



**HAL**  
open science

# Mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina de Marrakech : dynamiques et enjeux autour des riads-maisons d'hôtes

Abdelaziz Benaddi

► **To cite this version:**

Abdelaziz Benaddi. Mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina de Marrakech : dynamiques et enjeux autour des riads-maisons d'hôtes. Géographie. Université d'Angers; Université Sultan Moulay Slimane (Beni Mellal, Maroc), 2019. Français. NNT : 2019ANGE0076 . tel-03245971

**HAL Id: tel-03245971**

**<https://theses.hal.science/tel-03245971>**

Submitted on 2 Jun 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.

# THESE DE DOCTORAT DE L'UNIVERSITE D'ANGERS

ECOLE DOCTORALE N° 604  
*Sociétés, Temps, Territoires*  
Spécialité : « Géographie »

L'UNIVERSITE SULTAN MOULAY SLIMANE BENI  
MELLAL

STRUCTURE DE RECHERCHE :  
*Dynamique des Paysages et Patrimoine.*  
Spécialité : « Géographie »

Par

« **Abdelaziz BENADDI** »

« **Mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina de  
Marrakech** »

« Dynamiques et enjeux autour des riads-maisons d'hôtes. »

Thèse présentée et soutenue à « Beni Mellal », le « 19 décembre 2019 »  
Unité de recherche : Sociétés, Temps, Territoires  
Thèse N° : 143795

## Rapporteurs avant soutenance :

Said BOUJROUF	Professeur de l'Enseignement Supérieur, Université Cadi Ayyad, Marrakech
Anna MADOEUF	Professeure de géographie, Université de Tours
Redouane MADI	Professeur Habilité, Université Sultan Moulay Slimane, Beni Mellal.

## Composition du Jury :

Président :	Said BOUJROUF	Professeur de l'Enseignement Supérieur, Université Cadi Ayyad, Marrakech.
Examineurs :	Anna MADOEUF	Professeure de géographie, Université de Tours.
	Redouane MADI	Professeur Habilité, Université Sultan Moulay Slimane, Beni Mellal.
Dir. de thèse :	Philippe DUHAMEL	Professeur de géographie, Université d'Angers.
Co-dir. de thèse :	Mouhsine IDALI	Professeur de l'Enseignement Supérieur, Université Sultan Moulay Slimane, Beni Mellal.
Co-dir. de thèse :	Mustapha ELHANNANI	Maître de Conférences, Université d'Angers.

École Doctorale : Sociétés, Temps et Territoires (Université d'Angers, France).

Laboratoire de recherche : Dynamique des Paysages, Risques et Patrimoine (USMS, Maroc).

**THESE DE DOCTORAT EN COTUTELLE INTERNATIONALE**  
**Pour l'obtention du titre de Docteur en Géographie du Tourisme**

Mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina de  
Marrakech : dynamiques et enjeux autour  
des riads-maisons d'hôtes.

---

**Abdelaziz BENADDI**

---

**SOUTENUE : le 19 décembre 2019**

---

**SOUS LA DIRECTION DE :**

Pr. Philippe DUHAMEL : Directeur de thèse, Université d'Angers.  
Pr. Mouhsine IDALI : Directeur de thèse, Université USMS.  
Pr. Mustapha ELHANNANI : Codirecteur de thèse, Université d'Angers.

---

**MEMBRES DU JURY :**

Said BOUJROUF : Professeur de l'Enseignement Supérieur, Université Cadi Ayyad, Marrakech.  
Philippe DUHAMEL : Professeur de géographie, Université d'Angers.  
Mouhsine IDALI : Professeur de l'Enseignement Supérieur, Université Sultan Moulay Slimane, Beni Mellal.  
Mustapha ELHANNANI : Maître de Conférences, Université d'Angers.  
Anna MADOEUF : Professeure de géographie, Université de Tours.  
Redouane MADI : Professeur habilité, Université Sultan Moulay Slimane, Beni Mellal.



A mes parents,

A mon épouse Hajar,

A Rayane et Nadine.

Hommage à l'âme de mon ami Nouredine BOUSSAL qui nous a quitté.

## Remerciements

Je souhaite tout d'abord exprimer ma profonde gratitude aux professeurs Philippe Duhamel, Mustapha Elhannani et Mouhsine Idali pour avoir eu l'amabilité de diriger ce travail de recherche, pour leur disponibilité, pour la confiance qu'ils m'ont accordée et pour le soutien scientifique et moral qu'ils m'ont apporté du début jusqu'à la fin. Je n'oublie pas leur aide précieuse dans l'orientation, la relecture et la correction de ma thèse et la justesse de leurs critiques qui ont été très constructives et utiles.

J'ai beaucoup appris à leurs côtés et j'ai eu la grande chance de travailler sous leur supervision. Leurs conseils et leurs remarques n'ont pas fait que nourrir cette recherche, ils m'ont aussi enrichi sur un plan personnel. À vrai dire, mes remerciements ne sauraient être à la hauteur de l'indéfectible soutien scientifique, moral et même financier qu'ils m'ont apporté. Leurs dons ont été si généreux et nombreux que je ne sais pas comment les remercier. Qu'ils sachent à quel point je leur porte une sincère et profonde affection.

Mes remerciements vont aussi au Pr. Yahya Elkhalki pour ses conseils et ses encouragements ainsi qu'aux Pr. Mohamed El Ghachi, Pr. Hanane Reddad, Pr. Aude Nuscia Taibi, à Noémie Lebrun et à l'ensemble des responsables et des membres des deux laboratoires de recherche DPRP de l'USMS et Eso-Angers de l'université d'Angers pour leur aide et leur orientation.

Je suis également reconnaissant à mes compagnons de route Noureddine Samlak, Mourad Hailat, Yassine Raouani et Moulay Smail Abdorabbih et tiens à remercier tout spécialement toutes les personnes qui m'ont aidé de quelque manière que ce soit (en m'accordant un entretien, en me permettant d'accéder à des documents, en m'offrant un conseil ou un encouragement).

J'en oublie certainement d'autres et je m'en excuse. Grand merci à eux pour m'avoir conduit à ce jour mémorable.

## Résumé et mots-clés en français

Doublement classée en tant que patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, la Médina de Marrakech témoigne d'une dynamique socio-spatiale et touristique importante. Depuis quelques décennies, le développement du tourisme et la patrimonialisation des lieux ont créé un engouement des étrangers pour les maisons traditionnelles dont une bonne partie est convertie en maisons d'hôtes communément appelées Riads. Ce phénomène a généré de nombreuses mutations tant au niveau architectural que socioculturel et économique.

Cette tendance qui remonte au début des années 1990 vise à offrir au touriste un hébergement au cœur de l'espace historique de la vieille ville amazigho-arabo-musulmane et un contact direct et permanent avec la population locale et son mode de vie marocain. Ainsi, plusieurs modifications du bâti et de son organisation sont effectuées où des *dars*, des *riads* et des palais anciens sont reconstruits suivant une logique de mondialisation définissant de nouvelles fonctionnalités du patrimoine habité réservé, jadis, à des usages domestiques locaux. De plus, la population nouvelle composée de touristes internationaux et d'Occidentaux « cosmopolites » a induit un processus de gentrification et de rénovation du vieux centre urbain impliquant des mutations profondes de l'habitat et de l'habitant.

Suivant une démarche hypothético-déductive, cette thèse tente de mieux cerner la relation tourisme-patrimoine dans la Médina de Marrakech et étudier les dynamiques de la transition de ses espaces habités vers des lieux de résidence et de séjour touristique. Nous examinerons comment la conversion des *dars* et *riads* en structures d'hébergement touristique crée de nouvelles dynamiques urbaines et change le paysage patrimonial local.

**Mots clés :** tourisme, patrimoine domestique, Médina, Marrakech, riad-maison d'hôtes, dynamiques, enjeux.

## Résumé et mots-clés en anglais

**Thesis title.** Tourism and domestic heritage of the Medina of Marrakech: dynamics and challenges around riads-guest houses.

Doubly classified as a world heritage by UNIESCO, the Medina of Marrakech knows an important socio-spatial and touristic dynamic. The development of tourism and the patrimonialization of places have created an infatuation of foreigners for traditional houses, many of which were converted into guest houses commonly called Riads. This phenomenon has generated many architectural and socio-economic changes.

This trend, dating back to the early 1990s, aims to offer tourists accommodation in the heart of the historical space of the old Arab-Muslim city and a direct and permanent contact with the local population and its Moroccan lifestyle. Thus, several modifications of the buildings and their organization took place where *dars*, *riads* and old palaces were reconstructed according to a logic of globalization defining new functionalities of the inhabited heritage that was formerly reserved for local domestic uses. In addition, the new population composed of international tourists and "cosmopolitan" residents has induced a process of gentrification and renovation of the old urban center of Marrakech, involving profound changes in housing and living conditions.

Following a hypothetico-deductive approach, this thesis attempts to better understand the relationship between tourism and the historical heritage of the Medina of Marrakech and to study the dynamic of transition of its inhabited spaces to places of residence and tourist stay. We will examine how the conversion of *dars* and *riads* into tourist accommodation structures creates new urban dynamics and changes the local heritage landscape.

**Key-words:** tourism, domestic heritage, Medina, Marrakech, riad-guest houses, dynamics, challenges.



## Résumé et mots-clés en arabe.

**عنوان الأطروحة.** السياحة والتراث المنزلي بالمدينة العتيقة لمراكش: الديناميات والتحديات المحيطة بالرياضات وبيوت الضيافة.

تشهد المدينة العتيقة لمراكش، خلال العقود الأخيرة، دينامية مجالية وسياحية مهمة. وقد أدى تطورها السياحي وتصنيفها كتراث عالمي من طرف اليونسكو (1985 و2001) إلى تزايد اهتمام الأجانب بثراتها المنزلي حيث تحولت العديد من منازلها ورياضاتها القديمة إلى دور ضيافة مما نتج عنه مجموعة من التحولات المعمارية والاجتماعية والاقتصادية.

وتهدف مؤسسات الإيواء السياحي هاته، والتي تعود نشأتها إلى بداية التسعينات من القرن الماضي، إلى توفير إقامة سياحية بقلب الأحياء القديمة لهذه المدينة العربية والأمازيغية والإسلامية العتيقة وكذا إتاحة الفرصة أمام السياح للالتقاء المباشر والدائم بالسكان المحليين واكتشاف نمط عيشهم اليومي.

وهكذا، تعرض عدد كبير من المنازل والرياضات والقصور القديمة بالمدينة العتيقة لعمليات ترميم معماري وإعادة تنظيم مرافقها وفق وظائف سياحية تخضع بالأساس لمنطق العولمة السياحية. إضافة إلى ذلك، فرض تزايد أعداد السكان الجدد الوافدين على المدينة (أجانب أوروبيين في غالبيتهم) طفرة نوعية على مستوى التركيبة السكانية والسكانية للأحياء العتيقة.

وتهدف هذه الأطروحة إلى تحليل طبيعة العلاقة الجدلية بين السياحة والتراث المنزلي بالمدينة القديمة لمراكش ودراسة صيرورة التحولات المجالية التي تعرفها منازلها العتيقة بتحولها من أماكن سكن إلى أماكن إقامة سياحية. كما تحاول تحديد أهمية هذا التحول في خلق دينامية حضرية جديدة بالمدينة وتغيير المشهد التراثي المحلي بها.

**الكلمات المفاتيح:** السياحة، التراث المنزلي، المدينة العتيقة، مراكش، الرياضات، دور

الضيافة، دينامية المجالات، التحديات.



# Sommaire

<b>Introduction générale</b> .....	
<b>Première partie.</b> Cadre conceptuel, méthodologie et contexte de la recherche. Le patrimoine domestique de la Médina de Marrakech : origines, patrimonialisation, gentrification et mise en tourisme. ....	
<b>Chapitre 1.</b> Cadre théorique et méthodologique .....	
<b>Section 1.</b> Tourisme et patrimoine culturel matériel, quels liens ? .....	
<b>Section 2.</b> Gentrification et gentrification par le tourisme. Quelques exemples. ....	
<b>Section 3.</b> Cadre méthodologique, approches et méthodes d'analyse. ....	
<b>Chapitre 2.</b> Des origines et genèses de la Médina de Marrakech et de son habitat traditionnel. ....	
<b>Section 1.</b> La Médina arabo-musulmane : définition, caractéristiques et fonctions. ....	
<b>Section 2.</b> La Médina de Marrakech : genèses et transformations de l'espace urbain depuis sa création jusqu'à 1912. ....	
<b>Section 3.</b> L'habitat en Médina de Marrakech et le développement du modèle « riad » .....	
<b>Deuxième partie :</b> Terrain de recherche. La Médina habitée par les touristes. ....	
<b>Chapitre 3.</b> Expansion urbaine et développement du tourisme à Marrakech et en Médina pendant et après l'indépendance. ....	
<b>Section 1.</b> Marrakech pendant et après le protectorat français : la ville nouvelle face à la Médina indigène. ....	
<b>Section 2.</b> Gentrification et patrimonialisation en Médina depuis l'indépendance. ....	
<b>Section 3.</b> La Médina de Marrakech comme attraction touristique. ....	
<b>Chapitre 4.</b> Le RMH : une nouvelle forme d'occuper l'espace. ....	
<b>Section 1.</b> Transformation de l'espace de la Médina de Marrakech et croissance des biens immobiliers étrangers depuis les années 1990. ....	
<b>Section 2.</b> L'évolution des raids-maisons d'hôtes de 2002 à 2016 : répartition spatiale et logiques d'acteurs.....	
<b>Section 3.</b> Le RMH : un produit touristique complet. ....	
<b>Troisième partie :</b> le RMH comme vecteur de transformation de l'univers socio-spatial des habitants permanents et temporaires des quartiers intramuros de la Médina. ....	

<b>Chapitre 5.</b> Les habitations de la Médina : dynamiques touristiques et mutations architecturales. ....	
<b>Section 1.</b> De la maison traditionnelle au RMH. ....	
<b>Section 2.</b> Le patrimoine bâti sous l’emprise de la consommation touristique : vers une nouvelle identité des lieux. ....	
<b>Section 3.</b> Mise en tourisme des habitations de la Médina : une adaptation architecturale forcée. ....	
<b>Chapitre 6.</b> La Médina <i>gentrifiée</i> par le tourisme : de l’ouverture à l’acculturation...	
<b>Section 1.</b> Méthode qualitative et stratégie d’échantillonnage. ....	
<b>Section 2.</b> Présentation des résultats et analyse lexico-métrique des données collectées....	
<b>Section 3.</b> Gentrification et enjeux socio-spatiaux autour des RMH. ....	
<b>Conclusion générale</b> .....	
<b>Table des matières</b> .....	
<b>Bibliographie</b> .....	
<b>Liste des figures.</b> .....	
<b>Liste des cartes et des croquis.</b> .....	
<b>Liste des graphiques.</b> .....	
<b>Liste des tableaux.</b> .....	
<b>Liste des annexes.</b> .....	

## **Indications de lecture :**

- Les citations courtes sont directement introduites dans le corps du texte entre des guillemets et en italique, alors que les citations longues sont séparées du paragraphe.
- Les références bibliographiques détaillées figurent dans la bibliographie à la fin de la thèse.
- Les références bibliographiques extraites d'un document édité en ligne sont mentionnées dans le texte de la manière suivante : (Auteur, année). Celles tirées d'un ouvrage ou d'un document en papier sont présentées ainsi : (Auteur, année, page).
- Les commentaires renvoyant aux articles et communiqués de presse, aux beaux livres, aux rapports institutionnels et aux entretiens réalisés dans le cadre du présent travail sont situées en note de bas de page.
- Les termes arabes, anglais ou autres sont indiqués en « italique ».



## **Introduction générale**

Le développement socio-spatial et la forte croissance touristique que connaît la ville de Marrakech depuis l'indépendance du Maroc ont fait l'objet de plusieurs recherches et analyses (Tebbaa et Saigh Bousta, 2005, Cohen et Jaidi, 2006, Kurzac-Souali, 2006 ; McGuinness, 2006, Bauer et al. 2006 ; Escher et Petermann, 2009). Sa vieille ville appelée « Médina » constitue un espace urbain en mutation continue par la mise en tourisme de ses quartiers intramuros et la revitalisation de ses fonctions résidentielle et économique. Ainsi, son patrimoine matériel et immatériel est sujet à de nombreuses transformations.

Première destination touristique marocaine avec plus de deux millions de touristes en 2017<sup>1</sup>, Marrakech a développé une capacité hôtelière considérable (dépassant les 29000 chambres en 2016)<sup>2</sup>. En plus des hôtels, des hôtels clubs et des autres formes d'hébergement, plusieurs habitations traditionnelles sont transformées en entreprises touristiques. Cette dynamique cherche à offrir au touriste un contact direct et permanent avec la population locale et son mode de vie.

Grâce à ses composantes historique et patrimoniale, la Médina voit naître de nouvelles formes d'hébergement visant à satisfaire une demande touristique de plus en plus forte. Depuis les années 1990<sup>3</sup>, les Riads-Maisons d'Hôtes (RMH) se sont considérablement développés et des évolutions multiples sont enregistrées tant au niveau architectural que social.

Une population nouvelle composée de touristes internationaux et d'Occidentaux « cosmopolites » a induit un processus de gentrification et de rénovation du vieux centre urbain impliquant des mutations profondes de l'habitat et de l'habitant (Bauer et al. 2006 ; Escher et Petermann, 2009 ; Kurzac-Souali, 2006 ; McGuinness, 2006). Dans le contexte de la mondialisation touchant le Maroc au début du XXI<sup>e</sup> siècle (Cohen et Jaidi, 2006), la Médina de Marrakech est sans doute l'un des espaces où les transformations architecturale et sociale sont les plus marquantes (Escher et Petermann, 2012, p. 101).

---

<sup>1</sup> Ministère du Tourisme, du Transport Aérien, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale, chiffre de 2017.(Consulté en octobre 2018).

<sup>2</sup> Statistiques de la délégation régionale du tourisme à Marrakech, 2016.

<sup>3</sup> « *La Médina de Marrakech : Problématique urbaine et fonction touristique* », Rapport de l'Agence Urbaine de Marrakech, 2007.



D'une part, le développement des RMH apporte souvent des modifications du bâti et de son organisation architecturale. Ces entreprises touristiques tentent de mieux satisfaire les demandes d'une clientèle étrangère et locale exigeante qui aspire à une immersion totale dans le mode de vie de la Médina et de ses habitations. Des restaurations importantes y sont donc apportées où les éléments locaux sont dégradés, détruits ou remplacés (Kurzac-Souali, 2006). Dès lors, les modifications et les restructurations apportées aux maisons traditionnelles, d'abord par les Européens et ensuite par les propriétaires locaux et les promoteurs immobiliers, définissent un nouveau rapport à l'espace. Des *dars*<sup>4</sup>, des *riads*<sup>5</sup> et des palais anciens sont détruits, des étages sont rajoutés, des terrasses et balcons sont apparus, des piscines et des jacuzzis sont créés, quelques ruelles et *houmas*<sup>6</sup> sont complètement privatisées et bien d'autres changements redéfinissent de nouvelles fonctionnalités du patrimoine habité réservé, jadis, à des usages domestiques locaux.

D'autre part, l'installation d'une nouvelle population occidentale et cosmopolite dans les demeures de la Médina, selon un style de vie et des spécificités sociales occidentales, entraîne des évolutions socio-culturelles importantes. Un phénomène de choc culturel (Kurzac-Souali, 2006) et des tensions sociales nécessitant souvent un recours en justice, sont enregistrés. De plus, la gentrification des quartiers à forte valeur touristique a favorisé le départ d'un grand nombre d'autochtones vers les nouveaux quartiers de la ville et a induit une transformation démographique considérable. A ce titre, la population de la Médina a passé de 217448 en 1994 à 137501 en 2014 et le nombre de ménages a régressé de manière significative en passant de 42738 à 32522 ménages dans la même période (1994-2014)<sup>7</sup>.

Ce présent travail tente de faire le point sur les enjeux et les dynamiques de la mise en tourisme du patrimoine matériel habité en tant que composante essentielle de l'offre touristique en Médina de Marrakech. Elle cherche à étudier le processus de mise en tourisme des habitations et son apport au développement socio-culturel et

---

<sup>4</sup> Dar : signifiant « Maison » en arabe, c'est l'unité la plus courante en Médina, elle s'organise autour d'un patio à ciel ouvert qui n'est pas planté mais qui est généralement parqué par une fontaine (Wilbaux, 2001).

<sup>5</sup> A 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).

<sup>6</sup> La *houma* désigne « quartier » dans l'arabe dialectal marocain.

<sup>7</sup> D'après le Recensement Générale de la Population et de l'Habitant, HCP, 2014.

économique local ainsi que les répercussions des mutations qu'elles subissent sur l'identité socio-spatiale du territoire *marrakchi*

Dans un premier temps, nous essayerons de construire un état de l'art sur le « tourisme », le « patrimoine » et la « gentrification » tout en justifiant le cadre méthodologique adopté. De plus, nous chercherons à mieux cerner les spécificités urbaines historiques de la Médina : son organisation spatiale, l'architecture de son habitat, son fonctionnement et son rôle dans la sphère de la vie sociale et économique des habitants. Cela nous interpelle à plus d'un égard sur les origines de la Médina de Marrakech comme ville amazigho-arabo-musulmane et les processus d'évolution de son espace à travers le temps ainsi que les particularités historique, culturelle et architecturale des *riads* et des *dars*, objet de notre recherche. Cette partie de l'étude repose sur une série d'approches géo-historique et sociologique.

Nous tenterons, dans un second temps d'identifier la relation entre le tourisme et le patrimoine en Médina de Marrakech, comme vieille ville historique, et de procéder à une analyse des actions conjointes des pouvoirs publics et des acteurs privés relatives au tourisme, à l'urbanisme et à la sauvegarde du patrimoine. Nous évaluerons l'ensemble des mutations que connaît le patrimoine habité de la Médina par le tourisme. Nous chercherons à savoir à quel point l'adaptation des habitations traditionnelles aux exigences de l'activité touristique modifie le paysage patrimonial de la ville ; et s'il s'agit d'un phénomène de *marchandisation* du patrimoine bâti pour servir à des fins économique et commerciale à travers le recours à la redéfinition de ses fonctions et à la reconstitution de ses éléments architecturaux.

En dernier lieu, nous nous pencherons sur l'analyse des répercussions de la mise en tourisme et de la gentrification de la Médina sur son identité socio-spatiale. Qui parcourent, habitent ou séjournent dans l'espace de la Médina, revendiqué comme porteur d'identité culturelle spécifique ? Nous tacherons, par conséquent, d'identifier les formes de cohabitation sociale entre les autochtones, la nouvelle population composée de résidents étrangers et les touristes.

La Médina de Marrakech est assurément l'un des espaces patrimoniaux les plus mis en tourisme au Maroc. Cette vieille ville arabo-amazigh, fondée par les

Almoravides en 1070 (Deverdun, 1959, p. 79), dispose de traits urbanistique et historique importants qui lui ont attribué un double classement par l'Unesco ; d'abord en tant que patrimoine mondial depuis 1985 et ensuite comme patrimoine culturel immatériel à partir de 2008 (Tebbaa et Saigh Boustia, 2005).

Le premier classement de l'UNESCO en 1985, s'appuyant sur la profondeur historique de la ville traditionnelle, sa dimension religieuse et sa capacité intégrative et créativité (savoir, savoir-faire, urbanisme, artisanat, etc.), revalorise l'image de la Médina et donne une nouvelle perception de son espace par le biais de la culture et du patrimoine. L'espace de la Médina devient petit à petit un ensemble urbain original de dimension universelle. Cela a favorisé un tourisme culturel du patrimoine monumental et la Médina attire de plus en plus de visiteurs fascinés par ses lieux, ses maisons et son architecture<sup>8</sup>.

Bien avant, aux lendemains de l'indépendance du Maroc en 1956, la Médina de Marrakech, délaissée par ses élites (notables, riches, commerçants...) tomba dans l'oubli. Plusieurs de ses habitations se dégradèrent et une nouvelle population composée de villageois et de pauvres artisans vinrent s'y installer. Jusqu'à la fin des années 1980, cet espace était un lieu d'habitation de pauvres, de passage pour les riches installés dans la nouvelle ville de Guéliz et de visite touristique pour le peu de touristes qui venaient à Marrakech. « *À partir des années 1960, les familles aisées investissent les quartiers du Guéliz, fuyant un cadre de vie "archaïque", de plus en plus en proie à ce qu'ils considèrent comme des "hordes de campagnards sans savoir-vivre* » (Skounti, 2004). Progressivement, la Médina devient un bidonville, se morcelle et se dégrade (ibid.).

Pendant cette période, plusieurs Français ayant vécu à Marrakech durant le protectorat y disposaient encore de palais, des *riads*, de grands *dars*, et de magasins (Kurzac-Souali, 2006). Ces biens immobiliers étaient souvent abandonnés ou, au mieux, pris comme des logements saisonniers où on venait passer quelques jours de vacances en famille ou entre amis.

Le début des années 1990 a marqué un tournant dans l'histoire de la ville de Marrakech et de sa Médina. Une forte dynamique d'investissement immobilier par la restauration des anciens *riads* a créé un mouvement de spéculation important (Escher

---

<sup>8</sup> Site internet de l'UNESCO. [www.ich.unesco.org/fr](http://www.ich.unesco.org/fr). (Consulté en mars 2016).

et Petermann, 2012, p. 115). Les quartiers de la Médina qui semblaient être laissés tomber en ruine sont structurellement « réévalués » par une population aisée d'étrangers qui appréciait de plus en plus l'exotisme que leur offre l'espace dans son ensemble (Kurzac-Souali, 2006). En outre, un nouveau mode de vie s'est développé dans les quartiers intramuros et a accéléré encore plus les mouvements de gentrification et d'éviction de la population locale constatés après le départ des Français (Tebbaa et Saigh Boustia, 2005, p. 52).

L'intérêt pour la Médina grandissait progressivement et le phénomène des RMH s'y développait au fur et à mesure. Héberger chez un ami dans un *riad* ancien ou un *dar* traditionnel était une expérience tant appréciée par les visiteurs et le nombre de touristes séjournant en Médina a crû. De ces touristes, tentés par une immersion totale dans l'univers « mythique » de Marrakech et par le contact permanent avec le mode de vie local, nombreux étaient ceux qui ont décidé d'y acquérir une demeure secondaire ou de s'y installer définitivement. Avec l'engouement touristique qu'a connu la ville, ce sont ces mêmes demeures qui ont été transformées en structures d'hébergement touristique. Ce fut, alors, la naissance du phénomène des Riads-maisons d'hôtes à Marrakech.

Ainsi, dans les dernières décennies, la Médina de Marrakech répond à de nouvelles logiques de développement mondialisées (Cohen et Jaidi, 2006), marqué par l'arrivée de nombreux étrangers, comme touristes mais aussi comme résidents temporaires ou définitifs. Le nombre des propriétaires étrangers dans la Médina passa de quelques douzaines au début des années 90 à plus de 150 en été 1999 (Escher et Petermann, 2000). Grâce à l'encadrement des agences immobilières, l'achat d'une résidence au sein de la Médina n'était plus une aventure hasardeuse pour les étrangers, mais bien un marché assuré (Kurzac-Souali, 2011, p. 125). En 2000, 457 étrangers achetèrent plus de 500 maisons sur 512 terrains en Médina de Marrakech (Escher et al. 2001a et 2001b) et plus de 900 propriétaires de biens immobiliers (possédant au total 948 terrains) ont été comptés au mois de mars 2003 (Escher et Petermann, 2003).

Selon Escher et Petermann, au printemps 2006, les investisseurs étrangers disposaient de 1 432 biens immobiliers répartis sur environ 1 250 propriétaires. Trois ans après, environ 2 160 biens immobiliers appartenaient à des étrangers (Escher et Petermann, 2009). Les acheteurs français représentent un tiers des propriétaires étrangers, suivis de façon beaucoup plus infime par l'Italie (5 %), le Royaume-Uni

(4 %), la Belgique et l'Allemagne (respectivement 3 %). Toutes les autres nationalités ne dépassent pas 2 % (Escher et al. 2001a et 2001b).

Dès lors, de nombreux propriétaires ont converti leurs habitations en entreprises touristiques rentables. Afin d'accompagner ce mouvement de mise en tourisme, l'infrastructure urbaine s'est adaptée aux exigences modernes : restructuration de la place Jemâa El-Fna (Figures 1 et 2), dallage des rues et ruelles et création d'espaces verts, rénovation des réseaux électriques et des réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc. Parallèlement, l'esthétique de la ville ancienne a connu des transformations : les couleurs se renforcent, les formes évoluent, les résidences, les rues, les places et les parcs semblent se transformer ou renaître (Kurzac-Souali, 2011, p. 127).



**Figure 1** : La grande place de Jemâa El-Fna au centre de la Médina.

Source : Villages et Villes (1953).



**Figure 2 :** Réorganisation et réaménagement de la place Jemâa El-Fna. A.Benaddi (2017).

Les processus de patrimonialisation et de mise en tourisme des anciennes villes historiques et la gentrification des quartiers anciens ont redéfini le rapport aux biens matériels et immatériels. Dans un contexte de mondialisation, ils sont perçus comme un nouvel investissement des lieux et remettent en question les modes d’occuper et d’habiter l’espace urbain (Fournier, 2011, cité par Davallon 2015, p. 16). Ces processus interrogent aussi la relation entre la population locale, les acteurs publics et privés et les groupes de visiteurs étrangers selon des visions différentes déterminées par des paramètres socio-culturels et économique-commerciaux hétérogènes.

De toutes les données présentées découle la question principale suivante : dans un contexte de mondialisation, quels sont les dynamiques paysagères et les enjeux socio-spatiaux de la mise en tourisme du patrimoine habité en Médina de Marrakech ?

Répondre à cette problématique implique un protocole d’identification et d’analyse de différentes dynamiques spatiale, socioculturelle et économique que connaît la Médina depuis quelques décennies. Cela passe par les trois moments d’étude :

Notre premier objectif est d’interroger l’espace de la Médina de Marrakech, dans sa morphologie, ses interactions socio-économiques et les représentations sur l’image qu’elle véhicule. Cette analyse est double : d’un côté, la Médina est observée à travers sa faculté à offrir à la population locale un environnement de vie favorable. D’un autre

côté, elle est étudiée dans sa capacité à garantir une cohabitation entre les autochtones et les nouveaux résidents étrangers d'une part et les visiteurs/touristes d'une autre part. Comment, donc, appréhender la relation entre tourisme et patrimoine bâti au sein de la Médina ? Comment son patrimoine domestique a-t-il intéressé le touriste et les investisseurs en tourisme ? Enfin, la gentrification par le tourisme est-elle responsable du départ d'une partie de la population locale vers de nouveaux quartiers de la ville ?

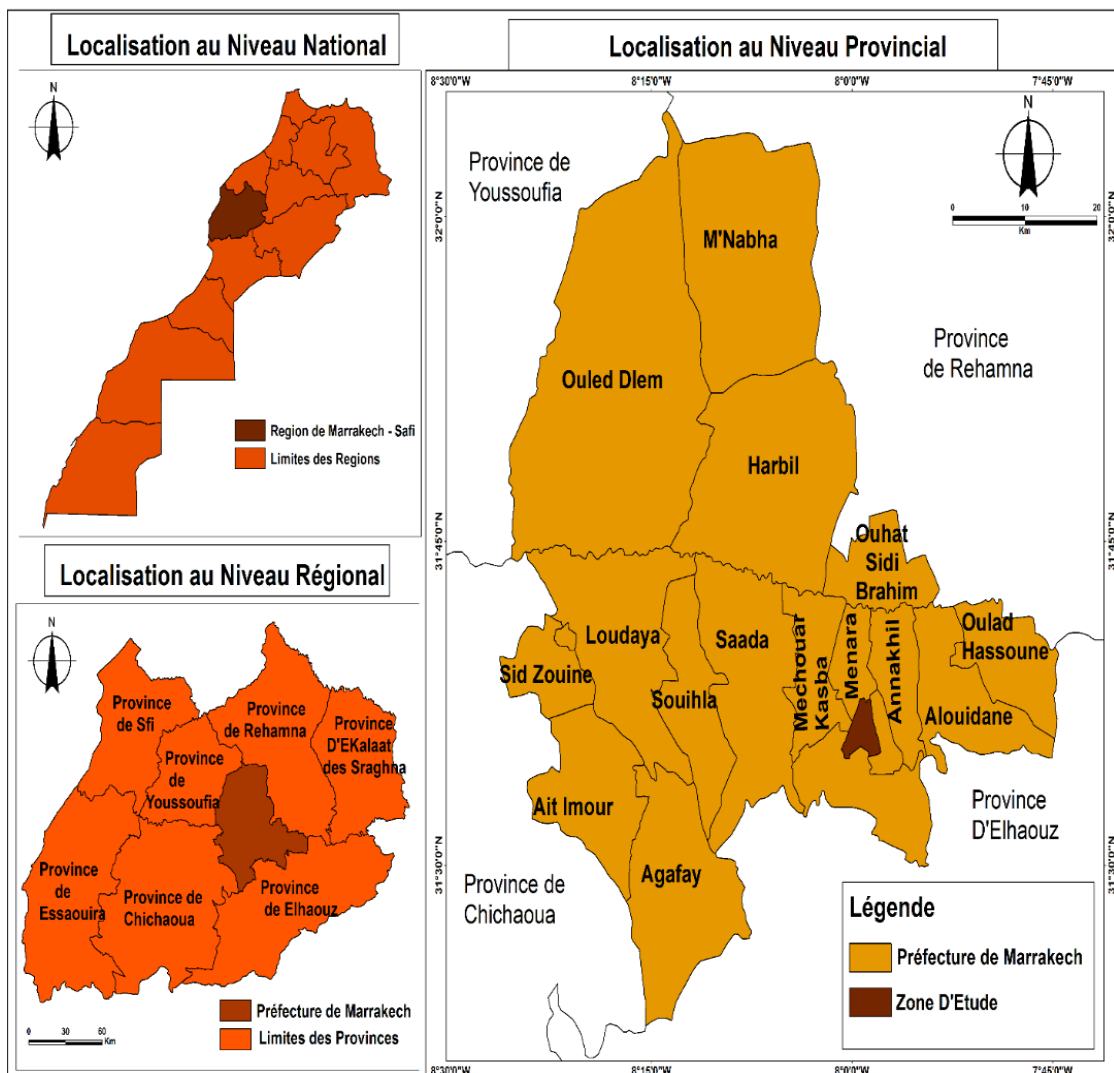
Notre deuxième préoccupation est de connaître les conditions historiques ayant favorisé la mise en tourisme de la Médina depuis les années 1990. Il s'agit d'étudier le rôle des acteurs privés, les actions de développement touristique et de réaménagement urbain et les stratégies de promotion touristique mises en place depuis l'indépendance. Interroger les perceptions des acteurs du tourisme et de l'aménagement urbain permet de mieux comprendre les conditions (historiques, politiques et socio-économiques) ayant contribué à l'évolution des Riads-maisons d'hôtes dans la Médina. Autrement dit, comment la Médina est-elle passée d'un lieu d'habitation, de visite et de passage à un espace de séjour des touristes ? Et quelle contribution des RMH au développement de la destination touristique « Marrakech » ?

Le dernier objectif consiste à évaluer les répercussions de la mise en tourisme de la Médina à travers les RMH sur l'architecture des habitations et sur le mode de vie de la population locale en coexistence avec les nouveaux résidents étrangers et les touristes. Nous voulons, également, évaluer l'apport des RMH au développement socio-économique des quartiers intramuros et de l'offre touristique de la ville de Marrakech et examiner les changements que l'environnement immédiat des RMH a subi avec l'apparition de nouveaux restaurants, de lieux de commerce, de bazars et de galeries d'art au cœur des quartiers intramuros.

Pour répondre à la problématique susmentionnée, nous retenons trois hypothèses. La **première** suppose que la mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina s'inscrirait dans une conjoncture d'internationalisation, que cela ne serait pas pensée en amont par les pouvoirs publics mais plutôt à l'initiative d'acteurs étrangers, notamment les premiers propriétaires étrangers de biens immobiliers. La **deuxième** considère que le tourisme aurait valorisé davantage le paysage spatial de la Médina et sauvé son patrimoine domestique de l'état de ruine et délabrement qu'il connaissait. La **troisième** hypothèse dirait que l'installation d'une communauté étrangère, composée de nouveaux propriétaires étrangers et de touristes - avec un

Le système de valeurs différent de celui des autres types d'habitants - aurait redéfini le rapport socioculturel en Médina et créé des tensions sociales au sein de ses quartiers.

Notre choix de la Médina de Marrakech (carte 1) se justifie par son importance patrimoniale, son développement touristique et l'ampleur de la gentrification de ses espaces résidentiels. Cette ville historique se justifie pleinement comme terrain d'étude et d'analyse privilégié pour évaluer les conséquences de la patrimonialisation et de la mise en tourisme sur l'habitat et l'habitant. Son choix a été, également, dicté par la nature et l'objet même de notre projet de thèse nécessitant une zone ayant un potentiel patrimonial important, où la dialogique patrimoine-tourisme est fortement constatée.



**Carte 1** : Localisation géographique de la Médina de Marrakech. (Conçu et réalisé par A. Benaddi, 2016).



En fait, Marrakech est une ville touristique par excellence. Depuis les années 2000<sup>9</sup>, cette ville affirme sa place de leader du tourisme marocain et devient un lieu de concentration des hôtels, des palaces et des espaces de loisirs les plus réputés du pays. Sur le plan mondial, elle est la ville marocaine la plus visitée et la plus médiatisée à l'international (Kursac-Souali, 2006).

Elle doit cela à plusieurs atouts stratégiques dont son climat, la stabilité politique du pays et l'image positive dont elle jouit dans le monde et tout particulièrement en Europe. De plus, son mode de vie, sa richesse architecturale, ses demeures et palais anciens et ses monuments historiques offrent un environnement favorable pour le tourisme.

Ancienne capitale impériale, cette vieille ville arabo-musulmane se caractérise par une planification spatiale particulière qui traduit une manière différente de penser la ville, ses fonctions, son identité sociale et l'organisation de ses quartiers (figure 3). En guise d'exemple, la valeur culturelle domine le mode architectural de ses espaces qui accorde une place centrale à la mosquée et à la maison clôturée n'ayant pas d'ouverture sur les rues ou les ruelles extérieures (peu de fenêtres sur les façades et pas de balcons..., cf. chapitre 2).



**Figure 3 : La Médina de Marrakech vu du ciel** (Photo de Yann Arthus-Bertrand, 2016)

---

<sup>9</sup> Cf. Graphique 3.

Finalement, par le tourisme, on assiste depuis les années 1990 à une gentrification des quartiers intramuros concrétisé par une croissance immobilière et une forte demande de la part des étrangers. Un engouement particulier est enregistré pour les palais, les *riads* et les *dars* traditionnels et plonge l'espace de la Médina, dans un processus de transformation continue, tant sur le plan architectural que sur les plans fonctionnel et social.

La présente thèse est constituée en trois parties : la première s'intitule « Cadre conceptuel, méthodologie et contexte de la recherche. Le patrimoine domestique de la Médina de Marrakech : origines, patrimonialisation, gentrification et mise en tourisme. ». En premier lieu (sections 1, 2 et 3 du chapitre 1) sera développé un état de l'art autour de la question de recherche. Trois concepts seront mis à l'étude : patrimoine, tourisme et gentrification. Nous présenterons, également, les approches, la démarche et les outils d'analyse adoptés dans cette étude. En deuxième lieu (sections 1, 2, et 3 du chapitre 2) sera rappelé et analysé le contexte historico-géographique de la Médina de Marrakech depuis sa naissance. Ainsi nous mettrons l'accent sur l'évolution des notions de « Médina » et de « Riad » à l'échelle locale et régionale. Ainsi, nous présenterons une description des formes et des fonctions des habitations de la Médina depuis la création de la ville.

La seconde partie est intitulée « Terrain de recherche : la Médina habitée par les touristes ». Elle propose une présentation du terrain d'étude et une décomposition des processus de transformation de l'espace de la Médina et de redéfinition de ses fonctions urbaines suite à l'ouverture des quartiers intramuros au tourisme et au touriste. Elle est composée de deux chapitres dont le premier (chapitre 3) a pour titre : « Le patrimoine bâti de la Médina de Marrakech comme vecteur de développement du tourisme » et regroupe trois sections complémentaires ; la première tente de retracer l'évolution de l'espace de la Médina pendant et après le protectorat français et l'apparition des premiers espaces touristiques (section 1, ch.3) ; la deuxième est une étude sur la gentrification par le tourisme et la patrimonialisation en Médina depuis l'indépendance tout mettant l'accent sur le rôle des propriétaires étrangers et des médias dans la commercialisation de la destination « Médina de Marrakech » (section 2, Ch. 3) ; quant à la troisième, elle s'intéresse au développement du tourisme à Marrakech, l'élargissement de son offre d'hébergement depuis les années 1990 et s'interroge sur les différents acteurs du tourisme dans la ville (section 3, ch.3). Le

deuxième chapitre de cette partie (chapitre 4) - composé également de trois sections – tente de dresser une chronologie de l'évolution quantitative des RMH depuis leur apparition jusqu'à 2016 (section 1, ch.4) et met en œuvre une analyse des données collectées portant sur le nombre des RMH officiels en 2016 ainsi qu'une description de leurs prestations et leur apport au développement du tourisme dans la ville (section 2, ch.4). Il porte aussi un éclairage sur le cadre réglementaire et les normes de classement et de rénovation adoptées et les modalités de contrôle mis en place pour organiser et superviser ces structures touristiques (section 3, ch.4).

La troisième partie ayant pour titre « Le riad maison d'hôtes comme vecteur de transformation de l'univers socio-spatial des habitants permanents et temporaires des quartiers intramuros de la Médina » présente les résultats et l'analyse des enquêtes quantitatives (chapitre 5) et qualitative (chapitre 6). Ainsi, le cinquième chapitre propose une analyse du traitement des questionnaires réalisés auprès des riads-maisons d'hôtes de la Médina. Il s'agit d'une étude des modifications architecturales opérées sur le patrimoine domestique qui part d'un état des lieux des maisons anciennes (délaissées et ruinées) pour mieux comprendre les dynamiques autour de leur appropriation par le tourisme. Dans le sixième chapitre, l'enquête qualitative est basée sur une analyse lexico-métrique des discours recueillis (par entretiens semi-directifs). Elle met en avant les représentations et les perceptions sociales des différents acteurs autour de la mise en tourisme de la Médina, l'émergence des RMH, la gentrification des quartiers intramuros et les transformations architecturales et sociales opérées.



**Première partie.**

**Cadre conceptuel, méthodologie et contexte de la recherche.**

**Le patrimoine domestique de la Médina de Marrakech :**

**Origines, patrimonialisation, gentrification et mise en**

**tourisme.**

## **Introduction de la première partie :**

L'étude du paysage urbain et humain de la Médina de Marrakech et ses liens avec le tourisme, le patrimoine et la gentrification implique, avant tout, la construction d'un état de l'art sur ces trois phénomènes. Elle suppose également le choix d'un cheminement méthodologique cohérent et pratique alliant la recherche théorique et la formulation des hypothèses à une phase d'investigation empirique à travers une démarche mixte basée sur des questionnaires et des entretiens semi-directifs.

Cette étude suppose, encore plus, le recours à l'histoire des origines de cette vieille ville marocaine, sa formation et son organisation socio-spatiale à travers le temps. Ainsi, comprendre le processus de développement des RMH et ses répercussions sur l'aspect architectural et socio-économique des habitations nécessite un retour aux sources de leur composition et une définition de leurs fonctions.

Au-delà d'un travail de définition et de terminologie, cette partie cherche à mettre en exergue les enjeux socio-spatiaux portés par la mise en tourisme des habitations et tracer des pistes de réflexion sur ses dynamiques actuelles. Il s'agit là d'un travail sur les archives et les documents théoriques et historiques qui seront complétés par l'examen empirique pour mettre en relief les espaces résidentiels, touristiques ou non touristiques, la disposition des quartiers et des lieux patrimoniaux.

Cette partie théorique et contextuelle est composée de deux chapitres dont le premier dresse le cadre théorique et méthodologique de notre étude. Il est composé de trois sections qui tentent de mettre la lumière sur les liens entre le tourisme et le patrimoine comme deux phénomènes extrêmement liés depuis leur apparition (Section 1), traiter la question de la gentrification dans les villes du sud à travers différents exemples dont ceux de quelques villes marocaines (section 2) et enfin présenter le cadre méthodologique de la recherche (section 3).

Le deuxième chapitre de cette partie est intitulé « Des origines et genèses de la Médina de Marrakech ». Il comporte trois sections présentant le fruit d'une lecture analytique des différentes références bibliographiques relatives à la Médina et son habitat. Sa première section traite les fondements et les caractéristiques urbaines de la Médina de Marrakech comme ville arabo-musulmane ; la seconde étudie sa genèse et la transformation de son espace urbain depuis la création en 1070 jusqu'à l'occupation française en 1912 ; et la troisième interroge l'histoire de l'organisation architecturale de la maison à cour intérieure, comme principale forme d'habitation (notamment le modèle *riad*).

# Chapitre 1 : Cadre théorique et méthodologique

## Introduction

A travers le tourisme comme modalité de la mobilité des personnes (Duhamel et Kadiri, 2011, pp. 11, 12), la patrimonialisation comme processus par lequel des éléments de la culture ou de la nature deviennent patrimoine (Skounti, 2010, p. 19), et la gentrification comme faisant référence au processus à travers lequel des ménages de classes moyennes ou supérieures peuplent des quartiers « en crise » (Beauregard, 1986; Lee, 1988; Smith, 1996; Bidou-Zachariasen 2003; Lees, Wyly et Slater, 2010; Marcuse, 2015)<sup>10</sup>, l'étude sur la mise en tourisme des habitations anciennes de la Médina de Marrakech est d'ordre complexe.

En effet, dresser un état de l'art sur la question de la mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina de Marrakech nous interpelle, dans ce chapitre, sur trois concepts principaux ; tourisme, patrimoine et gentrification. Nous chercherons dans ce qui suit à comprendre les contextes de leur apparition et évolution et étudier leurs interactions dans le monde.

Dans la première et la deuxième section de ce chapitre, nous présenterons une synthèse des lectures que nous avons faites sur le tourisme et le patrimoine culturel matériel et dégager les liens qui les relient à travers l'histoire. Nous verrons également comment la notion de gentrification, apparue en Angleterre dans les années 1960 (Glass, 1964), a remis en cause les théories structurelles du marché foncier et urbain selon lesquelles on privilégie l'espace et les faibles densités plutôt que l'accessibilité aux centres villes (Alonso, 1964 ; Muth, 1969 cités par : Kurzac, Escher et Petermann, Istasse, 2012, pp. 79-100). Nous nous intéresserons particulièrement à l'étude de la gentrification par le tourisme dans les villes du Sud à travers les exemples d'Istanbul, Rio de Janeiro, Salvador ainsi que quelques villes marocaines.

La troisième section sera consacrée à la présentation du cadre méthodologique adopté dans cette recherche en vue d'analyser le corpus et comprendre les différents processus de mise en tourisme des habitations de la Médina. Nous y développerons les raisons du choix de la démarche hypothético-déductive et de l'approche pluridisciplinaire relevant de la géographie sociale, de l'histoire et de la sociologie.

---

<sup>10</sup> Cité Lessard, Sénécal (coord.) et Hamel, 2017.

Nous y présenterons aussi les modes d'observation et de relèves de terrain choisis ainsi que les cadres quantitatif (via le questionnaire) et qualitatif (à travers l'entretien semi-directif) de notre enquête.



## Section 1 : Tourisme et patrimoine culturel matériel, quels liens ?

Comprendre le processus de fabrication de la destination « Médina de Marrakech » à partir de son patrimoine habité nous interpelle sur la relation tourisme-patrimoine et les niveaux d'interaction de ces deux phénomènes sociaux fortement dépendant l'un de l'autre. Cette relation d'interdépendance, remontant au Grand Tour du XVIème siècle a passé par plusieurs phases de conception avant qu'elle connaisse un grand élan par la création de l'Unesco en 1946 (Stock, Coeffe, Violier, Duhamel, 2017, p.281).

Malgré l'abondance des enjeux, les études destinées à comprendre et à analyser la relation croisée entre le patrimoine et le tourisme ont longtemps été peu nombreuses (Lazarrotti, 2010, p. 11). Selon Lazarrotti (2000, p, 1), patrimoine et tourisme suivent le même itinéraire : « *issus de la révolution industrielle, s'élargissant petit à petit (le tout-tourisme et le tout-patrimoine) et pouvant rentrer dans les discours les plus radicaux (tourisme comme destructeur et patrimoine comme identité pure)* » (Lazarrotti, 2000, p.1). D'autres chercheurs mettent en évidence les bénéfices socio-économiques que génère l'inscription sur la liste du patrimoine mondial (Prud'Homme, 2008). D'autres encore considèrent la relation entre tourisme et patrimoine en termes de flux humains (Di Giovine, 2009), (Istasse 2011, pp. 37-46).

Selon ce que MacCannell (1999) appelle « *la lère loi du tourisme* » qui stipule que n'importe quoi pouvait être une attraction touristique, la mise en tourisme porte sur une diversité très importante d'objets. Stock, Coeffe, Violier et Duhamel (2017, p. 281-288) pensent que la mise en tourisme continuelle de nouveaux objets constitue la dynamique fondamentale de valorisation touristique des lieux géographiques, la transformation de lieux non touristiques en « destination », le maintien d'activités touristiques dans les lieux déjà touristiques ainsi que la mondialisation du tourisme.

« *Alors que les objets biophysiques peuvent être appréhendés de manière autonome dans les processus de valorisation touristique [...] et dans la diffusion*

*spatiale du tourisme, les artefacts<sup>11</sup> ont constitué, dès l'émergence de ce phénomène social, de puissantes ressources dans la mise en relation des lieux, et ont particulièrement contribué à l'extension de l'écoumène touristique dans les dernières décennies* », (Stock, Coeffe, Violier, Duhamel, 2017, p. 281).

Cependant, les liens entre tourisme et patrimoine ne sont pas clairs. Le monument, le patrimoine par extension, n'est plus limité à la fonction d'entretenir le souvenir et l'extension du tourisme est certainement l'un des phénomènes économique, humain et socioculturel les plus marquant et qui a modifié le rapport aux objets patrimoniaux (ibid.). En plus des artefacts préexistants dont ils contribuent à accroître la valeur esthétique et mémorielle, les acteurs touristiques fabriquent des artefacts de toutes pièces (Disneyland, Center Parc...) (ibid.).

Comment, donc, les notions « patrimoine » et « patrimonialisation » se sont évoluées pour englober « les villes historiques » comme forme d'artefacts ? quel lien historique entre patrimoine et tourisme ? comment le tourisme contribue-t-il à la valorisation du patrimoine culturel matériel ? et quelle gestion du patrimoine culturel sous l'emprise du tourisme ?

## **I. Évolution de la notion « patrimoine » à la lumière de la croissance touristique.**

Penser le lien entre tourisme et patrimoine passe par une meilleure compréhension de la notion « patrimoine » et de son évolution sous l'impulsion du tourisme. Pour Lazzarotti (2013), le patrimoine peut se définir comme « *un ensemble d'attributs, de représentations et de pratiques fixés sur un objet non contemporain (chose, œuvre, idée, témoignage, bâtiment, site, paysage, pratique) dont est décrétés collectivement l'importance présente intrinsèque (ce en quoi représentatif d'une histoire légitime des objets de société), et extrinsèque (ce en quoi l'objet recèle des valeurs supports d'une*

---

<sup>11</sup> Un artéfact, ou artefact, est un effet (du latin factum) artificiel (ars, artis). Le terme désigne à l'origine un phénomène créé de toutes pièces par les conditions expérimentales. En tant qu'objet fabriqué, l'artéfact regroupe les ustensiles, les bâtiments et œuvres d'art, mais exclut « les personnes, les organismes (végétaux ou animaux), les particuliers naturels non vivants (les pierres, les fleuves, les glaciers) » (Stéphane Ferret, L'identité, GF Flammarion, coll. "Corpus", 1998, p. 205.)

*mémoire collective qui exige qu'on le conserve et le transmettre ».*

La notion de patrimoine est en cours d'invention dans le courant du XVIIIème siècle mais ce n'est qu'avec la diffusion sociale du tourisme que le mot et le phénomène stabilisent et s'amplifient, notamment à partir des années 1970-1980 (Lazzarotti, 2017, p.12-31). La notion française du « monument historique » est apparue au même moment que celle de tourisme en Europe dans la première moitié du XIXème siècle. Toujours selon Lazzarotti, si la concomitance de deux phénomènes ne signifie pas forcément que ces derniers sont liés par des corrélations, il semble bien que tourisme et patrimoine se co-constituent. Aujourd'hui tout devient patrimoine, donc mis en valeur par et pour le regard touristique (Stock, Coeffe, Violier, Duhamel, 2017, p. 282).

D'autre part, la mise en patrimoine est perçue comme un engagement à un passé à sauvegarder et à valoriser. Ce rapport au passé rencontre le regard touristique, car la valorisation du bâti ancien est effectuée pour des visiteurs, non pour la société locale. Pour cette dernière, il s'agit d'une manière de mettre en avant une identité collective (Piorrier, 2009, p.50).

Parallèlement, la relation des sociétés humaines à l'éducation et à la culture a connu une évolution forte à la fin de la Seconde Guerre mondiale avec la création de l'UNESCO en 1946. Si l'objectif premier était d'imaginer comment reconstruire les systèmes éducatifs, il s'est vite enrichi d'une problématique patrimoniale lorsque fut lancée, en 1960, la campagne de Nubie en Egypte qui visait à déplacer le grand temple d'Abou Simbel et lui éviter d'être submergé par la construction du barrage d'Assouan (Stock, Coeffe, Violier, Duhamel, 2017).

Cet événement représentait un premier acte d'un rapprochement avec les enjeux patrimoniaux. L'Unesco innove ensuite par l'adoption en 1972 de la convention concernant la protection du patrimoine mondial, à la fois culturel et naturel et le comité du patrimoine mondial est créé en 1976. En conséquence, les premiers sites sont inscrits sur la liste en 1978 en vue de satisfaire des enjeux mémoriels, touristiques et politiques (Lazzarotti, 2017, p.12-31).

De plus, plusieurs chercheurs ont souligné, notamment depuis les années 1980, l'élargissement notable de la notion du patrimoine (élargissement à la fois notionnel, chronologique, spatial) (Choay, 1992). En termes géographiques en particulier, cet

élargissement patrimonial s'est exprimé par le passage progressif du monument isolé, au périmètre de protection autour du monument en question<sup>12</sup>, pour concerner par la suite le site, le secteur historique, la ville historique, voire, potentiellement, le territoire dans son ensemble<sup>13</sup>. Cet élargissement constitue un phénomène majeur de notre époque, témoignage très significatif de sa sensibilité, de ses angoisses, de ses préoccupations (Gravari-Barbas, 2002).

## **II. Histoire du lien entre patrimoine et tourisme :**

Le lien entre tourisme et patrimoine est ancien et remonte au Grand Tour. Ce dernier est considéré comme une pratique de voyage ayant renouvelé la relation des individus au monde. Cette pratique prend place dès le XVI<sup>e</sup> siècle sous forme de déplacement pluriannuel réservé aux jeunes hommes anglais. Il leur a permis de se forger une culture et une connaissance du monde européen par un itinéraire qui part du nord du continent et les conduit vers ce qui deviendra l'Italie en 1860 et la Grèce avec parfois des fréquentations de l'Empire Ottoman (Stock, Coeffe, Violier, Duhamel, 2017, p. 284). Au XVIII<sup>e</sup> siècle sont institués des passages obligés comme Paris, Genève, le littoral méditerranéen, la Toscane jusqu'à Rome et Naples. Le Grand Tour inaugure une période nouvelle dans le rapport des sociétés humaines au bâtiment du passé et « la ruine » est présentée comme digne d'intérêt (ibid.).

Le monument historique comme objet du regard touristique trouve son origine dans la prise de conscience des effets relatifs du « vandalisme » à l'endroit des monuments à partir de la révolution : la formule « monument historique » apparaît pour la première fois en 1790 (Lazzarotti, 2011) et le travail de sensibilisation est progressif. Pour illustrer ce processus nous prenons deux exemples différents mais complémentaires ; le cas de la France et celui du Maroc.

Conscient de son importance comme élément de développement du tourisme, l'Etat français a, très tôt, porté un grand intérêt à son patrimoine. Selon Lazzarotti (2011), le ministère de l'intérieur français alloue en 1819, un budget pour entretenir une quinzaine de monuments historiques ; puis en 1830 fut créé un poste d'inspecteur de monuments historiques, une institution de la commission des monuments

---

<sup>12</sup> Loi de 1913 sur les monuments historiques (France).

<sup>13</sup> Loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière dite Loi « Malraux » sur les secteurs sauvegardés et la restauration immobilière.

historiques (en 1837) et en 1840 la promulgation de la première liste des monuments pour lesquels des secours ont été demandés (ibid.).

Les retombées de cette politique sur le tourisme en France sont importantes. Selon Origet du Ciuzeau (2013) : « *c'est à partir des années 1930 que le tourisme a véritablement cessé d'être principalement lié à des découvertes et activités culturelles et s'est diversifié en villégiature à la campagne, en tourisme balnéaire, sportif... sans pour autant voir disparaître ses formules d'antan. Bien au contraire, le tourisme culturel a continué à faire florès, diversifiant ses thèmes, ses destinations et ses clientèles* ». Avec plus de 44 000 monuments historiques classés et inscrits, 8 000 musées dont 1 200 « Musées de France », 1 500 festivals, 40 sites culturels inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, des parcs et jardins et des savoirs faire reconnus internationalement, l'offre culturelle et patrimoniale représente l'un des principaux atouts touristiques de la France<sup>14</sup>.

Au Maroc cet intérêt pour le patrimoine n'est perçu qu'à partir du début du 20<sup>ème</sup> siècle : « *La notion de patrimoine au sens moderne du terme est donc toute récente au Maroc. Elle trouve ses origines dans le regard que portèrent les autorités du Protectorat franco-espagnol (1912- 1956) sur des éléments de la nature, sur des témoins de l'histoire et de la culture du pays* » (Skounti<sup>15</sup>, 2011, p.29)

Pendant le protectorat français, une attention est portée aux monuments historiques au nom de l'intérêt général. Cette prise de compte a comme point de départ le Dahir chérifien du 29 novembre 1912 relatif à la conservation des monuments historiques et des inscriptions des objets d'art et antiquités de l'Empire Chérifien, à la protection des villes anciennes et des architectures régionales<sup>16</sup>. Depuis lors, la législation marocaine a connu une évolution notable matérialisée par les différentes modifications du texte de loi dont les principaux sont les Dahirs du 13 février 1914, du 21 juillet 1945 et du 25 décembre 1980 (ibid. p.2). Ensuite, avec le classement de l'UNESCO de plusieurs sites marocains comme patrimoine mondial (Médina de Fès en 1981, Médina de Marrakech en 1985, etc), une attention particulière est portée sur

---

<sup>14</sup> URL : [www.entreprises.gouv.fr/tourisme/tourisme-culturel-vecteur-d-attractivite-la-france-et-developpement-economique-des](http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/tourisme-culturel-vecteur-d-attractivite-la-france-et-developpement-economique-des). (Consulté en décembre 2018).

<sup>15</sup> Ahmed Skounti, « Le patrimoine Marocain : Un héritage précieux », *Editions Economiques du Maroc*, 2011, p.29.

<sup>16</sup> Ministère de la Culture, Royaume du Maroc, « Note de présentation du Projet de loi relatif à la protection, à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine culturel », consulté en 2016, p.1.

le patrimoine culturel marocain. Marrakech, Fès et Essaouira sont des exemples pertinents illustrant les répercussions de la mise en patrimoine des sites sur le développement du tourisme dans leurs territoires.

Dans son article « *Patrimoine et tourisme. Histoires, lieux, acteurs, enjeux* », O. Lazzarotti valide l'hypothèse des relations de complémentarité entre le tourisme et le patrimoine qui « *se présentent sous des formes différentes. Ici la mise en patrimoine prépare la mise en tourisme ou, du moins, la favorise. Là, la mise en tourisme se fait par réactivation d'éléments patrimoniaux qui, autrement, n'étaient que des mémoires mortes voire pénalisantes* » (Lazzarotti, 2011, p. 130). Ainsi, « *on a établi par le calcul que lorsque le nombre de sites d'un pays augmente, le nombre de ses touristes suit la même courbe et inversement* » Olivier Lazzarotti (2011).

En résumé, il existe, donc, un lien causal entre patrimoine et tourisme. Plusieurs recherches montrent que les premières destinations mondiales (selon l'OMT)<sup>17</sup> sont également les plus cités du point de vue du nombre de sites inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco. Cela crédibilise l'hypothèse selon laquelle le patrimoine mondial et le tourisme participent d'un même mouvement, d'une même dynamique, d'une même logique.

Dans les centres historiques, les Médinas en l'occurrence, la mise en tourisme du patrimoine peut passer par la mise en valeur des constructions bâties, qui constituent l'un des aspects les plus appropriables de la culture. Le bâti fonctionne de plus en plus en relation avec le secteur touristique et fait appel à l'invention pour répondre aux besoins des touristes. Elle peut alors fonctionner en tant que stratégie culturelle qui peut redonner une importance particulière à la Médina, selon des conditions qui mettent en relation le patrimoine matériel et immatériel du territoire et assurent sa préservation et sa valorisation. Le développement du tourisme culturel est alors une combinaison d'objets matériels et immatériels dans une offre capable de créer une dynamique locale qui s'impose au niveau international.

---

<sup>17</sup> Organisation Mondiale du Tourisme.

### III. Patrimonialisation des villes historiques :

Les vieilles villes sont sujettes à plusieurs études portant sur le processus de mise en patrimoine de leurs éléments matériels et immatériels. La progression de notre recherche conduira à l'analyse de la jonction entre le tourisme et le patrimoine bâti au sein de la ville historique de Marrakech à travers l'exemple des Riads-Maison d'hôtes. Elle cherche à identifier les acteurs concernés par la patrimonialisation et comprendre les logiques, les dynamiques et les enjeux de ce processus afin de déterminer les conditions dans lesquelles le tourisme pourrait constituer un moyen de valorisation du patrimoine matériel.

Ahmed Skounti (2010, p. 19) définit « la patrimonialisation » *comme* : « le processus par lequel des éléments de la culture ou de la nature deviennent, à un moment donné de l'histoire des sociétés, investis de la qualité de bien patrimonial digne d'être sauvegardé, mis en valeur au profit des générations actuelles et transmis aux générations futures. Il s'agit, ajoute-il, d'un fait universel nouveau tant par son ampleur sans précédent que par les enjeux qui le sous-tendent ». Jean Davallon (2014) avance que « la patrimonialisation est le processus par lequel un collectif reconnaît le statut de patrimoine à des objets matériels ou immatériels, de sorte que ce collectif se trouve devenir l'héritier de ceux qui les ont produits et qu'à ce titre il a l'obligation de les garder afin de les transmettre ». C'est aussi un fait contemporain propre aux sociétés d'aujourd'hui travaillées en profondeur par des changements inédits dans l'histoire de l'humanité (Skounti, 2010, p.19).

Plusieurs chercheurs mettent en évidence la relation forte entre le matériel et l'immatériel dans les villes historiques en insistant sur la nécessité d'approcher le patrimoine à travers non seulement son aspect tangible mais surtout dans l'épaisseur des relations sociales au sein de l'espace local. Aujourd'hui, la patrimonialisation donne à l'objet matériel un sens immatériel comme trace de sociétés passées (Skounti, 2010, p. 29). Laurier Turgeon, dans son introduction au numéro d'ethnologie française consacré au « patrimoine immatériel de l'Amérique française » (2007), avance que « l'objet matériel devient le témoin de choses aussi abstraites que les valeurs sociales, les modes de vie, les systèmes de croyances et les représentations du monde ».

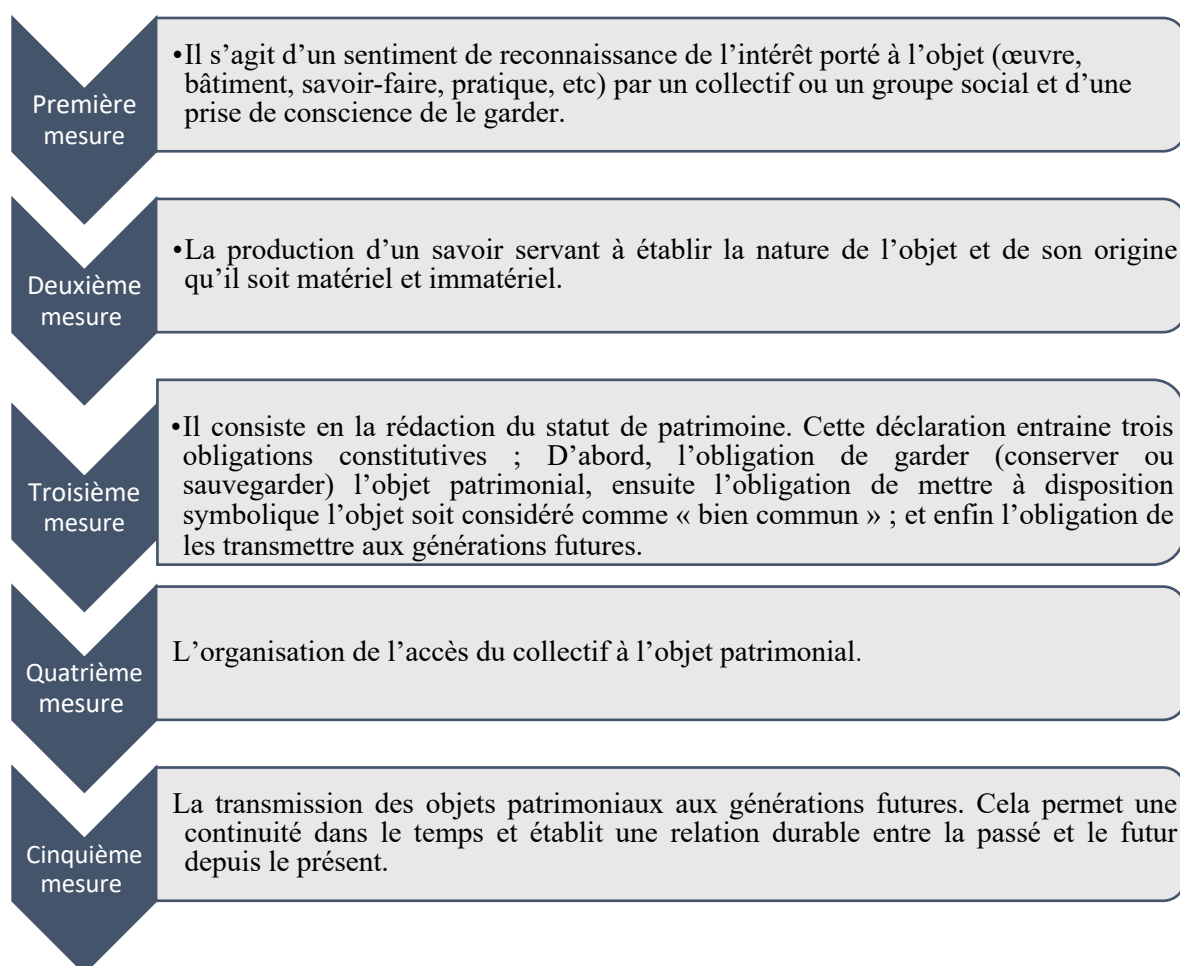
Smith (2011)<sup>18</sup> considère que le processus de patrimonialisation reflète, en

---

<sup>18</sup> Cité par : M. Stock, V. Coeffe, P. Violier, P. Duhamel, 2017.

premier lieu, un mouvement social en faveur de la conservation ; puis un regard renouvelé qui se tourne vers le passé cherchant des repères au temps où presque tout s'écroule alentour (Skounti 2011). Dans le même temps, la patrimonialisation peut être inéluctable ou au contraire réversible car si elle est souhaitable au Nord parce qu'elle permet de développer le tourisme, elle peut aussi être nuisible au Sud parce qu'elle impose des normes développées en dehors des territoires concernés (Fournier, 2011). Ce processus est également estimé comme une réaction contre une mondialisation qui expose les peuples à une pensée uniforme et donc une culture globalisée, un moyen de reconnaître ces cultures dans leurs diversités et leurs richesses (Coulibaly, 2011, Cité par : Stock, Coeffe, Violier, Duhamel, 2017).

Selon Jean Davallon (2014), le processus de patrimonialisation obéit à cinq mesures principales, appelées aussi « gestes », qui assurent sa réussite (figure 4) :



**Figure 4** : Les cinq mesures principales du processus de patrimonialisation selon Jean Davallon (2014)



Somme toute, les objets patrimoniaux sont les repères de l'identité socioculturelle d'un collectif : « *Les hommes ne construisent pas uniquement leur environnement dans un but matériel, mais pour s'offrir une image d'eux-mêmes, prendre conscience de ce qu'ils partagent et éprouver le rapport à l'autre* » (Bonnerandi, 2005, p. 92). Cette construction sociale implique plusieurs acteurs. Dans l'exemple des vieilles villes historiques, une exploration de leurs visions, leurs représentations et leur rapport à ce patrimoine permettra de mieux comprendre l'état des lieux des objets et espaces à valeur patrimoniale.

Dans notre cas d'étude, la Médina, ayant connu plusieurs actions de conservation, mobilise les acteurs de la société jusqu'à nos jours. En tant que ville historique, la Médina est un cas d'étude significatif pour l'analyse de la patrimonialisation dans ses processus, ses catégorisations et ses liens. La patrimonialisation, en tant que production humaine, engage à la fois des réalités matérielles et immatérielles assurant le lien entre l'objet patrimonial et sa signification historique.

#### **IV. Tourisme et valorisation du patrimoine culturel matériel dans les villes historiques :**

Si le voyage était, historiquement, synonyme de déplacement obligatoire pour des raisons de commerce, à des fins militaires (la recherche des terres riches), ou pour des motifs religieux, le tourisme est un nouveau voyage devenu aujourd'hui un fait social, économique et politique de grande envergure. Selon Duhamel « *un milliard de touristes internationaux chaque année, deux à trois milliards de touristes nationaux, 250 millions d'employés, 10 % du PIB de la planète : le tourisme est devenu en une vingtaine d'années un phénomène à la fois économique, social et politique d'une ampleur considérable* » (Duhamel, 2018).

La visite et la découverte des cultures s'avèrent l'un des segments majeurs du tourisme au niveau mondial. Ce type de déplacement est perçu comme promoteur des destinations, levier du développement économique et humain et un moyen efficace de valorisation culturelle des destinations. La culture et le patrimoine deviennent des

atouts majeurs favorisant une attraction touristique de plusieurs destinations mondiales.

Le développement de ce type de tourisme est relié à l'intérêt accordé à la découverte des populations géographiquement et socialement différentes, ainsi qu'à la curiosité exprimée vis-à-vis des cultures et des civilisations du monde. Un tel élargissement des composantes du tourisme traduit parfaitement le lien entre la culture et le territoire où elle se déploie. Ce lien prend toute son ampleur lorsque l'on aborde la question de l'identité et du patrimoine. D'autant plus que le territoire n'est pas réduit à l'espace physique occupé par une population, mais défini à travers le sentiment d'appartenance et d'appropriation que cette population ressent envers cet espace (Du Cluseau, 2000).

