



HAL
open science

Rapports socio-inégalitaires de l'appropriation des habitations traditionnelles de la Médina de Marrakech : dynamiques autour des riads-maisons d'hôtes

Benaddi Abdelaziz, Idali Mouhsine

► To cite this version:

Benaddi Abdelaziz, Idali Mouhsine. Rapports socio-inégalitaires de l'appropriation des habitations traditionnelles de la Médina de Marrakech : dynamiques autour des riads-maisons d'hôtes. 2020. halshs-03227359

HAL Id: halshs-03227359

<https://shs.hal.science/halshs-03227359v1>

Preprint submitted on 17 May 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Copyright

**Rapports socio-inégalitaires de l'appropriation des habitations
traditionnelles de la Médina de Marrakech : dynamiques autour
des riads-maisons d'hôtes.**

**Socio-unequal relations of the appropriation of traditional
dwellings in the Medina of Marrakech: dynamics around riads-
guesthouses**

Abdelaziz BENADDI.

Eso-Angers, Université d'Angers (France) / DPP, Université SMS, Beni Mellal (Maroc).

Aziz.benaddi@hotmail.fr

Phone : +212 679 595 961

Quartier Chraf, Manar Lehlou C84, Appt 6, Marrakech, Maroc.

Mouhsine IDALI

Faculté des Lettres et Sciences Humaines, USMS, BeniMellal

idalimouhsine@gmail.com

Phone : +212 666 722 003

FLSH, USMS, Beni Mellal, Bd Ibn Khaldoun, Beni-Mellal, Maroc.

Résumé :

Doublement classée en tant que patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO¹, la Médina de Marrakech témoigne d'une dynamique socio-spatiale importante. Le développement urbain, la mise en tourisme et la patrimonialisation des lieux ont créé un engouement des étrangers pour ses

*dars*², *riads*³ et palais anciens dont une bonne partie est convertie en maisons d'hôtes communément appelées « riads-maisons d'hôtes (RMH) ».

L'expansion spatiale des RMH à l'échelle de plusieurs quartiers de cette vieille ville amazigho-arabo-musulmane a créé une gentrification sélective des lieux étant dorénavant partagés entre une population riche concentrée dans les quartiers les mieux situés et des autochtones pauvres et vulnérables vivant à la marge dans des quartiers moins prisés. De plus, la population nouvelle composée principalement d'Occidentaux a induit un processus de rénovation du vieux centre urbain impliquant des mutations profondes de l'habitat et de l'habitant.

À travers cet article, nous essaierons d'approcher les rapports socio-inegalitaires de l'appropriation du logement et de l'habitat au sein de la Médina. Nous examinerons comment la conversion des habitations traditionnelles en structures d'hébergement touristique redéfinit le paysage socio-spatial, permet une forte spéculation foncière sur les biens immobiliers, produit une transformation de la composition démographique, et redéfinit les paramètres de l'« habiter ensemble » dans le vieux centre urbain de Marrakech.

Mots clés : rapports socio-inegalitaires, habitation traditionnelle, Médina de Marrakech, riad-maison d'hôtes.

Abstract :

Doubly classified as a World Heritage Site by UNESCO, the Medina of Marrakech is experiencing significant socio-spatial dynamics. Urban development, tourism and heritagization of places have created a infatuation among foreigners for its *dars*⁴, *riads*⁵ and old palaces, a good part of which has been converted into guest houses commonly called "riads-guest houses (RMH)".

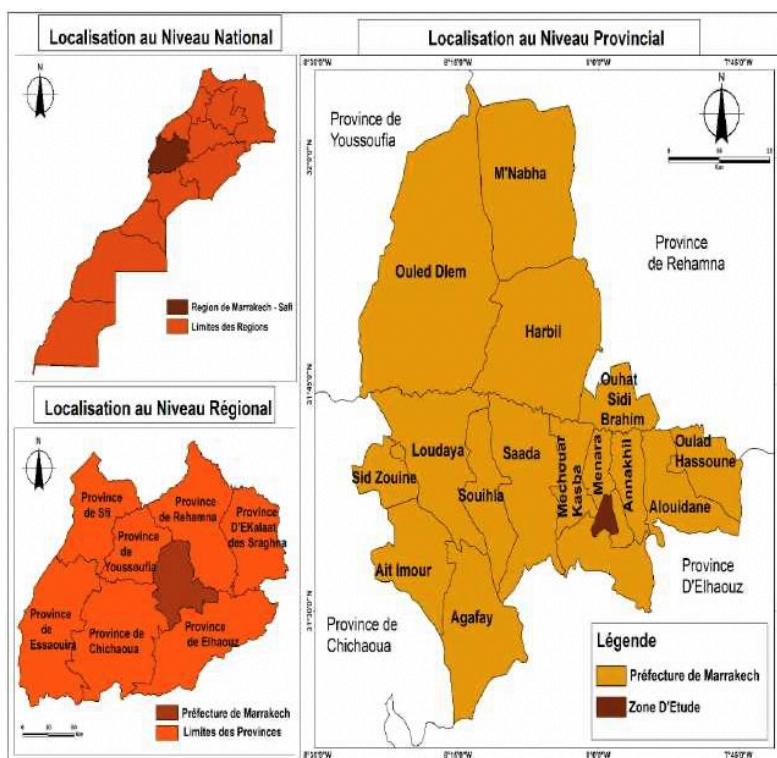
The spatial expansion of RMHs in several districts of this old Arab-Amazigh-Muslim city created a selective gentrification of the places being henceforth shared between a rich population concentrated in the best located and maintained districts and poor natives and vulnerable living on the margins in less desirable neighborhoods. In addition, the new population composed mainly of Westerners has induced a process of renovation of the old urban center involving profound changes in habitat and inhabitant.

Through this article, we will try to approach the socio-unequal relations of the appropriation of housing and habitat within the Medina. We will examine how the conversion of *dars* and *riads* into tourist accommodation structures redefines the local socio-spatial landscape, allows strong land speculation, produces a transformation of the demographic composition, and redefines the parameters of "living together" in the old urban center of Marrakech.

Keywords: socio-unequal relations, traditional housing, Medina of Marrakech, riad-guest house, socio-spatial changes.

