

Position de Recherche

Les médinas marocaines : une requalification sélective. Élités, patrimoine et mondialisation au Maroc*

Anne-Claire KURZAC-SOUALI

Les populations aisées, propriétaires des maisons bourgeoises à cours carrées, sont parties des médinas pour les quartiers plus modernes dès les années 1930. « *La crise des médinas* » selon J.-F. Troin, par ce mouvement de départ et l'arrivée, au contraire, d'un nombre important de ruraux ont entraîné la paupérisation des vieux centres urbains des villes arabes par leur densification puis leur taudification. Depuis une dizaine d'années au Maroc et, surtout depuis la diffusion de l'émission *Capital* (août 1998) sur les *riads* au prix d'un F2 à Paris, nous pouvons remarquer un mouvement de reconquête des médinas par le retour de populations aisées (marocains aisés, étrangers venus en touristes ou comme résidents surtout français et, également, marocains de classe moyenne) qui réinvestissent les *riads* et les maisons traditionnelles de dimension plus modeste à Marrakech, Essaouira, Asilah, Fès, Rabat. Ils réhabilitent ou rénovent un bâti dégradé et changent ainsi l'espace dans lequel ils vivent. Le Maroc est un exemple intéressant et significatif de ce processus car les médinas sont bien conservées, elles n'ont pas subi de restructuration pendant le Protectorat. En revanche, elles sont convoitées par les étrangers que la proximité géographique attire (Marrakech est à 2h 30 de Paris en avion) et qui sont les moteurs de cette reconquête.

L'objectif de cette thèse est d'étudier ce processus de reconquête des médinas, que nous pourrions parfois qualifier de « *gentrification* »

* Thèse de Doctorat en Géographie sous la direction de G. Chemla, soutenue le 13 décembre 2006 à Paris, Université Paris IV-Sorbonne, Laboratoire « Espace, Nature et Culture » (UMR 8185).

exogène », et d'analyser les conséquences et les limites sur l'objet géographique considéré. Cette étude voudrait apporter un nouveau regard en géographie sur les médinas que l'on a longuement étudiées pour leur structure urbaine spécifique ou le processus de dégradation qui les a affectées. L'intérêt premier de cette étude est de cerner les transformations spatiales de ces vieux espaces urbains (réhabilitation ou rénovation du bâti, amélioration des infrastructures urbaines) et les transformations sociales qu'elles impliquent (nouvelles populations, nouveaux commerces, nouvelle géographie sociale, tensions consécutives).

Pour cela, la thèse aborde trois axes de recherche prioritaires :

- L'analyse du phénomène de reconquête et la définition d'un processus de gentrification qui commence à toucher les vieux centres urbains arabes (les formes de reconquête, les acteurs, l'ampleur et les origines du processus). Elle est en grande partie exogène car les investisseurs pionniers sont des étrangers.

- Les conséquences directes ou indirectes de ce mouvement sont une requalification sociale des médinas, une morphologie urbaine transformée, la question du patrimoine, la spéculation foncière, les réseaux d'acheteurs, une nouvelle géographie sociale et les médinas comme espaces de vie en mutation.

- Enfin, un travail de différenciation des représentations et des pratiques urbaines différentes suivant les habitants et leur niveau social et des mutations dans l'espace résidentiel des médinas.

Il s'agit avant tout de donner une lecture renouvelée de la médina en tant qu'espace structurel et social de la ville marocaine contemporaine, de cerner ces nouvelles dynamiques, et leurs acteurs. Depuis une dizaine d'années, certaines médinas marocaines vivent de profondes mutations de leur espace bâti et surtout de leur espace social. Elles répondent à de nouvelles logiques de développement. Les médinas ne sont pas des espaces-musées ou des tissus urbains figés dans un long processus de « *taudification* » et de paupérisation. Certaines médinas, certains quartiers de ces médinas, montrent parallèlement à un mouvement lent de dédensification, les prémices d'une gentrification (embourgeoisement), elle-même créatrice d'une requalification sociale partielle de certains quartiers. Il s'agit de comprendre en quoi cette gentrification, bien particulière dans le cas de ces tissus historiques, entraîne des transformations sociales profondes et montre à quel point ces centres anciens, ces espaces patrimoniaux sont dynamiques, évolutifs et s'insèrent dans la construction de la ville marocaine contemporaine et dans les processus liés à la mondialisation.

Une gentrification récente et particulière

Le processus de gentrification, au sens le plus restrictif, est une reconquête des zones péricentrales par les couches moyennes et supérieures de la population. Observé dans les villes occidentales, au départ anglo-saxonnes (Montréal) puis européennes (Londres, Paris), il permet une approche pertinente pour comprendre l'évolution très récente des centres historiques. Nous pouvons définir plus précisément son rôle dans la transformation sociale et économique des centres anciens, issue de la réhabilitation ou de la rénovation de leurs parties taudifiées.

Dès les années 1930, les vieux centres urbains dans le Monde arabe ont été délaissés par les populations aisées pour des périphéries au confort plus moderne ; à l'inverse, des populations, de plus en plus nombreuses, issues de l'exode rural, s'y sont installées. C'est la crise des médinas, c'est-à-dire une paupérisation des quartiers historiques par leur densification, la saturation et la taudification du bâti.

