

REPRESENTATIONS ET USAGES RENOUVELES DES MEDINAS GENTRIFIEES DU MAROC

Anne-Claire Kurzac-Souali, géographe

« Personne ne sait mieux que toi, sage Kublai, qu'il ne faut jamais confondre la ville avec le discours qui la décrit. Et pourtant entre la ville et le discours, il y a un rapport ».

Italo Calvino, *Les villes invisibles*, Seuil, Paris

INTRODUCTION :

Le Maroc compte sur son territoire une trentaine de villes avec des médinas, centres anciens traditionnels dans l'aire culturelle arabo-musulmane. Leur marginalisation depuis le Protectorat, la déqualification de leur fonction résidentielle et la dépréciation de leurs urbanités les ont déclassés au point de les ramener à de simples quartiers sous-équipés dans des agglomérations marocaines étalées et polycentriques. Depuis une vingtaine d'années, le regard porté sur les médinas devient positif. Elles sont au centre de considérations culturelles et patrimoniales, touristiques, économiques et politiques. Depuis une décennie, elles répondent à de nouvelles logiques de développement mondialisées, par l'arrivée d'étrangers nombreux dans ces espaces anciens et identitaires comme touristes mais aussi comme résidents temporaires ou définitifs. D'anciens palais avec des patios végétalisés ou des jardins (*riads*) et de plus simples maisons à cours fermées (*dar*) sont achetés et restaurés par des étrangers (Français mais aussi Allemands, Américains, Hollandais, Anglais et Espagnols) et parfois des Marocains. Ce phénomène est d'une grande ampleur en médina de Marrakech, il s'étend désormais à d'autres quartiers de la ville, au Gueliz et à la Palmeraie. Par effet d'entraînement, et grâce à une élite locale dynamique, la médina d'Essaouira est également le théâtre d'une revitalisation de son tissu ancien, notamment par un marché de l'immobilier porté par les ventes aux étrangers. Plus anciennement à Rabat (les Oudaïas) et plus timidement à Fès, à Asilah ou Tanger, la confirmation du processus, qui dépasse le simple phénomène de mode envisagé dans un premier temps, n'en montre pas moins à quel point les médinas ne sont plus figées sur les longs chemins de la paupérisation et de la taudification de leur bâti, évoqués jusqu'à lors. Les ruraux avaient investi dès le protectorat, et surtout dans les années 1960 et 1970, les espaces résidentiels des médinas délaissés par les élites puis la classe moyenne ; à l'inverse, le retour de populations aisées étrangères, plus que marocaines, dans ces tissus anciens transforment leur espace résidentiel ; même si ce « flux de retour » ne se fait pas dans les mêmes proportions. Cette transformation récente et timide du paysage social montre à quel point l'action sur la ville et son espace n'est pas le seul fruit des politiques engagées par les pouvoirs publics. Dans ce cas, les acteurs relèvent d'initiatives privées, d'un processus de gentrification spontanée et le plus souvent exogène. Ce dynamisme, principalement engagé par des acteurs étrangers pionniers, laisse entrevoir une nouvelle façon de percevoir, de vivre et d'envisager la médina comme un patrimoine-ressource et comme le lieu d'un art de vivre citadin redécouvert et remodelé. Les représentations et les médiations visuelles de la ville ancienne marocaine par les Européens jouent un grand rôle dans la construction de la médina contemporaine. Les imaginaires anciens et plus récents de la ville arabe sont les terreaux des usages et des pratiques des nouveaux habitants étrangers, qui s'y installent de façon plus ou moins pérenne et cherchent à valoriser leur patrimoine. Par cette entrée en matière qui met la médina et sa médiatisation au cœur du propos, je souhaite situer ma réflexion dans un cadre bien particulier, celui de la géographie culturelle. Car, en plus de la dimension spatiale inhérente à la géographie *« l'approche culturelle inverse (...) la perspective géographique : elle s'attache (...) à la manière dont les hommes perçoivent le monde, le vivent, l'investissent de leurs passions, le chargent de leurs intérêts et développent leurs stratégies en s'appuyant sur des lieux et des*

territoires et en modelant des paysages » (P. CLAVAL, 2003, p.248).

Mon intention est donc de partir du constat que les images et la représentation des médinas chez les Européens ont glissé d'un exotisme colonial teinté de dénigrement à la reconnaissance d'un art de vivre orientalisé et raffiné. L'analyse de l'installation de ces nouveaux habitants permettra ainsi de comprendre comment ils deviennent des acteurs de changement dans ces centres anciens. Enfin, il s'agira de s'attacher à comprendre les enjeux territoriaux de leurs pratiques et de comprendre en quoi ces usages récents sont porteurs d'une citadinité plurielle dans des espaces patrimoniaux spécifiques et fragiles.