Le touriste dit « culturel » est de ce fait, celui dont le voyage s'effectue dans le but de satisfaire des besoins culturels. D'après l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT, 2017, p.74), ce type de tourisme représente 37% de tous les voyages touristiques au niveau mondial. Ce pourcentage devrait, selon les prévisions de ladite organisation, augmenter de 15% par an. Le nombre qui devrait être atteint d'ici 2020 serait 1,6 milliard de touristes dont le tiers seraient motivés par la visite et la découverte des cultures <sup>19</sup>. Ainsi le Secrétaire général d de l'OMT déclare (2017) que : « *Le tourisme motivé par la découverte des cultures ne cesse de gagner en popularité, en importance et en diversité, en se nourrissant des changements et de l'innovation. Or, la croissance entraîne une responsabilité accrue, en l'occurrence la responsabilité de protéger nos actifs culturels et naturels qui constituent le fondement même de nos sociétés et de nos civilisations* » (Rifai, OMT, 2017)<sup>20</sup>

Si la valorisation du patrimoine culturel répond à des enjeux d'ordre culturel, pédagogique, social ou spirituel, les valeurs économique et touristique requièrent une importance grandissante dans le processus de patrimonialisation. En effet, ce processus est accompagné d'un phénomène d'appropriation de l'objet patrimonial à l'échelle régionale, nationale et même mondiale.

En effet, la Charte Internationale du Tourisme Culturel (CITC), adoptée par l'ICOMOS à la 12ème Assemblée Générale au Mexique en Octobre 1999, stipule que

---

<sup>19</sup> OMT, Rapport international sur le tourisme culturel « Tourism and Culture Synergies », 4 juillet 2017, p.74.

<sup>20</sup> <http://www.nouveautourismeculturel.com>

les multiples acteurs intervenant dans le domaine devraient coopérer afin que la valorisation et la conservation se complètent, d'autant plus que « *l'interaction entre les ressources patrimoniales et le tourisme est dynamique et en constante évolution, générant à la fois des opportunités, des défis et des potentialités de conflits. Les projets, les activités et le développement touristique doivent parvenir à des résultats positifs et limiter les impacts négatifs qui pourraient nuire au patrimoine et aux modes de vie des communautés d'accueil, tout en répondant au mieux aux besoins et aux aspirations des visiteurs* » (CITC, 1999).

Ainsi, le patrimoine est un outil indispensable au service de la promotion touristique et du développement territorial. C'est un enjeu essentiel pour l'avenir de l'humanité et le défi serait, donc, de pouvoir concilier entre la valorisation touristique du patrimoine et sa conservation. Autrement dit, faire du patrimoine un moteur du développement local tout en gardant les spécificités culturelles du territoire, du pays ou de la région d'accueil.

Cependant, les objets patrimoniaux, vus comme tels, sont de plus en plus considérés comme générateurs de richesse et d'attractivité des territoires. Suivant le développement du tourisme, le patrimoine répond à de nouvelles logiques de consommation économique et les nouvelles approches de gestion du patrimoine culturel, partagées par les acteurs publics des villes historiques, ont fait des villes médiévales des espaces avec beaucoup de similitude (Orbasli 2000, p. 10).

Par extension, les villes historiques du monde arabo-musulmanes se ressemblent sur plusieurs niveaux ; leurs nouvelles ruelles récemment pavées, leurs publicités et leurs catalogues standardisés (ibid.). L'objectif de la conservation dans de nombreux centres historiques semble se déplacer de la préservation de la « continuité de l'environnement habité » à la garantie des qualités esthétiques externes, destinés à faire appel à la perception des touristes de la destination (ibid.). Avec un tel développement, plusieurs chercheurs pensent que l'adaptation aux attentes des touristes peut porter atteinte à la structure et à la pérennité même de la vie sociale dans les villes historiques et de leurs centres (Tebaa, Boustia, 2005 ; Skounti 2002).

Ainsi, le tourisme et le patrimoine sont perçus, dans plusieurs pays du Maghreb, comme des outils stratégiques de développement économique et social et plusieurs centres villes historiques, dont la Médina de Marrakech, sont presque traités comme des « produits touristiques ». Or, d'un point de vue économique, Butler

(1997) estime que le produit touristique suit un cycle de vie bien déterminé en passant par six phases essentielles qui partent de l'exploration au déclin :

- La phase d'exploration : c'est la phase de découverte où le site est visité par un nombre réduit de touristes.
- La phase d'implication et de développement : qui correspond à l'expansion, au déplacement massif des visiteurs vers la destination. Secteur public et privés sont impliqués dans le processus d'aménagement, de développement d'infrastructures, etc. c'est aussi la phase où le site subit toutes sortes de détériorations, de destructions.
- La phase de consolidation : cette étape se caractérise par la diminution du nombre de visiteurs tandis que la croissance du nombre total de touristes reste maintenue. L'économie de la destination dépend du produit touristique. La destination devient un produit standard.
- La phase de la stagnation : la destination commence à perdre de son éclat, elle n'est plus à la mode. Les profits diminuent.
- La phase de déclin ou de rajeunissement : le produit est épuisé, la destination touristique n'intéresse plus, les ventes baissent. Soit le produit est pris en charge afin de le sauver en déployant des moyens et des efforts afin de le maintenir en vie, le rajeunir, soit il meurt.

Compte tenu de ce cycle de vie du produit touristique, plusieurs observateurs considèrent que les mutations observées aux niveaux urbain, socioculturel dans les lieux patrimoniaux sont dus à l'activité touristique. Autrement dit, le tourisme conduit les espaces où il s'exerce à une phase de transformation spatiale et sociale où les changements demeurent reliés les uns aux autres par des liens de cause à effet (Orbasli 2000).

Finalement, la corrélation entre les deux phénomènes patrimonial et touristique se manifeste clairement dans les villes historiques à travers un processus de co-constitution parallèle. En l'occurrence, dans la Médina de Marrakech, il est clair que l'intérêt porté sur le patrimoine depuis la colonisation française a fortement encouragé le développement du tourisme et cela a créé une valorisation des objets patrimoniaux qui compose son espace dont notamment les habitations traditionnelles (palais, *dar* et

*riad*).

Parmi les formes de changement de la vie urbaine dans certains centre villes anciens, la gentrification par le tourisme, qui est le résultat du réinvestissement des quartiers anciens (délaissés ou en crise) par et pour le tourisme, est l'un des exemples les plus pertinents. Dans la section suivante, nous étudierons les notions de « gentrification » et de « gentrification par le tourisme » et nous examinerons quelques exemples de villes du sud ayant connu ce phénomène.



## Section 2. Gentrification et gentrification par le tourisme. Quelques exemples

Le phénomène de gentrification, à l'œuvre dans les villes du Nord et celles du Sud (notamment dans la Médina de Marrakech) depuis plusieurs années, est le résultat de l'action de différents types d'acteurs public, privé, immobilier, touristique, patrimonial et autres (Angelini et Godat, 2001). Ces acteurs répondent à des logiques, et des aspirations variées qui diffèrent selon le contexte social, culturel, économique, politique...

Les « gentrificateurs », souvent issus de la classe moyenne supérieure ou de touristes, reconquissent des quartiers populaires des centres-villes et entraînent une transformation sociale et physique de ces quartiers. Par conséquent, la rénovation des bâtiments existants engendre souvent une augmentation des prix de l'immobilier qui rend plus difficile l'accès au marché du logement pour les individus les moins favorisés et poussent certains locaux à se déplacer (ibid.).

A la lumière de quelques exemples de villes du Sud, nous tenterons dans ce qui suit de mieux comprendre et d'identifier les manifestations et les transformations observées dans la Médina de Marrakech suite à la gentrification de ses quartiers par le tourisme conduisant à une transformation de son bâti et au départ d'une partie de sa population autochtone.

### I. La gentrification : Origine et définition du concept

Le terme « gentrification » est inventé dans les années 1960 par la sociologue anglaise Ruth Glass (Glass, 1964). Il est apparu pour la première fois dans un rapport préparé par cette chercheuse pour les autorités municipales londonniennes afin de décrire l'installation ou le retour des ménages aisés au sein d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres. Cela s'opposait au processus habituel de résidentialisation en banlieue selon le modèle jusqu'alors dominant pour ces couches sociales (Coslado et McGuinness, 2012, p. 45)<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Elsa Coslado et McGuinness, « De la gentrification et de sa mise en perspective au Sud en général et au Maroc en particulier » in, « Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010) », article 1, Centre Jacques-Berque, Rabat, p. 45-77, 2012.

R. Glass<sup>22</sup> remet en cause l'hypothèse principale de la théorie structurelle du marché foncier urbain, selon laquelle on privilégie l'espace et les faibles densités plutôt que l'accessibilité aux centres villes (Alonso, 1964 ; Muth, 1969). Son modèle réfutait le postulat majeur selon lequel le filtrage résidentiel est un processus unidirectionnel descendant, par lequel seuls les groupes à faibles revenus s'installent dans un habitat en cours de détérioration (Dansereau, 1985, p. 192)<sup>23</sup>.

Le mot *gentry*<sup>24</sup> désignait, à l'origine, la classe de petits propriétaires terriens, située entre la noblesse et la paysannerie (Coslado et McGuinness, 2012). Les membres de la *gentry* vivaient dans des maisons situées en milieu rural exprimant élégance et goût du confort mais leurs leaders possédaient également des résidences dans la capitale, ce qui leur permettait de s'adonner à des loisirs urbains (opéra, théâtre, etc.). Ils étaient des lettrés et avaient des aspirations culturelles et plaçaient leurs enfants dans les meilleures écoles. A la fin du XVIIe siècle, la *gentry* a augmenté son influence en développant son capital culturel et un fort usage des loisirs jusque-là réservés à l'aristocratie (Coslado et McGuinness, 2012).

Dans l'Angleterre des années 60 et 70, alors que la hiérarchie des classes était considérée comme obsolète, les travaux de R. Glass (1964) ont pointé l'acuité des inégalités de revenu des citadins et d'accès aux services urbains et l'importante disparité des modes de vie et de consommation. R. Glass souligne que les jeunes diplômés des années 60, exerçant des métiers intellectuels ou tertiaires, s'attachaient à réhabiliter l'habitat dégradé situé dans des quartiers centraux à des fins esthétiques et pour profiter de la proximité d'activités culturelles. Ils développaient un style de vie et des constructions identitaires qu'il était possible d'apparenter à celui la *gentry* anglaise (Chabrol, 2011, p.14).

Plusieurs traductions sont acceptables du terme « gentrification ». Alain Bourdin (2008) considère que la gentrification tel qu'il a été pensé dans son contexte initial

---

<sup>22</sup> Ruth Glass (née Ruth Adele Lazarus en 1912 et morte en 1990) est une sociologue américaine d'origine allemande. Parmi ses ouvrages « London : Aspects of Change (Londres : aspects du changement) ».

<sup>23</sup> Cités par Elsa Coslado et Justin McGuinness, 2012.

<sup>24</sup> Gentry (n.)c. 1300, "nobility of rank or birth ;" mid-14c., "a fashion or custom of the nobility;" late 14c., "nobility of character," from Old French *genterie*, *genterise*, variant of *gentelise* "noble birth, aristocracy; courage, honor; kindness, gentleness," from *gentil* "high-born, noble, of good family" (see *gentle*). Meaning "noble persons, the class of well-born and well-bred people" is from 1520s in English, later often in England referring to the upper middle class, persons of means and leisure but below the nobility. Earlier in both senses was *gentrice* (c. 1200 as "nobility of character," late 14c. as "noble persons"), and *gentry* in early use also might have been regarded as a singular of that. In Anglo-Irish, *gentry* was a name for "the fairies" (1880), and *gentle* could mean "enchanted" (1823). (*Online Etymology Dictionary*).



serait «*gentilhommission*». Jacques Levy et Michel Lussault (2003) parlent d'embourgeoisement, même s'ils soulignent que la connotation péjorative en français du terme d'embourgeoisement en freine l'emploi dans cette langue (Coslado et McGuinness, 2012). De ce fait, les auteurs utilisent plus volontiers le terme de *gentrifieur* (plus proche de l'anglais) que celui de *gentrificateur*. Le néologisme de R. Glass s'est imposé rapidement. Géographes, sociologues et autres professionnels de la ville l'ont adopté, en particulier en Amérique du Nord et en Australie.

L'emploi du mot « gentrification » dans le monde francophone (à l'exception du Québec), a été tardif (Van Criekingen, 2014, p.21). Il s'avère que quelques chercheurs français ont étudié des phénomènes similaires, mais parlent plus volontiers de « retour en ville », de « réanimation urbaine » et de « réinvestissement » que de gentrification (Coing, 1966 ; Remy, 1983 ; Chalvon-Demersay, 1984 ; Bidou-Zachariassen, 1984, Dansereau, 1985, cité par Coslado et McGuinness, 2012).

La gentrification fait, donc, référence au processus à travers lequel des ménages de classes moyennes ou supérieures peuplent des quartiers « en crise », localisés à proximité du centre des grandes villes, remplaçant la population qui y réside (Beauregard, 1986 ; Lee, 1988; Smith, 1996; Bidou-Zachariassen 2003; Lees, Wyly et Slater, 2010; Marcuse, 2015).

Depuis lors, le terme a connu plusieurs évolutions. Il est utilisé pour désigner de nombreux phénomènes urbains distincts et complexes. Il réfère à des dynamiques urbaines multiples qui impliquent une multiplicité d'acteurs : la modification du tissu socioéconomique de la ville; les changements démographiques; la diversité des politiques publiques de revitalisation urbaine; le déploiement d'ensembles immobiliers destinés aux classes moyennes ou supérieures sous forme de copropriétés; les questions culturelles et patrimoniales propices à la requalification et à l'esthétisation du paysage urbain; les changements affectant l'offre des services et des commerces et les nouveaux choix des consommateurs, etc (Chabrol, 2011, P.20).

Au Maroc, le concept de gentrification et le processus lui-même ont été récupérés par les politiciens, les architectes et aménageurs et les médias. Coslado et McGuinness (2012) évoquent, en guise d'exemple, le projet de la réhabilitation de la Médina de Casablanca qui a très longtemps été vue par les élites casablancaises comme un espace dangereux et inintéressant sur le plan architectural. Plusieurs associations poussent les pouvoirs publics à s'impliquer dans une démarche de revalorisation de cet

espace dans l'objectif d'y faire venir des classes moyennes marocaines. Ainsi, l'Agence urbaine de Casablanca est aujourd'hui devenue le maître d'ouvrage des opérations de réaménagement de la Médina.

## II. La gentrification par le tourisme

Avec le développement du tourisme, les gouvernements municipaux, à travers la planète, élaborent des politiques qui visent à faire de leurs villes des « machines récréatives » selon les termes de Terry Clark (2003). Plusieurs villes prennent une tournure particulière avec le phénomène de « la gentrification touristique » qui est le résultat du réinvestissement des quartiers anciens (délaissés ou en crise) par et pour le tourisme.

Des centres historiques aux qualités architecturales reconnues sont réaménagés et mis en valeur à des fins récréatives et de mise en tourisme (2012). Plusieurs exemples peuvent être cités dans ce sens, dont notamment, la Nouvelle-Orléans, Istanbul, Mexico, Salvador de Bahia et São Paulo (Kurzac, Escher, Petermann, 2012), mais aussi Marrakech, comme on le verra dans cette recherche.

La gentrification par le tourisme peut prendre plusieurs formes et être faite par des acteurs différents : « *Dans certains cas, le patrimoine domestique et les espaces publics sont requalifiés par des acteurs privés individuels pour accueillir une résidence – éventuellement secondaire – et un projet d'activité touristique, aux connotations parfois culturelles* » (Coslado et McGuinness, 2012). Dans d'autres cas, des interventions sont faites par les pouvoirs publics visant à réhabiliter des vieux centres urbains à forte attractivité patrimoniale et culturelle.

Gerber (2000) pense que : « *cette renaissance urbaine par le tourisme, le patrimoine et la culture, qui peut avoir pour conséquence la muséification de certains quartiers, a parfois pour effet d'attirer de nouveaux habitants issus de « la classe des services » aspirant à un cadre résidentiel au confort postmoderne qui allie l'âme de l'ancien, les aménités culturelles et l'agrément de l'efficacité* », (Gerber, 2000).

La gentrification touristique est soit impulsée par les institutions locales soit reprise en main par elles (comme le montrera le cas de Marrakech). Dans les deux cas, elle fait progressivement ou directement un appel aux investisseurs de l'industrie du tourisme et de la culture. Selon Kevin F. Gotham : « [...] *la gentrification et le*

*tourisme sont propulsés par le grand capital et les corporations des loisirs et du divertissement qui ont formé des liens institutionnels importants avec les promoteurs traditionnels de la ville (les chambres de commerce, les municipalités et les industries de service) pour vendre leurs villes et leurs quartiers.* » (Gotham, 2005, p. 1115). Harvez (1989) parle de la gentrification touristique en étant « *une autre facette de la gentrification favorable à la mise en évidence de l'« entrepreneurialisme urbain »* » (cité par Gerber, 2002)<sup>25</sup>.

A l'instar des centres villes du monde, l'analyse de la gentrification touristique à Marrakech permet d'articuler les mobilités résidentielles des habitants, les politiques publiques locales, les stratégies des promoteurs immobiliers et les opérateurs touristiques (Cf. chapitre 3).

### **III. Gentrification par le tourisme dans les villes du Sud. Quelques exemples.**

#### **1-Contexte général :**

Les études traitant la gentrification dans les villes du sud sont moins développées que celles des villes du nord. Plusieurs chercheurs affirment que dans l'ensemble de la littérature – parcourue traitant de la gentrification dans les villes anglo-saxonnes et européennes – peu d'articles ou ouvrages font référence aux villes maghrébines, alors que des travaux intéressants étudient des territoires urbains aussi différents qu'Istanbul, Mumbai, Salvador de Bahia, São Paulo, Buenos Aires et quelques villes mexicaines (Coslado et McGuinness, 2012).

Cependant, les villes du sud affichent beaucoup de similitude quant au phénomène de la gentrification. Aux lendemains des indépendances, les décideurs politiques dans ces pays ne se sont pas préoccupés de la restauration et du réaménagement des centres anciens que bien tardivement. L'intérêt pour les quartiers anciens était seulement pour gérer leur insalubrité « dangereuse » pour les vies humaines et les équilibres sociaux de crainte de révoltes urbaines. Faute de moyens, les municipalités des villes du sud devaient gérer des problèmes sociaux, économiques et politiques jugés prioritaires. La politique patrimoniale était donc perçue soit comme un luxe qu'une ville aux fortes inégalités sociales ne pouvait s'offrir, soit comme

---

<sup>25</sup> Ibid.

idéologiquement inconcevable dans le cas où ce patrimoine datait de l'époque coloniale (En l'occurrence, le centre-ville de Casablanca jusqu'au milieu des années 90) (Kurzac-Souali, 2012, p. 344).

Ainsi, les actions publiques qui visaient la requalification des tissus historiques étaient bien souvent confondues avec une politique patrimoniale considérée comme non prioritaire car jamais appréhendée sous l'angle d'une politique de (re)logement (McGuinness, 2012, 359).

Dans les Etats récemment indépendants, l'effort financier se focalisait sur la construction de quartiers d'habitat dit social dans une perspective moderniste et modernisatrice. Re-former la ville et son habitat équivalait à réformer la société et les comportements sociaux considérés comme archaïques (Coslado et Moussi, 2010).

Pour illustrer ce constat, l'orientation des politiques urbanistiques brésiliennes est un exemple éloquent. Une forte appétence pour la modernité et un rejet du bâti ancien étaient particulièrement lisibles à travers l'abandon par les élites des centres-ville au profit d'un habitat sécurisé périurbain. Ces centres historiques denses, avec leurs ruelles sinueuses et leurs maisons délabrées, étaient porteurs d'une image négative (Coslado et McGuinness, 2012, p. 69).

L'adhésion au modernisme et le manque de moyens ont concouru à faire des centres historiques de nombreuses villes du Sud des espaces d'exclusion matérielle et de relégation symbolique. Avec l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco qui s'est faite au début ou au milieu des années 1980 pour certaines villes du sud dont, Marrakech (1985), Istanbul (1985), et Salvador de Bahia (1985) et Mexico (1987) un changement de rapport aux espaces urbains anciens s'est effectué progressivement. Le regard extérieur de l'Unesco et celui d'une population étrangère érudite, voyageurs, ethnologues, architectes, etc. a valorisé les qualités esthétiques locales et a contribué au changement des représentations autour des villes anciennes du Sud.

Cependant, il faudra attendre une dizaine d'années encore pour qu'un contexte socio-économique structuré par de nouveaux enjeux, offrant des moyens financiers à l'action publique, permettent des actions de requalification et d'embellissement des villes anciennes du sud (Coslado et Moussi, 2010). Ce contexte est celui de l'ouverture à la mondialisation qui a facilité les flux touristiques (éventuellement fort profitables) et a mis le gouvernement des villes en situation de mesurer l'intérêt d'un arrimage

international (ibid.).

Le développement touristique urbain est apparu comme une réponse possible aux problèmes structurels de l'emploi et à la fructification des capitaux dans certaines villes du Sud. De plus, le développement des supports médiatiques est perçu comme un révélateur des richesses patrimoniales de ces villes et un sponsor financier ayant favorisé leur ouverture au tourisme.

De ce fait, la notion de gentrification par le tourisme apparaît bien souvent pertinente pour les villes du Sud (Coslado, McGuinness, 2012). Au Maghreb, en Amérique du Sud et en Asie, la valorisation des centres anciens est souvent reliée aux « touristes » et à l'activité touristique dans sa forme collective et organisée qui génère du profit. Cité par Yogurtcu (2011), Jean-François Pérouse décrit ainsi le phénomène pour Istanbul : « *le gouvernement veut faire de la ville une grande place internationale du tourisme et de la finance. Il faut donc aboutir à une image propre, identique aux canons des grands centres urbains mondiaux. La péninsule historique devrait ainsi se destiner à une vocation vraiment touristique sur le modèle de Paris (restauration du patrimoine, construction de grands hôtels) ...* » (Yogurtcu, 2011).

## **2-Quelques exemples de la gentrification par le tourisme dans les villes du sud :**

Si les centres villes du nord sont réinvestis par une élite locale, cela est rarement le cas pour celle du sud. A l'exception de quelques cas de villes (notamment Istanbul), une préférence résidentielle de la classe moyenne locale pour le centre historique est rare. Les élites locales font marginalement intervenir leur propre mode d'habiter dans le processus de requalification des cœurs urbains. De cette configuration particulière, deux situations urbaines se dégagent selon Coslado et McGuinness (2012) : la première correspond à la situation où la politique publique a la main mise sur la reconquête des centres, tandis que les stratégies résidentielles des catégories moyennes ou supérieures ne s'y mêlent pas ou peu. La deuxième situation, plus proche du modèle canonique de gentrification, équivaut à une genèse totalement distincte, celle où les ménages aisés agissent, de proche en proche, en agents rénovateurs de l'urbain (Coslado et McGuinness 2012, p. 71).

Pour mieux illustrer ces constats, nous nous sommes intéressés à trois cas de villes du Sud, à savoir : Istanbul en Turquie, Rio de Janeiro en Brésil et quelques villes marocaines. Cela est justifié par le rapprochement observé entre les processus de

gentrification par le tourisme dans leurs centres villes historiques et celui de la Médina de Marrakech ainsi que par la similitude des logiques, des mécanismes et des aspirations les ayant motivés.

a- Cas d'Istanbul, Turquie :

L'exode rural à partir des années 1950 vers les grandes villes turques comme conséquence des changements structurels dans l'agriculture et l'industrie a entraîné l'émergence des bidonvilles dans la périphérie des métropoles en Turquie (Günes, 2015, p.81). Ce mouvement s'accroît avec le déplacement interne des populations du Sud-est du pays à partir des années 1980, en raison du conflit entre le PKK et l'armée turque (Keyder, Caglar, 2005, 127).

Avec l'amélioration des niveaux d'éducation et de revenu de populations urbaines, et la mise en place d'une politique urbaine en réponse à des impératifs du marché, à partir des années 1980 et 1990, la ségrégation devient visible dans les métropoles et des ensembles résidentiels sécurisés sont apparus dans les centres-villes (ibid.1).

Ainsi, à Istanbul<sup>26</sup>, dès le début des années 2000, le gouvernement local a adopté des stratégies pour promouvoir l'image de la ville comme centre régional économique, culturel et touristique, et les grands projets de construction y occupent une place importante. Dans cette vision, la réhabilitation du centre-ville selon les besoins des touristes et des classes moyennes et aisées se trouve au cœur des préoccupations. La ville se positionne ainsi comme première destination touristique en Turquie<sup>27</sup>.

Le processus de gentrification à Istanbul a commencé dans les années 1980 à Kuzguncuk, Ortako"y et le Bosphore, quartiers situés en dehors du centre-ville. Puis, dans les années 1990 à Beyo"lu, l'un des quartiers populaires de la ville tout au long de son histoire (Ergun<sup>28</sup>, 2004, p. 400). Depuis le début de 2000, il a également été observé dans la péninsule historique d'Istanbul (ibid).

Selon la même source, ce processus est initié par des architectes et des artistes

---

<sup>26</sup> Istanbul est une grande ville turque à cheval entre l'Europe et l'Asie, séparée par le détroit du Bosphore. Sa vieille ville reflète les influences culturelles des nombreux empires qui ont régné sur Istanbul (romain, byzantin, ottoman). (Yoann Morvan et Sinan Logie, Istanbul 2023, Éditions B2, 2014, p. 7).

<sup>27</sup> Classement Triadvisor et guide-evasion.fr, 2017.

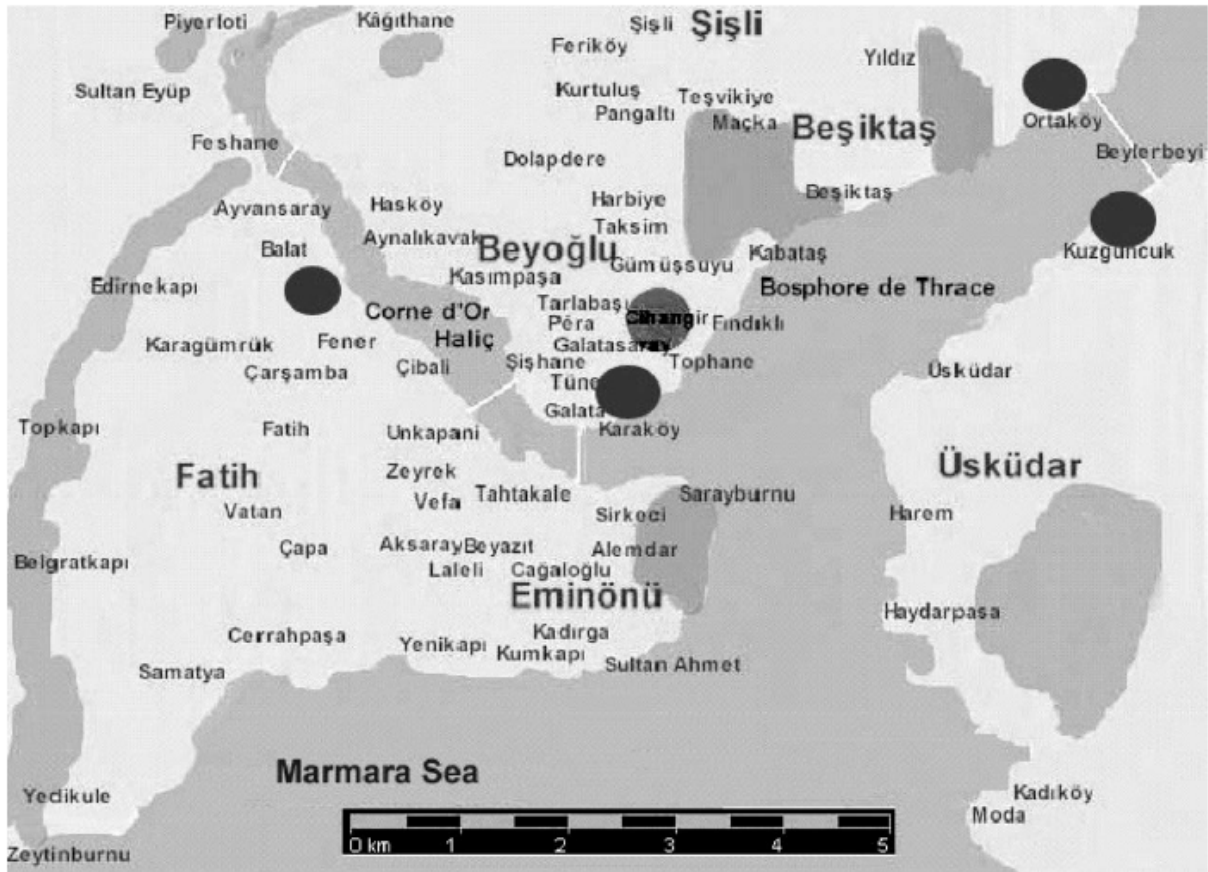
<sup>28</sup> ITU Faculty of Architecture, Department of Urban and Regional Planning Taskısla,Taksim, 80191, Istanbul, Turkey.

en particulier. Depuis, les bâtiments à valeur historique dans la région sont rénovés et sont soit utilisés à des fins résidentielles (Kuzguncuk, Cihangir), soit transformés en structures commerciales, de loisirs, d'hébergement touristique, en galeries d'art ou en ateliers (Ortako'y, Tu'nel, Galata) (ibid.).

En règle générale, le processus de gentrification à Istanbul a démarré par des tentatives individuelles avant de se développer à la suite de l'augmentation des prix du foncier et des loyers des bâtiments. Des entrepreneurs ont acheté, restauré et vendu ou loué plusieurs bâtiments historiques (Keyder, Caglar, 2005, 127). Plusieurs associations locales se sont mobilisées pour contrer ou faire face à ce phénomène (Islam T., 2002).

Le processus de gentrification à Istanbul suit un modèle similaire à celui d'autres pays du sud. Il a commencé dans les années 1980 grâce au développement politique et économique de la Turquie et au classement de la ville comme patrimoine de l'Unesco en 1985. Cependant il s'est d'abord observé dans les résidences des zones éloignées du centre-ville historique (le Bosphore) puisqu'il est l'un des endroits les plus précieux d'Istanbul en termes d'emplacement et de vue. Enfin, la gentrification à Istanbul a jusqu'ici pris place dans des zones précédemment occupées par des étrangers ou par des groupes minoritaires (migrants des régions rurales de la Turquie), (ibid.). (figure 5).

Finalement, à Istanbul, on est en présence des deux dynamiques simultanées : le poids des investissements individuels des années 1980- 1990, d'une part, et d'autre part l'intervention des pouvoirs publics pour transformer les anciens quartiers (rom de Sulukule, (Ilkuçan, 2004 ; Tait, 2008)) à partir des années 2000.



**Figure 5:** Gentrification areas of Istanbul.

Source: Nilgun Ergun, ITU Faculty of Architecture, Istanbul, Turkey, 2004.

#### b-Rio de Janeiro, Brésil :

Les villes brésiliennes s'articulent autour d'une mosaïque de logements populaires, rarement conformes à la législation en vigueur (favelas) (Chétry, 2010, p. 5). Les favelas sont associées aux segments marginaux par opposition aux segments intégrés. Cette vision dualiste de la ville a toujours fait partie de l'imaginaire commun en Brésil. Ces habitants sont perçus comme des citoyens de seconde classe et forment une catégorie sociale spécifique : « L'habitant des favelas est, par principe, pauvre et exclus », (ibid).

Rio de Janeiro est l'ancienne capitale fédérale du Brésil, le berceau de la première favela et capitale de l'État éponyme. Désignée sous le nom de Rio, elle est la deuxième plus grande ville du Brésil après São Paulo. Avec ses 6,1 millions d'habitants intra-muros (communément appelés Cariocas) et 12,62 millions dans l'aire urbaine,



Rio de Janeiro est l'une des métropoles les plus importantes du continent américain<sup>29</sup>. Cette ville a été marquée, tout le long de son histoire, par de fortes inégalités, qui furent renforcées au cours du XXème siècle lorsque le Brésil s'est urbanisé et s'est industrialisé de façon accélérée (ibid).

Après la dictature (Borius, 2010), qui dura de 1964 à 1985<sup>30</sup>, le Brésil s'est doté en 1988 d'une nouvelle Constitution, qui permit de faire d'énormes progrès économique et urbain. Dans le domaine plus spécifique du droit à la ville, une place importante a été dédiée à la politique urbaine, qui selon le rapport 2010 de l'ONU sur l'habitat, fait du Brésil le premier pays à inclure le Droit à la Ville dans sa Constitution<sup>31</sup>.

Raquel Rolnik (cité par Borius, 2010) affirme que le modèle de développement urbain brésilien est en crise, et avec lui son modèle d'occupation du territoire. Rio de Janeiro l'illustre parfaitement. D'un côté des enclaves résidentielles, protégées et sécurisées, abritant des logements formels et de qualité, et de l'autre les favelas composés d'espaces informels et précaires.

Dans son article publié en 2010, Borius estime que parmi les facteurs expliquant cette situation : d'une part, une politique de logement social qui a généré un déficit de logement (7.2 millions d'unités) immense, et d'autre part une planification urbaine subordonnée aux intérêts privés du marché immobilier (envahi par l'investissement touristique), à la recherche de toujours plus de profit, qui a généré un nombre de logements vides (Borius, 2010).

La fragilité du pouvoir public et la spéculation immobilière commandent très souvent la production de l'espace urbain, orienté davantage sur le produit de luxe (ibid.). Les pauvres peuvent alors habiter là où la terre est bon marché (c'est-à-dire bien souvent là où c'est irrégulier). L'IBGE<sup>32</sup>, l'INSEE<sup>33</sup> brésilien, estimait en 2000 à plus de 40% le nombre de domiciles urbains irréguliers, soit environ 16 millions de

---

<sup>29</sup> [www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2017/default.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2017/default.shtm)

<sup>30</sup> Borius. Rio de Janeiro olympique : murs tropicaux, favelas et gentrification. (Axe III, Symposium 13). Independencias - Dependencias - Interdependencias, VI Congreso CEISAL 2010, Jun 2010, Toulouse, France.

<sup>31</sup> UN-HABITAT, State of the world's cities 2010/2011: bridging the urban divide, Londres, Earthscan, 2008 (cité par Borius, 2010)

<sup>32</sup> Institut brésilien de géographie et de statistiques

<sup>33</sup> Institut National de la statistique et des études économiques, Brésil.

familles (Rolnik, 2008)<sup>34</sup>. En 2010, l'Institut Pereira Passos<sup>35</sup> a comptabilisé 1020 favelas, représentant près de 20% de sa population, soit plus d'un million de personnes.

Ainsi, la gentrification est fortement observée à Rio. Selon Borius, (2010), les premières favelas sont construites à partir de ce phénomène. Cette ville inégalitaire, tant au niveau de la répartition des revenus de ses habitants, que dans la répartition de l'espace entre ses habitants les plus riches et les plus pauvres (ibid.) voit à la fin du XIXème siècle et au début du XXème siècle, la mise en place d'une politique hygiéniste. Cette politique a débouché sur la destruction des habitations collectives occupées par les plus pauvres pour laisser place à une réforme urbaine de revalorisation du centre-ville (Licia do Prado, 2005).

Le développement économique et touristique impulsé par l'organisation de méga-événements tels que la COP1 en 1992, la coupe du monde de 2014, les JO de 2016 ont intensifié la gentrification des quartiers historiques. Par conséquent, des murs ont été construits autour de certaines favelas, des Unités de Police Pacificatrice (UPP) ont été implantées au sein de favelas dominées par le trafic de drogue. Ainsi, plusieurs quartiers et zones historiques sont rénovés, transformés en grands quartiers résidentiels, de divertissement et de tourisme.

Le professeur et écrivain brésilien Lopes parle d'un chaos urbain dû à la forte spéculation immobilière (Lopes, 2010)<sup>36</sup>. Selon lui : « *Les villes, s'inscrivant dans ces agendas internationaux et ayant l'ambition de Rio de Janeiro, observent un sérieux contrôle sur l'espace public, réservé avant tout aux touristes, aux élites et au capital transnational, au détriment d'un usage populaire, social, interculturel, communautaire, et pourquoi pas alternatif de cet espace* ».

En guise de synthèse, le développement du tourisme au Brésil accéléré par les méga-événements organisés a donné naissance à une forte gentrification par le tourisme à Rio de Janeiro. Ce phénomène a créé une dualité entre des lieux sûrs et fortement valorisés où se concentrent des touristes et des riches, et des lieux marginalisés et violents occupés par une population pauvre. Les murs en construction autour de certaines favelas, la division de la population locale, la mise en place des Unités de Police Pacificatrice... (Rolnik, 2008) sont toutes des formes de changements

---

<sup>34</sup> Cité par Borius, 2010.

<sup>35</sup> Organisme rattaché à la Mairie de Rio de Janeiro et responsable de la planification urbaine

<sup>36</sup> cité par Borius, 2010

socio-spatiaux dû à un processus de gentrification initié par des spéculateurs immobiliers et motivé par la production d'un espace urbain orienté davantage sur le produit touristique de luxe.

### c- Villes marocaines :

La recherche sur la question de la gentrification dans les Médinas marocaines est encore à ses débuts. Cependant, quelques articles scientifiques publiés dans l'ouvrage « *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)* » par Centre Jacques-Berque, Rabat en 2012 (édité en 2013), ont étudié les dynamiques spatiales liées au processus de gentrification dans les villes anciennes du royaume. L'ouvrage est rédigé par une équipe de chercheurs et universitaires marocains et étrangers (12 auteurs) et présente huit témoignages et entretiens réalisés avec des intellectuels, des acteurs associatifs et d'autres.

En plus de la Médina de Marrakech, objet de notre recherche, leurs travaux parlent des Médinas marocaines comme Fès, Salé ou Essaouira, investies par les pouvoirs publics et qui présentent également des formes de gentrification touristique. L'ouvrage montre à quel point les acteurs privés et le cadre de l'économie mondialisée (le tourisme, les modes de vie transnationaux, les flux de capitaux) ont été des éléments déclencheurs de la mise en valeur des Médinas (en tant que centre-villes), et de leur requalification partielle (Kurzac-Souali, 2012, p. 285).

Les effets induits par la gentrification sur les modalités spatiales dans les Médinas marocaines s'étendent à de larges domaines qui dépassent le strict phénomène démographique de remplacement de résidents pauvres et, plus rarement, de classes moyennes (ibid.). Plusieurs constatations sont relevées : les investissements et l'arrivée de nouvelles populations redynamisent les Médinas, les fonctions socio-économiques sont réajustées, les centres anciens d'architecture traditionnelle connaissent une revitalisation de leur tissu économique, et la fonction résidentielle est revalorisée voire transformée par les nouvelles pratiques des habitants.

Depuis les années 1990, les Médinas marocaines sont rapidement prises par le phénomène de la gentrification. Ainsi, les Médinas sont « en chantier » du fait des nombreux travaux engagés par les gouvernements. Selon Kurzac-Souali (2012), cette impression était particulièrement forte au milieu des années 2000 avec le pic des achats immobiliers.

L'intérêt porté pour les Médinas suite aux différents classements de l'Unesco (Fès (1981), Marrakech (1985), Meknès (1996), Tétouan (1997), Site archéologique de Volubilis (1997), Essaouira (2001), Ville portugaise de Mazagan (El Jadida) (2004), et tout récemment Rabat (2012))<sup>37</sup>, associé à un dynamisme économique large, a généré plusieurs transformations de l'espace et du bâti, une revalorisation du foncier, une réhabilitation du bâti ancien et dégradé et une réévaluation sur le marché. Tous ces indicateurs confirment l'évolution de ces espaces anciens en quartiers *gentrifiés*.

Ainsi, des travaux importants sont réalisés dans plusieurs Médinas dont une bonne partie sont effectués par les nouveaux investisseurs privés afin de réhabiliter et valoriser leur achat : « *Les Médinas de Marrakech, d'Essaouira, de Fès mais aussi les Oudayas (Rabat) sont ainsi ponctués par les chantiers qui empiètent souvent sur l'espace du derb (impasse/ ruelle) par la multiplication des échafaudages et des étayages en bois, des amas de gravats et de matériaux et le va-et-vient des corps de métiers et des carossa (remorques à bras)* » Kurzac-Souali (2012).

Les quartiers anciens des Médinas marocaines sont devenus des pôles économiques et culturels nouveaux aux centres et au sein des grandes agglomérations marocaines. De plus, le développement de la culture est un trait important du dynamisme social et économique dans les Médinas. Les pouvoirs publics, les instances internationales, les artistes, les entrepreneurs et quelques mécènes utilisent la Médina comme lieu de festivités ou pour des activités à caractère culturel. Elle demeure, de ce fait, un espace de création contemporaine et de manifestations culturelles portées par des nouveaux résidents étrangers ou marocains (Coslado, McGuinness, 2012).

D'autre part, la gentrification des Médinas marocaines a favorisé le développement du tourisme et de la culture dans ses espaces : « *Les activités de loisir, de villégiature et de culture accentuent des mouvements de populations, plus hétérogènes, dans ces centres anciens : touristes, anciens habitants, nouveaux occupants et propriétaires, natifs et étrangers de nationalités variées, retraités et actifs, pauvres et riches* » Kurzac-Souali (2012). Ainsi, 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 (figure 6).

---

<sup>37</sup> Site web officiel de l'Unesco, [whc.unesco.org](http://whc.unesco.org).

Par ailleurs, l'impact des nouvelles populations installées dans les Médinas a encouragé une revitalisation économique de leurs quartiers. Les retombées en termes d'emplois et de réappropriation du bâti ancien à des fins commerciales sont évidentes : transformation de la vie commerciale et économique par l'émergence de nouveaux marchés, création d'emplois, réhabilitation des lieux patrimoniaux et mise en valeur des sites historiques (Escher et Petermann, 2012).



**Figure 6** : Incursion de l'activité commerciale et mise en tourisme de l'espace résidentiel en Médina : exemple du quartier Bani Antar à Essaouira (rue Laalouj et rue Touahen). Kurzac-Souali (2012)

Finalement, à la lumière des exemples étudiés, nous pouvons dire que la gentrification touristique des centres historiques dans les villes du Sud émane d'un processus de mondialisation, de stabilité politique et de développement économique des pays. Si la notion de « gentrification », apparue et développée à Londres, explique pertinemment les changements observés dans des villes du Nord telles que les villes anglaise, française, belge ou autres<sup>38</sup>, elle est indéniable que son emploi est aussi pertinent pour le cas des villes du Sud surtout lorsqu'elle est reliée au tourisme comme forme de réinvestissement des espaces urbains et patrimoniaux.

A l'instar d'Istanbul, de Rio De Janeiro et de quelques villes marocaines (Fès et Essaouira principalement), la valorisation de la Médina de Marrakech repose fortement sur l'activité touristique. Cependant, l'évolution de ses espaces historiques ne suit pas toujours le même cheminement du fait que le mouvement de revitalisation des quartiers populaires repose principalement sur des « particuliers » et des étrangers et non sur l'Etat (Cf. chapitre 3).

Pour mieux expliciter l'impact de la gentrification par le tourisme dans le cas de Marrakech, nous pensons qu'il est important de suivre un cadre méthodologique bien construit fondé sur une démarche hypothético-déductive alliant les approches sociale, historique et socio-économique. Cela s'inscrit dans l'optique de comprendre les dynamiques et les enjeux autour du développement des riads-maisons d'hôtes comme unité d'étude reflétant l'apport de la mise en tourisme et en patrimoine des espaces intramuros sur les mutations physiques et sociales que connaît la Médina.

---

<sup>38</sup> « *Gentrification et droit à la ville* », extrait d'un entretien avec Anne Clerval publié dans La revue des livres n°5 en mai 2012, juillet 2018. Petite collection *Marseille contre la rénovation urbaine*.

### Section 3 : Cadre méthodologique, approches et méthodes d'analyse.

Notre recherche privilégie une démarche hypothético-déductive. Ses résultats sont présentés et développés sur trois plans : premièrement, une analyse de type historico-géographique de la genèse et de la transformation de l'espace de la Médina ; deuxièmement, une analyse de type institutionnel des politiques publiques relatives au tourisme, au patrimoine, à l'urbanisme et à l'habitat ; troisièmement, une analyse des pratiques et des perceptions des acteurs directement impliqués dans la fabrication matérielle et symbolique de l'espace de la Médina et dans la mise en tourisme de son patrimoine domestique.

Nous nous penchons donc, dans un premier temps, sur l'étude des facteurs historico-géographique et politique ayant favorisé l'attractivité nationale et internationale de Marrakech sur le plan urbain et touristique. Cette attractivité, devenue extrêmement visible au début des années 2000, justifie la très forte augmentation de la demande pour accéder à un bien immobilier dans sa Médina et se trouve à l'origine de la transformation de ses maisons traditionnelles en RMH. Cela a participé à générer un mouvement de mise en valeur du patrimoine local intramuros et à l'instauration de lois visant la réglementation et le cadrage de l'activité touristique et de l'hébergement au sein des RMH.

Dans ce contexte de développement du secteur de tourisme et des RMH à Marrakech, notre thèse examine ensuite les pratiques et les discours des professionnels de l'hébergement touristique et de l'urbanisme, des touristes, des habitants locaux vivant dans l'enceinte de la Médina et ceux l'ayant quitté pour aller s'installer dans les nouveaux quartiers de la ville. Ces discours et pratiques se révèlent être le résultat d'une construction sociale, conséquence – entre autres – de la succession des politiques du tourisme et du patrimoine mises en œuvre depuis l'indépendance du Maroc.

Le travail se poursuit en identifiant les dynamiques créées autour du patrimoine domestique de la Médina et les modifications engendrées sur le bâti et sur les caractéristiques sociale et démographique au sein de ses quartiers intramuros où se côtoient, en effet, des Marrakchis, des Marocains provenant d'autres villes du Maroc et du monde ainsi que des Européens.

## I. Méthodologie de la recherche :

### 1. Approches et démarche : Géographie sociale et démarche hypothético-déductive

Afin d'analyser le corpus et comprendre les différents processus de mise en tourisme des habitations de la Médina, nous avons opté pour une approche pluridisciplinaire relevant de la géographie sociale. En effet, le postulat de la géographie sociale repose sur le fait que l'espace, la ville en l'occurrence, est avant tout une production sociale qui n'obéit pas toujours aux mêmes règles. Dans ce sens, Françoise Choya<sup>39</sup> souligne dans un article publié dans le catalogue de l'exposition<sup>40</sup> « Ville, art et architecture en Europe 1870–1993 » (1994) que la ville est le résultat de processus complexes en disant : « *On sait que la ville est un phénomène trop complexe pour être pensée en termes de chaînes causales simples : elle met en jeu des faisceaux de détermination engagés dans des boucles de rétroaction* » (Choya, 1994)<sup>41</sup>. De là, l'historienne critique la vision trop simpliste qui considère que seuls les concepteurs techniques et politiques conçoivent et fabriquent la ville.

L'idée de l'étude de la ville et de son développement doit, ainsi, passer par une analyse qui embrasse la diversité des acteurs urbains, et de leurs logiques, et qui les met en interaction tout en dépassant un dualisme classique individu/société qui se limitait aux acteurs collectifs (administration, entreprises...) d'un côté ou aux acteurs individuels de l'autre. Parallèlement, la plupart des travaux réalisés sur la notion de production urbaine mettent l'accent « *sur deux opérateurs qui sont considérés séparément et qui se confondent avec deux approches distinctes de l'urbain : une approche « par le haut », souvent consacrée aux faits « des institutions » (États, bailleurs de fonds...), et de leurs dispositifs (les politiques urbaines) ; et une « approche par le bas » qui se focalise sur le rôle des « citoyens ordinaires » par le biais de leurs pratiques citadines* » (Berry-Chikhaoui, Deboulet, 2000).

Dès lors, l'approche que nous avons adoptée dans la thèse tâche de concilier le singulier et le pluriel. Nous nous inspirons des travaux réalisés par M. Lussault qui

---

<sup>39</sup> Françoise Choay, née le 29 mars 1925 à Paris 1, est historienne des théories et des formes urbaines et architecturales. Elle était professeur aux universités de Paris-I et Paris-VIII. URL ; <https://www.iau-idf.fr/amenagement-et-territoires/francoise-choay-historienne-de-larchitecture-et-de-lurbanisme.html> (Consulté le 20 avril 2019)

<sup>40</sup> Tenue au musée d'Art moderne du Centre Pompidou en 1994 (Paris).

<sup>41</sup> Cité par Elsa Coslado, 2015.



considère que « *l'individu et le social sont chacun pour l'autre une ressource, le social étant un cadre configurant l'action dont l'émancipation s'avère toujours possible* » (Lussault, 1996), des études de M. de Certeau (1990), lequel attribue à « l'homme ordinaire des arts de faire », mais également des auteurs tels que Jacques Lévy, Michel Lussault ou Guy Di Meo (2000), qui considère l'individu comme « un pivot essentiel de l'analyse des espaces élaborés » (Cité par Coslado, 2015).

Pour notre cas d'étude, l'individu – représenté par le nouveau propriétaire étranger de la maison traditionnelle et par l'habitant local – est un acteur principal des transformations sociales et spatiales de la Médina de Marrakech. En même temps, notre postulat suppose le rôle conjoint des États et des institutions mondiales dans la fabrication urbaine. Cela nous conduit à parler d'une co-production de la ville et nous impose de « combiner holisme et individualisme » (Delpeuch, 2008, p. 14). Nous tentons, donc, de saisir les interactions entre les deux polarités de l'urbain et de dépasser la dichotomie des recherches – fabrication de la ville « par le haut » versus sa production et son appropriation « par le bas ».

D'autre part, sur le plan méthodologique, nous avons recouru à la démarche hypothético-déductive qui peut être comprise comme une « *opération mentale consistant avant tout à prendre pour point de départ une proposition ou un ensemble de propositions de portée universelle (ou du moins générale) dont on tire une hypothèse ou un ensemble d'hypothèses portant sur des cas particuliers* » (Gauthier, 1986)<sup>42</sup>. Cette démarche adopte la formule ABC du « syllogisme » qui opère en ayant pour but d'attirer « une conséquence (C) à partir d'une règle générale (A) et d'une observation empirique (B). (Tableau 1).

---

<sup>42</sup> Cité par Nunez Moscoso. 2013, pp.57-80.

<b>Démarche de recherche</b>	<b>Phase /Prémisse</b>	<b>Syllogisme déductif</b>
<b>Théorie/Hypothèse</b>	Règle	A. Tous les hommes sont mortels
<b>Étude empirique</b>	Cas	B. Tous les Grecs sont des hommes
<b>Validation/Invalidation</b>	Résultat	C. Tous les Grecs sont mortels

**Tableau 1.** La déduction et sa démarche (Moscoso, 2013).

Ainsi, cette démarche cherche à valider le travail scientifique à travers un ordre méthodologique composé de trois phases : la théorie et l'hypothèse, l'étude empirique et la validation ou invalidation des hypothèses. Le tableau 2 présente une synthèse de l'opérationnalisation et les objectifs de chacune d'elles.

<b>Démarche déductive</b>	<b>Opérationnalisation</b>	<b>Objectif</b>
<b>Théorie/Hypothèse</b>	Cadre théorique a priori	Poser une relation théorie-empirie
<b>Étude empirique</b>	Méthodologie en fonction à la théorie et en adéquation au contexte empirique	Trouver des indicateurs de la relation
<b>Validation/Invalidation</b>	Interprétation et argumentation à faveur de l'hypothèse/théorie	Prouver que l'hypothèse/théorie est consistante

**Tableau 2 :** Opérationnalisation de la démarche déductive (Moscoso, 2013).

Suivant cette démarche nous tentons d'affirmer ou d'infirmer les trois hypothèses formulées au tout début de cette recherche et qui concernent l'interaction entre les deux phénomènes « tourisme » et « patrimoine » dans la Médina de Marrakech, le rôle de l'individu (touriste, nouveau propriétaire étranger et habitant local) d'un côté et de l'Etat et des institutions mondiales d'un autre, et enfin les dynamiques socio-spatiale créés autour des RMH. Pour cela, nous avons effectué une

étude empirique mixte (qualitative et quantitative) afin de révéler les données nécessaires pour une meilleure compréhension des processus de transformation du paysage urbain et social au sein de la Médina.

## **2. Les méthodes de recherche**

La méthode mixte permet au chercheur de mobiliser aussi bien les avantages du mode quantitatif que ceux du mode qualitatif. Cette conduite aide à maîtriser le phénomène dans « toutes » ses dimensions puisque les deux démarches ne s'opposent pas mais se complètent.

### **La méthode quantitative :**

Pour la méthode quantitative, elle procède à l'analyse de données par le recours à la quantification. Elle est jugée objective par de nombreux chercheurs car elle est indépendante de la personnalité de l'analyste et de ses jugements. Loubet del Bayle (2016) ajoute que « lorsque l'on dispose de données quantitatives sur les caractères ou les variables à étudier, on peut recourir au calcul des corrélations, qui permet d'arriver à des résultats plus précis et d'étudier non seulement l'association des variables mais aussi leurs variations concomitantes » (Cité par Samlak, 2017, p.14).

Ce type de recherche consiste à décrire, à expliquer, à contrôler et à prédire en se fondant sur l'observation de faits et d'événements. Cette méthode s'appuie sur des instruments ou techniques de recherche quantitatives de collecte de données dont en principe la fidélité et la validité sont assurées (ibid). Elle aboutit à des données chiffrées qui permettent de faire des analyses descriptives, des tableaux et graphiques, des analyses statistiques de recherche de liens entre les variables ou facteurs, des analyses de corrélation ou d'association, etc.

Dès lors, la méthode quantitative permet d'établir des conclusions statistiquement significatives sur une population en étudiant un échantillon représentatif qui comprend tout individu correspondant à la description du groupe étudié. Si l'échantillon est choisi correctement, il sera statistiquement identique à la population et les conclusions peuvent être déduites à la population (Creswell, et al. 2003).

La recherche quantitative est généralement l'un des deux types : expérimentales ou descriptifs.

La recherche descriptive mesure l'échantillon à un moment dans le temps et

décrit simplement la démographie de l'échantillon. Bien que ce ne soit pas considéré comme un exercice statistiquement difficile, une bonne description des variables aide le chercheur à évaluer la production statistique dans le contexte approprié (De Vaus, 2001).

La recherche expérimentale teste l'exactitude d'une théorie en déterminant si la variable indépendante (contrôlée par le chercheur) provoque un effet sur la variable étudiée (Campbell et al. 1963).

Dans notre cas, l'étude des nouvelles logiques spatiales adoptées dans les RMH dans l'ancien centre urbain de Marrakech nécessitent des enquêtes quantitatives par le biais de questionnaires adressés aux propriétaires locaux et étrangers. L'objectif est de décrire et d'analyser les opérations de reconstruction et de restauration des habitations traditionnelles transformées en RMH ainsi que les modifications architecturales apportées à leurs composantes.

### **La méthode qualitative**

Loubet del Bayle (2016) précise que la méthode qualitative ne procède à aucune quantification. Son souci est de rechercher la signification aussi bien évidente qu'implicite et repose souvent sur un fondement rationnel. Autrement dit, la démarche qualitative vise généralement des éléments clés de l'enquête et se contente de recueillir des données qui touchent le fond de la problématique pour procéder ensuite à une généralisation relative. Elle cherche aussi à découvrir le côté dissimulé de l'enquête par le biais d'une politique de proximité avec les enquêtés.

Dans la démarche qualitative, le chercheur part d'une situation concrète comportant un phénomène particulier qu'il ambitionne de comprendre et non de démontrer, de prouver ou de contrôler. Il veut donner sens au phénomène à travers ou au-delà de l'observation, de la description de l'interprétation et de l'appréciation du contexte et du phénomène tel qu'il se présente. Cette méthode recourt à des techniques de recherche qualitatives pour étudier des faits particuliers (études de cas, observation, entretiens semi-structurés ou non-structurés, etc.). Le mode qualitatif fournit des données de contenu, et non des données chiffrées (Guy Roger et Kouassi 2010)

Dans notre cas, la démarche qualitative, par observation, les relevés de terrain, l'exploitation analytique des sources secondaires et l'entretien semi-directif permet de récolter des informations sur les représentations des habitants, des touristes, des propriétaires étrangers et des acteurs locaux autour de la Médina et des RMH, ainsi

que sur les transformations démographiques et les niveaux de « co-habitation » entre les étrangers et les locaux au sein des quartiers de la Médina.

## II. Outils des méthodes d'analyse

Nous avons utilisé des outils méthodologiques qui constituent trois étapes essentielles : l'observation pour la phase de reconnaissance du terrain, les questionnaires codés par le logiciel SPSS pour la méthode quantitative et les entretiens semi-directifs analysés à l'aide du logiciel Eramuteq pour la méthode qualitative. Ainsi, cette enquête de terrain exige le respect de plusieurs critères qui favorisent le bon déroulement du travail tels que l'équipement matériel, le choix des informateurs, les techniques de présentation du questionnaire et de réalisation des entretiens semi-directifs. (Figure 7)

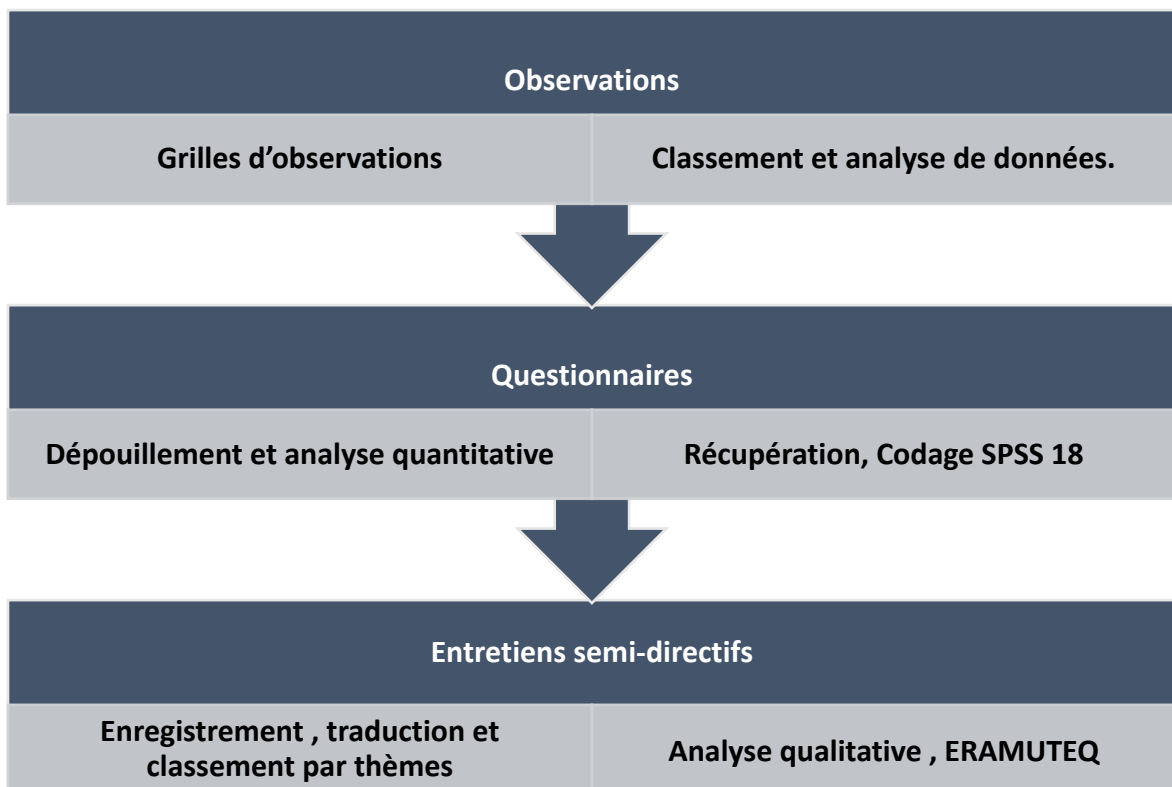


Figure 7 : Outils méthodologiques de l'enquête.

## **1- Observation et relevés de terrain**

Dans le cadre de cette recherche, nous avons procédé à l'observation sous différentes manières : l'observation directe, statique et participative, ainsi que les relevés de terrain. Chacune permet de relever différents types d'information.

### **Les relevés de terrain**

Dans une recherche qui étudie l'espace (la Médina) comme lieu d'interactions entre plusieurs acteurs, il s'agit de prendre connaissance des différents aspects qui le composent et de relever les différents éléments qui le caractérisent et l'identifient. À ce titre, les relevés de terrain constituent une première étape de l'observation. Ils permettent de caractériser les lieux dans leur matérialité, leur morphologie, leurs agencements, leurs rôle social et économique. En somme analyser la scène avec les éléments qui participent aux dynamiques spatiales afin de faire le lien entre la matérialité du lieu et les manifestations sociales et économiques qui s'y déroulent.

Les relevés de terrain ont consisté à déterminer les espaces résidentielles au sein de la Médina, la localisation des structures d'hébergement (RMH), les services touristiques etc. Cela nous permettra de définir les actions et les interrelations qui décrivent le développement du tourisme au sein de la Médina et l'état du patrimoine domestique afin de comprendre sa mise en tourisme.

### **L'observation directe :**

Il s'agit d'observer les acteurs présents sur la scène et de voir comment ils y évoluent, et leurs interactions avec l'espace résidentiel de la Médina. Ainsi, l'interaction n'est pas uniquement dans la relation interindividuelle, elle est aussi prise en compte à travers les relations individus- espace.

L'espace de coprésence est observé ici dans deux dimensions. La première se réfère à l'espace matériel pris comme « un ensemble de -sites- reliés entre eux par une définition commune de la situation » (Beaud et Weber, 2003, p. 330). Elle se rapporte à la « scène sociale » de Goffman où l'espace est considéré en tant que tel et où l'on observe le jeu des acteurs. La deuxième concerne des interactions sociales au sein de la Médina comme espace partagé entre plusieurs sujets différents (autochtones, résidents, touristes, etc).

Nous avons effectué trois types d'observation : l'observation statique, l'observation mobile et l'observation participante. La première consiste à se

positionner dans un lieu et à observer le cheminement des sujets (touristes, habitants et propriétaire de RMH) et permet de mettre à l'épreuve la représentation des lieux et leur attractivité. Les critères retenus pour choisir ces stationnements sont divers : il s'agit d'observer les parcours des sujets et de voir les interactions et les formes qu'elles prennent. Pour cela, nous nous sommes concentrés sur les sites touristiques tels que le quartier des tanneurs, les teinturiers, les ferblantiers, etc. L'observation mobile consiste à suivre les touristes, les habitants et les propriétaires de RMH dans la Médina. Cela permet de relever leurs cheminements tout en profitant de leurs impressions, de leurs remarques, de leurs opinions, et d'observer leurs comportements et leurs attitudes selon les lieux où ils hébergent ou traversent. Quant à l'observation participante, elle est définie par Bogdan et Taylor (1975) comme une recherche caractérisée par une période d'interactions sociales intenses entre le chercheur et les sujets, dans le milieu de ces derniers. Ainsi, nous avons pu grâce à un réseau d'amis de rentrer en contacts avec une dizaine de sujets et d'accéder à plusieurs RMH, *raids* et *dars* traditionnels ayant gardé leurs structures architecturales originelles. Cette expérience nous a permis d'être dans le quotidien des habitants, des résidents étrangers et des touristes séjournant dans les RMH et de collecter systématiquement des données relatives à nos pistes de recherche.

## **2- Le questionnaire comme outil de la méthode quantitative :**

Notre enquête quantitative est réalisée auprès des raids -maisons d'hôtes de la Médina de Marrakech. Elle vise à étudier les mutations architecturales opérées suite à la mise en tourisme des habitations et la redéfinition d'une nouvelle organisation de leur espace. Cette partie de notre étude cherche à interroger les processus de fabrication des RMH et de mise en tourisme des habitations de manière à montrer dans quelle mesure les dynamiques touristiques participent à la construction des territoires touristiques. Elle présente les résultats du traitement et d'analyse d'une centaine de questionnaires collectés et analysés par le biais du logiciel d'analyse statistique SPSS.

### **Création du questionnaire**

À partir de la littérature se rapportant aux maisons d'hôtes et à la lumière des observations menées, des items ont été créés qui concernent la taille des RMHS, leurs emplacements géographiques au sein de la Médina, la nature de leurs activités touristiques, leurs capacités d'hébergement et les transformations architecturales qui y

sont effectuées. Le questionnaire comporte 43 questions réparties sur les 9 rubriques suivantes (les variables sont précisées en Annexe 1) :

Identification du RMH

Création

Localisation/ Emplacement géographique

Description extérieure du bâtiment

Description intérieure du bâtiment

Végétation et eau

Personnel

Services proposés

Transformations apportées

Le questionnaire a été pré-testé puis administré une première fois sur 10 RMH à Bab Doukala. Le choix de ce quartier, portant le nom de la porte Bab Doukala, est justifié par le nombre important de RMH (des deux catégories confondues) qu'il abrite (159 RMH en 2016)<sup>43</sup> et par son accessibilité du fait de sa situation géographique au nord de la Médina. Ont été obtenues 10 réponses dont 8 exploitables qui ont été analysées à l'aide de IBM SPSS44 Statistics (version 25). Ensuite, le questionnaire a été administré auprès d'un échantillon plus large composé de plus de 200 RMH.

#### **Administration du questionnaire :**

Il a été choisi de recourir à deux modes d'administration ; un questionnaire en ligne et un autre en face à face. Au début de l'opération, nous avons opté pour le questionnaire en ligne qui permet de donner lieu à une abondante littérature (Gurney, Chambers et Grant, 2004) et d'économiser du temps et de l'argent. Sheehan et McMillan (1999) estiment que, dans une enquête menée à la fois par voie postale et par courriel, les réponses arrivent en moyenne en 11,8 jours dans le premier cas et en 7,6 jours dans le second. Sheehan et Hoy (1999) affirment que le coût d'une enquête en ligne représente entre 5 et 20 % du coût d'une enquête papier. Et plus l'échantillon interrogé est important, plus le coût diminue (Watt., 2000)]. Bachmann, Elfrink et

---

<sup>43</sup> Statistiques officielles du ministère du tourisme, 2017.

<sup>44</sup> Signifiant, Statistical Package for Social Sciences. Il s'agit d'un logiciel spécialement conçu pour les analyses statistiques en sciences sociales



Vazzana (1996) prétendent que les répondants font preuve de plus de franchise dans leurs réponses à un questionnaire en ligne. Quant au taux de réponse, il se situerait au même niveau pour des enquêtes par voie postale et par courriel (ibid. ; Schaefer et Dillman, 1998).

Cependant, ce mode a très vite montré ses limites dans notre terrain de recherche. Au bout de trois mois d'essai, nous n'avons pas pu recevoir plus de 28 réponses exploitables. La réactivité des dirigeants des RMH n'était pas à la hauteur de nos attentes. Nous avons, donc, été contraints de procéder au deuxième mode d'administration à savoir des enquêtes en face à face à travers des questionnaires en papier. Malgré l'énergie et le temps que ce mode nous a pris, 93 questionnaires ont été remplis pendant les quatre mois qui ont suivi.

#### **Outils d'analyse statistique :**

Pour traiter les données collectées, nous avons opté pour le logiciel d'analyse statistique IBM SPSS. L'analyse statistique des données a pour but de vérifier si les hypothèses de notre recherche sont validées ou non. La première étape de cette analyse consiste à créer une matrice de données SPSS en reproduisant tous les éléments (variables, groupe, indicateur, quotas) de notre questionnaire. La deuxième étape est l'analyse uni-variée, bi-variée et multivariée des données. Elle donne des éléments de réponse à une ou plusieurs questions impliquant la mise en relation d'un grand nombre de variables (plus de deux) à partir de techniques statistiques et graphiques mises en œuvre par le logiciel informatique.

#### **Représentativité de l'échantillon :**

Pour la première phase d'administration, les adresses électroniques des propriétaires de maison d'hôtes ont été fournies par les services de la délégation du tourisme à Marrakech (2016). Pour la deuxième phase, nous avons remis le questionnaire (en papier) en mains propres aux responsables des RMH. Pour certains gérants marocains, ne communiquant pas en français, une version arabe du questionnaire leur a été fournie pour faciliter la compréhension et le remplissage du formulaire (voir annexe 2).

Au début, plus de 200 courriels qui ont été envoyés à des propriétaires de

maisons d'hôtes se situant toutes en Médina intramuros. Ils comportaient un lien vers un site Internet pour compléter le questionnaire. Ensuite, nous avons contacté directement plus de 150 responsables de RMH, répartis sur l'ensemble des quartiers de la Médina.

Au final, c'étaient 121 questionnaires collectés jusqu'en mars 2018, dont 100 exploitables. Les questionnaires administrés par courriers électroniques en représentaient 18 tandis que ceux collectés directement étaient au nombre de 82. Le nombre de questionnaires collectés est représentatif puisqu'il avoisine les 10% d'un nombre total de RMH officiels estimé à 1215 (2016).

### **3- Cadre qualitatif de recherche :**

Dans ce projet de recherche, notre unité d'analyse s'articule autour des riads-maisons d'hôtes de la Médina de Marrakech. Le choix d'une étude de cas répond à une stratégie de recherche « idiographique », qui cherche à comprendre un phénomène dans son contexte, plutôt que de chercher à établir des lois générales. L'objectif en est donc l'optimisation de la compréhension du phénomène (Gagnon, 2005). Elle vise à décrire en profondeur le phénomène et analyser les relations entre l'individuel et le social (Anadon, 2006).

Nous avons interviewé trois catégories de personnes. Procéder à cet échantillonnage diversifié émane de notre volonté d'étudier les différents contextes social, culturel et économique qui gèrent le rapport aux RMH en Médina de Marrakech selon des systèmes de valeurs, des visions et des représentations sociales diverses.

#### **Population cible et terrains d'enquêtes :**

Notre population cible est à la fois large et cosmopolite. Elle est composée de trois catégories d'enquêtés :

Catégorie 1 : Propriétaires et/ou gérants de RMH.

Catégorie 2 : Autochtones et anciens habitants de la Médina (ayant vendu leurs habitations pour aller s'installer dans la ville extra-muros).

Catégorie 3 : Touristes-clients des RMH, touristes, agents immobiliers, professionnels du tourisme, acteurs publics et associatifs.

La liste de nos enquêtés est cependant restée ouverte à toute personne ayant accumulé une connaissance (scientifique ou populaire) sur notre sujet. De plus, nous

avons fait appel à une technique d'échantillonnage non probabiliste. Il s'agit de saisir les sujets de notre population cible qui sont disponibles. Cette technique d'échantillonnage est la plus pratique pour notre travail de terrain et la plus adaptée à nos moyens.

Afin d'assurer une meilleure représentativité de l'ensemble de la population cible, nous l'avons regroupée en plusieurs échantillons théoriques répartis sur l'ensemble des quartiers de la Médina. Nous avons essayé de décrire notre population afin d'expliquer notre position face aux individus laissés de côté pendant le processus de sélection et aussi ceux surreprésentés dans notre échantillon.