Au Maroc, un mouvement centripète (des périphéries vers le centre) est amorcé par l'arrivée ou le retour de populations aux conditions de vie plus élevées dans l'espace résidentiel des médinas de Marrakech, de Rabat, d'Essaouira, d'Asilah, de Tanger et, plus timidement, de Fès. Cette « reconquête » ou gentrification, bien que récente et plus ou moins engagée, est à l'origine de transformations dans la morphologie urbaine et dans l'espace social des médinas. Aujourd'hui, ces tissus historiques, loin d'être relégués au seul champ de la conservation, sont à reconsidérer par la fonction résidentielle, la fonction commerciale et la fonction culturelle qu'ils occupent. Ce dynamisme nouveau, engagé par des acteurs étrangers et marocains, dans le cadre d'initiatives privées, laisse entrevoir une nouvelle façon de percevoir, de vivre et d'envisager la médina.

Actuellement, et ce depuis une dizaine d'années, d'anciens palais avec patio végétalisé (*riads*) et de plus simples maisons à cour fermée (*dar*) sont achetés et restaurés par des étrangers, français surtout, mais aussi allemands, américains, hollandais, anglais, espagnols et marocains. Le phénomène, d'une grande ampleur à Marrakech depuis 1970 ; en 2000, on dénombre 500 étrangers propriétaires à Marrakech selon A. Escher et à Essaouira (1990), plus timide à Rabat (les Oudayas), Asilah, Tanger ou Fès, montre à quel point les médinas ne sont plus figées dans le long chemin de la paupérisation, évoquée dans la littérature géographique. Aujourd'hui, il est essentiel de déterminer les nouvelles dynamiques qui modifient ces tissus historiques. Le processus de gentrification pour certains géographes est le point de maturité ultime de la ville, il est en tout cas un outil possible de lecture des médinas d'aujourd'hui.

Cependant le processus est assez particulier au Maroc pour émettre des limites à cette notion ou préciser nos propos dans le contexte marocain :

- tout d'abord, il faudra l'étudier sur le long terme pour apprécier le processus dans son ensemble (10 ans de recul seulement) : est-ce un phénomène de mode ou une dynamique aux conséquences profondes pour la ville et la place de la médina dans la ville ?
- de plus, les acteurs de cette reconquête sont surtout étrangers, contrairement aux villes occidentales, peu de Marocains (à l'heure actuelle) participent à cette reconquête, sinon à des fins commerciales (maisons d'hôtes, restaurants) et non à titre privé. L'impulsion vient de l'étranger (France, Allemagne : presse, publicité), facilitée par la mondialisation des échanges et la tradition orientaliste de ces pays ;
- de plus, même si beaucoup d'étrangers s'installent à titre définitif au Maroc, nombreux sont ceux qui occupent leur résidence de façon temporaire et participent au tourisme résidentiel et de villégiature ;
- enfin, le processus fut plus rapide que dans les pays occidentaux par les moyens de communication actuels. Le phénomène s'est accéléré brutalement après la diffusion de l'émission *Capital* de la chaîne française M6 en août 1998 sur la restauration des *riads*, et une large diffusion du « filon » sur Internet. Un marché immobilier spéculatif plus ou moins opaque s'est alors formé.

Une requalification sociale induite

Nous sommes ici en présence d'un processus qui transforme la médina en profondeur car, de nouveau, la médina voit sa population changer partiellement comme déjà dans la première partie du siècle dernier. Cette transformation récente et timide du paysage social montre à quel point cependant l'action sur la ville et son espace n'est pas le seul fruit des politiques engagées par les pouvoirs publics, ici les acteurs sont privés et ils n'ont pas la même perception de la médina que les populations anciennement installées dans ces tissus historiques identitaires : rêve d'exotisme pour certains, retour aux origines pour d'autres. Quoi qu'il en soit, la requalification immobilière par réhabilitation ou rénovation se double d'une requalification sociale partielle par l'arrivée et l'installation (plus ou moins pérenne) d'étrangers européens, d'Américains et de Marocains aux revenus plus importants que la population déjà présente. Nous sommes bien ici témoins d'un changement de populations dans certains quartiers accessibles, bien placés et sécurisés. Prenons par exemple le quartier Ksour à Marrakech, proche de la place Djemaa el-

Fna, de nombreux étrangers ont acheté dans ce quartier ancien et y vivent le plus souvent. Ils ont ainsi transformé l'espace bâti du quartier en le restaurant, mais, surtout, ils ont participé aux changements de la composition sociale du quartier en en faisant un quartier davantage cosmopolite et très inégal en richesses. Nous pouvons également signaler comme conséquence directe de cette reconquête des centres anciens par des gens aisés, un mouvement de population inverse, centrifuge, celui des populations les plus pauvres : hausse des loyers, élévation du niveau de vie et surtout vente des maisons pour réaliser de fortes plus-values sont à l'origine de leur départ. Ainsi, le phénomène de requalification sociale est bien enclenché. Nous pouvons constater ce phénomène à Marrakech et à Essaouira où des habitants de la médina mettent en vente leurs maisons à des prix relativement élevés (les prix ont plus que triplé en moyenne en 10 ans) pour s'installer dans la ville moderne d'Essaouira *extra muros*, dans des logements mieux équipés, renforçant ainsi le processus.