IMAGES ET REPRESENTATIONS OCCIDENTALES DES MEDINAS : DE LA VILLE EXOTIQUE A L'ESPACE PATRIMONIAL HABITE

L'analyse de la perception des villes historiques marocaines rend possible la compréhension des attentes anciennes et plus récentes des Européens, notamment par leur positionnement face au modèle urbain que propose « la ville arabe ». Dans un premier temps, à l'époque coloniale (1912-1956), cette perception relève d'un exotisme teinté d'orientalisme où la ville traditionnelle est représentée comme un labyrinthe énigmatique et captivant, mais archaïque face à l'urbanisme moderne que représentent les villes européennes, juxtaposées au tissu traditionnel. *Depuis l'Antiquité, l'Orient est assimilé à un lieu de fantaisie, d'exotisme, de souvenirs et de paysages obsédants et d'expérience extraordinaire* (E. SAÏD, 1980). Dans cette mise en image de l'Orient par les Occidentaux, la médina cristallise les éléments d'un paysage d'un exotisme évocateur et néanmoins dénigré puisque, intrinsèquement, ils considèrent supérieur leur propre cadre de référence. La fonction de la médina, anciennement centre dynamique polyfonctionnel est, par conséquent, réduit à sa fonction décoratrice et panoramique. Elle est également considérée comme inférieure au modèle de la ville occidentale, moderne et hygiéniste, dont les villes marocaines vont devenir le terrain d'essai. La position de la médina dans la ville se limite alors à l'image que renvoie celle-ci par la fixation de son paysage en décor urbain. Les médinas sont protégées comme « des conservatoires de la vie marocaine traditionnelle ». Henri Prost, l'architecte de Lyautey désigne cette motivation première en déclarant en 1931 « *cette autonomie des villes indigènes leur permettra de conserver les physionomies si caractéristiques de leurs merveilleux aspects panoramiques qui restent de superbes points de vue pour les principales perspectives de nos villes modernes* »¹. Par la suite, ce dénigrement s'efface devant la fascination exercée par ces villes qui ont, par l'imaginaire, conservé et souvent renforcé leur dimension mythique. Les appellations « la ville rouge » ou « la perle du Sud » pour Marrakech, Tanger « La perle du Détroit » ou Essaouira, « l'ancienne Mogador » montrent la dimension évocatrice de ces cités historiques tournées vers le tourisme. Le Troisième temps correspond à une revalorisation de l'image de la médina et à une nouvelle perception de son espace par le biais de ses dimensions culturelles et patrimoniales. Elles sont véhiculées par le « label » UNESCO, une mise en tourisme culturel du patrimoine monumental et un regain pour l'artisanat marocain, exporté jusque dans les grandes villes européennes et porteur d'un savoir faire et d'un savoir vivre typiques. Cette reconnaissance internationale de Fès, Marrakech, Essaouira s'appuie sur l'observation de la profondeur historique de la ville traditionnelle, sa dimension religieuse exceptionnelle, sa capacité intégrative et créative (de savoir, d'artisanat, de génie urbain...) et s'appuie sur les monuments témoins à sauvegarder. La médina devient un héritage pour tous, un bien commun, au-delà du rapport entretenu par les nationaux, les habitants avec cette ville ancienne. La médina n'est plus seulement, l'espace ruralisé et taudifié à l'opposé de la modernité souhaitée ; elle devient, avant toute chose, un ensemble urbain original à préserver, de dimension universelle, et représentative des

¹ « Le développement de l'urbanisme dans le protectorat du Maroc », in « L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux. Communications et Rapports du Congrès International de 1931 » Edition Delayance, 1932, p.60.