Introduction

Cité impériale du centre du Maroc (carte 1), la Médina de Marrakech s’inscrit, depuis les années 1990, dans un processus de développement urbain et de mutation sociodémographique sans précédent. L’évolution du tourisme et la patrimonialisation des lieux ont créé un engouement des étrangers pour ses *dars*, ses *riads* et ses palais anciens dont une bonne partie est convertie en maisons d’hôtes communément appelées « riads-maisons d’hôtes (RMH) ».



Carte 1 : situation géographique de la Médina de Marrakech. (Auteur, 2019).

Le développement progressif des RMH⁶ et l’installation d’une communauté étrangère⁷ - d’origine occidentale principalement - dans la cette vieille ville

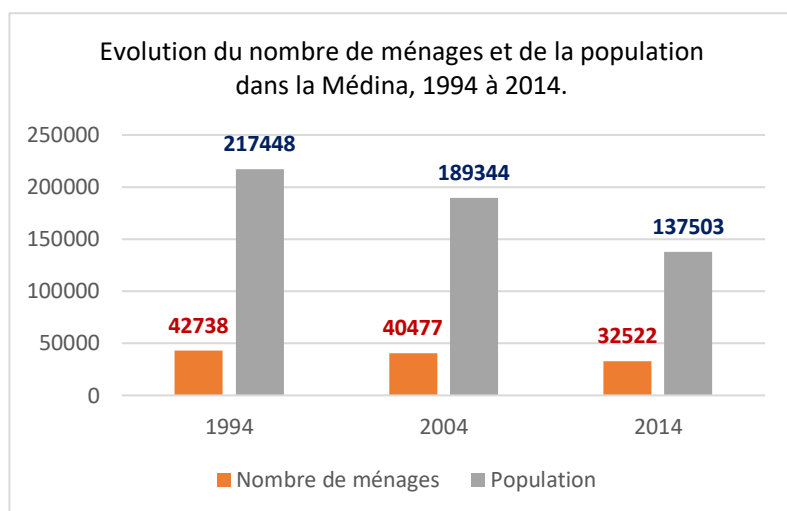
amazigho-arabo-musulmane ont redéfini le rapport aux habitations anciennes, imposé de nouveaux paramètres socio-inégalitaires de l'appropriation du logement et de l'habitat, créé de nouvelles pratiques sociales et transformé les règles de cohabitation et de voisinage.

Le RMH, tel qu'il est médiatisé, est un lieu aussi moderne que traditionnel représentatif de l'invention d'un exotisme touristique typique. Il est présenté comme une demeure traditionnelle marocaine et un espace domestique privé et intime offrant au touriste l'accès à un univers singulier et une immersion dans le mode de vie de ses habitants *marrakchis*. Il est aussi perçu comme un objet de convoitise où les us et coutumes sont observés dans leurs détails les plus fins où le mode de vie et la culture de la Médina sont accessibles, imitables et appropriables.

Derrière ces belles descriptions, se cachent une réalité qui n'est pas toujours agréable. La présence de résidents-étrangers et de touristes dans les quartiers intramuros n'est pas toujours la bienvenue et l'engouement pour les maisons traditionnelles ainsi que les restaurations faites par les nouveaux propriétaires alimentent les polémiques. Ainsi, les changements de mode de vie sociale et les problèmes de voisinage posent plusieurs questions quant à la capacité de la Médina d'assurer une cohabitation convenable entre la population locale pauvre et les nouveaux résidents-étrangers « aisés » venant, pour la majorité, investir leur argent. De plus, les espaces urbains et la vie sociale sont plus que jamais confrontés à des changements continus et le départ des autochtones

vers de nouveaux quartiers de la ville est souvent lié aux changements fonctionnels opérés, par le RMH, dans les différents lieux (maisons, quartiers et souks) mais également à l'importance de la transformation sociodémographique qu'elle connaît depuis les années 1990.

La Médina se vide de plus en plus de sa population et la gentrification de ses quartiers n'est plus à prouver. Le nombre de ménages d'origine dans la Médina baisse de 42.738 en 1994 à 40.477 en 2004 (graphique 1). Pareillement, la période allant de 2004 à 2014 a connu une forte diminution du nombre de ménages en passant de 40.477 à moins de 32.522. Ainsi, une perte de 2261 ménages a été enregistrée en l'espace de 20 ans faisant réduire la population de la Médina de 217.448 en 1994 à 137503 habitants en 2014 (Haut-Commissariat au plan-Maroc, 2014).



Graphique 1 : évolution de la population et du nombre de ménages dans la Médina entre 1994 et 2014. D'après le Recensement Général de la Population et de l'Habitant, HCP, 2014.

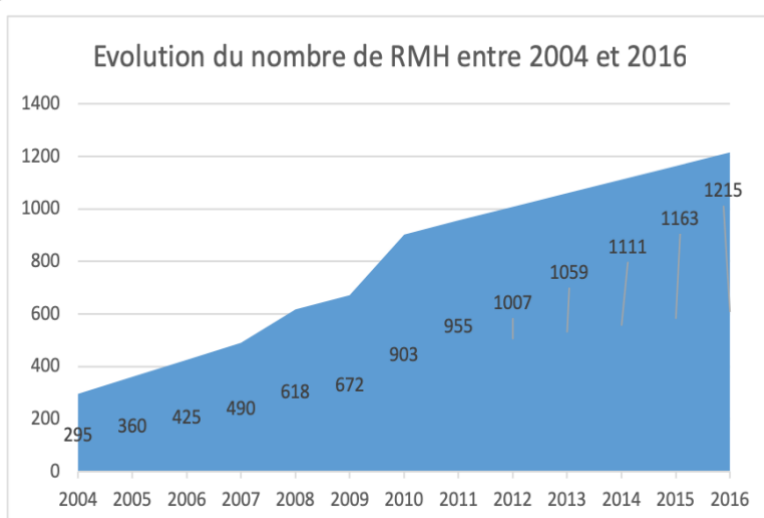
Comment expliquer ce phénomène ? Cela est-il dû à la transformation de certains quartiers de lieux de résidence et de visite ponctuelle en lieux de séjour touristique ? Comment la conversion des *dars* et des *riads* en structures d'hébergement touristique a-t-elle redéfini le paysage socio-spatial local ? Quelles sont les formes nouvelles de cohabitation sociale et de l'«habiter ensemble » dans le vieux centre urbain de Marrakech ? Enfin, comment approcher les rapports socio-inégalitaires de l'appropriation du logement et de l'habitat au sein de la Médina ?