### **La collecte des données par entretien semi-directif :**

Nous choisissons de procéder par entretien semi-directif, appelé parfois entretien compréhensif, ou entretien approfondi centré. Les nuances existent, mais l'esprit reste le même : un entretien d'une durée longue, s'inspirant d'une base de thèmes à aborder, mais restant très souple et flexible. Comme le rappellent trois spécialistes des représentations sociales, Moliner, Rateau et Cohen-Scali, dans leur ouvrage sur la pratique des études de terrain : « c'est probablement dans les entretiens individuels que les représentations sont les plus accessibles car c'est là qu'elles jouent pleinement leur rôle » (Moliner et al., 2002, p.25)

Les auteurs rappellent les trois intérêts majeurs du recueil des discours par entretiens, pour le chercheur en représentations sociales. D'abord, la temporalité de l'entretien permet d'accéder in vivo aux représentations sociales d'un groupe, au moment de l'étude. Ensuite, le contrôle puisque l'entretien donne au chercheur la possibilité d'obtenir des productions discursives de l'interviewer directement utilisables, orientées sur son thème de recherche. Enfin, la singularité, dans le sens que l'entretien permet de collecter des informations personnalisées, où s'expriment des points de vue et des émotions propres à l'individu. C'est la mise en perspective globale des discours qui permettra ensuite, dans un deuxième temps, de retrouver des éléments du contexte social commun (Moliner et al., 2002, p. 52)

### **Les étapes du déroulement d'un entretien :**

Pour le déroulement des entretiens, nous avons suivi une démarche claire et simple. Concrètement, au début de chaque entretien, nous commençons par l'explication de l'objectif de l'étude et ses intérêts, l'importance des réponses, une présentation sommaire de différents axes de l'entretien, l'usage que nous allons faire des données et la démarche de déroulement de l'entretien. De surcroît, l'anonymat des réponses a été proposé à chaque acteur.

Les interviewés devraient avoir la liberté de choisir la date, l'horaire et le lieu. L'idée étant de créer toutes les conditions confortables pour le bon déroulement de l'entrevue. De fait, les lieux d'entretien étaient variables. De plus, pendant les entretiens, les interviewés avaient la liberté de s'exprimer sur les axes proposés. Notre intervention se limitait à orienter les propos vers des éléments manquants. Pour Kaufmann (1996), il faut laisser l'informateur préserver son unité, sa cohérence, tout en l'encourageant aussi à analyser ses tensions internes. Le but était aussi de créer de la connivence, l'envie de parler.

En ce qui concerne la langue adoptée, les entretiens se sont déroulés majoritairement soit en l'arabe ou en français. L'enregistrement des entretiens s'est fait par un enregistreur électronique avec l'accord de chaque acteur. En somme, la durée moyenne des entretiens variait entre une demi-heure et une heure. Néanmoins, nous soulignons que dans quelques cas de touristes (Danois, Anglais...), l'échange s'est déroulé plutôt en anglais. Au cours de l'enquête, chaque axe de la grille appelle de nouvelles informations qui peuvent ou non amener de nouvelles questions. Nous avons veillé à combler activement les zones d'incertitude de notre étude.

### **La retranscription :**

Pour éviter l'accumulation des retranscriptions et le travail fastidieux qui en découle, nous avons retranscrit les entretiens au fur et à mesure de leurs réalisations. La retranscription s'est faite intégralement en français. Dans le même ordre d'idées, chaque entretien a fait l'objet d'un premier travail d'organisation, permettant d'établir une présentation du touriste, la date, l'horaire, le lieu de rencontre ainsi que les propos recueillis et répartis selon les différents axes de la grille. Ensuite, nous avons entamé la phase d'analyse en tâchant d'établir le sens le plus précis, le plus étroit, et le plus strict des propos recueillis.

### **La grille d'entretien :**

La grille devait permettre à « des sujets » variés de s'exprimer et de faire part de leurs représentations et leurs expériences. Autrement dit, elle devait refléter l'hétérogénéité culturelle et linguistique de nos informateurs. Jean-Claude Kaufmann (1996) soutient que « la meilleure question n'est pas donnée par la grille : elle est à trouver à partir de ce qui vient d'être dit par l'informateur » (Kaufmann, 1996).

De surcroît, la construction de notre grille d'entretien (Cf. Annexe 3) comporte plusieurs axes sous forme de questions ouvertes. Elle est toutefois souple et retrace l'ensemble des construits introduits dans les hypothèses. Cette grille est composée de trois axes de questions.

#### **Axe 1 : Récit de vie, rapport à la Médina et au RMH et représentation autour de la mise en tourisme du patrimoine domestique :**

Cet axe est dédié à la compréhension du rapport des répondants à la Médina de Marrakech et aux RMH. Nous en déduirons les nationalités des répondants, l'historique de leur installation en Médina et les motivations du choix du RMH comme structure d'hébergement touristique.

Une focalisation sera accordée aux stéréotypes avancés par les interviewés et comment ils organisent leur propres identifications ou inclusions au système de valeurs et croyances des groupes qui forment la population locale. Il est aussi question d'observer comment les stéréotypes permettent de gérer les flux incessants d'informations afin de donner un sens à la réalité perçue sur la Médina de Marrakech et sur les RMH.

Cet axe sera mobilisé aussi pour comprendre le regard porté par l'interviewé sur la Médina et ses habitations, le patrimoine bâti, et la mise en tourisme des habitations anciennes.

#### **Axe 2 : Logiques des restaurations et transformations des habitations en RMH.**

Cet axe présente des informations sur les logiques qui guident la reconstruction, la restauration et des réaménagements effectués sur les habitations de la Médina pour les transformer en RMH.

#### **Axe 3 : Vie sociale et cohabitation en Médina**

Cet axe présente des éléments de réponse sur la coexistence sociale entre la population locale et les étrangers dans la Médina. Il tente, entre autres, de montrer l'effet de la gentrification des quartiers centraux de Marrakech sur la transformation

démographique et les rapports de voisinage entre ses habitants et résidents actuels.

## Conclusion du chapitre 1 :

Ce chapitre a fait le tour de quelques concepts clés de notre état de l'art qui s'articulent autour de trois phénomènes en forte liaison avec l'organisation socio-spatiale contemporaine des villes anciennes ; le tourisme, le patrimoine et la gentrification. Nous avons tenté d'adopter une approche par comparaison à travers des exemples de villes mondiales pour mieux cerner l'évolution de ces concepts et maîtriser leur mode d'application dans le cas de la Médina de Marrakech comme destination touristique et centre-historique urbain.

Nous avons conclu qu'à l'instar des autres villes du monde, la relation entre le tourisme et le patrimoine dans la Médina de Marrakech est forte. La mise en tourisme et la patrimonialisation de ses lieux sont deux phénomènes parallèles qui se sont presque produits en même temps (à partir des années 1980). La mondialisation, le classement comme patrimoine mondial par l'Unesco, le développement politique du pays et l'intérêt porté à la Médina par les étrangers (résidents et touristes) sont les premiers facteurs ayant favorisé la mise en valeur de ses espaces historiques. Ainsi, la gentrification dans ses quartiers intramuros trouve sa source dans ces mêmes paramètres.

Si sa première utilisation est bien en Europe, la notion de gentrification par le tourisme apparaît souvent pertinente pour les villes du Sud, dont notamment celle de Marrakech. Nous avons vu que la valorisation des centres anciens dans ces villes, est souvent reliée aux « touristes » et à l'activité touristique dans sa forme collective et organisée qui génère du profit. L'évolution des espaces historiques marocains diffère sensiblement de celle de plusieurs villes du sud, car ce sont des particuliers qui sont à l'origine du mouvement de revitalisation des quartiers populaires et non l'Etat (Cf. chapitre 3).

Afin d'analyser le corpus et comprendre les différents processus de mise en tourisme des habitations de la Médina, nous avons opté pour une démarche hypothético-déductive de type qualitatif et quantitatif. Dans notre cas d'étude, il s'agit d'une recherche empirique mixte (qualitative et quantitative) à partir des hypothèses prédéfinies et qui concernent le dialogique tourisme-patrimoine dans la Médina et dans ses *dars* et *riads*. Ainsi, cette démarche cherche à valider le travail scientifique à travers un cheminement méthodologique suivant trois phases : la théorie et l'hypothèse, l'étude empirique et la validation ou invalidation des hypothèses.





## Chapitre 2 : Des origines et genèses de la Médina de Marrakech et de son habitat traditionnel.

### Introduction :

L'étude des spécificités urbaines de la Médina, l'organisation architecturale de son habitat traditionnel, son fonctionnement, sa place et son rôle dans la sphère de la vie sociale et économique des habitants nous interpelle à plus d'un égard sur ses origines comme ville arabo-amazigho-musulmane et sur les processus d'évolution de son espace à travers le temps. Ce volet de l'étude repose sur une série d'approches historique, géographique, socioculturelle et esthétique.

La « Médina », étymologiquement la ville (*Madina*), devenue la ville arabe par opposition à la ville européenne (Robert, 2011) est un cadre urbain et une structure sociale. Pour celle de Marrakech, le cadre urbain est marqué d'une empreinte religieuse structurante (le paysage visuel et sonore des mosquées) ; sa trame urbaine est un enchevêtrement de ruelles hiérarchisées et fonctionnelles à vocation commerciale, artisanale ou résidentielle (Deverdun, 1959). Sa structure sociale est caractérisée traditionnellement par la répartition des lieux, par un habitat domestique introverti, et par une mixité sociale au sein des quartiers appelés les *derbs*<sup>45</sup> ou *Houma*<sup>46</sup> (Kurzac-Souali, 2005, p.467-478).

La Médina est un espace culturel fort. Pour ses habitants, c'est une façon de vivre, un rythme et une ambiance reflétant une identité locale vieille de presque dix siècles. Comme toute ville, elle est un lieu de production de valeurs symboliques et culturelles (Lahbil Tagemouati, 2001). La religiosité des lieux, la proximité entre voisins, l'intimité préservée par des maisons repliées sur elles-mêmes, l'effervescence des artères commerciales et artisanales font d'elle une ville historique remarquable.

Dans ce chapitre, nous allons analyser le processus de formation et d'évolution spatiale de la Médina de Marrakech et de son habitat traditionnel à travers quelques exemples de villes islamiques arabes. Il regroupe trois sections distinctes qui tentent de relire l'histoire de la Médina depuis sa création en 1070 par les Almoravides jusqu'en 1912, année marquant le début du protectorat français.

---

<sup>45</sup> *Le derb* est une impasse résidentielle semi-privée.

<sup>46</sup> *La houma* désignait « quartier » dans l'arabe dialectal marocain.

La première section présente des éléments de définition de la Médina arabo-musulmane (en général) et de ses caractéristiques et fonctions. La seconde, est une étude de la genèse de la Médina de Marrakech et des transformations qu'a connues son espace urbain au fil des différentes dynasties l'ayant gouvernée. La troisième section traite l'histoire de l'organisation architecturale de la maison à cour intérieure comme étant la principale forme d'habitation tout en mettant l'accent sur le développement du modèle *riad*.

## Section 1. La Médina arabo-musulmane : Définition, caractéristiques

### et fonctions.

#### I. La Médina : Éléments de définition et origines :

##### 1- Essai de définition et terminologie :

Le terme « Médina » est souvent employé pour désigner la ville arabe, la ville islamique ou encore la ville arabo-musulmane. Sa définition est complexe car il n'existe pas un seul facteur qui explique l'origine de la ville, mais une combinaison de beaucoup d'éléments (naturels, économiques, sociaux, militaires, de défense et religieux), (Deverdun, 1959). Lanchet Walter s'interroge dans un article publié en 2003 dans *Les Annales de la recherche urbaine* : « *Qu'est-ce que donc une « Médina ? À cette question, peu d'auteurs ont le souci de donner une réponse. Pour ce faire, il est d'usage académique de traduire le terme « Médina » par « ville » qualifiée de « arabo-musulmane », « islamique » ou d'« orientale »* (Lanchet, 2003, p.161). Le mot « Médina », par conséquent, fait apparaître à l'esprit une quantité infinie d'images différentes, il est donc dans l'intérêt de notre travail d'adopter différentes approches historique, socioculturelle, architecturale, économique, et géographique.

L'évolution des espaces urbains dans le monde arabo-musulman et le contraste entre la structure de l'ancienne ville et les dimensions des quartiers extra-muros, notamment dans les premières décennies du 20<sup>ème</sup> siècle, ont produit ambiguïté et confusion autour de ses villes traditionnelles et de leurs structures. Pour Quentin Wilbaux (2001, p. 8) « *Marrakech est un parfait exemple de l'apparente anarchie de la structure de ces villes traditionnelles. Désordre de la forme et du plan, que ne semble pourtant justifier aucune particularité du terrain* ». Dès lors, ces Médinas se sont considérées comme une forme urbaine locale, totalement différente de la ville occidentale.

Attesté dès le XVIII<sup>ème</sup> siècle, notamment par le Dictionnaire de Trévoux<sup>47</sup>, le nom Médina a été employé pour désigner certaines villes d'Espagne telles que Medina Del Campo, Medina de Pomar, Medina de Rioseco et Medina-Sidonia. Le dictionnaire *Le Grand Robert* (2017), définit la « Médina » comme : « la partie

---

<sup>47</sup>Dictionnaire de Trévoux, sur le site web du Centre national de ressources textuelles et lexicales, consulté en 2016.

Musulmane d'une ville (opposée à la ville européenne) spécialement en Afrique du nord et au Maroc ». Cette définition paraît davantage précise et déterminante mais restrictive, singulièrement euro-centrée et qui fait supposer que la Médina est une particularité du Maghreb. De plus, cet espace est identifié seulement quand il est comparé à la ville européenne.

Les dictionnaires arabes présentent plusieurs définitions au terme « Médina (مدينة) ». Pour le dictionnaire « *Almaany Aljamii* » (2017), le nom provient du verbe « *Madana* » signifiant héberger, et par extension la Médina désigne (المَصْنَرُ الجَامِعُ ، تَجْمَعُ سَكَّانِي يَزِيدُ عَلَى تَجْمَعِ الْقَرْيَةِ ) soit un groupement de population, plus grand que celui d'un village, entouré et séparé par un rempart (مَصْنَر) . Dans d'autres dictionnaires arabes, le nom « Médina » ou *al-madina* est équivalent à la grande ville, signifiant : « une agglomération dense d'habitants, et un ensemble de bâtiments et rues, consacrée à des activités non agricoles [ . . ] », il signifie aussi « tout ce qui est urbain face à ce qui est rural ».

*Le Dictionnaire Général de la Langue espagnole* dans sa troisième édition corrigée en 1978 définit la : « Médina [comme] ville arabe ». Ce dictionnaire présente ainsi le mot « Médina » comme équivalent au terme « ville ». Cela démontre toute l'ambiguïté, surtout quand on dit *Médina arabe*. D'autre part, dans les nouveaux dictionnaires de la langue espagnole, la Médina n'est pas l'équivalent de la ville mais plutôt un quartier différent ou l'ancienne partie arabe de la ville et cela à notre considération est à son tour une définition imprécise.

Nous estimons que les définitions données à la « *Médina* » par les dictionnaires européens la considérant comme synonyme de « ville arabe » manquent de précision. D'abord, le référentiel islamique est tout sauf marginal dans tout essai de définition de la « Médina ». Dans ce sens, Deverdun (1959) souligne que la Médina arabe, comme elle est aujourd'hui, n'aurait pas existé sans ces références islamiques. Par ailleurs, une grande partie des villes arabes ont été levées selon des normes et des théories dérivées de la culture islamique, dont celle de Marrakech (Wilbaux, 2001, 330). De surcroît, la qualification « arabe » exclut d'autres modes urbains de la même genèse et morphologie telles que la Médina persane, la Médina nord-africaine, la Médina amazighe, la Médina andalouse, la Médina du Moyen-Orient.

Le changement de signification de la Médina remonte au XIXème siècle avec

les mouvements de colonisation qu'ont connus l'Afrique et le Moyen-Orient par les puissances européennes. Il est motivé par l'apparition des nouveaux modes d'urbanisation à l'époque coloniale ayant créé deux structures urbaines opposées : le quartier ancien, où se logeait la population locale, et le quartier nouveau dit européen (Cas de Guéliz pour Marrakech). Ainsi, l'utilisation quotidienne du mot Médina a fait croire qu'il s'agissait d'un espace urbain traditionnel. Les centres de recherche (surtout français) ont choisi d'utiliser le terme Médina pour se référer aux vieux espaces urbains nord-africains.

Avec la colonisation européenne et la création des « villes nouvelles » en juxtaposition avec l'ancienne Médina, le mot « Médina » a changé de signification. Ce n'est dorénavant utilisé que pour désigner la ville historique, la vieille ville, la ville traditionnelle, ou même « la ville indigène ». Ainsi, la Médina n'était considérée qu'un lieu d'échange commercial traditionnel avec les zones rurales avoisinantes qui la nourrissaient et cela se justifiait par l'importance des souks qui occupaient une grande partie d'une Médina.

Il convient d'indiquer que malgré la similitude entre les villes arabomusulmanes, chaque catégorie de ces villes a ses aspects urbains locaux et ses caractéristiques propres qui reflètent l'ingéniosité de chaque communauté musulmane mettant en avant les spécificités géographiques de chaque région. Les Médinas sont les espaces urbains du passé, généralement entourés d'enceintes. Elles se caractérisent par une mixité d'activités humaines et forment un espace de concentration des fonctions résidentielle, économique, sociale et culturelle. De nos jours, elles se présentent comme des « villes historiques » ; un espace limité, inclus dans le tissu urbain, mais définissent une partie de la mémoire collective de la ville.

## **2- Des origines de l'organisation spatiale de la Médina, ville arabomusulmane :**

Concevoir un schéma type de la ville musulmane a toujours préoccupé de nombreux chercheurs scientifiques. Dans ce sens, nous avons deux courants contradictoires. Le premier est conduit par les premiers orientalistes tels que Dickinson et Grunbaum (1987) qui considèrent que la ville islamique est le fruit de l'arbitraire en référence à la ville gréco-romaine. Pour ce courant, la ville islamique est

énigmatique et sans aucun effort esthétique. Elle n'est qu'un ensemble chaotique de rues tortueuses, de voies sans issue. L'absence de façades ouvertes et d'éléments attrayants est souvent la règle. Le second courant d'analyse, en opposition au premier est représenté principalement par l'école française d'Alger, par les travaux des deux orientalistes français Marçais (1872-1965) et Sauvaget (1901-1950) (Biget et Hervé, 1995). Il considère que l'Islam est principalement une religion urbaine qui a donné naissance à une civilisation dont l'essence ont été ses villes.

**a- Premier courant : Dickinson et Grunebaum (1987).**

Le géographe R. Dickinson<sup>48</sup> (1985) estime : « *Les villes islamiques n'ont aucun type d'organisation [...]. Ces centres urbains, de structure chaotique, de maisons sans aucun type d'aménagement, les rues pleines de vie, varient de largeur et de direction, [...] les structures sont labyrinthiques, impossible de déchiffrer même, avec un plan, de sorte qu'ils soient développés comme règlements paysans, sans aucune classe moyenne organisée et sans aucune idée de planification autorisée* » (Ekhtiar et al., 2011). Selon lui, Léon Brunschvicg (1869 - 1944) en faisant référence à la ville gréco-romaine se demande comment l'ancienne ville romaine d'aspect ouvert, régulier et bien conçu avait pu être transformée, sur ce dernier lieu, dans une ville islamique avec des rues tortueuses et compliquées, d'aspect labyrinthique, de maisons renfermées, des allées ombragées et plusieurs recoins secrets (ibid.).

Gustave Grunebaum<sup>49</sup> (1958), dans sa tentative pour comparer la ville islamique avec la ville gréco-romaine, est arrivé aux mêmes conclusions. Dans son article *The structure of the Muslim town* (la structure de la ville musulmane), il avance que la ville islamique manque d'un statut propre et d'éléments urbains et n'a pas des conditions pour se considérer comme ville avec une communauté autonome de citoyens (Biget et Hervé, 1995).

En résumé, pour ce courant, la ville dans le monde musulman est critiquée à plusieurs reprises par son caractère fragmenté et son organisation physique

---

<sup>48</sup> William Richard Dickinson (26 octobre 1931 - 21 juillet 2015) était professeur émérite de géoscience à l'Université de l'Arizona et membre de l'Académie nationale des sciences des États-Unis (www.nytimes.com. N.Y. Times. 10 May 1992. Retrieved 23 November 2018).

<sup>49</sup> Gustave Edmund von Grunebaum est un historien et arabisant autrichien né le 1er septembre 1909 à Vienne (Autriche) et décédé le 27 février 1972 à Los Angeles (USA). Son nom complet est Gustav Edmund Ritter von Grünebaum. Il est célèbre notamment pour avoir contribué à la rédaction de l'Encyclopédie de l'Islam.

désordonné. Selon cette direction, les musulmans ont été incapables de planifier un espace urbain évolué puisque la ville islamique n'est qu'un ensemble de rues tortueuses et d'impasses. Elle considère les Médinas comme des villes mystérieuses, obscures et sans empreinte esthétique.

**b- Deuxième courant : Marçais<sup>50</sup> (1872-1965) et Sauvaget<sup>51</sup> (1901-1950).**

La doctrine classique de l'orientalisme sur la ville musulmane et l'urbanisme musulman considère que tout phénomène apparaissant dans la civilisation des pays musulmans est conditionné par l'Islam en tant que religion englobante et fondatrice dans tous les aspects de la vie des populations intéressées (Biget et Hervé, 1995). Ainsi, les historiens orientalistes Marçais (1928) et Sauvaget (1934, 1949) présumant que l'Islam, étant principalement une religion urbaine, a donné naissance à une civilisation dont l'essence ont été ses villes. Dans un article de 1928, William Marçais a introduit pour la première fois plusieurs concepts tels que le discours de la prière du vendredi dans la grande mosquée qui reflète la nécessité d'une union urbaine pour la survie de la religion (ibid.).

Dans les années 1930 et 1940, Jean Sauvaget a étudié les Médinas du Moyen-Orient telles que Alep, Damas et Lattaquia, expliquant leur genèse à partir de la transformation de l'urbanisme gréco-romain dans les anciennes villes conquises par les musulmans. Il affirme qu'à l'arrivée de l'Islam, les palais et les mosquées des nouveaux conquérants ont progressivement remplacé les temples et les églises. La division en districts le long des lignes ethniques ou religieuses serait produite principalement de l'anarchie qui a suivi la chute du califat, lorsque les liens de la solidarité de voisinage ont été renforcés en raison de l'insécurité générale (Sauvaget, 1949)<sup>52</sup>.

Dans cette tentative d'identifier les éléments physiques de la ville typique musulmane, William Marçais la décrit comme une ville formée par une grande

---

<sup>50</sup> William Ambroise Marçais est un orientaliste arabisant français, né en 1872 à Rennes, décédé en 1956 à Paris. (Comité des travaux historiques et scientifiques, Institut rattaché à l'École nationale des chartes [en ligne], URL : <http://cths.fr/an/savant.php?id=103143>)

<sup>51</sup> Jean Sauvaget (Niort, 27 janvier 1901 - Cambo, 5 mars 1950), orientaliste et historien français, professeur au Collège de France. Une partie importante de son activité a été consacrée à mettre en valeur les traces impressionnantes de l'urbanisme antique encore visibles dans l'organisation moderne des villes arabes. (Louis Robert, « Jean Sauvaget (1901-1950) », *Revue historique*, 76e année, t. CCVII, janvier-mars 1952, p. 173-184.)

<sup>52</sup> Cité par Biget et Hervé, 1995.

mosquée du vendredi avec un *suq* (*souk*), entouré par une série de hammams ou bains publics. Dans deux articles écrits en 1940 et 1957, Georges Marçais, a adopté la position selon laquelle l'Islam est le principal élément définissant cette planification. Il a identifié trois qualités physiques propres de la ville islamique : la différenciation entre des quartiers commerçants et résidentiels, la ségrégation de quartiers résidentiels en accord avec le facteur ethnique, la hiérarchie des commerces dans le souk, en mettant les métiers nobles et propres autour de la mosquée.

Il est important de souligner que le politologue et universitaire Abu-Lughod<sup>53</sup> (1987) indique que tous les exemples utilisés par Marçais et Sauvaget concernent seulement les villes du Maghreb. Cependant, la forme physique de la ville islamique typique établie par les deux chercheurs, a été adoptée par la majorité des recherches qui ont étudié ces régions. Ces travaux ont été donc le premier pas dans la construction d'une image mentale ou un archétype de la ville musulmane.

Les écrits de Roger Le Tourneau (1957) et de Jacques Berque représentent une continuité de la tradition établie par Marçais et Sauvaget. Le travail de Le Tourneau (1949) sur Fès, a constitué une autre tentative d'identifier une morphologie générale de la ville musulmane basée sur un concept de recherche progressive. Quant à Berque, il a cité trois types d'éléments principaux : la mosquée du vendredi, le marché, et les bains publics. Il a parlé également des fonctions de la ville en tant que terrain pour l'échange et le commerce.

Cette morphologie de la ville sera adoptée par d'autres chercheurs de différentes disciplines. Par exemple, Nader Ardlan et Laila Bakhtiar (1973), deux architectes iraniens qui ont construit un schéma de la ville islamique en considérant que la forme de ville musulmane est semblable à la structure cosmique. Selon eux, l'ordre général de la ville islamique serait très strictement la mosquée et le *suq* : « *Dans l'idéal musulman, le palais du calife est construit dans un point singulier de l'espace près de la mosquée, créant ainsi le centre des échanges spirituels et politiques. On établit ainsi la ligne du bazar et les autres bâtiments publics khans et qaysarias qui constituent le centre des échanges matériels* » (Montel, 2016).

Heinz Gaube (1979) a étudié les villes islamiques et considère que la Médina avait quatre fonctions principales. Premièrement, l'autorité gouvernementale qui est

---

<sup>53</sup> Ibrahim Abu-Lughod (arabe : إبراهيم أبو لغد), né le 5 février 1929 à Jaffa et mort le 23 mai 2001 à Ramallah, est un politologue et universitaire palestino-américain.



représentée par le palais ou la citadelle ; deuxièmement, la vie religieuse et intellectuelle représentée par les mosquées et les *madaris* (écoles) ; troisièmement, l'échange économique qui a eu lieu dans les souks, *qaysarias* et les caravansérails. Finalement, la population urbaine qui occupait les quartiers résidentiels.

Wirth (1982)<sup>54</sup> proposait cinq caractéristiques qui différencient les villes islamiques de l'antiquité classique précédente et l'Europe médiévale :

1) La loi musulmane concernant l'urbanisme est beaucoup plus flexible que celle de l'Occident et de la réglementation classique.

2) La prolifération de *derbs* ou culs de sac sont consciemment planifiées.

3) Les parcelles comprenant des maisons à cour centrale concernent également des bâtiments publics comme les madrasas, mosquées et fondouks.

4) La division en quartiers différenciés par des critères ethniques et / ou religieuses.

5) Le souk, qui serait le seul apport original de l'Islam, puisque toutes les autres fonctionnalités étaient déjà présentes dans l'Orient ancien pour de nombreux siècles avant. Wirth (1982) a conclu qu'il serait plus approprié de parler de « ville de l'est » que « ville islamique ». Pour lui, l'expansion de l'Islam a contribué de manière décisive à la diffusion de ce genre de ville, apparu au début dans l'Orient ancien, puis partout dans le monde musulman.

En 1988, un autre travail clé dans la littérature moderne sur l'urbanisme islamique a été publié sous le titre *Crisis in the built environment. The case of the muslim city* (Crise de l'environnement bâti : étude de cas de la ville musulmane), par J. Akbar. L'auteur montre que, contrairement aux villes musulmanes contemporaines où l'Etat a le pouvoir ultime sur les territoires, les propriétaires et les usagers exerçaient, autrefois, le contrôle de l'espace urbain avec une intervention minimale des autorités. Le travail d'Akbar pourrait être placé dans la ligne des autres auteurs tels que B. S. Hakim (1986) ou J. P. Van Staevel (1995, 2000) qui adoptent une approche d'analyse de la formation des villes de la première période à partir des codes, des lois et des particularités des différentes écoles juridiques dans la planification urbaine.

Dans ce sens, l'architecte et urbaniste García-Bellido (1999) a proposé une interprétation générative de la morphogenèse de la ville islamique et aborde la

---

<sup>54</sup> Wirth (E.), « The Middle Eastern City: Islamic City? Oriental City? Arabian City? », Lecture given at Harvard University, 1982, p. 9. Cité par J.-L. Biget et J.-C. Hervé, 1995.

problématique des villes islamiques en critiquant les interprétations dominantes qui mettent l'accent sur les aspects morphologiques (rues irrégulières et impasses), et qui parfois rapportent ce fait à l'absence de vision publique claire. Pour lui, le recours aux principes juridiques du droit musulman est fondamental pour comprendre la ville islamique. García-Bellido cite l'exemple de la mosquée en tant qu'élément central dans l'organisation urbaine de la ville musulmane et celui des règles de conduite qui sont basées sur les principes fondamentaux de respect pour le droit du voisin et la cohésion de la communauté (Cressier, 2009).

Dans ce sens, le plan de la ville de Fès à l'époque Idrisside (IX-IV siècles) présenté dans l'article<sup>55</sup> d'Aurélien Montel (2016) (figure 8) montre comment l'organisation des premiers noyaux de quartiers tourne autour des deux mosquées Al Qarawiyyine et Al Andaloussiyyine qui représentent ici deux éléments centraux de l'organisation urbaine de cette ville arabo-musulmane.



**Figure 8** : Fès à l'époque Idrisside (IX-IV siècles).  
Source : Montel, 2016.

En résumé, définir l'origine, l'organisation spatiale et la conception d'un

<sup>55</sup> Aurélien Montel, « Les Banū Tha‘laba, une famille andalouse à Fès (iii/ixe-ive/xe siècle) », Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée [En ligne], 140 | Décembre 2016. URL : <http://journals.openedition.org/remmm/9505>

schéma-type de la Médina a toujours été un exercice compliqué. Plusieurs paramètres historique, culturel, économique et politique doivent être mobilisés pour mieux cerner le terme « Médina » dans son contexte arabo-musulman. Nous avons dégagé deux courants de recherche contradictoires ; le premier considère la Médina comme un espace désordonné ne suivant aucune logique d'organisation, tandis que la deuxième tente de l'assimiler à travers les fonctions de ses différents lieux (mosquée, souk, palais...). Nous présentons dans le tableau suivant (tableau 3), une synthèse des évolutions des courants de recherche sur les origines de l'organisation spatiale des Médinas :

Auteurs	Définition et caractéristiques
<b>1-Dickinson et Grunebaum (1987)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ville islamique n'est qu'un ensemble désordonné de rues tortueuses et d'impasses.</li> <li>- Les Médinas sont des villes mystérieuses, obscures et sans empreinte esthétique avec des rues tortueuses et compliquées, d'aspect labyrinthique, de maisons enfermées, des allées ombragées et plusieurs recoins secrets</li> </ul>
<b>2-Marçais (1872-1965) et Sauvaget (1901-1950)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Islam est principalement une religion urbaine.</li> <li>- La ville est formée par une grande mosquée du vendredi avec un suq (souk), entouré par une série de hammams ou bains publics.</li> </ul>
<b>3-Roger Le Tourneau (1957) et de Jacques Berque</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ville arabo-musulmane a une logique d'organisation basée sur trois types d'éléments principaux : la mosquée du vendredi, le marché, et les bains publics.</li> </ul>
<b>4-Heinz Gaube (1979)</b>	<p>La Médina avait quatre fonctions principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1- L'autorité gouvernementale du palais ou la citadelle.</li> <li>2- La vie religieuse et intellectuelle représentée par la mosquée.</li> <li>3- L'échange économique dans les souks, <i>qaysarias</i> et les caravansérails.</li> <li>4- La population urbaine qui occupait les quartiers résidentiels.</li> </ul>
<b>5-Wirth (1982)</b>	<p>Cinq caractéristiques qui différencient les villes islamiques de l'antiquité classique précédente et l'Europe médiévale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) La loi musulmane concernant l'urbanisme est beaucoup plus flexible que celle de l'Occident et de la réglementation classique.</li> <li>2) La prolifération de derbs ou culs de sac sont consciemment planifiées.</li> <li>3) Les parcelles comprenant des maisons à cour centrale concerne également des bâtiments publics comme les madrasas, mosquées et fondouks).</li> <li>4) La division en quartiers différenciés par des critères ethniques et / ou religieuses.</li> </ul>

	5) Le souk.
<b>6-J. Akbar En 1988 B. S. Hakim (1986) ou J. P. Van Staevel (1995, 2000)</b>	Les acteurs principaux de l'organisation de la ville arabo-musulmane sont bien ses premiers propriétaires et ses usagers qui exerçaient, autrefois, le contrôle ultime de l'espace urbain loin de l'autorité de l'Etat. Ce dernier ne s'est imposé que bien après (villes musulmanes contemporaines).
<b>7-García-Bellido (1999)</b>	La ville islamique est organisée suivant une vision publique claire. Cerner sa morphogenèse nécessite le recours aux principes juridiques du droit musulman. Les règles de conduite sont basées sur les principes fondamentaux de respect pour le droit du voisin et la cohésion de la communauté.

**Tableau 3 :** Tableau synthétique de quelques courants de recherche sur les origines et la morphologie de la Médina.

## **II. La Médina de Marrakech : Fondements et caractéristiques urbaines.**

A la lumière de ce que nous avons avancé, nous pouvons souligner quelques fondements et caractéristiques d'ensemble de la Médina de Marrakech, terrain de notre recherche.

### **1-La Médina de Marrakech : Principaux fondements.**

Selon Wilbaux (2001, pp. 10-11), cet espace garde toujours les éléments urbains constitutifs d'une ville islamique et semble être l'une des rares fondations de l'Islam : « *Les historiens semblent unanimes, dit Wilbaux, Marrakech a été fondée à la fin du XIème siècle sur un site vierge. Il s'agit donc d'une des rares créations urbaines de l'Islam* » (2001).

Quatre fondements principaux seront mis en avant dans cette étape de la recherche ; l'Islam comme religion principale de Almoravides (fondateurs de la ville), la centralité comme mode d'organisation spatiale, la spécialisation et la privation des espaces.

Le premier trait est que la Médina de Marrakech appartient au monde de l'Islam. Il s'agit de l'une des rares villes arabo-musulmanes créées par les musulmans. La majorité de ces dernières notamment celles de l'Afrique du Nord se sont en effet développées sur des implantations antérieures, romaines puniques ou phéniciennes (Wilbaux 2001, p. 330).

Ceci se traduit dans le noyau historique de la ville par une organisation spatiale

particulière qui peut se lire encore dans les tissus urbains intra-muros : une structure radioconcentrique, rôle central de la Grande Mosquée de **La Koutoubia**, spécialisation des souks — rues spécialisées dans le commerce et l'artisanat — à proximité du pôle religieux ; forte personnalité des quartiers résidentiels ainsi l'architecture de ses demeures privées, organisées intérieurement autour d'un patio (ibid.).

La centralité est une autre caractéristique principale de la ville islamique. L'espace construit dans le monde musulman est souvent ordonné suivant des règles précises, sur des axes qui se croisent en un centre qui prend valeur de symbole. Souci d'ordre par rapport au monde environnant, le croisement d'axes et centre que l'on retrouve tant dans le schéma de base de la maison que dans la structure de la ville (Wilbaux, 2001, p.10).

Contrairement à la tradition occidentale d'offrir les axes et les centres à la vue et à la circulation (les avenues, les places, etc.), dans l'espace urbain du monde musulman le centre sera occupé idéalement par la mosquée, le palais ou le tombeau d'un saint. Les rues comme les cheminements matérialiseront les trajets d'évitement ou de contournement de ces édifices (Deverdun, 1959)<sup>56</sup>.

D'autre part, la Médina de Marrakech se distingue par la forte séparation entre les deux domaines : le public et le privé. Cette conception d'un espace clairement divisé, ville publique en opposition à une ville privée, peut facilement se refléter sur les plans des quartiers intramuros.

A l'intérieur de la Médina, nous pouvons voir une nette répartition entre les quartiers résidentiels et les quartiers qui rassemblent d'autres fonctions urbaines. Elles se différencient aussi très clairement en espaces réservés à la production, ceux réservés au commerce (souks permanents et souks temporaires), les espaces du sacré (mosquées et zaouïas avec leurs bains, leurs fontaines, leurs médersas), et les quartiers du pouvoir réservés au sultan (El Mechouar avec le palais, la Casbah, les casernes, les arsenaux, et les greniers).

Cette spécialisation des quartiers peut aisément se lire en suivant les trois fonctions principales d'une ville musulmane définies par Roger Le Tourneau et de Jacques Berque (1957) : centre religieux, carrefour d'échanges commerciaux et siège du pouvoir (Mosquée- Souk- Palais).

---

<sup>56</sup> Cité par Wilbaux, 2001 ;

Dans son ouvrage *La Médina de Marrakech : Formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc*, 2001, Quentin Wilbaux précise que « *la vie privée conditionne l'organisation spatiale de la ville islamique. Elle est ainsi un ensemble d'espaces clos, collés les uns aux autres. Matérialiser les limites de l'espace par l'omniprésence des murs et les portes structurent les cheminements et garantissent la protection (alignements : tracé sinueux, passages couverts, culs de sac, fermetures de tronçons des portes, par des chaînes). La plupart du temps, l'espace public n'est pas géré en tant que tel, il n'est que le résidu des espaces privatisés* ».

Dresser un mur tout autour de la propriété, jardin, verger ou demeure, se fait en essayant de gagner le maximum de surface au détriment de l'espace laissé à la circulation publique (ibid.). Les photos aériennes prises (figure 9) par les autorités françaises durant la période du protectorat donne une vision assez fidèle de ce que devaient être les jardins privés, les enclos à l'intérieur des remparts.



**Figure 9** : Vue aérienne de la Médina de Marrakech (1916) montrant l'étroitesse des espaces réservés à la circulation publique par rapport aux maisons avec patios et/ou jardins clos, Marcelin Flandrin, circa 1916,

D'un autre côté, l'intimité de la vie privée dans l'islam donne une importance à l'habitat ou la maison. Wilbaux (2001) confirme qu'il y a une grande similitude entre

la maison et la ville. Une maison est avant tout un enclos, un mur encerclant la parcelle et contre lequel on construit une pièce ouverte sur le jardin qui occupe le reste du terrain : « *Plus tard on construira une pièce en face contre le mur opposé (le modèle du Riad), puis les autres côtés, puis peut-être des étages* ».

Dans le même ordre d'idée, Wilbaux avance qu'à Marrakech, le propriétaire d'un terrain commencera par dresser un mur tout autour de sa propriété, en essayant de gagner le maximum de surface au détriment de l'espace laissé à la circulation publique. A une autre échelle, la ville c'est d'abord un mur, l'enceinte, qui encercle un espace permettant la vie et le développement d'un grand nombre d'activités, et sur un côté du rempart on construit le siège du pouvoir, le palais et ses dépendances, la Casbah, qui domine la ville et la surveillance.

En effet, ce mode d'organisation urbaine centré sur la vie privée des familles (maisons enfermées avec patios et jardins clos) et caractérisé par l'étroitesse des espaces de circulation publique définit une structure hiérarchique de la Médina de Marrakech. La hiérarchisation des espaces urbains et des différentes fonctions de la cité historique se manifestent dans les *derbs* qui forment des petits quartiers juxtaposés appelés *houmas*, dans les espaces commerciaux et artisanaux regroupés en *souks* traditionnels et dans de nombreuses petites moquées et lieux de prière éparpillés dans les différents *houmas* intramuros. Comment sont, donc, organisés les quartiers, les rues et les ruelles de la Médina ? et comment les fonctions commerciale, religieuse et politique trouvent-elles place dans un espace dominé par le souci de la vie privée et des valeurs de l'Islam ?

## **2-La Médina arabo-musulmane de Marrakech : Fonctions et espaces urbains.**

La ville musulmane, comme le reste des grandes villes, romaines ou grecques, jouait un rôle important dans l'organisation du territoire. On y développait l'activité commerciale et artisanale, et c'est aussi un lieu d'échange avec le monde rural. Elle se caractérise par la quantité énorme d'impasses qui forment ses quartiers. Du point de vue morphologique, il y a un consensus autour de la hiérarchisation de la structure de la ville arabo-musulmane : la maison est produite par le groupement d'unités domestiques autour d'une cour centrale, le quartier est la formation d'un groupe de maisons, et par conséquent la « Médina » résulte d'un groupement des différents

quartiers bien formés. Cette hiérarchie donne lieu à un cadre irrégulier et labyrinthique, trait caractéristique des villes islamiques.

En Médina de Marrakech, le *derb* est souvent fermé et ne sert pas à un intérêt public général puisqu'il obéit à une logique privée en regroupant et isolant de petites communautés de voisins pouvant partager des liens familiaux ou tribaux. Toutefois l'existence de ces *derbs* ouverts sur d'autres quartiers est inévitable pour le fonctionnement de la ville. La rue musulmane ouverte ou fermée est souvent rompue par une courbure qui entrave la perspective au contraire de la rue occidentale qui est en général continue.

Beaucoup de théories ont été élaborées en essayant d'expliquer et de comprendre les hypothèses qui ont tenté de questionner l'origine et la naissance de ce type de rues. Goitia (1982) souligne que les culs de sac musulmans sont nés d'un besoin défensif afin de contrer les attaques des tribus voisines pendant les périodes de guerre puisque ces passages labyrinthiques et étroits ralentissaient la pénétration des ennemis dans les quartiers. En outre ces rues tellement étroites étaient conçues pour un seul objectif de circulation (Marçais, 1937).

Les mosquées représentent le centre de la ville, en plus de leur fonction en tant que temple religieux consacré au culte, elles se sont considérées comme une scène où se développe la vie sociale et culturelle. Elles sont aussi le lieu qui réunissait le sultan ou le gouverneur avec ses sujets sans pour autant oublier leurs fonctions en tant qu'espace de justice (ibid.)<sup>57</sup>.

Par conséquent, la mosquée est considérée comme une institution étatique en général associée au palais du sultan ; centre du pouvoir et d'enseignement religieux, comme pour le cas de la mosquée Ben Youssef à Marrakech. À côté de la mosquée, nous avons un autre espace pour la prière, la *musalla* (figure 10) qui, dès les premiers temps de l'Islam, a été créée en dehors de l'enceinte des villes. Ce grand espace libre et dégagé est conçu pour faire la prière à des dates précises, spécialement les deux festivités canoniques annuelles à savoir l'Aïd al-Fitr (fête de la rupture du jeun) et l'Aïd al-adha (fête du sacrifice). On réunissait la communauté des croyants pour lancer un discours religieux, *khotba* (Wilbaux, 2001, p.119-138).

---

<sup>57</sup> Ibid.





**Figure 10** : *Khotba*, à la *musalla* du Mechouar au début du XXème siècle, Phélix.

Source : Félix / [www.routard.com](http://www.routard.com) (consulté en 2018).

Si le souk est d’abord un espace de transactions commerciales, il peut néanmoins être défini comme un endroit de rencontre des marchands, d’échange d’idées et de traitement des affaires juridiques et sociales (Colin, 1931). Il possède une forte spécialisation professionnelle et une concentration marquée. Chaque métier occupe alors une rue particulière dont témoigne son nom. L’équipement de tels souks est souvent sommaire, une couverture rustique en bois, mais certains ont un très remarquable caractère monumental<sup>58</sup>.

Le souk est devenu, à travers l’histoire, le quartier central des activités économiques, possédant généralement une unité architecturale constituée par des ruelles bordées d’échoppes et de caravansérails et associant le commerce de gros et le commerce de détail (Wirth, 1974). Il se différenciait en outre des quartiers d’habitation par la présence fréquente d’artères relativement larges menant aux portes de la ville et permettant le passage des marchandises et des montures (Raymond, 1989)<sup>59</sup>.

<sup>58</sup> Colin, S., « Nom d’artisans et de commerçants à Marrakech », in *Hespéris* XII, 1931.

<sup>59</sup> Cités par Kurzac-Souali, 2006.

Mikel De Epalza, (1989)<sup>60</sup> résume l'espace économique dans la ville islamique médiévale en trois zones principales : la zone centrale près de la mosquée et du palais, la zone des entrées tout au long des portes de la ville et la zone des grandes voies de communication entre le centre et les accès.

A Marrakech, le grand souk occupe le centre de la ville et les différentes artères de commerce et d'artisanat s'organisent de manière concentrique autour de la grande mosquée Ali ben Yousouf. De ce fait, le souk ne se limite pas à exercer son influence sur la division du travail dans la cité, mais il s'avère être d'une grande importance dans l'organisation spatiale de la ville. Tout en respectant la hiérarchie des métiers régis par la loi et la jurisprudence.

A l'heure actuelle, les souks de la Médina jouent souvent un rôle complémentaire à celui des espaces commerciaux modernes situés dans les nouveaux quartiers. Il est à la fois un lieu touristique central, espace de production et commercialisation des produits bon marché, et conservatoire des produits traditionnels nécessaires à la pratique des rituels sociaux (Kurzac-Souali, 2006).

Les souks des Médinas d'Afrique, comme signalé par plusieurs auteurs européens, perdent de plus en plus leur fonction de fabrication et de commerce régional pour se métamorphoser, brutalement ou progressivement selon les cas, en artères commerciales à l'échelle nationale et internationale, avec un changement de la physionomie même du souk et une sophistication des magasins des boutiques et bazars (ibid.). Les façades des ateliers prennent des aspects traditionnels de grandeur et de luxe (synonymes de la prospérité du commerce des produits artisanaux et de l'enrichissement des *bazaristes*) pour attirer le client local et ne pas trop dépayser le touriste occidental habitué aux façades très modernisées chez lui (figure 11).

---

<sup>60</sup> Cité par Wilbaux, 2001.



**Figure 11** : Souks de la Médina de Marrakech ; Entre hier et aujourd'hui.  
Source : Tripadvisor et Félix / [www.routard.com](http://www.routard.com) (consulté en décembre 2018).



## Section 2. La Medina de Marrakech : genèse et transformations de l'espace urbain depuis sa création.

La création de Marrakech par les Almoravides remonte au XI<sup>ème</sup> siècle (Deverdun 1959, p.79). Deux dates de création sont présumées : 1061 et 1070. Une tradition communément admise de nos jours chez les lettrés marocains, comme dans les ouvrages modernes et savants, fixe la création de la ville de Marrakech en 1062 (Deverdun, 1959, p.87). Dans son livre-référence sur l'histoire de Marrakech<sup>61</sup>, il pense : « *S'il fallait maintenant choisir entre 1067 ou 1070 [...]. Il nous paraît raisonnable de rendre à Abû Bakr l'honneur d'avoir choisi le site de Marrakech, de s'y être fixé le premier, probablement en mai 1070, et d'y avoir commencé à construire la première casbah de l'histoire almoravide. Le fondateur de Marrakech c'est lui* ».

Grande capitale du Moyen Age, Marrakech est située dans la partie occidentale de l'Afrique du Nord, et bénéficie d'une situation et d'un climat particuliers. Elle fut créée dès l'origine autour du *qasr al hajar* (le palais de pierre) et non comme une simple position militaire provisoire d'où les troupes almoravides pourraient conquérir les tribus de Masmouda des alentours et dompter leur audace (Wilbaux, 2001, p.212)

Si le choix de l'emplacement géographique revient à Abû Babr ibn Omar, c'est son cousin Yousouf Ibn Tachefine qui met en œuvre le projet urbain alors que le premier était en mission de conquête en Andalousie (Deverdun, 1959, p.87). Ali ibn Yousouf (1017 -1143), fils de Youssef Ibn Tachefine, commença les premiers travaux urbanistiques ayant donné à la ville sa forme finale tout en valorisant les projets urbanistiques lancés par son père. Il fit édifier, donc, vers 1122-1123, les remparts de la ville encore visibles de nos jours (Wilbaux, 2001, 217).

La Médina constitue le centre stratégique et le cœur historique de la ville de Marrakech. S'étendant sur une superficie globale de 6,3 millions m<sup>2</sup> selon Wilbaux (2001, p.25)<sup>62</sup> ; elle est une des plus vastes Médinas du Maroc et la plus peuplée d'Afrique du Nord (Soussi, 1986, p.21)<sup>63</sup>. Ses traits urbanistique et historique sont le

---

<sup>61</sup> Gaston Deverdun, « Marrakech des origines à 1912 » (Tome 1.), Editions techniques nord africaines, Rabat, 1959.

<sup>62</sup> Quentin Wilbaux, *La Médina de Marrakech : Formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc* », L'Harmattan, p25, 2001,

<sup>63</sup> Lagdim Soussi, Les Rapports de Marrakech avec le monde rural dans le domaine de l'artisanat, *Méditerranée*

fruit d'une succession de plusieurs dynasties ayant contribué à la composition de son espace.

### **I. L'ère de la dynastie Almoravide : création et prospérité urbaine.**

Les Almoravides, tribu originaire du désert au sud, choisissent l'emplacement de la ville de Marrakech, au cœur de la plaine du Haouz. On suppose qu'ils avaient trouvé là un cadre favorable pour la concrétisation de leur projet de conquête du grand Maghreb et du sud de l'Europe après (Ibn Haldùn cité par Golvin, 1986, p. 444-445)<sup>64</sup>. Ce point géographique est situé à quelques kilomètres des villes d'Aghmat et d'Ourika déjà surpeuplées à cette époque (Deverdun, 1959).

En plus de son lien très fort avec le désert, Marrakech et la plaine du Haouz qui l'entoure, se situent sur le passage des principales routes économiques et commerciales du Moyen âge. La ville bénéficie de ressources naturelles importantes que ce soit dans la plaine elle-même ou les montagnes qui l'entourent. Le souci sécuritaire justifierait également ce choix stratégique puisque les montagnes du Haut Atlas représentaient une protection naturelle contre les attaques probables des ennemis (Deverdun, 1959).

L'identité musulmane de la dynastie des Almoravides s'exprima rapidement avec la construction de la mosquée Ben Youssef (figure 12) près du palais à cette même époque. Les fondateurs de la ville qui se désignaient eux même défenseurs de la religion musulmane avaient dès l'origine, un projet urbain qui s'appuyait sur le modèle de la ville islamique d'orient (Knidri, 2011, p.7)<sup>65</sup>. C'est vers cette époque que la ville a commencé à jouer le rôle de carrefour au centre des principales voies de communication tracées par les caravanes qui reliaient les rives de Niger, l'Atlantique, la Méditerranée et l'Andalousie (ibid.).

---

n° 4, p. 21, 1986.

<sup>64</sup> L. Golvin, « *Alī Ben Yūsuf ben Tašfin* », Encyclopédie berbère, 3 *Ahaggar – Alī ben Ghaniya*, Aix-en-Provence, Edisud, 1986, p. 444-445

<sup>65</sup> Mohamed Knidri, « *Marrakech ; Histoire, patrimoine, culture et spiritualité* », *Montada*, p7, 2011.



**Figure 12** : Cour de la mosquée et médersa Ben-Youssef, 2018.

Source : [www.medersa-ben-youssef.com](http://www.medersa-ben-youssef.com). (Consulté le 20 juin 2019).

Toute la ville almoravide se déployait autour de la mosquée Ben Youssef (figure 12), établissant une zone de commerces et d'industries, où se multiplièrent les souks et les corporations de métiers. De nouveaux quartiers s'agglomérèrent autour des enceintes, à l'Est puis au Nord, en alternance avec des zones d'activités, comme celles des tanneurs et des potiers (Deverdun, 1959) : « *Ainsi Marrakech*, nous dit Deverdun, *ne relève dans ses origines aucune intention de métropole. Une Casbah, quelques demeures pour les harems des chefs, ailleurs de pauvres constructions, des enclos à bétail, mais une ville grouillante dans la crasse bédouine, un pêle-mêle pittoresque de soldats, des courtisanes et des paysans, une foire continue aux marchands toujours plus nombreux* » (Deverdun, 1959, p. 109)

C'est à cette époque, et autour des souks, que sont nés les premiers quartiers. Al-Bakri (1987) relatant des événements datant des débuts du mouvement Almoravides (sous les ordres de Abdeallah ibn Yassin<sup>66</sup>) nous dit : « *Ensuite, il leur*

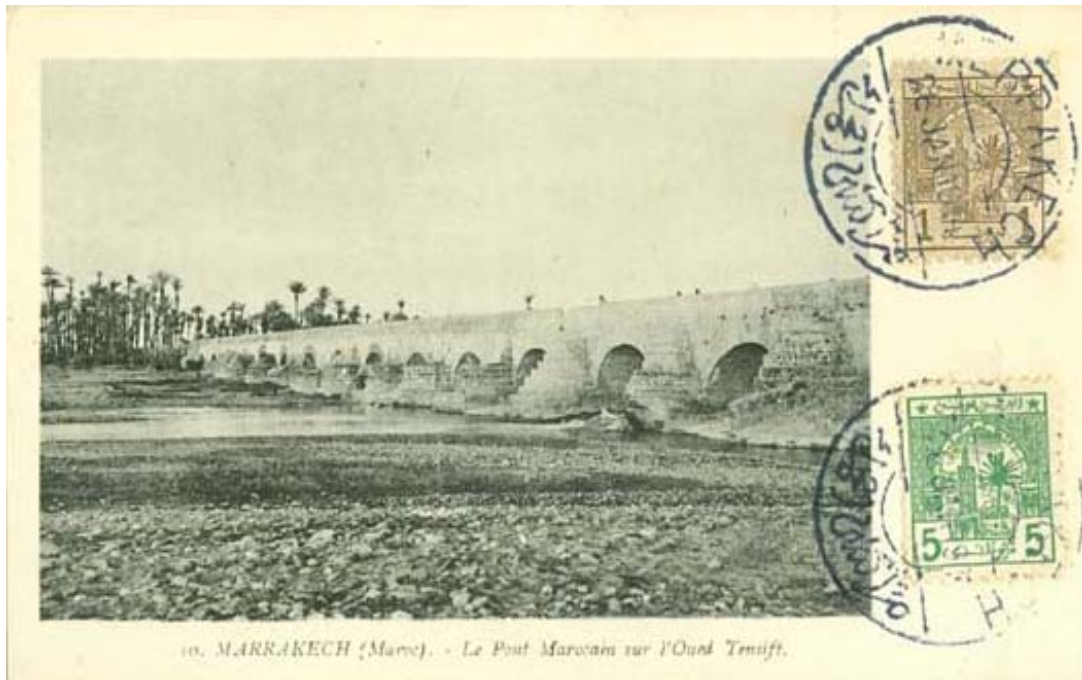
---

<sup>66</sup> Abdellah ibn Yassin est un théologien du XI<sup>e</sup> siècle, natif du Souss dans la tribu berbère des Jazulah, l'un des

*ordonna de bâtir une ville, qu'ils nommèrent Aratnanni et il leur prescrivit que la construction de l'un ne devrait pas être plus grande que celle de l'autre. Ils se conformèrent à ses ordres... » (Al-Bakri, 1987). Ainsi, le camp de nomades et de tentes se transformait rapidement en ville (Al-Bakri, 1987, 153-154). Selon Wilbaux (2001, p.221), la ville n'aurait connu au début que les maisons bâties par les tribus sédentaires et les commerçants qui venaient s'installer près du nouveau souk. Dans ce sens, Deverdun (1966) écrit : « Nous ignorons par quel processus on passa de la tente noble [...] à la maison bourgeoise, et de la pauvreté nécessaire du mobilier léger et solide de chameliers au confort andalou. [...] De nombreux sédentaires Masmouda vinrent s'agglomérer au camp. Et ces hommes, où les vagabonds et les aventuriers durent être nombreux, bâtirent au hasard. Tous les moyens furent bons pour la construction de leurs demeures, dès qu'ils eurent senti la nécessité de se fixer. La pierre du Guéliz était loin, l'eau peu profonde, l'argile excellente, le sous-sol riche en chaux, etc. autant de raisons de penser que les constructions en pisé durent s'élever assez vite » (Al-Bakri, 1987, p. 153-154).*

Les toponymes qui se sont conservés à Marrakech, nous renseignent sur différents types d'activités industrielles. À ce propos, le nom de Bab Debbagh (porte de la tannerie) située au Nord-Est de la ville est déjà évocateur : cette porte donne accès à un quartier qui porte le même nom, *addabaghin*, les tanneurs (Wilbaux, 2001, p.215). Deverdun (1966) souligne que les artisans réputés d'Aghmat avaient très vite abandonné cette ville pour venir exercer leurs vieilles techniques dans la nouvelle capitale. Leur industrie trouvait à Marrakech non seulement plus de matière première, mais plus de débouchés. Il ajoute qu'auprès des tanneurs, se développe une autre industrie si nécessaire dans toute ville musulmane : celle des briquetiers et des potiers dans le quartier *Tabhirt*. Un passage d'Ibn al Muaqqit indique que leur saint patron *sidi Al Fakhar* le potier a été enterré dans ce quartier en 1195 -1196 (ibid.). Pour étayer l'hypothèse d'une économie florissante à cette époque, le pont de Tensift bâti par Ali Ibn Yousuf (figures 13a et 13b) émane d'un grand trafic entre le nord du Maroc et la capitale almoravide.





**Figure 13a** : Pont de Tensift au début du XXème siècle. Photographe, Editeur : Vergé Martin.



**Figure 13b** : Pont de Tensift aujourd'hui, 2018.  
Source : [mapio.net/place/10741782](https://mapio.net/place/10741782) (consulté le 10 juin 2019).

Tels sont les différents aspects de la vie urbaine à l'époque almoravide mais, cette prospérité n'a pas pu conserver la continuité de la souveraineté almoravide au-delà de 1147 date où les Almohades s'emparèrent de Marrakech et firent d'elle leur capitale.

## II. Les Almohades : l'âge d'or.

Dès leur installation à Marrakech, les Almohades entament une phase de renouvellement de la cité toute entière. C'est ainsi que le premier calife Almohade Abd Al Moumn (1130-1165) ordonne l'élimination de la ville de tout l'héritage parvenu des Almoravides, considérés comme des mauvais musulmans (Deverdun, 1959). De ce fait, une ère destructive touchait les grandes œuvres de la ville, toute en édifiant d'autres, conçus selon la doctrine almohade et à partir de ce moment la ville a cessé d'être la capitale almoravide. A l'exception de quelques vestiges telles que la coupole Al Boaâdyine, la chaire ou le minbar almoravide, les vestiges du palais al-Hajar, tout l'héritage urbanistique de la ville a disparu (ibid.).

Ainsi, les Almohades ont totalement modifié la structure de la capitale almoravide. Le retour à la qibla<sup>67</sup> traditionnelle leur dicta la fermeture de la mosquée d'Ali ibn Yousef et la construction d'une nouvelle mosquée, la Koutoubia qui devait former un nouveau centre urbain. Ce vaste projet fut ensuite remis en cause par l'édification d'une véritable ville impériale indépendante de la ville, la qasbah (Wilboux, 2001). Cette dernière fut construite au sud de la ville par Yacoub Al Mansur (1185- 1190) pour diviser la capitale en deux parties mitoyennes, bien distinctes : la cité impériale et la cité populaire (Deverdun, 1959, p.210).

La mosquée de la Koutoubia, originellement baptisée *Jamaa Elkoutoubiyine* ou mosquée des libraires, fut débutée en 1120, mais fut profondément remaniée à partir de 1162 sous le calife Almohade Abû Yusuf Yaqub al-Mansur<sup>68</sup>. Elle devint le centre économique et religieux de la ville et illustre parfaitement le genre architectural religieux des Almohades. Cependant, malgré les tentatives des Almohades pour dynamiser le quartier de la Koutoubia, en incitant la création de boutiques et de fondouks près de la grande mosquée, c'est la mosquée Ben Youssef qui demeure le

---

<sup>67</sup> Direction de la Mecque, vers laquelle les musulmans se tournent pour la prière (Larousse).

<sup>68</sup> Istiqsâ, Almohades, texte I, p.151, tard. III, p.72 (cité par Deverdun, 1969, p.183.).

principal centre d'attraction de la ville avec ses souks et ses quartiers de plus en plus nombreux (Wilbaux, 2001, p.217-218).

Si l'enceinte almoravide a été en grande partie refaite, les remparts almohades ont pour la plupart résisté aux assauts du temps et il est probable que le reste de l'enceinte actuelle est encore almohade. Avec la construction du quartier qasbah, plusieurs portes sont percées : Bab ar-Riad (porte du palais personnel du souverain), Bab as-Sâdât (porte des seigneurs, par laquelle entrait les seigneurs), et Bab Agnaou (porte muette, par laquelle entrait le peuple)<sup>69</sup>.

La ville almohade est ainsi divisée en quartiers spécialisés. La qasba au sud est la ville du pouvoir central de l'empire almohade. Elle semble étrangère au reste de la cité (Deverdun, 1959). La partie ouest et sud-ouest de la Médina est celle des grandes résidences notables et de princes (où logeait Abû-l-abbas à ses débuts). Elle s'étend de Bâb er-Rob jusqu'à proximité de Bâb Doukala et entoure la mosquée de la Koutoubia sur trois côtés. La partie orientale, est essentiellement artisanale et populaire composée de petits *dars*, de fondouks et de *douiryas*. Enfin, la partie centrale est restée vouée au commerce. Elle abritait le quartier Lksour, réservé aux riches propriétaires vivant dans des *riads* appelés Lksour (palais) (ibid.).

Dans ce sens, nous pensons que le *riad* serait perçu, à cette époque, comme synonyme de palais. Trois arguments soutiennent cette hypothèse. D'abord, pendant la période almoravide, il a été évoqué comme forme d'habitation royale qui faisait partie du palais d'Ali ibn Youssef. Selon Wilbaux (2001, 242), le fondateur de la dynastie Almohades Abd el-Mumin a fait construire la première mosquée de la Koutoubia à l'emplacement de l'ancien palais abritant des *riads*, à partir de 1147. Il souligne : « Elle (la mosquée) fut construite à l'emplacement d'un ensemble de constructions almoravides, ensemble imbriqué de patios, de riads et de citernes qui faisaient semble-t-il partie du palais d'Ali ibn Youssef ». Ensuite, la porte de Bab ar-Riad perçant les remparts du côté du quartier qasbah, comme nous l'avons vu, était exclusivement réservée au souverain. Il signifierait, de ce fait porte du palais. Enfin, le quartier Lksour, signifiant quartier des palais, habité par les riches commerçants de la ville est composé de *riads*. Nous verrons par la suite que ce quartier contient jusqu'aujourd'hui les *riads* les plus réputés de la ville.

---

<sup>69</sup> Al-Tâdil, op.cit., p.194, notice 115 (cité par Wilbaux, 2001)

### III. Évolutions depuis le 13<sup>ème</sup> siècle : des Mérinides aux Alaouites.

La période des Mérinides portant le nom de la tribu des Beni Merin, tribu nomade venue du Zab à l'est du Maghreb, annonce une période d'abandon et de déclin économique et culturel de Marrakech puisqu'elle a été supplantée par la ville de Fès devenue capitale des Mérinides. Ainsi, Marrakech n'a été la résidence des mérinides que pour les premières années du règne Abu Yusuf Abd Al Haq (1258 -1286), (Deverdun, 1959). Marrakech est totalement reléguée au second plan et n'a bénéficié d'aucun projet urbanistique pendant le règne mérinide. Plus que cela, la ville était livrée à la destruction et tous les monuments almohades sont tombés en ruine (ibid.).

Du point de vue urbanistique et architectural, il y a très peu de choses à dire sur la ville de Marrakech de l'époque mérinide. Les informations récoltées des sources ne dépassent pas le récit des événements politiques et les principales fondations à cette époque sont très limitées. Malgré l'apparition éparpillée de ces œuvres artistiques, le délabrement urbain et la ruine massive ont été les principales caractéristiques de la ville. En 1350, le fameux géographe et historien Ibn Batutta constate, du haut du minaret de la Koutoubia la ruine de la ville et en 1360, le célèbre vizir andalou Ibn Al Khatib ne peut que soutenir la constatation d'Ibn Batutta (ibid.).

Les Saâdiens ont pris Marrakech trois siècles après de règne almoravide, almohade et mérinide. Une fois arrivés au pouvoir en 1523-24, ils ont entamé un projet de réédification sans précédent dans la ville (Wilbaux, 2001, p. 255). Marrakech retrouve sa place de capitale rayonnante, et les zones marginalisées par les mérinides retrouvent leur importance. Les œuvres de construction et d'embellissement se développent considérablement pendant les mandats des deux fils de Muhamed As-shaykh Mulay Abd Allah al Galib (1575 - 1574) et Ahmed al Mansur (1578- 1603). Grâce à leurs œuvres monumentales, la vie urbaine à Marrakech connaît son apogée artistique<sup>70</sup>.

De nouveaux quartiers sont greffés aux alentours du noyau central, sans que le cadastre général de la ville soit défiguré et le développement commercial connaît une grande croissance profitant de la stabilité politique qui régnait au Maroc, ainsi que la croissance des institutions économiques et l'annulation des taxes douanières. Ibn Al Cadi nous rappelle que le souverain Al Mansur a encouragé le commerce

---

<sup>70</sup> Deverdun, 1959, p.336.

extérieur en enlevant les impôts sur les produits importés ou exportés, sans oublier, dans le même sens, son grand effort pour organiser et assurer les itinéraires commerciaux (Deverdun, 1959).

Sur le plan urbanistique, les Saadiens établissent de nouveaux quartiers aux alentours de l'ancien noyau vers le Nord, l'Ouest et le Sud. Cependant, le plan général de la ville conserve son aspect originel, hérité des urbanistes almoravides et almohades. L'ancien quartier de la medersa Ben Youssef fut restauré et adjoint d'une nouvelle medersa, tandis que les anciens quartiers populaires, situés à l'est, accueillirent de nouvelles populations rurales<sup>71</sup>.

En outre, de nouveaux quartiers ont été créés au nord, à l'ouest et au sud. Ils occupent le plus souvent les espaces intermédiaires entre les quartiers centraux et les quartiers jouxtant les portes de la ville. Un autre quartier a été construit à l'ouest de la cité aux environs de Bab Doukkala et serait l'œuvre de la mère d'Al Mansur, Lalla Masoûda<sup>72</sup>. Enfin, deux quartiers ont été aménagés autour des édifices religieux, l'un autour du mausolée Sidi Bel Abbas, et l'autre, autour de la mosquée sidi Ben Slimane mais la seule véritable nouveauté du paysage urbanistique est la création d'un mellah (quartier réservé aux juifs) pour répondre à la croissance de la population juive (Wilbaux, 2001, p. 260).

Sur le plan démographique, la Médina de Marrakech a connu une diversification remarquable de sa population. La population urbaine se structure selon des critères ethniques et religieux à côté de l'ancien noyau des tribus d'origine berbère (*Masmouda, Sanhadja, Zenata, etc.*) et arabes installés à l'époque almohade. D'autres origines ont pris place au cœur même de la Médina, notamment les Andalous qui viennent pour la plupart de Tavernas et d'Orgiba, ainsi que de Rabat et de Salé fuyant la persécution d'Al Ayachi complice des espagnols. Ils se sont concentrés dans les quartiers de Riad Zitoun (ibid.).

D'autre part, les riches commerçants et notables de la cité investissent les *riads* et palais des quartiers Ksour et Mouassin. Ces quartiers se caractérisent par la richesse des maisons, des palais et des jardins implantés derrière les enceintes. Enfin, les sub-sahariens quant à eux, avaient été engagés dans les troupes royales et résidaient dans la Casbah près du palais Badiaâ (Deverdun, 1959).

---

<sup>71</sup> Raji Elillah Youssef, thèses, 1996, p.100 (cité par Wilbaux, 2001, P.260)

<sup>72</sup> Idem.

Le commencement de grandes discordes de la dynastie Sadienne ne tarde pas à venir. L'année 1603 marque la mort d'Al Mansur et le Maroc perd son unité après plus d'un demi-siècle de gloire économique et urbanistique. Tandis que les fils d'Ahmed al Mansur se disputent le pouvoir, la guerre civile éclate dans tout le pays et amène la ruine de Marrakech qui voit l'apparition des dominations maraboutiques. Après quelques années d'anarchie, la dynastie sadienne cède la place aux Alaouites après la mort de son dernier sultan en 1659 (Marmol, II, p. 58)<sup>73</sup>.

Après une période de morcèlement et de guerre civile, les alaouites ont réussi à réunifier le Maroc et accède au pouvoir en 1659. Le sultan Moulay Smail qui gouverna le pays pendant 55 ans (1672-1727), réorganisa le Maroc et agrandit la ville de Meknès pour y installer sa capitale (Deverdun, 1959). Il aura marqué l'histoire de Marrakech pour avoir commandé la destruction du palais Badî, en récupérant les matériaux pour ses monumentales constructions de Meknès (Wilbaux, 2001, p.278). Marrakech redevint une ville de seconde importance. La décadence touche tous les domaines, la vie urbaine est désormais négligée par les souverains.

Il faut attendre Sidi Muhammad Ibn Abdllah (1750- 1790) pour que la ville retrouve une certaine vitalité<sup>74</sup>. La ville qu'il prenait en mains était ruinée, la belle Casbah d'autrefois, maintes fois pillée, n'était plus qu'un souvenir. Dès sa nomination, il voulut organiser la Casbah, réparer ses murs et même faire construire un palais (Devredun, 1959). Ainsi, il attela à la concrétisation des plus grandes entreprises de construction que la ville a connues, et tenta de revitaliser l'économie en introduisant de nombreux commerçants chrétiens et juifs à sa capitale. Cependant, quel que soit son impact, Marrakech demeura une ville de seconde importance.

Plusieurs raisons expliquaient le ralentissement de l'activité urbanistique et économique de la ville : le discordes et les troubles sociaux, la dégradation du commerce avec le Soudan et l'instabilité de la réglementation (ibid.). A Marrakech l'événement urbanistique le plus marquant de cette période est la construction du palais Bahia (figure 14).

---

<sup>73</sup> Marmol, II, p.58, (cité par Deverdun, 1959, p. 378).

<sup>74</sup> Mohamed Elfaiz, Les jardins historiques de Marrakech, Firenze, 1996, p.22.



**Figure 14** : Le palais de la Bahia de Marrakech, 2017.  
Source : <http://www.palais-bahia.com> (consulté le 28 décembre 2018)

Au final, nous avons vu que pendant neuf siècles et demi d'existence, l'organisation spatiale et humaine de Marrakech s'est faite suivant une pluralité de logiques religieuse, politique et économique. Elle a passé par des périodes de glorification (Almoravides, Almohades, Saadiens et Alaouites) et d'abaissement pendant l'ère des Mérinides et le début de celle des Alaouites.

Selon Deverdun (1959), « *les Almoravides n'ont pas commis l'erreur des anciens fondateurs de villes dans ce qui est aujourd'hui le Haouz ; ils n'ont pas choisi pour s'y fixer un point sur le piémont qui ne leur aurait permis d'exploiter qu'une seule voie atlasique (Aghmat et la vallée de l'Ourika ; Neffis et la vallée du Nfis). C'est parce que Marrakech n'était pas exactement sur le Dir que la ville, une fois fondée, a pu exploiter toutes les voies de la façade septentrionale du Haut-Atlas et, en même temps, contrôler la route de piémont qui les reliait entre elles, et qui allait vers l'océan à l'ouest et, au nord, vers les grandes villes de l'Islam* ».

Le site de Marrakech n'est, donc pas, un défi porté à la nature, car il est raisonnable de croire que ceux qui l'ont choisi savaient ce qu'ils faisaient et c'est un des secrets de sa réussite (Deverdun, 2001). Les virtualités du lieu choisi ont été convenablement exploitées par les Almoravides. Ils ont su valoriser les avantages d'une position qui répondait à leurs besoins et à leurs buts et faire persister des habitudes acquises à la faveur des circonstances historiques.