apports arabe et musulman à la culture urbaine mondiale. Ce discours globalisant sur le bien commun à sauvegarder participe d'une « idéologie du rassemblement » soulignée par G. Di Méo (1995). Dès lors, la revalorisation de l'espace urbain de la médina doit beaucoup, en Europe, à la médiatisation des images de cet espace de vie traditionnel à travers le rappel de ses qualités patrimoniales mais aussi par la promotion de ses spécificités architecturales. La « mode des riads » a été orchestrée par les médias qui par leur promotion ont favorisé une reconquête des médinas les plus importantes, appartenant à des grandes villes, connues et accessibles. La médiatisation par les revues de voyages, de décoration et dans les émissions culturelles et par des individus (la Jet-set, « leurs poursuivants » et les voyageurs) jouent également un rôle dans l'effet d'entraînement sur les achats en médina et les installations des étrangers. Les émigrations des élites étrangères vers les médinas sont de nature multiple, suivant les époques. Les artistes ont constamment été attirés par les centres anciens du Maroc. Leur installation, pour y vivre et y travailler, date des années 1950, peu après l'Indépendance pour les premiers, tels que l'artiste peintre allemand Hans Werner Geerds et le collectionneur néerlandais Bert Flint. Dans les années 1960' et 1970', les mouvements hippies amènent de nombreux étrangers à vivre à plus ou moins long terme en médina de Tanger, de Marrakech et d'Essaouira (Jimmy Hendrix, Mick Jagger), de nombreux acteurs, des décorateurs (Bill Willis) et des créateurs de mode (les héritiers Hermès, Yves-Saint-Laurent) et de parfums (Serge Lutens) achètent des grandes demeures en médina, des riads avec de grands jardins intérieurs. Les couches moyennes étrangères viennent renforcer le vent des investisseurs aisés étrangers à la fin des années 1990 et au début de la décennie 2000 ; l'achat de biens patrimoniaux de type domestique en médina de Marrakech puis à Essaouira n'est plus un phénomène de mode éphémère. Il s'est étendu aux classes moyennes, à de petits promoteurs européens alors que, depuis le début de la décennie 2000, certains membres de la Jet-Set délaissent Marrakech trop fréquentée (le lieu n'est plus avant-gardiste) pour la ville de Tanger qui se réveille de sa longue torpeur. L'étude des images de la représentation de l'espace médinal à travers les revues européennes comme les témoignages des nouveaux habitants et propriétaires étrangers² confirme leur dimension imaginaire et le poids des cultures orientalistes des pays-supports de cette médiatisation. Cependant, la médina y est représentée comme un « espace urbain de l'intime et de l'authenticité » qui diffère des perceptions anciennes, telles qu'elles ont déjà été évoquées. Cette représentation repose sur la mise en valeur des qualités architecturales de la ville traditionnelle et de son ambiance ainsi qu'également des pratiques sociales issues de la structure de cette ville ancienne : les commerces de proximité, les créations artisanales, le hammam, l'art culinaire, la conception introvertie des maisons repliées sur l'espace central. La revue *L'Art de voyager*, dans un numéro spécial « Marrakech, la mystérieuse » dresse ainsi une description enchanteuse et captivante de la vieille ville. Il est le reflet d'une géographie de l'enchantement tel qu'il est envisagé par le dépaysement. Le paragraphe d'introduction à juste titre montre cette part construite de l'espace médinal tel qu'il est produit par l'imaginaire et utilisé par les médias et les agents touristiques « *Derrières ses hauts murs ocres, Marrakech cache bien ses secrets : des palais lumineux et des jardins flamboyants qui ne s'offrent qu'aux regards des initiés. A deux pas des souks, la magie opère dans ces oasis de quiétude* » (n°108, Février-mars 2001, pp.34-50).

A partir de cette analyse succincte de la représentation actuelle des médinas diffusée par les médias occidentaux, il semble évident que cette médiation visuelle utilise un substrat d'éléments orientalistes déjà anciens qui connotent la ville traditionnelle arabe sur le thème des contrastes : l'intimité et la proximité, le calme et le bruit, le clair et l'obscur, le doux et l'amer, le connu et le mystérieux, l'agréable et le désagréable. Bien que teintée d'orientalisme, les représentations actuelles ne répondent pas aux mêmes logiques de positionnement des deux civilisations telles qu'elles étaient lisibles pendant le protectorat : le dépaysement et l'engouement ne répondent pas à un discours de dénigrement de l'Autre. Bien au contraire, la médina offre, pour certains étrangers qui ont fait le choix de s'y installer, la possibilité de vivre en ville, autrement et ailleurs. Ils

² Etudes de terrain effectués dans le cadre d'une thèse de doctorat, de 2002 à 2006 (A-C Kurzac-Souali, 2006).

retrouvent des repères urbains dont ils étaient demandeurs et nostalgiques, et qu'ils avaient l'impression d'avoir perdus dans les villes européennes contemporaines.