De la maison traditionnelle au riad-maison d'hôtes : la Médina entre gentrification et « ghettoïsation ».

La mise en tourisme des habitations de la Médina semble être le résultat « spontané » et « non planifié » de l'ouverture au monde et du développement du tourisme à Marrakech. La gentrification des quartiers intramuros de la Médina serait due, principalement, au rachat des maisons anciennes par des étrangers poussant une bonne partie de la population de la Médina à quitter ses demeures pour aller s'installer dans les nouveaux quartiers de Marrakech. Si, au tout début, l'apparition et le développement des RMH étaient initiés principalement par les propriétaires français (artistes, *Jet-set*, amateurs du Maroc), ce processus s'est rapidement uniformisé par le poids des investisseurs étrangers ayant donné une vocation touristique aux anciennes demeures. Certes, les premiers acheteurs étrangers se servaient de leurs biens

comme logement secondaire où on venait passer quelques jours de vacances du fait de la proximité géographique entre l'Europe et le Maroc⁸, ces demeures se sont très vite transformées en structures d'hébergement touristique ou pour le moins revendues pour être reconverties pour la même raison.

Le nombre de RMH dans la Médina a passé de 300 RMH non déclarés en 1990 à plus de 1215 RMH déclarés et presque 2000 autres RMH non déclarés en 2016 (Auteur, 2019). Dans le même sens, les chiffres officiels du Ministère du Tourisme au Maroc datant de 2004, 2008 et 2016, relatifs à l'évolution du nombre de RMH pendant la période de 2004 à 2016⁹, montrent une nette augmentation du nombre de ces structures avec 77 nouveaux RMH créés et déclarés par an (graphique 2).



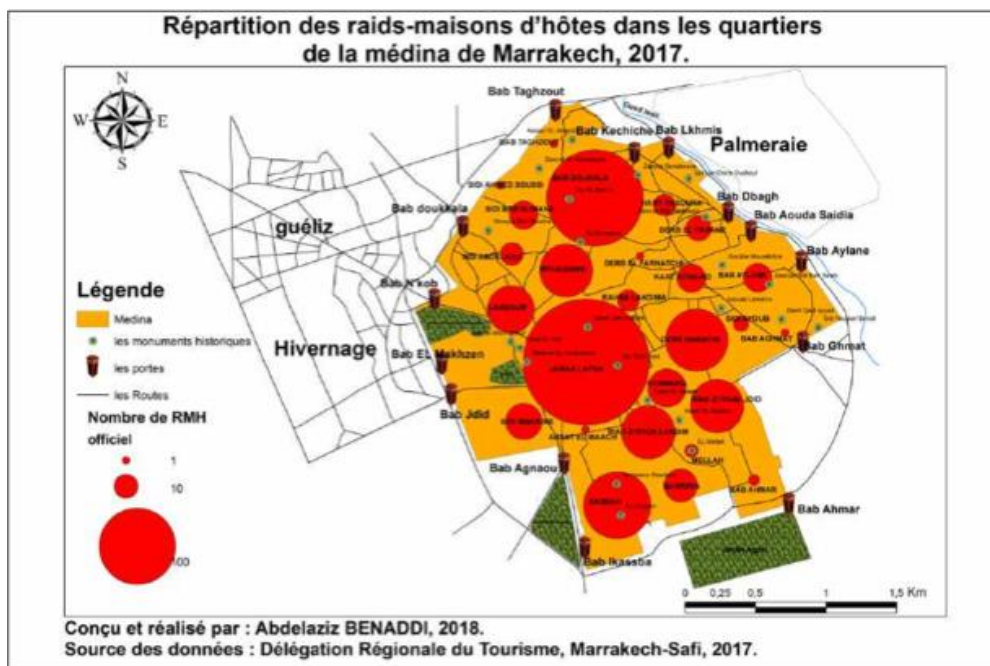
Graphique 2 : évolution du nombre de RMH en Médina entre 2004 et 2016. Basé sur les statistiques 2004, 2008 et 2016 du Ministère du Tourisme (Auteur, 2019)

D'autre part, les étrangers résidant dans la Médina, estimés à quelques douzaines au début des années 1990 (Escher et Petermann, 2000), représentent en 2016 quelques milliers de personnes sur environ 137 000 habitants et le nombre de maisons appartenant à des étrangers avoisinent les 500 pour un total d'environ 30 000 bâtiments en 2016 (Auteur, 2019).

En considérant l'évolution du nombre de RMH créés entre 1994 et 2016 où le phénomène était en pleine extension, d'un côté ; et la réduction de la population locale et l'augmentation du nombre de résidents-étrangers entre les années 1990 et les années 2010, d'un autre ; on peut dire que la gentrification des quartiers anciens de la Médina et la réduction du nombre de ménages d'origine (de riches notables et de classe moyenne surtout) sont deux phénomènes étroitement liés au RMH et au développement du tourisme au sein de la Médina.

Au fil des années, deux tendances caractérisent le nouvel usage de l'espace ancien de la Médina. La première est la diffusion spatiale des RMH à l'échelle d'une bonne partie des quartiers. Certes, le phénomène concerne beaucoup plus les quartiers historiques les mieux placés et entretenus, mais il a touché quasiment toutes les autres *houmas*¹⁰ suite à l'appropriation du phénomène par quelques habitants de la ville qui ont décidé de suivre cette tendance touristique en investissant dans ce nouveau *business* ou en convertissant leurs

demeures familiales en RMH souvent non déclarés et dont le nombre réel est difficile à estimer (carte 2).



Carte 2 : Répartition des Riads-maison d'hôtes par quartiers, Médina de Marrakech, 2017 (Auteur, 2019).

La seconde pourrait être décrite comme une forme de « ghettoïsation¹¹ » de quelques quartiers qui sont devenus presque des îlots étrangers fermés. Dans quelques cas de *derbs*¹² à Kaat Bennahid (derb Laaker), à Bab Doukala (derb Tizougarine), à El Mouasine (derb El Quartani) et à Riad Zitoune par exemple, les étrangers ont racheté toutes les maisons en profitant de leur coût faible comparés à ceux de leurs pays d'origine. Dans les années 2000, et

devant la forte demande en maisons traditionnelles, les incitations au départ sont devenues des pratiques courantes. En se servant d'agents intermédiaires et parfois même d'agents d'autorité locale (les *moqadems*), une forte pression est exercée par les grands acheteurs étrangers sur quelques habitants (à Bab Doukala, Al Kasbah...) afin d'acquérir de nouvelles maisons. Près de 37 % de la population recensés entre 1994 et 2014 (soit plus de 79.000 habitants)¹³ a abandonné ces habitations pour aller vers les quartiers *extra-muros* de la ville.

