

L'expérience du Groupe Al Omrane dans le développement durable au niveau du bâti

Regard sur la pratique de financement du
relogement des bidonvillois via le dispositif
d'association multi familiale avec tiers
associé à Casablanca

Novembre 2016

Olivier TOUTAIN - Consultant - otoutain@yahoo.fr

Comment face aux difficultés de financement (ou d'accès au financement), permettre à un ménage d'une opération de résorption de bidonvilles d'accéder à un logement décent ?



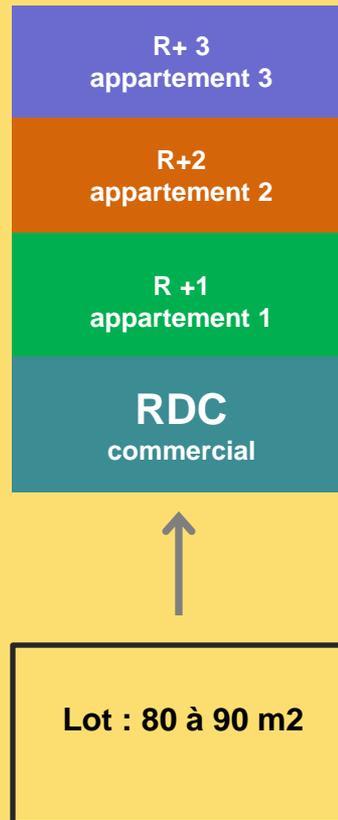
La pratique de financement du relogement des bidonvillois via le dispositif d'association multi familiale avec *tiers associé* à Casablanca



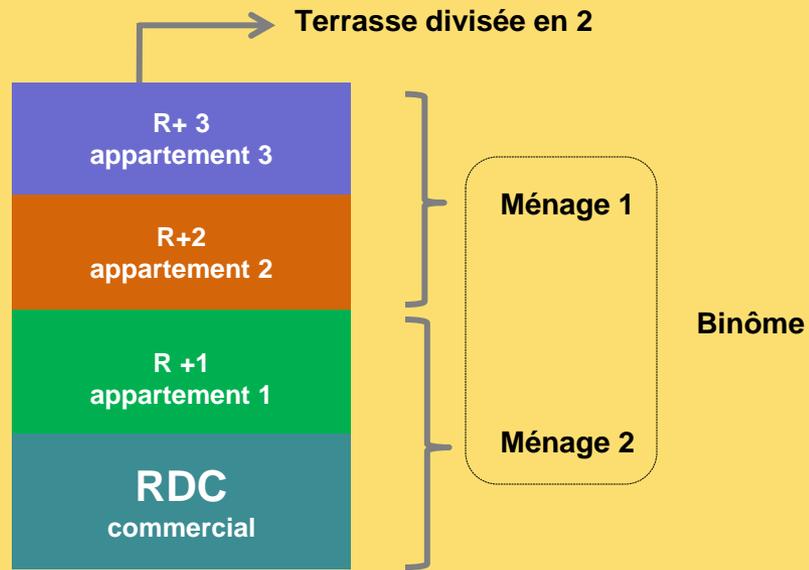
Ménages encore en baraque sur le site d'accueil