Il est important de souligner, également, que le plan almoravide s'est conservé jusqu'à nos jours (Deverdun, 1959). Marrakech ne vient pas du fond des âges comme Tlemcen ou Tanger, ce n'est pas une ville antique transformée par l'Islam, mais bien une des créations les plus authentiques de ses bâtisseurs musulmans (Wilbaux, 2001).



## Section 3 : L'habitat en Médina de Marrakech

### et le développement du modèle « riad »

#### I. Les origines de la maison à cour intérieure

L'habitat traditionnel de Marrakech peut être vu comme le croisement de deux modèles : celui de la maison construite autour d'un espace régulier ouvert sur le ciel, le *wast ed-dar*<sup>75</sup>, et celui du jardin clos ou *riad*, qui n'a pas toujours été confondu avec l'habitation. La maison à cour intérieure est perçue comme un héritage des traditions grecques et romaines que l'Islam aurait adoptées, développées et répandues autour de la Méditerranée (Marçais, 1954).

Pourtant des fouilles effectuées au Proche-Orient ont révélé les plans de maisons à cour intérieure datant du quatrième millénaire avant J.C., où la composition rigoureusement symétrique et la répartition axiale des pièces autour de l'espace central semblent déjà préfigurer le modèle musulman (Aurenche, 1981).

Olivier Aurenche a pu suivre la naissance et le développement de ce type de plan qu'il appelle « *plan complexe de type Obeid* » depuis le sixième millénaire sur deux sites Grawa et Eridu (Aurenche, 1981, p. 201-202).

Plus récemment, le palais de Mari<sup>76</sup> en Syrie se présente comme une savante imbrication de cours intérieures autour desquelles s'organisent les pièces. Le palais royal d'Ougarit (13ème siècle av. J.-C.) s'organise autour de six cours dont plusieurs sont ouvertes d'un côté par un portique à doubles colonnes (ibid.).

Les civilisations urbaines naissantes en Mésopotamie ont vu se développer ce type d'habitat qui, tout en préservant l'intimité des familles, permet aux maisons de se coller les unes aux autres et profiter ainsi du maximum de surface des parcelles disponibles à l'intérieur des enceintes (Marçais, 1954). Bien adaptée à un climat tempéré chaud, la maison à patio s'est développée autour de la Méditerranée, adoptée et développée par les différentes civilisations qui s'y sont succédées (ibid.).

---

<sup>75</sup> Signifiant « Cour de la maison » dans le dialectal marocain.

<sup>76</sup> Le palais royal de Mari, également appelé, abusivement, palais de Zimrî-Lîm, est un palais de Mari, construit pendant la période des shakkanakku (XXIIe – XIXe siècles av. J.-C.). Le palais mesure 200 mètres de longueur pour 120 de large. Il couvre un espace de 2,5 hectares, découpé en près de 300 pièces. Il disposait d'au moins un étage, voire deux. (« En Syrie, le plus ancien palais de l'humanité détruit par l'organisation Etat islamique », sur Le Monde.fr, 29 mars 2018)

André Bazzana (1992) a étudié l'habitat médiéval de l'Espagne Orientale, et par comparaison avec les relevés effectués dans les villes du nord du Maroc et les plans de certaines maisons médiévales que de fouilles récentes ont révélés, il a analysé la structure de la maison à cour intérieure qu'il a retrouvée, tant dans les grandes demeures bourgeoises que dans les maisons populaires. Selon lui, « ... *dans le monde islamique, et peut-être dans un monde méditerranéen dont les sources se trouvent au Proche-Orient ancien, l'espace central de la maison est le pôle sociologique et culturel autour duquel s'organisent et se différencient les cellules d'habitation. Le wast ed dar, ou wast al hus, est en effet le cœur de la maison, l'élément principal autour duquel s'organise la vie familiale. La maison qui rassemble la famille agnatique placée sous l'autorité de l'aïeul, se décompose structurellement en deux unités : le wast ed dar central ou latéral, et le mur périphérique, le hayt barrani qui isole de l'extérieur* » (1992).

La question du modèle de l'habitat traditionnel au Maroc n'est pas tranchée. Une première hypothèse stipule qu'il a été réimporté tardivement à partir de l'Espagne musulmane. Une seconde précise que l'évolution des modèles maghrébins et andalous a été parallèle et complémentaire (Bazzana, 1992). « *Il est évident que les liens entre les deux mondes n'ont jamais cessé au-dessus du détroit, et bien que l'histoire nous ait légué de témoins de la richesse architecturale des palais andalous, rien ne permet d'affirmer que l'architecture ne s'est pas également développée au Maroc* ». Bazzana (1992).

Cependant, vu la profonde influence qu'eue la culture andalouse sur le premier grand bâtisseur de Marrakech, Ali Ben Youssef, on peut déduire l'importation pure et simple des modèles espagnols à partir du XIème siècle (notamment de la mosquée Ibn Youssef, portant son nom) (figure 15). S'il est probable que les palais, les mosquées et les grandes demeures bourgeoises ont pu être calqués sur l'architecture d'Al-Andalous, l'habitat populaire n'est certainement que la répétition du modèle local (Wilboux, 2001, p.66).



**Figure 15** : Cour intérieure de la Medersa Ben Youssef probablement inspirée du modèle andalou.

Source : Joseph de La Nézière, Les monuments mauresques du Maroc, Volume1, 1922.

La ville de Fès au nord, tout comme les villes du sud comme Aghmat Sijalmassa, ou Neffis, avait développé un habitat urbain depuis quelques siècles. Il existe peu de choses sur l'architecture domestique de ces villes à l'époque de la fondation de Marrakech. Mais connaissant les liens étroits entre les villes de commerce de chaque côté du Sahara, ne peut-on imaginer certaines influences entre les villes du sud et celles du nord ? A Tombouctou, mais également à Djenné ou à Gao, par exemple, les maisons sont centrées sur les patios. Le relevé d'une maison de Tombouctou présenté par V.Pâques, montre des pièces barlongues entourant un patio auquel on accède de la rue par une entrée en chicane dans laquelle se trouve un escalier ou une échelle pour accéder à la pièce d'étage construite au-dessus de l'entrée. Cette pièce, ouverte par une fenêtre vers la rue rappelle la disposition de la « *douiria* » si caractéristique de Marrakech (Pâques, 1994, p.171).

Un parallèle peut également être fait avec les maisons du Caire (figure 17). Des fouilles entreprises en 1912 dans l'ancien quartier d'Al-Fustat ont mis à jour des maisons fatimides contemporaines de la création de Marrakech. Leur structure symétrique plaçant face à face autour d'un *wast ed-dar* (centre de la maison)

orthogonal des espaces de réception précédé ou non de galeries, est proche du modèle de l'habitat traditionnel ancien de Marrakech (Wilbaux, 2001, p.67).

Certaines contraintes religieuses ou sociales ont pu favoriser le développement d'un habitat centré sur la protection de l'intimité familiale. Germaine Tillion (1996) parle d'une « sacralisation de l'espace » qui protège la maison et dont l'inviolabilité se confond avec l'honneur appelé la *horma*. La maison à *wast ed-dar* est aussi, pour certains, le symbole matérialisé d'une société basée sur la réclusion des femmes (Tillion, 1996, p. 163-140).

La maison centrée est le domaine de la femme et de la famille, dont l'homme est le garant. Fermée sur elle-même, la maison est refuge ; protection mais aussi prison. C'est par le mariage que l'homme rentre pleinement dans son rôle de propriétaire et de protecteur, et qu'il « s'impose comme le premier défenseur de la dignité de sa maisonnée ». La maison, par son plan, exprime pour l'homme « une volonté souterraine de mieux assurer sa domination sur la femme » (Tillon, 1996). Ces comportements, ainsi que l'organisation spatiale qui y correspond, seraient antérieur à l'avènement de l'Islam. La religion servirait ainsi de « caution » au maintien de comportements sociaux archaïques. Mohamed Boughali écrit : « on aurait sans doute enregistré la même organisation spatiale de la maison marocaine traditionnelle, ainsi que les réactions psychologiques qu'elle entraîne, sans l'Islam »<sup>77</sup>.

André Raymond résume ainsi la question du rapport de la maison à *wast ed-dar* et de l'Islam : « *il s'agit donc d'un type qui d'une part très ancien (on reconnaît sa large diffusion dans les villes de l'orient antique et dans les cités grecques et romaines); mais qui est d'autre part si remarquablement adapté à la société musulmane qu'il a connu une extension remarquable dans les régions arabisées du monde méditerranéen* » (Wilbaux, 2001, p. 68) .

---

<sup>77</sup> Mohamed Boughali, « La représentation de l'espace chez le marocain illettré : mythes et tradition orale », Paris, Éditions Anthropos, 1974 [compte-rendu].

## II. Les origines du riad

Le Maroc compte sur son territoire une trentaine de villes avec des Médinas. Depuis le Protectorat, ces Médinas ont été déclassées, marginalisées voire complètement détruites. La déqualification de leur fonction résidentielle et la dépréciation de leur urbanité les ont ramenées à de simples quartiers sous-équipés dans des agglomérations marocaines étalées et polycentriques. Depuis une trentaine d'années, le regard porté sur les Médinas devient positif. La remise en valeur des deux Médinas de Marrakech et de Fès a encouragé leurs considérations culturelles et patrimoniales, touristiques, économiques et politiques (Kurzac-Souali, 2012).

Dans ces villes comme dans les pays au sud de la Méditerranée, le *riad* comme forme de jardin clos et intime est lié à l'imaginaire du bonheur terrestre que l'on est tenté, bien au-delà de l'Islam qui en a multiplié l'image, de lier son origine à celles des premières civilisations. Qu'il serait, donc, l'origine du jardin clos ?

Le résultat des fouilles sur les sites mésopotamiens confirme que l'origine du jardin clos est persane. D'ailleurs, le mot arabe « *El boustan* » terme courant pour désigner le jardin est nettement d'origine persane<sup>78</sup>. On a trouvé les traces de jardins à l'intérieur de plusieurs palais à Mari (à l'extrême sud-est de la Syrie) et à Ras Shamra<sup>79</sup> (près de Lattaquié en Syrie). Dans la grande cour du palais d'Ougarit<sup>80</sup> à Ras Sharma on a découvert les traces d'un jardin de 22m sur 15m environ. Ce sont pour le moment les plus anciens vestiges de jardins clos. Pourtant ; il n'est pas prouvé jusque-là qu'ils soient considérés comme des archétypes du *riad* musulman. La division axiale en quatre parties qui en est une particularité essentielle n'y est pas apparente (Wilbaux, 2001).

Les miniatures persanes ont souvent pris pour cadre ou pour sujet le jardin lieu de méditation et de plaisir. La composition géométrique, l'omniprésence de l'eau, la division quadripartite y sont fréquemment représentées (figure 16). Le modèle du *riad* a même servi de thème à la réalisation de tapis dont un très bel exemple se trouve au musée de l'homme à Paris (Roux, 1977)<sup>81</sup>. Le jardin persan a

---

<sup>78</sup> Le terme « *jenna* » indiquerait un jardin potager avec des orangers, des palmiers, des vignes, alors que le mot « Boustane » indiquerait un jardin de fleurs formellement conçu (selon Herzfeld).

<sup>79</sup> Selon O. Aurenche, op. cit. (cfr Schafffer, 1962, 15-17)

<sup>80</sup> Cette capitale de l'ancien royaume homonyme était au débouché d'une route qui joignait la mer Méditerranée au bassin mésopotamien, entre l'Empire hittite au nord et la sphère d'influence égyptienne au sud. Elle connaît son apogée au tournant du IIe millénaire av. J.-C. (Marguerite Yon, 2008).

<sup>81</sup> Cité par Wilbaux, 2001.

servi de modèle à de multiples interprétations que l'on reconnaît jusqu'en Inde. En orient on l'appelle « *Chahar Bagh* » ce qui signifie littéralement « quatre jardins » (Rous et al., 1977).



**Figure 16 :** Le modèle *El Boustane* montrant la composition géométrique, l'omniprésence de l'eau et la division quadripartite. Jardin Hafezieh, Shiraz, Iran, 2005

D'autre part, bien qu'ils soient encore célèbres aujourd'hui, les jardins de l'Espagne musulmane sont profondément remaniés par la Renaissance qui cache ses traces originelles. Le jardin clos de plan cruciforme est attesté en Andalousie dès le Xe siècle, à Madinat El-Zahra dans « la maison de marbre ». On le retrouve également à l'Aljaféria de Saragosse (XI<sup>e</sup> siècle,) où deux corps de bâtiments sont séparés par un *riad* dont les allées sont encore visibles (Gomez-Moreno, cité par Wilbaux, 2001)<sup>82</sup> (figure 17).

---

<sup>82</sup> Gomez-Moreno, in *Ars Hispaniae*, III, pp 279-280 et fig. 333 (cité par Wilbaux, 2001)



**Figure 17 :** Palais l’Aljaféria de Saragosse avec jardin clos de plan cruciforme, 2017.  
Source : <http://www.spainisculture.com> (consulté en juillet 2018).

Près de Murcie, dans les ruines du Castillejo de Monteagudo, créé par Ibn Mardanich au XII<sup>e</sup> siècle (1147- 1171) la structure du *riad* est très clairement repérée (Ibid.). Le patio del crucero à Séville était construit sur le même principe, son organisation primitive remonte au XII<sup>e</sup> siècle (Ahaman et Cambazard-Amahan, 1999).

Durant les travaux de restauration du patio de l’Acequia dans le Généralife, en 1959, un jardin primitif a été découvert, il serait du XIII<sup>e</sup> siècle. Son implantation quadripartite avec les cheminements se coupant à angles droits surplombant le niveau des parterres le rattache indéniablement au modèle du *riad* et même peut-on penser que la cour des lions de l’Alhambra de Grenade aurait été elle-même, à l’origine, un *riad* planté de massifs de fleurs (Wilboux, 2001, p. 70)

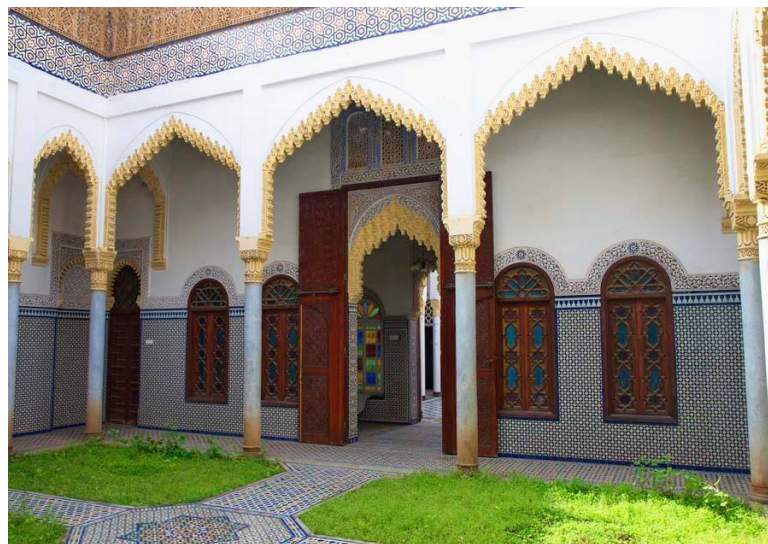
Q. Wilboux mentionne dans son ouvrage *La Médina de Marrakech, formation des espaces urbains d’une ancienne capitale du Maroc* (2001), que le plus ancien *riad* actuellement retrouvé au Maroc est celui mis à jour par H. Terrasse<sup>83</sup> et J. Meunier à Marrakech dans les années 1990 et qui faisait partie du palais d’Ali Ben Youssef datant du début du XII<sup>e</sup> siècle. De plus, un jardin clos

<sup>83</sup> Henri Terrasse, né le 8 août 1895 à Vrigny (Loiret) et mort le 11 octobre 1971, est un archéologue et historien français. en 1935, il est nommé chef de service des monuments historiques du Maroc, où il met toute sa compétence à la restauration et à la protection du patrimoine artistique marocain, et ce jusqu’à son départ du Maroc. En 1941, il est nommé directeur de l’Institut des hautes études marocaines, et, en 1945, il succède à Georges Marçais dans la chaire d’archéologie musulmane à la Faculté des Lettres et Sciences Humaines d’Alger. Il quitte définitivement le Maroc en 1957. Il prend la direction de la Casa de Velázquez jusqu’à sa retraite, en 1965.

au Xème siècle a été exhumé dans les fouilles récentes de Belyounech, près de la ville marocaine de Ceuta (Wilbaux, 2001, p71). Ce jardin entouré de petits canaux d'irrigation ne présente cependant pas la division, en quatre parterres du *riad* classique, mais il atteste l'existence d'une tradition du jardin privé au Maghreb avant les créations almoravides de Marrakech où l'influence andalouse est évidente (Ibid.).

Marrakech plus que toute autre ville marocaine, a systématisé l'usage du *riad* jusque dans ses plus modestes habitations (Deverdun, 1959). On suppose que les modèles architecturaux ramenés d'Andalousie par les conquérants Almoravides n'aient fait qu'apporter un peu d'architecture. Cependant la géométrie et le décor correspondent à un modèle d'habitat qui préexistait dans les agglomérations urbaines du *Haouz* (Wilbaux, 2001, p. 72).

A moins de 100 km de Marrakech, des fouilles effectuées en 1960 à 1964 à Chichaoua par P. Berthier ont révélé deux agglomérations du XIIè siècle dont l'une comportait un quartier de vastes habitations avec de nombreux jardins et *riads*. D'autres villes marocaines pouvant avoir abrité des *riads*, tels que Salé, Rabat, etc. (figure 18), sont moins explorées dans ce sens mais dont le modèle est presque identique à celui des *riads* de Marrakech.



**Figure 18 :** *Riad* Zouaoui à Salé, 2015.  
Source : Belles maisons traditionnelles de Rabat-Salé, 2015.



### III. Le *riad* et le *dar* en Médina de Marrakech

L'espace de la Médina de Marrakech représente un tissu continu de différentes formes d'habitations. Les maisons traditionnelles appelées les *dars*, le *riad*, le caravansérail appelé *foundouk* et plusieurs palais constituent autant d'habitations regroupées en quartiers appelés *houma*. On y accède par des ruelles étroites bordées par des murs qui sont percés de portes de bois cloutés. Les rares fenêtres installées dans les murs des maisons n'éclairent souvent que des espaces secondaires tels que les escaliers ou les pièces de services (Deverdun, 1959).

Le *dar*, ou la maison traditionnelle de la Médina de Marrakech constitue la base de la structure des quartiers d'habitat. Il est construit autour d'une cour intérieure sous forme d'espace ouvert appelé *le wast-ed dar* (centre de la maison). Si l'architecture des *dars* est simple voire rurale et peu raffinée, les *wast-ed dar* sont plus spacieux, ouverts et aérés et sont plantés d'arbres pour la plupart adoptant le modèle du jardin quadriparti des *riads* au centre des maisons (Wilbaux, 2001.p.55).

Toutes les maisons de la Médina sont construites sur le même modèle, fermée sur l'extérieur et disposant d'un espace central et découvert à savoir le *wast ed- dar*. Cet élément architectural permet d'éclairer toutes les pièces de la maison construites autour de lui. C'est également un élément définissant la classe sociale du propriétaire et de la famille. Les façades neutres des maisons sont généralement partagées entre toutes les maisons mais c'est la taille, les proportions et le décor de la maison qui déterminent si la maison est un *riad*, un *dar* ou autres. Il est marqué par une composition de revêtements précieux en marbre ou *zellijs*<sup>84</sup> entourant une fontaine. La cour a été de tout temps l'un des éléments majeurs, souvent même le premier à recevoir le plus d'embellissement et de soins (Touri, 1987, p.359).

La cour est également une source d'admiration du visiteur. Les façades qui l'entourent sont souvent identiques ou dessinées deux par deux de façon symétrique. Un axe principal de composition existe entre les deux pièces principales (salons appelés *bit diaf*) destinées aux visiteurs et les côtés latéraux sont réservés aux locaux de services entourant parfois le *b'hou* (alcôve) et la fontaine (Wilbaux, 2001, p.56).

---

<sup>84</sup> Au Maroc, petit morceau de céramique émaillée, pour l'ornementation.

Le *dar* et le *riad* sont les deux modèles d'habitat principaux en Médina de Marrakech. Contrairement au *riad* dont le *wast ed-dar* est occupé en grande partie par un jardin planté d'arbres autour d'une fontaine, le *dar* est une maison dont l'espace central n'est pas planté mais qui dispose également de fontaine. Si les riads sont naturellement plus spacieux et situés dans des quartiers plus riches, les *dars* sont des petites maisons concentrées dans des quartiers denses et pauvres de la Médina. Autour de la moquée *Ben Youssef* et dans le quartier *Elmouassine*, en l'occurrence, la présence des *riads* est beaucoup plus importantes du fait de sa localisation géographique proche du centre de la Médina. Historiquement, les habitants riches (commerçants venant de Fès et notables pour la plupart) ont adopté les *riads* comme modèle d'habitat urbain plus compacte inspirés des autres grandes villes marocaines telles que Fès (Touri, 1987, p.360).

Wilboux distingue deux types principaux de *dars* en Médina de Marrakech : d'un côté, une maison à patio habitée par une population pauvre et constituée de pièces qui entourent le *wast ed-dar* d'une dimension de 10 à 20m<sup>2</sup>. Ces petites maisons sont souvent le résultat de morcellements d'anciennes propriétés plus grandes ou d'anciens *riads*. Certains sont en effet des anciens *riads* avec patios de 20 à 50 m<sup>2</sup> dont on a retiré les arbres. A l'opposé, la maison du riche est une maison à l'architecture et au décor soigné. Il peut disposer d'étage et a généralement un patio de forme carrée dont les pièces sont précédées par des galeries sur les quatre côtés. La fontaine y fait l'objet d'un soin particulier avec une vasque de marbre blanc et de *zellij*.

A l'origine, le *riad* (d'autres orthographe différentes sont utilisées : *riyad*, *riadh* ou *riyadh*) est un jardin clos disposant de quatre parterres autour d'une fontaine. Ce jardin faisait souvent partie d'un ensemble plus vaste (demeure ou palais à plusieurs cours et patios). A Marrakech, le mot désigne toute maison dont l'espace central ouvert sur le ciel est arboré (Touri, 1987, p 359). Pour plusieurs chercheurs (Wilboux, 2001, Kurzac-Souali , 2006), ce qui fait la particularité de la ville de Marrakech c'est que le jardin clos ou *riad* est pris comme modèle d'habitat contrairement à d'autres villes comme Fès où il est considéré comme espace d'agrément et de prestige réservé aux grandes familles riches.

Dans sa définition du terme *riad*, Gaston Deverdun (1959) dit « *J. Meunié a retrouvé un charmant petit jardin intérieur. Il comprend un bassin avec vidange*

*et trop-plein, dont l'enduit était encore peint en rouge, et deux chemins en dess, qui, en se coupant au centre, délimitent quatre parterres rectangulaires ; de petites canalisations en poterie passaient sous le dess des chemins, pour que l'eau provenant du bassin puisse irriguer successivement les quatre rectangles. Les allées se terminaient, sauf du côté du bassin, par trois marches, permettant d'accéder au pourtour surélevé tout en allongeant la perspective ».*

Si l'origine lointaine du *riad* est difficile à déterminer, l'hypothèse d'une importation andalouse reste vraisemblable. La tradition hispano-mauresque est soulignée dans ces vestiges par la richesse en eau qui court partout et la découverte pendant les fouilles d'un « magnifique » chapiteau omeyyade (Wilbaux, 2001, p. 57). Par ailleurs, Deverdun (1959) pense que sa découverte est assez récente et confirme que Marrakech possède, le patio et le *riad* les plus anciens du Maroc.

La Médina de Marrakech compte une dizaine de *riads* de grande dimension dépassant les 200 m<sup>2</sup> d'ouverture sur le ciel<sup>85</sup>. De point de vue architectural, Wilbaux distingue entre deux types de *riads* : le *riad* de base et le *riad* traditionnel. Le premier prend la forme d'un quadrilatère à tendance rectangulaire ouvert sur le ciel, occupé par le jardin et constitué de deux pièces principales se faisant vis-à-vis sur les petits côtés. Le *wast ed – dar* est le lieu symbolique du *riad*, et est occupé par une fontaine de marbre, vasque d'où l'eau jaillit et s'écoule. Elle est parfois couverte d'un kiosque. De par sa superficie relativement grande (dépassant les 500 m<sup>2</sup>) le *riad* de base peut aussi comporter un rez de chassée et un étage.

Des quatre côtés du centre du *riad*, des galeries d'arcades cachent les pièces, étroites et longues, créent un avant-plan d'ombre et dissimulent les accès aux locaux de services et aux distributions (hall, couloirs, escaliers). Dans des *riads* à plan carré, il existe un axe majeur qui relie les deux salons principaux, et un axe mineur, de part et d'autre duquel l'on trouve la *seqaya* et le *bhû* (salon extérieur). D'un côté, la *seqaya*, ou fontaine, est composée d'une arrivée d'eau encadrée d'un décor mural (tadelakt ou zelij) et un bassin qui stocke l'eau nécessaire à l'irrigation des jardins. De l'autre côté, le *bhû* (*bortal* à Fès, *iwana* au Moyen-Orient) est une alcôve qui sert de salon extérieur. Les deux axes, prenant forme de circulations couvrant des

---

<sup>85</sup> La dimension moyenne d'un patio est de plus ou moins 60 m<sup>2</sup> selon Wilbaux 2001.

chemins d'eau (dans les grands *riads*), se croisent au centre du *riad* et divisent le jardin en quatre parties égales.

Le riad traditionnel ne comporte pas, originellement, d'étages. Cependant, dans quelques maisons à étages, un escalier relie directement le hall à une série de pièces donnant sur un espace carré éclairé par une ouverture sur le ciel (*douaya*) protégée par une grille. Ces appartements d'étage, sont appelés à Marrakech, *douiria*<sup>86</sup> (petite maison).

Ces petites maisons sont réservées à l'usage du maître de maison (ou à son fils aîné), qui peut y recevoir des invités sans les introduire dans la vie familiale, et n'ont aucune ouverture sur le patio. Quelques *riads* disposent également d'une pièce, dépassant le niveau des terrasses, souvent richement décorée, permettant de profiter de la vue et de la relative fraîcheur des vents. Cette pièce que l'on retrouve également à Fès<sup>87</sup>, est appelée par certains *menzeh*, ou *messrya*.

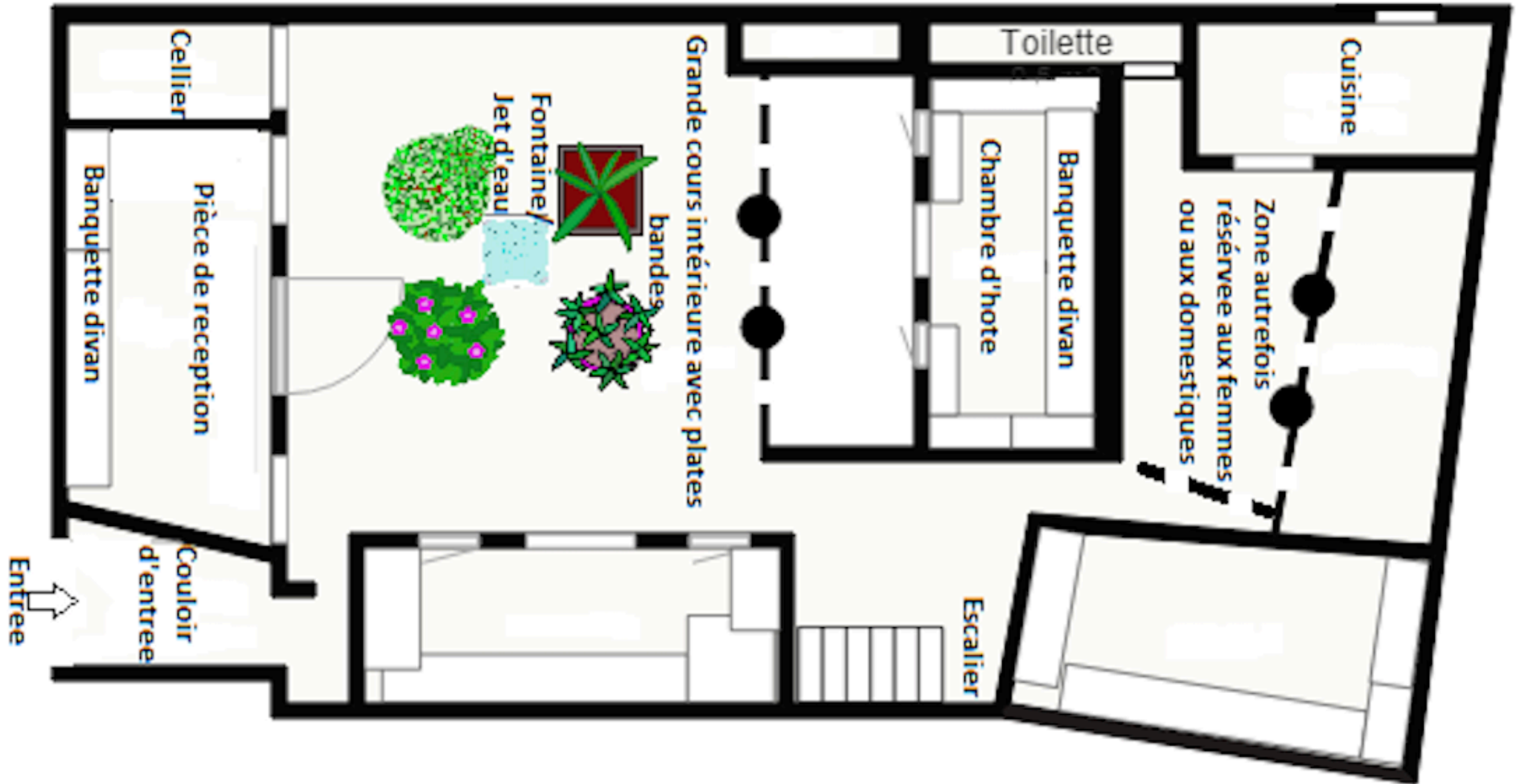
Avec les nouvelles transformations que connaissent les *riads* de la Médina, la tendance actuelle est à la suppression des arbres au milieu des maisons. Cependant les *wast ed-dar* gardent, généralement, la structure des quatre jardins autour d'une fontaine centrale, et cela même dans des maisons de très petites dimensions. Le croquis 1 tente de retracer un plan synthétique d'un *riad* traditionnel tel qu'il a été décrit par Wilboux (2001).

---

<sup>86</sup> Touri, Thèse, 1987, t.1, p 370.

<sup>87</sup> Cf. l'étude sur 'Dar Demana', in Revault J., Golvin L., Amahan A., Palais et demeures de Fès, Paris, 1985, pp. 197, 198.

# Riad



**Croquis 1** : Plan synthétique d'un *riad* traditionnel de la Médina de Marrakech montrant l'emplacement du *wast ed-dar*, la structure des quatre jardins autour d'une fontaine centrale, et au fond, l'espace réservé autrefois aux femmes (Conçu et réalisé par Benaddi, 2017).

#### IV. Typologie de l'habitat et architecture domestique de la Médina :

Hormis la distinction faite entre le *dar* et le *riad*, les maisons traditionnelles de la Médina de Marrakech sont construites sur le même modèle architectural. Nous pourrions néanmoins dégager plusieurs catégories de maisons traditionnelles selon leurs caractéristiques, l'usage des matériaux, l'organisation des espaces et des modèles architecturaux.

Plusieurs critères peuvent être adoptés pour une typologie de l'habitat en Médina de Marrakech : maison avec ou sans étage ; palais disposant d'une *masria* ou d'une *stinya* ; maison avec rez-de-chaussée simple ou disposant d'un *menzeh* ou d'une *douiria* à l'étage ; maison à l'étage, avec ou sans galerie ; maison sans dépendances ou avec écuries, cour de service, hammam ; ou encore maison avec un ou deux escaliers.

Le *wast ed-dar* est soit carré ou rectangulaire, avec ou sans jardins, avec ou sans fontaine, avec ou sans *b'hou* (Figure 19), avec ou sans *sekaia*, avec galerie sur un, deux, trois ou quatre côtés au rez-de-chaussée et (ou) l'étage, avec piliers carrés, octogonaux ou cylindriques, avec ou sans chapiteaux, avec arcs en briques ou encorbellements de bois ou combinaison des deux systèmes constructifs<sup>88</sup>.

**Figure 19 :** *Bhou* d'un *riad* avec *Sekaia*. Médina de Marrakech, Benaddi, 2017.



---

<sup>88</sup> WILBAUX, 2001.

Ces différents éléments sont combinés de différentes manières dans chacune des maisons de la Médina. Au niveau des détails et des décors, les choix s'enrichissent encore suivant les éléments illustrés dans le tableau suivant :

<b>Éléments du décor</b>	<b>Description</b>
<b>Couronnement et protection des murs.</b>	Par des tuiles vertes tournées ou moulées.
<b>Balustrades</b>	En bois ( <i>moucharabieh</i> ) ou en fer forgé dans des cadres de bois.
<b>Menuiserie</b>	Simple ou sculpté, en bois naturel enduit, vernis ou peint (figure 20).
<b>Pièces</b>	S'ouvrant sur le patio par une porte seule ou par porte et fenêtre.
<b>Portes</b>	A double battants sur gonds extérieurs ( <i>rétaj</i> ) devant les baies en arcades des pièces.
<b>Battants</b>	Avec ou sans petite porte ( <i>tfifa</i> ), avec deux petites portes latérales ou avec un arc central (figure 21)
<b>Intérieur des pièces</b>	Plafonds en plâtre, ou en bois, plats ou en <i>berchla</i> , avec ou sans décor. Sols en dess ou en zellij, avec ou sans plinthes.

**Tableau 4 :** Éléments de décor intérieur dans la maison traditionnelle en Médina de Marrakech. Basé sur l'étude de Wilbaux, 2001.



**Figure 20 :** Porte d'un *riad* mise en vente dans un souk à Marrakech, Médina. Benaddi, 2017.



**Figure 21 :** Portes et fenêtres d'une pièce donnant sur le patio d'un *riad*. Médina de Marrakech. Benaddi, 2017

En Médina de Marrakech, les maisons sont construites dans des matériaux peu durables (terres, chaux, et briques) et nécessitent de nombreux travaux d'entretien et de rénovation. Les matériaux anciens sont souvent récupérés et réutilisés vu que le transport de l'évacuation des matières étant difficile et coûteux dans le réseau étroit des ruelles. Quelques indices peuvent nous renseigner sur l'âge des constructions :

En général, le niveau du *wast ed-dar* détermine l'âge de la maison. Plus le *wast ed-dar* est au niveau de la voirie moins la maison est vieille. Selon Wilbaux, dans une ville qui reconstruit sans cesse, on remarque que le tracé des voiries et le parcellaire restent relativement constants. On peut ainsi supposer que de nombreuses maisons de Marrakech ont gardé le plan des maisons qui les ont précédées. Les maisons se sont donc progressivement construites au-dessus des



anciennes. Il serait donc difficile de penser retrouver aujourd'hui des maisons anciennes sachant que leur *wast ed-dar* est si profond (1m à 1,5m en dessous du niveau de la rue) qu'il faut parfois descendre un véritable escalier pour y accéder.

Au début, les maisons anciennes n'avaient pas de véritables étages. Les entresols (dont la hauteur sous plafond est très faibles et qui servait pour le stockage de matériel et les réserves de produits alimentaires de base, blé, huile etc) se retrouvent à Marrakech dans des maisons dont l'origine pourrait remonter à l'époque saadienne, et semble avoir été abandonnés par la suite. Le *b'hou* extérieur, donnant sur le patio, semble assez récent (XIXème)<sup>89</sup>.

Au niveau des formes architecturales, bien qu'il semble que les larges linteaux à encorbellement aient été en vogue dans les constructions d'époque saadienne puis progressivement abandonnés par la suite au profit de galeries d'arcades en maçonnerie de briques, les encorbellements de bois ont un caractère plus primitif que les galeries à arcades (Wilbaux, 2001). Les seules constructions almoravides ou almohades conservées à ce jour présentent en effet des arcs en ogive très similaires à ce que l'on retrouve dans les maisons du XIXè et du début du XXè siècle.

L'usage du verre dans le percement de fenêtres est aussi un signe de construction récente. Dans les maisons anciennes, la porte jouait seule les rôles d'accès et d'éclairage des pièces. Dans quelques maisons qui semblent très anciennes (saâdiennes), deux niches ménagées à l'intérieur du salon encadrent symétriquement la porte.

Pour l'usage des matériaux, il faut noter que faïences et les carreaux de ciment que l'on trouve aujourd'hui presque systématiquement dans les maisons sont bien évidemment des marques de rénovations contemporaines. Certains éléments, directement liés à l'importation récente de matériaux et de techniques, ont progressivement remplacé des matériaux traditionnels. Les sols et les murs étaient traditionnellement recouverts de *dess* (chape et enduit de chaux). Les zelijs étaient réservé aux pièces de réceptions, et à certains décors entourant la fontaine centrale ou la *sekaia*. Le plâtre que l'on retrouve en sous-couche dans les maisons

---

<sup>89</sup> WILBAUX, 2001, 62.

anciennes, n'a pas la même couleur que le plâtre moderne, il est légèrement rosé, et contient beaucoup d'impuretés (figure 22).



**Figure 22 :** Rénovation d'un toit en plâtre peint. Benaddi, 2017

Les fers forgés ont remplacé les *moucharabich* en bois pour les garde-corps et les claustras des baies. Les tuiles réalisées au tour (poterie coupée en deux parties) ont remplacé les tuiles moulées sur la jambe.

L'évolution, d'un mode de construction à un autre s'est faite de façon progressive à Marrakech<sup>90</sup>. L'architecture raffinée de Fès et des villes andalouses a certainement influencé celle, plus rurale de Marrakech. Cette influence a été forte aux périodes de grands échanges, à l'époque d'Ali Ben Youssef, et plus tard, avec la chute de Grenade et l'arrivée des émigrants.

Les décors de larges linteaux de cèdre encadrés par des arcs en plein cintre à redents que surmontent des panneaux de plâtre ciselé, sont appliqués sur une

---

<sup>90</sup> Wilbaux, 2001.

construction grossière de briques et de lourds rondins de bois. Les arcs de ce style et de cette époque sont des décors, faits de briques plates et de plâtres, qui remplissent des espaces vides entre piliers et ne participent pas à la structure du bâtiment. Ce type de décor a disparu au XIX<sup>e</sup> siècle.

Les zellij anciens, toujours à la mode, utilisent des couleurs (turquoise, aubergine...) qui n'existent plus dans les compositions contemporaines (figure 23). Au niveau des plafonds peints, on remarque également, le passage d'un travail de bois sculpté et peint (jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle) à un travail de simple peinture sur chevrons et planches. Le décor peint a également évolué. Nous avons relevé dans les décors antérieurs au XIX<sup>e</sup> siècle des plafonds en *warka* ou *gueiza* (planches et chevrons de bois). Sur certaines portes et plafonds peints, des encadrements de petits carrés alternés noirs et blancs sont également des indices d'ancienneté du décor.



**Figure 23 :** Décoration intérieure par Zellij et plâtre. Benaddi, 2017

## Conclusion du chapitre 2 :

Cadrer la problématique de la reconstitution de l'espace de la Médina de Marrakech dans son rapport au développement du tourisme passe par un travail de conceptualisation et de terminologie, par une lecture historique de sa formation et par une approche comparative. Nous avons vu que définir l'origine de l'organisation de la Médina est un exercice scientifique complexe. Cependant, il est très réducteur de voir la Médina comme un espace anarchique et désordonné n'émanant d'aucune logique d'organisation ou encore de la considérer comme vieille ville arabe par opposition à la ville européenne. Une meilleure compréhension de sa construction spatiale doit être faite par l'étude de différentes fonctions de ses lieux ; religieuse (mosquée), politique (palais), économique (souk), et résidentielle (*houma*, palais, *riad*...).

La Médina de Marrakech puise une grande partie de son essence par l'appartenance au monde de l'islam (Troin, 1988). C'est qu'à partir de cela que la Médina pourrait apparaître comme un organisme urbain unitaire, cohérent et bien délimité. Ceci se traduit par une organisation spatiale particulière qu'on peut lire aujourd'hui dans son tissu ancien ; une structure radioconcentrique avec un rôle central des Grandes Mosquées (Ben Youssef et Koutoubia), une spécialisation des souks à proximité du pôle religieux, une forte personnalité des quartiers résidentiels et de leurs équipements de base (ruelles, bains et fours publics), et un rôle central du palais comme facteur de cohésion et d'unification politique.

Ainsi, la formation et l'organisation spatiale et sociale de Marrakech se sont faites suivant une pluralité de logiques religieuse, politique et économique. Entre les périodes de glorification (Almoravides, Almohades, Saadiens et Alaouites) et d'abaissement (Mérinides, début de l'ère alaouite et pendant le protectorat), la Médina de Marrakech a su garder ses éléments urbains constitutifs résultant d'une rencontre entre plusieurs civilisations amazigh, africaine, arabe et européenne.

Sur le plan de l'habitat, force est de constater que de par son mode architectural ancien, ses caractéristiques fonctionnelles et esthétiques, ses matériaux de construction et l'organisation de ses espaces, la maison traditionnelle de Marrakech a fortement conservé, au fil des temps, son originalité et se distingue clairement des autres modes d'habitat à l'échelle nationale et internationale. Quelles

seraient, donc, ses raisons de succès ? et comment le *riad* et le *dar* traditionnel ont-ils pu attirer l'intention des visiteurs et des investisseurs ?

## Conclusion de la première partie

Cette partie avait pour objectif de dresser la cadre théorique et contextuel de la recherche et cerner les enjeux spatiaux et socio-économiques portés par la mise en tourisme des habitations en Médina de Marrakech ainsi que tracer des pistes de réflexion sur ses dynamiques actuelles et ses enjeux identitaires.

Une des premières conclusions à tirer de cette première partie de l'étude et que la Médina de Marrakech a toujours été un lieu de proximité humaine et d'échange socio-ethnique. C'est, aussi, une expression spatiale d'un système de vie sociale s'étant construit durant neuf siècles et demi d'existence. A travers ce temps, ce vieux centre urbain a connu des époques de gloire et de richesse urbaine ainsi que des périodes d'abaissement et d'appauvrissement. Ainsi, son organisation socio-spatiale s'est formée selon des lois urbanistiques traditionnelle et moderne résultant d'une rencontre de civilisations diverses.

La conceptualisation des termes, l'étude historique de la formation de l'espace et l'approche par comparaison ne font que montrer la complexité de la relation entre patrimoine et tourisme dans la Médina. Cette partie nous a permis de mieux cadrer notre problématique de recherche sur le plan théorique et fonder notre approche d'analyse sur une base conceptuelle solide.

Nous avons découvert, dans le premier chapitre, que la mondialisation, le classement par l'Unesco, le développement politique du pays et l'intérêt porté à la Médina par les étrangers (résidents et touristes) sont des facteurs principaux ayant favorisé la mise en valeur de ses espaces historiques. Dans le deuxième chapitre, nous avons constaté que la construction spatiale de la Médina de Marrakech doit être définie par l'étude de différentes fonctions de ses lieux religieux (mosquée), politique (palais), économique (souk), et résidentiel (*houma*, palais, *riad*...). C'est, donc, une structure socio-spatiale radiocentrique fondée autour de la mosquée avec une spécialisation des espaces commerciaux appelés *souk*, une privatisation des *derbs*, un rôle central du palais et une protection de l'intimité familiale par des *dars* à cour intérieure et des *riads* et palais en forme de jardins clos.

Comment, donc, la Médina est-elle passée d'un lieu d'habitation à un espace de séjour touristique ? Comment l'ouverture de ses espaces résidentiels au tourisme a-t-elle transformé le rapport au bâti et à l'Homme ? La gentrification et

l'appropriation des habitations domestiques a-t-elle conduit à la marchandisation du patrimoine habité et à l'éviction des autochtones vers de nouveaux lieux ? Quel rôle jouent les RMH dans le développement du paysage urbain et socio-économique de la Médina ? Et enfin, comment sont organisées et contrôlées les opérations de reconstruction et de restauration des *dars* et *riads* transformées en entreprises touristiques ?





**Deuxième partie.**

**Terrain de recherche : la Médina habitée par le touriste.**

## Introduction de la deuxième partie

Cette recherche propose une étude des dynamiques de transformation et de mise en tourisme des habitations traditionnelles dans l'ancien centre urbain de Marrakech, et une analyse des enjeux socio-spatiaux de l'ouverture de ses espaces aux touristes. Elle tire sa source des phénomènes de gentrification des quartiers intramuros de la Médina, de conversion de son patrimoine habité en riads-maisons d'hôtes (RMH) et de redéfinition de ses fonctions et composantes architecturales.

Actuellement, l'influence du passé est encore très visible sur les espaces résidentiels, sur l'emplacement et les fonctions professionnelles, et sur l'organisation citadine de la Médina de Marrakech. Si la charpente urbaine organisant les espaces privé et public est historique (Deverdun 1959, Soussi, 1982), l'ouverture de ses habitations au tourisme est un fait contemporain. La Médina passe d'un lieu de passage et de visite à un espace de séjour touristique où les *dars* traditionnels, les *riads* et les palais se sont transformés au fil des années en riads-maisons d'hôtes. Ces nouvelles unités d'hébergement présentent une dynamique socio-spatiale alliant à la fois l'aspect architectural traditionnel et historique à des pratiques touristiques modernes.

De plus, avec l'apparition des RMH, la Médina a connu un processus de gentrification non-contrôlé. Selon Kurzac-Souali (2006), l'apparition des RMH est un phénomène récent dont l'ampleur est sans précédent : « *au début, le processus est spontané et éclectique puisqu'il ne concernait que des acheteurs étant tombés sous le charme de la ville (artistes, princes, Jet-set...). Par la suite, rapidement, il s'uniformise par le poids des investisseurs qui donnent une vocation touristique aux anciennes demeures* » (p. 244).

Porte-étendard de l'authenticité de l'hébergement touristique, les RMH sont de petites structures d'hébergement qui servent de tremplin au tourisme en transformant l'inconvénient de la petite taille en un atout considérable. En effet, les RMH offrent un décor authentique et propice à une expérience culturelle atypique, basée sur la personnalisation du service et la convivialité du rapport entre visiteur et visité.

Les RMH offrent une expérience poly sensorielle in situ à travers l'accès à des lieux de la Médina inaccessibles jusqu'alors (Bousta et Tebbaa, 2005). « *Il est*

*vrai que ce type d'hébergement représente une réponse idéale pour une bonne immersion culturelle dans l'histoire de la Médina de Marrakech. Celle-ci offre au visiteur des senteurs, des saveurs, des couleurs chatoyantes, une tradition combien riche et encore préservée, un folklore aux ressources inépuisables, un environnement accueillant et une invitation à effectuer un voyage dans le temps» (Bousta et Tebbaa, 2005, p. 3).*

De par leur matérialité, ces habitations traditionnelles s'identifient à leur territoire et possèdent une histoire propre. Ces caractéristiques sont aux yeux des touristes et des promoteurs immobiliers des éléments à forte attractivité offrant un voyage dans le temps mythique de la civilisation arabo-amazighe et un dépaysement total loin des rythmes de la vie occidentale.

Par le biais d'une patrimonialisation qui alimente les logiques de développement touristique, les RMH contribuent à des évolutions « identitaires » du patrimoine et de la vie sociale. Ils sont de ce fait au croisement d'enjeux liés à l'identité culturelle et aux perspectives de développement local du territoire<sup>91</sup>. Le tourisme, apportant une configuration différente de l'organisation du territoire et de développement local, est prétexte à une interrogation des modes d'habitation traditionnelle à travers la mobilisation des acteurs, la mise en place de nouveaux projets urbains et la redéfinition du rapport à l'espace.

Force est de constater que la mise en tourisme de la Médina a créé une dynamique socio-économique très bénéfique et pour son habitant et pour son habitat. Néanmoins, de nombreuses voix tirent la sonnette d'alarme quant aux dangers de la mise en tourisme non-contrôlée des habitations sur le caractère patrimonial des lieux. Selon Bousta et Tebbaa (2005), la pression touristique n'est pas sans laisser un impact inquiétant sur la pérennité de la destination, entre bradages de la Médina par la reconversion massive des demeures anciennes en RMH, le boom immobilier créé autour et la gentrification qui chassent une partie de la population locale vers les nouveaux quartiers de la ville. La Médina, toujours selon Bousta et Tebbaa, s'est exposée à des externalités négatives d'un développement touristique effréné qui n'est pas sans menacer la pérennité de la destination « Médina ».

Le troisième chapitre ayant pour titre : « Expansion urbaine et développement

---

<sup>91</sup> Kurzac-Souali, Rumeurs et cohabitation en Médina de Marrakech : L'étranger où on ne l'attendait pas, La Découverte « Hérodote », n° 127, pages 64 à 88, 2007/4.

du tourisme à Marrakech et en Médina depuis l'indépendance » regroupe trois sections qui se complètent l'une et l'autre. La première section tente de retracer l'évolution urbaine de la Médina pendant et après le protectorat français et l'apparition des premiers espaces touristiques dans la ville nouvelle de Guéliz. La seconde met le point sur les processus de gentrification et de patrimonialisation en Médina depuis l'indépendance et la troisième s'articule autour de la Médina de Marrakech comme « attraction touristique ».

Le quatrième chapitre présente une étude sur les dynamiques créées autour du RMH, comme nouvelle forme d'occupation de l'espace, sous trois sections : la première cherche à retracer une chronologie de la transformation des quartiers intramuros à travers la mise en tourisme de leurs habitations. La deuxième étudie la répartition spatiale et les logiques d'acteurs favorisant l'évolution des RMH de 2002 à 2016. Enfin, la troisième section propose une description des services et prestations offertes par ses structures touristiques et une lecture dans leur cadre juridique et réglementaire.

### **Chapitre 3 : Expansion urbaine et développement du tourisme à Marrakech et en Médina pendant et après le protectorat.**

#### **Introduction :**

Jouissant d'une situation historique, géographique et politique importante, la Médina de Marrakech a toujours été un espace cosmopolite et une terre d'échange social favorisant son ouverture au monde et au tourisme. Elle s'est imposée ainsi comme porte étendard du tourisme au Maroc.

Aux lendemains de l'indépendance, le Maroc devait réorienter ses choix économiques pour faire la rupture avec une économie dépendante de la satisfaction des besoins de la puissance coloniale. C'est dans ce sens que le tourisme, bien que tardivement, a trouvé sa place de locomotive de développement de certaines de ses régions.

Avec son ouverture à la mondialisation et au tourisme, Marrakech a connu un processus de gentrification et de reconstruction urbaine qui continue jusqu'à nos jours. Ce processus, qu'on peut comparer à celui des métropoles des pays industrialisés, a inversé la dynamique de dévalorisation et de sous-intégration de la Médina à l'œuvre depuis le Protectorat (Ayache, 1959 ; Ehlers, 1984)<sup>92</sup> et qui s'est poursuivi dans les premières années après l'Indépendance (Abu-Lughod, 1980 ; Troin, 2002)<sup>93</sup>.

Ainsi, sur le plan politique, le tourisme est plus que jamais considéré comme l'un des pôles économiques et sociaux importants à favoriser et à mettre en valeur. A travers les différents plans économiques adoptés depuis l'indépendance (plan quinquennal (1960-1964), plan triennal (1965,1967), plan quinquennal (1968-1972), plan triennal (1973-1977), plan quinquennal (1988-1992)) et tout particulièrement dans les années 2000 et 2010 où la forte volonté politique est concrétisée par les deux visions touristiques 2010 et 2020, le tourisme au Maroc a enregistré une croissance considérable. Parallèlement, Marrakech a fortement profité de cette conjoncture politique et économique puisqu'elle se distingue aujourd'hui comme étant la première ville touristique marocaine du fait de la forte évolution de son offre touristique.

---

<sup>92</sup> AYACHE A., 1959. Marokko. Bilanz eines Kolonialunternehmens. Berlin, Dietz. (cité par Escher et Petermann, *Médinas immuables ?*, p. 101-130, 2012)

<sup>93</sup> ABU-LUGHOD J. L., 1980. Rabat - Urban Apartheid in Morocco. Princeton, Princeton University Press.

Dans ce troisième chapitre, nous allons voir comment la Médina a passé d'un espace marginalisé à un espace revalorisé et restructuré autour de l'activité touristique (section 1). Nous mettrons en lumière les facteurs de la gentrification et de la patrimonialisation en Médina dans la période postcoloniale tout en étudiant les différents regards portés sur la question de la mise en tourisme du patrimoine bâti. (Section 2). Enfin, nous tenterons d'évaluer l'importance de la destination « Marrakech » à l'échelle nationale et le développement de son offre d'hébergement touristique grâce à l'apparition des RMH (section 3).

## Section 1. Marrakech pendant et après le protectorat français :

### la ville nouvelle face à la Médina indigène.

#### I. L'arrivée des Français en 1912 et la création de la nouvelle ville de Guéliz :

##### 1-L'arrivée des français à Marrakech en 1912 :

Au début du XXème siècle, Marrakech était la ville la plus peuplée du Maroc et abritait déjà quelques Européens (Deverdun, 1959, Nagel, 2014). Dans son essai *C'était hier à Marrakech*<sup>94</sup>, Elsa Nagel (2014) signale qu'en 1900, la population de Marrakech s'élevait à 60000 personnes environ dont seulement un Français, six Allemands, cinq Anglais qui appartenaient à la mission protestante, deux Espagnols, un Suisse et un Turc (Nagel, 2014, p.13). De nombreux Grecs s'installèrent comme épiciers. La population européenne afflua ainsi qu'une population rurale attirée par la capitale du Sud et qui engorgea la Médina (ibid.).

Sur le plan sécuritaire, Gaston Deverdun (1959), dans son livre sur Marrakech<sup>95</sup>, dit qu'en dépit de quelques incidents, Marrakech était plutôt une ville paisible. Contrairement à des tribus jugées dangereuses, comme celles des Zemmours, des Zaers, du Souss, d'une façon générale, les tribus de Marrakech ou du Haouz sont beaucoup plus tranquilles que celles du Nord (Deverdun, 1959, p.523).

Avec l'arrivée des Français, la Résidence s'est installée à Rabat, faisant d'elle la capitale du pays. Pour faciliter le contrôle des régions du pays, une restructuration de la voirie était nécessaire (Nagel, 2014, p. 14). Les moyens de transport à traction animale ont cédé leur place à des trains électriques circulant à une vitesse moyenne de 12 Km/h (ibid.). Ils étaient d'abord à usage militaire avant de servir au commerce et à l'agriculture. A cette époque, le transport des marchandises se faisait à dos d'âne, de mulet ou de dromadaire, et en charrette pour des cargaisons plus lourdes (Deverdun, 1959, p. 593)<sup>96</sup>.

Dans les années 1900 et 1910, il fallait traverser les montagnes du Jebilat pour qui

---

<sup>94</sup> Elsa Nagel, « C'était hier à Marrakech » Editions *La croisée des chemins*, Rabat, 2014, p 13-24.

<sup>95</sup> Gaston Deverdun, Marrakech- des origines à 1912, Editions Techniques Nord-Africaines, Rabat, 1959, p 523-524

<sup>96</sup> Gaston Deverdun, « Marrakech- des origines à 1912 », Editions Techniques Nord-Africaines, Rabat op.cit.p.593-594.1959.

voulait se rendre à Marrakech (Charmetant, 1907)<sup>97</sup> puisque la route reliant Casablanca à Marrakech, en passant par Berrechid et par Settat, ne fut aménagée qu'à partir des années 1920 (Abécassis, 2009) de manière à favoriser le développement de l'économie et du tourisme (Deverdun, 1959, p. 593). Le trajet en voiture se faisait en deux jours avec une étape et il fallait compter que les portes de Marrakech fermaient à 6h du soir (Angel, 2014, p. 16).

L'entrée officielle des français, commandés par Mangin à Marrakech fut le 7 septembre 1912 et Lyautey laissa au colonel Brûlard l'administration de la ville (Deverdun, 1959, p. 593).

## **2-La naissance de la nouvelle ville de Guéliz :**

Dans son article *Le Guéliz-Marrakech* (1919) décrivant la naissance de la ville nouvelle de Guéliz, Georges Aimel<sup>98</sup> affirme que la création d'un espace réservé aux Français s'inscrit dans la politique urbaine du Maréchal Lyautey qui voulait préserver les villes indigènes anciennes de transformations apportées par les nouveaux arrivants européens en créant des villes nouvelles nettement séparées (Aimel, 1919, p. 61)<sup>99</sup>.

Le nom Guéliz provient du gros rocher El Guéliz qui est à quelques distances des Djebilets<sup>100</sup>. Dès l'occupation de Marrakech en 1912, le commandement des troupes fut frappé par l'importance exceptionnelle de sa position au point de vue militaire (figure 24). Ainsi, il y établit une citadelle imprenable d'où les canons tenaient en respect la ville et ses abords. Et le camp de la garnison fut établi à ses pieds (Aimel, 1919, p. 61).

---

<sup>97</sup> Cité par Deverdun, 1959.

<sup>98</sup> Chef adjoint des services municipaux de Marrakech.

<sup>99</sup> Cité par Deverdun, 1959.

<sup>100</sup> Signifiant « Petites collines ».





**Figure 24** : Photographie de Moulin<sup>101</sup>, éditée en 1915, montrant la rue du Haouz, ancien nom de la rue Raymond Poincaré, devenu Avenue Hassan II actuellement, accueillait ses premières maisons.  
Source, maisondelaphotographie.ma (consulté en novembre 2017).

Entre le Guéliz et les murs ocre de la ville s’étendait la palmeraie et des jardins. Au début de 1913 quand l’idée jaillit de fonder un centre européen à proximité de Marrakech, le choix de l’emplacement s’imposa de lui-même. Un motif de sécurité exigeait que l’agglomération nouvelle fût proche du camp militaire et de la forteresse qui le couronne (ibid.) (figure 25).



**Figure 25** : Photographie de Moulin, éditée en 1915, montrant les premières casernes, proches de la montagne du Guéliz. Ce fut la caserne du 117<sup>e</sup> RI, puis celle du 2<sup>e</sup> RTM.  
Source, maisondelaphotographie.ma (consulté en novembre 2017).

<sup>101</sup> Félix-Jacques Moulin (Montreuil-sur-mer 18 août 18021- Paris 1er octobre 18792) est un photographe français.

George Aimel ajoute que cet emplacement à l'Ouest de Marrakech offrait l'avantage d'être à l'intersection des routes de Casablanca, des ports du Sud et de la région du Sous. De plus, une abondante végétation y régnait et y amener des eaux était aisée. Enfin, « *dernier et décisif argument, la terre y était domaniale et par suite à l'abri de toute spéculation, on avait là réuni tous les éléments qui permettent la création d'une ville agréable, sûre, d'un lotissement commode et d'une extension facile* », (Aimel, 1919, p. 62).

Par ailleurs, le choix de créer la nouvelle ville au pied d'El Guéliz était dicté par la nécessité d'attirer les Européens hors des villes indigènes dans un centre qui leur soit propre. Ce fut une raison d'ordre politique et social qui demande de ne pas laisser vivre côte à côte, pour éviter froissements journaliers et mésentente, des individus de mentalités et de mœurs différentes, pour ne pas dire opposés, dans les gestes de la pratique quotidienne (ibid.).

D'autre part, cette décision stratégique avait un autre objectif commercial et industriel visant à s'éloigner de la Médina de Marrakech considérée comme cité indigène et caractérisée par l'étroitesse de ses rues (Angel, 2014, p. 48). Du point de vue économique, les nouveaux venus échapperaient aux prétentions démesurées des propriétaires locaux. Enfin, sur les plans esthétique et hygiénique, Lyautey voulait laisser intact le pittoresque et le folklore local et éviter tout contact avec les autochtones pour se protéger contre toute épidémie ou maladie (ibid.).

## **II. Marrakech pendant et après le protectorat : cité des jardins et des indigènes versus ville nouvelle de Guéliz.**

Marrakech s'est développée sur le modèle classique de la cité-jardin insérée dans une oasis (El Hannani, Taïbi, Brabra, Giffon, 2017, p.2). Avant le protectorat, la Médina intra-muros vivait au calme dans l'enceinte immense de ses remparts (Deverdun, 1959, p. 585)<sup>102</sup>. Elle contenait de nombreux espaces non-bâties et de grands jardins appelés Aarsats (El-Faiz, 1996)<sup>103</sup>. Selon Wilbaux : « *la photo aérienne de 1917 nous montre*

---

<sup>102</sup> Gaston Deverdun, « Marrakech- des origines à 1912 », Editions Techniques Nord-Africaines, Rabat op.cit. p. 585-597.1959.

<sup>103</sup> Mohammed El Faïz, « Les jardins historiques de Marrakech : mémoire écologique d'une ville impériale », Firenze Edifir, 1996.

*qu'à l'intérieur des remparts la surface bâtie était minoritaire par rapport aux espaces libres et jardins. Ces espaces libres avaient presque tous été d'anciens vergers ou jardins dont ils gardaient le nom. Arsat Ihiri ou Jnân Qshich étaient par exemple ruinés. La ville au début du siècle n'était plus que l'ombre de la capitale qu'elle avait été. [...] Plusieurs quartiers avaient disparus.» (Wilbaux, 2001, p. 280) (figure 26).*



**Figure 26** : Palais ruiné d'El Badiaa au début du XXe siècle. Cliché Navarro, 1914.  
Source : maisondelaphotographie.ma (consulté en novembre 2017).

L'ampleur et la cherté des travaux que nécessiteraient l'aménagement de la ville afin de la rendre habitable pour un noyau important d'Européens constituait un motif de plus pour l'installation des Français à Guéliz (Aimel, 1919, p.62). D'autre part, la ville n'avait presque pas de pente et les anciens égouts dataient de plusieurs siècles. Ils étaient à moitié comblés et d'une visite impossible, le seul mode d'écoulement des eaux usées consistait en de multiples puits perdus qui souillaient effroyablement la nappe souterraine (ibid.).

De plus, la Médina était un lieu de passage incessant : c'est le carrefour du Sud et nommément une sorte de grand Foundouq<sup>104</sup>. Au début du XXème siècle, une population flottante que Deverdun (1959) a évalué de 20 000 à 75 000 habitants fort mal éduqués (Wilbaux, 2001, p.33). Il faut y ajouter le bétail qu'on rentrait en ville, les files de chameaux qui la traversaient, les bourricots chargés de Teben qui volaient à tout vent

<sup>104</sup> Dans certains pays arabes (au Maghreb, au Yémen...) : un caravansérail, « hôtellerie et entrepôt des marchands ». (Wilbaux, 2001)

(Aimel, 1919, p.63) (figure 27). Les Français ont donc saisi l'intérêt qu'offrait l'établissement sans retard de la cité nouvelle loin de la Médina, avant l'afflux des immigrants dans la capitale du Sud (ibid.).



**Figure 27** : Bab el Khemis, Cliché Lennox-Collection Halfaoui,1917.

Source, maisondelaphotographie.ma (consulté en novembre 2017).

Depuis 1914, la nouvelle ville commençait à prendre forme et des commerces divers s'y installaient. Par conséquent, de nombreux notables et riches commerçants de Marrakech quittèrent la Médina. Ils s'installèrent dans les lots de terrains délimités dans la ville nouvelle (Nagel, 2014, p.55). Dès lors, le plan de Marrakech ne se limitait plus à la Médina mais le cœur de ville en 1918 reste en Médina et le Guéliz était encore peu construit. A cette date (fin des années 1910), la population de Guéliz est de 25000 presque alors que celle de la Médina avoisinait les 130000 (ibid.).

Sur le plan économique, la Médina ne représente plus le centre de la vie commerciale et industrielle. Cette vie prendra aussitôt une intensité nouvelle au Guéliz (Aimel, 1919). De nombreux entrepôts, *fondouqs* et usines s'élevèrent dans le secteur qui leur était réservé. La gare est devenue un centre d'attraction vers lequel dérivait peu à peu le courant commercial (Nagel, 2014, p.60). On comptait même installer un tramway reliant les deux villes pour donner la facilité d'habiter le Guéliz aux fonctionnaires et aux négociants ayant des occupations dans la ville ancienne (Aimel, 1919). Le centre de la Médina restait un centre commercial traditionnel pour les

habitants des autres quartiers qui venaient y acheter essentiellement du tissu.

En 1940, les quartiers de Guéliz avaient déjà formé le paysage d'une nouvelle ville moderne qui attirerait les riches de la Médina et les touristes étrangers. La photographie de Guéliz (figure 28) prise à la fin des années 1940 permet de témoigner de l'importance de l'évolution des rues à Guéliz.



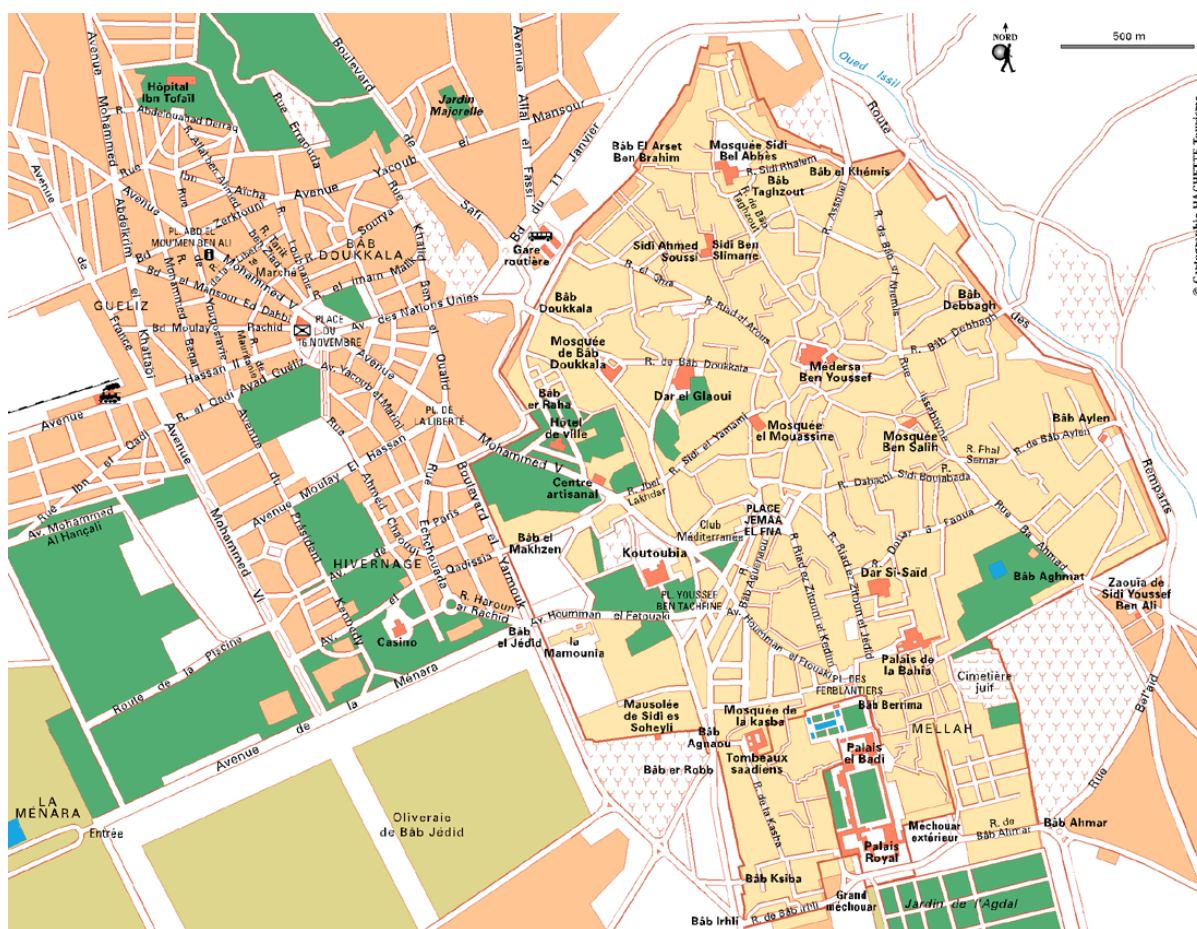
**Figure 28** : La ville nouvelle du Guéliz- vue aérienne, 1940, Moulin.

Source, maisondephotographie.ma (consulté en novembre 2017).

La nouvelle ville de Guéliz a favorisé le développement du tourisme à Marrakech qui a toujours représenté une des grandes curiosités de l'Afrique du Nord grâce à son atmosphère légère, sèche et salubre (Nagel, 2014). « *D'octobre à mai, le climat est délicieux* » dit Georges Aimel. Le Guéliz devient donc un centre d'hivernage et de tourisme avec l'installation, au milieu des jardins et de la palmeraie, des premiers hôtels de la ville et des terrains de jeux : tennis, golf, cricket y étaient aménagés. Un autobus assurait la liaison entre hôtels et portes de la Médina. Des mules et des chevaux convenablement harnachés, loués à la journée ou à l'heure, facilitaient les promenades des touristes. Enfin des cars automobiles emmenaient ces derniers à Safi, à Mogador, à Amizmiz, Tamesloht, Sidi-Rahal ou Aghmat (Nagel, 2014, p112).

A la fin du protectorat français, l'organisation spatiale de la Médina de

Marrakech n'a pas connu de changement structurel. La figure 29 tirée du guide touristique Le Routard<sup>105</sup> des années 1970, représentant le plan de Marrakech dans la période postcoloniale, permet de retrouver les grandes figures urbanistiques de la ville. Les souks principaux, le quartier Mouacine, le palais du Pacha, le quartier Sidi-Bel-Abbas, Bab el Khemis, Mosquée de bab Doukkala, sont clairement identifiés dans la partie nord de la Médina-intramuros. Dans sa partie sud, le palais royal du Mechouar, le quartier du Mellah, les tombeaux saadiens, bab Agnaou, le palais Bahia, dar Si Saïd, la mosquée Koutoubia, représentent les sites touristiques les plus cités à cette époque.



**Figure 29 :** Plan de Marrakech dans les années 1970.  
Source : [www.routard.com](http://www.routard.com). (consulté en novembre 2017).

Avec l'Indépendance, la vie urbaine et les équipements publics ont connu une amélioration constante. Marrakech, à l'instar des autres villes marocaines, a connu

<sup>105</sup> Le Guide du routard, parfois surnommé le GDR, est une collection française de guides touristiques fondée en avril 1973 par Michel Duval et Philippe Gloaguen, dans le sillage des back packers' guides américains. ([www.routard.com](http://www.routard.com).)