Dès lors, une gentrification sélective de la Médina, par le RMH, est fortement constatée et tient compte autant des facteurs culturel, social, politique qu'économiques. La puissance financière des étrangers, dont une bonne partie est française, contribue à leur créer d'importants avantages au sein de la société locale de la Médina. Cette supériorité dicte des rapports de domination sociale compte tenu du passé colonial, de la pauvreté des ménages et du laxisme de l'État. Le propriétaire étranger apporte des devises, peut engager un ou plusieurs habitants du quartier pour travailler chez lui (gardiennage, travail ménager...).

Le riad-maison d'hôtes : de la sauvegarde à la mise en péril.

Il est indéniable que les rénovations apportées par les nouveaux propriétaires étrangers ont participé significativement à sauver le patrimoine domestique

de la Médina vu l'état de délabrement où il se trouvait avant l'émergence des RMH. En plus de la propreté des quartiers, la modernisation des infrastructures et les rénovations des bâtiments, ce processus a profité à conserver l'esthétique de la vieille ville. Par ailleurs, il a joué un rôle de préservation et de relance d'un savoir-faire artisanal agonisant et constitue une véritable chance pour la sauvegarde du patrimoine architectural traditionnel et la promotion d'un tourisme à vocation culturelle.

Ce rôle pionnier des propriétaires étrangers ne trouve pas toujours écho chez les responsables publics locaux qui sont accusés de ne pas jouer leur rôle d'organiseurs et d'accompagnateurs de ce mouvement de mise en valeur du patrimoine domestique. Les habitations de la Médina compte tenu de leur organisation socio-spatiale particulière qui reflète une manière locale de penser l'habitat et ses rapports sociaux, sont sujettes à une redéfinition architecturale ne suivant aucune logique précise et/ou prédéfinie. En l'absence de contrôle, d'application et de respect des réglementations et des lois en vigueur, plusieurs dérives ont été remarquées dont les surélévations, l'agrandissement, l'empiètement et les terrasses aménagées des RMH. *« Il faudrait que l'État marocain incite les citoyens de la Médina à rénover leur maison suivant des cahiers de charge bien strictes. Un jour les Européens partiront parce que la crise s'installera chez eux et ils n'auront plus les*

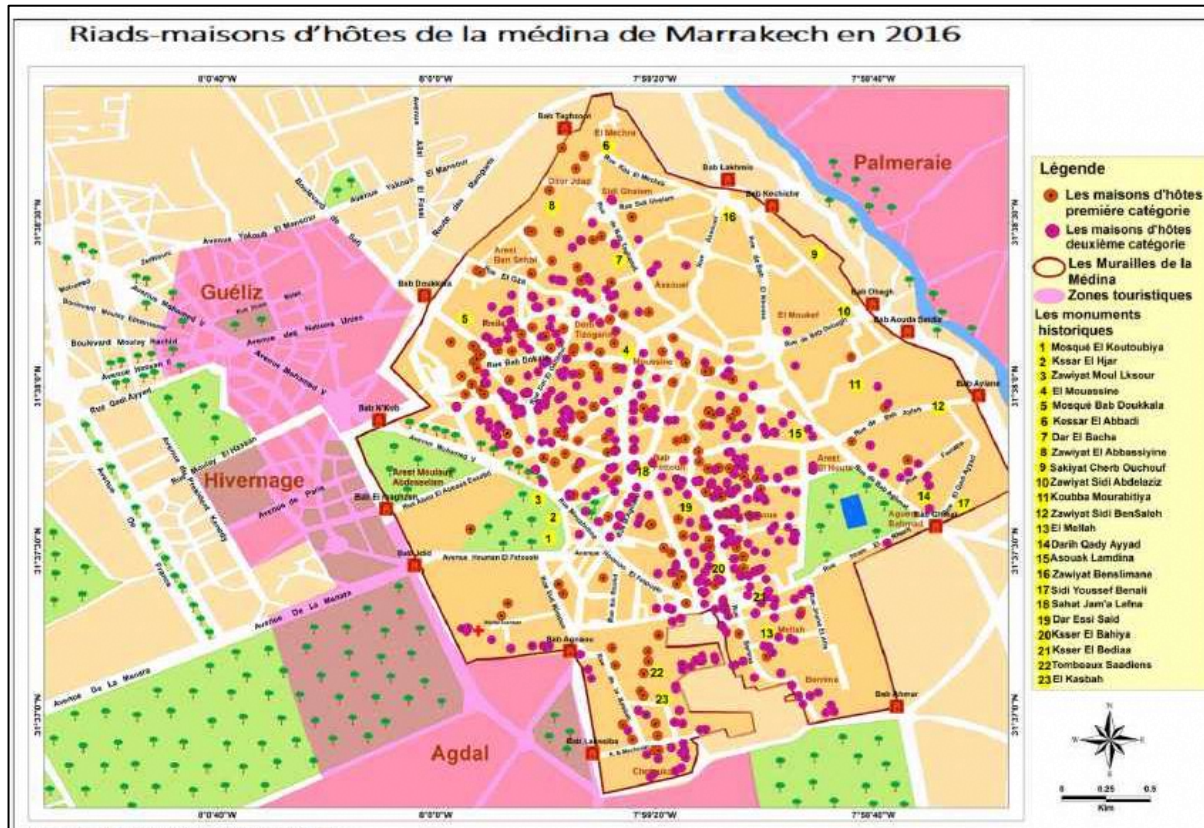
moyens d'entretenir leurs biens immobiliers. Autrement, la Médina tombera en ruine », un propriétaire français de RMH.

Devant cette situation, des tensions ont été enregistrées entre les propriétaires étrangers et leurs voisins locaux et ont conduit parfois à des poursuites judiciaires. Notre enquête confirme que ces poursuites en justice n'aboutissent que rarement aux résultats escomptés vu que les propriétaires étrangers jouissent d'un traitement de faveur par les agents de l'autorité locale et parce qu'ils ont les moyens d'acheter leur silence. En conséquence, un sentiment d'oppression et d'injustice est largement installé chez les habitants qui réclament plus de justice.

