐
- b) un intermédiaire (de type samsar) ☐
- c) un lotisseur public
 - ERAC ☐
 - Al Omrane ☐
 - Autres ☐
- d) un lotisseur privé
 - un promoteur immobilier (nom) ☐
 - une société de promotion (nom) ☐
- e) Héritage ☐

2) Comment avez-vous pris connaissance du lot acquis ?

3) Comment s'est effectuée la légalisation de l'achat ?

- a) auprès de l'adoul ☐
- b) par une simple légalisation des signatures ☐

4) Mode de financement

- a) Apport personnel ☐
- b) Crédit familiaux ☐
- c) Micro-crédit ☐
- d) Autres ☐

5) Depuis quand a débuté la construction ?

6) Quelles ont été les grandes étapes du chantier ?

7) Quelle est la raison des arrêts du chantier ?

- Moyens financiers ☐
- Recherche d'un acheteur ☐
- Absence d'urgence ☐
- Interdiction par les autorités ☐
- Autres ☐

8) Cas d'un lot nu

- Pas de moyens financiers ☐
- Recherche d'un acheteur ☐
- Interdiction de construire par les autorités ☐
- Construction non urgente ☐
- Recherche d'associé ou de copropriétaire ☐

9) Caractéristique du lot

	Oui	Non
a) assaini	☐	☐
b) électrifié	☐	☐
c) téléphone	☐	☐

10) La construction est-elle dotée d'une autorisation de construire ?

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - oui | ☐ |
| - non | ☐ |
| - ne se prononce pas | ☐ |

11) Quelle est la durée estimative des différentes phases du chantier ?

- | | |
|---|--------------------------|
| - entre acquisition du lot et début des travaux : | ☐ |
| - réalisation des fondations | ☐ |
| - réalisation des travaux béton (gros-oeuvre) | ☐ |
| - réalisation des travaux de second-oeuvre | ☐ |
| - travaux de finition (sols, plafonds, isolation) | ☐ |

12) Raisons des retards

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| - financiers | ☐ |
| - recherche d'un acheteur | ☐ |
| - raisons techniques | ☐ |

13) Quelle est la nature des travaux réalisés actuellement ?

- a) Extension verticale ☐
- b) Extension horizontale ☐
- c) Rénovation ☐

Si réponse a), sauter la question 15

Si réponse b), sauter la question 16

14) Quel est le nombre de niveaux de la construction ?

- achevés ☐
 - non-achevés ☐
- Causes :

15) Quelle est la destination des travaux ?

- garage ☐
- magasin ☐
- ateliers pour besoins propres ☐
- autres ☐
- **habitat** ☐
- **vente** ☐
- **location** ☐
- **choix non encore arrêté** ☐

Module 3 : identification des acteurs

1) Qui fourni le plan de la construction ?

- le lotisseur ☐
- réalisé par un architecte ou dessinateur ☐
- fourni par l'administration ☐
- Pas de plan ☐

2) Qui réalise les travaux ?

- a) le propriétaire du lot
 - seul ☐
 - avec l'assistance de la famille ☐
- b) Appel à un maâlem
 - pour le gros-oeuvre ☐
 - pour la dalle ☐
 - pour les escaliers ☐
 - pour l'ensemble des travaux ☐
- c) Appel aux autres corps de métier
 - Plombier ☐
 - Electricien ☐
 - Menuisier ☐
 - Travaux d'étanchéité ☐
 - Autres (préciser) ☐

3) Quels sont les matériaux utilisés pour le chantier ?

4 - Origine des matériaux utilisés sur le chantier (lieu d'achat et/ou de fabrication)

Sable	Acier	Agglomérés	Autres

5 - quels sont les autres interevenants sur le chantier ?