L'INSTALLATION DES EUROPEENS EN MEDINA : DE L'ESPACE IMAGINE A L'ESPACE VECU

Le rachat de maisons anciennes et délaissées en médina par des étrangers s'inscrit dans un contexte de mondialisation des échanges, des pratiques et des personnes. La mobilité des individus s'est fortement accrue, notamment dans les pays riches. Cette mobilité a renouvelé le sens donné aux lieux et les pratiques des lieux ainsi que la relation aux autres. Nombreux, sont les étrangers en médina qui y séjournent à temps partiel dans le cadre d'une résidence secondaire ou d'une résidence principale ou alternée. Certains désirent aussi séjournier dans une maison d'hôtes afin de vivre en médina, même pour un court séjour. La meilleure accessibilité des médinas par les transports depuis la libéralisation du ciel (2000) et les moyens de communication actuels à des prix raisonnables (avion, Internet) permettent également « au lointain » de ne pas nécessairement être éloigné grâce à une bonne connexion des villes marocaines à l'espace mondialisé. Enfin, les efforts des municipalités pour améliorer l'environnement (propreté, sûreté, infrastructures de base) sont aussi des points qui ont contribué à la mise en valeur de cet espace urbain. Les villes traditionnelles forment un patrimoine-ressource pour des acteurs nombreux et diversifiés. Les stratégies des acteurs marocains et surtout étrangers réalisent une sélection sur le patrimoine médinal, inégalement réinvesti (front d'eau, quartier à haute valeur patrimoniale, quartier accessible, de porte, quartiers à forte fréquentation touristique). En possédant un bien immobilier en médina et en faisant commerce de son acquisition pour certains, ils participent néanmoins à la construction sociale en marche qui fait des médinas des espaces patrimoniaux attractifs et vivants. Les intervenants investissent dans le patrimoine immobilier et domestique, soit à titre individuel par l'achat d'une maison en médina, soit à titre commercial en faisant de ces espaces d'habitation des commerces : cafés, restaurants, boutiques, galeries d'art et le plus souvent maisons d'hôtes. Ils ont parié, dans cette décennie 1990, sur les bénéfices à tirer d'un investissement en médina où la reconnaissance de la valeur patrimoniale n'avait pas encore modifié sa faible valeur immobilière, mais avait déjà attiré des touristes. Ces deux stratégies qui consistent à posséder un morceau de patrimoine encore intact et à des prix plus bas qu'en Occident confirme la valeur des espaces anciens des villes marocaines et le rôle des étrangers comme précurseurs dans cette vision utilitariste de ce patrimoine. Cette utilisation de la médina comme patrimoine-ressource fait référence et joue sur la première perception étudiée de la médina à montrer, celle des voyageurs au temps du protectorat (et des élites marocaines) qui l'ont identifiée à un décor. Cependant, les nouveaux investisseurs, depuis le milieu des années 1990, ne se contentent pas d'utiliser les murs pour leur commerce. Ils utilisent aussi l'ambiance du bâti, la charge émotionnelle des murs et vendent par leurs produits « une médina à vivre » ne faisant pas uniquement référence à un espace de vie passée : vivre dans une maison en médina, boire un café sur une terrasse intimiste ou dîner dans un patio d'une maison introvertie, prendre un verre dans un lounge-bar installé dans un *foundouk* (caravansérail), suivre un concert de jazz dans un riad, découvrir une exposition de photographies à thème dans les alcôves d'une maison restaurée. Les enquêtes ont révélé, qu'au-delà de l'attrait patrimonial et la rentabilité de l'investissement, cette arrivée des étrangers dans les cités historiques marocaines répond aussi à une réaction de rejet face à l'esthétique postmoderne des villes occidentales et aux urbanités qu'elles proposent. Le choix de s'installer au Maroc et en médina répond ainsi à une quête vers une nouvelle façon de vivre la ville et à un besoin de dépaysement. Les parcours des nouveaux habitants en médina, à l'exception des investisseurs appartenant déjà au secteur du tourisme, montrent une attirance ancienne pour les pays étrangers et ont souvent un lien ancien établi avec le Maroc ou le Maghreb, soit dans le cadre de vacances, soit dans celui d'un destin familial. Ils sont jeunes et souvent sans enfant, en retraite aussi et l'achat d'un bien immobilier correspond à un nouveau départ. Enfin les qualités urbaines et architecturales des médinas offrent à ces nouveaux habitants un cadre de vie choisi et différent de la

ville qu'ils ont quittée. En effet, ils étaient déjà citoyens dans leurs pays en très grande majorité, mais la médina leur rappelle les qualités des villes et du mode de vie de leur enfance. Elle leur apporte un espace urbain de proximité, moins anonyme et plus humain. De plus, ce choix confirme la volonté de retrouver une qualité de vie qu'ils disent avoir perdue dans leur pays et les villes dont ils sont originaires. Il faut souligner que ces populations se trouvent le plus souvent surclassées dans leur nouvel environnement : leur niveau de vie est relevé et ils bénéficient des services d'un personnel peu cher et qualifié qui ne leur est pas accessible dans leurs pays d'origine (femme de ménage, cuisinière, chauffeur). Dans la grande majorité des cas, ils ont, en somme, un rythme de vie bourgeois qu'ils ne pouvaient pas mener dans les villes occidentales et posséder « un riad » en médina est un signe extérieur de richesse, dans leur pays d'adoption, comme dans leur pays d'origine.

Les pratiques sociales territorialisées des nouveaux habitants en médina sont le reflet d'une géographie de l'enchantement que recherche ces occidentaux dans le cadre d'un espace urbain différent et dépaysant. Les actions sur le bâti, les usages de la médina et des maisons comme leurs langages participent donc à la construction de cet espace de l'enchantement réalisé en médina par l'amplification de ses qualités urbaines et architecturales. Ils participent à la construction d'une médina rêvée et remodelée selon leurs choix, leurs perceptions et leurs espérances, parfois en décalage avec la réalité urbaine de celle-ci et avec les conditions de vie de la majorité de ses habitants marocains.

NOUVEAUX PROPRIETAIRES...NOUVEAUX ACTEURS DANS LES CENTRES ANCIENS MAROCAINS

Le mode d'être des étrangers installés est donc le fruit de pratiques importées de l'Occident et de pratiques désirées qui répondent à la représentation qu'ils se font de la vie en médina (qui peut être réelle et imaginée). Trois pratiques sont analysées, elles correspondent à des changements qui participent à la construction de la médina marocaine contemporaine, et qui sont visibles dans le paysage de ces tissus anciens : l'extériorisation des pratiques et du mode de vie en médina, une adaptation de celle-ci et de ses espaces domestiques à la modernité par les aménagements de confort qui y sont réalisés et, succinctement, les conséquences de leurs installations sur les dynamiques socio-spatiales à l'échelle des quartiers.