De surcroît, nombreux sont les étrangers qui ont reconstruit et/ou surélevé leurs RMH sans autorisation ou sans respect des plans approuvés par les autorités. De la même sorte, les failles d'encadrement juridique entretiennent les conflits d'intérêts, d'usages et de pratiques des espaces domestiques et des ruelles. Cela favorise également le sentiment d'injustice puisque les habitants ne sont pas traités à pied d'égalité avec les propriétaires mais en fonction de leur position sociale et de leur origine.

La Médina transformée par l'étranger : dichotomie et contraste socio-spatiaux.

Avec le développement du tourisme et la multiplication des RMH (carte 3), les espaces étroits de la Médina sont partagés entre des propriétaires étrangers de maisons d'hôtes, des touristes venant des quatre coins du monde et des autochtones pauvres dont le mode de vie traditionnel impose des règles culturelles pour le moins conservatrices. Dès lors, le tourisme et le RMH ont renforcé le contraste socio-spatial existant entre les quartiers pauvres et riches de la Médina et ont consolidé la marginalisation de sa partie Est.



Carte 3 : riads-maison d'hôtes de la Médina de Marrakech en 2016. Source des données : Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech-Safi, 2017 (Auteur, 2019).

Les zones de concentration des RMH attirent plusieurs investissements publics et des opérations de réhabilitation importantes (figure 1). Leur infrastructure urbaine est mieux adaptée aux exigences modernes grâce à l'ampleur des travaux de dallage, de rénovation des réseaux électriques, d'eau potable et d'assainissement. De plus, la sécurité dans ses rues et ruelles est beaucoup plus importante que celle de la partie Est de la Médina du fait qu'elle connaît une fréquentation touristique plus importante. Ainsi, plusieurs interrogations convergent vers le souci de maintenir une rentabilité économique du tourisme sans pour autant fragiliser l'équilibre social.

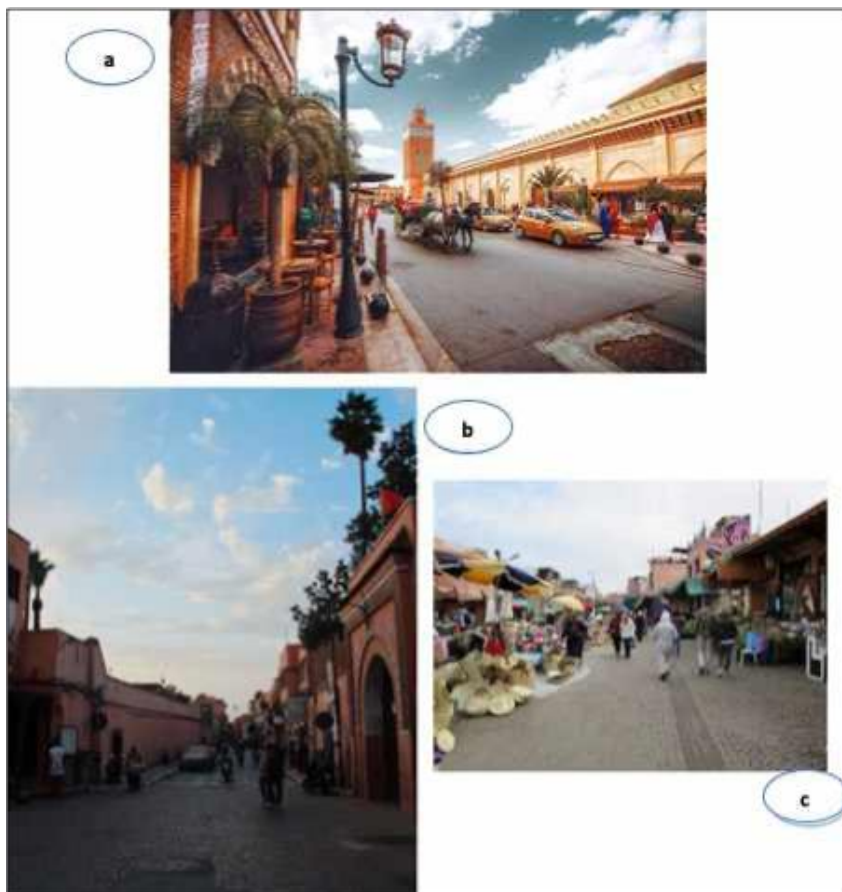


Figure 1 :

a : Réaménagement de la place de la Mosquée Moulay Elyazid à Al Kasha, 2018.

b : Dallage et assainissement à Riad Zitoune, 2018.

c : Réaménagement du souk Rahba Lakdima, 2018.

Source : Auteur, 2019.

Pour les milliers de résidents-étrangers venant s'installer et investir dans la Médina, les RMH sont d'abord perçus comme des lieux d'amusement, de passe-temps et de fêtes ; tous les moyens sont bons dès lors qu'il s'agit d'optimiser le confort du touriste. Cependant les quartiers de la Médina ne

sont pas toujours prêts à recevoir des formes d'expression de joie et d'amusement à l'« européenne » vu le caractère culturel et religieux de certains de ses lieux (mosquées, mausolées, médersas...). « *Les marrakchis vivent et travaillent à leurs rythmes. Ce n'est pas pour ça qu'il faut les dénigrer. Il faut les respecter. Chacun à sa manière de vivre.* », un propriétaire belge de RMH.

De plus, le développement d'une communauté étrangère « riche » et aussi dynamique reste inégalé dans les quartiers intramuros où la population est majoritairement modeste. Cela crée parfois des tensions avec la population locale et plusieurs propriétaires étrangers expriment une sorte de crispation causée par la peur de l'invasion qui impose une cohabitation forcée. « *Je comprends qu'il ait une part de marocains qui considèrent cela comme une forme de colonialisme nouveau et de retour des français. [...]. Maintenant, il y a que des gens pauvres qui habitent dans la Médina. Cela nous inquiète.* », une propriétaire française de RMH.