ENQUETE « PROFESSIONNELS » : Autorités locales

1 -Caractéristiques générales des quartiers informels de la ville de _____ :

Nom des quartiers	Situation	nb d'hbts	Degré d'informalité

2 - Caractéristique des principaux quartiers de la ville:

		Nom / nb d'habitants
Degré 1	Informel dans les travaux de rénovation et d'extension	_____
Degré 2	Informel total	_____
Degré 3	Informel dans la promotion immobilière organisée	_____
Degré 4	Informel dans l'auto-construction	_____

3 - Quel comportement adopte les autorités face à la prolifération de la construction immobilière informelle ?

- a) arrêt des chantiers
- b) démolition
- c) accompagnement
- d) autres

4) Quel comportement adopte les autorités face aux extensions et/ou rénovations informelles ?

- a) arrêt des chantiers
- b) démolition
- c) accompagnement
- d) autres

5) Caractéristiques techniques des constructions informelles

- usage : logement : %
 immobilier d'entreprise : %
- Mode constructif : Matériaux traditionnels : %
 Technique moderne : %

6) Observations sur les particularités de la construction immobilière de type informelle :

ENQUETE D'APPROFONDISSEMENT

Module 1 : Conditions générales de travail

1) Quel type d'activités exercez-vous ?

- Fouilles / fondations ☐
- Gros-oeuvre ☐
- Second - oeuvre ☐
- Isolation ☐
- Autres (préciser) ☐

2) Quel est votre statut professionnel ?

- a) Indépendant ☐
- b) Employeur ☐
- c) Associé ☐
- d) bénévole ☐

3) Si vous êtes employeur, combien de salariés travaillent pour vous ?

4) Mode de recrutement des salariés

- a) Membre de la famille ☐
- b) Recommandations, connaissances ☐
- c) Ancien salariés des grandes entreprises ☐
- d) Ancien salarié des PME ☐
- e) Un ancien apprenti ☐
- f) En fonction des qualifications ☐

5) Mode d'apprentissage du métier

- a) Pas de qualification
- b) Etablissement de la formation professionnelle
- c) Mâalem
- d) Famille

6) Provenance des outils utilisés ?

- Moyens propres ☐
- Matériel loué ☐
- Autres ☐

7) Mode de revenu

- Paiement à la journée ☐
- Paiement à la semaine ☐
- paiement à la quinzaine ☐
- Paiement par tranche ☐

8) Estimation du niveau de revenu

Module 2 : caractéristiques des UPI

1) Nombre de travailleurs de l'UPI

2) L'UPI dispose-t-elle d'un local ?

- a) oui
- b) non

si oui, localisation :

- a) même quartier
- b) autres :

3) Type d'enregistrement de l'UPI

- a) N° de patente
- b) CNSS
- c) Tenue / non-tenue de la comptabilité

Observations :