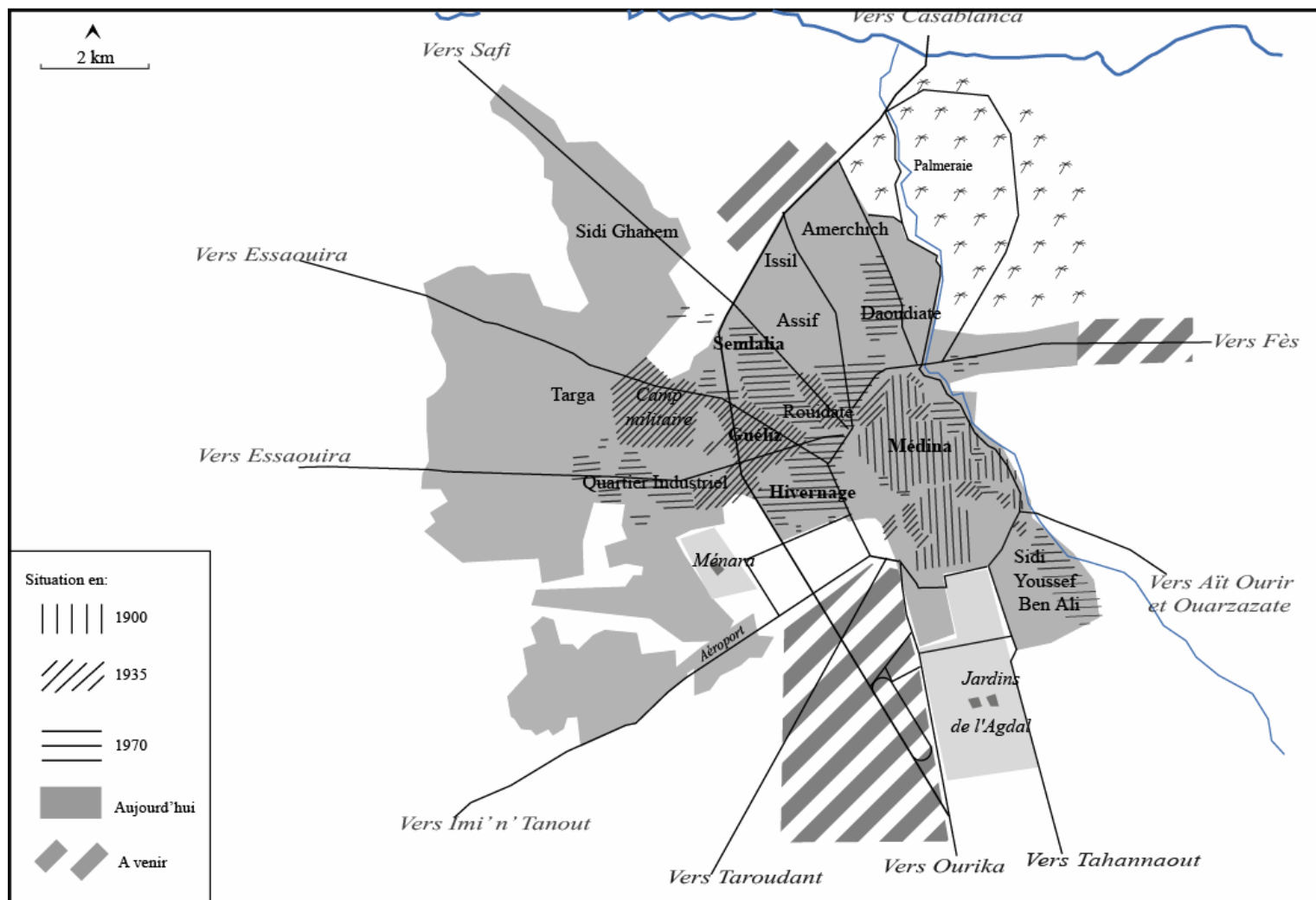
plusieurs périodes de réorganisation spatiale et des services de base (Bencherifa, Benelkhadir, Mouline et Souafi, 2005, p5). A. Bencherifa, M. Benelkhadir, S. Mouline et M Souafi (2005, p 5) en distinguent cinq étapes. Jusqu'en 1972, la priorité n'était pas donnée à l'équipement, mais à la production, à travers de grands projets de développement agricole. A partir de 1972, et devant l'ampleur des problèmes nés de la croissance urbaine, on a privilégié l'urbain (avec une volonté de traiter le problème du logement) et négligé le rural. Ensuite, la période du PAS (Programme d'Ajustement Structurel 1983-1992) a vu un ralentissement, voire un arrêt quasi généralisé des équipements publics. De 1992 à 1998, une forte explosion urbaine a donné lieu à des périphéries urbaines sans aucune infrastructure ni équipements. Enfin, depuis 1998, un effort important a été déployé dans plusieurs directions en faveur du milieu rural (alphabétisation, en particulier des filles, construction de routes rurales, adduction d'eau potable, électrification) autant qu'en faveur des marges insalubres urbaines (programmes de restructuration et/ou de recasement).

Ainsi, Marrakech est dorénavant composée de deux entités urbaines bien distinctes séparées par les remparts ; d'un côté la Médina intramuros, de l'autre côté les différents quartiers nouveaux construits à l'extérieur des murailles. Dans leur article « 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 », Mustapha El Hannani, Aude Nuscia Taïbi, Naïma Brabra, Sigrid Giffon, (2017, p5) distinguent les quartiers suivants selon leurs dates d'apparition (figure 30) :

- Le quartier colonial (incluant Guéliz et l'Hivernage), à partir de 1912.
- Le quartier militaire et industriel : remontant à la période coloniale.
- Les quartiers Daoudiat construits autour de l'avenue Allal Elfassi au nord de la ville : dans les années 1970 et 1980.
- Les quartiers récents construits depuis les années 1990, qui sont intégrés administrativement dans les quartiers de Guéliz et Ménara pour l'essentiel.
- Le quartier Annakhil correspondant à celui de la palmeraie.
- Le quartier Sidi Youssef Ben Ali (SYBA) : dont le noyau s'est construit à la fin des années 1923<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Quentin Wilbaux, *La Médina de Marrakech : Formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc*, L'Harmattan, , 2001, p. 82.



**Figure 30** : Evolution du bâti de Marrakech de 1900 à nos jours

Sources : Photo Satellitaire NASA, 2001 ; Mandleur, 1972 repris par El Faïz, 2002, p. 95 ; relevés de terrain 2002-2006 ; Réalisation : Leroux, 2006.



## Section 2 : Gentrification et patrimonialisation en Médina

### depuis l'indépendance

#### I. Gentrification de la Médina et expansion urbaine à Marrakech depuis l'indépendance :

##### 1- Gentrification par les étrangers et rôle des médias.

Jusqu'aux débuts des années 2000, Marrakech était considérée par les chercheurs comme une ville faible économiquement. Cela s'expliquait par plusieurs facteurs dont une économie basée sur un tourisme encore à ses débuts, une absence d'industries et un commerce vieillissant (Troin, 1999, p. 240)<sup>107</sup>. J.-F. Troin. (1999) souligne que « *Marrakech représente plus un héritage urbain exceptionnel qu'un pôle conquérant [...]. Des citoyens peu investisseurs constituent une sorte de frein au dynamisme de la capitale régionale et la rendent différente, quant à ses ambitions, de Fès ou d'Agadir. Ville rurale au tertiaire hypertrophié, Marrakech demeure à certains égards une ville provinciale* » (Troin, 1999, p. 240).

Sur le plan national, l'ancienne ville impériale était perçue par les groupes sociaux marocains dominants (les « Fassis », les « Makhzenis » ...) comme n'ayant pas de capacité d'auto-organisation (ibid.). Ainsi, la bourgeoisie de Fès, de Casablanca, de Rabat projetait sur la Médina des images de ville rurale peu raffinée. Les propos de Q. Wilbaux, décrivent ce désintérêt : « *A Fès, il y avait une noblesse fassi proche du Makhzen prête à défendre la cité coûte que coûte, tandis qu'à Marrakech la bourgeoisie était peu importante et pas du tout stabilisée, il n'y avait personne pour défendre les intérêts de cette ville auxquels personne ne croyait* » (cité par Coslado, 2015, p. 82)<sup>108</sup>. Ces représentations négatives sur la cité s'accompagnent, politiquement, d'une mise à l'écart des investissements nationaux - notamment routiers et ferroviaires mais aussi en termes de logement ou de planification urbaine, etc.(ibid.)<sup>109</sup>.

##### 1.1- Les débuts de l'intérêt des étrangers pour Marrakech :

---

<sup>107</sup> Jean-François Troin, « Maghreb-Moyen-Orient. Mutations », Cdu Sedes, 1996, p240.

<sup>108</sup> Cité par Elsa Coslado, thèse de doctorat, 2015, p. 84.

<sup>109</sup> Elsa Coslado, thèse de doctorat « Étalement urbain et opérations immobilières périurbaines pour classes moyennes à Marrakech : production, peuplement et modes d'habiter » dirigée par Signoles Pierre, Université François – Rabelais de Tours, 30 novembre 2015, p.82.

Dans les années 1970, une élite européenne et américaine du monde des arts et de la mode se passionne pour la Médina de Marrakech (Escher et Petermann 2012, p. 189-214). Grâce aux conditions politiques favorables et au développement des capacités techniques (circulation aérienne), Marrakech est devenue une destination de la Jet-set internationale. De plus, à cette époque de nombreux hippies habitaient déjà en Médina (ibid.).

Parallèlement, la création et le développement de plusieurs zones touristiques au Guéliz et à l'Hivernage ont fortement augmenté l'attractivité touristique de la ville. L'apparition de la première zone hôtelière à l'Hivernage, constituée de grands établissements hôteliers dans les années 1960 et 1970 (Baillard, Bencheikh, Gariépy, Hardy et Poullaouec-Gonidec, 1995) et d'un deuxième noyau hôtelier (établissements de grandes tailles) en 1973 dans le quartier de Semlalia (Bencheikh, 1995) en plus de l'implantation d'hôtels d'envergure dans le quartier du Gueliz ont contribué à offrir un service touristique de qualité.

Ainsi, Marrakech est très vite devenue un lieu de la mode et du design pour les Parisiens en premier lieu, mais également pour les stars d'Hollywood, les acteurs du monde de la mode, de la pop et du cinéma ainsi que les décorateurs et architectes réputés. Escher et Petermann (2009) en citent plusieurs noms : le couturier français Yves Saint-Laurent et son compagnon Pierre Bergé, la baronne Marie-Hélène de Rothschild, l'épouse du dernier descendant de la dynastie de Krupp (Henriette, dite « Hetti », de Bohlen et Halbach) et de multiples autres célébrités de la finance et des affaires (Escher et Petermann, 2009).

L'exemple du fameux couturier français Yves Saint Laurent et son ami Pierre Bergé est très symbolique. En 1976, ils achètent la maison du Serpent dans la Médina, puis la maison du Bonheur (Coslado 2015) et enfin en 1980 la villa Majorelle<sup>110</sup>. « *Nous sommes tombés amoureux fous de Marrakech* », raconte Pierre Bergé (2008).

Dans ce sens, Pierre Bergé parle de son affection pour la Médina de Marrakech en décrivant ses différentes demeures ; « *Dès notre arrivée au Maroc, Yves Saint Laurent et moi avons été fascinés par l'art islamique et nous avons décidé de le collectionner. [...] nous nous sommes entourés dans nos différentes demeures de tapis, de cuivres, de broderies, de cuirs, de tissus et de céramiques. [...]. Aussi, dès l'acquisition du jardin Majorelle, avons-nous transformé l'atelier du peintre en musée*

---

<sup>110</sup> [www.jardinmajorelle.com](http://www.jardinmajorelle.com).

*pour montrer tous les objets que nous avons conservés pendant des années.* » (Bergé, 2015)<sup>111</sup>,

Depuis 2010, Les Jardins de Majorelle devient propriété de la Fondation Pierre Bergé – Yves Saint Laurent<sup>112</sup>. Ce jardin remarquable est actuellement l'une des attractions touristiques les plus emblématiques de Marrakech. Situé à quelques mètres de la Médina, il est édifié sur un terrain acquis en 1923 à Marrakech par le peintre Jacques Majorelle<sup>113</sup>. La Fondation portant le nom de Majorelle a pour but de sauvegarder ce patrimoine écologique, historique et culturel de la ville.

De son côté, l'architecte Jean Dethier<sup>114</sup> disait de Marrakech : « *On y découvre encore des témoignages intacts et vivants de la symbiose entre architecture et sensualité, entre construction et séduction. C'est à cette source que viennent se régénérer divers architectes européens ou américains de la nouvelle génération : ils y puisent, tel notamment Ricardo Bofill, l'énergie créatrice d'un renouveau ancré dans le Temps.* » (Dethier, 1985, p.49).

L'intérêt pour le patrimoine domestique de la Médina remonte au début des années 1990. Les étrangers sont les pionniers de ce mouvement en faveur d'un « goût pour Marrakech » (Prolongeau-Wade (2006)). Ces gens du Nord qui appartenaient aux mondes de l'architecture, de la mode et des médias ont été à l'origine d'une tendance pour la transformation de l'habitat traditionnel marrakchi en maisons d'hôtes. Ils sont considérés par Hamnet comme des prescripteurs et des « messagers des canons du bon goût » (Hamnet, 1998, p.6).

Ayant résidé en Médina pour plus de 15 ans (années 1990 et 2000) l'architecte belge Quentin Wilbaux est considéré par plusieurs observateurs comme l'initiateur du phénomène de la mise en valeur des *riads* de la Médina de Marrakech (Escher et Petermann, 2009 ; Van Belle, 2008)<sup>115</sup>. En 1993, sa restauration de "Dar El Qadi" dans la plus pure tradition marocaine a été un vrai déclencheur (Van Belle, 2008). En faisant appel aux artisans et maâlems<sup>116</sup>, les rénovations sont réalisées dans l'esprit de la

---

<sup>111</sup> Extrait tiré de la préface de « Collection Pierre Bergé et Yves Saint Laurent : Une passion marocaine », Artcrial, Marrakech, 2015.

<sup>112</sup> Dossier de presse, « Le Jardin Majorelle », *Ville de Gaillac*, 2017.

<sup>113</sup> Jacques Majorelle est né à Nancy en 1886 ; il est le fils du célèbre ébéniste Louis Majorelle, cofondateur de l'école de Nancy avec Émile Gallé. Il s'éteint à Paris en octobre 1962 ([www.jardinmajorelle.com](http://www.jardinmajorelle.com)).

<sup>114</sup> Jean Dethier, né en 1939, est architecte et commissaire d'expositions de nationalité belge. (Source : <http://www.basehabitat.ufg.ac.at/> et Catalogue de la BNF).

<sup>115</sup> Entretien avec Q. Wilbaux, J. Van Belle, 2018, [www.wallonia.be](http://www.wallonia.be).

<sup>116</sup> Maâlem, Mâalem, maalem, Maâlam, Maâllem ou Mâallem (arabe : معلم), littéralement « celui qui sait » ou « celui qui a un savoir-faire », est, au Maghreb, un maître en matière d'artisanat ou d'arts. Ce titre honorifique est

tradition architecturale marrakchie. Et depuis, plusieurs *riads* ont été rénovés à l'authentique par Quentin Wilbaux (137 selon Van Belle, 2008) avant que d'autres architectes suivent le même chemin, notamment dans la conversion des habitations traditionnelles en RMH.

En plus du rôle de la « jet-set » occidentale comme premier *gentrificateur* de la Médina, l'inscription par l'UNESCO de la Médina et de la place Jemaâ El-Fna sur la liste du patrimoine mondial a fortement redéfini l'image de la Médina à l'international (Ernst, 2006 ; Gatin, 2010) (cf. chapitre 1). Cependant, les discours adoptés par les responsables de la ville ne trouvent pas toujours effet sur le terrain (Escher, 2001). En guise d'exemple, les écrits des universitaires (en l'occurrence, M. Kidira et O. Tebbaa)<sup>117</sup>, évoquent la Médina avec beaucoup de subjectivité et se contentent d'alerter sur les effets négatifs d'un tel processus sur l'identité du patrimoine matériel et immatériel local.

En 2001 A. Escher, en parlant du phénomène de *gentrification* pour décrire le processus de remplacement des populations de la Médina par des étrangers plus argentés, constate que cet embourgeoisement du noyau ancien par les migrations Nord-Sud participe d'une concentration de la pauvreté dans les douars extérieurs et dans des « poches insalubres » de la Médina. Elle parle ainsi d'une ségrégation économique et culturelle nouvelle du centre ancien.

De la même façon, la *riyadisation*, terme et processus proposés par J.F. Troin (2002) qui décrit un développement inhabituel des maisons d'hôte dans des maisons à cour, modifie la structure sociale, résidentielle et économique du tissu ancien et en détruit les fonctions originelles comme, par exemple, la fonction résidentielle et semi-privée des *derbs* qui deviennent des espaces commerciaux et des lieux de séjour des touristes. Nous montrerons pour notre part que l'engouement des étrangers pour les palais, *riads* et *dars* de la Médina concorde avec ce que J.F. Troin appelle « *riyadisation* » et décrit comme forme de gentrification par A. Escher.

Ce mouvement s'inscrit, également, dans le sillon des travaux de recherche développés par Q. Wilbaux (cf. chapitre 2). Ce dernier a le mérite d'illustrer que le regard des chercheurs peut avoir un impact sur l'opinion publique, les modes et les

---

donné aux personnes jugées dignes d'instruire ou de transmettre un savoir-faire. (Fouzia Benzakour, Driss Gaadi et Ambroise Queffélec, *Le français au Maroc : lexique et contacts de langues*, éd. De Boeck et Larquier, Bruxelles, 2000, p. 249).

<sup>117</sup> Tous les deux anciens recteurs au sein de l'université Cadi Ayyad de Marrakech.

tendances. Q. Wilbaux s'est passionné pour la mise en patrimoine des maisons anciennes de Marrakech<sup>118</sup> (figure 31). Il a, en effet, été un des pionniers de l'étude mais aussi de la restauration des *riads*, dont la mode a été instrumentée par les médias européens et marocains, et par les revues de décoration et de tourisme.



**Figure 31** : Dar El Qadi, un des *riads* restaurés par Q. Wilbaux, mis en scène dans le magazine Côté Sud (1998).

## 1.2- Le rôle des médias :

Dans les années 2000, les passions pour les résidences et le patrimoine de la ville ancienne sont largement relayées par les médias européens et marocains. Ils ont participé à augmenter leur visibilité au niveau international à travers une commercialisation intensive de biens immobiliers dans la Médina, à partir de la fin des années 90 (Kurzac-Souali, 2012). Il paraît que la diffusion, le 14 juillet 1998, d'un reportage intitulé « les Jackpots de l'été » par l'émission-phare *Capital* de la chaîne française M6 ait été facteur décisif dans la médiatisation de la Médina (ibid.). Il s'agit d'un documentaire qui portait sur l'achat de maisons anciennes à Marrakech et

<sup>118</sup> Entretien avec Q. Wilbaux réalisé à Bruxelles, en mai 2010.

Essaouira sous le titre : « J'achète ma résidence secondaire. Une maison de campagne à partir de 100 000 francs ». Dans les reportages, la Médina est désignée comme un paradis à investir, comme nouvel eldorado (M6, *Capital*, été 1998), comme un ensemble d'espaces patrimoniaux « vierges » et encore vivants (*Des racines et des ailes*, sur France 3) comme « espace *people* » (*Saga* sur TF1) (Ibid.).

Actuellement, il est même difficile de dresser une liste exhaustive des chaînes télévisées ayant présenté des émissions sur Marrakech, sa Médina et ses RMH. En guise d'exemple on peut citer « Marrakech, Haut lieu de la JET-SET » par TF1 en décembre 2011, « Les mille et une nuits de Marrakech » par Reportage exclusif de M6 en décembre 2015, « Marrakech, l'impériale : Échappées belles » par France5 en octobre 2017 et tout récemment « Marrakech : la nouvelle destination des stars » par Direct Star en décembre 2018. De plus, plusieurs chaînes arabes et marocaines se sont également intéressées à ce sujet. On note à titre d'exemple « Manazil El Maghreb » (Les maisons du Maroc) par El Jazzira (décembre 2010), l'émission marocaine « Ryad » sur TéléMaroc ayant consacré, en 2018, plusieurs épisodes à la Médina Marrakech, ainsi que des reportages réalisés par les chaînes marocaines 2M, Medi1 et bien d'autres.

Par ailleurs, la presse écrite valorise le caractère « branché » de Marrakech et les richesses architecturales et patrimoniales de la Médina. Les revues « déréalisent » ainsi la ville en la réduisant à des paysages de loisirs et d'agrément participant à un « enchantement du monde » (Winkin, 1998 ; p. 138). D'autres journaux et magazines (Maisons du Maroc, Médina, Condé Nast Traveller, Lufthansa-Magazin, etc.) ont proposé des émissions sur le sujet, le *riad* devenant ainsi « la résidence paradisiaque dans le fabuleux Orient ».

Avec l'expansion et l'utilisation généralisée d'internet, l'intérêt des étrangers pour la Médina s'est amplifié encore plus. Cet outil incontournable facilitant l'accès aux informations, la mise en réseau et la commercialisation établit une proximité avec le lointain géographique et facilite sa consommation par les moyens qu'il donne aux acteurs économiques (publicité, information rapide, vente en direct). Depuis une vingtaine d'années internet a favorisé la diffusion de la ville auprès des internautes du monde entier à travers des blogs, des portails d'information, des sites professionnels du tourisme, etc

C'est ainsi que le rayonnement international de la ville (l'installation des premiers étrangers, le classement par l'Unesco, une commercialisation initiée par des

médias étrangers, etc) a poussé les responsables locaux à « voir » dans la ville un lieu particulièrement favorable pour accueillir les capitaux nationaux et internationaux ; Marrakech et la Médina sont devenus un levier indispensable de la politique des investissements du pays.

## **2- Connexion à l'espace mondial, expansion urbaine et mobilités résidentielles à Marrakech,**

Si dans les années 2000 et 2010, Marrakech se trouvait sur le devant de la scène nationale, c'est aussi grâce à la volonté politique de faire du Maroc une grande destination touristique. Les plus hautes autorités du pays ont mesuré l'importance que le tourisme prend dans les échanges mondiaux et dans l'économie marocaine (Dutorme, 2009). Le gouvernement a mis en place en conséquence une stratégie de développement touristique dont l'objectif ambitieux est d'élargir l'offre touristique. Pour ce faire, il s'agissait de faciliter les formalités administratives et l'accès au crédit pour les investisseurs étrangers et marocains.

Toutefois, la Médina ne répondait pas aux conditions d'une activité touristique moderne du fait de l'état de dégradation où se trouvaient ses quartiers (Sebti et al., 2004). Déjà en 1985, « *la surpopulation a guetté ces espaces*, dit M.Sebti (2004), *et une «taudification» due au surpeuplement a dégradé ses quartiers anciens* ». De plus, ces derniers ne sont pas raccordés aux réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.

En conséquence, Marrakech a concentré à elle seule, pendant la période 2003-2007, 72 % des investissements touristiques du Maroc<sup>119</sup>. En effet, de grands projets complexes touristiques de luxe (hôtels de luxe et palaces) et de projets de « résidentiels touristiques »<sup>120</sup> sont lancés. Par exemple, le projet résidentiel touristique *Jawhar Hôtel Spa et Résidences* initié par le Prince Albert II de Monaco<sup>121</sup> s'adresse aussi bien à des touristes qu'à des personnes désireuses de placer des capitaux dans une résidence secondaire, louée par une agence touristique une partie de l'année. C'est le cas, également, de l'*Atlas Golf Resort* (Coslado, 2015).

---

<sup>119</sup> Des investissements qui sont supérieurs à 200 millions de DH. Bilan des investissements 2003-2007, CRI Marrakech des investissements qui sont supérieurs à 200 millions de DH

<sup>120</sup> C'est-à-dire des projets immobiliers à « coloration » touristique qui conjuguent espaces résidentiels et services dédiés aux loisirs et à l'hôtellerie (Elsa Coslado, 2015).

<sup>121</sup> Source : « SAS le Prince Albert II de Monaco pose la 1re pierre à Marrakech », *Le Matin*, 09/11/2009).

Par ailleurs, Marrakech a attiré une grande partie de l'effort de promotion publicitaire de la « destination Maroc », réalisée par l'Etat. En 2009, 45% du budget réservés par le ministère du Tourisme (estimé à 300 millions de DH) pour renforcer la promotion et la communication institutionnelle du pays profitaient à la seule ville de Marrakech<sup>122</sup>. Un « travail » d'images et de « *city branding* » opéré par les organismes officiels de Tourisme, autour du « produit Marrakech », participe d'un marketing urbain pour la ville<sup>123</sup> qui vise à lui donner une ample visibilité sur ses marchés préférentiels.

En plus, l'office national marocain du Tourisme (ONMT) consacre à la ville de Marrakech une stratégie marketing ciblée et « sophistiquée ». Il vise à étendre son champ d'action aux activités culturelles internationales pour favoriser leur déroulement à Marrakech. Par exemple, le Festival international du film de Marrakech créé, en 2001, et Marrakech du Rire créé en 2011, ont bénéficié d'une part non négligeable de sa contribution financière et plusieurs publicités à l'étranger sont mis en place pour le valoriser. Ces publicités mettent en lumière plusieurs lieux patrimoniaux de la ville, dont notamment celui de la place Jamaâ El-fna au centre de la Médina. (Figure 32)



**Figure 32 :** Exposition de film à la marge du Festival International du Film de Marrakech, Scène de Jamaâ El-Fna, 2018.

Source : <http://www.festivalmarrakech.info> (consulté en mars 2018).

<sup>122</sup> « La saison en proie à la crise », *Arabies*, juillet-août 2009.

<sup>123</sup> Y participe également l'industrie (privée) du tourisme qui diffuse ses propres supports publicitaires sur l'offre touristique située à Marrakech ; et y participe aussi l'UNESCO, la ville de Marrakech, les chercheurs en sciences sociales et les passionnés du patrimoine de la Médina, et dans une moindre mesure, de la grande palmeraie de Marrakech. (Elsa Coslado, 2015)



Au niveau du réseau routier local, depuis les années 1990 et sous les recommandations de la Banque Mondiale (rapport de 1995) et l'encouragement aux investissements directs étrangers dans de nombreux secteurs de l'économie du royaume et en tête celui du tourisme (Kurzac-Souali, 2011), la ville de Marrakech a connu une évolution considérable tant au niveau de sa connexion à l'espace mondial qu'au niveau de son réseau routier et de ses mobilités résidentielles. La création des CRI (Centre d'Investissement Régionaux), le développement d'avantages fiscaux, une libéralisation mesurée du transport aérien et du ciel marocain et la réalisation de plusieurs projets de développement du réseau routier local ont largement soutenu cette démarche.

Ainsi, Marrakech a connu un retournement de situation politique et économique en sa faveur révélant le changement de place qu'occupe cette cité dans la maille des intérêts nationaux et principalement dans le secteur du tourisme. Les orientations des différents acteurs et représentants du pouvoir de niveau national et local en témoignèrent : l'institution royale, le ministère de l'Habitat, l'ONCF<sup>124</sup>, l'ONDA<sup>125</sup>, le ministère du Tourisme, ONMT, ministère de l'Habitat, Groupe Al Omrane<sup>126</sup> et le ministère de l'Intérieur en la personne du wali se sont mobilisés pour faire de la ville un vrai pôle touristique et levier de développement de l'économie régionale.

La première orientation était de connecter physiquement Marrakech aux aires métropolitaines du nord du Maroc. Plusieurs chantiers sont réalisés : la finition, en avril 2007, de l'autoroute entre Marrakech et Settat (reliée à l'autoroute de Casablanca), de la gare centrale (inaugurée en septembre 2008) et la rénovation de gare ferroviaire<sup>127</sup> située sur l'avenue Mohamed VI en 2008 (figure 33). De plus, la construction d'un nouveau terminal à l'aéroport international (inauguré officiellement le 21 mai 2016)<sup>128</sup>

---

<sup>124</sup> Office national des chemins de fer.

<sup>125</sup> Office national des aéroports.

<sup>126</sup> Premier opérateur d'aménagement et de l'habitat au Maroc.

<sup>127</sup> Annoncée comme une « allégorie clairement dédiée à la porte et à la Palmeraie voisine », cette gare est présentée dans la presse comme « le nouveau fleuron de l'architecture [qui] manie une écriture contemporaine qui se veut tirer parti du savoir-faire du passé et du présent d'un Maroc résolument moderne. Le coût global de sa réalisation est estimé à 120 millions de dirhams. Cette nouvelle gare s'étend sur une superficie de 25000 m<sup>2</sup>, regroupant un grand parking extensible de 4000 m<sup>2</sup> d'une capacité de 160 places plus une capacité future de 300 places. Egalement, ce nouvel édifice ferroviaire abrite un hall pour les voyageurs au rez-de-chaussée qui est d'une superficie de 1250 m<sup>2</sup>, une grande salle d'attente, plusieurs guichets de billetterie, d'accueil et d'information, une magnifique esplanade s'étalant sur 5000 m<sup>2</sup>, et une galerie commerciale abritant des enseignes de renom, s'étendant sur 2 niveaux d'une superficie totale de 2800 m<sup>2</sup>. » Communiqué de presse, Prat Structure-SA, 2008.

<sup>128</sup> Ce projet a nécessité un investissement global de 1,22 milliard de DH. Il est doté d'équipements technologiques de pointe répondant aux exigences internationales en matière de sûreté, de sécurité et de qualité des services, et d'une architecture optimisant les espaces pour une gestion fluide des passagers. [...] Il assure à lui seul une capacité d'accueil de 6 millions de passagers et porte ainsi la capacité globale de la nouvelle structure aérienne à 9 millions de passagers. Il se dote dorénavant d'une extension de son parking avion pouvant accueillir 12 avions long courrier

(figure 34) a favorisé une meilleure connexion de la ville à l'espace mondial. En 2018, l'aéroport de Marrakech-Menara est classé comme deuxième aéroport du Maroc en enregistrant 5 279 575 passagers (soit 24% de l'ensemble du trafic des passagers dans les 13 aéroports du royaume)<sup>129</sup> derrière le hub de Casablanca Mohamed V (50 %) et devant celui d'Agadir Al Massira (9 %). Le nombre de dessertes et de fréquences a considérablement augmenté pour assurer une meilleure connexion directe à l'Europe par les services de la compagnie nationale Royale Air Maroc et par les vols des compagnies charters (Ryanair, Easyjet, TUI Fly, Transavia, Aiarabia...). La baisse des coûts des transports a également créé une augmentation importante du nombre d'entrées de visiteurs d'origines plus variées et l'accroissement des courts séjours.



**Figure 33** : Hall de la gare ferroviaire de Marrakech.

Source : page officielle Facebook, Gare Ferroviaire Marrakech, 2010.

---

supplémentaires. (*Medias24*, 21 mai 2016)

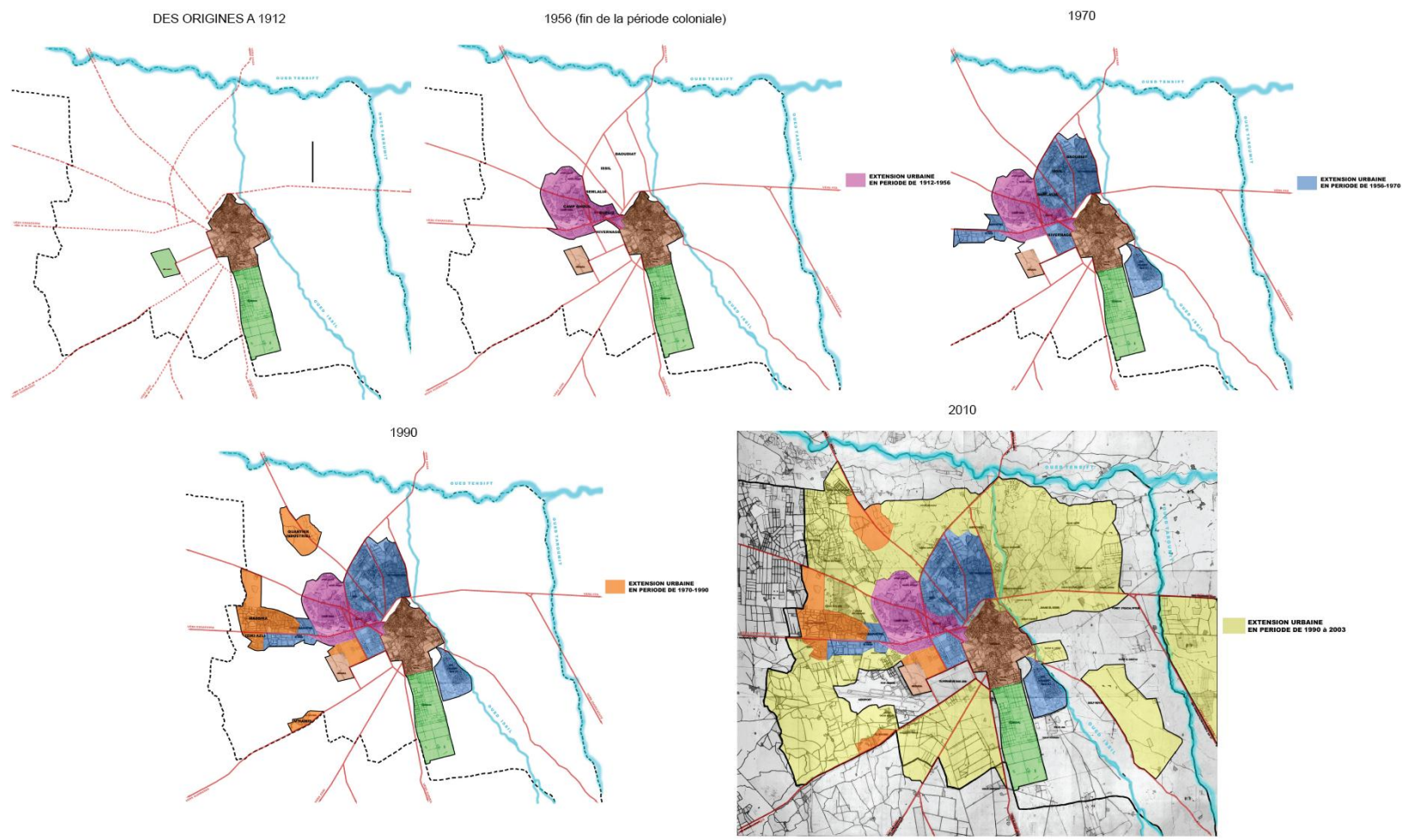
<sup>129</sup> Site Internet de l'Office national des Aéroports (ONDA), consulté en mai 2019.



**Figure 34 :** L'entrée du nouveau terminal 1 de l'aéroport de Marrakech. 2009.

Le développement de l'infrastructure routière et la connexion de la ville à l'espace mondial ont créé une forte dynamique urbaine. La « dé-marginalisation » de Marrakech (Coslado, 2014), marquée par une plus nette inscription de la ville dans le territoire et l'économie nationaux et mondiaux, s'est accompagnée d'une augmentation sensible des superficies urbanisées dans toutes les zones situées aux environs de Marrakech (figure 35). En effet, les terrains du centre-ville et du péri-centre étant déjà saturés, le pourtour de la ville a connu une pression extraordinaire.

Des études des espaces du pourtour de Marrakech montrent que l'étalement urbain serait attribuable aux opérations réalisées pour construire des complexes touristiques. Selon une estimation réalisée par le Centre Régional d'Investissements (localisant « les grands investissements »), les deux tiers des grands projets d'investissements touristiques (supérieurs à 200 millions de DH) se trouvent dans ces zones d'extension urbaine, en périphérie de Marrakech (Centre régional d'investissement, 2004). Cela s'expliquerait par l'entendue de l'assiette foncière nécessaire pour des opérations qui comportent des golfs, des piscines, des terrains de tennis, etc.



**Figure 35** : L'explosion récente de l'étalement urbain entre 1912 et 2010.

Source : Agence urbaine de Marrakech, 2010.

En conséquence, avec le développement de la ville, plusieurs mobilités résidentielles sont fortement constatées. M. Diamane (1997), met en évidence le phénomène de déménagements d'une population appartenant, selon lui, à une « classe moyenne émergente ». Celle-ci quitte la Médina pour vivre dans les quartiers péricentraux de Marrakech (Daoudiet, Azli, Assif, Massira, Amerchich, ...). (Figure 39).

M. Diamane montre, dans sa thèse, qu' « à partir des années 1980, le mouvement de départ de la bourgeoisie de la Médina, enclenché à l'Indépendance, s'est lentement propagé - par mimétisme des familles bourgeoises et par nouvelles nécessités (exigence en termes de confort du logement principalement) – à une population faisant partie « des milieux traditionnels » et moins à son aise financièrement ». (Coslado, 2015, p. 62).

Dans ce sens, nous verrons (cf. chapitre 6) comment l'étude qualitative que nous avons menée dans le cadre de cette enquête confirme bien que les motifs des déménagements enregistrés vers la périphérie sont d'ordre économique et social. En plus du surpeuplement de la Médina, la mise en tourisme de ses espaces ainsi que les opportunités économiques et le confort résidentiel offerts par les quartiers nouveaux ont réussi à attirer une bonne partie de la population de la Médina.

Le géographe J.-F. Troin (2002) ayant étudié la structure urbaine de Marrakech suppose que la ville rouge est composée de « plusieurs villes ». La première ville dont parle J.-F. Troin est la Médina, la deuxième est la ville coloniale fondée sous le protectorat (comprenant le Guéliz et l'Hivernage). Une autre ville est « la Palmeraie », composée de vastes et nombreuses [...] centres de vacances [...] (restaurants, commerces, golfs, piscines, terrain de tennis, équipements de loisirs, etc.). Actuellement, les nouvelles zones résidentielles des classes moyennes sont situées soit au nord de la ville (Daoudiat, Hay Al-Mohammadi, Issil ...), soit dans l'immense lotissement encore en expansion d'Al Massira, ou celui du Al Mhamadi à l'extrême ouest. Au sud de la Médina, le grand quartier Sidi Youssef Ben Ali est plutôt perçu comme un district pauvre malgré le développement de nouveaux lotissements destinés à la classe moyenne en juxtaposition des remparts. (Figure 36)

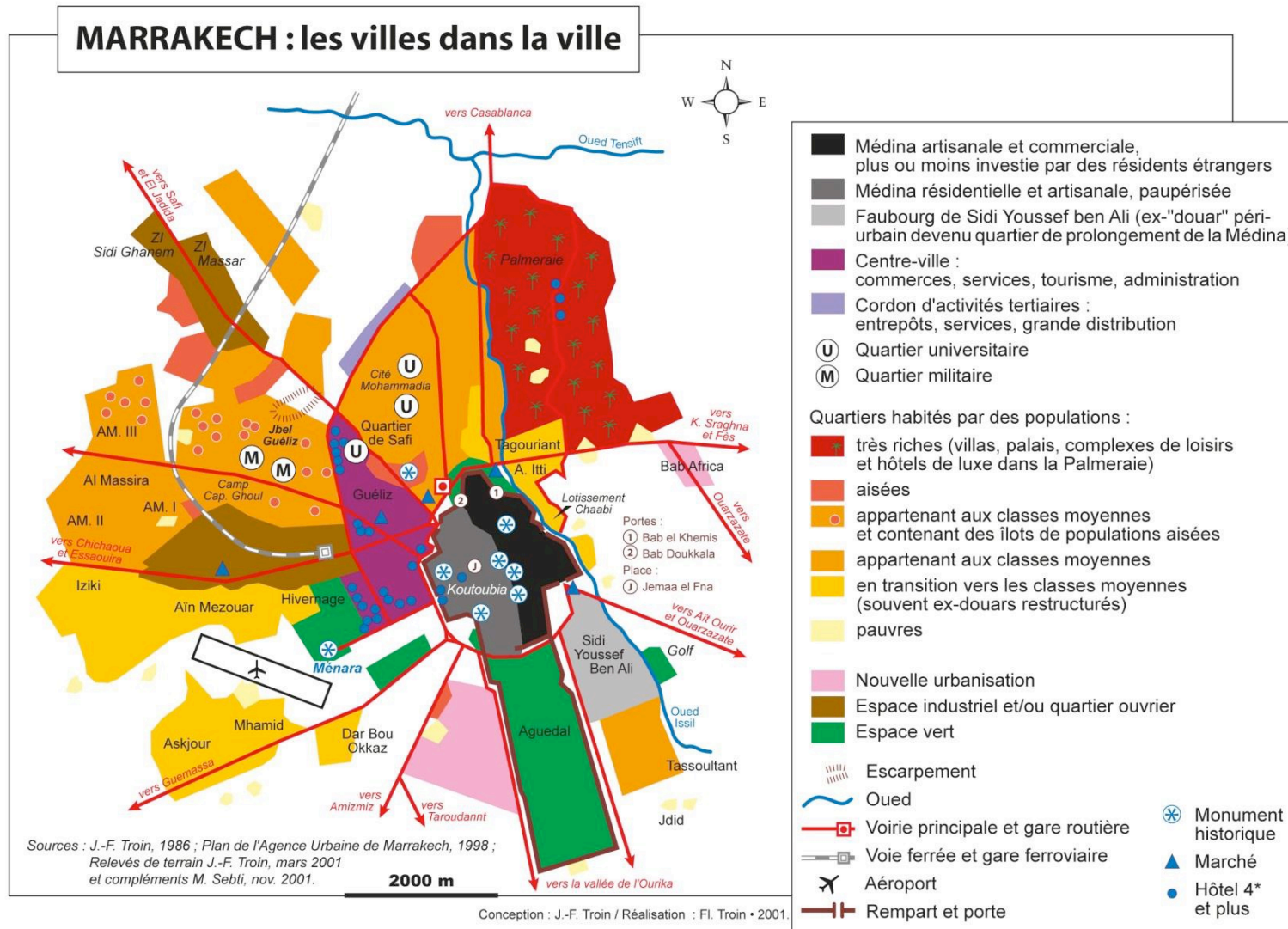


Figure 36 : Marrakech, les villes dans la ville (d'après Troin, 2002).

## II. Autour de la mise en patrimoine et en tourisme de la Médina et de son patrimoine domestique :

### 1-Regards croisés autour de la patrimonialisation en Médina de Marrakech :

La Médina a toujours fait l'objet d'une attention particulière des chercheurs et les approches patrimoniales trouvent largement leurs places dans plusieurs études traitant la question de l'organisation socio-spatiale de ses quartiers et habitats. Parmi ces chercheurs, A. Touri (1987) propose une archéologie de l'habitat domestique alors que A. Oubelhaj (1994) traite l'histoire et le relevé des mosquées (Coslado, 2015, p. 66). A. Zefzaf (1985) a présenté des travaux sur la qualité architecturale de la Médina, le délabrement du bâti, son ordonnancement fonctionnel et sa disparité socio-spatiale. Abdulac (2011), Tebaa et Boustia (2005) s'intéressent à son patrimoine « tangible et intangible ». M. El Faïz<sup>130</sup> quant à lui a effectué des recherches sur les fondouks et les jardins arabes. Ces derniers sont également traités par Elhannani et Taïbi dont les derniers écrits ont paru en 2017. Et enfin, les maisons « à cour » et les *riads*, comme déjà vu, sont largement étudiés par Q. Wilbaux.

Ces différents chercheurs s'accordent à dire qu'à partir du milieu des années 1980, des changements s'opèrent dans le champ socio-économique qui s'accompagnent d'une réorganisation des lieux et témoignent d'une inflexion des modes de vie. Des transformations sociales des milieux traditionnels sont observées, avec quelques personnages du monde de l'artisanat prêts à vivre et travailler en dehors de la Médina.

Sur la question du classement de la patrimonialisation et son rapport avec les mutations observées, Q. Wilbaux (2010) présume que, contrairement à Fès<sup>131</sup>, l'inscription de Marrakech sur la liste de patrimoine mondial en 1985 avait été réalisée sur la base d'un argumentaire très peu détaillé<sup>132</sup>. Icomos, (1985) pense que le classement de la Médina n'est pas uniquement justifié parce qu'elle constitue un lieu historique remarquable, mais aussi parce que les experts voyaient en elle un lieu « *d'une économie très dynamique révélatrice d'un art de vivre représentatif* » (Icomos, 1985),

---

<sup>130</sup> M. El Faïz (Économiste et historien de l'agronomie et des jardins arabes. Il est professeur d'histoire économique à l'université Cadi Ayyad de Marrakech (Maroc). Depuis une vingtaine d'années, il mène des recherches sur l'histoire de l'agronomie dans le monde arabe, puisant son information essentiellement dans le fonds des anciens manuscrits agricoles. (Source : [www.bibliomonde.com](http://www.bibliomonde.com), 2017)

Il a publié plusieurs ouvrages relatifs à ce thème et à l'histoire des sciences et techniques dans la Mésopotamie préislamique et dans l'Espagne musulmane.

<sup>131</sup> Fès – ville pour laquelle l'inscription en 1981 sur la liste du Patrimoine mondial reposait « sur une pièce entière remplie d'enquêtes et de relevés située au sein des bureaux de l'UNESCO à Rabat » (Wilbaux, 2010).

<sup>132</sup> Entretien avec Q. Wilbaux réalisé à Bruxelles, en mai 2010.

De plus, la culture orale de la Médina est souvent plus connue à travers les analyses faites par les chercheurs en termes de « patrimoine oral » et publiées par des universitaires et écrivains-militants. La richesse des contes, des us et des coutumes des conteurs de la place Jemaâ El-Fna est qualifiée de « patrimoine intangible » (Samarkandi, 2003 ; Goytisoló, 1997 ; El Faïz et Tebbaa, 1994, etc.). De plus, les études linguistiques et sociolinguistiques s'intéressent aux connotations, aux doubles langages, aux prosodies et aux énoncés proverbiaux qui sont liés aux traditions populaires, aux pratiques quotidiennes des femmes et celles des Juifs (Mejjad, 1987 ; Jibline, 1992 ; Bnoussina, 1988 ; Tounsi, 1993).

Au Maroc, les textes réglementaires de l'Unesco agissent en faveur de la protection de la Médina. Ils sont appuyés par des acteurs étatiques, tel que l'Inspection Régionale des Monuments Historiques et des Sites (relevant du ministère de la culture) qui constitue une garantie pour une protection durable des sites. Cette instance est chargée spécialement de la gestion de la restauration, de l'entretien et de la conservation des monuments historiques d'une part, et de l'autre de l'examen des demandes d'autorisation de construction et d'aménagement et le contrôle des chantiers au sein de la Médina. Pareillement et en concertation avec l'Agence Urbaine de Marrakech, la Charte architecturale de la Médina de Marrakech a été élaborée constituant un outil de gestion qui vise la sauvegarde du patrimoine architectural, urbanistique et paysager de la Médina, par la mise en place d'une structure spécifique.

Les investissements dans la conservation et la réhabilitation de l'environnement bâti historique et l'amélioration des infrastructures municipales ont sensiblement augmenté. Un certain nombre de projets de préservation du patrimoine ont été achevés et d'autres sont en cours. Il s'agissait des projets d'inspection des sites et monuments historiques, notamment la restauration et la réhabilitation, lancées en 2007, des tombeaux Saâdiens (figure 37), du Palais de la Bahia (figure 38), et la création d'un musée au Palais Badiâa, la restauration de la Medersa Ben Youssef (figure 39), de la Quobba Almoravide et de la fontaine Chrob Ou Chouf. La municipalité a aussi travaillé sur l'amélioration des espaces publics en assurant la propreté des rues, la réalisation d'un programme d'écologisation des routes principales et des parcs, et l'amélioration de l'éclairage des rues.

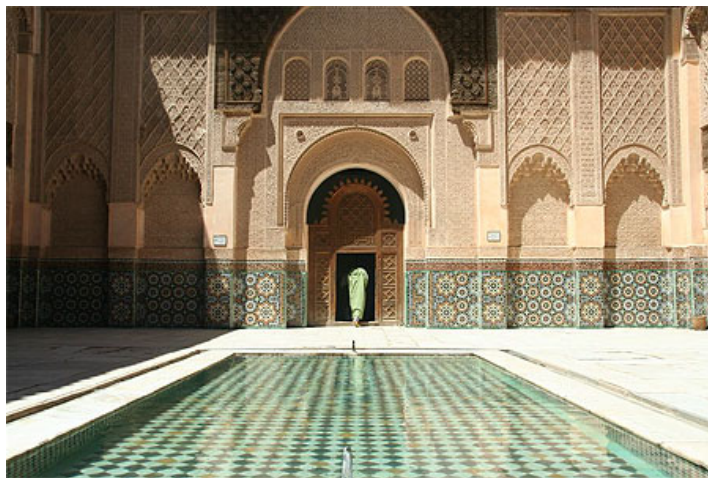




**Figure 37** : Tombeaux Saâdiens, 2016.  
Source : <http://www.tombeaux-saadiens.com> (consulté en avril 2018).



**Figure 38** : Palais Bahia, 2016.  
Source : <http://www.palais-el-bahia.com> (consulté en avril 2018).



**Figure 39** : La Medersa Ben Youssef après restauration, 2016.  
Source [www.routard.com](http://www.routard.com) (consulté en avril 2018).

Dès lors, une nette amélioration de la maintenance et de l'entretien de l'espace de la Médina est enregistrée depuis les 1985 malgré que ces actions n'aient pas profité à tous les quartiers de la Médina. Elles sont assez souvent concentrées dans les quartiers où se développent le tourisme ce qui accentué la marginalisation des quartiers fragiles et pauvres de l'Est et du Sud-Est de la Médina.

## **2- A propos de la mise en tourisme de la Médina :**

Parallèlement au mouvement de valorisation du patrimoine, des géographes, urbanistes et économistes mettent l'accent sur la mise en tourisme de Marrakech. R. Widmer-Münch (1990) compare les possibilités de développement touristique avec ceux de Fès qui semble bénéficier d'une assise économique, politique et culturelle plus solide. M. Zaïd pose le tourisme comme enjeu fondamental pour le développement régional et de rééquilibrage du territoire national (1992). Par ailleurs, A. Hanbali compare le potentiel touristique de Marrakech à celui d'Agadir (1994) et pense que plutôt que de se positionner de façon concurrentielle, la ville devrait jouer sur sa complémentarité avec d'autres : la mer pour Agadir et la montagne pour Marrakech, paysage urbain moderne pour l'une et paysage urbain historique pour l'autre.

Dans ce sens nous citons J.-F. Troin qui écrit « *Capitales impériales historiquement puissantes, villes-relais du commerce national et de l'ancien commerce international, Fès et Marrakech ont vu leur rôle décliner au profit des cités de l'Atlantique (Casablanca et Rabat-Salé) au début du XXème siècle. La bourgeoisie urbaine de Fès a pourtant permis à cette dernière de conserver un rôle économique national (commerce de gros, industries), tandis que Marrakech ne conservait qu'une fonction régionale (pôle d'attraction des ruraux et des produits de la campagne) et développait une activité touristique, certes internationale, mais très dépendante de l'extérieur et peu productrice de ressources locales* » (1995, p.149)

Si au début des années 1990, les propos scientifiques sont fréquemment centrés sur le tourisme dans l'espace la Médina de Marrakech (Coslado, 2015, p. 67) et comme étant réservé aux catégories aisées européennes (voire à une certaine jet-set) (Matthieussent, 1984), c'est à partir du milieu des années 1990 que ce phénomène s'est démocratisé et a considérablement « augmenté » avec l'arrivée des chaînes hôtelières et des voyagistes français qui a largement profité à la ville. En guise d'exemple, plusieurs observateurs pensent que l'installation de FRAM en 1977 a cassé les prix de la

destination Marrakech<sup>133</sup> et a considérablement fait augmenter le nombre de séjours notamment à travers les formules « *all inclusive* ».

La Médina de Marrakech a pu bénéficier de cette tendance d'évolution et voit arriver de plus en plus de touristes dans son espace. Le patrimoine a toujours été au cœur de l'intérêt des touristes et des voyageurs pour la Médina et plusieurs formules de circuits ont été créées et proposées par les agences de voyages locales afin de faire découvrir ses différents aspects patrimoniaux et culturels. De plus, l'aménagement d'une centaine de riads-maisons d'hôtes par des étrangers (cf. chapitre 4) a permis aux touristes de vivre des séjours touristiques dans des structures traditionnelles en plein cœur des quartiers intramuros et au milieu de la population marrakchie.

Cependant, cette ouverture de la Médina et de son bâti au tourisme n'est pas toujours simple à admettre. Des universitaires marrakchies comme A. Skounti, R. Boustia, O. Tebaa M. El Faiz tirent la sonnette d'alarme quant aux impacts de cette ouverture non-cadrée au tourisme sur le patrimoine de Marrakech et regrettent que la mise en valeur du patrimoine bâti soit essentiellement d'initiative étrangère et non pas locale. La géographe A.-C. Kurzac-Souali, estime que la sauvegarde de l'espace historique, qui s'opère principalement par l'achat de maison ancienne par des étrangers, s'avère indéniablement sélective (2006). En outre, pour V. Gatin la valorisation du patrimoine bâti et oral s'accompagne d'une production par les élites marocaines et internationales de discours teintés d'idéologies tantôt « progressistes » tantôt « culturalistes » qui tendent à camoufler le poids des intérêts économiques dont ils sont eux-mêmes, pour partie, les fervents défenseurs et les bénéficiaires (Gatin et Choplin, 2010).

La requalification/patrimonialisation, élitiste soit elle, est donc souvent considérée comme une mise en vitrine de la ville. Pour l'urbaniste I. Ernst, ce phénomène tend à la « virtualisation dans le présent d'un passé révolu et à établir une prévalence du symbolique sur le matériel ». L'auteure considère que, à Marrakech, les autorités urbaines usent et abusent de ce procédé de virtualisation dans leurs options d'aménagement, leurs politiques patrimoniales, les actions culturelles, etc. (Ernst, 2003 et 2006).

A. Madoeuf montre, quant à elle, dans un comparatif des discours sur les riads

---

<sup>133</sup> Selon les propos du directeur de l'opérateur touristique « Voyageur du Monde Maroc », lors d'un entretien réalisé en février 2007 (L'Economiste, 2007)

à Marrakech et les ryokans à Kyoto que ces procédés sont également utilisés par les tours opérateurs et propriétaires des maisons d'hôtes qui initient de vastes opérations « d'artificialisation et de mise en scène du patrimoine résidentiel » (2010). De fait, M. Berriane considère qu'on associe trop facilement le tourisme à l'étranger européen et montre que le tourisme marocain prend de plus en plus d'ampleur (Berriane, 1990 et 2009). Dans ce sens, plusieurs analyses montrent que le tourisme à Marrakech a créé un mouvement d'intérêt pour l'achat de résidences secondaires par les Marocains des autres villes du Maroc ainsi que les Marocains résidents à l'étranger (MRE) (Madoeuf, 2015)

Selon I. Ernst, le « *paysage de Marrakech* », tant célébré par les écrivains et les peintres, est toujours « *le plateau idéal pour la mise en scène de la ville* ». Les politiques touristiques et urbanistiques s'avèrent « *être un succédané du projet colonial dont la volonté était de proclamer définitivement le rôle et la fonction de la ville rouge : tourisme, loisir, plaisir et flânerie* » I. Ernst (2006).

Il paraît que les politiques urbaines adoptées à Marrakech sont considérées par de nombreux observateurs comme *anachroniques*. Elles ont poursuivi la vision coloniale aux colorations orientalistes, tout en s'adaptant au modèle contemporain de « *ville globale* » à travers l'exagération du vernaculaire et la construction d'un discours officiel dont la rhétorique s'appuie fortement sur le sentiment national et l'identité collective (Coslado, 2015, p. 73).

P. Festy et Y. Courbage (chercheurs-démographes à l'INED), M. Sebti et A.-C. Kurzac-Souali (2009) soulignent dans leur ouvrage consacré à la « *géo-démographie de la ville rouge* » que la présence d'un marché parallèle de l'emploi appartiendrait à la tradition séculaire de la ville, due à l'activité artisanale du souk et au commerce ambulancier, particulièrement à la place Jemaâ El-Fna. Ces activités se sont accrues, nous disent les auteurs, en raison de l'essor du tourisme et du réaménagement des *riads* de la Médina. Selon eux, le développement du tourisme serait le principal facteur explicatif des transformations urbaines récentes. (Coslado, 2015, p. 73).

### **3- Le *riad* et le *riad* touristique : raisons du succès et revalorisation par le tourisme.**

On peut citer plusieurs hypothèses climatique, historique et socio-économique pourront justifier le succès du *riad* comme modèle d'habitat et forme d'hébergement touristique à Marrakech. D'abord, ce serait en raison du climat semi-aride de la ville. La végétation implantée dans le *riad* apporte l'ombre et la fraîcheur vitale au cœur de l'été. Ensuite, l'absence de relief et le sol en pente très légère auraient favorisé le développement d'un type d'habitat horizontal tel le *riad*. De plus, la quantité d'espace disponible à l'intérieur de l'enceinte urbaine de la Médina est très large, cela a permis aux habitants de disposer de parcelles plus étendues que dans d'autres villes et d'y construire un habitat-jardin peu économe en terrain. Enfin, pour une population campagnarde à la base récemment urbanisée, le *riad* marrakchi serait également une forme de continuité des modèles d'habitats ruraux plus anciens ou la présence de la verdure au cœur de la maison est forte (Wilbaux, 2001).

De plus, dans les chaleurs de l'été, la différence de températures est saisissante entre la rue et l'intérieur des *riads* ou le jardin procure une relative fraîcheur (Ibid.). En hiver les murs épais chauffés durant le jour par le soleil rendent le soir la chaleur nécessaire au confort. Il est fort probable aussi que l'enceinte des *riads* ait été construite aussi large dans le but d'intégrer les jardins vivriers à la ville. Les agriculteurs originaires des montagnes ou des oasis, habitués à cultiver les moindres parcelles de la terre, ont fait de la Médina un ensemble de potagers et de vergers privés. L'augmentation de la population a rendu nécessaire le morcellement de l'espace. Ces espaces se seraient peu à peu transformés en habitations (Ibid.).

Par ailleurs, aux lendemains de l'indépendance du Maroc, la Médina de Marrakech est confrontée à des changements importants. Après une période d'isolement et de préservation sous les politiques du protectorat français, une population rurale et pauvre réinvestit son espace (Skounti, 2002). Avec le développement de la nouvelle ville de Guéliz, la vieille ville a connu une tendance générale de dé-densification enregistrée par les recensements officiels de l'habitation et l'habitat, et le poids démographique de la Médina à l'égard de la ville dans son ensemble a chuté de 51% en 1982 à 31, 5% en 1994, à 22% en 2004 (Hanbali, 1994). Un processus qui a conduit à la dégradation de l'enceinte immobilière de la Médina et plusieurs de ses *riads* tombent en ruine (Ibid.).

Une grande partie de la population originelle de la Médina, attirée par le cadre de vie moderne du Guéliz, laisse ses *riads* et maisons traditionnelles, déjà en ruine et en mauvais état, pour aller s'installer dans les nouveaux quartiers branchés de Marrakech. Ensuite, à partir des années 1980s, les dynamiques de patrimonialisation et de développement touristique vont changer l'aspect général de la Médina en créant de nouveaux espaces touristiques et réinvestissant ses habitations anciennes.

Le classement de l'UNESCO en 1985, s'appuyant sur la profondeur historique de la ville traditionnelle, sa dimension religieuse et sa capacité intégrative et créative (de savoir, de génie urbain, d'artisanat, etc.), revalorise l'image de la Médina et donne une nouvelle perception de son espace par le biais de la culture et du patrimoine (Tebbaa et Bousta, 2005).

Le début des années 1990 va marquer un tournant dans l'histoire de la ville de Marrakech et de sa Médina (Cohen et Jaidi, 2006). Une forte dynamique d'investissement immobilier par la restauration des anciens *riads* va également créer en premier lieu un mouvement de spéculation important. Les districts de la Médina qui semblent être tombés en ruine sont structurellement « réévalués » par une population aisée d'étrangers qui appréciait de plus en plus l'exotisme que leur offre l'espace dans son ensemble. Dès lors, un mouvement de *gentrification*, une éviction de la population locale et un changement des fonctions des habitations s'avèrent remarquables (Ouidad Tebbaa et Bousta, 2005, p.52) :

*« En observant certaines formes d'implantation du tourisme au cœur de la Médina de Marrakech, on ne peut demeurer insensible aux changements notoires – parfois surprenants – qui s'y opèrent à un rythme plus ou moins rapide. En effet, la transformation d'anciens ryads en ryads-maisons d'hôtes (RMH) et leur mise en tourisme est aussi spectaculaire que pernicieuse. Il est vrai que ce type d'hébergement représente une réponse idéale pour une bonne immersion culturelle dans l'histoire de la Médina de Marrakech. Celle-ci offre au visiteur des senteurs, des saveurs, des couleurs chatoyantes, une tradition combien riche et encore préservée, un folklore aux ressources inépuisables, un environnement accueillant et une invitation à effectuer un voyage dans le temps. » (Tebbaa, Bousta, 2005).*

Par conséquent, la ville a connu une expansion urbaine globale qui s'est produite

à un rythme très rapide en raison du boom économique qu'a connu Marrakech. Un processus de reconquête par les acteurs urbains et aussi par les catégories sociales aisées a permis la revalorisation de certains espaces et la marginalisation d'autres. La Médina est de nouveau un théâtre de transformations et un lieu d'enjeux selon les différentes logiques de ses acteurs.

Skounti (2002) explique les incidences de ces dynamiques en mettant en avant le rôle du tourisme dans la situation actuelle en disant que :

*« c'est par le tourisme que sont arrivés les nouveaux résidents qui ne restaurent pas tous dans les règles de l'art les demeures et les ryads qu'ils acquièrent et transforment en établissements d'hébergement fort lucratif. Une spéculation immobilière, encouragée par des agences dirigées autant par des étrangers que par des nationaux, est ainsi née et les ryads, jadis abandonnés ou morcelés, s'arrachent, depuis quelques années, à des prix ahurissants ! »*, (Skounti, 2002).

Au final, si le phénomène contribue à arracher de l'abandon des chefs-d'œuvre de l'architecture marocaine, il entraîne souvent des changements notables et irréversibles dans les matériaux, les fonctions, les usages et les voisinages. En dehors des monuments de l'Etat, placés sous la responsabilité du ministère de la culture, la valorisation de la Médina s'est faite à travers le regard de « l'autre », « l'étranger » qui, fuyant son confort européen, vient chercher dépaysement et exotisme. « *La "sauvegarde" des uns et la rénovation des autres, ajoutés à l'action désordonnée des pouvoirs municipaux, illustrent un manque de vision d'ensemble de ce que sera demain la Médina de Marrakech* » (Skounti, 2002, p.153).





### Section 3. Développement de l'offre d'hébergement à Marrakech et ouverture de la Médina au tourisme : du palace de luxe au riad touristique.

Depuis 2004, la ville de Marrakech s'est imposée comme première destination touristique au Maroc. Dans un pays dont l'économie repose en grande partie sur le secteur touristique (8% du PIB et 7,3 milliards de dollars de recettes)<sup>134</sup>, Marrakech a joué un rôle important.

Le tourisme permet la réduction du chômage, la promotion de l'artisanat, et l'essor de divers commerces en lien avec l'industrie du voyage. Son développement s'accompagne aussi d'une amélioration des infrastructures : aéroport, routes, complexes touristiques, création d'espaces de loisirs, etc. Il contribue ainsi à la création d'une véritable plaque tournante de l'économie dans tous ses domaines.

Plusieurs atouts sociaux, urbains, économiques et politiques sont derrière le rayonnement de la ville de Marrakech sur le plan touristique ; des conditions climatiques appréciées, une Médina ancienne riche de son patrimoine, une situation géographique proche des pays de l'Europe (principaux émetteurs des touristes), une bonne croissance urbaine et économique et une politique nationale favorisant le tourisme.

On observe ainsi au début des années 2000 une forte croissance des fréquentations touristiques. Si en 2001 Agadir devance la ville de 400 000 nuitées (Marrakech enregistre 3 millions de nuitées)<sup>135</sup>, c'est en 2004 que Marrakech est montée à 4,4 millions de nuitées en devançant la première d'un million de nuitées (ibid.).

L'aéroport de Marrakech, quatrième ville marocaine par sa population, est le deuxième aéroport du royaume en termes de trafic après l'aéroport Mohamed V de Casablanca. En 2005, vingt-quatre compagnies aériennes le desservent contre seulement une dizaine en 2002<sup>136</sup>. Marrakech est devenue, pour le pouvoir central, la « une vraie capitale touristique ».

En effet, cette position de leader touristique explique le poids que représente la

---

<sup>134</sup> Rapport de l'Agence Urbaine de Marrakech, Plan d'Aménagement de Marrakech, 2017

<sup>135</sup> Statistique sur le tourisme pour les mois de décembre 2001 et 2005, Ministère du Tourisme, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale. Département du Tourisme et l'Observatoire du Tourisme.

<sup>136</sup> Données ONDA d'août 2010, site Internet ONDA.

ville à l'aune de la compétition urbaine. Jusqu'alors, Marrakech se trouvait totalement dans l'ombre de Casablanca<sup>137</sup>. Le quotidien national Echos titre ainsi le numéro du 25 juin 2010 par : « Casablanca veut détrôner Marrakech »<sup>138</sup>. Cela montre à quel point le statut de « capitale touristique » du royaume est convoité.

## **I. Tourisme à Marrakech : chiffres et acteurs.**

### **1- Évolution de la capacité d'hébergement à Marrakech.**

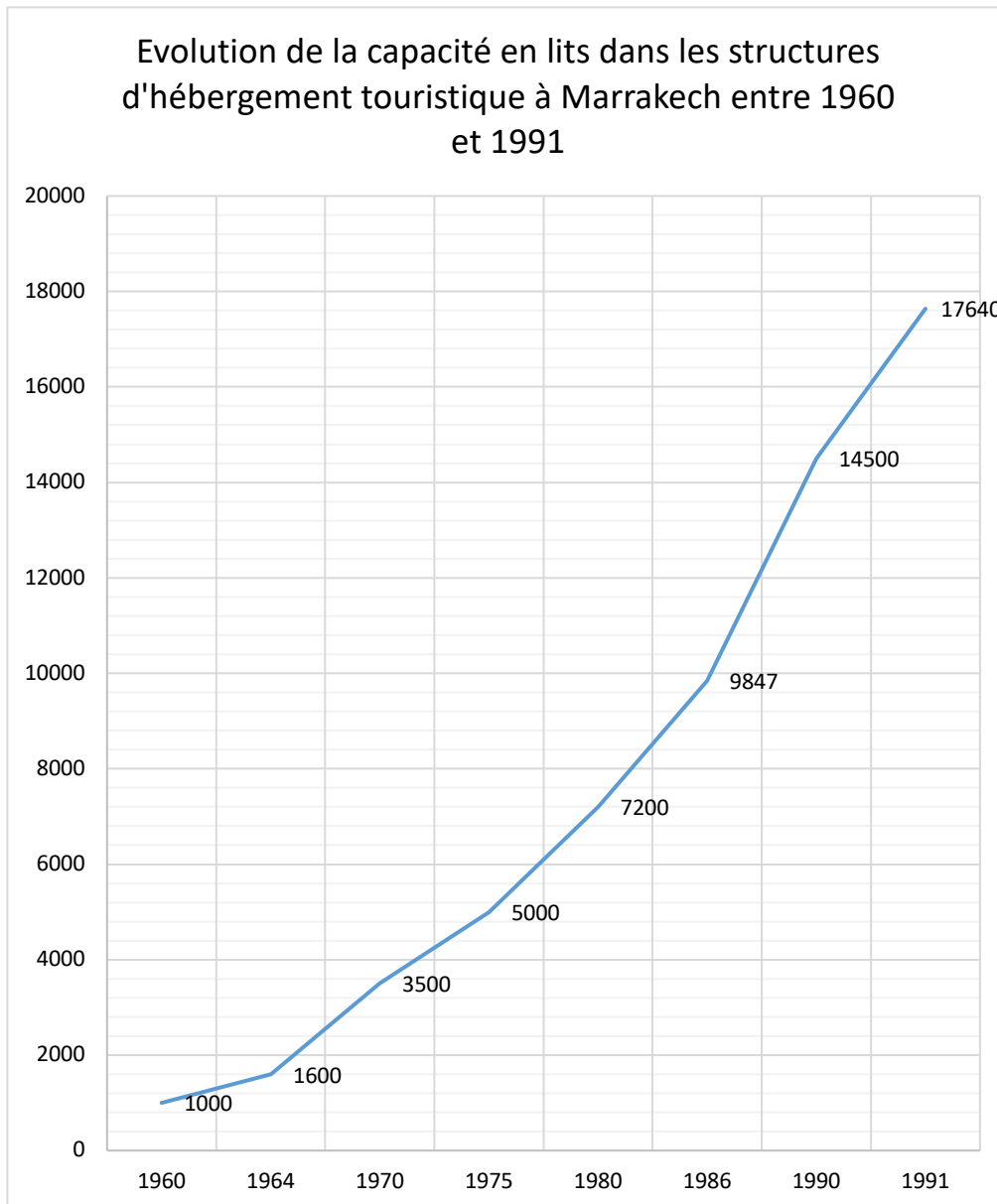
Depuis les années 60, les infrastructures d'hébergement ont connu un développement important. Les hébergements classés (hôtels, VVT, résidences touristiques) se sont fortement évolués, et d'autres modes d'hébergement non classés que constituent les petits hôtels et l'hébergement chez l'habitant ont connu également une croissance significative (Hanbali, 1994, p.631). Ces deux derniers modes d'hébergement sont statistiquement insaisissables. Mais il faut signaler qu'ils servaient essentiellement à héberger la clientèle locale et nationale et que la fréquentation internationale à Marrakech est principalement tournée vers l'hébergement classé (ibid.).

Le graphique de la figure 44, tiré de l'article d'Ahmed Hanbali (1994, p.632), permet d'évaluer l'évolution de l'offre d'hébergement classé à Marrakech, de 1960 à 1991. Il montre qu'au début des années 60, le parc d'hébergement était très faible et ne dépassait pas les 1000 lits ; cette période correspondait à la phase de démarrage du tourisme moderne dans la ville. Depuis, la ville a connu une expansion continue de sa capacité en lits qui a été multipliée par dix en 25 ans. En 1991, Marrakech a pu développer 17640 lits dans différentes structures hôtelières.

---

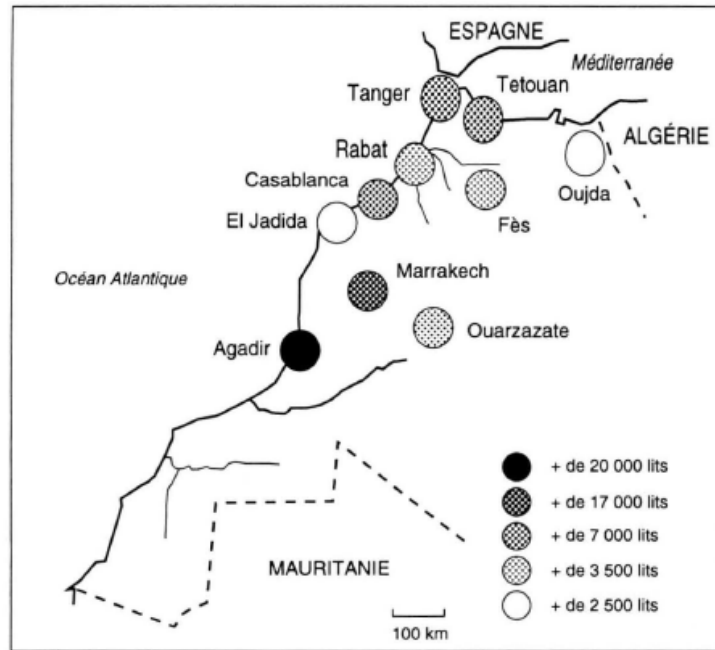
<sup>137</sup> Ainsi, on pouvait lire dans l'introduction du SDAU homologué en 1995 : « l'emprise dominante de Casablanca tend à priver Marrakech d'une part de son influence sur les marges de la côte Atlantique à l'ouest et du pied de l'Atlas au nord—est » (SDAU de Marrakech, p.1, 1995). (cité par Elsa Coslado, 2015, p. 87).