L'extériorisation des pratiques urbaines est un mode d'être nouveau en médina. L'occupation des terrasses comme pièces à vivre et les aménagements des seuils de portes dans les derbs témoignent de cet investissement des espaces exposés au regard des citoyens étrangers à la famille ou au cercle des amis. Les aménagements récents sur les terrasses justifient les modes d'appropriation de l'espace habité comme un patrimoine à valoriser. La majorité des terrasses en médina sont encore d'aspect délaissé, servant uniquement pour les usages domestiques, comme zone de séchage (linge, céréales...) ou de lieu favori d'installation des antennes et des paraboles ou utilisées encore comme zone de stockage de matériels divers ou de cellules d'habitation de fortune. A l'inverse, les nouveaux résidents utilisent la terrasse comme un espace de repos et de convivialité. Elles servent au repas et sont aménagées pour en faire des espaces de détente avec des tables et des fauteuils, des transats, et des tentes afin de profiter au maximum des avantages du lieu : l'ensoleillement le jour et la fraîcheur la nuit, le panorama et l'ouverture extérieure qu'elles offrent au regard. Ces terrasses peuvent devenir de véritables jardins suspendus. Se pose ainsi le problème du champ visuel apporté sur l'espace d'autrui ou l'intimité que cet espace offre au voisinage et qui peut choquer les mœurs locales (utilisation de la terrasse en solarium, jacuzzi...). Nous devons cependant relativiser ces effets négatifs car de nombreux propriétaires récents et ayant aménagé leurs terrasses cherchent eux aussi à se protéger du regard du voisinage par la réalisation de palissades, de murs végétaux ou en dur (avec des surélévations très critiquables parfois). Le fleurissement des terrasses vient

compléter celui des seuils de portes. A l'origine, sobres et dénués d'expression de richesse, les seuils de portes de façon générale sont désormais réaménagés et embellis par des faïences, de lampadaires, des couleurs et des revêtements nouveaux qui témoignent de l'extraversion des pratiques et la volonté de marquer une distinction dans le paysage urbain. Les nouveaux occupants y projettent, notamment pour les maisons d'hôtes, ce que peut être l'intérieur de ces maisons à patio. Les façades des maisons étaient traditionnellement intérieures ; et les degrés de raffinement et de richesse de la famille étaient uniquement visibles dans l'architecture d'intérieur. Actuellement, les façades extérieures sont également embellies et modifiées amenant ainsi une évolution dans les modes d'appropriation du patrimoine domestique, y compris par des habitants plus anciens qui se réapproprient de la même façon le bâti et participent ainsi à une patrimonialisation des lieux.

Ces nouveaux résidents, aux moyens substantiels ont également modernisé les maisons en médina en adaptant celles-ci aux exigences actuelles de confort. Cette adaptation des modes d'habiter ancien à la modernité passe par le recouvrement fonctionnel du patio pour limiter la pénétration du froid et de l'humidité en hiver (couverture modulable le plus souvent), la réfection ou le remplacement des infrastructures sanitaires (salle de bain, commodités, hammam particulier) et l'évacuation des eaux usées et parfois à l'échelle du derb, la création de cheminées, de cuisines plus fonctionnelles qui remplacent la sobriété des espaces domestiques premiers de ces maisons, la transformation interne de la disposition des espaces de vie avec un cloisonnement plus dense et la création de plus de chambres. Enfin, le patio, aménagé en espace de détente renforce sa position centrale dans la maison. Il est cependant enrichi d'un mobilier plus conséquent pour les repas ou la détente et ne sert plus d'espace domestique annexe comme auparavant. Les pratiques de ces résidents et leurs investissements financiers dans les biens immobiliers incitent la création artisanale en médina à se renouveler par le nombre de chantiers de rénovation et de restauration qu'elles génèrent. Les maîtres-artisans (*maâlmin*) sont sollicités pour réaliser un travail de restauration et de rénovation sur le patrimoine domestique racheté. Les artisans en ferronnerie, poterie, dinanderie, ébénisterie sont amenés à renouveler leur travail et leurs produits en fonction des demandes de cette clientèle exigeante et souvent occidentale qui a une conception nouvelle de la décoration.