Module 3 : Questionnaire UPI Négoc

1) Type de fournisseur

- Grand fournisseur ☐
- Grossiste local ☐
- Magasin de quartier ☐

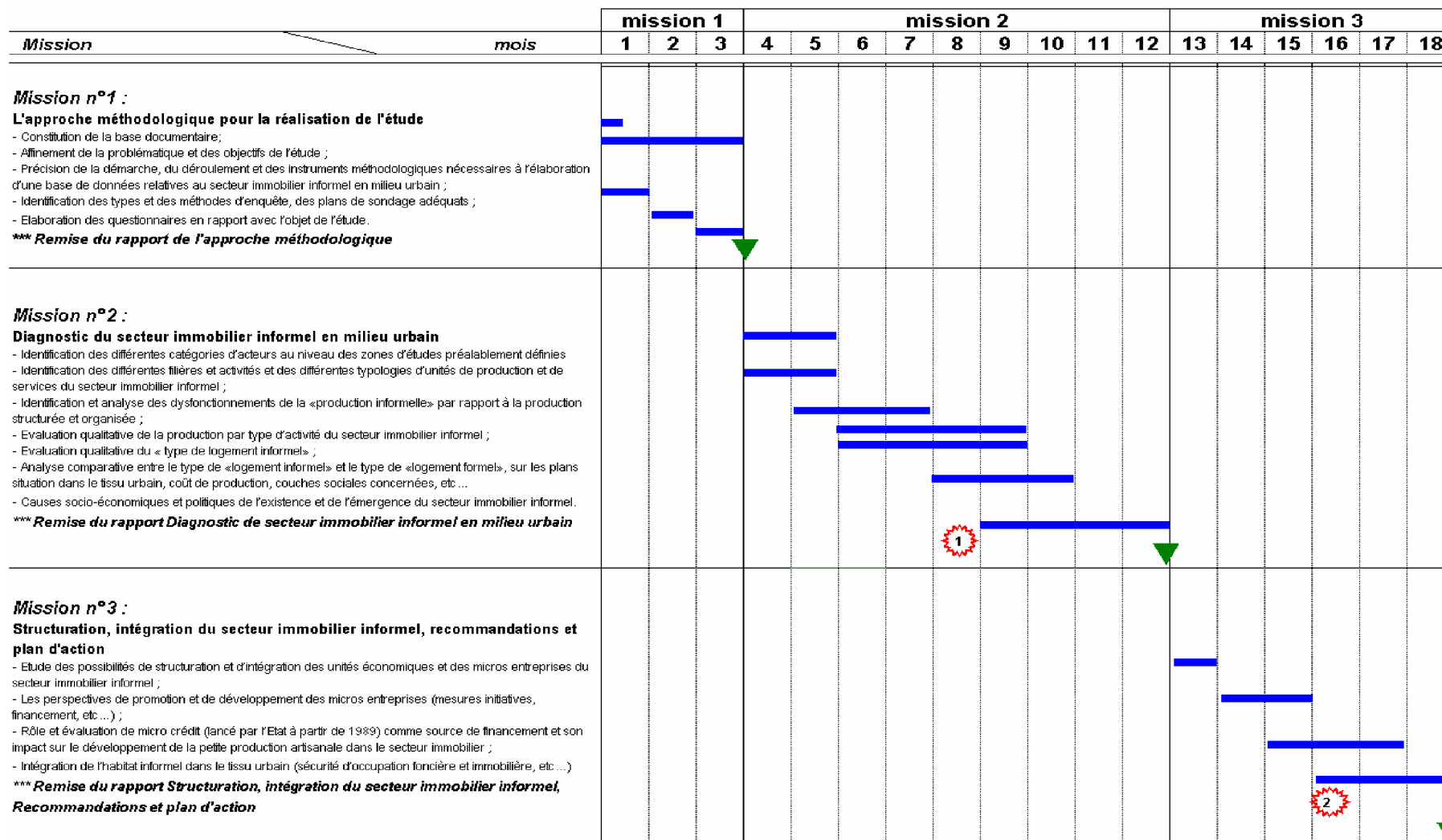
2) Chiffre d'affaire

3) Type de matériaux vendus

3) Mode de Fabrication des matériaux

4) Observations

PLANNING DE DEROULEMENT DE L'ETUDE



1

Remise d'un rapport enquête

2

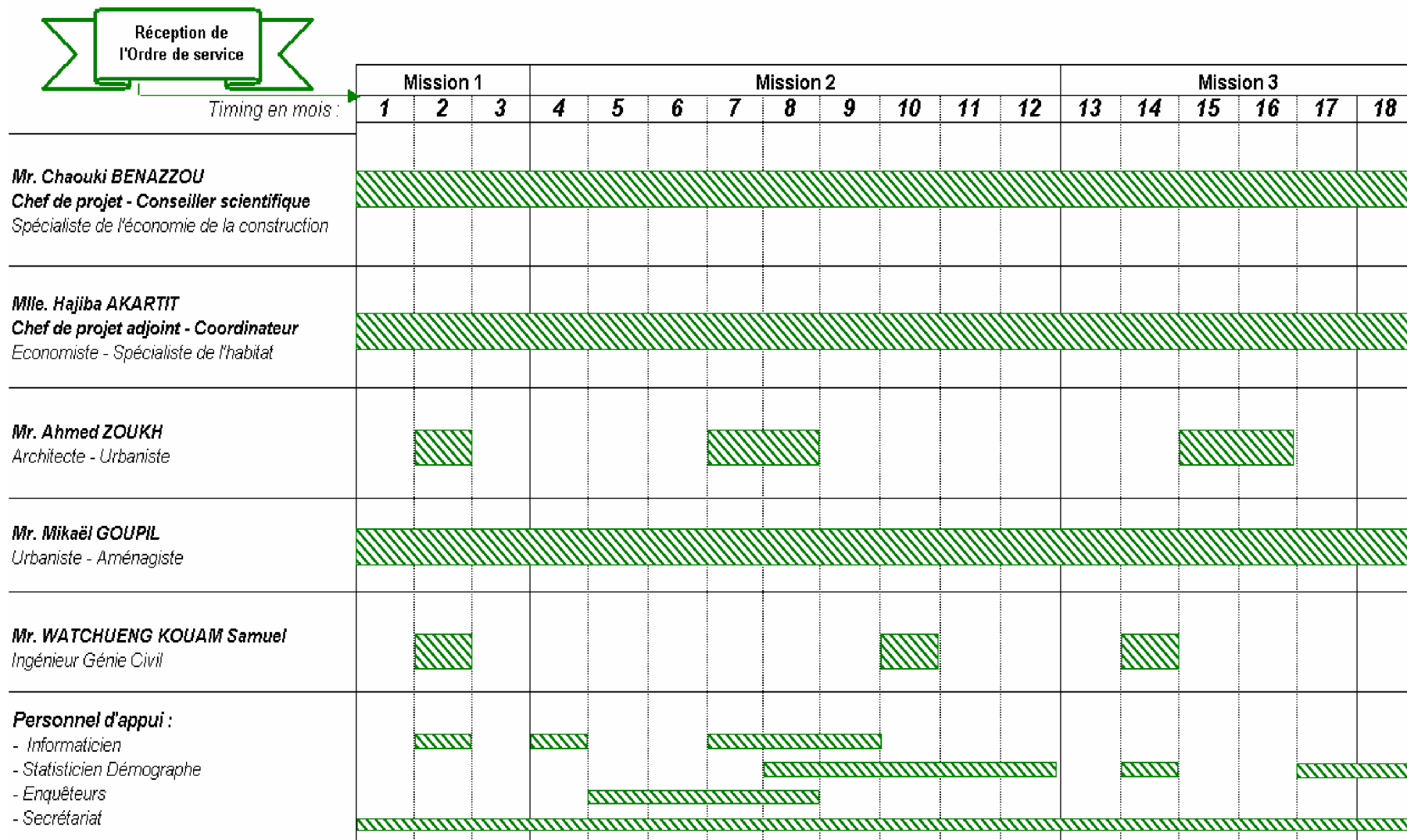
Remise d'un rapport synthèse et 1ères recommandations

3

Remise des rapports

Etude sur le secteur immobilier informel en milieu urbain : Capacité de production et intégration

CHONOGRAMME D'INTERVENTION DES EXPERTS



Références bibliographiques :

- **Ouvrages généraux :**

- TLEMCANI Benlhacen, *La problématique urbaine au Maroc : de la permanence aux ruptures*, presse universitaire de Perpignan, 1998
- SIGNOLES, EL KADI, BOUMEDINE, *L'urbain dans le monde arabe : politique, instruments et acteurs*, CNRS, 1999
- NAVEZ-BOUCHANINE, DANSEREAU, *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, L'Harmattan, 2002
- NAVEZ-BOUCHANINE, *habiter la ville marocaine*, L'Harmattan, 1997
- M.A. BERRADA, *Les nouveaux marchés des capitaux au Maroc*, éditions SECCA, Casablanca, 1998.
- CERED, *Les données de base pour la construction du modèle Inma*, études démographiques, 1994