<sup>138</sup> Casablanca affiche son ambition de se positionner comme une grande métropole touristique « à l'image de Barcelone et de Marseille », en devenant attractive notamment pour l'Afrique subsaharienne. Elle propose une offre dans le tourisme d'affaire et de santé : « Ses connexions avec l'Afrique vont être une contribution et permettront d'attirer une nouvelle clientèle, qui avait l'habitude d'aller se faire soigner ou de faire son shopping en Europe » (Les Échos, *op. cit.*, p.4).



**Figure 40 :** Evolution de la capacité en lits dans les structures d'hébergement touristique à Marrakech entre 1960 et 1991. Chiffres des annuaires statistiques et des délégations du tourisme de Marrakech de 1960 à 1991. (Hanbali, 1994, p.632).

Au niveau national, Marrakech a toujours été classée en deuxième position des destinations touristiques au Maroc en terme du nombre lits, après Agadir. Et c'est à partir de 1998, et pour la première fois, que les arrivées dans les hôtels de Marrakech dépassent celles d'Agadir (Berriane, 2001, p. 120). La carte de la figure 41 montre la répartition de la capacité d'hébergement classée entre les principales destinations touristiques du Royaume en 1991 et démontre le poids prédominant des deux pôles touristiques, Marrakech et Agadir.



Source : carte établie d'après les données statistiques du Ministère du Tourisme (1992).

**Figure 41** : Nombre de lits par villes, Maroc, Statistiques du ministère du tourisme (1992). (Hanbali, 1994, p.633)

En 1990, la ville a reçu près de 700 000 touristes, pour une population estimée à plus de 500 000 habitants (Hanbali, 1994, p. 632). En 1991, Marrakech représentait 19 % de la capacité d'hébergement du Maroc, mais ce pourcentage évoluait à la hausse avec de nouvelles unités. Au terme de cette année, les services du ministère du Tourisme avancent le chiffre de 1413 lits réalisés à Marrakech, soit 33 % des réalisations à l'échelon national<sup>139</sup>.

En 1990, les hôtels 4 et 5 étoiles représentent plus des 2/3 de la capacité des hôtels de Marrakech (figure 42). Force est de constater que jusqu'à cette date, les RMH ne figurent pas encore dans la liste de la répartition des hébergements par catégorie.

<sup>139</sup> Délégation régionale de Marrakech. Données relatives au nombre d'arrivées et des nuitées de 1980 à 1991.

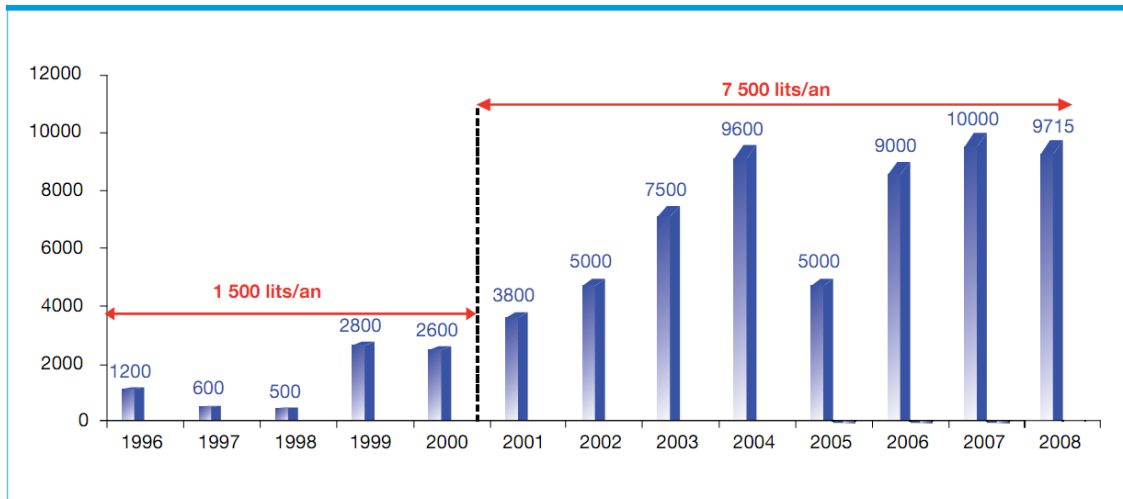
*La répartition des hébergements à Marrakech par catégorie en 1990*

Désignation	Catégorie	Nombre	Chambres	Lits
Hôtels	5*	5	1 537	2 047
	4*	20	4 309	8 611
	3*	12	1 233	2 384
	2*	6	263	457
	1*	4	147	258
Total des hôtels		47	7 489	14 747
Villages de vacances	VVT	2	448	935
Résidences Touristiques	RT	5	113	234
Total		54	8 090	15 916

**Figure 42** : Répartition des hébergements à Marrakech par catégorie en 1990.  
Source : Revue Le Touriste, n° 16, 1990.

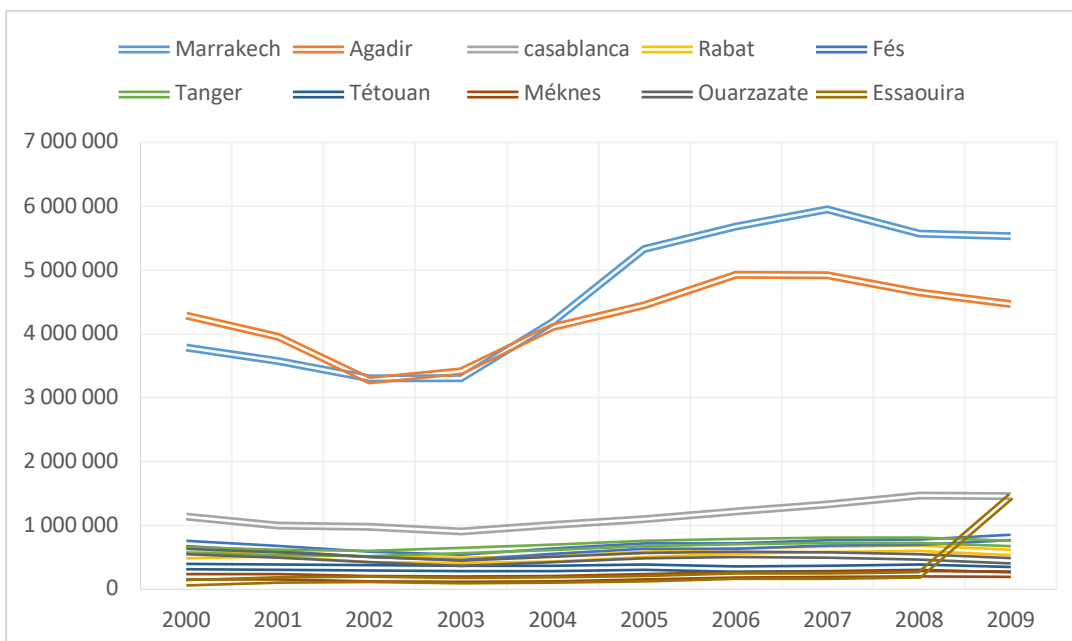
L'adoption d'une politique de transport aérien à travers l'Open Sky depuis 2004 et l'avènement de la vision touristique 2010 lancée le 10 Janvier 2001 ont boosté le développement du tourisme et a accéléré le rythme de croissance de sa capacité hôtelière. Cette vision a affiché l'objectif de 10 millions de touristes à l'horizon 2010 et table sur une diversification de l'offre touristique marocaine<sup>140</sup>. Ainsi, la période 2001-2008 a été marquée par une dynamique croissante et la capacité hôtelière a maintenu une évolution moyenne de 7500 lits/an contre 1500 lits/an enregistrée pendant la décennie précédente (Graphique 1).

<sup>140</sup> Descriptif de la vision 2010 (source : [www.tourisme.gov.ma](http://www.tourisme.gov.ma)).



**Graphique 1** : Évolution de l'offre additionnelle en lits entre 1996 et 2008.  
Source : Société Marocaine d'Ingénierie Touristique (2008).

Ainsi, sur le plan régional, la région Marrakech Tensift Al-Haouz s'impose comme la première destination touristique du pays. Depuis 2001, Marrakech affiche une évolution considérable en termes de fréquentation touristique et se place, à partir de 2004, en tête des destinations touristiques marocaines. En 2007, elle enregistre pour la première fois de son histoire un nombre de nuitées avoisinant les six millions. (Graphique 2)



**Graphique 2** : Evolution des nuitées dans les principales destinations touristiques marocaines entre 2000 et 2009.  
Source : Adapté de Ministère de tourisme marocain (2010)

Pendant la décennie 2000 et malgré de nombreux accidents conjoncturels (notamment les attentats de Casablanca en 2003 et la crise financière de 2008), la vision 2010 a donné un fort élan pour le tourisme au Maroc en général et Marrakech en particulier. Une deuxième vision 2020 vient capitaliser sur les réalisations de celle de 2010 et consolider ses acquis à l'échelle nationale. Elle vise, entre autres, à construire 160 000 nouveaux lits hôteliers et 40 000 nouveaux lits de RIPT (Résidences Immobilières de Promotion Touristique), doubler les arrivées de touristes en augmentant la part de marché sur les principaux marchés européens et en attirant un million de touristes dans les marchés émergents, tripler le nombre de voyages domestiques<sup>141</sup>.

C'est ainsi qu'en 2017, le tourisme à Marrakech a enregistré le meilleur bilan d'activité de toutes les destinations nationales, avec un taux de croissance à deux chiffres de ses arrivées (+20%) et nuitées (+18%). Selon le Conseil Régional du Tourisme de Marrakech, en 2017 la ville a dépassé la barre des 2 millions, avec 7 millions de nuitées et 56% de taux d'occupation contre 52% en 2016 (année ayant enregistré 1,9 M de visiteurs nationaux et étrangers). En 2017, les structures touristiques classées de la ville comptent 76 417 lits<sup>142</sup>. Sur un total de capacité litière de 209 737 lits à l'échelle nationale, Marrakech représente 36,34 % de l'offre en lit dont 41% classés en hôtels 5 étoiles et 33% en 4 étoiles. (Graphique 3)

Selon le président du CRT<sup>143</sup> (2017) : « *Ces résultats s'expliquent par plusieurs facteurs, mais surtout par l'explosion des dessertes aériennes de la ville qui sont passées de 245 vols hebdomadaires à 361, entre 2016 et 2017. Un objectif de 630 vols par semaine est d'ores et déjà tracé. La stabilité sécuritaire de la ville, combinée à la croissance des dessertes aériennes, a permis d'enregistrer la hausse des arrivées des marchés émetteurs, allemand (+56%), français (+19%), espagnol (+28%), scandinave (+90%), mais aussi interne (+15%)* » (président du CRT, 2017).

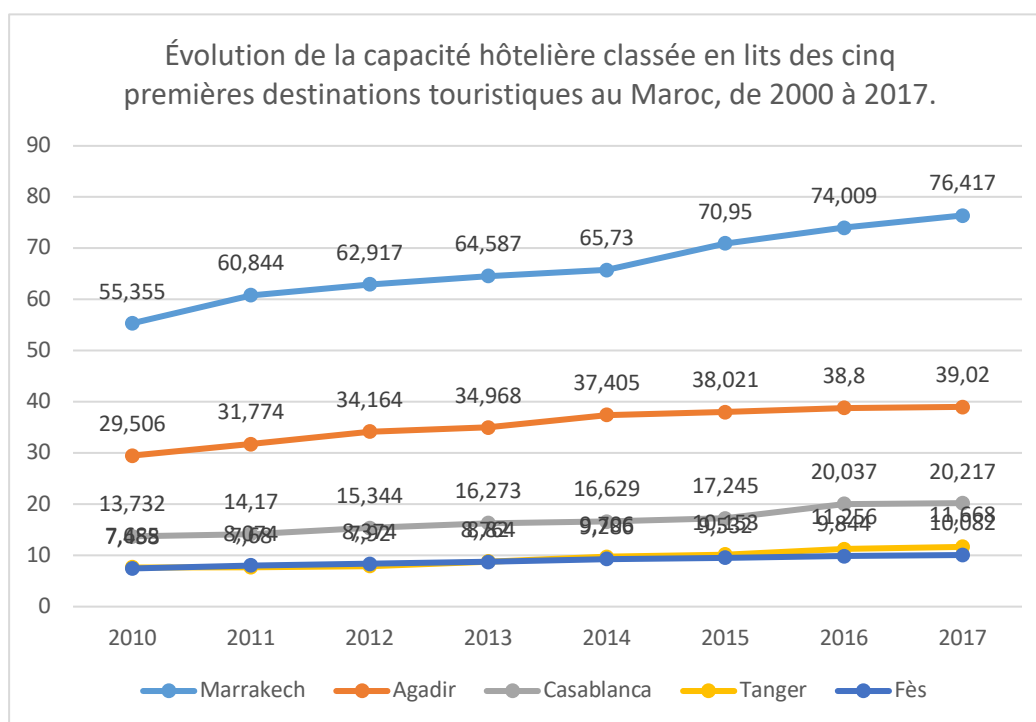
Ces performances se basent en grande partie sur l'action des autorités locales (bus électrique, bicyclettes écolo, mobilier urbain, espaces verts...) et l'enrichissement de l'offre culturelle de la ville qui a ouvert trois nouveaux musées en 2017 : musée de l'Eau, musée Yves Saint Laurent et musée des Confluences.

---

<sup>141</sup> Ministère du tourisme et de l'artisanat, « Vision 2020, stratégie de développement touristique ».

<sup>142</sup> Statistiques de la Délégation régionale du tourisme, 2017

<sup>143</sup> Conseil Régional du Tourisme à Marrakech.



**Graphique 3 :** Évolution de la capacité hôtelière classée en lits des cinq premières destinations touristiques au Maroc, de 2000 à 2017.

Source : Délégation du tourisme à Marrakech, 2017.

## 2-Acteurs du tourisme à Marrakech

Si l'Etat reste l'acteur principal du tourisme à Marrakech, le poids des autres intervenants s'avère déterminant. Les acteurs publics ont pour objectifs essentiels la réglementation, les autorisations et la sécurité. Cela vise à assurer un climat propice à l'évolution d'un secteur touristique capable de créer une dynamique de développement territorial local. Par leurs actions et leurs moyens, ils participent à la création des conditions favorables pour le développement touristique en assurant le contrôle, l'élimination des blocages, la qualité et aussi la promotion de l'image de marque de la destination « Marrakech ». Ils participent aussi, à côté des acteurs privés, pour assurer la formation adéquate des ressources humaines.

Ces acteurs relèvent de plusieurs ministères. En plus du ministère du tourisme, les ministères de l'aménagement du territoire nationale, de la culture, des équipements et du transport, de l'enseignement supérieur et de la formation professionnelle, ont tous une part de contribution au développement du secteur. Toutefois, les professionnels du tourisme reprochent aux acteurs étatiques l'absence de concertation essentiellement au



niveau régional (Berrissoule 2018)<sup>144</sup>.

Les acteurs privés, qui peuvent être aussi bien des entreprises étrangères nationales ou locales, sont les interlocuteurs indispensables à la réalisation des voyages pour leurs touristes. Ils comprennent les tour-opérateurs, les agences de voyages, les hôteliers, les propriétaires de Riads-Maisons d'hôtes, les guides, les restaurateurs, les *bazaristes* et tous ceux qui offrent des services pour les touristes. Ils sont en contact directe avec les touristes et donc peuvent assurer l'évolution ou la faillite du secteur.

Les acteurs non-gouvernementaux sont surtout des associations de professions liées au tourisme qui ont pour objectif de défendre leurs intérêts et développer leurs métiers. Ces acteurs peuvent être des catalyseurs de coopération entre différents acteurs privés, étatiques, locaux, nationaux et internationaux.<sup>145</sup>

## **II. Développement de l'offre d'hébergement touristique à Marrakech et l'ouverture de la Médina au tourisme**

### **1-Premier palace de luxe :**

Les premières politiques touristiques à Marrakech remontent au Protectorat français. Le Résident Général Lyautey voulait offrir un endroit de repos pour les Français et les touristes fortunés. C'est ainsi que les investissements étaient orientés vers la construction d'hôtels de luxe afin de mieux répondre aux exigences des voyageurs » (Stafford, 1996, p.34). Cependant, ces hôtels étaient pour la majorité de petits établissements (Brault, 2004).

Le Protectorat a favorisé les conditions favorables pour recevoir une élite fortunée et a tracé toute une stratégie promotionnelle pour le Maroc par des affiches dessinées par des artistes peintres invités et distribués en France métropolitaine (Brault, 2004). De plus, Lyautey invita et encouragea plusieurs artistes de visiter où de s'installer au Maroc. En effet, une pléthore de peintres, d'écrivains, de poètes, de vedettes du music-hall et du cinéma sont venus passer leurs séjours touristiques dans la ville de Marrakech (ibid.)

Sur les jardins adossés aux remparts de la vieille ville appartenant au sultan alaouite Sidi Mohammed Ben Abdellah et sa femme Lala Fatima (XVIIIe siècle)<sup>146</sup> ,

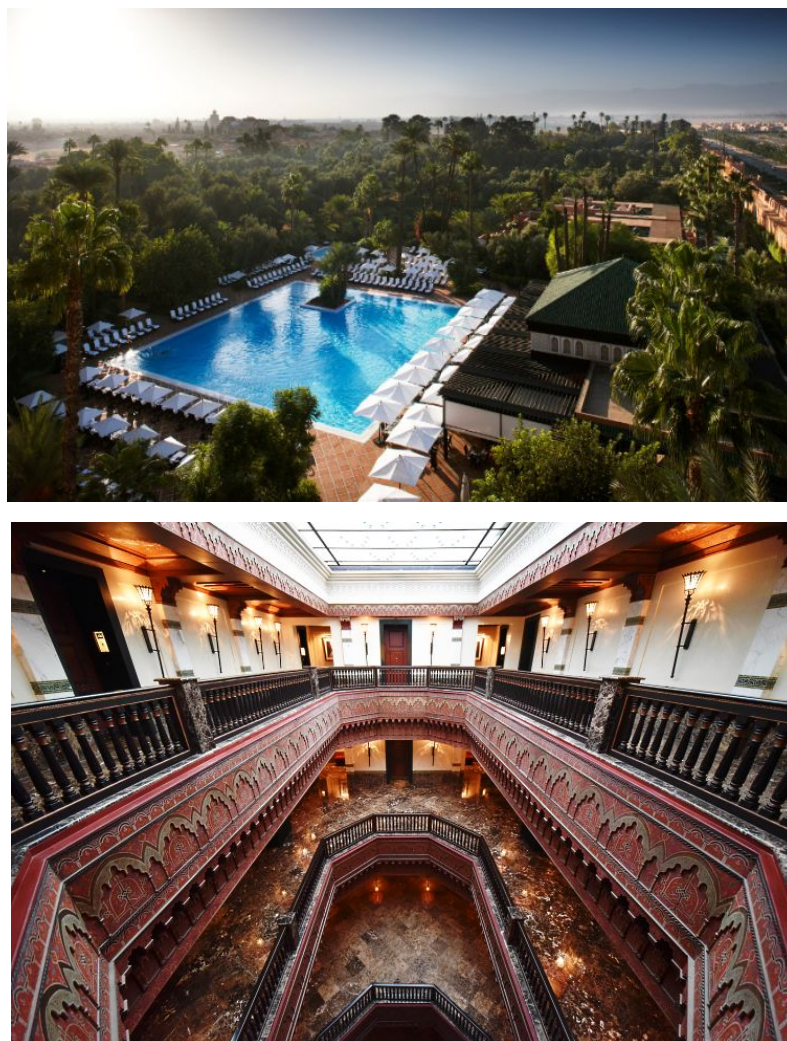
---

<sup>144</sup> Selon l'article du journal marocain L'économiste (Badra Berrissoule, « Tourisme : Marrakech performe », L'économiste, édition N°:5324 Le 27/07/2018) consulté en septembre 2018.

<sup>145</sup> Entretien avec Ahmed Zouiki, responsable à la Délégation du Tourisme, Marrakech, 2017.

<sup>146</sup> « La Mamounia rouvre ses portes après trois ans de travaux », sur lepoint.fr, Le Point, 29 septembre 2009.

Lyautey a fait construire en 1924, un des fleurons de l'hôtellerie de luxe au Monde, à savoir le célèbre palace de La Mamounia (en référence au Calife Almohade Abdelmoumen, XIIIe siècle)<sup>147</sup>. Pour plusieurs chercheurs, cet évènement fut l'élément déclencheur du développement du tourisme en Médina intramuros. Ce palace a été consacré meilleur hôtel au monde, par l'édition britannique du prestigieux magazine américain Conde Nast Traveller en 2015<sup>148</sup>. En octobre 2018, le magazine Conde Nast Traveler US le place, également, en tête de son classement des meilleurs hôtels du monde et de son classement des meilleurs hôtels d'Afrique (figure 43)<sup>149</sup>.



**Figure 43 :** Palace La Mamounia, Médina de Marrakech.

Sources : [www.bladi.net](http://www.bladi.net) (2015) et <http://www.olielo.com> (Olielo Luxury Reviews consulté le 09 décembre 2018).

<sup>147</sup> Philippe Couderc, « Oasis royale - La Mamounia à Marrakech », Challenges, 26 juillet 2011.

<sup>148</sup> [www.biladi.com](http://www.biladi.com), (2015), consulté en 2017.

<sup>149</sup> Al HuffPost Maghreb, 9 octobre 2018.

## 2-L'hivernage : Première zone hôtelière

L'apparition de grands établissements correspond aux années 1960 et 1970, période où le gouvernement investissait massivement dans le tourisme<sup>150</sup>. La première zone hôtelière voit le jour dans l'Hivernage, un quartier de villas luxueuses (Baillard, Bencheikh, Gariépy, Hardy et Poullaouec-Gonidec, 1995). En 1973, un deuxième noyau hôtelier (établissements de grandes tailles) voit le jour dans le quartier de Semlalia (Bencheikh, 1995). Cette période vit aussi l'implantation d'hôtels d'envergure dans le quartier du Gueliz. Ces gros bâtiments « se démarquaient des petits établissements urbains et contribuaient au remodelage des gabarits de certaines avenues » (Baillard, Bencheikh, Gariépy, Hardy et Poullaouec-Gonidec, 1995)<sup>151</sup>.

Dans les plans d'aménagement, les établissements de l'Hivernage sont implantés sur des terrains de taille beaucoup plus grande que les établissements du Gueliz : la majorité des établissements actuels comptent d'ailleurs plus de trois hectares. On peut donc dire, qu'avec l'Hivernage débute la tendance à la consommation de surfaces de plus en plus importantes par les grands établissements hôteliers internationaux (Baillard, Bencheikh, Gariépy, Hardy et Poullaouec-Gonidec, pp.440-441). Ce site fut localisé près de la Médina et avec des vues sur l'Atlas (point important de sa localisation).

Les établissements présents à l'Hivernage font partie de la catégorie de luxe (quatre et cinq étoiles) et ils reçoivent une clientèle presque exclusivement internationale. Selon Baillard, Bencheikh, Gariépy, Hardy et Poullaouec-Gonidec (1995), ces bâtiments se caractérisent par « *l'implantation pavillonnaire et un retrait par rapport à la rue, retrait marqué par la présence de clôtures ou d'un aménagement paysager. [...] Si l'on excepte les gabarits et l'implantation, il n'y a pas de tendance qui se dessine dans l'architecture des établissements : c'est ainsi qu'à l'architecture fonctionnaliste de l'Atlas Asni (1985) s'oppose à l'architecture d'établissements comme le Mansour Eddhabi, dans laquelle les références aux éléments locaux sont nombreuses* » (Baillard, Bencheikh, Gariépy, Hardy et Poullaouec-Gonidec, 1995, p.441).

---

<sup>150</sup> Plan quinquennal (1960-1964), Plan triennal (1965,1967), Plan quinquennal (1968-1972), Plan triennal (1973-1977).

<sup>151</sup> Frédéric Brault, « Le tourisme et la transformation du territoire et du paysage au Maroc », CUPEUM Marrakech, Université de Montréal 2004.

### **3-La palmeraie, le Guéliz et les hôtels-clubs :**

Au milieu des années 1980, la palmeraie était un attrait puissant pour les promoteurs et voit l'implantation du complexe *Jardins de la Palmeraie*. Un nouveau concept sera donc introduit, et à grande échelle ; celui des appartements de loisirs et des villas secondaires, le tout en relation avec un complexe touristique dans lequel on retrouve un club de golf, un centre équestre, et plus encore. Le complexe *Jardins de la palmeraie* offre un éventail large d'équipements sportifs. Cette diversification est complétée par le *Mansour Eddhabi* auquel se greffe un centre de congrès de 5 000 places. L'éclatement des espaces de localisation est encore plus manifeste pendant cette période. En palmeraie, les modalités d'implantation changent : elles sont de plus en plus diffuses dans ce vaste ensemble » (Baillard, et al., 1995, p. 442).

A Guéliz, les implantations touristiques sont en majorité situées dans le secteur des rues Mohammed V et Mohammed Zerktouni. Il en est de même pour la majorité des infrastructures secondaires. L'autre noyau hôtelier d'importance dans Marrakech est Semlalia. Les bâtiments hôteliers de ce secteur ont des caractéristiques semblables à ceux de l'Hivernage : catégorie de luxe, clientèle internationale, architectures diverses, implantations pavillonnaires et gabarits similaires, quoi que ce quartier ne contienne pas de grands établissements de 600 à 900 lits (Baillard, et al., 1995, p.443).

Les hôtels-clubs constituent les infrastructures les plus répandues dans la ville sous la forme de complexes plus ou moins grands. Les groupes internationaux (FRAM, Marmara, Atlas Voyages) dominent le marché des nuitées et continuent d'étendre leur capacité en lits (Kurzac-Souali, 2016). La fonction récréative est primordiale pour les touristes qui peuvent bénéficier d'équipement de détente, loisirs et divertissements variés. Marrakech offre la possibilité de pratiquer un tourisme de type international où le logement est assuré en hôtels confortables et aux services standardisés (cuisine internationale, buffet, chambres équipées, hôtels-club avec piscine et animation).

### **4- La Médina : hôtels classés, hôtels non-classés et riads-maisons d'hôtes (RMH).**

Dans la Médina, l'espace d'implantation n'était pas très large, se concentrant surtout autour de la place Jamaa El-Fna, de la Koutoubia et des souks à partir de la fin des années 1980. Dans le Sud de la Médina, il y a la présence d'établissement non classés. Les hôtels non classés localisés dans les derbs sont souvent d'anciennes résidences transformées en hôtel (Baillard, et al., 1995, p.435). La multiplication des

hôtels en Médina intramuros parfois de grande capacité (Hôtel *Mamounia* (250 chambres), *Naoura Barrière* (172 chambres), *Les Jardins de la Koutoubia* (260 chambres), etc)<sup>152</sup> ainsi que le développement des RMH dans les années 1990 (Kurzac-Souali, 2016) permettent également aux touristes de vivre en Médina.

Cette évolution est accompagnée par une forte croissance de la capacité d'hébergement des RMH (Cf. chapitre 4). Comme nous le verrons plus en détails, on passe d'une dizaine de structures RMH au début des années 90s à plus de 1200 RMH classés en 2016. Ce phénomène a connu un point culminant au milieu des années 2000 avant de se stagner à cause de la crise financière internationale de 2008. Selon les statistiques officielles<sup>153</sup> de la fréquentation des hôtels classés de la ville de Marrakech (2013), 362 352 nuitées sont enregistrées dans les RMH en 2010 avec un taux d'occupation de 38%.

La réutilisation fonctionnelle des anciennes maisons offre un type d'accueil qui répond à une demande nouvelle en pratiques touristiques plus individuelles et en contact avec la vie locale et ses habitants. Ses lieux offrent un dépaysement dit authentique ; « *On se déplace physiquement dans l'espoir d'être transporté mentalement par la beauté ou l'authenticité des choses et d'accéder à leur sens caché* » (Amirou, 2000, p. 12).

Les reconfigurations spatiales et les transformations de la Médina et de son image par et pour le tourisme, la mise aux normes de ses infrastructures et la métropolisation de son espace urbain montrent un ancrage au processus de mondialisation (Kurzac-Souali, 2007, p. 66).

Le rachat de maisons anciennes par des étrangers s'inscrit dans un contexte de mondialisation des échanges, des pratiques et des personnes (Kurzac-Souali, 2007, p. 80). Nombreux sont les étrangers qui séjournent en Médina à temps partiel dans leur résidence secondaire ou principale. L'attrait pour ces maisons s'inscrit dans une longue tradition de culture patrimoniale, exportée à l'étranger par les moyens modernes et rapides de communication et une mondialisation du patrimoine, rendu universel, notamment par la démarche de l'Unesco<sup>154</sup>.

---

<sup>152</sup> Statistiques de la délégation du tourisme à Marrakech, 2016.

<sup>153</sup> Délégation régionale du tourisme, Marrakech.

<sup>154</sup> Kurzac-Souali, Rumeurs et cohabitation en Médina de Marrakech : l'étranger où on ne l'attendait pas, Cairn.info, n° 127, p.64 à 88, 2007.

### Conclusion du chapitre 3

Ce troisième chapitre s'est proposé comme une tentative pour appréhender le développement de l'espace de la Médina de Marrakech (depuis le début du XXI<sup>ème</sup> siècle) et le processus de son ouverture au tourisme et au touriste. Longtemps mise en second plan par les autorités du protectorat et par les premiers gouvernements de l'indépendance, cette vieille ville marocaine a connu plusieurs phases de remise en valeur et de transformation urbaine et socio-économique.

Bien que l'expansion du tourisme à l'ère du protectorat français ait été relativement modeste, cette période a mis la ville sur la voie du développement touristique en lui assurant un placement précoce sur le marché touristique mondial (Berriane, 2001)<sup>155</sup>.

Cependant, si la Médina par son patrimoine matériel et immatériel représentait un élément attractif majeur pour les touristes, elle est restée marginale, et, jusqu'au début des années 1990, la plupart des travaux scientifiques soulignait le délabrement architectural et social de ces espaces. Ce délabrement est lié au départ des classes aisées vers la nouvelle ville et à l'installation de populations de milieux très populaires (migrants ruraux, petits artisans, travailleurs journaliers démunis) dans l'enceinte de la Médina.

A la fin du XX<sup>e</sup> siècle, les perceptions changent et les constructions traditionnelles de la Médina marocaine apparaissent comme particulièrement adaptées pour aménager une résidence de vacances ou une maison d'hôtes pour une clientèle européenne (Gallotti, 1926)<sup>156</sup>. Ainsi, après l'indépendance, la Médina a profité d'une évolution urbaine progressive. Cette dernière s'est faite en trois phases : d'abord, l'abandon et le départ des couches aisées vers la ville moderne construite à l'extérieur des remparts ; ensuite, l'arrivée massive des ruraux consécutive à l'exode rural, et enfin, la gentrification et la mise en tourisme de ses espaces avec l'émergence des RMH et d'une nouvelle population occidentale.

Parallèlement, le développement du tourisme en Médina s'est produit de manière progressive. Nous pouvons dégager trois périodes distinctes de ce développement. La

---

<sup>155</sup> BERRIANE (M), (2001), Le patrimoine culturel et son utilisation touristique : le cas de l'habitat en terre du Sud marocain, in *Le Maroc à la veille du troisième millénaire : Défis, chances et risques d'un développement durable*, (Edit. par Mohamed Berriane et Andreas Kagermeier), Publications de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines de Rabat, Série Colloques et Séminaires, vol. 88, pp 111-122

<sup>156</sup> GALLOTTI J., 1926. *Le jardin et la maison arabes au Maroc*. Paris, Albert Lévy.

première est celle du protectorat français (1912-1956) qui a doté la ville de ses premières infrastructures touristiques. Par la création des premiers hôtels et la promotion de la destination Marrakech en France et en Europe, cette période a certainement tracé les premières lignes de développement du tourisme et de la revalorisation de ses espaces intramuros.

La deuxième période se situe entre l'indépendance (1956) et la fin des années 1985 (date de classement par l'Unesco). Elle correspond aux différents plans de structuration économique (plans triennaux, plans quinquennaux...) mis en place par les premiers gouvernements de l'indépendance et qui n'ont pas pu sauver la Médina de la dégradation de ses lieux et l'appauvrissement de ses habitants. Sur le plan touristique, la Médina n'était perçue à cette période qu'un lieu de courtes visites et de découverte des espaces « vierges ».

La troisième période (à partir de 1985 à nos jours) est relative à la forte croissance des activités touristiques à Marrakech, à l'expansion de son offre d'hébergement et à la revalorisation de son tissu urbain. Le classement de la Médina (1985) et de la place Jemâa El-Fna (2001) par l'UNESCO, le grand intérêt porté par les autorités au patrimoine et les deux visions 2010 et 2020 en sont les principaux indicateurs. Au milieu de cette période (2004), la ville se distingue comme première destination nationale et l'une des plus réputées à l'échelle internationale.

L'investissement des habitations par le tourisme reste, à notre sens, l'une des évolutions les plus remarquables de ce processus de mise en tourisme. Le rachat de maisons anciennes par des étrangers et le développement des RMH est un élément phare de développement du tourisme dans la Médina. Ce phénomène s'inscrit dans un contexte de mondialisation des échanges, des pratiques et des personnes. L'attrait pour ces maisons s'explique par une tradition de culture patrimoniale, exportée à l'étranger par les moyens modernes et rapides de communication et une mondialisation du patrimoine, rendu universel, notamment par la démarche de l'Unesco.





## Chapitre 4. Le riad-maison d'hôtes : une nouvelle forme d'occuper l'espace.

### Introduction :

Nous avons vu comment, depuis les années 1990, la Médina de Marrakech a connu une gentrification par le tourisme marquée par l'arrivée d'étrangers nombreux dans ces espaces comme touristes mais aussi comme résidents temporaires ou définitifs. Cette population cosmopolite nouvelle a induit des actions de rénovation du vieux centre urbain de Marrakech impliquant des transformations au niveau architectural et social (Bauer *et al.*, 2006 ; Escher et Petermann, 2009 ; Kurzac-Souali, 2006 ; McGuinness, 2006).

Contrairement à d'autres villes marocaines ayant connu une revitalisation de leurs tissus anciens, notamment par un marché de l'immobilier porté par les ventes aux étrangers, notamment Essaouira, Fès, Rabat et plus timidement à Assila et Tanger (Escher et Petermann, 2012, p.189), la mise en tourisme, la transformation de l'espace (Kurzac-Souali, 2012, p. 101) et le peuplement qu'a connus la Médina de Marrakech sont les plus importants (rapport du REMAN<sup>157</sup>, 2015, p. 14).

Les résultats publiés dans le rapport du REMAN (Réseau Marocain des Anciennes Médinas, 2015, p. 14)<sup>158</sup>, nous permettent de confirmer ce dernier constat. L'analyse de l'évolution de la population de neuf Médinas marocaines<sup>159</sup> (n'intégrant pas celle de Marrakech) au cours des trois dernières décennies<sup>160</sup> confirme une dynamique accentuée de leur dépeuplement démographique. Selon cette analyse, le taux d'accroissement annuel est négatif (environ -1,33%) pour toute la période 1982-2004 avec une nette accélération (-2,23%) pour la période 1994- 2004 (*ibid.*). A la lumière de cette analyse, il est clair qu'à l'inverse des autres Médinas marocaines, le peuplement de la Médina de Marrakech est dû en grande partie à la dynamique touristique observée dans ses quartiers intramuros depuis les années 1990 (Kurzac-Souali, 2012, p. 101).

Dans le domaine de l'habitat, l'émergence des Riads-maisons d'hôtes demeure

---

<sup>157</sup> Réseau Marocain des Anciennes Médinas.

<sup>158</sup> *Ibid.*

<sup>159</sup> Il s'agit des Médinas de : Fès, Meknès, Casablanca, Salé, Tétouan, Rabat, Tiznit, Essaouira et Chefchaouen (REMAN, 2015, p. 14)

<sup>160</sup> D'après les données du Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1982, 1994 et 2004, REMAN, 2015, p. 14

un phénomène marquant de cette dynamique. Ces structures se sont développées en vue d'absorber la demande touristique en progression et suivre la tendance immobilière initiée par les grandes célébrités mondiales sous le charme de la Médina de Marrakech (cf. chapitre 3). En peu d'années, le phénomène des transformations du patrimoine domestique en entreprises d'hébergement touristique a connu une montée spectaculaire. On passe d'une dizaine de structures RMH au début des années 90s à plus de 1200 RMH classés en 2017 et presque un nombre semblable en RMH informels. Sans compter les nouveaux résidents étrangers et propriétaires locaux qui proposent des offres d'hébergement en chambres d'hôtes, à travers des formules d'hébergement comme celle d'*Airbnb*.

Ce chapitre tente de répondre aux questionnements suivants : Comment l'espace urbain de la Médina a-t-il été mis en tourisme ? Comment son patrimoine domestique est-il transformé en structures touristiques ? Quel rôle jouent les RMH dans le développement du tourisme à Marrakech ? Et comment sont-ils réglés et contrôlés ?

## Section 1. Croissance des biens immobiliers étrangers et transformation de l'espace de la Médina de Marrakech depuis les années 1990 : un contexte favorable au développement des RMH.

### I. Croissance des biens immobiliers étrangers en Médina de Marrakech depuis les années 1990.

Le nombre de propriétaires étrangers dans la Médina, selon Escher et Petermann (2000), a grimpé de quelques douzaines au début des années 90 à 150 en été 1999 (2000, p.34). Plusieurs agences immobilières internationales à orientation binationale guident l'achat de résidences qui n'était plus une aventure hasardeuse pour les étrangers, mais un investissement assuré. Selon la même source, 457 étrangers ont acheté en 2000 plus de 500 maisons sur 512 terrains en Médina de Marrakech (Escher et Petermann., 2001a et 2001b) et plus de 900 propriétaires (possédant au total 948 terrains) ont été comptés au mois de mars 2003 (Escher et Petermann, 2003).

Au printemps 2006, les investisseurs étrangers disposaient de 1 432 biens immobiliers répartis sur environ 1 250 propriétaires (Escher et Petermann, 2009). Selon Kurzac-Souali (2012) environ 2 160 biens immobiliers appartenaient à des étrangers en 2009. A titre d'illustration, la carte de la figure 44 montre l'ampleur de la gentrification observée dans le quartier Derb Dabbachi situé en plein centre de ville. La surface occupée par les biens immobiliers étrangers et celle des maisons d'hôtes représente une bonne partie de la carte. On peut y voir aussi que la proportion des biens immobiliers étrangers transformés en RMH est supérieur à 50%.

En 2007, Anne-Claire Kurzac Souali (2007)<sup>161</sup> affirme que la population étrangère de la Médina représente quelques milliers de personnes sur environ 150 000 habitants<sup>162</sup> et les maisons appartenant à des étrangers avoisinent les 500 pour un total d'environ 30 000 bâtiments.

---

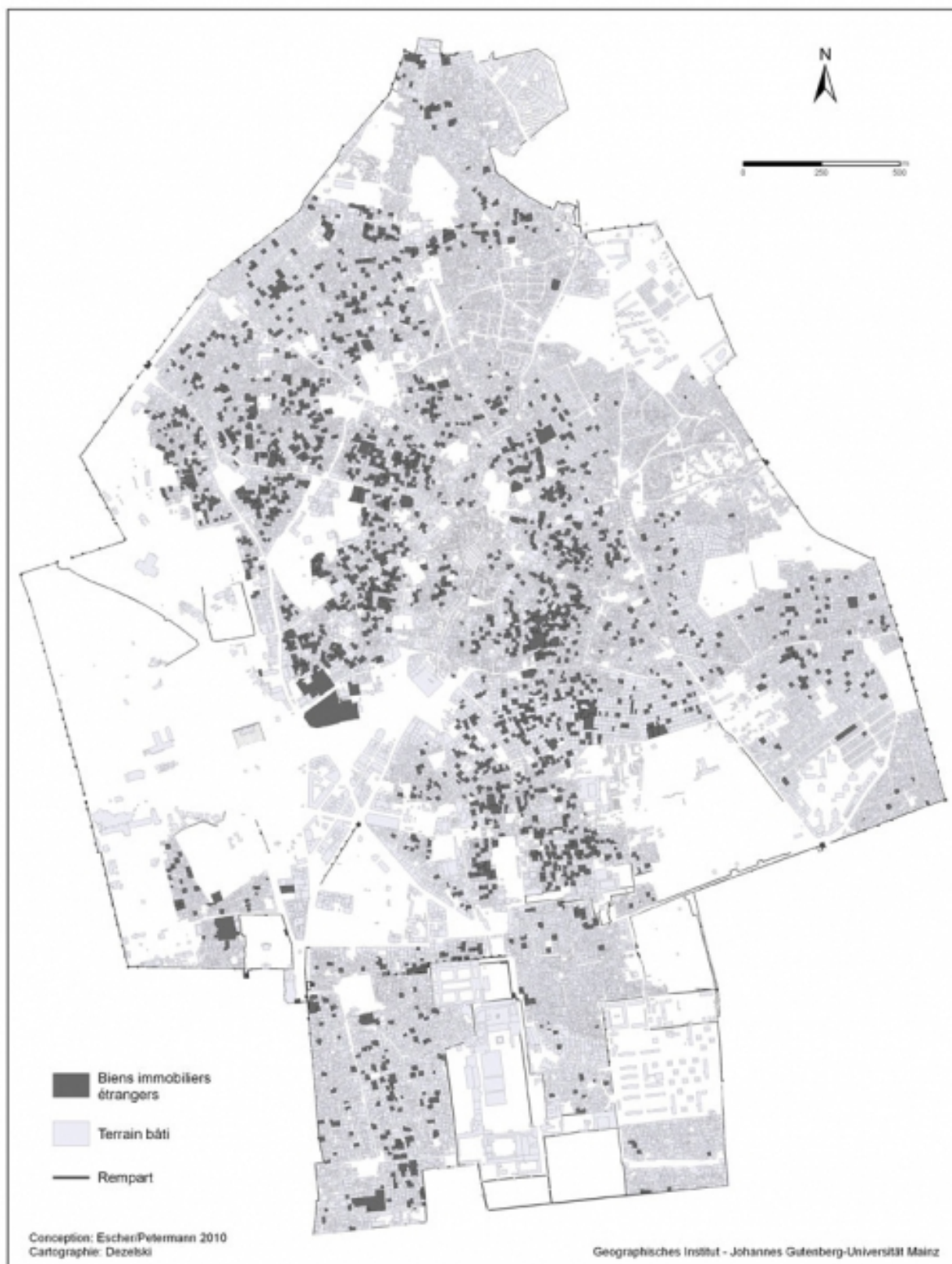
<sup>161</sup> Cité par Madoeuf Anna, 2014, « Symétrie et asymétrie de deux mises en scènes d'altérités orientales : riads de Marrakech et ryokans de Kyoto », in L'arabité entre conceptualisation et médiatisation, dir.S. Lamnaoui, Fès, Presses de l'Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, p. 16.

<sup>162</sup> Le Recensement Générale de la Population et de l'Habitat en 2014 compte 189344 habitants en 2004 et 137503 en 2014, HCP, 2014.



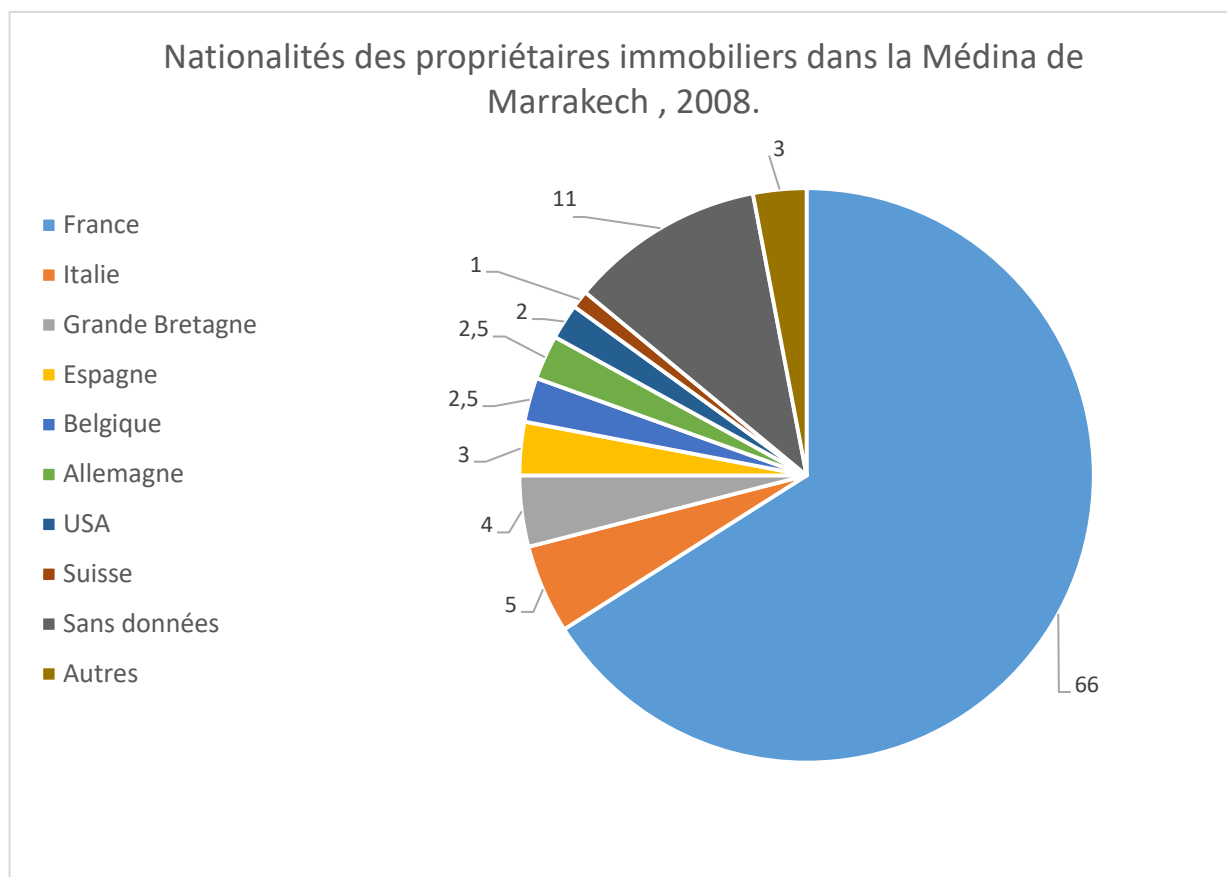
**Figure 44** : Biens immobiliers étrangers dans le quartier Derb Dabbachi (Médina de Marrakech, 2009).  
Conception Escher et Petermann, 2010 (Kurzac-Souali, 2012)

Une deuxième carte conçue par ces mêmes géographes (Escher et Petermann, 2010) (figure 45), présentant une répartition des biens immobiliers étrangers à l'échelle de la Médina en 2008, illustre l'importance du phénomène. Elle montre que l'expansion des biens immobiliers étrangers a touché, presque, tous les quartiers de la ville ancienne avec une forte concentration au centre et au Nord-Ouest.



**Figure 45 :** Biens immobiliers étrangers en Médina de Marrakech, Escher et Petermann, 2008 (cité par Kurzac-Souali, 2012).

Quant aux nationalités des propriétaires, les acheteurs français représentent un tiers des étrangers en 2008, suivis de façon plus infime par l'Italie (5 %), le Royaume-Uni (4 %), la Belgique et l'Allemagne (respectivement 3 %) (Kurzac-Souali, 2012). Toutes les autres nationalités ne dépassent pas 19 %. (Graphique 4).



**Graphique 4 :** Propriétaires de biens immobiliers à Marrakech par nationalité, 2008 (Graphique basé sur les données d'Escher et Petermann, 2010)

Ainsi, nombre de ces propriétaires étrangers décidèrent d'ouvrir des maisons d'hôtes au sein de leurs habitations. Quelques hypothèses peuvent illustrer ce passage de biens résidentiels en hébergement touristique. D'abord, ces dars, palais ou *riads* n'étaient pour la plupart utilisés que de façon temporaire sous forme de résidences secondaires. Comme nous le verrons par la suite, une grande partie des nouveaux propriétaires vivaient entre le Maroc et l'étranger et/ou viennent occasionnellement passer leurs vacances dans la Médina. Ensuite, l'état dégradé où se trouvaient ces habitations (cf. chapitre 3) nécessitait des entretiens et des restaurations souvent coûteux. Les convertir en RMH était donc une façon d'amortir les frais des travaux y

étant réalisé. De plus, nous pensons que ce mouvement est dû, en grande partie, au succès qu'a connu le phénomène des RMH comme investissement commercial réussi et perçu comme très prometteur dans les années 2000. Enfin, les prix d'achat sont très bas pour les européens dont le référentiel est le prix de l'immobilier des grandes villes d'Europe. Selon un article publié sur L'Express.fr, nous pouvons lire qu' « un *palais de 400m<sup>2</sup> sol, offrant un rez-de chaussée avec patio jardin, un étage et une terrasse, pour une surface développée de plus de 800m<sup>2</sup> se négocie autour de [...] 75 000 euros* ». <sup>163</sup>

## **II. Renouveau urbain et dynamique économique en Médina :**

Dans les années 2000, Marrakech confirme sa trajectoire métropolitaine et prend appui sur son avantage majeur, le tourisme, tout en ayant débuté des actions de diversification de sa base économique. Plus généralement, Marrakech manque de grands projets urbains générant logements et activités économiques. Face à l'étalement urbain qui caractérise Marrakech et en raison d'une rareté du foncier public qui a été très rapidement vendu, en partie aux étrangers, dans les années 1990 et 2000 (Barthel, 2013, p. 39), le renouvellement et l'intensification urbains offrent de réelles perspectives d'alternative à l'extension de la ville dans toutes les directions.

Selon plusieurs chercheurs (El Faiz, Barthel...), à l'intérieur du périmètre urbain de la ville de Marrakech, le foncier public susceptible d'être destiné à la promotion immobilière est actuellement en voie rapide d'épuisement. Le marché de l'immobilier marrakchi résidentiel et touristique a explosé dans les années 2000 avec des excès dans l'abondance de l'offre en très haut standing. Le tourisme a drainé un volume important d'investissements nationaux et internationaux (au cours de la période 2003-2009, les projets touristiques et résidentiels touristiques approuvés par la commission de dérogation ont correspondu à un montant d'investissement global avoisinant les 153 Milliards de DH) (Barthel, 2013).

La Commune Urbaine de Marrakech (CUM) est le maître d'ouvrage de la planification urbaine faisant appui sur les dispositifs récents ouverts par l'Etat dans le cadre de la décentralisation et de la régionalisation. La ville de Marrakech, chef-lieu de la région Marrakech-Safi, est placée parmi les six grandes agglomérations urbaines qui ont été touchées par la nouvelle réforme visant le retour à l'unité de la ville et la création

---

<sup>163</sup> Express 2001: [https://www.lexpress.fr/actualite/monde/afrique/la-ruee-vers-les-riads\\_492784.html](https://www.lexpress.fr/actualite/monde/afrique/la-ruee-vers-les-riads_492784.html)

des conseils d'arrondissements. Cette Charte a été modifiée en mars 2009 qui instaure des conseils de ville unifiés dans les grandes villes et elle autorise les regroupements de communes, donne compétences et ressources propres, et permet la constitution de sociétés de développement local.

Avant la mise en place des PCD (Plans Communaux de développement) par la CUM, à partir de 2009, la ville de Marrakech émerge peu à peu depuis les années 2000 comme pouvoir urbain local usant de ses compétences. Elle pilote des politiques publiques sectorielles (espaces verts, mobilités) et s'est doté d'un certain nombre d'instruments avec une réelle mise en œuvre (Plan de Déplacements Urbains, Agenda 21).

Le lancement des PCD que les communes doivent réaliser selon la Charte communale de 2009 est une innovation de taille pour le management stratégique des communes du Maroc<sup>164</sup>. Marrakech est l'une des villes pionnières du Maroc en matière de planification stratégique, puisque la Municipalité s'est lancée dans la définition d'un Plan Communal de Développement (accompagné par le bureau d'études Thalys) basé sur la période 2011-2016. Le PCD a été structuré autour de SEPT projets phares et des projets d'accompagnement et de proximité (Barthel, 2013)<sup>165</sup>.

Ainsi nous pouvons dégager deux moments phares dans le processus de planification territoriale qu'a connu Marrakech depuis 1999. D'abord, le Schéma National d'Aménagement du Maroc (SNAT) élaboré à partir de 1999 qui insère Marrakech dans un territoire vaste (partie interne du pays) à valoriser et préserver. A travers ce schéma, des priorisations ont été faites par l'Etat en fonction des villes (villes métropoles, villes en croissance, villes ancrées territorialement ayant une fonction géostratégique importante, etc). Dans ce dispositif de planification, Marrakech est quelque peu marginalisée par rapport au développement structurel du territoire national qui est basé sur : l'axe nord-sud (axe atlantique) avec le développement des aires métropolitaines et la réorganisation des grandes régions et l'axe est-ouest avec le renforcement des complémentarités entre les villes proches selon une approche « bipôles » pour Fès / Méknès, Tanger /Tétouan et Rabat/Salé.

Ensuite la Stratégie Nationale de Développement Urbain (SNDU) établie en

---

<sup>164</sup> Guide rédigé par la Direction Générale des Collectivités Locales (DGCL) sur l'élaboration des PCD est paru dès juin 2008.

<sup>165</sup> Pierre-Arnaud Barthel, « Rapport sur Marrakech. Le PCD : impact du cadre national et régional d'urbanisation, évaluation et recommandations » WORLD BANK \_ CMI, 2013 / Cities for a New Generation : Report on Marrakesh



2009 qui a confirmé la consolidation des villes moyennes, pivot du développement territorial, le développement des principaux moteurs urbains de la croissance nationale et le rayonnement international de la métropole marocaine (Casablanca-Rabat). Le texte de la SNDU propose d'intensifier l'investissement public sur les grandes capitales régionales du Royaume compte tenu que l'évolution du réseau urbain du pays et se caractérise par une croissance marquée des grandes agglomérations, tendance qui devrait s'accroître entre 2010 et 2030. Ainsi, Marrakech est citée par le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace en charge de la SNDU comme une des villes-moteurs du royaume sur le plan urbain et touristique

Pour la Médina et afin de poursuivre ce mouvement de développement du tourisme, l'infrastructure urbaine fut adaptée aux exigences modernes : dallage des rues et ruelles, création d'espaces verts, rénovation des réseaux électriques et des réseaux d'eau potable et d'assainissement (Figures 46 et 47).



**Figure 46 :** des panneaux interactifs diffusant des informations pratiques en temps réel, Place Kzadria, 2016.

Source : Collection du Groupe Al Omrane, (consulté en mai 2017).



**Figure 47 :** Porche de la Kissaria du Mellah avant et après sa réhabilitation dans le cadre du projet « Marrakech, Cité du Renouveau Permanent », 2016

Source : Collection du Groupe Al Omrane,( consulté en mai 2017).

Parallèlement, l'esthétique de la ville ancienne a connu des transformations : les couleurs se renforcent, les formes évoluent, les résidences, les rues, les places et les parcs semblent se transformer ou renaître. (Figure 48).



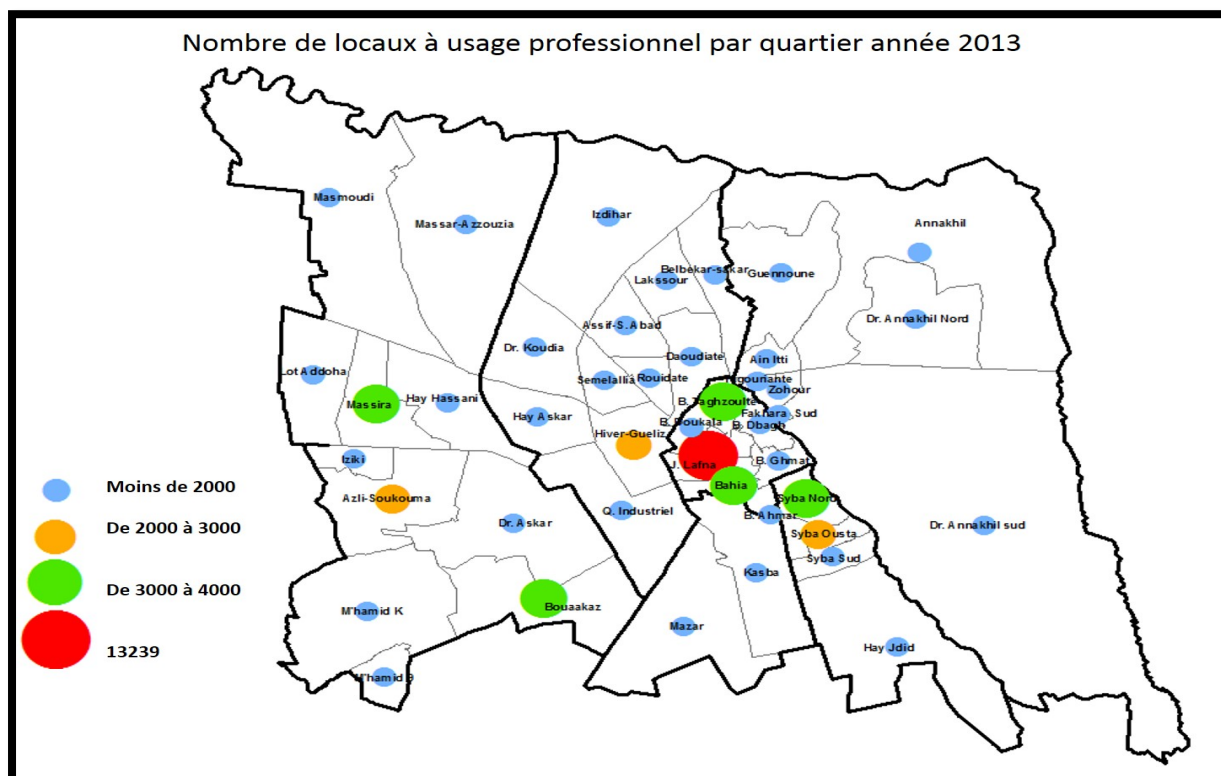
**Figure 48** : Vue d'ensemble du sur la Place Kzadria pendant le soir. 2016.

Source : Collection du Groupe Al Omrane (consulté en mai 2017).

Le développement des infrastructures urbaines et les différents plans de réhabilitation des espaces de la Médina ont accéléré le développement des unités économiques. Selon le Haut-Commissariat au Plan (HCP, 2013) le nombre de locaux à usage professionnel dans les quartiers de la Médina<sup>166</sup> est le plus important dans toute la ville. En 2013, il est estimé à 13239 unités dans le district de Jamâa El-Fna et affiche un nombre supérieur à 3000 dans les districts Bahia et Bab Taghzout. Sachant que la Médina a connu une « saturation » de quartiers depuis les années 1980 (cf. chapitre 3), nous pouvons dire que cela revient principalement à la conversion des habitations en RMH. (Figure 49).

---

<sup>166</sup> Évolution de la répartition spatiale de la population dans la ville de Marrakech, Haut-Commissariat au Plan, 2013.



**Figure 49** : Nombre de locaux à usage professionnels par quartiers, Marrakech, 2013.

Source : HCP, 2013.

Les retombées sur l'emploi et le dynamisme urbain créé par les activités touristiques ne sont plus à démontrer. Nous pouvons lire dans la « Monographie Générale » du Ministère de l'Intérieur (2015)<sup>167</sup> que l'impact des projets à caractère touristique en Médina de Marrakech sur la préservation des tissus anciens est « *très bénéfique, comme en témoignent les différents projets d'investissement dans les maisons d'hôtes et restaurants* » (Monographie Générale, 2015). Durant les cinq dernières années (2010-2015), une augmentation très sensible des autorisations de constructions a été constatée. Cette demande concerne essentiellement les secteurs du tourisme et de l'habitat (ibid).

Par ailleurs, le programme de développement et du renouveau de la ville de Marrakech (2014-2017)<sup>168</sup> dont le coût total est estimé à 5,92 milliards de dirhams<sup>169</sup> et

<sup>167</sup> Monographie générale, « La Région de Marrakech-Safi », Ministère de l'Intérieur Direction Générale des Collectivités Locales, Royaume du Maroc, 2015, p. 42.

<sup>168</sup> Qui s'articule autour de cinq principaux axes, à savoir la valorisation du patrimoine culturel, l'amélioration de la mobilité urbaine, l'intégration urbaine, la promotion de la bonne gouvernance et la préservation de l'environnement (Monographie Générale, 2015, p. 43).

<sup>169</sup> Monographie Générale, 2015, p. 44).

constituant le dernier chantier lancé en faveur du développement urbain cherche à consolider la tendance de développement urbain et socio-économique de la Médina. Ce projet ambitionne de réaliser « *un développement qui assure les services de proximité, répond aux défis de l'habitat, du transport et de l'environnement, et préserve les richesses culturelle et patrimoniale de la ville de Marrakech* » (Monographie Générale, 2015). De plus, le Conseil Régional d'Investissement de Marrakech-Tensift-Al Haouz (CRI-MTA17) a annoncé qu'il a statué en 2014 sur 390 projets d'investissement avec un montant d'investissement global de près de deux milliards de dirhams. Parmi ces projets, qui permettent globalement la création de près de 32.260 emplois, 218 ont été agréés pour un montant d'investissement avoisinant 1,231 MMDH, permettant ainsi la création de 24.492 opportunités d'emplois stables et directs.



## Section 2. L'évolution des raids-maisons d'hôtes de 2002 à 2016 :

### Répartition spatiale et logiques d'acteurs.

#### I. Classement et catégories de RMH

Un rapport sur les maisons d'hôtes (Annexe 4) réalisé par les services de la Délégation Régionale du Tourisme de Marrakech (DRTM) en 2012<sup>170</sup> stipule que cette nouvelle formule d'hébergement touristique a été intégrée dans la catégorie des établissements touristiques en vertu du Dahir n° 1-02-176 du 1er Rabii II 1413 (13 juin 2002) portant promulgation de la Loi n° 61-00 relative au statut des établissements touristiques et notamment l'article 2 du chapitre I, modifié et complété par la loi 01-07<sup>171</sup>.

Cette loi considère que la maison d'hôtes est « *un établissement édifié sous forme d'une ancienne demeure, d'un riad, d'un ancien palais, d'une kasbah ou d'une villa, situé soit au sein de la Médina ou à l'extérieur de la Médina. La maison d'hôtes offre en location des chambres et/ou suites équipées. Elle peut également offrir des prestations de restauration et des services d'animation et de distraction adaptés à ce type d'hébergement* »<sup>172</sup>.

Selon le Dahir n° 1-15-108 du 18 chaoual 1436 (4 août 2015) portant promulgation de la loi n° 80-14 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique, est considéré comme établissement d'hébergement touristique, « *tout établissement à caractère commercial, qui reçoit une clientèle de passage ou de séjour et lui fournit une prestation d'hébergement et des prestations, en totalité ou en partie, de restauration et d'animation* » Bulletin Officiel du Royaume du Maroc<sup>173</sup>.

D'après le Bulletin Officiel du Maroc (2017), les établissements d'hébergement touristique comprennent les types d'établissements répondant aux définitions suivantes (figure 50) :

---

<sup>171</sup> Bulletin Officiel portant promulgation de la loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, N° 5030-15/08/02, Dahir n°1-02-176 du 1er Rabii II 1423 (13 juin 2002)

<sup>172</sup> Rapport sur les maisons d'hôtes, Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech, 2012.

<sup>173</sup> Bulletin officiel du royaume du Maroc, Cent-quatrième année, N° 6404 1<sup>er</sup> moharrem 1437 (15 octobre 2015) ISSN 0851 – 1215.

**1-Hôtel** : Etablissement d'une capacité minimale fixée par voie réglementaire, qui offre en location de l'hébergement meublé et équipé sous forme de chambres, de suites, de chalets ou de villas. L'hôtel assure également, pour certaines catégories, un service de restauration.

**2- Hôtel club** : Etablissement d'hébergement et de loisir qui offre dans des unités de logement isolées ou groupées, une prestation globale composée de services d'hébergement, de restauration et d'animation, adaptée à ce type d'hébergement.

**3- Résidence de tourisme** : Etablissement d'hébergement à vocation touristique qui offre en location des unités de logement meublées et dotées d'une cuisine. Elle peut être conçue sous forme d'unités de logement isolées ou groupées.

**4- Maison d'hôtes** : Etablissement commercial prenant la forme de villa ou maison, d'une capacité d'hébergement en chambres, minimale et maximale, fixée par voie réglementaire et offrant en location des chambres et/ou des suites équipées et accessoirement des services de restauration et d'animation sous réserve du respect des lois régissant la matière et du respect de l'ordre public.

**5- Riad** : Maison caractérisée par une architecture et une décoration traditionnelles marocaines qui offre un service d'hébergement et accessoirement des services de restauration et d'animation sous réserve du respect des lois régissant la matière et du respect de l'ordre public.

**6- Kasbah** : Etablissement d'hébergement conçu sous forme de demeure fortifiée, intégrée dans son paysage. Caractérisée par une architecture historique et utilisant des matériaux reconnus dans sa construction et sa restauration.

**7- Gîte** : Etablissement de capacité d'hébergement réduite, fixée par voie réglementaire, situé en zone rurale et respectant l'aspect architectural de cette zone.

**8- Pension** : Etablissement d'hébergement touristique et accessoirement de restauration. L'exploitation d'une pension peut revêtir un caractère familial et permanent.

**9- Camping** : Etablissement situé sur un terrain gardé, aménagé et clôturé qui propose en location des emplacements destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de campings cars ou de résidences mobiles de loisirs. Il peut également proposer en location des habitations légères, sans que le nombre de celles-ci dépasse un pourcentage de la capacité totale du camping tel que fixé par voie réglementaire.

**Figure 50** : Catégories d'établissements d'hébergement touristique au Maroc. D'après le Bulletin Officiel du Maroc (2017), les établissements d'hébergement touristique comprennent les types d'établissements.

Nous soulignons, de prime abord, que le « riad », bien qu'il soit mentionné dans les Bulletins Officiels de 2015, 2016 et 2017 comme une catégorie des établissements d'hébergement touristique), est présenté dans les documents officiels du ministère du tourisme comme étant une « maison d'hôtes ». Dans notre cas d'étude nous les avons combinés en « Riad-Maison d'hôtes » pour mieux faciliter la recherche et pour être en cohérence avec les études scientifiques ayant traité le sujet.

Ainsi, la loi de classement des structures d'hébergement touristique du ministère du tourisme (13 juin 2002) distingue deux catégories de RMH aux caractéristiques que précise la figure 51 :



Le RMH de première catégorie (RMH1) :

Le RMH de « Première catégorie » est un établissement caractérisé par son architecture marocaine traditionnelle, sa décoration et son ameublement de style typique Marocain. Il répond à plusieurs normes, dont :

- Les prestations et le confort doivent être de qualité
- Le service du petit déjeuner est obligatoire.
- Les chambres, suites et les locaux communs doivent dénoter un aspect luxueux sur le plan de l'aménagement et de l'équipement.
- La maison d'hôtes classée en 1ère catégorie est un établissement caractérisé par son architecture typiquement marocaine, par sa décoration et son ameublement de style traditionnel marocain.
- Les prestations et le confort doivent être de qualité. Le service du petit déjeuner est obligatoire.

1. Le RMH de deuxième catégorie (RMH2) :

D'autre part, le RMH de « deuxième catégorie » est une structure touristique qui doit répondre à des exigences comme :

- Etre facile d'accès
- Avoir une entrée bien éclairée la nuit et signalée par un panneau apparent portant le nom et la catégorie de l'établissement.
- Disposer d'un parking gardé jour et nuit (à proximité de l'établissement ou plus loin).

**Figure 51** : Les caractéristiques des RMH selon la catégorie. D'après la loi de classement des structures d'hébergement touristique, ministère du tourisme, 13 juin 2002.

Cette distinction entre les deux catégories porte un éclairage général mais peu précis. Cependant, il nous permet d'avoir plus de visibilité sur les normes et les conditions exigées. Notre enquête quantitative (cf. chapitre 5) nous permet de rajouter que les RMH dits de 1ère catégorie sont de grands établissements dépassant les 200m<sup>2</sup> et étant originellement des *riads*, des palais ou la fusion entre plusieurs *dars*. Ensuite, les maisons d'hôtes de 2ème catégorie peuvent être des *dars* ou des *riads* moins confortables ou situés loin du centre de la Médina.

La réglementation des RMH (loi du 13 Juin 2002) n'est venue qu'une dizaine d'années après l'apparition et le développement du phénomène remontant au début des années 1990 (cf. chapitre3). Jusque-là, l'activité touristique des RMH est donc restée dans l'informel. Ainsi nous pensons que les chiffres de ce rapport<sup>174</sup> ne reflètent pas vraiment le nombre réel de ces structures. D'après nos enquêtes, il s'avère que cette opération de classement avait rencontré plusieurs résistances de la part des propriétaires. Plusieurs d'entre eux avaient déclaré qu'il ne s'agissait que de maisons à usage familial, d'autres fermaient temporairement leur RMH pour éviter d'être recensés. Dans ledit

<sup>174</sup> Ibid.

rapport, on peut lire que la commission en charge du recensement reste dubitative face à l'opération « *Concernant les maisons d'hôtes déclarées à « Usage Familial », la Commission invite les autorités locales de les soumettre à un contrôle rigoureux et permanent pour confirmer ou infirmer les déclarations récoltées par ladite commission lors de sa tournée de recensement* » (Rapport de la direction Régionale du Tourisme à Marrakech, 2012).

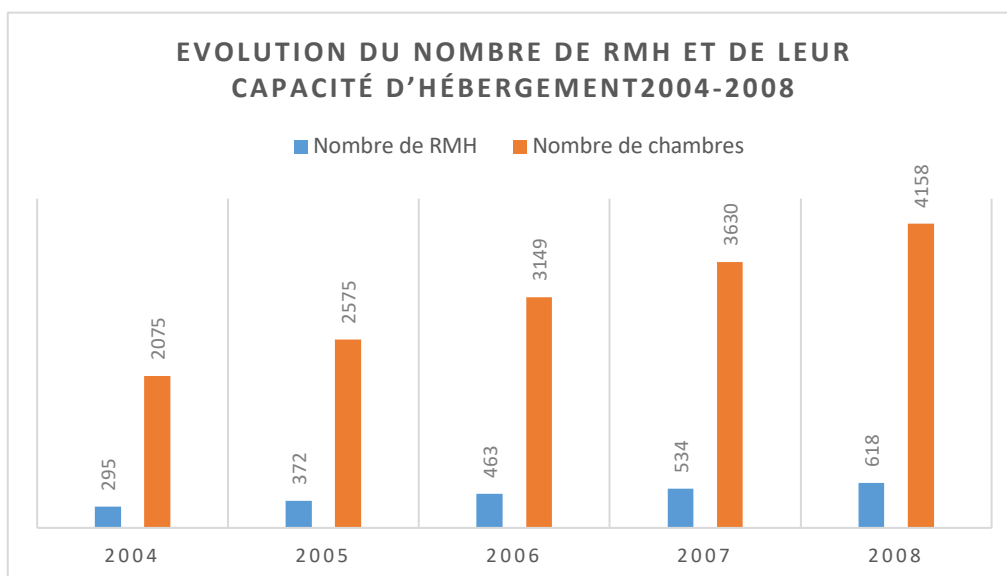
## **II. Évolution du phénomène RMH entre 2002 et 2016**

L'évolution quantitative du phénomène dans la période de 1990 à 2004 reste peu connue. Nous pouvons lire, cependant, dans un travail de recherche réalisé par Salma Belhaj Soulamy (2008) dans le cadre d'un mémoire de licence<sup>175</sup> qu'au début des années 2000, la Wilaya de Marrakech comptait plus de 300 maisons d'hôtes (non classées jusqu'à cette date) à la Médina et avait proposé au ministère du Tourisme de réglementer l'exercice des RMH.