Des études sont à approfondir sur les changements sociodémographiques générés localement par le processus étudié. Les espaces résidentiels réinvestis, sont tout particulièrement touchés par de nouvelles dynamiques et les recompositions urbaines. Les modifications portées par la gentrification et la requalification du bâti permettent de questionner les transformations anciennes, nouvelles et renouvelées dans ces quartiers anciens. L'apparition de nouvelles fonctions, le renouvellement des populations et de la fonction résidentielle, les transformations locales du bâti aussi, font évoluer la médina de façon composite, sans préserver son équilibre pour autant. Nous en recensons les plus importantes :

- Les activités nouvelles (maison d'hôtes, galerie, cafés) ont multiplié les points de fréquentation collective et les espaces publics. Les activités de loisir, de villégiature et de culture accentuent des mouvements de populations, toujours plus hétérogènes : touristes, anciens habitants, nouveaux occupants et propriétaires, natifs et étrangers de nationalités variées, retraités et actifs, pauvres et riches. Ils se côtoient du fait de la proximité de leurs espaces de résidence et de fréquentation. Les touristes et les résidents étrangers s'enfoncent plus en profondeur dans le tissu urbain ancien, grâce à la présence plus diffuse d'activités d'hébergement, de tourisme et de culture. La pénétration des activités dans le tissu résidentiel est ainsi accentuée. L'artisanat s'était déjà fortement implanté en occupant des espaces laissés vacants (pièces de riads, *dar*, rez-de-chaussée de maison). La création de maisons d'hôtes, de restaurants, et d'espaces d'exposition et de manifestations culturelles multiplie la réaffectation des logements pour de nouvelles fonctions. En cela, la gentrification s'oppose à la structure traditionnelle de la médina qui préservait l'espace résidentiel de l'agitation des espaces commerciaux et artisanaux. Cette dichotomie traditionnelle a cependant déjà été fortement entamée dans certains quartiers par l'intrusion des ateliers artisanaux. L'installation des nouveaux commerces diminue aussi l'impression d'espace semi-

privé et intime du *derb*, suite à la fréquentation de celui-ci par des étrangers et des touristes. Les médinas d'Essaouira et de Marrakech sont particulièrement touchées par l'incursion du commerce dans leur espace résidentiel, du fait de leur forte exploitation touristique et de l'importance du nombre de maisons d'hôtes. Les nouvelles activités conditionnent une « touristification » accentuée des espaces résidentiels, devenus des zones d'hébergement, de promenade et de repérage des riads et des belles maisons.

- Le renouvellement de la fonction résidentielle a concentré les mutations dans les espaces d'habitation. Les investissements en terme de travaux, réalisés par des populations aisées, ont modifié l'état du bâti et parfois sa composition. *Certains derb sont investis au point que des maisons juxtaposées se trouvent réunies.* Le nombre de maisons diminue dans ces *derb*, et l'atteinte peut être plus grave lorsqu'un propriétaire de plusieurs maisons décide de privatiser et de clôturer en partie le *derb* par un mur ou une grille. Ces exemples justifient l'idée d'une progressive privatisation de l'espace public en médina. Dans le cas le plus extrême, on peut également souligner que la forte concentration des rachats de maisons par le même propriétaire peut conduire à un isolement du domaine investi par rapport au reste du *derb* ou du quartier. Ces îlots individuels forment des micro-espaces de remembrement parcellaire. Ils constituent des contre-exemples de ce qui s'est passé pendant plus de trois décennies, à savoir la densification du bâti et le morcellement des propriétés. Certaines maisons retrouvent une unité ancienne après leur rachat et l'indemnisation des nombreuses familles locataires. Certaines maisons sont reconstituées par le rachat de la *douiriya* ou d'un *dar* lui appartenant. Mais dans certains cas, le processus de morcellement est conforté, voire accentué, comme aux Oudayas ou à Essaouira. Dans les deux cas, le morcellement des propriétés est conservé ou confirmé par la mise en appartement ou en local des propriétés.

- Certains *derb* sont, mieux entretenus avec le retour de population aisée. Le paysage médinal est essentiel à leur dépaysement et à celui de leurs hôtes. Dans les cas de *derb* restreint, le dallage et le ravalement des façades sont souvent financés par eux. Ils amènent également des modifications par la végétalisation de la ruelle et son éclairage, qu'ils financent en partie pour assurer le bien-être, la sécurité et le confort des occupants des maisons rachetées. Ces modifications sont parfois sophistiquées par l'emploi d'éclairage automatique ou de lanternes travaillées. Le ramassage des poubelles est toujours assuré. A *derb* Dabachi, à Marrakech, certains porches de *derb* ont été refait par les nouveaux investisseurs ou même parfois créés, comme à *derb* el Hejra où la société Atlas Editions a financé la réfection du porche en tadelakt lisse et mat.

- Le nombre important d'investissement pour des résidences secondaires à Marrakech, Asilah et Essaouira constituent un réel danger pour l'ancien équilibre urbain. Les *derb* concernés peuvent être « morts » partiellement une partie de l'année, l'ambiance pour les anciens résidents est fortement bousculée. Ce phénomène est accentué par la présence marquante de nombreuses acquisitions laissées vides en médina de Marrakech, faisant supposer un nombre conséquent d'achats spéculatifs. Les maisons fermées sont autant d'espaces de vie temporairement perdus. La fermeture des maisons de villégiature une partie de l'année posent la question de la survie des petits commerçants de quartiers, déjà malmenés par la concurrence des commerces et des supermarchés de la ville nouvelle.