- **Le secteur informel :**

- HOERNER Jean-Michel, *Le tiers-monde : entre la survie et l'informel*, L'Harmattan, 1996
- CNRS, *nouvelles logiques marchandes au Maghreb*, 1991
- COGNEAU, *le secteur informel est-il la panacée ?* Paris, chronique du sud n°13, ORSTOM
- SALAHDINE Mohamed, *les petits métiers clandestins : « le business populaire »*, Casablanca, 1988.
- Direction de la statistique, *enquête nationale sur le secteur informel non agricole 1999/2000, rapport des premiers résultats*, 2003
- BENAROUS Mondher, *Le secteur informel en Tunisie : répression ou organisation ?* Université de Limoges, CEREL
- CERED, *Famille au Maroc: les réseaux de solidarité familiale*, Rabat, 1996:

- **Le secteur de l'immobilier et de l'habitat informel**

- LEHZAM A., *Le logement urbain au Maroc*,
- SEHANE Abdellah, *Le financement de l'habitat social au Maroc*, édition Consulting, 2003
- Observatoire de l'habitat, *le marché foncier et immobilier*, 2001
- Direction de la statistique, *Les statistiques des constructions autorisées en milieu urbain*, 2000
- ROYON, VINCENT, *L'économie de la construction au Maroc*, L'Harmattan, 1986
- Observatoire de l'habitat, *Le marché foncier et immobilier*, 2001
- Actes du séminaire international de l'ANHI, 24-26 mai 1994 à Meknès, habitat insalubre et stratégies d'intervention,
- ABOUHANI Abdelghani, *Pouvoir, villes et notabilité locales, quand les notables font la ville*

- **Etudes et rapports divers**

- Schéma National d'Aménagement du Territoire, Phase prospective, Secteur du logement, mai 1997
- Etude relative au processus de production et de développement du secteur de l'habitat au Maroc, DPI, 1993
- Etude relative à l'identification des formes d'intervention en matière d'HNR, diagnostic et stratégies d'intervention, DEBBI, 2002
- Enquête logement 2000, SEH, 2001
- Etude sur la fiscalité immobilière, DPI, 2003
- Les flux de production de logements au Maroc, DPI, 1998
- Les aspects financiers et fiscaux du financement du logement au Maroc, DPI, 1999
- Les statistiques des constructions autorisées en milieu urbain, direction de la statistique, 2000
- Rapports d'activité de la période 1985-1998, CIH
- Préparation du Plan de développement économique et social 2004-2007: Rapport de la commission spécialisée de l'habitat
- Etude sur les aspects financiers et fiscaux du financement du logement au Maroc: «composante 2: logement social », février 1997, « Eléments d'une stratégie de réforme », mars 1997, Rapport de la phase propositions, décembre 1997

- Etude sur le processus de production et de développement du secteur de l'habitat au Maroc, 1994 (rapport 1 à 6)
- Qualification et classification des entreprises intervenant dans le secteur de l'habitat : liste des entreprises qualifiées et classées (situation au 21/01/03)
- Etude sur le suivi des transactions foncières et immobilières : rapport de synthèse, DPI
- Analyse du secteur des matériaux de construction, DPI, 2002
- Campagnes nationales sur la sécurité d'occupation résidentielle et sur la gouvernance locale, diagnostic et thème des campagnes, Septembre 2004, UN-Habitat

- **Articles / Presse :**

- Le secteur du BTP souffre du manque de commerciaux qualifiés, chantier du Maroc (CDM), octobre 2004
- La franchise dans le bâtiment : un mode de gestion qui professionnalise le secteur, CDM octobre 2004
- La qualité dans le bâtiment : une locomotive à double vitesse, CDM, mai 2003
- La corruption dans le secteur du BTP, CDM, octobre 2004
- Economie et entreprise : spécial immobilier février 2005