Le troisième volet de cette requalification est le changement d'ordre économique et culturel engagé par la revitalisation commerciale de ces quartiers. Elle est le symbole d'une restructuration économique, sociale et spatiale plus profonde du Maroc, ouvert aux étrangers, proche de l'Europe et poreux à la mondialisation. La réhabilitation du bâti et l'occupation de ces anciens palais permettent aujourd'hui de restaurer un patrimoine en mauvais état, de relancer surtout un artisanat modernisé par une demande plus exigeante et la création de nombreux emplois induits (dans le BTP, la domesticité dans les *riads*, les maisons d'hôtes, dans le secteur de l'immobilier, du commerce d'artisanat et d'antiquités...). La revitalisation confirme aussi un renouveau de la centralité culturelle et artisanale des médinas. Néanmoins, il semble important de se pencher sur ce processus pour permettre d'utiliser au mieux cette nouvelle dynamique et d'en cerner dès à présent les limites.

Le processus en question

Dans le cas du Maroc, cette gentrification est souvent apparentée à un tourisme résidentiel, même si de plus en plus d'étrangers semblent désireux de vivre au Maroc (encourager par les moyens modernes d'échanges et d'information : liaisons aériennes nombreuses et Internet qui facilite le télé-travail). C'est actuellement un levier pour dynamiser les tissus historiques et raviver leurs fonctions résidentielle et commerciale au sein d'espaces urbains plus vastes que sont les agglomérations étalées de Marrakech, Rabat-Salé, Fès. C'est en tout cas un processus à exploiter (à contrôler aussi) pour échapper à la

transformation des espaces patrimoniaux vivants en des espaces-musées et revaloriser l'espace médinal au sein des villes marocaines (et retrouver une centralité souvent perdue). Néanmoins, au-delà de la redistribution spatiale de la population à l'échelle de la ville et d'une mixité sociale nouvelle dans les médinas, nous pouvons supposer qu'il s'agit d'une mixité transitoire qui, en fait, cache une réelle ségrégation socio-spatiale plus ou moins soutenue suivant les médinas (Marrakech, Essaouira, Oudayas) puisque les étrangers, dans la plupart des cas, s'installent à partir d'un noyau de fixation constitué d'étrangers déjà propriétaires et forment ainsi un réseau de sociabilité parallèle (le cas est frappant sur l'espace réduit des Oudayas) et des îlots de richesse dans les tissus urbains anciens.

En résumé, ne va-t-on pas vers la création de médinas « *archipelisées* » ? Du même coup, les collectivités locales ne se retrouveraient-elles pas confrontées à gérer des problèmes délicats de cohabitation et de confrontation d'intérêts ?

- Des problèmes urbains spécifiques : la question de l'eau, de la spéculation immobilière et du contrôle du prix du foncier, la réglementation sur les maisons d'hôtes, le déménagement des ménages aux revenus insuffisants, l'épineuse question de la nationalité des propriétaires.

- La ségrégation spatiale et les tensions consécutives à cette recomposition socio-résidentielle dans certains quartiers (procès de voisinage, fêtes nocturnes de la *jet-set* parisienne à Marrakech, radicalisation des modes de vie et baisse de la tolérance...).

- La question du patrimoine par la conservation des centres historiques, le respect des normes de restauration (matériaux, piscines et transformation des terrasses, élévation des maisons), la question de la propriété déjà évoquée, mais aussi la prise en compte de la dimension identitaire de ces espaces centraux, anciens, actuellement revalorisés.

En conclusion, il s'agit, à partir de nouvelles problématiques, de reconsidérer l'étude des médinas marocaines en tant qu'objet géographique afin de les analyser dans leurs réalités contemporaines et leur mobilité, de comprendre les systèmes récents de production sociale et de transformation de la ville arabe. Les géographes ont longuement étudié les structures urbaines des médinas et le processus de dégradation qui les ont affectées, il s'agit ici d'insister sur les nouvelles dynamiques de ces tissus historiques imaginés, rêvés et vécus pour cerner plus finement leur adaptabilité aux réalités géographiques et économiques actuelles que nous venons d'évoquer (mondialisation, tourisme résidentiel, tertiarisation de l'économie, dimension patrimoniale et

identitaire des villes). Comme l'a très bien souligné J.-F. Troin, ces mouvements de population (centrifuge, centripète) sont la preuve de l'enjeu stratégique que représentent les quartiers de la vieille ville, aujourd'hui, au Maroc. Il pousse également non seulement à réfléchir à la gestion de ce phénomène par les populations concernées de cultures et de niveaux de vie variés, mais aussi à la réaction des pouvoirs politiques face à cette nouvelle logique urbaine, dont l'initiative revient le plus souvent, jusqu'à présent, aux étrangers.