- Enfin, le renouveau de la population par l'arrivée d'une population aisée et le départ des ménages pauvres transforment le tissu social localement. L'espace social des *derb* est changé pour un cadre moins familial (les Oudayas). Il faut souligner que dans nos enquêtes auprès des anciens habitants, nombreux sont ceux qui se plaignent de cette situation, qu'ils ont constaté, bien avant l'arrivée des étrangers, avec l'arrivée massive des ruraux. Cependant, les nouveaux notables ne se positionnent pas dans les médinas de la même façon que les anciennes élites parties. D'ailleurs, ils ne peuvent pas avoir la même fonction au sein des quartiers qu'ils ont investis. Les associations et les amicales de quartiers se plaignent de la perte financière qu'accompagne la présence de résidences secondaires : les nouveaux propriétaires cotisent peu ou trop rarement aux charges quotidiennes du *derb* comme le financement d'un gardien ou d'activités pour enfants. De plus, ils sont étrangers, cosmopolites, le plus souvent non musulmans et ne jouent aucun rôle politique ou

social défini. Ils sont rarement impliqués directement dans la vie du quartier, même s'ils contribuent à l'embellissement et l'amélioration de l'environnement des *derb* (travaux, nettoyage, gardiennage, éclairage) et à une dynamisation du tissu urbain local (création d'emplois, présence touristique).

- Les nouveaux résidents forment aussi une voie entendue bien que non fédérée, une nouvelle force financière et habitante. Dans le cadre des enquêtes de terrain, nous nous sommes également penchés sur la façon dont les habitants « ordinaires » perçoivent les modifications relevant des pouvoirs publics dans les quartiers lorsque des étrangers y ont établi résidence ou commerce. Plusieurs éléments ont été relevés, ils vont tous dans le sens d'une amélioration des conditions de vie des quartiers. A Marrakech, où l'implantation des nouveaux résidents est la plus forte, à Mouassine, à Douar Graoua et plus récemment dans le Mellah, les habitants se satisfont communément de la présence soutenue, réelle ou ressentie, de policiers qui sécurisent les quartiers. Ils lient cette présence policière à celle des étrangers parce que les autorités veillent à leur tranquillité. Ils évoquent également, par voie de conséquence, le départ des « égarés » de la société (clochards, petits délinquants, buveurs, « fous » rassemblés dans le terme *chemcara*). « *Les rues du quartier sont plus tranquilles pour nos enfants* » ont régulièrement souligné les hommes et les femmes du quartier nouvellement investi du Mellah.

- La sélection des riads les plus beaux et des quartiers les plus cotés, par une population nouvellement arrivée et aisée, pose le problème des conséquences de la gentrification sur l'équilibre sociospatial des quartiers réinvestis. La sélection et la concentration de cette population aisée conduit à l'évitement des populations les plus pauvres. Non seulement parce que la médina ne peut plus accueillir des gens à faibles revenus, comme ce fut le cas avant, mais surtout parce que la hausse des prix du foncier pousse les populations résidentes -de gré pour les propriétaires et souvent de force pour locataires- à évacuer le bien immobilier pour le vendre à un prix inespéré, il y a peu d'années encore. La concentration, puis la sélection opérée par l'évolution des prix du marché immobilier installe durablement un processus de ségrégation et de discrimination multiple des populations : entre les étrangers et les Marocains qui peuvent difficilement s'acheter une maison dans les quartiers réinvestis, mais aussi dans les quartiers moins recherchés ; et entre étrangers riches et moins riches qui recherchent pour ces derniers des maisons moins chères sur le marché. Le processus étudié n'entraîne aucune homogénéisation sociale généralisée par le haut, comme ce fut le cas dans des quartiers anciens des villes européennes (Le Marais, Soho, Nothing Hill). En revanche, il provoque des micro-phénomènes de discrimination et de ségrégation, à tel point qu'il semble que la mixité sociale retrouvée (bien que transformée) semble localement transitoire. Comme le souligne M. el Faïz, « *Malgré le caractère limité du phénomène, il risque de générer des ondes de choc difficilement maîtrisables sur le plan sociologique et humain. Car, il s'agit souvent de l'insertion d'îlots de prospérité dans des quartiers à très faible niveau de vie* » (2004, p.32).

CONCLUSION :

Le rachat par les étrangers du bâti ancien en médina et ses réappropriations, les reconversions fonctionnelles parfois des bâtiments (lieux d'hébergement, cafés, galeries), au-delà de l'arrêt de la dégradation du bâti, permet d'envisager une sauvegarde du patrimoine domestique qui n'est que très peu touché par les politiques publiques de réhabilitation (à l'exception de la vieille ville de Fès). Il est cependant délicat de laisser cette initiative aux étrangers en l'absence d'un réel engouement des Marocains pour un retour en médina. Celui-ci est limité à une utilisation lucrative de ce patrimoine par la réalisation de maison d'hôtes (à Fès surtout), à l'exception de quelques Marocains intellectuels et de familles anciennement résidentes en médina qui voient leur installation en médina comme un combat à mener contre l'oubli des fondements culturels de leur identité. L'implication des étrangers dans le tissu urbain ancien comme touristes, mais aussi comme résidents a favorisé une prise de conscience de la possession d'un patrimoine vécu à valoriser, à embellir, à exploiter de

temps à autre, en en faisant parfois sa relecture.