Rapports socio-inégalitaires de l'appropriation du logement et de l'habitat au sein de la Médina :

Le RMH est un vrai pourvoyeur de devises, un créateur d'emplois et une entité de transactions financières. Il crée un dynamisme économique important, mobilise toute un ensemble de fournisseurs et de partenaires et fait profiter à plusieurs corps de métiers dont les artisans-*mâalems*, les agences

immobilières, les transporteurs, les *bazaristes*, les animateurs, les restaurateurs et pâtisseries, et bien d'autres.

Soutenu par une demande soudaine et massive d'investisseurs étrangers dotés de moyens financiers importants pour le contexte local, l'habitat traditionnel a été sensiblement réévalué sur le marché immobilier. La valeur des biens immobiliers avait parfois décuplée par rapport aux prix payés par les premiers acheteurs, puis elle a souvent doublé ou triplé pour les investisseurs suivants (Kurzac-Souali, 2007). Nous rappelons ici que les prix des maisons varient en fonction de l'emplacement (proche des monuments, des portes...), de l'accessibilité (à pied, en voiture...), de l'âge du bâti, de son état, des coûts des réparations et aussi du panorama (la vue sur les montagnes de l'Atlas...). « *Personnellement, j'ai aidé des français à acheter un riad à 120 000 euros et je l'ai restauré à 80 000 euros soit 200 000 euros au total. En quelques jours, ce riad a été vendu à 450 000 euros (soit 225 % de sa valeur initiale). Où est passé cet argent ? La majorité de ces « gens¹⁴ » effectuent leur vente de séjours en Europe et envoient leurs clients à Marrakech. Il leur suffit d'appeler la femme de ménage en disant qu'il s'agit de leurs amis.* », un artisan-mâalam.

En parlant de son expérience, un propriétaire français nous raconte : « *en 2007, J'ai acheté mon premier riad en Médina d'une dame américaine. Le prix était de 220 000 euros puisque le riad était déjà entretenu. J'ai comme-*

même effectué quelques rénovations et de décoration de l'ordre de 90 000 euros. Soit un prix total de 310 000 euros ».

Les conséquences d'une telle spéculation immobilière sont variables à l'échelle de toute la ville. Premièrement, l'engouement pour la Médina s'est étendu à l'ensemble des terrains nus ou construits de l'aire urbaine de toute la ville. Cela a engendré une flambée spectaculaire des prix du foncier. Selon les entretiens que nous avons menés, le prix du mètre carré a passé de moins 200 euros au début des années 2000 à plus de 1000 euros actuellement. Deuxièmement, ce phénomène a encouragé les propriétaires locaux à mettre en vente leurs biens pour rejoindre les nouveaux quartiers *extra-muros* de Marrakech. De plus, les propriétaires d'origine, résidant en ville nouvelle et possédant un bien familial en Médina, vendent leurs maisons pour profiter de la flambée des prix et faire plus de bénéfices. C'est ainsi que le partage démultiplié des biens entre héritiers a été un élément favorable à la mise sur le marché de nombreuses maisons traditionnelles, dont les *riads* les plus grands aux quartiers Al Mouassine, Azbet, Laksour, Kasbah, etc. Toujours est-il que cette flambée pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des *marrakchis* sans décourager les investisseurs étrangers. Vu du côté du marché immobilier européen, le prix des maisons de la Médina représente un bien bon marché.

D'autre part, l'érosion de la richesse n'est plus à démontrer. Il est de coutume que certains propriétaires se font payer le prix des séjours vendus dans des banques à l'extérieur du Maroc de sorte à éviter des charges fiscales. Par ailleurs, ils ont tendance à réduire au mieux le nombre de leurs prestataires de service et tâchent de prendre en charge le séjour de leur client dans son intégralité en assurant transport, restauration et animation. Dans ce sens, un de nos interviewés (guide touristique) déclare : « *Avant, le tourisme faisait profiter à tout le monde : les guides, les artisans, les chauffeurs de taxi, les épiciers, les boulangers, etc. Maintenant il y a que le propriétaire qui en profite puisqu'il joue plusieurs rôles en même temps ; chauffeur, guide, organisateurs d'excursion, il peut même recevoir des commissions chez les bazaristes et les restaurateurs. D'ailleurs ses clients peuvent tout trouver dans son RMH : des boutiques de tapis, d'épices et de produits artisanaux [...]. Ça devient un cycle fermé ou les marrakchis ne peuvent plus accéder* ».

Intégration sociale des résidents-étrangers au sein de la Médina.

En dépit de quelques difficultés observées dans le rapport entre les résidents-étrangers et la population locale, il est indéniable qu'un bon nombre de propriétaires étrangers se sont très bien intégrés dans le tissu social *marrakchi*. Plusieurs résidents-étrangers affirment qu'une fois installés, leurs peurs et leurs interrogations se sont dissipés par la sympathie et l'hospitalité de la population locale. Parallèlement, les nouveaux propriétaires s'adaptent

assez rapidement au rythme de vie dans la Médina et participent à l'amélioration de l'environnement local en embellissant les ruelles, en redynamisant les activités commerciales et en offrant des emplois pour les habitants du quartier. Ceux d'entre eux, qui sont installés de manière permanente, côtoient les souks et marchés traditionnels, marchandent pour effectuer leurs achats quotidiens, vont au marchand du coin du quartier et échangent des visites et des rencontres avec leurs voisins.

Les nouveaux habitants étrangers se distinguent par un niveau de vie plus élevé et une attention particulière des autorités locales (réclamation, éclairage public, sécurité...). Ainsi, les habitants interrogés entretiennent des rapports de voisinage cordiaux avec les propriétaires des RMH. Dans plusieurs quartiers de la Médina, la présence des étrangers est perçue comme positive, valorisante et enrichissante. Les touristes et résidents étrangers sont bien accueillis par la population locale du fait de leur rôle dans l'entretien des ruelles (éclairage, propreté...) et la revalorisation des quartiers.