Le dispositif tiers à Casablanca



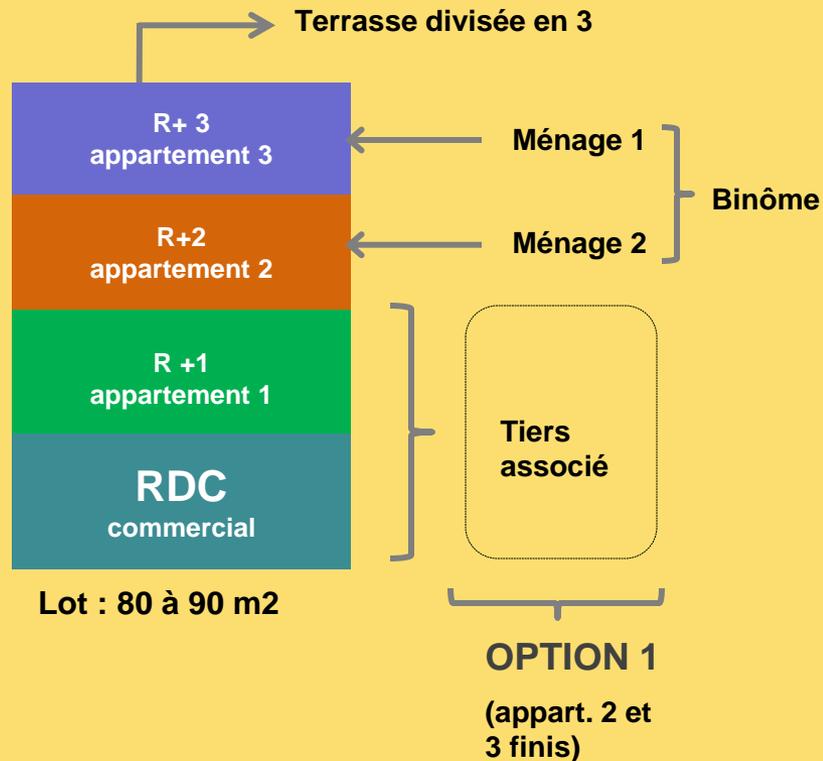
Le dispositif tiers à Casablanca



2 ménages bidonvillois (binôme) sont attributaires d'un même lot d'habitation (80 à 90m²) destinées à de futurs immeubles à 4 étages (R+3)

