

LES SOCIETES COOPERATIVES D'HABITATION
(LE CAS DE RABAT)



Mémoire de 3eme cycle pour l'obtention du diplôme d'études
supérieures en aménagement et urbanisme

Présenté et soutenu publiquement par

LAAZIZ Ahmed

Sous la direction de :

Mr. LEHZAM Abdellah

Enseignant chercheur à l'INAU

Membres de Jury

Mr. ZERHOUNI Ben Haddou

Docteur d'Etat, Maitre de conférence à L'INAU

Président

Mr. AIT HADDOUT Ahmed

Directeur de l'office de développement et de la coopération

Mr. GUEDIRA Najib

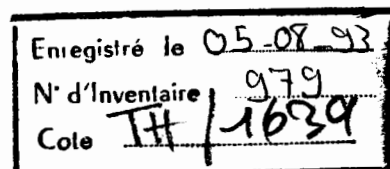
Enseignant chercheur à la Faculté de droit, président de la
coopérative Al Qods des enseignants de la Faculté de Droit à Rabat

Mr. BOURY Paul

Urbaniste, professeur à l'INAU

Mr. LEHZAM Abdellah

Enseignant chercheur à l'INAU



S O M M A I R E

<u>PREMIERE PARTIE</u> : <u>Naissance de l'idée et de la pratique</u> <u>coopérative</u>	1
<u>CHAPITRE 1</u> : La coopération d'habitation	1
<u>SECTION 1</u> : La naissance de l'idée coopérative	2
§ 1 : Le mouvement coopératif : quelques exemples de vie communautaire	2
§ 2 : La naissance de la pratique coopérative	5
§ 3 : Le fait coopératif	8
§ 4 : Les principales formes de coopératives en matière d'habitation	13
<u>SECTION 2</u> : Evolution du cadre juridique des coopératives d'habitation	17
§ 1 : Le statut des sociétés coopératives d'habitation ...	17
§ 2 : Le nouveau statut des sociétés coopératives d'habitation	21
§ 3 : Constitution et organe d'une coopérative	23
<u>SECTION 3</u> : Les caractères particuliers d'une coopérative d'habitation	27
§ 1 : La coopérative d'habitation assure les fonctions d'une entreprise	27
§ 2 : Chronologie d'une opération	31
<u>CHAPITRE 2</u> : Le contexte de l'émergence des coopératives d'habitation et les étapes de leur projet ...	34
<u>SECTION 1</u> : Le contexte de l'émergence	
§ 1 : Quelques éléments explicatifs de la longue inacti- vité des S.C.H.	36
§ 2 : Le Colloque d'Ifrane, Colloque de la relance	45
<u>SECTION 2</u> : La situation actuelle des S.C.H. de Rabat	
§ 1 : La situation actuelle des S.C.H.	
§ 2 : Localisation spatiale des adhérents des S.C.H. de Rabat	63

<u>CHAPITRE 3</u> : Du discours à la réalité	65
<u>SECTION 1</u> : La taille des S.C.H. et les modalités de leur financement	65
§ 1 : La taille des S.C.H.	
§ 2 : Les modalités de financement des S.C.H.	74
<u>SECTION 2</u> : Identification des coopérateurs	82
§ 1 : Méthode d'investigation	82
§ 2 : Le profil socio-économique du sociétariat de Rabat	85
<u>SECTION 3</u> : Inadéquation des aspirations des coopérateurs par rapport à leur capacité financière	100
§ 1 : La capacité financière du sociétariat	100
§ 2 : De la réalité actuelle aux aspirations	126
<u>CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE</u> :	144

S O M M A I R E

<u>DEUXIEME PARTIE</u> : <u>Le cas de la S.C.H. Al Qods</u>	148
<u>CHAPITRE 4</u> : Présentation de la S.C.H. Al Qods	148
<u>SECTION 1</u> : Constitution de la S.C.H. Al Qods	149
§ 1 : Lancement de l'idée	
§ 2 : Présentation du sociétariat de la S.C.H. Al Qods ..	150
<u>SECTION 2</u> : La réalisation du projet et relation de la Coopérative avec son environnement	161
§ 1 : Recherche du terrain et du financement	
§ 2 : Nature et coût du projet	165
§ 3 : Les rapports de la coopérative avec son environnement	166
<u>CHAPITRE 5</u> : Evaluation de l'expérience Al Qods	171
<u>SECTION 1</u> : L'habitat dans la Cité	
§ 1 : Raisons du choix de la formule coopérative et com- paraison entre le logement antérieur et le logement coopératif	175
§ 2 : Les relations du voisinage	185
§ 3 : Participation à la vie institutionnelle de la coopérative	194
§ 4 : Eloignement par rapport aux services et équipements	199
<u>SECTION 2</u> : Proposition en matière d'habitation, d'urbanisme et d'aménagement de territoire ..	207
<u>CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE</u> :	221
<u>CONCLUSION GENERALE</u> :	222
<u>BIBLIOGRAPHIE</u> :	224
<u>LISTE DES TABLEAUX</u> :	230
<u>ANNEXE</u> :	233
<u>SOMMAIRE</u> :	258