Cependant, les nouveaux propriétaires changent les rapports de voisinage au sein des quartiers anciens et instaurent une relation de dépendance plus ou moins nouvelle dans la Médina, espace social où le partage et l'ouverture sont des règles sociales ancestrales. Cela est dû, en partie, à la différence de revenus qui influe sur les relations de voisinage. Les habitants, qui peuvent solliciter une aide personnelle auprès des patrons

de maisons d'hôtes ou une demande de collaboration pour améliorer l'état du quartier, sont souvent déçus du manque de réactivité de leurs voisins (Kurzac-Souali, 2016). Dans l'absence de réponses à la hauteur des attentes des habitants, ce sont la frustration et la déception qui s'installent. Les voisins qui sont habitués au partage et à la solidarité estiment que le nouveau voisin étranger leur doit un certain nombre de devoirs et pensent qu'il se doit, comme à l'accoutumé, d'aider les gens du quartier, surtout les plus démunis d'entre eux. D'autre part, l'ignorance des pratiques sociales en Médina chez certains étrangers peut engendrer des tensions et des critiques (problèmes de tenue vestimentaire, occidentalisation des modes de vie, non-respect des appels à la prière, fêtes et soirées nocturnes...).

Les habitants expriment également une crainte à l'égard de la morale des dérives sexuelles. Depuis quelques décennies, ces pratiques sont largement dénoncées à l'échelle de la ville et sont souvent liées au tourisme et au RMH. Les problèmes du tourisme sexuel, de l'homosexualité et de la pédophilie, répandus à Marrakech, sont largement médiatisés dans les médias locaux et étrangers¹⁵ et ont fait l'objet d'un mécontentement général de la population. Avec l'émergence d'une communauté homosexuelle facilement repérable dans un univers social méfiant à son égard, le rejet des touristes et des RMH est souvent exprimé. Dès lors, la présence des étrangers dans les

quartiers sème la controverse et suscite de vraies questions en termes d'intégration sociale.

Conclusion :

Il est évident que le développement du tourisme et des RMH dans la Médina de Marrakech ont transformé la vie sociale au sein de plusieurs quartiers anciens et ont instauré de nouveaux rapports socio-inégalitaires de l'appropriation du logement et de l'habitat au sein de la Médina. L'appropriation accomplie d'une demeure altérée de la Médina s'accompagne d'un discours centré sur la recherche du dépaysement et/ou de profit commercial et d'un autre plus implicite sur l'imprégnation des repères et des ressources culturelles.

Le RMH a indirectement sauvé la maison traditionnelle *marrakchi* et la Médina de Marrakech par extension. Il a fortement contribué à la rénovation et la valorisation du patrimoine des *riads*, *dars* et palais. Il a également participé à la création d'emplois, à la croissance économique liée au tourisme, à l'entrée de devises, au dynamisme du commerce, à la renaissance de certains métiers de l'artisanat et à l'ouverture sur d'autres cultures.

Pourtant, les transformations opérées par les étrangers sur les habitations traditionnelles et les nouvelles règles de cohabitations imposées alimentent des discours centrés sur la « nostalgie du sacré », l'appartenance historique

aux lieux et à la communauté et des manifestations parfois hostiles quant à la présence accrue des touristes conduisant parfois à un rejet des pratiques de la nouvelle microsociété étrangère.

Seulement, avec la diffusion spatiale des RMH à l'échelle des quartiers les mieux positionnés, les espaces pauvres de la Médina sont de plus en plus marginalisés et la gentrification des quartiers se voit de plus en plus forte. La gentrification sélective de la Médina, la supériorité financière des étrangers et l'attention particulière que les autorités locales leur portent dictent des rapports de domination et alimentent un sentiment d'oppression et d'injustice chez les habitants locaux. De plus, entre des étrangers riches concentrés dans les quartiers les mieux entretenus et des autochtones défavorisés vivant à la marge dans des quartiers délabrés, l'équilibre social (déjà fragile) est plus que jamais menacée. Devant le laxisme de l'État, les deux populations étrangère et locale sont livrées à elles-mêmes et des tensions sociales - causées par l'agrandissement et la surélévation des RMH, les soirées nocturnes, les pratiques touristiques... - pouvant prendre une ampleur parfois inquiétante affectent l'ordre de la vie communautaire.

Plusieurs observateurs locaux expriment leur inquiétude face à l'ampleur des inégalités sociales enregistrées au sein de la Médina et dénoncent le « choc culturel », la perte des valeurs identitaires et authentiques, l'acculturation résultant du contact direct et continu avec les étrangers, l'« éviction »

massive des autochtones, le tourisme sexuel et la prostitution, l'homosexualité, la pédophilie, l'augmentation du niveau de vie au détriment des populations locales, et la spéculation immobilière.

Au total, la Médina de Marrakech vit une situation de déséquilibre social émanant des disparités socio-économiques importantes entre les autochtones et les résidents-étrangers, d'une frustration vis-à-vis des pratiques occidentales des touristes et des propriétaires étrangers, de l'insalubrité de quelques-uns de ses quartiers, des nouvelles règles sociales imposées par la population étrangère et de l'indifférence de ses responsables locaux.

Bibliographie

- Berriane, Mohamed. 2001. « Le patrimoine culturel et son utilisation touristique : le cas de l'habitat en terre du Sud marocain », dans Berriane Mohamed et Kagermeier Andreas (éd). *Le Maroc à la veille du troisième millénaire : Défis, chances et risques d'un développement durable*. Rabat, Publications de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines de Rabat, Série Colloques et Séminaires, vol. 88 : 111-122.
- Choay, Françoise. 1994. « Le Règne de l'urbain et la mort de la ville », dans Dethier Jean et Guiheux Alain (dir.). *La Ville, art et architecture en Europe, 1870-1993*. Paris, Éditions du Centre Pompidou : 26-35.
- Coslado, Elsa et Mcguinness Justin. 2012. « De la gentrification et de sa mise en perspective au Sud en général et au Maroc en particulier », dans Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat , Centre Jacques-Berque : 45-77.
- Deverdun, Gaston. 1959. *Marrakech des origines à 1912*. Tome 1. Rabat, Éditions techniques nord africaines.
- Duhamel, Philippe et Kadiri, Boualam. 2011. *Tourisme et mondialisation*. Éditions Espaces tourisme et loisirs. Angers, Collection Mondes du tourisme.

El Faïz, Mohamed, 1996. *Les jardins historiques de Marrakech : mémoire écologique d'une ville impériale*. Michigan, Firenze.

El Hannani, Mustapha, Nuscia Taïbi, Brabra Naima et al. 2017. « Les enjeux du végétal dans une ville du « Sud » : Le cas de la ville de Marrakech et la fin d'un modèle de cité-jardin », *Revue Scientifique sur la Conception et l'Aménagement de l'Espace* : 1-15.