La graphique 5, basé sur les statistiques du ministère du tourisme en 2008, permet de confirmer relativement ces propos puisque les Commissions du Ministère ont pu classer 295 unités en 2004. On peut, également, y observer une nette évolution du nombre de RMH en Médina entre 2004 et 2008. Ainsi, on passe de 295 RMH déclarés en 2004 (totalisant 2075 chambres) à 618 en 2008 avec un capacité d'hébergement de 4158 chambres soit près de 7 chambres par RMH en moyenne. Dans cette période, une moyenne d'environ 65 RMH sont créés chaque année.

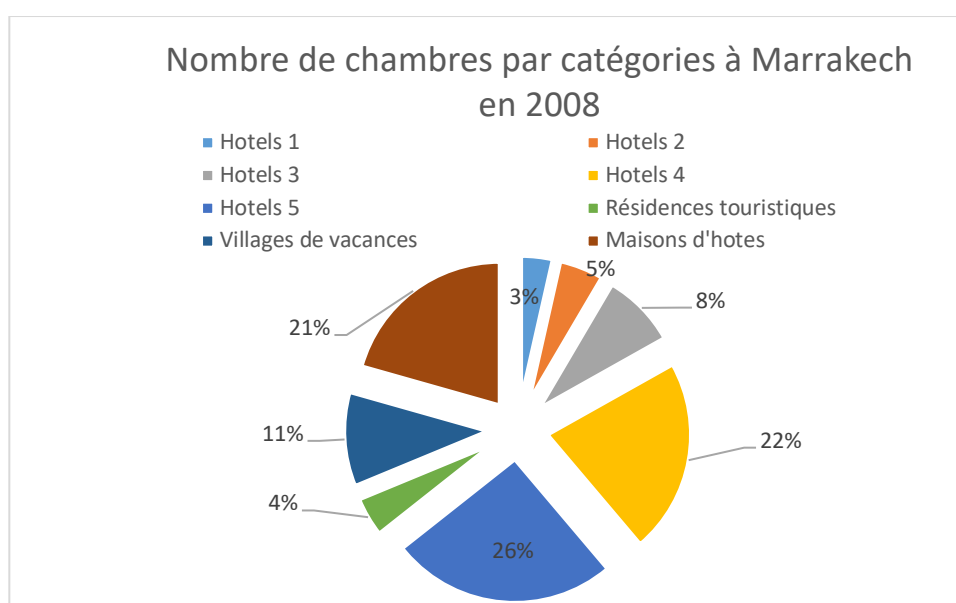
---

<sup>175</sup> Mémoire encadré par Ali Benghazi Akhlaki, professeur de faculté, conférencier à l'Université Sidi Mohamed Ben Abdellah de Fès.



**Graphique 5 :** Évolution du nombre de RMH et de leur capacité d'hébergement, Marrakech 2004-2008. Basé sur les statistiques du ministère du tourisme en 2008.

Quant à la contribution des RMH dans l'offre d'hébergement général de la ville en 2008, le graphique 6 montre qu'ils offrent 21% de la capacité d'hébergement globale de toutes les unités confondues et sont placés en troisième place juste après les hôtels 1\* (26%) et 3\* (22%). Les RMH s'imposent, de ce fait, comme un ensemble de petites structures disposant d'une capacité d'hébergement importante.



**Graphique 6.** Nombre de chambres par unité d'hébergement, Marrakech, 2008. Basé sur les statistiques du ministère du tourisme en 2008.

En dépit de la crise financière de 2008, l'évolution du nombre de RMH ne semble pas être affectée<sup>176</sup>. Selon les statistiques officielles, ce nombre a poursuivi sa croissance et atteint 903 RMH classés en 2010<sup>177</sup>. De plus, dans le rapport de la DRTM<sup>178</sup>, durant la période allant du 28 Février au 25 Mai 2012, 442 établissements ont été recensés dans quatre districts de la Médina : Jamaâ Lafna, Bab Doukkala, Riad Zitoune et Méchouar Kasbah. Parmi ces établissements recensés, on relève 224 maisons d'hôtes en activités mais sans aucune décision de classement, 62 maisons d'hôtes qualifiées d' « Usage Familial »<sup>179</sup> et 156 Maisons d'Hôtes « fermées »<sup>180</sup>. (Tableau 5). 185 établissements sont en instance de classement à cette période.

Dénomination	Nombre d'Unités	Capacité estimée en chambres	Capacité estimée en lits	Nombre d'emplois estimé
Nombre de Maisons d'Hôtes recensées en activités et non classées n'ayant pas déposé de dossier	102	530	1060	315
Nombre de Maisons d'Hôtes recensées ayant déposés des dossiers	122	390	780	100
<b>Total des Maisons d'Hôtes recensées en activités et non classées</b>	<b>224</b>	<b>925</b>	<b>1840</b>	<b>415</b>
Nombre de Maisons d'Hôtes déclarées à « usage familial »	62	-	-	-
Nombre de Maisons d'Hôtes recensées « fermées »	156	-	-	-
<b>Total des Maisons d'Hôtes recensées</b>	<b>442</b>	<b>925</b>	<b>1840</b>	<b>415</b>
Nombre de Maisons d'Hôtes Classées au cours de la même période	115	780	1562	210
Nombre de Maisons d'Hôtes programmées pour la visite de classement	70	105	210	84
<b>Total des Maisons d'Hôtes en instance de classement</b>	<b>185</b>	<b>885</b>	<b>1772</b>	<b>194</b>

**Tableau 5 :** Maisons d'hôtes classés et en cours de classement durant la période du 28 février au 25 mai 2012, Délégation Régionale du Tourisme, 2012.

<sup>176</sup> *Le matin*, « L'impact de la crise sur le tourisme varie selon les pays », 30 janvier 2009 (source, [lematin.ma/express/2009/Maghreb](http://lematin.ma/express/2009/Maghreb))

<sup>177</sup> Liste des maisons d'hôtes au Maroc en 2010, Ministère du Tourisme, 2011.

<sup>178</sup> Rapport sur les maisons d'hôtes, Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech, 2012.

<sup>179</sup> « D'après les déclarations des propriétaires et /ou gestionnaires sur place », Rapport sur les maisons d'hôtes, Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech, 2012.

<sup>180</sup> « Dont les locaux n'ont pas été visités en raison de l'absence des propriétaires », *ibid.*

Malgré les efforts déployés, nous ne disposons pas de statistiques concernant le nombre exact de RMH de la Médina dans les années allant de 2011 et 2015<sup>181</sup>. Il nous a été impossible<sup>182</sup> de rejoindre le service de la DRTM susceptible de nous fournir ces statistiques plus actuelles. A l'exception des statistiques générales sur le tourisme, trouver des informations détaillées sur les maisons d'hôtes de la Médina est une opération délicate. Dans ce sens et pour appuyer notre cas, on peut lire dans le journal L'Economiste (2015)<sup>183</sup> : « A l'exception de quelques chiffres avancés par l'association (AMHMS<sup>184</sup>) sur le nombre de maisons d'hôtes qui opèrent sur Marrakech, black-out quant aux indicateurs touristiques sur le secteur (nombre d'arrivées, nuitées, taux d'occupation...) ».

Néanmoins, si on considère les chiffres datant de l'année 2010 (903 RMH) et ceux de l'année 2016 (1163 RMH), on pourrait calculer le nombre moyen de RMH créés par an et ensuite le nombre total approximatif des RMH dans les années 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015. Le tableau 6 formé de chiffres déduits de cette opération, présente les résultats des calculs effectués.

	Nombre de RMH (Chiffres officiels)	Taux annuels d'accroissement estimé	Nombre approximatif (déduit) des RMH
2010	903		
2011		+ 52 RMH / an	955
2012		+ 52 RMH / an	1007
2013		+ 52 RMH / an	1059
2014		+ 52 RMH / an	1111
2015		+ 52 RMH / an	1163
2016	1215		

**Tableau 6 :** Évolution de nombre de RMH en Médina entre 2012 et 2016. Chiffres déduits basés sur les statistiques 2012 et 2016, Ministère du tourisme.

Au final, si on combine les chiffres officiels et les chiffres déduits relatifs aux nombres de RMH en Médina durant la période s'étalant de 2004 à 2016, nous pouvons obtenir le graphique 7 qui décrit, de manière approximative, l'évolution quantitative

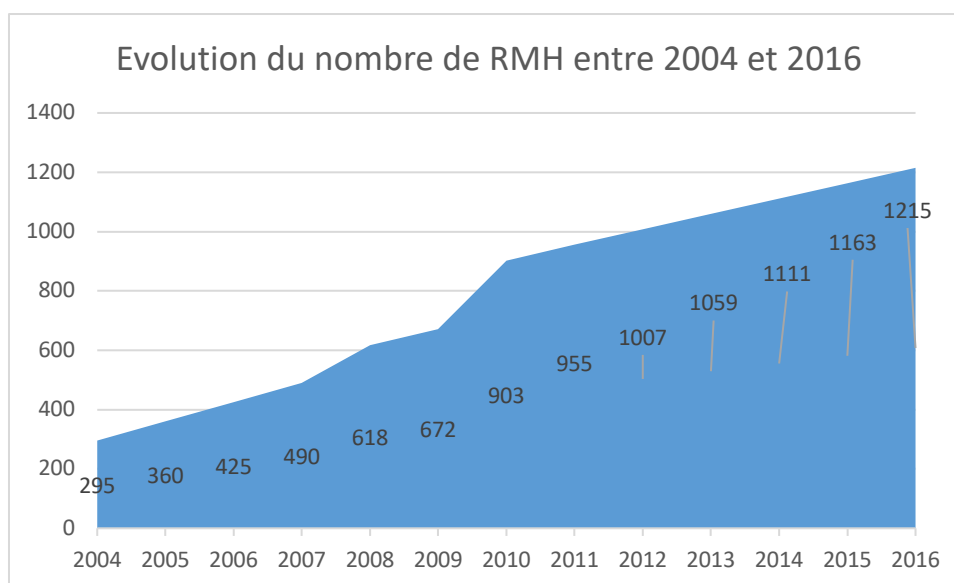
<sup>181</sup> A l'exception de la période du 25 février au 25 mai 2012 présentée dans le tableau 6.

<sup>182</sup> Aucun des services de la DRTM que nous avons pu contacter ne dispose de ces chiffres.

<sup>183</sup> Par L'Economiste, « Le ras-le-bol des maisons d'hôtes Marrakech », Edition N°:4652 Le 23/11/2015. (Consulté en juin 2017)

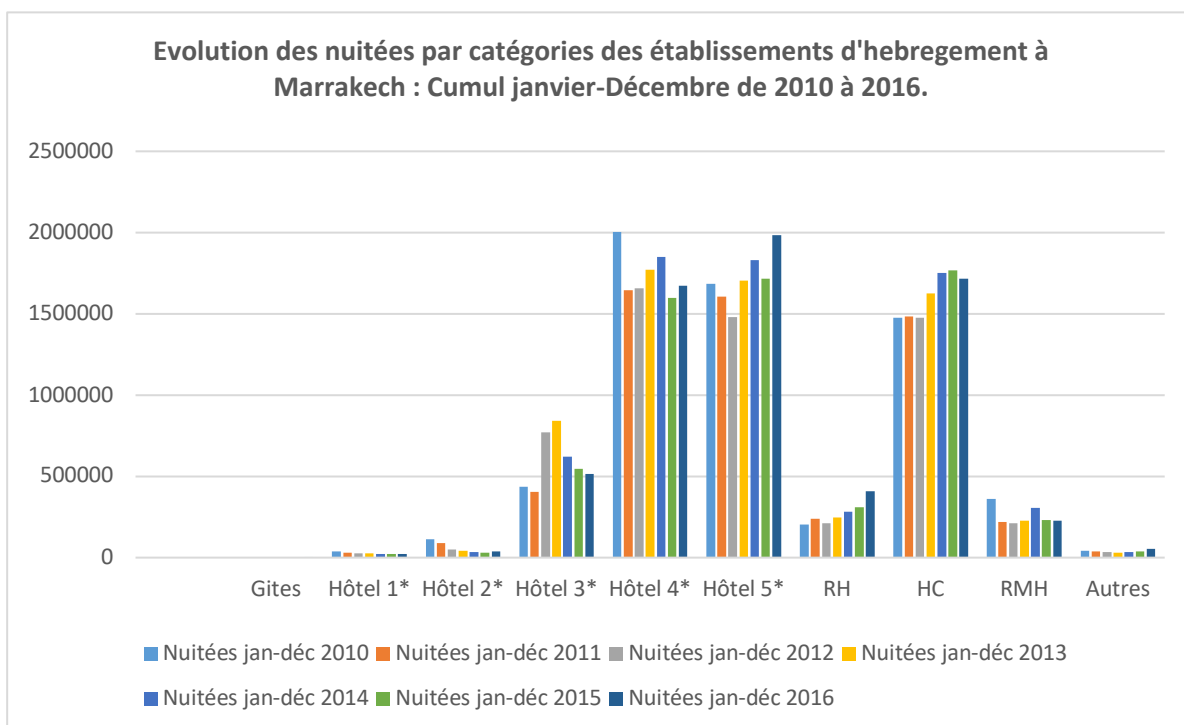
<sup>184</sup> Association marocaine des maisons d'hôtes (AMHMS).

du phénomène. Nous pouvons constater que la période post-crise mondiale (2008) a relativement ralenti le rythme de croissance jusqu'en 2010, date à laquelle l'évolution repart à la hausse.



**Graphique 7 :** Évolution du nombre de RMH en Médina entre 2004 et 2016. Basé sur les statistiques 2004, 2008 et 2016 du Ministère du tourisme et les chiffres déduits des autres années.

Quant aux nombres de nuitées enregistrées dans les RMH, les statistiques de ministères des années allant de 2010 à 2016, relatives à l'évolution des nuitées dans les établissements d'hébergement touristiques à Marrakech, montrent que la part des RMH est relativement faible (Graphique 8). Les hôtels 3\*, 4\*, 5\* et les hôtels-clubs partagent un nombre de nuitées supérieur à celui des RMH qui ne dépasse jamais les 50 000 nuitées par an durant toute la période. Si on exclut quelques RMH1 (RMH de 1<sup>ère</sup> catégorie), la majorité des RMH2 (RMH de 2<sup>ème</sup> catégorie) peinent à attirer des touristes.



**Graphique 8 :** évolution des nuitées par catégories des établissements d'hébergement à Marrakech (cumul janvier-décembre de 2010 à 2016). Ministère du tourisme, 2017.

En résumé, il est clair que la multiplication des nombres de RMH est passée par deux périodes essentielles. La première correspond à la naissance du phénomène (fin des années 1980 et début des 1990) jusqu'à 2002, date où la première loi (du 13 Juin 2002) réglementant cette forme nouvelle d'hébergement touristique est adoptée. Cette période est marquée par une « anarchie » organisationnelle tant au niveau des restaurations faites pour convertir les habitations achetées en entreprises touristiques qu'au niveau de la structuration de leurs services offerts (cf. chapitre 5). A cette période, les RMH n'étaient perçus, pour la plupart, que des structures à usage familial malgré qu'elles accueillissent de temps en temps des touristes que les propriétaires présentaient comme des amis ou des membres de leurs familles (selon nos enquêtes). Ajoutons que le Ministère en charge du secteur du tourisme n'a réagi qu'après l'avertissement du Ministère de l'intérieur (la Wilaya de Marrakech) pour que l'activité des RMH puisse être encadrée.

Faute de stratégies claires, le recensement des RMH et l'organisation de leurs activités a connu plusieurs perturbations à partir de 2002. Nous avons vu qu'au début de la mise en pratique de la loi, plusieurs propriétaires fuyaient les opérations de recensement. Cela peut émaner de plusieurs raisons. Tout d'abord, ces structures ayant

déjà démarré leurs activités avaient embauché des employés dans un cadre informel. Avec la nouvelle loi, ils devaient définir leur statut commercial et déclarer leur personnel auprès des autorités locales. Cela donc suppose des charges supplémentaires pour leurs affaires. De plus, le caractère saisonnier des activités de certains RMH et l'absence de leurs propriétaires, étrangers, a dû compliquer le travail des services de la DRTM. Par ailleurs, nous pensons qu'un grand nombre de ces RMH ne répondaient pas aux conditions stipulées dans les cahiers de charge mis en place par les administrations. La lourdeur administrative des dossiers de fondation d'une maison d'hôtes a poussé les propriétaires à éviter la déclaration de leurs structures.

### **III. Les riads-maisons d'hôtes de la Médina en 2016 : étude descriptive.**

#### **1- Les RMH en 2016 : imbrication du formel et de l'informel**

Nous avons procédé, en janvier 2017, à un essai de recensement et de description des RMH au sein de la Médina de Marrakech. En plus des RMH formels et autorisés à offrir des services touristiques (hébergement, restauration, animation), nous avons constaté qu'un grand nombre de structures exercent de manière informelle. Ces derniers (en plus de quelques RMH classés) sont difficilement identifiables puisqu'ils ne disposent pas de pancartes sur leurs façades. Par ailleurs, les RMH ont, généralement, les mêmes façades, les mêmes formes de portes, et les mêmes styles architecturaux que les maisons traditionnelles d'habitation. Dans plusieurs ruelles, nous avons pu repérer des RMH formels, des RMH non-formels et des maisons d'habitation normales qui partagent tous des façades extérieures presque identiques (figures 52, 53 et 54).





**Figure 52 :** Porte d'un RMH 2<sup>ème</sup> Catégorie.



**Figure 53 :** Porte d'un *dar* d'habitation.



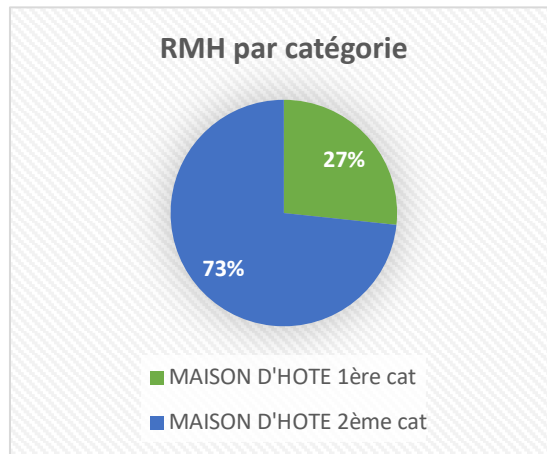
**Figure 54 :** En face une porte du Riad Gaya à Deb Bounouar. A droite mur et porte d'un *dar* résidentiel.

De plus, la Médina est un dédale de rues et de ruelles généralement étroites allant de 1m jusqu'à quatre mètres en moyenne et caractérisées par la complexité de leurs détours. Dans des quartiers comme Riad Laarouss, Riad Zutione Lakdim ou Derb Dabachi, de nombreuses maisons et riads possèdent plusieurs entrées sur des ruelles différentes. Cela a rendu difficile et contraignant notre essai de recensement.

Dès lors, nous avons été dans l'obligation d'adopter les statistiques officielles de la délégation régionale du tourisme de Marrakech-Safi (2016) qui n'intègrent que les RMH déclarés. Ces chiffres limitent le nombre de RMH en 1215 répartis en deux catégories totalisant 7957 chambres et 16088 lits. (Tableau 7).

Catégorie	RMH 1 <sup>ère</sup> cat	RMH 2 <sup>ème</sup> cat	Total
Nombre d'établissements	324	891	<b>1215</b>
Total des chambres	2980	4921	<b>7957</b>
Capacité en lits	6112	9864	<b>16088</b>

**Tableau 7 :** Statistiques sur les structures RMH déclarées jusqu'à 2016. Ministère du tourisme, 2017

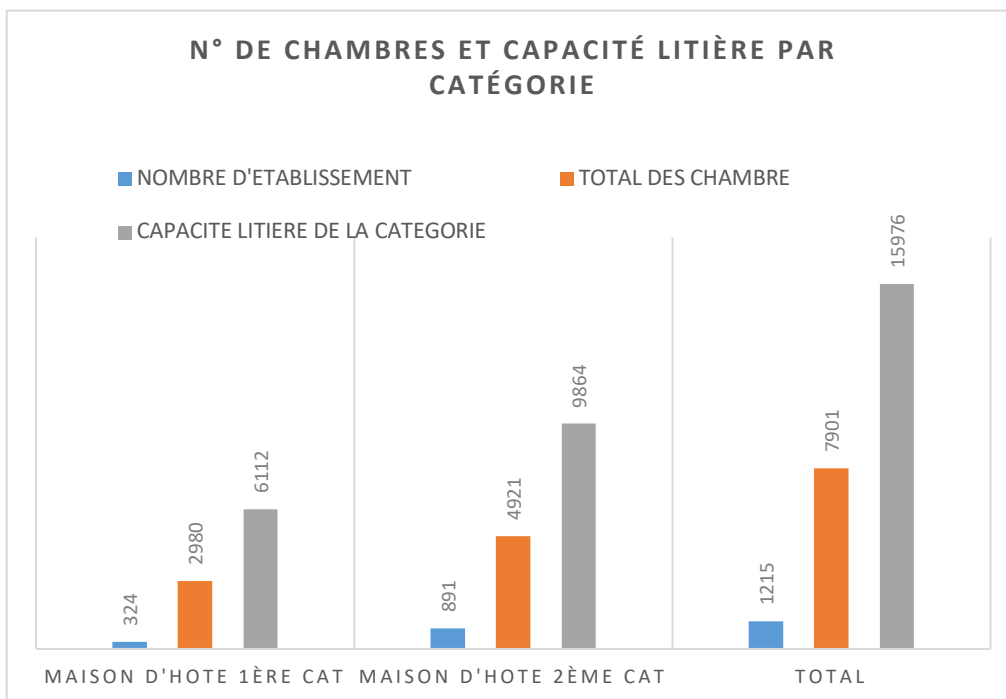


**Graphique 9** : Répartition des RMH par catégories, 2016.  
Basé Statistiques de la DRTM, 2017.

Si les RMH1 sont moins nombreux, leur capacité en lits est beaucoup plus importante que celle des RMH2. 73% des RMH appartiennent à la deuxième catégorie et disposent d'une moyenne de 5,52 chambres et 11,07 lits par unité. Les RMH1, quant à eux, représentent 27% et offrent une moyenne 9,19 chambres et 18,86 lits par unité. (Graphique 9).

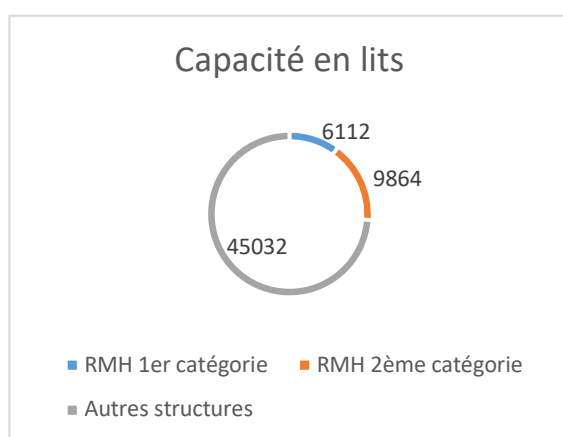
## **2- Capacité en lits des RMH par apport à l'offre globale des structures d'hébergement touristique à Marrakech :**

Selon les chiffres officiels de la DRTM (2017), la capacité en lits offerte par l'ensemble des structures d'hébergement classées à Marrakech (hôtels, Hotels-clubs, Résidences Hôtelières, RMH, etc) est de 61008 lits en 2016. Les RMH en offrent 15976 lits répartis sur les maisons d'hôtes 1ère catégorie (6112 lits) et celles de 2ème catégorie (totalisant 9864 lits) (Graphique 10).

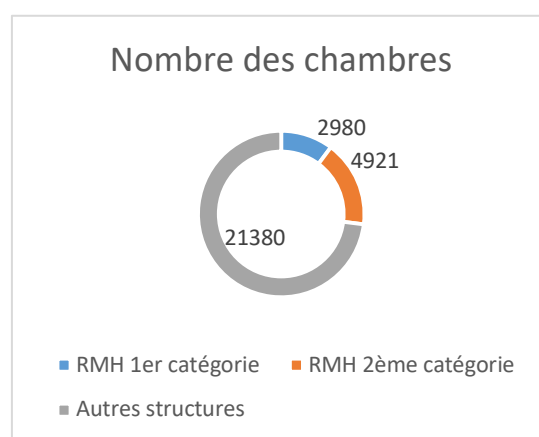


**Graphique 10 :** Nombre de chambres et capacité en lits des RMH, 2016. Basé Statistiques de la DRTM, 2017.

En somme 26% de la capacité en lits de l'offre d'hébergement à Marrakech est assurée par les RMH (10% pour les RMH1 et 16,16% pour les RMH2). (Graphiques 11 et 12). Nous soulignons que si on inclut la part des structures non déclarés ou exerçant au « noir », le nombre de lits dans ce type de RMH serait beaucoup plus important.



**Graphique 11 :** Capacité en lits par catégorie de RMH, 2016. (Statistiques de la DRTM, 2017)



**Graphique 12 :** Nombre de chambres par catégorie de RMH, 2016. (Statistiques de la DRTM, 2017).

### 3- Répartition spatiale selon les différents quartiers de la Médina.

Afin de cartographier les données collectées, nous avons procédé à une géolocalisation précise des adresses présentées dans l'inventaire des RMH (DRTM, 2017). Cette opération s'est faite par le biais du logiciel Google Maps afin de préciser les repères (coordonnées) géographiques (la latitude, la longitude) des RMH. Nous les avons dressés dans un fichier Excel avant de les traiter avec le logiciel de systèmes d'information géographiques QGIS<sup>185</sup>, version française « QGIS 2.12.2. Lyon. Nous avons obtenu quatre cartes géographiques ; la première (carte2) concerne la répartition des RMH par quartiers, la deuxième (carte3) est celle de la répartition des RMH par unités et les deux dernières cartes (carte 4 et 5) sont respectivement relatives aux RMH1 et RMH2.

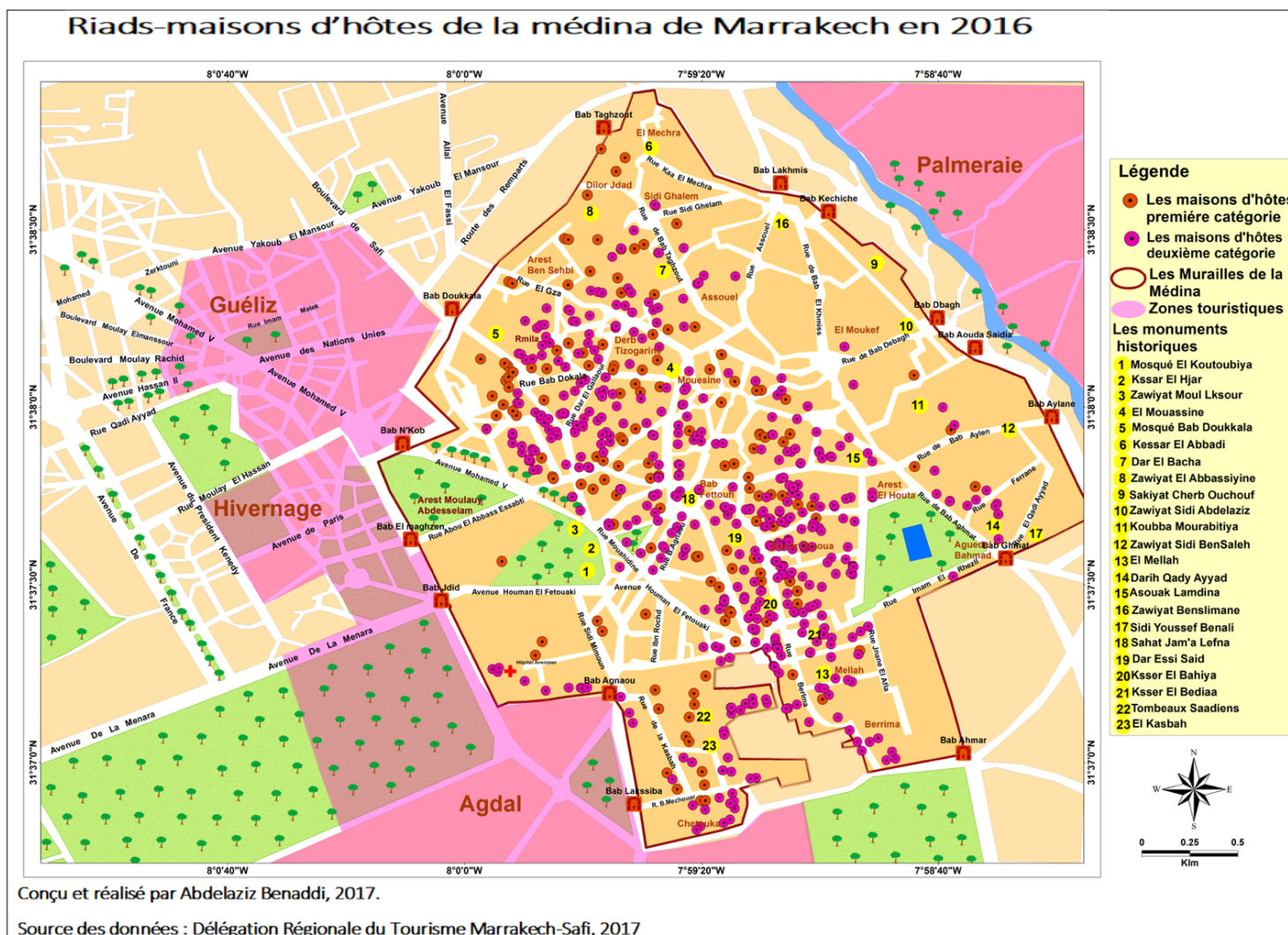
En termes de répartition dans l'espace géographique de la Médina intra-muros, on dégage les constatations suivantes : une forte concentration des RMH dans les quartiers du centre et au Nord-Ouest de la Médina. Les quartiers de *Jamaâ El-Fna*, de *Bab Doukkala*, de *Riad Zitoune*, du *Méchouar Kasbah* et de *Derb Dabachi* abritent 725 RMH soit plus de 50% de l'ensemble des unités (Cartes 2 et 3).

Plusieurs critères interviennent pour justifier l'implantation des RMH dans l'espace de la Médina. On peut citer l'implantation par rapport à la proximité aux portes de la Médina et la facilité d'accès et de mobilité des moyens de transport, l'implantation par rapport à la typologie des espaces et des infrastructure de base, l'implantation par rapport aux quartiers d'habitats anciens, l'implantation par rapport à la zone de concentration des commerces et des souks , l'implantation par rapport aux monuments historiques, l'implantation par rapport aux lieux de cultes et l'implantation par rapport aux circuits touristiques (cartes 2 et 3).

---

<sup>185</sup> QGIS est un logiciel SIG (système d'information géographique) libre multiplate-forme publié sous licence GPL. Le développement a débuté en mai 2002 et est sorti en tant que projet sur SourceForge en juin 2002. (Antoine Denis Université de Liège, 2016)

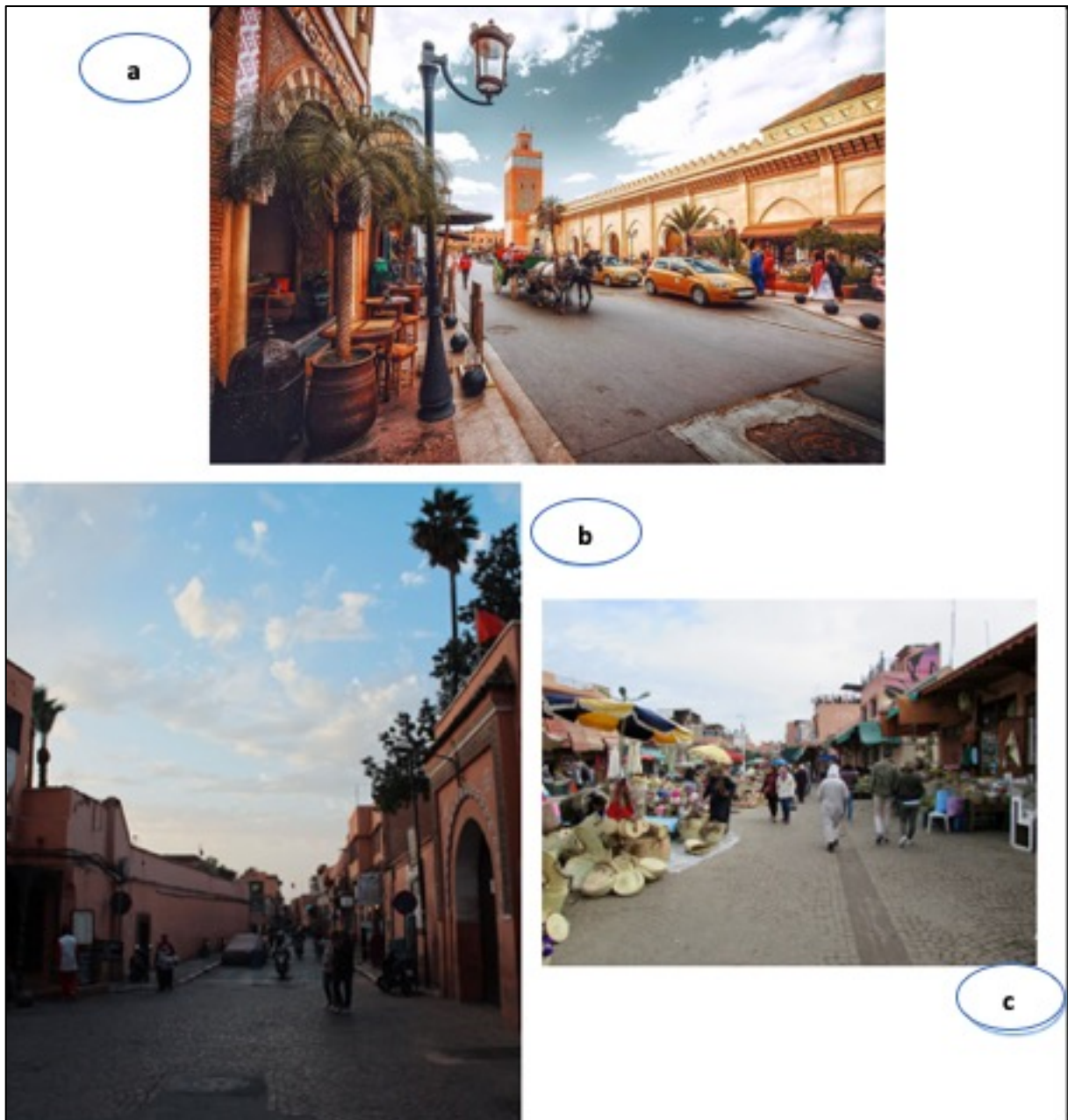




**Carte 3 :** Riads-maison d'hôtes de la Médina de Marrakech en 2016. Conçu et réalisé par Abdelaziz BENADDI, 2017.  
 Source des données : Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech-Safi, 2017

La distribution des RMH de 1<sup>re</sup> catégorie au niveau des quartiers laisse apparaître une implantation préférentielle pour les quartiers du Sud, du centre et du Nord-Ouest de la médina. Ainsi, la première zone de concentration concerne le flanc sud de la médina, dans les quartiers *Riad Zitoune Jdid* et *Riad Zitoune Lakdim* et leur extension vers *Kanaria* et *Derb Dabbachi*. La seconde zone de concentration se trouve au quartier *Méchouar Kasbah* et autour et dans l'extension des souks centraux de la médina et de *Jamaa El-fna* ; à l'est des souks dans les quartiers *Fhal zefriti*, *Haram cheikh*, *Lksour*, *Sid el yamani*, *Mouassine sidi soussane*, *Riad Laârous* et *Arset berday kdim* ; et à l'ouest des souks dans les quartiers de *Sidi ishak*, *Azbezt*, *Kaât benahid*, *Tichenbacht*, *Derb tarjane*, *Hart essoura* et *Sidi Abdelaziz*. La troisième concentration se développe dans l'extension des portes Nord-Ouest ; *Bab Doukkala* dans les quartiers *Arset ban chabli*, *Bab doukkala*, *Sidi bouamer* ; *Bab Moussoufa* dans les quartiers de *Arset ihiri*, *Arset ben brahim* et *Sidi ben Slimane* et à *Kbour Chou* dans les quartiers de *Diour jdad* et *Zaouiat Sidi bel Abbes* (carte 4 et figure 56).

En conséquence, ces trois zones de concentration attirent plusieurs investissements publics et des opérations de réhabilitation importantes. 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.



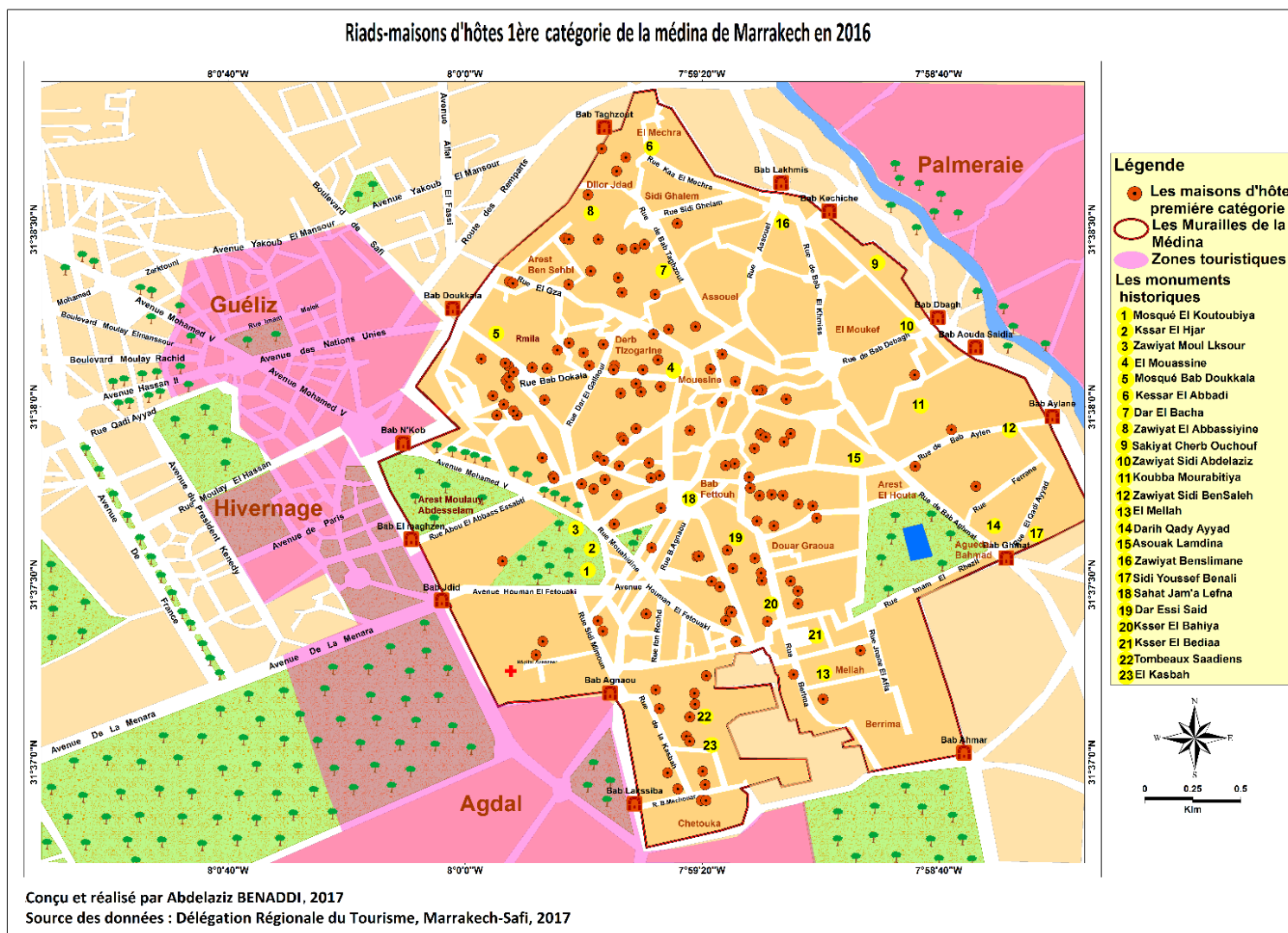
**Figure 55 :**

55.a : Réaménagement de la place de la Mosquée *Moulay Elyazid* à *Al Kasha* (Zone 2), 2018.

55.b : Dallage et assainissement à *Riad Zitoune*. (Zone 1), 2018.

55.c : Réaménagement du souk *Rahba Lakdima* (Zone 2), 2018.





**Carte 4 :** Riads-maison d'hôtes 1<sup>ère</sup> catégorie en Médina de Marrakech en 2016. Conçu et réalisé par Abdelaziz BENADDI, 2017. Source des données : Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech-Safi, 2017.

Sur la carte 5, il est clair que la partie Est de la Médina est plutôt moins dense en termes de RMH, notamment celles de première catégorie (carte 4). Comme présenté dans le chapitre 3 ces quartiers ont toujours été réservés à la population pauvre et les migrants ruraux y étant installés avant les années 1980. Cette partie de la ville abrite également des ateliers artisanaux traditionnels comme les tanneurs, (figure 56) et des espaces insalubres (quartier des tanneurs et emplacement des décharges à quelques pieds des remparts à l'Est) jugés dangereux pour les touristes. De plus ses quartiers sont les moins sécurisés de la Médina et les moins développés en termes d'infrastructures (Exemple des quartiers *Baba Aylane*, *El Moukef* et *Bab Ghmat*) (figure 57).

Ainsi, il ressort que l'espace de prédilection recherché par la grande majorité des RMH2 est la zone traditionnelle qui va de *Bab rob* et *Bab agnaou* au sud à *Bab doukkala*, *Bab moussoufa* et *Bab tarzout* au nord de la médina. Des RMH2 sont aussi ouverts au niveau des quartiers néo-traditionnels de *Derb jdid*, *Haret essoura*, et au niveau de *Bab aylan* de type traditionnel dense et mal conservé, ainsi qu'au niveau du quartier de *Arset bel baraka* loti durant la période du protectorat.

On constate également que certains établissements empiètent déjà sur la proximité des remparts au nord de *Bab el khmis* et à *Bab kbour chou* au Nord-Est. Par rapport aux types de quartiers, on relève que la majorité des RMH2 se concentrent dans les quartiers d'habitat traditionnel et relativement conservé : *Sidi ben slimane*, *Bab doukkala*, *Sidi bouamer*, *Riad laârous*, *Amssefah*, *Sid el yamani*, *Mouassine sidi soussane*, *Kaât benahid*, *Tichenbacht*, *Azbezt*, *Bensaleh* et *Derb dabachi*, et plus au sud le quartier *Kasbah*.

Plusieurs RMH2 s'incrument dans des quartiers denses et mal conservés du *Mellah*, *Bab aylan*, *Sidi ghanem* et *Kaâ machraâ*; et occupent des espaces au sein des quartiers néo-traditionnel antérieurs au protectorat mais d'occupation récente par rapport aux quartiers traditionnels : *Riad zitoune (jdid et kdim)*, *Kenaria*, *Douar graoua*, *Souikt laarifâ*, *Derb jdid*, *Diour jdad* au nord de *Bab Tarzout*. Des RMH2 occupent aussi des espaces au sein des quartiers d'habitat récents créés au niveau des jardins (*Aâra*) : *Arset Ihiri*, *Arset el houte*, *Arset el ghzail* et *Arset bel baraka*.

Enfin, l'implantation des RMH2 touche aussi bien les quartiers traditionnels relativement conservés, que les quartiers traditionnels. Par contre, leur implantation est moins importante dans les quartiers denses et mal conservés. Le choix de ces

quartiers leur procure encore une valeur ajoutée, certainement moins importante qu'au niveau du centre de la Médina, autour des souks, mais reste toujours recherchée en fin de compte après tarissement quasi-total des habitations en vente dans les quartiers d'habitat anciens (cf. chapitre 5).

**Figure 56 :**

56 a : Espace des tanneurs à l'Est de la Médina, 2018.

a



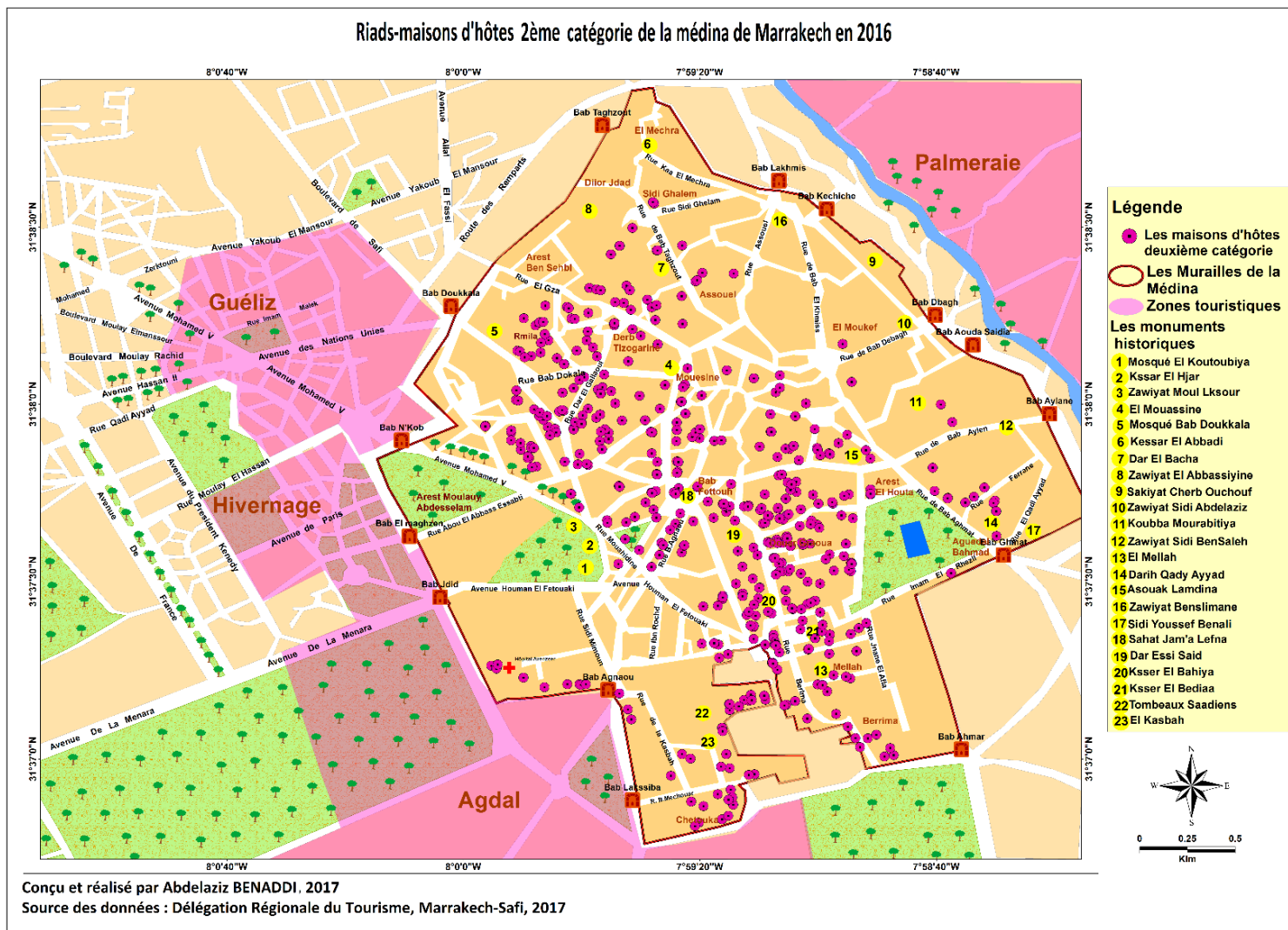
b



c

56 b : *Bab Aylane* à l'Est de la Médina, 2017. Source : [www. tripadvisor.ca](http://www.tripadvisor.ca) (consulté en janvier 2018).

56 c : Ruelle entre *Al kannaria* et *Douar grawa* au centre de la Médina.



**Carte 5 :** Riads-maison d'hôtes 2èmes catégorie de la Médina de Marrakech en 2016. Conçu et réalisé par Abdelaziz BENADDI, 2017. Source des données : Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech-Safi, 2017.

Globalement, on relève le voisinage étroit des RMH et des zones de concentration commerciale. Du Sud de la Médina vers le centre et de ce dernier vers les portes ouest de *Bab doukkala* et *Bab moussoufa*, les commerces et les maisons d'hôtes font bon ménage. Les souks et les espaces artisanaux les mieux réputés sont localisés autour des souks de Semmarine, de la Kenaya, de Talaa, etc, et sont très convoités par les touristes. Le chalandage est recherché aussi bien par les propriétaires des maisons d'hôtes que par la clientèle touristique avide de dépaysement. Les souks sont des lieux de déambulation à la recherche de l'objet rare, unique et particulier pour agrémenter les récits de voyage et les souvenirs orientaux.

La concentration autour des sites patrimoniaux de la ville est également un paramètre important. Les sites de Jamma El-Fna, la mosquée Ben Youssef, le palais Badaia, les tombeaux des Saadiens, etc, représentent les noyaux du regroupement de ces structures (Carte 3). L'implantation des RMH dans les quartiers anciens de la médina fait que certaines d'entre eux côtoient voire « partagent les murs » avec certains monuments historiques. Ainsi, certains monuments (par exemple la mosquée *Sidi Bel Abbas*, *Dar si Said*, Palais *Bahia* et la mosquée et fontaine *Mouassine*) sont pratiquement cernés de maisons d'hôtes.

L'implantation par rapport aux circuits touristiques de la médina représente aussi un point déterminant. Nous avons enregistré une forte concentration des RMH tout au long des principaux circuits touristiques de la médina. Cependant, on note un positionnement important des maisons d'hôtes en dehors des circuits et sites touristiques traditionnels à l'est de la médina entre *Bab Agnaou*, les souks centraux et *Bab doukkala*. L'extension des maisons d'hôtes par rapport aux circuits et sites touristiques traditionnels se fait aussi bien vers le nord que vers l'est de la Médina.

Les RMH s'installent en profondeur dans les quartiers excentrés de la Médina. Elles s'ouvrent sur les voies tertiaires qui desservent les *derbs* et autres voies sans issues. Peu de RMH donnent accès directement sur une voie secondaire et encore moins sur les voies primaires qui sont le plus souvent occupées par les activités artisanales et commerciales de la cité. Par conséquent les maisons d'hôtes se trouvent dans des zones interdites à la circulation de voitures et parfois très éloignées des parkings qui se situent aux portes d'entrée de la Médina

#### 4- Etude comparative des normes de classement des maisons d'hôtes :

L'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02 du 23 chaoual 1424 (18 Décembre 2003) présente les conditions de classement des Maisons d'Hôtes à l'échelle nationale. De longues pages décrivant en détails les dispositions générales et les normes à respecter pour le classement en maison d'hôtes 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> catégorie. Nous les avons regroupés en plusieurs rubriques : La réception, les chambres et suites, les sanitaires, la cuisine, les locaux du personnel, la sécurité, l'environnement et l'hygiène, l'animation et les divers.

Dans ce qui suit, nous présentons une synthèse générale des normes concernant les deux catégories de RMH : la réception, les chambres et suites, la cuisine et mes sanitaires. Les autres rubriques affichent beaucoup de ressemblance entre les deux catégories en question.

##### a- La réception :

Réception RMH1	Réception RMH2
La réception doit être luxueusement décorée avec un cachet traditionnel marocain et comprendre : comptoir d'accueil, une conciergerie ayant à sa disposition un portier, un chasseur, un salon marocain doté d'un ameublement d'excellente qualité ; un patio ou une cour intérieure ; une décoration typique marocaine et un ameublement typique	La réception doit être décorée et marquée du cachet traditionnel marocain et doit comprendre : un Bureau, coffre-fort général, une conciergerie, un salon marocain, un patio ou une cour intérieure, une décoration typique marocaine composée de : pièces d'art, tableaux sur le maroc, lustres, sculptures de style traditionnel...etc,un ameublement typique composé de :banquettes, sièges, tapis marocain, mobilier en bois sculpté ou peint.

**Tableau 8 :** Synthèse de normes de « la réception » selon l'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02.

##### b- Chambres et suites

Chambres et suites RMH1	Chambres et suites RMH2
Un minimum de 5 chambres et/ou suites et un maximum de 30 chambres et/ou suites. Les chambres doivent avoir une superficie minimale de 14 m2 et être dotées : d'un éclairage naturel et artificiel suffisant d'un système de climatisation chaud et froid. Une literie de qualité supérieure et de dimension confortable (Grand lit King size, ou lits jumeaux	Le RMH2 doit disposer d'un minimum de cinq (05) chambres et /ou suites et d'un maximum de vingt (20) chambres et/ou suites. Les chambres doivent avoir une superficie minimale de 12 m et dotées : D'un éclairage suffisant, d'un système de climatisation chaud et froid, D'une literie de qualité (grand lit deux personnes : 1,90 m * 2,00 m ou deux lits individuels

de 1,40 m X 2,00 m) Les Suites doivent avoir une superficie de 25 m <sup>2</sup> (salle de bain et penderie non incluses) et être luxueusement aménagées et décorées.	:1,40*1,80 m), d'un mobilier convenable. Les suites doivent avoir une superficie de 20 m <sup>2</sup> (parties mansardées non incluses : salle de bain, penderie).
--	---

**Tableau 9** : Synthèse de normes de « chambres et suites » selon l'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02.

### c- Les sanitaires :

Sanitaires RMH1	Sanitaires RMH2
<p>Les salles de bain doivent être d'une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup> et comprendre : baignoire, lavabo avec mitigeur, W.C isolé et bidet (facultatif).</p> <p>La salle de bain doit être luxueuse, dotée d'une aération naturelle ou artificielle et dotés des équipements nécessaires : cabinets de toilette avec abattants et balayettes au niveau des cuvettes, urinoir en nombre suffisant, lavabos avec eau courante chaude et froide, sèche-mains électriques...</p>	<p>Les chambres et/ou les suites doivent être équipées de salles de bain complètes d'une superficie de 03 M<sup>2</sup> au moins comprenant : baignoire avec système antidérapant, poignée de sécurité, lavabos avec robinets mitigeurs, W.C isolé, et bidet (facultatif).</p> <p>La salle de bain doit disposer également d'une aération naturelle ou artificielle avec gaine munie de ventilateur et dotée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'un revêtement de sol et de mur de qualité</li> <li>• d'eau chaude en permanence</li> <li>• d'un linge de toilette de qualité muni de patères</li> <li>• de produits d'accueil.</li> </ul>

**Tableau 10** : Synthèse de normes des « sanitaires » selon l'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02.

### d- La cuisine

Cuisine RMH1	Cuisine RMH2
<p>L'établissement doit disposer d'un service de restauration s'il dispose de plus de 10 chambres.</p> <p>- La cuisine doit être aménagée et équipée d'un sas de séparation entre la cuisine et la salle de restauration</p> <p>- les locaux, doivent être aérés et ventilés, les filtres du système de ventilation de la hotte d'extraction doivent être régulièrement nettoyés ou changés.</p> <p>- toutes les fenêtres ou ouvertures doivent être munies de moustiquaires.</p> <p>- dotée des aires de cuisson, pour la préparation de la cuisine froide, pour la préparation du poisson, pour la préparation des viandes et un local de pâtisserie dûment équipé</p>	<p>Si l'établissement assure à la clientèle des prestations complémentaires telles que le déjeuner ou le dîner, une cuisine doit être prévue à cet effet.</p> <p>La cuisine doit être agencée et équipée : un sas de séparation doit être prévu entre la cuisine et la salle de restauration.</p> <p>Le sol de la cuisine doit être doté d'un carrelage antidérapant étanche (une hauteur de 1.60 m).</p> <p>Les locaux doivent être aérés et ventilés, Toutes les fenêtres ou ouvertures doivent être munies de moustiquaires</p> <p>L'utilisation de cageots et d'étagères en bois est strictement interdite. Un gilet anti-froid est obligatoire</p>

<p>et aéré.</p> <p>Un local ou une aire isolée réservée aux plonges (vaisselle / légumes / fruits).</p> <p>Un économat réglementaire composé de deux locaux distincts bien aérés.</p> <p>Les bacs à ordures doivent être dotés d'un système de commande à pied facilement lessivable.</p>	<p>Un local ou une aire isolée réservée à la plonge vaisselle.</p> <p>Une cave du jour dans un endroit aéré et accessible</p> <p>Un économat réglementaire composé de deux locaux distincts bien aéré.</p> <p>Les bacs à ordures doivent être dotés d'un système de commande à pied facilement</p>
---	--

**Tableau 11** : Synthèse de normes de « la cuisine » selon l 'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02.

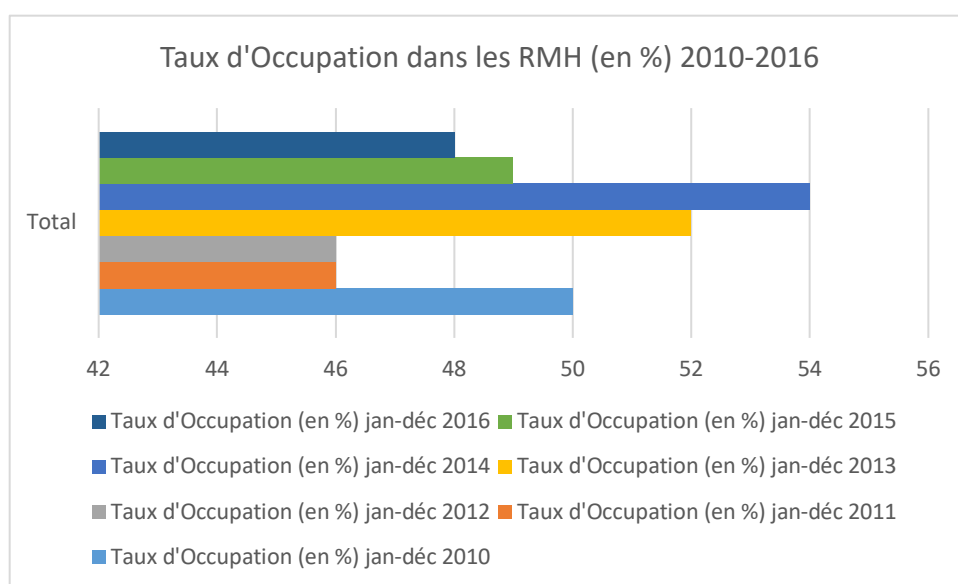


### Section 3. Le RMH : un produit touristique complet.

#### I. Le Riad : commercialisation, prestations et services.

##### 1- Gestion commerciale et prix :

Grâce à son architecture, son emplacement au cœur de la Médina, sa décoration originale, son service personnalisé et son prix abordable, le RMH jouit d'un bon succès à l'échelle nationale et internationale. Les RMH enregistrent des taux d'occupation moyens ayant atteint 54% en 2014 (graphique 13).



**Graphique 13 :** Taux d'occupation dans les RMH (en %) dans la période allant de 2010 à 2016. Basés sur les statistiques de la DRTM, 2017.

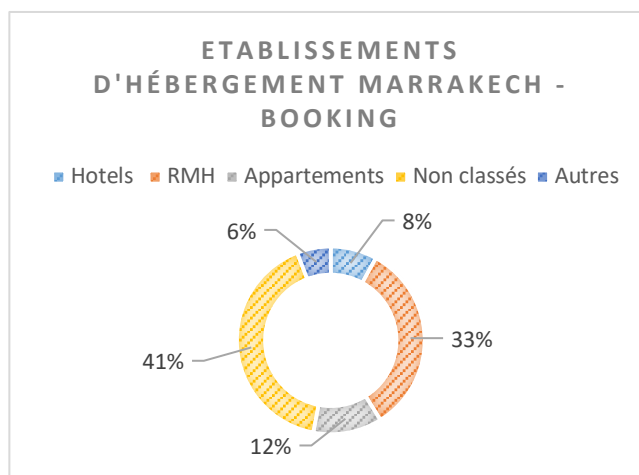
La gestion commerciale des RMH peut être confiée soit à des gérants particuliers soit des sociétés de gestion qui se chargent de l'aménagement, de l'administration et de la commercialisation de ses produits à travers de nombreux canaux de communication (sites internet, salons internationaux de tourisme, spots publicitaires, brochures, panneaux publicitaires, annonces dans la presse nationale et internationale...). Les nouvelles technologies de l'information renforcent la promotion de ce produit. Ainsi, selon l'Association des Maisons d'Hôtes de Marrakech (AMHMS)<sup>186</sup>, presque tous des RMH (déclarés et non non-déclarés) disposent de sites

<sup>186</sup> Cf. chapitre 6.

Internet ou de pages web qui présentent leurs différents services et prix. De plus, des centaines de RMH passent par des sites de réservation tels que Booking, Tripadvisor, et Airbnb.

A travers ces moyens les internautes (touristes potentiels) peuvent se renseigner sur le RMH, visualiser son plan, repérer sa situation dans la Médina, découvrir sa capacité et les services qui y sont offerts et effectuer des réservations. Ils leur permettent également de comparer les prix offerts et lire les commentaires des touristes y ayant séjourné. Ajoutons à cela que les propriétaires étrangers ont tendance à exploiter leur réseau personnel et amical dans leur pays d'origine pour attirer plus de clients (cf. chapitre 6).

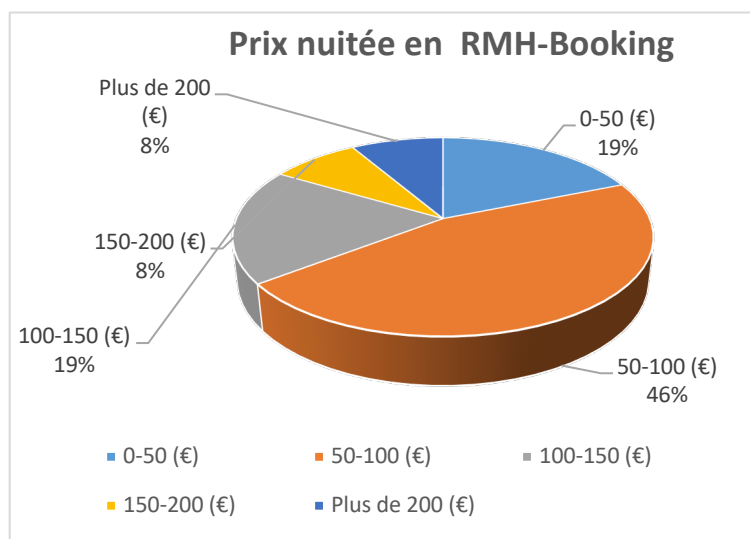
Une simple recherche sur les nombreux sites de réservation disponibles sur Internet permet de mieux s'informer sur les RMH, les comparer selon des filtres déterminés (budget, emplacement, catégorie et étoiles...) et effectuer des réservations de séjours personnalisés. Le graphique 14 présente les résultats d'une recherche sur le site de réservation « Booking.com<sup>187</sup> » que nous avons effectuée le 5 mai 2018. Il montre que sur un total de 1753 structures d'hébergement, les RMH représentent un tiers de l'offre et se situent en deuxième position après les « non-classés » avec un taux de 33%.



**Graphique 14** : Répartition des établissements d'hébergement présents sur Booking.com. (05 mai 2018).

<sup>187</sup> Booking.com est un site néerlandais décliné en 43 autres langues de réservation d'hébergement en ligne qui a commencé comme une petite start-up à Enschede en 1996, financée par l'université de Twente. Le site est basé à Amsterdam ; depuis 2005, il est détenu et exploité par le groupe américain Priceline. Le site propose des hébergements dans différents types de propriétés allant de l'hôtel au gîte touristique (bed and breakfast) en passant par l'appartement. (Booking.com « Challenging Parent Priceline in U.S. Travel », Bloomberg.com, 22 janvier 2013, consulté le 05 mai 2018)

En filtrant les prix de ces 33% de RMH, nous avons obtenu les résultats présentés dans le graphique 15 qui montre que cette catégorie cible différentes classes socio-économiques de touristes puisque tous les budgets sont concernés. La fourchette de prix varie entre moins de 50 € la nuit à plus de 200 €.



**Graphique 15** : Prix de nuitée en RMH, Booking.com. (05 mai 2018).

Si les RMH dits de luxe<sup>188</sup> se distinguent par la beauté de leurs architectures, l'élégance de leurs décors et la qualité de leurs services, ce sont tout naturellement les établissements d'hébergement les plus chers dans la Médina. Sur leurs sites de réservation, les prix proposés peuvent dépasser 250 €/nuit et augmentent encore plus en fonction des services souhaités (suppléments et/ou « extras »). Selon nos sources, ces prix grimpent largement pendant la haute saison et peuvent aller au-delà des 2000 €/ nuit. Pour les RMH2, les prix sont beaucoup moins élevés et ne dépassent pas 50 € (Booking, Tripadvisor...).

Le quotidien *The Daily Telegraph*<sup>189</sup> a publié le 15 février 2018 un article intitulé « *Top 10 : best riad hotels in Marrakech* »<sup>190</sup> proposant un classement des meilleurs dix RMH à Marrakech. Ainsi, neuf RMH situés en Médina (intramuros)

<sup>188</sup> D'autres appellations sont données, Ex : Riad de charme, Riad de prestige ou encore Riad Glamour.

<sup>189</sup> The Daily Telegraph est un quotidien d'information britannique fondé en 1855 sous le nom Daily Telegraph and Courier. En janvier 2009, le Telegraph était le journal grand format britannique le plus vendu, avec un tirage quotidien moyen certifié de 842 912 exemplaires, (Albert E., *HSBC sème le trouble au Daily Telegraph*, Le Monde du 20 février 2015, Suppl. Éco et Entreprise p. 8).

<sup>190</sup> Paula Hardy, *destination expert*, « Top 10 : best riad hotels in Marrakech, Telegraph, 15 février 2018. (Www.telegraph.co.uk), consulté le 05 mai 2018.

trouvent leurs places dans le classement. Il s'agit de : La Sultana Marrakech (figure 57) Riad Mena et Beyond, Villa des Orangers, Riad Joya, Dar Al Assad, Riad de Tarabel, Riad Adore, Palais Lamrani, Riad Kniza (figure 58) (Paula Hardy, 2018).



**Figure 57:** La Sultana Marrakech, 2018.  
Source: telegraph.co.uk (consulté en juillet 2018).



**Figure 58:** Riad Kniza, 2018  
Source: .telegraph.co.uk (consulté en juillet 2018).

Une lecture analytique de plusieurs d'articles (*The Daily Telegraph*, *Tripadvisors*, *Huffpostmaghreb*, *Splendia*, *Routard...*) relatifs aux RMH permet de dégager un argumentaire de classement basé sur différents éléments (figure 59) :

**a- Style d'architecture et esthétique traditionnelle :**

L'authenticité des éléments architecturaux, l'esthétique des lieux et les terrasses sont mises en valeur. On peut lire dans la description du Riad Tarabel « *Des murs épais de plusieurs mètres bloquent le bruit de la rue et les couples discutent dans des alcôves secrètes bondées de bustes, de livres et d'objets d'art [...] une cour bordée d'arches maures et de bous confortables* ». Dans celle de Dar Joya : « *La grande architecture [...] impressionne par une palette de sable, de taupe et de beige du désert [...] Un belvédère en treillis [...], des finitions peintes, dorées, sculptées, carrelées et polies créent une atmosphère opulente et exotique* ».

**b- Le décor :**

L'éclairage, les couleurs et le mobilier sont des éléments de distinction. Le décor dans le Riad Adore est décrit comme suit : « *le décor utilise de manière spectaculaire l'éclairage, les couleurs et la romance, en combinant un mobilier colonial et second empire de manière opulente. Le patio secondaire de la piscine est parsemé de chaises longues en osier et comporte un charmant bar-orangerie-bar bordé d'une fabuleuse peinture murale imprimée à la main Zuber* ».

**c- Équipements modernes :**

Les installations de solariums, de piscines chauffées, de spa et de Hammams exotiques et d'autres composantes de bien-être sont également citées. Ainsi pour Dar Al Assad « *Un hammam traditionnel brille dans la lumière tamisée de lanternes en résille, tandis que le personnel du bar sur le toit propose des apéritifs aux invités, allongés autour de deux piscines délicates. [...] Un spa de couleur rose avec bain piscines au milieu d'un hammam à colonnes qui évoque Cléopâtre à l'heure du bain* ». A Riad Joya « *Au centre, reflétant le ciel, se trouve une piscine en forme de miroir bordée de chaises immaculées à coussins blancs* ».

**a- Les jardins :**

Le jardin planté de palmiers, d'agrumes et de bananiers définit le luxe dans le RMH. Dans la description du Riad Menara Byon et de Villa des Orangers, cet élément est mis en avant. On peut citer pour le premier « *à certains endroits, il canalise une ambiance Miami-in-Marrakech. Situé à l'est de la Médina* ». Pour le deuxième : « *poussez à travers la porte en bois sculptée dans le jardin aux senteurs d'agrumes et vous pourriez être pardonné si vous pensiez être tombé par hasard sur un palais royal secret* ».

**b- La proximité au centre de la Médina :**

Ce point est valorisé pour le cas des Riad Menara Byon et Dar Al Assad. « *Il vous faudra 10 minutes de marche pour vous rendre à la place Djemaa el-Fna, aux palais Bahia et Badi et aux souks aux épices du Mellah* » (Menara Byon). « *Le riad se trouve à cinq minutes à pied de la place Djemaa el-Fna et à proximité des souks de la Médina et des musées du palais* » (Dar Al Assad).

**c- L'Eau :**

Faisant références aux palais royaux, l'eau est présentée comme un élément distinctif des RMH. En l'occurrence, dans le cas Riad Joya, on peut lire « *L'eau glisse doucement sur une fontaine et des olives et des palmiers encadrent des arcades en plâtre finement sculptées, qui ombragent des portiques fascinants* »

**Figure 59** : critères de distinction des RMH dans les journaux et sites Internet. Basé sur une lecture analytique des articles de *The Daily Telegraph*, *Tripadvisors*, *Huffpostmaghreb*, *Splendia*, *Routard...*

## 2- Des services touristiques diversifiés et personnalisables :

Soucieux de fournir les mêmes services que les hôtels, les gérants des RMH diversifient leurs prestataires (agence de voyages, agence de location de voitures, taxis, bazars, restaurants, clubs d'animation, golfs...). Par ailleurs, les RMH sont dotés d'équipements et de facilités mises à la disposition du client afin de personnaliser son séjour. Ainsi, en plus de l'hébergement et de la restauration, nombreux sont ceux qui prennent en charge le transfert, planifient des excursions, proposent des guides, organisent des soirées, offrent des services de bien être (spa, hammam...), etc.