Cet article a visé en priorité à justifier le rôle des images dans la perception nouvelle et l'engouement des étrangers pour les médinas marocaines : de la ville exotique et mythifiée à la médina repensée. Les étrangers-acheteurs participent à la construction actuelle de la ville traditionnelle marocaine selon un processus de revitalisation sélectif de son tissu. Sous un angle strictement géographique cet intérêt récent pour la médina-patrimoine en fait un espace convoité aux dynamiques spatiales renouvelées. A la lecture paysagère, ces cités anciennes se trouvent en situation de modernisation, de revalorisation et de recomposition urbaine (restauration, rénovation, requalification). Ces dynamiques spatiales confirment également le poids du « regard extérieur » dans la reconnaissance de ce patrimoine (M. GRAVARI-BARBAS, *op.cité*, 2003, p.30). Un regard extérieur qui se trouve amplifié sur un territoire marocain « frictionné » par la mondialisation. Les médinas illustrent enfin assez justement le passage de la prise en compte du patrimoine à la mise en scène de celui-ci selon une sélection géographique entre les médinas du royaume. Leur situation actuelle pose aussi la délicate question de la consommation culturelle du patrimoine urbain historique (F. CHOAY, p.170). Par ailleurs, elle met en évidence que ce n'est pas tant la nature physique de l'espace qui a changé que les représentations qui lui sont attachées. La prise de conscience patrimoniale passe également aussi par un sentiment de dépossession devant la qualité du patrimoine bâti aux mains des étrangers. Dans le cadre d'espaces urbains partagés, la superposition des anciennes et des nouvelles pratiques, des usages et des langages, en médina et sur les médinas, des étrangers et des anciens habitants participent à la constitution d'une citadinité plurielle teintée de cosmopolitisme. Cette cohabitation soulève cependant des questions multiples que les autorités publiques devront à l'avenir gérer : la question du patrimoine pour qui ? Celle de l'application des mesures de protection des patrimoines domestique et artisanal, de la cohabitation de populations aux cultures et aux niveaux de vie qui diffèrent fortement...

Bibliographie

- BIDOU-ZACHARIASEN, C., (dir), (2003), *Retours en ville, des processus de gentrification urbaine aux politiques de revitalisation des centres*, Paris, Descartes & Cie, collection les urbanités, 267p.
- CHOAY, F., (1996), *Allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil.
- CLAVAL, P., (2003), *La géographie culturelle, une nouvelle approche des sociétés et des milieux*, A. Colin.
- ESCHER, A., ZIMMERMANN, S., (2001), "Géographie de la cinematic city Marrakech", in *Visions d'une ville, Marrakech*, *Cahiers d'Etudes Maghrébines*, n°15, Cologne, pp113-123.
- ESCHER, A., (2000), « Le bradage de la médina de Marrakech ? », *Le Maroc à la veille du troisième millénaire - Défis chances et risques d'un développement durable*, Faculté des Lettres et des Sciences Humaines de Rabat, Colloques et Séminaires, 93, Rabat, p.217-232.
- KURZAC-SOUALI, A-C.,(2009), *Gens de Marrakech. Géo-démographie de la Ville Rouge* ouvrage collectif avec M. Sebti, Patrick Festy et Y. Courbage, INED, Paris, 2009.
- KURZAC-SOUALI, A-C.,(2007), « Rumeurs et cohabitation en médina de Marrakech. L'Etranger où on ne l'attendait pas », dans *La revue de géopolitique Hérodote, La Découverte, Paris, n°127, pp.64-88.*
- KURZAC-SOUALI, A-C.,(2006), *Les médinas marocaines : une requalification sélective. Elites, patrimoine et mondialisation au Maroc*, thèse de troisième cycle, Université Paris IV-Sorbonne, Paris, 483p.
- KURZAC-SOUALI, A-C., (2005), « Ces riads qui vendent du rêve, patrimonialisation et ségrégation en médina », in M. Gravari-Barbas (dir.), *Habiter le patrimoine. Enjeux, approches, vécu*, Université d'Angers / UNESCO/ Presse universitaire de Rennes, Rennes, pp.467-478.
- SAID, E., (1980), *L'orientalisme, L'orient crée par l'occident*, Le Seuil, Paris, 392p.
- THARAUD J.&J., (1925), *Rabat ou les heures marocaines*, Edition Emile Paul-Frères, Paris, 272p.
- TROIN, J-F., (2002), *Maroc, Régions, pays, territoires*, Maisonneuve & Larose, Paris, 503p.
- WIRTH, E., (1982), « Villes islamiques, villes arabes, villes d'Orient, un problème face au changement » in *La ville arabe dans l'Islam*, CERES, Tunis et CNRS-Paris.