Escher, Anton et Petermann Sandra. 2000. « Neo-colonialism or Gentrification in the Medina of Marrakesh », *ISIM Newsletter n° 5* : 34.

Escher, Anton et Petermann Sandra. 2012. « Du jet-setter au retraité : parcours et profils des habitants étrangers des médinas de Marrakech et d'Essaouira ». dans Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat, Centre Jacques-Berque : 189-214.

Escher, Anton et Petermann Sandra. 2012. « Facteurs et acteurs de la gentrification touristique à Marrakech, Essaouira et Fès » dans Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat, Centre Jacques-Berque : 101.

Kurzac-Souali, Anne-Claire. 2005. « Riads qui vendent du rêve. Patrimonialisation et ségrégation en Médina ». Presses universitaires de Rennes : 467-478.

Kurzac-Souali, Anne-Claire. 2007. « Rumeurs et cohabitation en médina de Marrakech : L'étranger où on ne l'attendait pas », La Découverte « Hérodote », n° 127 : 64-88.

Kurzac-Souali, Anne-Claire. 2011. « Marrakech, insertion mondiale et dynamiques socio-spatiales locales », Méditerranée, n° 116 : 123-132.

Kurzac-Souali, Anne-Claire. 2012. « Facteurs et acteurs de la gentrification touristique à Marrakech, Essaouira et Fès ». dans Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat , Centre Jacques-Berque : 101-130.

Kurzac-Souali, Anne-Claire. 2012. « Peut-on parler de gentrification pour Casablanca ? Entretien avec Abderrahim Kassou ». dans Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat , Centre Jacques-Berque : 341-348.

Kurzac-Souali, Anne-Claire. 2012. *Représentations et usages renouvelés des médinas gentrifiées du Maroc. Les quartiers historiques : Pression,*

enjeux, actions. Québec, Presses de l'Université Laval, Collection Géographie recherche.

Kurzac-Souali, Anne-Claire. 2012. « Requalification urbaine des médinas et enjeux socio-économiques locaux ». dans Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat , Centre Jacques-Berque : 285-314.

Kurzac-Souali, Anne-Claire, Escher Anton, Petermann Sandra. et al. 2012. « Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010) ». dans Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat , Centre Jacques-Berque : 79-100.

Lazarotti, Olivier. 2011. *Patrimoine et tourisme. Histoires, lieux, acteurs, enjeux*. Coll. "BelinSup Tourisme", Paris, Belin.

Madoeuf, Anna. 2014. « Symétrie et asymétrie de deux mises en scènes d'altérités orientales : riads de Marrakech et ryokans de Kyoto ». dans Lamnaoui Slimane (dir), *L'arabité entre conceptualisation et médiatisation*, Fès, Presses de l'Université Sidi Mohamed Ben Abdellah : 16.

McGuinness, Justin. 2012. « L'évolution des médinas et la politique urbaine. Entretien avec Olivier Toutain ». dans Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat , Centre Jacques-Berque : 359-368.

Nagel, Elsa. 2014. *C'était hier à Marrakech.*, Rabat, Editions La Croisée des Chemins.

Saigh Bousta, Rachida et Ouidad Tebbaa, 2005. « Stratégies et imaginaires du Tourisme, Cas des Riyaads maisons d'hôtes et mutation de la médina de Marrakech ». Revue de recherche en Tourisme. Téoros 24-1 : 52.

Skounti, Ahmed, 2004. *Marrakech. Pauvreté versus "élitisation" : processus de patrimonialisation, pauvreté et gestion de la médina.*. Actes de la Rencontre Internationale de Fès, Bureau Régional de l'UNESCO à Rabat, décembre 2003.

Skounti, Ahmed, 2010. « De la Patrimonialisation. Comment et quand les choses deviennent-elles des patrimoines ? » Hesperis-Tamuda, Vol. XLV : 19-34.

Skounti, Ahmed. 2011. *Le patrimoine Marocain : Un héritage précieux.*, Rabat, Éditions Économiques du Maroc.

Wilbaux, Quentin. 2001. *La médina de Marrakech : Formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc*. Paris, L'Harmattan.

¹ Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture.

² Mot arabe désignant « Maison ».

³ Riad : à l'origine le *riad* (d'autres orthographes différentes sont utilisées : *riyad*, *riadh* ou *riyadh*) est un jardin clos disposant de quatre parterres autour d'une fontaine (Wilbaux, 2001).

⁴ « House », in arabic

⁵ Originally the riad (other different spellings are used: riyad, riadh or riyadh) was an enclosed garden with four flowerbeds around a fountain (Wilbaux, 2001).

⁶ Le nombre de RMH est estimé à 1215 structures déclarées et plus de 2000 autres non-déclarés en 2016 (Auteur, 2019).

⁷ La population étrangère résidant dans la Médina de Marrakech est estimée à près de 2000 résidents-étrangers en 2004 (El Faïz, 2004).

⁸ A titre d'exemple, les vols entre Paris et Marrakech durent moins de trois heures.

⁹ Le RMH n'est officiellement considéré comme structure d'hébergement touristique légal qu'en 2002 suite à l'approbation de la loi du 13 Juin 2002 (Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02). (Auteur, 2019).

¹⁰ Mot arabe désignant « quartier ».

¹¹ Description employée par quelques chercheurs ayant travaillé sur la Médina de Marrakech (Eischer, Petermann, Souali ...). Le terme ghetto désigne originellement un quartier réservé, voire imposé aux juifs, et où ils peuvent vivre selon leurs lois et coutumes particulières au milieu de peuples étrangers. Par extension, le terme ghetto s'emploie depuis le début du XXe siècle pour parler d'un quartier dans lequel se concentre une minorité ethnique, culturelle ou religieuse. (Dictionnaire Larousse, 2018).

¹² « Ruelle » en arabe.

¹³ La population dans la Médina passe de 217.448 habitants recensés en 1994 à 137.503 habitants en 2014 selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat, HCP, 2014.

¹⁴ Propriétaires de raids-maisons d'hôtes situés dans la Médina de Marrakech.

¹⁵ Plusieurs chaînes nationale et internationale ont abordé le sujet des RMH à Marrakech notamment : « Tourisme sexuel à Marrakech », M6 (2011), « Tout sur la prostitution des mineurs à Marrakech », H24 (2016), etc.