Chacun bénéficie de 2 étages

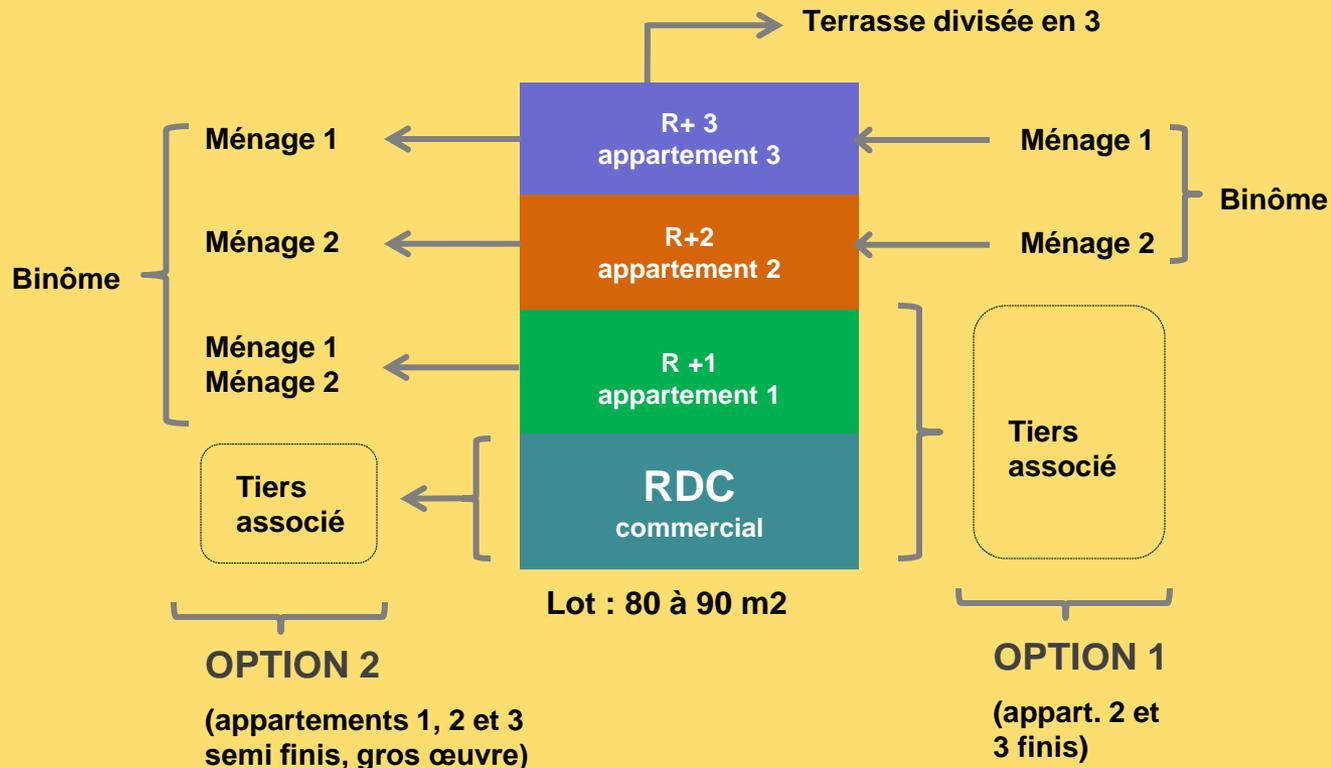
Le dispositif tiers à Casablanca



Les ménages qui ne peuvent pas mobiliser le financement nécessaire pour construire ont la possibilité de s'associer avec un « tiers associé », tiers investisseur qui s'engage par contrat à financer et réaliser la construction des logements des 2 familles

Il récupère en contrepartie en général les deux étages restants (le plus souvent le rez-de-chaussée et le 1er étage) qu'il habitera, louera ou vendra.

Le dispositif tiers à Casablanca



Les ménages qui ne pourront pas mobiliser le financement nécessaire pour construire ont la possibilité de s'associer avec un « tiers associé », tiers investisseur ou *mouqawil* qui s'engage par contrat à financer et réaliser la construction des logements des 2 familles

Il récupère en contrepartie en général les deux étages restants (le plus souvent le rez-de-chaussée et le 1er étage) qu'il habitera, louera ou vendra.



Al Fadl



Essalam Al Loghlam



Lahraouyines



Lahraouyines



El Fath



Essalam Al Loghlam



Al Fadl



Al Fadl



Lahraouyines



Lahraouyines



Résultats

- Le dispositif tiers a permis de reloger plusieurs dizaine milliers de ménages
- Levier de la résorption de plusieurs des grands bidonvilles “historiques” de Casablanca (Carrières Centrales, Bachkou, douar Skouila, etc.).
- Dynamique d’investissements privés (plusieurs milliards Dhs) et de construction entraînée par le dispositif. Production sur le marché casablancais de plusieurs dizaines de milliers de logements sociaux.
- Rapidité du cycle de construction et de valorisation des opérations
- Rehaussement de la qualité des constructions et des opérations au regard des pratiques d’auto-construction précédentes.

Pertinence et efficacité sociale

- Le dispositif tiers a permis à des milliers de familles bidonvilloises en particulier les démunis de devenir propriétaires de leur logement quasiment gratuitement ou sans s'endetter
- Contribution du dispositif à la limitation du glissement (revente des droits) en comparaison des autres formes d'intervention
- Evolution de la dynamique tiers en fonction de l'offre et la demande et des contextes urbains
- Diversité des scénarios d'association tiers / binômes (prise en charge intégrale du logement des binômes, livraison semi-finie, etc.) en fonction des contextes
- Une diversification sociale potentielle dans les sites de relogement

Force du marché Casablancais, levier de la subvention foncière et attractivité pour les investisseurs

- Un différentiel de un à dix entre le prix d'achat du lot équipé et sa valeur de marché
- Un investissement d'environ 500 à 600 000 Dhs pour un immeuble à R+3 fini (entre 1400 et 1700 Dhs/m²) va générer une plus value comprise entre 20% (appartement) et 76% (si local commercial)
- Une clientèle d'investisseurs et des catégories socio-économiques très diversifiées

Appropriation de la pratique tiers associé

- Grand Casablanca (provinces de Médiouna, Nouaceur, préfecture de Mohammedia), Fès, Zenata, ..