D'ailleurs, certains RMH se distinguent par la « luxe » de leurs services et sont beaucoup mieux classés que la majorité des autres structures hôtelières de la ville (Booking, Tripadvisor, 2017). Sur le plan qualitatif, les RMH de 1ère catégorie présentent généralement des services touristiques de qualité, voire de luxe. Cependant, plusieurs remarques peuvent être émises concernant la qualité des services des RMH2 et des RMH non-classés. Nous avons consulté plusieurs sites internet de RMH et avons conclu que les prestations offertes couvrent tous les types de produits touristiques (figure 60).

### Hébergement :

Plusieurs formules d'hébergement sont proposées : Riads privés (cas des RMH1 composés de plusieurs *riads* notamment, Riad Moucharabia et Riad *Les Sources Berbères*), suites, chambres singles, chambres doubles, chambres familiales... En plus du chauffage et de la climatisation, d'autres accessoires d'ajoutent pour assurer le confort des clients : coffre-fort, ordinateur portable, armoire, penderie, sèche-cheveux, peignoir, articles de toilette, chaussons, serviettes, linge de lit en supplément, etc. Les terrasses peuvent être végétalisées avec des bars et/ou piscines et des transats offrant au touriste un espace de relaxation et d'agrément. Enfin, certains RMH offrent des chambres avec entrée privée et d'autres accessibles aux personnes à mobilité réduite

### Restauration

Entre « tables d'hôtes », salles à mangers au RDC, à l'étage ou sur la terrasse, les dispositions et les agencements diffèrent d'une unité à l'autre selon la catégorie et l'importance de la structure. La restauration est considérée comme l'un des éléments majeurs d'attraction des touristes et plusieurs RMH sont très convoités pour la qualité de leurs plats marocains et mondiaux. Ainsi, dans les classements des meilleurs restaurants de Marrakech (Tripadvisor, marrakechcode.com, 2017) plusieurs RMH de la Médina sont cités parmi les 10 premiers choix (Dar Zellij, la villa des orngers, Azar pour la catégorie « Cuisine raffinée », Dar Chef, La table du Riad pour la catégorie « Cuisine locale », Libzar, Manzil la Tortue pour la catégorie « Tarifs modérés »...).

#### Espace bien-être

« *L'Orient c'est aussi et surtout l'art de se faire du bien* » peut-on lire sur le site du Riad croix Berbere<sup>1</sup>. Le SPA est un espace privilégié où le touriste pourrait s'offrir un hammam, avec « gommage et massage » ainsi que des services de « Pédicure et manucure ». Des Spa Jacuzzi chauffés pour plusieurs places et des douches (en Tadelakte) sont mis en place pour offrir une meilleure détente au touriste.

#### Animation : Excursions et loisirs

Plusieurs RMH organisent des excursions à l'échelle régionale et nationale. D'autres offrent un service de conseils et d'orientation et se propose comme intermédiaire entre le client et les agences de voyages locales. Certains RMH organisent des soirées d'animation, des soirées Gala où des musiciens et danseurs traditionnels marocains peuvent se produire à la demande. Ils collaborent, également, avec des clubs de sport et des hôtels-clubs locaux pour satisfaire la demande des touristes (golf, tennis, quad, trek...).

#### Transport : Accueil aéroport.

Les RMH peuvent prendre en charge le transfert depuis et vers l'aéroport. Pour des groupes ou individus, des moyens de transports sont mis à la disposition des clients. Dans l'absence de véhicules propres au RMH, la demande est généralement sous traitée à un opérateur de transport touristique local ou un taxi partenaire.

#### Autres services :

Plusieurs d'autres services sont proposés par les RMH : Accès Internet / WIFI, service blanchisserie, Solarium, thé et pâtisseries, pressing, coiffure, guides touristiques, réservation de parcours de Golf, installations pour barbecue, location de vélos, motos et voitures, bureau de travail, équipements à haute technologie, parking privé, service de navette, fax et photocopies, boutique de souvenirs, cadeaux, journaux.

**Figure 60** : Descriptif des prestations touristiques offertes dans les RMH.

Source : sites Internet de plus de 10 RMH1 et 30 RMH2 et de quelques sites de réservation (consultés en février et mars 2019)

### **3- Les RMH non déclarés :**

Dans la Médina, 1215 RMH sont dans la légalité en 2016 et six cent autres attendent des contrôles de la commission de classification (au titre de la même année) et surtout de nombreux « récalcitrants » qui refusent d'adhérer à tout type de classement prétextant utiliser leur demeure comme résidence secondaire (L'Economiste, 2017<sup>191</sup>). A ce jour, il est difficile de préciser le nombre exact des structures non-classées dans les quartiers intramuros. D'après une enquête sur internet, l'Association Marocaine des Maisons d'Hôtes (AMHMS)<sup>192</sup> a pu prouver

<sup>191</sup> Economiste, Le ras-le-bol des maisons d'hôtes Marrakech, Edition N°:4652, le 23/11/2015. Consulté en 2017.

<sup>192</sup> Créée en 2002, l'AMHMS (Association des Maisons d'Hôtes de Marrakech et du Sud) assure la défense et la promotion des intérêts des Maisons d'Hôtes et Riads agréés de

en 2015 que ces maisons accueillent bel et bien des touristes en provenance des Online travel agency (Expedia, Booking...) (Ibid.).

D'après un entretien fait par le journal électronique *Thrmagazine* avec le président de l'AMHMS (Chritian Lebour) en 2016<sup>193</sup>, l'association, attend toujours la réaction des institutionnels ; délégation du tourisme et la Wilaya de Marrakech. Selon lui : « *Malgré les nombreuses relances de l'association, le ministère n'a à ce jour adressé aucune notification officielle à ces portails internet* ». Un communiqué de l'Association publié en 2015 va même jusqu'à douter d'un éventuel soutien des autorités. Intitulé « *Le gouvernement Marocain soutient-il les hébergements illégaux ?* » ce texte a posé avec clarté le problème.

Selon l'association, ces structures n'hésitent pas à casser les prix sur internet et ainsi à tirer vers le bas l'ensemble du marché de l'hébergement touristique marocain (*L'Economiste, Thrmagazine, Tourismapost, 2016*). Les établissements d'hébergement touristique informels sont présents sur internet et exercent une concurrence déloyale qui fragilise le secteur ; « *Tant que ces établissements pourront assurer en toute impunité leur promotion sur internet ils continueront de fragiliser tous ceux qui commercialisent leur hébergement en toute légalité* » (Tourismpost, 2016).

Parallèlement à cela, les observations de terrain et les entretiens que nous avons opérées tout au long de notre travail ont montré l'existence de plusieurs RMH informels. En plus de leur présence forte sur internet (rares sont les unités que nous n'avons pas trouvé sur internet), plusieurs propriétaires de RMH nous ont confirmé que ces derniers font appel à des intermédiaires/accompagnateurs qui sillonnent le centre de la Médina pour diriger les touristes vers leurs maisons d'hôtes ou leurs restaurants.

A cela, il faudrait ajouter un autre mode d'hébergement qui présente une autre forme de concurrence déloyale pour toutes les structures hôtelières de la ville ; les villas, les maisons et les appartements mis à la disposition des touristes de manière informelle sont fortement présents dans plusieurs quartiers non loin de la Médina (plus spécifiquement ceux de Guéliz, de l'Hivernage, de Saada et tous récemment dans le nouveau quartier de Abouab Marrakech.)

---

Marrakech. (Site de l'AMHMS, consulté en 2017).

<sup>193</sup> Thrmagazine.info, Mohamed Rial, « Marrakech L'Association des Maisons d'Hôtes de Marrakech, se révolte. » Jeudi 29 Octobre 2015. Consulté en 2017.



## II. Cadre juridique

### 1- Construction et transformation d'un RMH

Comme nous l'avons vu auparavant, plusieurs lois régissant la construction et la transformation d'une maison d'hôtes ont été émises depuis la première loi du Dahir n° 1-02-176 du 1er Rabii II 1413 (13 juin 2002)<sup>194</sup>. Selon la loi n° 80-14, « *tout projet de construction, de transformation, d'extension d'une maison d'hôtes ou de conversion d'un bâtiment existant en établissement d'hébergement touristique doit se conformer aux normes de construction dimensionnelles, fonctionnelles, de sécurité et d'hygiène ainsi qu'aux normes relatives à l'efficacité énergétique et à la rationalisation de l'utilisation de l'eau, édictées par un règlement de construction spécifique aux établissements d'hébergement touristique et défini par voie réglementaire* » (Ministère du tourisme, 2015). Elle stipule, également, que « *L'ouverture d'un établissement d'hébergement touristique est subordonnée à une autorisation d'exploitation délivrée selon les modalités fixées par le ministère du tourisme* » (ibid.). L'autorisation d'exploitation fait l'objet d'un classement provisoire.

Le classement d'exploitation est prononcé suite à une visite d'une commission régionale de classement composée de plusieurs administrations (Ministères de l'Intérieur, du Tourisme, Direction générale de la protection civile...). La visite de la commission régionale de classement peut être complétée par une visite dite « visite mystère », qui se déroule à l'insu de l'exploitant et qui a pour objet de s'assurer du niveau de la qualité de service produit.

### 2- Permis d'habiter et certificat de conformité

Dans l'article 1 de la loi Dahir n° 1-15-108 du 18 chaoual 1436 (4 août 2015) portant promulgation de la loi n° 80-14, il est stipulé que le propriétaire ne peut utiliser la construction une fois les travaux achevés, que s'il obtient le permis d'habiter ou, s'il s'agit d'immeuble à usage autre que d'habitation, un certificat de conformité. Ce permis est un document délivré par les autorités locales pour l'exploitation d'un bien immeuble. Il sert ainsi à attester de la conformité des travaux achevés et permet de lever toute restriction d'exploitation du bien.

---

<sup>194</sup> Bulletin Officiel portant promulgation de la loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, N° 5030-15/08/02, Dahir n°1-02-176 du 1er Rabii II 1423 (13 juin 2002)

A défaut de délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité le pétitionnaire peut demander à l'autorité locale compétente d'exercer le droit de substitution en application de l'article 49 du dahir portant loi n°1.76. 583 du 5 Chaoual 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale.

Pour le cas des RMH, nous n'avons pas trouvé de texte spécifique aux opérations de transformation architecturale des habitations traditionnelles faisant partie du patrimoine bâti de la Médina. Les travaux de reconstruction et de réhabilitation, devant faire appel à des architectes spécialisés, suivent les mêmes procédures administratives en vigueur pour les autres types d'établissements touristiques et il n'y a probablement pas de spécification pour les dars, les *riads* et les palais anciens.

### 3- Normes de classement des maisons d'hôtes

D'après, l'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02 du 23 chaoual 1424 (18 Décembre 2003) fixant les normes de classement des établissements touristiques (B.O. du 4 mars 2004) et les conditions pour le classement des Maisons d'Hôtes, les établissements doivent respecter le droit commun, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, d'hygiène, de sécurité des normes d'accessibilité aux personnes handicapés. D'autres normes de classement sont présentées dans la figure 62 et dont les plus importants touchent le personnel, la direction, la réception, les étages et chambres, le service de nuit, la sécurité, l'hygiène et l'environnement.

Il précise que les locaux du personnel doivent être en parfait état de propreté munis d'un système de ventilation adéquat, bien équipés et comprendre un réfectoire, une salle de repos, des vestiaires séparés pour hommes et femmes (à raison d'une douche, d'un lavabo et d'un W-C pour 20 personnes), des armoires individuelles et éventuellement des dortoirs ou chambres individuelles. Ces locaux doivent être équipés de toilettes munies de cuvettes et balayettes. Les lavabos doivent être situés à proximité des toilettes et munis de robinets mélangeurs d'eau chaude et distributeurs de savon liquide antiseptique toujours en état de fonctionnement, de brosses à ongle froide, de et d'essuie-mains à usage unique ou de sèche-mains électriques.

**Le personnel :** La maison d'hôtes 1ère catégorie doit disposer de (0,9) employé par chambre et la celle de 2ème catégorie de 0,7 employé par chambre. Tout le personnel de l'établissement doit être issu d'une école hôtelière ou d'un centre de formation spécialisé ou bien, justifier d'une formation ou d'un apprentissage adéquat.

**La direction** : Le directeur de l'établissement doit être titulaire d'un diplôme en tourisme ou avoir bénéficié d'une formation en hôtellerie ou justifier d'une expérience en matière de gestion d'unités touristiques.

**La réception** : Le personnel de la réception et celui du restaurant doivent être constamment en tenue traditionnelle marocaine et parler, au moins, outre la langue arabe, deux langues étrangères dont le français.

**Étages - Chambres** : L'entretien des chambres doit être assuré par une gouvernante qualifiée, assistée de femmes de chambres et/ou de valets de chambres.

**Service de nuit** : Une permanence de nuit doit être assurée au niveau des services : réception, étages et entretien.

**Sécurité** : Le personnel de l'établissement doit être initié à l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie et aux opérations de secourisme. L'établissement doit être doté d'un éclairage sécurité, de plans d'évacuation clairs et visibles, d'escaliers et d'issues de secours, de moyens suffisants de lutte contre l'incendie (extincteurs dont ceux à déclenchement automatique au niveau de la chaufferie, détecteurs de fumée... etc

**Hygiène et environnement** : L'établissement doit respecter les normes d'hygiène et environnementales en vigueur et être doté d'un système pour le traitement régulier sur place des eaux de la piscine, procéder régulièrement à la désinsectisation et à la dératisation de tous ses locaux, être doté d'une chambre de conditionnement des ordures (lorsque l'infrastructure le permet) dûment carrelée, réfrigérée avec porte ajourée située à proximité de l'entrée du service.

**Figure 61** : Normes et conditions pour le classement des maisons d'hôtes.

Source : Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02 du 23 chaoual 1424 (18 Décembre 2003)

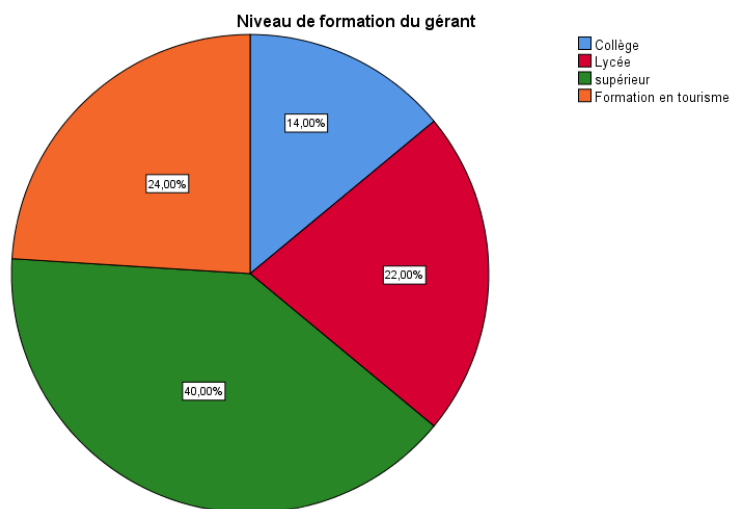
Comme il sera détaillé dans les résultats de l'enquête quantitative que nous avons menée (cf. chapitre 5), nous pouvons dire que, dans une grande partie des RMH visités, ces normes de classement ne trouvent pas toujours effet sur le terrain. En guise d'exemple, le nombre d'employés par chambre ne correspond pas aux normes exigées par le ministère de tourisme (0,73 employé par chambre RMH1 au lieu de 0,9 et 0,58 employé/ chambre RMH2 au lieu de 0,7)<sup>195</sup> (tableau 12). Dans certains cas, ce taux atteint 0,25 employé/chambre comme pour les RMH2 Dar Nouba et Dar Eliane. Le taux le plus important est enregistré à Riad Jardins de la Médina (RMH1) avec 1,21 employé/chambre.

Catégorie du RMH enquêté	N° de RMH	N° total des chambres	N° total d'employés	N° d'employés par chambre	N° employés par chambre exigés par la loi
RMH1	30	157	116	0,73	0,9
RMH2	70	539	314	0,58	0,7

**Tableau 12** : Nombre d'employés par chambre, RMH Médina, 2017. Enquête, 2017.

<sup>195</sup> Sont enquêtés 100 RMH enquêtés (30 RMH1 et 70 RMH2) totalisant Cf. chapitre 5.

De plus, les domaines et les niveaux de formation du gérant ne sont pas vraiment respectés puisque le taux des gérants ayant effectué une formation en tourisme ne dépasse pas les 24% (graphique 16).



**Graphique 16** : Niveau de formation du gérant-RMH, 2017.

#### **Conclusion du chapitre 4**

En guise de conclusion, l'arrivée des étrangers dans l'espace de la Médina, d'abord comme touristes et ensuite comme résidents temporaires ou définitifs, a marqué un tournant historique dans l'organisation spatiale des quartiers et la structure architecturale des maisons. La nouvelle population cosmopolite et les autorités locales ont emporté des actions de rénovation du vieux centre urbain de Marrakech impliquant plusieurs transformations au niveau spatial et architectural.

La multiplication de biens étrangers et l'émergence des Riads-maisons d'hôtes, dont les restaurations sont inspirées du style architectural mis en valeur par Q. Wilboux (Dar Cadi) en 1993, demeure un phénomène central de cette dynamique. Les RMH sont nés dans l'objectif d'offrir des séjours touristiques en plein cœur de la Médina et suivre la tendance immobilière initiée par les grandes célébrités mondiales tombées sous le charme de la Médina.

La gentrification et la transformation du patrimoine domestique en hébergement touristique a connu une montée spectaculaire durant ces trois dernières décennies. Plus de 1200 RMH ont été classés en 2016 et le nombre des unités informelles est inestimable de manière officielle. Si les RMH officiels représentent 26% de la capacité en lits de la ville, la contribution des structures non-déclarées reste inconnue.

L'urbanisation non maîtrisée - en termes des modifications et des renouvellements - qu'ont connue les quartiers intramuros et l'intérêt porté par les touristes et les instances internationales à son patrimoine ont poussé les autorités à adopter des projets de requalification urbaine visant à réduire les disparités spatiales et socio-économiques entre l'Est et l'Ouest de la Médina. Néanmoins, ces différents projets accordent une grande priorité à l'amélioration de l'image de la ville sur le plan touristique et les espaces à forte fréquentation touristique sont fortement mis en valeur. En conséquence, le centre de la Médina s'est considérablement embellie grâce à la réhabilitation de ses souks, ses fondouks, ses quartiers, ses jardins et ses monuments.

Jusqu'à présent, le défi relevé par les autorités pour la structuration des RMH ne semble être gagné. La loi du 13 juin 2002 portant sur le classement des structures d'hébergement touristique n'a pas réussi à limiter le nombre de structures exerçant dans l'illégalité. Plusieurs RMH informels profitent des nouvelles technologies et des

sites internet pour commercialiser et vendre des produits touristiques sans aucun vrai contrôle de l'Etat.

S'il nous a été difficile de collecter les statistiques de l'évolution des RMH depuis leur apparition, nous avons pu dresser une chronologie de son développement suivant deux phases. La première est relative la période allant de la naissance du phénomène jusqu'à l'avènement de la première loi intégrant les maisons d'hôtes comme structures touristiques en 2002. Cette phase se caractérise par le non-encadrement organisationnel qui a accompagné les opérations de reconstruction des habitations anciennes suivant les logiques des propriétaires et sans considération de leurs attraits patrimoniaux. Elle est marquée aussi par le manque de supervision des prestations et services touristiques qui restaient jusqu'alors non-définis. La deuxième période allant de 2002 jusqu'à nos jours a connu plusieurs perturbations dues à la difficulté de recenser et organiser les activités des RMH. Les opérations de classement ont connu plusieurs résistances et plusieurs propriétaires marocains et étrangers évitent d'être déclarés.

Parallèlement aux autres structures touristiques de la ville, les RMH diversifient leurs services et leurs stratégies de commercialisation. Ils sont dotés d'équipements et de facilités visant à optimiser la qualité des séjours et satisfaire au mieux leur clientèle. En plus de différentes formules d'hébergement, ils offrent des services de restauration, de transport, de bien-être et d'animation qui font de leurs structures de vraies concurrentes sur le marché.

Finalement, nos travaux sur le terrain ont fait surgir quelques décalages entre les normes de classement exigés et la réalité des équipements et des prestations offertes. Le nombre d'employés par chambre est inférieur au seuil en vigueur et les critères de formation, d'hygiène et de respect de l'environnement local sont loin d'être respectés. De plus les prix des nuitées et des services ne suivent aucune logique claire et les harcèlements des touristes pèsent sur l'image du tourisme à Marrakech.

## **Conclusion de la deuxième partie :**

Au total, nous avons constaté que l'espace urbain de la Médina a évolué suivant trois phases ; l'abandon et de départ des couches aisées vers la ville moderne à l'extérieur des remparts (protectorat et début de l'indépendance), d'appauvrissement et d'arrivée massive des ruraux (protectorat jusqu'à la fin des années 1980), et la mise en tourisme avec l'émergence des RMH et d'une nouvelle population occidentale (depuis 1990).

Par ailleurs, si les prémices du développement du tourisme en Médina remontent au protectorat français (1912-1956) avec la mise en place des premières infrastructures touristiques et la promotion de la destination Marrakech en France et en Europe, c'est dans les années 1990 que la ville a pu s'affirmer comme destination touristique importante. La forte croissance des activités touristiques, l'expansion de son offre d'hébergement et la revalorisation du tissu urbain lui ont permis, depuis les milieux des années 2000, de se distinguer comme première destination nationale et l'une des plus visitées au monde.

Plus d'une décennie après la naissance du phénomène des RMH, les autorités locales ont intégré les maisons d'hôtes dans la liste des établissements offrant des services touristiques. Cependant, faute de stratégies claires pour ce segment du marché, de manque de contrôle des restaurations effectuées, de difficulté de recensement des structures non-déclarées et d'absence d'une vraie supervision des services offerts, les RMH peuvent présenter une menace à l'image du tourisme dans la Médina.

Finalement, la mise en tourisme des habitations de la Médina semble être le résultat « spontané » et non planifié (par l'Etat) 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. Il s'inscrit dans un contexte d'internationalisation des échanges, des pratiques et des personnes et doit son ampleur à la patrimonialisation des lieux rendus universels par la démarche de l'Unesco et communiqué à l'étranger par les moyens modernes et rapides de communication.





**Troisième partie.**

**Le riad-maison d'hôtes comme vecteur de transformation  
de l'univers socio-spatial des habitants permanents  
et temporaires des quartiers de la Médina.**

## **Introduction de la troisième partie :**

Traiter les dynamiques et les enjeux de la mise en tourisme et en patrimoine des maisons traditionnelles dans un espace aussi complexe que celui de la Médina de Marrakech, de par son organisation spatiale, sa culture et sa démographie est un exercice assez complexe. Le tourisme et la patrimonialisation s'approprient la Médina et se développent via des aménagements et des lois mondiales et locales. La conversion de l'espace domestique en hébergement touristique se fait, principalement, par le biais de populations étrangères qui attribuent des agencements modernes et des fonctionnalités commerciales à un patrimoine bâti porteur d'une identité arabo-amazigho-musulmane lointaine.

La mise en tourisme des habitations anciennes a fortement transformé la vie sociale et la composition démographique des quartiers anciens. Les nouveaux propriétaires de maisons ont renouvelé le sens donné aux habitations traditionnelles et imposé de nouvelles pratiques sociales et des règles de voisinage jusqu'à lors inhabituelles.

Il est indéniable que les *dars*, *riads* et anciens palais destinés à la consommation touristique en Médina ne représente qu'une mince partie du nombre total des maisons. Néanmoins les répercussions de ce mouvement sur le paysage socio-spatial sont très considérables. Palais, *riads*, *dars* et *houmas* sont sujets à des reconstructions architecturales et fonctionnelles selon des logiques et des référentiels hétéroclites difficilement identifiables.

A travers cette troisième partie, nous tenterons dans un premier chapitre (chapitre 5) d'examiner la manière dont les maisons traditionnelles de la Médina sont restaurées et dans quelles mesures elles sont refaites par l'étranger. Dans un second chapitre (chapitre 6), nous présenterons une analyse des changements et des enjeux sociaux de la gentrification par l'étranger des quartiers intramuros. Cette partie de l'étude se fonde sur les observations de terrain et les enquêtes quantitative et qualitative réalisées.

Ainsi, le cinquième chapitre présente les résultats de l'étude quantitative et du traitement des questionnaires réalisés auprès des riads-maisons d'hôtes de la Médina. Il cherche à étudier les modifications architecturales opérées sur le patrimoine domestique et part d'un état des lieux des maisons anciennes délaissées et ruinées depuis les premières années d'indépendance pour comprendre et analyser

les processus et les dynamiques de leur appropriation par le tourisme.

Dans le sixième chapitre, l'étude qualitative présente une lecture analytique des entretiens semi-directifs effectués et des représentations sociales des différents acteurs autour de la mise en tourisme du patrimoine domestique en Médina de Marrakech. Il s'agit d'une décomposition des témoignages recueillis, des entretiens et des documents audiovisuels collectés, examinés et transcrits suivant une feuille de route et des guides d'entretien préalablement élaborés.



## **Chapitre 5. Les habitations et les quartiers de la Médina : dynamiques touristiques et mutations architecturales.**

### **Introduction :**

La structure urbaine de la Médina de Marrakech et la façon dont ses habitations sont organisées les unes à côté des autres, formant des *derbs* et des *houmas*, a été reconnue comme témoignage de la façon dont la population *marrakchie* a su organiser l'espace pour vivre ensemble. De plus, l'architecture de ses maisons traditionnelles et de ses *riads*, loin d'être un simple collage de formes et de pièces, reflète la manière dont les *marrakchis* répondent à leurs besoins d'habitat suivant un référentiel culturel développé à travers des siècles.

Depuis quelques décennies, le développement touristique et urbain de la Médina pose la question du lien entre son espace touristique et son patrimoine domestique et nous interrogent sur la réorganisation de ses espaces publics et les transformations de son bâti, de ses usages et de son occupation par les visiteurs et les nouveaux propriétaires.

De nombreuses études mettent en avant les transformations spatiales et fonctionnelles induites par le développement du tourisme dans l'espace de la Médina. Cependant, force est de constater que ces mutations urbaines et touristiques - dues en grande partie au développement des riads-maisons d'hôtes - ne bénéficient pas à tous ses quartiers intramuros et cachent plusieurs disparités socio-économiques importantes. Entre d'un côté, des maisons et des ruelles traditionnelles joliment rénovées par de « riches » propriétaires (souvent étrangers) et des logements dégradés et surpeuplés, les anciens quartiers intramuros sont devenus un espace où se côtoient l'extrême luxe et l'extrême pauvreté.

Ainsi, les nombreux quartiers intramuros de la Médina ne suivent pas les mêmes voies de développement. Ils se distinguent selon leurs infrastructures de base (dallage des rues et ruelles, d'espaces verts, réseaux électriques et d'eau potable, assainissement...), leur niveau d'équipement touristique (espaces d'hébergement, d'animation, de bien-être...), la présence ou non de population étrangère, la diversité des services culturels et urbains, etc.

Bien qu'elle ait fait l'objet d'investissements importants ayant contribué à la

mise en valeur des quartiers anciens (à forte vocation touristique essentiellement) et de l'architecture de certaines grandes demeures, la Médina de Marrakech vit encore aujourd'hui de graves problèmes urbains. D'un côté, de nombreuses maisons traditionnelles transformées en RMH sont reconstruites de manière anarchique sans logique claire et prédéfinie et loin de tout contrôle étatique. D'un autre côté, d'anciennes maisons sont morcelées, partagées et « squattées » parfois par des familles dont les faibles moyens ne garantissent pas l'accès à des logements décentes. Ce phénomène, loin de régresser, aurait même tendance à s'intensifier dans certains quartiers défavorisés de la Médina.

Le présent chapitre essaie d'explorer deux pistes de réflexion : tout d'abord, quel est l'état des lieux du patrimoine domestique de la Médina délaissé par ses élites et occupé par une population *marrakchie* défavorisée, ensuite, comment les processus d'appropriation touristique des habitations avaient été fabriqués et dans quelle mesure les dynamiques touristiques participent à la transformation des quartiers intramuros. Cette partie de notre étude présente les résultats des observations de terrain et de l'étude quantitative que nous avons menées auprès des riads-maisons d'hôtes (RMH1 et RMH2) de la Médina et qui vise à étudier les mutations architecturales opérées sur le patrimoine domestique local suite à la mise en patrimoine et en tourisme d'une partie de ses habitations anciennes.

## Section 1. La restauration et l'appropriation des habitations et des habitations menaçant ruine en Médina : de la maison traditionnelle au riad-maison d'hôtes.

Certes, la multiplication des opérations de restauration et/ou d'appropriation des maisons traditionnelles, depuis les années 1990, est due en grande partie au développement touristique et urbain que connaît la ville et au changement du mode de vie de ses habitants ; mais c'est aussi en raison de l'état de délabrement où se trouvaient une bonne partie de ses maisons menaçant ruine (construites en terre). Ainsi, ces travaux de reconstruction peuvent prendre trois formes essentielles : elles sont effectuées soit pour morceler et diviser l'habitation entre des héritiers de la même famille (cas des familles pauvres...), soit pour la transformer en maison de location abritant plusieurs pièces et/ou *douirias*<sup>196</sup> (cas des familles de moyenne classe), ou encore pour la transformer en RMH (cas des investisseurs locaux et étrangers). De là, les modifications architecturales ne suivent pas les mêmes logiques ni sur le plan esthétique ni sur le plan fonctionnel.

Plusieurs termes sont employés pour parler des travaux de reconstruction ou de réaménagement des maisons anciennes de la Médina de Marrakech. Si le terme « restauration » s'emploie couramment pour parler d'un projet de reconstruction d'une maison ; celui d'« appropriation », selon McGuinness et Mouhli (2012), paraît très adapté aussi pour décrire la série d'interventions effectuées dans l'espace domestique traditionnel, « *tout simplement parce que quelque chose de beaucoup plus complexe que le retour d'une structure à son état d'origine est en train de se réaliser* » (McGuinness et Mouhli, 2012). D'autres observateurs parlent carrément de « métamorphose » en raison des résultats des travaux qui sont parfois si « spectaculaires » (ibid.).

A travers cette section, nous tenterons d'examiner la manière dont les habitants de la Médina de Marrakech reconstruisent et réaménagent leurs maisons traditionnelles et comment les premières restaurations à caractère touristique ont complètement métamorphosées les modes de reconstruction du patrimoine domestique à partir des

---

<sup>196</sup> Petits appartements.

années 1990. Cette partie de l'étude se fonde en partie sur nos observations de terrain, sur les informations collectées lors de nos conversations avec les *maalems*<sup>197</sup>, les artisans, les architectes et les propriétaires de maisons anciennes ainsi que sur l'analyse des questionnaires réalisés auprès des propriétaires des RMH.

## **I. Les habitations menaçant ruine dans la Médina : un héritage lourd à porter.**

D'après le recensement réalisé par le Ministère de l'Intérieur en 2012<sup>198</sup>, la ville de Marrakech figure en tête des villes marocaines abritant le plus grand nombre d'habitations menaçant ruine (HMR) (Raftani, 2014). Ces maisons construites en terre font objet d'une attention particulière des autorités notamment à partir de 2004, année où la ville d'Al Hoceima avait connu un tremblement de terre ayant causé l'effondrement de 2539 maisons (faisant 628 morts, plus de 926 blessés et 15 230 sans abri)<sup>199</sup>. En conséquence, les modes de construction anciens (en terre) sont plus que jamais remis en question.

Bien avant, à la suite des enquêtes de logement réalisées par le Ministère de l'Habitat depuis 2001, l'ampleur du phénomène des HMR au Maroc a été mise en exergue. Une ampleur qui a été confirmée par le recensement réalisé par le Ministère de l'Intérieur en 2012 et qui a touché les différentes préfectures et provinces du royaume. Ce dernier recensement a révélé la présence de 43 734 habitations menaçant ruine à l'échelle nationale et le phénomène touche 31 villes et 740 000 ménages, soit 4,5% de la population urbaine. La situation est d'autant plus alarmante que plus de 85% de ces maisons sont encore occupées (Raftani, 2014).

Une bonne partie de ces constructions reste concentrée dans les anciennes Médinas qui abritent 18 619 habitations soit 43% du parc total des HMR à l'échelle nationale ; ce qui explique que la majorité des effondrements sont enregistrés dans des quartiers historiques. Le phénomène concerne grandement la Médina de

---

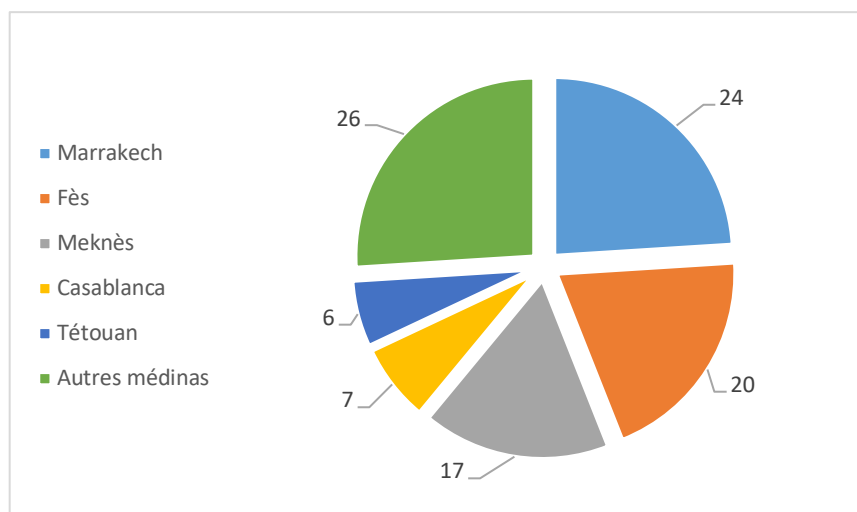
<sup>197</sup> Un maâlem, mâalem, maalem, maâlam, maâllem ou mâallem (arabe : معلم), littéralement « celui qui sait » ou « celui qui a un savoir-faire », est, au Maghreb, un maître en matière d'artisanat ou d'arts. Ce titre honorifique est donné aux personnes jugées dignes d'instruire ou de transmettre un savoir-faire. (Benzakour, Gaadi et Queffélec, 2000, p. 249).

<sup>198</sup> Répartition des Habitations Menaçant Ruine (HMR) sur les principales Médinas du Maroc d'après le recensement de 2012 (Raftani, 2014).

<sup>199</sup> Azurseisme, « Séisme d'Al Hoceima au Maroc Mardi 24 février 2004 » [en ligne] URL : [www.azurseisme.com/Seisme-d-Al-Hoceima-24-02-2004.html](http://www.azurseisme.com/Seisme-d-Al-Hoceima-24-02-2004.html). (Consulté en 2018).



Marrakech qui concentre à elle seule plus 24% du parc recensé à l'échelle des villes historiques (ibid.). (Graphique 17 et figure 62).



**Graphique 17** : Répartition des Habitations Menaçant Ruine (HMR) sur les principales Médinas du Maroc d'après le recensement de 2012 (Raftani, 2014).



**Figure 62** : Effondrement de plusieurs maisons traditionnelles à Derb Saba au quartier Al Mallah, 2013. (Akhmisse, 2013)<sup>200</sup>

Afin de faire face à ce phénomène, l'Etat a fait de la construction en béton une solution à généraliser sur l'ensemble du territoire ; et cela a fortement déplu plusieurs architectes et défenseurs du patrimoine. Cette décision a également fait des opérations

<sup>200</sup> Le 360.com, [en ligne] URL : <http://fr.le360.ma/societe/marrakech-les-rues-du-mallah-au-lendemain-des-pluies-torrentielles-3735>. (Consulté en novembre 2018)

de rénovation d'édifices anciens à Marrakech une affaire lourde et compliquée. Les propriétaires ayant décidé de se lancer dans la réhabilitation de leurs propriétés doivent faire face à plusieurs difficultés d'ordre pratique (ex. étroitesse des ruelles, murs mitoyens (Figure 63)) et administratif (ex. lourdes des procédures d'octroi des autorisations).



**Figure 63** : (à gauche) une maison abandonnée à Qaat Benahid. Septembre 2018.

En addition à ces difficultés, les motifs de restaurations ou de reconstructions des maisons anciennes ne sont pas toujours les mêmes. Souvent, ces maisons résidentielles sont restaurées voire reconstruites (totalement ou partiellement) en béton armé pour être réutilisées comme habitat familial (cas de quelques-uns de nos interviewés : un enseignant, un chauffeur de taxi et un fournisseur<sup>201</sup>) ou comme maison à louer à des habitants plus pauvres.

---

<sup>201</sup> Homme qui s'occupe de faire fonctionner le four public.

Ainsi, à l'exception de quelques palais et grands *riads* privés ou désertés (comme pour le cas du *Riad Bousta*<sup>202</sup> à quelques mètres de la *Medersa Ben Youssef*), et des maisons transformées en RMH, de nombreux *dars* et *riads* sont morcelés en petites maisons partagées entre les héritiers d'une même famille, louées ou sous-louées à des ménages pauvres (figure 64). Ces habitats subissent généralement plusieurs modifications en vue de maximiser leur espace habitable et d'augmenter le confort des ménages y étant installés. Ce phénomène est spécialement visible dans les quartiers situés à l'Est de la Médina.



**Figure 64** : Une maison au quartier *Bab aylane* transformée en maison de locataires où chaque pièce est habitée par une famille différente (à gauche : étage, à droite : rez-de-chaussée), 2018.

Nous ne sommes pas en mesure de fournir des données quantitatives sur la nature et l'ampleur de ces changements à l'échelle de la Médina. Cependant, à la lumière des observations que nous avons effectuées aux quartiers Al Mouqef et Bab Aylan<sup>203</sup>, il est possible de donner une description minimale de ces transformations réalisées. Dès lors, une maison *marrakchie* louée à des ménages multiples comprend généralement les aménagements suivants :

- Une ou plusieurs portes supplémentaires peuvent être ouvertes en vue de permettre l'accès direct des ménages aux pièces louées. Plusieurs maisons se transforment en petits appartements superposés.

<sup>202</sup> M'hamed Boucetta (1922-2017) est un homme politique et avocat marocain. Alternant les postes de ministre et les périodes passées dans l'opposition, Boucetta a été secrétaire général du parti de l'Istiqlal de 1974 à 19982. [en ligne] URL : [jeunefrique.com/404932/politique/maroc-mhamed-boucetta-figure-emblematisque-de-listiqlal-decede/](http://jeunefrique.com/404932/politique/maroc-mhamed-boucetta-figure-emblematisque-de-listiqlal-decede/).

<sup>203</sup> A l'Est de la Médina.

- Dans les grandes maisons (dont les pièces sont relativement grandes pouvant dépasser les 20 m<sup>2</sup> en superficie), les pièces sont divisées par des murettes ajoutées, souvent aux détriments de l'aération et de la lumière. Pour remédier à cette situation, des fenêtres donnant sur l'extérieur sont percées mettant fin au caractère enfermé ayant caractérisé les maisons de la Médina pendant des siècles.
- Des couloirs d'accès indépendants peuvent être réalisés autour de la cour au rez-de-chaussée grâce à la construction de cloisons entre les colonnes. Cela garantit le caractère privé des pièces occupées par les ménages. Au niveau des étages, des bâches en plastique ou des panneaux en bois sont ajoutés pour privatiser les espaces.
- A l'étage, des tuyaux en plomberie (bricolés) assurent l'approvisionnement en eau potable anciennement disponible au rez-de-chaussée. Les eaux usées sont évacuées suivant un système improvisé et souvent déficient donnant suite à une infiltration et des taches d'humidité sur les murs.
- La terrasse est dorénavant partagée entre les locataires et cela favorise l'émergence de conflits. Dans quelques cas, la terrasse n'existe carrément plus puisque les propriétaires y construisent de nouvelles pièces recouvertes de dalles en béton. Il s'agit là de petites pièces offertes en location à des prix bas. Ainsi, la terrasse se trouve privée de sa fonction initiale d'espace domestique utilisé jadis par les femmes de la même famille et offrant des moments de discussion et de détente sous les rayons du soleil et loin des regards masculins.

D'autre part, en vue de solidifier et donner une apparence plus moderne à leurs maisons, de nombreuses familles de classe « moyenne » optent pour une reconstruction totale ou partielle des demeures. Fini les dars à un niveau unique, ce sont aujourd'hui des maisons de plusieurs étages construites en béton armé où les grandes pièces principales sont remplacées par des chambres plus petites qui ne gardent plus les mêmes formes anciennes (figure 65). Cela correspond à une combinaison de petits poteaux, des poutres en acier et des dalles au-dessus qui remplacent les toitures en terre. Le patio n'est plus toujours localisé au centre et la fontaine n'y trouve plus place.



**Figure 65** : Morcellement et densification de l’habitat au quartier Bab aylane, 2018.

Au niveau décoratif, les propriétaires ne pouvant pas démolir les murs anciens, suppriment ou cachent les éléments usés du décor d’origine. Les carreaux en céramique industriels (faisant référence au style ancien) remplacent le zellige décorant sol et murs afin de résoudre les problèmes d’humidité largement constatés dans la plupart des maisons que nous avons visitées. Selon nos sources, ces solutions improvisées remontent aux années 1990 et sont souvent insuffisantes pour régler les problèmes liés à l’humidité et à l’usure des matériaux. Les meubles en bois contreplaqué sont fréquemment utilisés dans la cuisine et peuvent être endommagés par l’infiltration d’eau, résultat du lavage quotidien des sols.

De surcroît, un des aspects problématiques à soulever pour le cas de la Médina de Marrakech est que les maisons traditionnelles reposent les unes contre les autres et ne sont pas toujours construites de manière « verticale ». Nous avons repéré des *dars* et *riads* qui disposent d’une ou plusieurs pièces construites dans une maison mitoyenne. Cela est probablement dû aux problèmes d’héritage et au partage arbitraire des pièces entre les membres de la famille. Ces maisons sont communément appelées par les *marrakchi* des « maisons portée ou porteuse » signifiant que toutes leurs pièces ne sont pas bâties sur la même portion de terre. D’ailleurs, ces maisons sont souvent évitées par les étrangers et posent beaucoup de difficultés à leurs restaurateurs.

D’autres difficultés s’imposent. Les interventions pour résoudre des problèmes de structure, de drainage et d’humidité ne peuvent s’effectuer que si la maison est vide

de ses habitants. Pendant la construction d'une dalle, le remplacement d'un sol ou d'une terrasse, le problème du logement des familles pendant les travaux s'avère incontournable étant donné qu'ils rendent inhabitable la maison. De plus, la durée potentielle d'un chantier est souvent longue, pouvant s'étendre sur plus d'une année.

Finalement, cette typologie minimale des transformations des *dars* et *riads* anciens par les propriétaires locaux et les ménages non apparentés met en lumière plusieurs complications considérables au niveau des sols, des pièces, des terrasses et de l'étanchéité des matériaux utilisés. En conséquence, les nouveaux acheteurs et restaurateurs occidentaux se retrouvent face à une situation architecturale complexe faisant des travaux de restauration une affaire coûteuse et contraignante.

Le délabrement des maisons anciennes et le grand nombre des habitations menaçant ruine dans la Médina représente, ainsi, un héritage lourd à porter pour les autorités et les habitants locaux. En l'absence de stratégie claire et efficace de l'Etat, les reconstructions apportées par les propriétaires depuis les années 1990 ont cherché principalement à solidifier les maisons et à gagner plus d'espace intérieur en introduisant des modes de construction en béton armé et en réduisant la superficie des patios et des terrasses. Or, plusieurs de nos interviewés affirment que la valeur patrimoniale des habitations n'est presque jamais prise en considération dans les opérations de restauration effectuées et plusieurs *dars*, *riads* et palais anciens de grande valeur ont complètement été déformés ou disparu. Il fallait, donc, attendre les premiers travaux de restauration effectués par les nouveaux propriétaires étrangers qui vont apporter un nouveau regard sur le patrimoine domestique de la Médina et sur l'habitation traditionnelle *marrakchie*.

## **II. Premières formes de restauration à dimension patrimoniale et touristique : dar El Qadi et dar Dounia.**

A travers des projets de restaurations « soignées » et coûteuses - faites par des propriétaires étrangers - faisant appel au savoir-faire local en matière d'architecture, les maisons de la Médina de Marrakech entament alors une nouvelle ère en tant que patrimoine matériel d'une grande valeur architecturale et esthétique.

Ces biens immobiliers, qualifiés de « fastueux », demandent des investissements onéreux dont les travaux nécessitent beaucoup de temps (le travail de restauration

traditionnelle étant majoritairement fait à la main par des *mâalems* et des artisans locaux). En effet, la construction en béton, ne nécessitant pas autant de moyens ni de temps, s'est largement diffusée et a très vite accéléré les opérations de reconstruction de maisons anciennes suivant une architecture qui ne respecte pas toujours le cadre patrimonial de la Médina.

Ces opérations sont, pour la majorité, motivées par la recherche du profit, que ce soit pour fournir des services touristiques et d'hébergement (cas des investisseurs en RMH) ou en vue d'une revente immédiate à des fins spéculatives (cas des étrangers et des agences immobilières offrant en vente ou en location des maisons prêtes à être utilisées comme RMH). Ces biens peuvent être également refaits pour devenir une résidence secondaire ou pour utiliser son espace rénové pour des expositions artistiques ou muséales<sup>204</sup>.

Nous l'avons vu, plusieurs écrits considèrent l'architecte belge Quentin Wilboux comme pionnier de ce mouvement grâce aux restaurations de maisons anciennes qu'il avait initiées depuis 1993 (Bauer et al. 2006 ; Escher et Petermann, 2009 ; Kurzac-Souali, 2006 ; McGuinness, 2006, Verner (2004). Dès lors, il nous semble pertinent de citer quelques résultats de ces travaux en mettant particulièrement l'accent sur l'interview réalisé par Elsa Coslado (Bruxelles, 14 mai 2010)<sup>205</sup> avec ce restaurateur de patrimoine ainsi que les postulats révélés dans le livre « *Maisons et Riads du Maroc* » de Corinne Verner (2004).

Après son installation définitive en Médina de Marrakech en 1986, Quentin Wilboux a effectué un premier relevé des maisons traditionnelles qu'il a présenté de sa propre initiative à l'Unesco en 1991-1992 (Coslado, 2012). Suite à cela, il a décroché une première mission officielle pour l'Unesco en 1993 qui visait, au titre du classement de la ville comme patrimoine mondial de l'Humanité, à faire classer une dizaine de maisons remarquables en Médina de Marrakech. Cette mission n'a pas abouti à son objectif escompté puisque le rapport final présenté par cet architecte n'a

---

<sup>204</sup> Par exemple, le musée Al Mouassine, ouvert en 2015 dans un dar anciennement habité par un menuisier et sa famille, à proximité de la mosquée Al Mouassine (Site Internet du Musée de Mouassine, [En ligne] <http://museedemouassine.com/art.php?id=9>).

<sup>205</sup> Elsa Coslado, « De la ville de terre à la ville durable, itinéraire et point de vue d'un pionnier Entretien avec Quentin Wilboux (Bruxelles, 14 mai 2010) » in « Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010) », article 11 , Centre Jacques-Berque, Rabat, 2012, p. 317-332.

pas pu dépasser le niveau du Ministère de la Culture marocain (ibid.). Il décide alors d'entamer ces premières restaurations.

La maison de Dar El Qadi située au quartier Azbezt à une dizaine de minutes de la place de Jamâa El-Fna, achetée et restaurée par Wilboux en 1993, serait probablement la première maison réhabilitée par un étranger à Marrakech suivant les normes de restaurations telles qu'elles sont stipulées dans les textes de l'UNESCO. Selon Corinne Verner (2004, p. 115)<sup>206</sup>, cette maison qui appartenait à un juge, vizir et théologien<sup>207</sup> de la mosquée Ibn Youssef, est probablement d'origine sâadienne (XVI et XVII siècle) et fut au fil des siècles toujours occupée par des notables et hauts personnages. Elle dispose d'une cour intérieure étroite, un hammam, plusieurs greniers répartis à demi-niveau, une *douiria* située à l'étage réservée à la réception des hôtes, une entrée en chicane qui débouche directement sur la cour intérieure et des escaliers indépendants. Par un mélange de style arabo-andalou d'influence berbère, cette demeure illustre un type archaïque d'habitat marrakchi (ibid.).

Q. Wilboux dit l'avoir restaurée à l'identique après avoir entrepris un travail archéologique afin de la reconstituer telle qu'elle était à l'origine. Au moment de son acquisition en 1993, la maison était partagée en sept petits logements, sa tour (poste d'observation lunaire)<sup>208</sup> était en partie détruite et ses portes avaient été grossièrement repeintes (ibid.).

*« Tout en y introduisant du confort, il (Wilboux) n'a modifié rien de la structure de l'édifice : les salles de bains en été placées dans les anciennes pièces d'entrepôt, les vastes proportions de la cuisine conservées et le four du hammam a été remis en état de fonctionnement. S'il n'a pas recouvert les rustiques revêtements de chaux des sols (dess), typique de Marrakech, de ces fameux zelliges fassis qui font l'admiration des visiteurs, c'est pour ne pas créer de faux décor : au point de laisser inachevés certains plâtres ciselés irrémédiablement perdus [...] de la sorte, chaque décor de la maison est authentique. Rien n'était élevé ni ajouté », Verner (2004, p. 116-117)*

---

<sup>206</sup> Corinne Verner, « Maisons et Riads du Maroc », Aubanel, 2004

<sup>207</sup> « Au moyen âge, il était de la compétence du juge de maîtriser les sciences de la théologie afin de déterminer, notamment le calendrier lunaire des musulmans » Corinne Verner (2004, p. 112)

<sup>208</sup> « Dar El Qadi est-elle équipée d'un poste d'observation « lunaire » édifié au-dessus du niveau des terrasses (tour) ». (Verner, 2004, p. 112)



Selon Wilbaux, son objectif premier n'était pas d'y habiter mais plutôt de la montrer : « à l'époque, dit-il, les Européens ne connaissaient pas les maisons de Marrakech. Bien au contraire, dans le Guide du Routard, il était écrit : A Marrakech, les maisons n'ont pas d'intérêt. Passez votre chemin », (Coslado, 2012).

Dès sa mise en location, la maison a eu beaucoup de succès dans un monde un peu branché, celui des artistes et du cinéma (Coslado, 2012). En 1996, le succès de Dar El Qadi a fortement encouragé de créer la société « Marrakech Médina » en association avec Abdellatif Aït ben Abdallah<sup>209</sup> dans l'optique de poursuivre dans le même chemin. Dans un article du journal *La Libération* intitulé « Le cœur gronde à Marrakech »<sup>210</sup> par Christophe Ayad (2 octobre 2003) on peut lire « Cela fait dix ans que ce Marocain, un temps associé à un architecte belge Quentin Wilbaux, rachète et restaure des riads dans les règles de l'art. Il en revend certains, il en loue d'autres » (Ayad, 2003).

Dar Dounia, datant du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>211</sup>, est la deuxième maison à être achetée et « retapée » comme aime dire Wilbaux, par les deux associés<sup>212</sup>, à l'aide des *maâlems* et artisans locaux. Très vite, elle connaît le même succès que Dar El Qadi. Plus tard, Dar Cherifa<sup>213</sup> (figure 66) considérée comme la plus ancienne maison de la Médina, fut restaurée avec un soin par Ait Ben Abdallah et il paraît que cette dernière représente l'œuvre ayant connu le plus de succès<sup>214</sup> (Ayad, 2003). Ainsi, l'intérêt pour les *dars* et *riads* anciens grandit de plus en plus et les opérations de restauration, de vente ou de mise en location ne cessaient de s'accroître. A ce jour, plus de 130 maisons traditionnelles sont refaites par les deux hommes dans le « respect de l'art » (Coslado, 2012). « Les Marrakchis traditionnels voulaient tous quitter la Médina. Même encore

---

<sup>209</sup> « Autodidacte. Depuis quinze ans qu'il sillonne la Médina de Marrakech, il a visité plus de six mille maisons et participé à une trentaine de restaurations dans le respect de l'architecture d'origine en utilisant les matériaux traditionnels. Abdellatif Aït Ben Abdallah défend "l'intégrité" architecturale de Marrakech, en particulier la Médina et pense que les riads sont d'abord un art de vivre à sauvegarder » (Youssef Chmirou, « Abdellatif Aït Ben Abdallah : La passion des riads » La Gazette du Maroc, 09 janvier 2006) (Consulté en novembre 2018 [En ligne] URL : <https://www.maghress.com/fr/lagazette/8691>)

<sup>210</sup> Consulté en novembre 2018.

<sup>211</sup> [En ligne] URL : <http://www.dar-dounia.com/riad-marrakech.html>

<sup>212</sup> Wilbaux et Ben Abdallah.

<sup>213</sup> Depuis sa renaissance en 2000 sous l'impulsion de « Marrakech Riads », Dar Chérifa s'est imposée comme un lieu incontournable d'art, de culture, d'échanges et de rencontres. (Site de Dar Chereifa).

<sup>214</sup> Christophe Ayad, « Le cœur gronde à Marrakech » in *La Libération*, 2 octobre 2003. (Consulté en novembre 2018)

aujourd'hui. Cela s'est passé très vite, et cela a monté en puissance » dit Wilbaux.



**Figure 66** : Dar Cherifa, à derb Chorfa Lakbir.

Source : marrakech-riads.com, consulté en juin 2019).

En conséquence, seront créées par Wilbaux et Ait Ben Abdellah une deuxième société de restauration baptisée « société Tarmin<sup>215</sup>» puis une troisième dont la fonction est la gestion immobilière et la location touristique des maisons rénovées et abandonnées par leurs propriétaires : « Eh oui, dit Wilbaux, on vendait les maisons. Ensuite, les gens voulaient les restaurer. Donc, on a organisé une sorte d'entreprise interne de rénovation, la société Tarmin Médina. Une fois la maison rénovée, les propriétaires n'habitaient pas là, et ils voulaient la faire occuper : aussi, nous avons créé une société de gestion immobilière et de location touristique. [...] Au début, on était deux, trois, puis quatre, cinq. [...] On a eu jusqu'à 200 employés. C'est très vite devenu énorme. En 2000-2001, c'est devenu gigantesque. » (Coslado, 2012). Ce fut ainsi le début de l'émergence de tout un marché immobilier créé autour des dars et riads dont la vocation était bel et bien touristique.

<sup>215</sup> Tarmim : mot arabe signifiant « restauration »

Le parcours de Wilboux comme « restaurateur » du patrimoine domestique de la Médina s'arrête en 2002<sup>216</sup> et la société « Marrakech Médina » n'existe plus. Pourtant grâce à sa contribution dans la formation de plusieurs jeunes à la construction traditionnelle et aux métiers du chantier, plusieurs microsociétés de restauration du patrimoine bâti sont créées et continuent à rénover la Médina.

Actuellement, plusieurs *Semsars* (intermédiaires immobiliers particuliers et agences immobilières nationale et internationale offrent des centaines de *riad* et *dars* traditionnels rénovés et/ou à rénover. De plus, sur les sites Internet d'annonces (locaux et étrangers), les offres en maison intramuros ne manquent pas. Dans ce sens, nous avons repéré (le 30 novembre 2018) 47 annonces de vente sur le site « ouervendreaumaroc.com », 15 sur « atlasimmobilier.com », 15 sur « lefevreimmo.com », 12 autres sur « cotemedina.com », et la liste est encore longue. Leurs prix varient en fonction de la superficie, du nombre de chambres, de l'emplacement et de l'importance des travaux à effectuer (figure 67 et 68). Selon notre enquête le prix moyen du m<sup>2</sup> en Médina serait de 1.200 euros. En guise d'exemple, le prix d'un *riad* de 150 m<sup>2</sup> peut varier entre 57.500 euros (à *Riad Zitoune Al Jadid*), 84.000 euros (à *Riad Laarous*) et 442.000 euros (à *Bab Doukala*).

---

<sup>216</sup> A cause de l'indifférence des autorités locales qui ne réagissaient pas aux opérations de reconstructions prenant de plus en plus de l'ampleur en Médina « *Si les autorités locales ne défendent pas ceux qui essayent de jouer le jeu du tout légal, ça ne sert à rien. On était là trop tôt dans le pays, on ramait à contre-courant.* », dit Wilboux, (Castado, 2012)



**Figure 67** : Projet de RMH à finaliser à *Diour Jdad*, 218 m<sup>2</sup> au sol.

Source : [www.atlasimmobilier.com](http://www.atlasimmobilier.com) (consulté le 30 novembre 201



750.000€

Marrakech • Médina Riad • Riad à rénover

**Figure 68** : Riad mis en vente (2754 m<sup>2</sup> au sol en Médina, patios de 64 à 480 m<sup>2</sup>)<sup>217</sup>.

Source : [www.atlasimmobilier.com](http://www.atlasimmobilier.com) (consulté le 30 novembre 2018).

Au total, l'abandon progressif et la marginalisation de la Médina pendant la colonisation et les premières décennies de l'indépendance ont fait de ses quartiers le réceptacle du sous-habitat urbain où les nouveaux habitants - ayant occupé les logements laissés vacants par leurs propriétaires - se retrouvent dans des conditions déplorables d'entassement et de dégradation des bâtiments. Ce phénomène s'est aggravé encore plus dans les dernières décennies à cause l'augmentation rapide de la

<sup>217</sup> [En ligne] URL : [www.atlasimmobilier.com/property/2754-m2-au-sol-en-medina-epoque-saadienne-xviieme-siecle-patios-de-64-a-480-m2/](http://www.atlasimmobilier.com/property/2754-m2-au-sol-en-medina-epoque-saadienne-xviieme-siecle-patios-de-64-a-480-m2/).

population, la densification de l'habitat et la paupérisation de la population.

Le développement du tourisme et l'installation d'une population occidentale dans les anciennes demeures semble avoir donné un nouvel élan à la dynamique de réhabilitation des habitations de la Médina et plus particulièrement celles des quartiers du centre. Cette situation a considérablement profité à la multiplication des aménagements dans les anciens *dars* et *riads* et a favorisé le développement des RMH. Ainsi une nouvelle identité des lieux s'est créée depuis les années 1990 et plusieurs habitations ont été sauvées d'une disparition imminente.

## Section 2. Le patrimoine bâti sous l'emprise de l'usage touristique : vers une nouvelle identité des lieux.

Le patrimoine domestique destiné à la consommation touristique en Médina représente une partie réduite du nombre total des habitations à l'échelle de tous les quartiers (estimé à 32 522 ménages en 2014)<sup>218</sup>. Cependant, ce phénomène a largement contribué à la construction d'une nouvelle identité de la Médina et de son patrimoine tant sur le plan architectural que socio-économique.

Selon Parts (1997), l'identité et le patrimoine sont des constructions sociales locales. A partir de là, ils ne sont pas une donnée, un fait naturel ou un phénomène social universel. Les deux notions impliquent une construction intentionnelle pour des fins précises, résultat d'un processus collectif dans un contexte historique particulier. Or, pour le cas de la Médina, ce contexte est fortement défini par le tourisme comme nouvelle activité socio-économique à partir des années 1990.

Par ailleurs, la notion de « patrimoine » est étroitement liée à celle de l'identité. Dans le domaine de la géographie, des auteurs comme Ashworth (1990, 1994 et 1995), Jansen-Verbeke (1997) ont appliqué une approche patrimoniale pour expliquer la genèse des villes historiques en tant que patrimoine culturel et ressources touristiques. Il s'avère, alors, que si la patrimonialisation en tant que construction de la manifestation symbolique d'une identité, constitue à l'origine, une manipulation et réinvention des éléments disponibles, leur perpétuation nécessite leur conversion dans une construction sociale (Jansen-Verbeke, 1997). Ce processus, appliqué en Médina, présente une analogie évidente avec la production touristique faisant des vestiges de l'histoire sa matière première. Le processus de transformation et l'interprétation du produit final créent un patrimoine commercialisable dans les différents segments du marché, notamment celui du tourisme.

Pour mieux illustrer ces constats, notre enquête s'est adressée aux riads-maisons d'hôtes de la Médina et vise à étudier les mutations architecturales opérées par les propriétaires ayant convertis leurs biens immobiliers en structures touristiques. Elle cherche à interroger les processus de fabrication des RMH de manière à montrer dans quelle mesure les dynamiques touristiques observées dans l'espace de la vieille ville de Marrakech participent à la reconstruction d'une identité patrimoniale domestique

---

<sup>218</sup> Recensement Général de la Population et de l'Habitat, Haut-Commissariat au plan, 2014.

nouvelle.

## I. Cadre de l'enquête quantitative

### 1- Le questionnaire

Notre questionnaire (annexe 1) regroupe neuf rubriques de questions (totalisant 43 variables/questions). Elles s'articulent autour de :

- **Identification** : nom, catégorie, adresse et site internet.
- **Création** : date de création, superficie, propriétaire, nationalité du propriétaire et celle du gérant.
- **Localisation/ Emplacement en Médina** : éloignement de la place *Jamaa Al Fna* (en minutes), éloignement du dernier point accessible en voiture (en minutes), porte (s) / *Babs* la/ les plus proche (s) et nombre de maisons d'hôtes dans le quartier.
- **Description extérieure du bâtiment** : nombre d'étages visibles, nombre d'entrées, nombre de façades, nombre de balcons, visibilité de la terrasse, ornement de l'entrée du bâtiment et couleur du ravalement de la façade :
- **Description intérieure du bâtiment** : superficie du patio, couverture du patio, nature du pavé utilisé, superficie moyenne des chambres d'hôtes et superficie de la terrasse.
- **Rénovations apportées à la maison/riad** : Nombre de demeures regroupées, superficie de la structure avant et après la rénovation, nombre de chambres/ suites et matériaux de construction des murs (béton armé ou terre).
- **Végétation et eau** : superficie globale des jardins, forme (s) des jardins, types de plantes dans les jardins, nombre de puits, nombre de fontaines et superficie de la piscine.
- **Personnel** : nombre total des employés, nombre d'employés marocains, nombre d'employés de la ville/ quartier et niveau de formation du gérant.
- **Services proposés et nationalités des clients** : services de restauration, services d'animation, services de transport, magasins ou bazars et nationalités des clients (par ordre d'importance).



## **2- Traitement et analyse des données-terrain**

Le traitement et l'analyse des questionnaires nous ont permis de constituer une base de données quantitatives sur les mutations architecturales opérées dans 100 RMH situés dans différents quartiers intramuros de la Médina. Techniquement parlant, cette opération s'est faite par le biais du logiciel d'analyse statistique IBM SPSS219 Statistics<sup>220</sup>, spécialement conçu pour les analyses statistiques en sciences sociales.

Cette analyse statistique des données collectées a pour but de vérifier si les hypothèses de notre recherche sont vraies ou fausses. Après avoir créé une matrice de données SPSS en reproduisant tous les éléments (variables, groupes, indicateurs, quotas) de notre questionnaire, nous avons procédé à l'analyse uni-variée, bi-variée et multivariée des données. Nous avons obtenu plusieurs éléments de réponse en faisant croiser deux ou plusieurs variables à partir de techniques statistiques et graphiques mises en œuvre par ce logiciel informatique.

Cet outil d'analyse nous a permis, également, de gérer les données collectées en fonction de leurs catégories et de leurs intersections avec les différentes variables tout en créant de nouvelles données dérivées permettant d'enrichir notre documentation. Il nous a permis aussi de représenter les résultats obtenus sous forme de graphiques faciles à interpréter et à cartographier en cas de besoin.

## **3- Modes d'administration : Deux modes d'administration et des résultats contrastés.**

Deux modes d'administration ont été adoptés ; les questionnaires numériques et les questionnaires en papier. Pour la première phase d'administration, nous avons envoyé 100 E-mails à des propriétaires de maison d'hôtes se situant tous en Médina intramuros. Suite au manque de réactivité de ces derniers, nous avons été contraints de contacter directement plus de 150 responsables de RMH, répartis sur l'ensemble des quartiers de la Médina. Cette opération bien qu'elle nécessite plus de temps et d'effort, nous a été beaucoup plus profitable.

Les adresses électroniques des propriétaires de maison d'hôtes ont été fournies par les services de la délégation du tourisme à Marrakech tandis que les questionnaires (en papier) ont été remis en mains propres aux gérants des RMH selon leurs

---

<sup>220</sup> *Signifiant Statistical Package for Social Sciences*

disponibilités et suivant une répartition géographique cherchant à représenter presque tous les quartiers de la Médina. Afin de faciliter la compréhension et le remplissage du formulaire, une version arabe du questionnaire a été fournie à certains gérants marocains qui ne communiquent pas en français (voir annexe 2). Pour d'autres gérants de nationalités différentes, l'anglais était souvent la langue de communication.

Le nombre de réponses reçues par courrier électronique est de 22 alors que 99 réponses ont été collectées directement auprès des RMH. Au total, c'étaient 121 questionnaires reçus jusqu'en mars 2018, dont 100 exploitables. Ainsi, le nombre de RMH constituant notre échantillon d'étude est représentatif dans le sens où il avoisine les 10% du nombre total de RMH officiels estimé à 1215 en 2016 (statistiques de la DRTM).

Le questionnaire a été pré-testé sur 10 RMH situés au quartier Bab Doukala (l'un des quartiers les plus concernés par le phénomène avec 159 RMH) avant qu'il soit administré auprès d'un échantillon plus large de RMH. Les deux catégories RMH1 et RMH2 sont représentées dans notre enquête quantitative selon le graphique 18. Ont été considérées 30 réponses exploitables pour le cas des RMH de la 1ère catégorie (RMH1) et 70 pour ceux de la 2ème (RMH2).

#### **4- Un taux de réponse d'environ 50%.**

La collecte de réponses exploitables pour notre étude à rencontrer quelques difficultés. Pour le cas des questionnaires numériques, l'inventaire des RMH officiels fournis par la délégation du tourisme et sur lequel nous nous sommes basés ne contient pas toujours le nom et le prénom des propriétaires de maisons d'hôtes. En effet, il n'a pas été possible de personnaliser les courriels, ce qui est regrettable, car il a été prouvé que cela permet d'améliorer le taux de réponse [Heerwegh, 2005]. De plus, une dizaine d'adresses électroniques se sont avérées invalides.

D'autre part, quelques gérants de RMH contactés directement n'étaient pas disponibles au moment de notre visite. Or, ils étaient les seuls à pouvoir répondre au questionnaire et plusieurs visites nous ont été nécessaires pour pouvoir remplir le document. De même, plusieurs gérants ont catégoriquement refusé de répondre à notre demande.

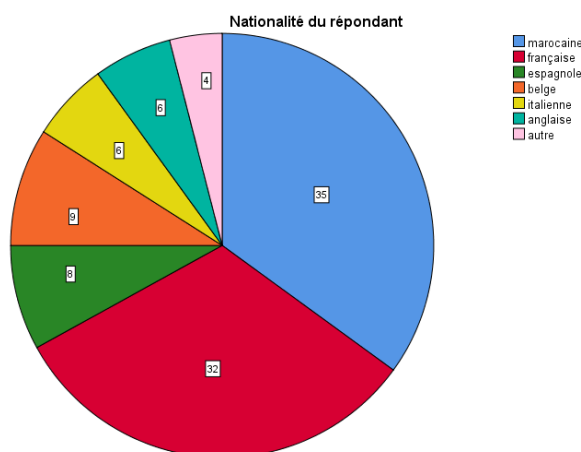
Lors du pré-test il s'est avéré que le questionnaire était relativement court

puisqu'il fallait environ huit minutes pour le compléter. Néanmoins, de nombreux facteurs influencent le taux de réponse : la pertinence du sujet abordé aux yeux des répondants, la longueur du questionnaire, les filtres anti-spam utilisés par les internautes (pour le cas des courriels), la barrière de langue française dans certains cas et la réticence des gérants.

En somme, le taux de réponses aux questionnaires directs en papier était de 66% (99/150 questionnaires présentés). Cependant, pour les questionnaires adressés par voie numérique, pas plus 22% de réponses ont été obtenues (22/100 questionnaires envoyés). Ainsi, le taux de réponse global est de 48,4%.

### 5- Des répondants d'origines diverses : les marocains en-tête des répondants.

Comme le montre le graphique 18, les nationalités des répondants (propriétaires et gérants) les mieux représentées sont les Marocains (35 réponses), les Français (32), les Belges (9), et les Espagnols (8). Cependant, une large diversité des origines est fortement constatée et nous avons été surpris de voir que des Asiatiques, des Sud-américains et surtout beaucoup d'Africains sub-sahariens anglophones figurent également dans la liste des répondants.



Graphique 18 : Nationalité des répondants et nombre par nationalités.

## **II. Résultats et analyse des données :**

### **1- Répartition par quartiers et superficies des RMH : de petites structures fortement concentrées autour de la place de Jamaâ El-Fna.**

Afin d'assurer une large représentativité des 29 quartiers intramuros de la Médina (figurant dans le recensement officiel, 2016), les RMH enquêtés se situent dans 24 quartiers différents (carte 6). Ainsi, l'analyse et la cartographie des données montrent que ces structures sont concentrées principalement au centre de la Médina et dans les quartiers les plus convoités par les touristes (Bab Doukala, Jamaâ El-Fna, Al Mouassine et Al Qasbah). De plus, ils sont fortement présents autour des sites patrimoniaux tels que la Mosquée Ben Youssef, le Palais Al Bahia et le Palais El Badiâa (cas des quartiers Riad Zitoune, Laksour, Kaat Benahid et Arsat Al Maach) et tout au long des ruelles connaissant une forte fréquence des circuits touristiques.

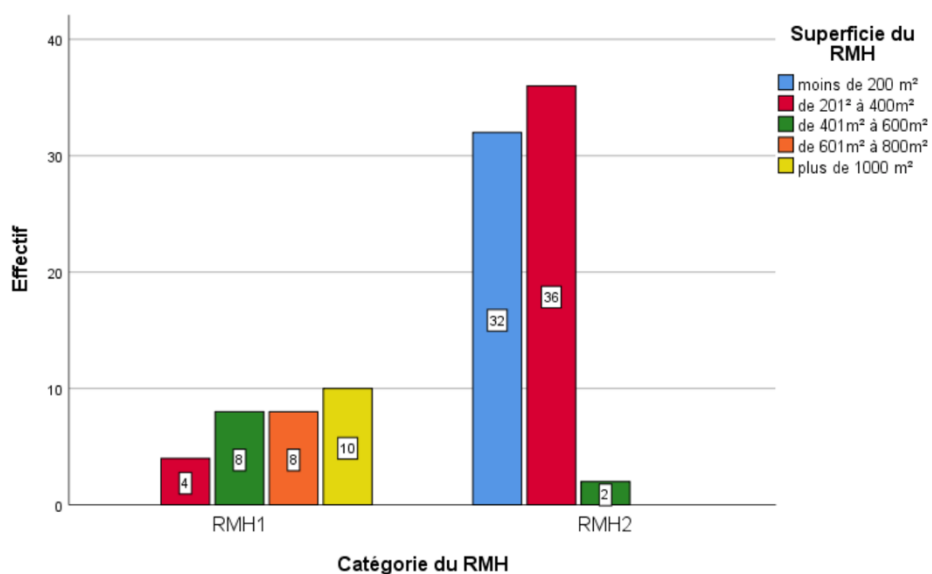
Ainsi, la distribution des RMH au niveau des quartiers laisse apparaître une implantation préférentielle dans trois principales concentrations. La plus importante concerne le centre de la Médina autour de la place Jamaa El-Fna dans les quartiers de Jama El-Fna, derb Dabachi, Elqanaria, Rahba Lakdima et Qaat Benahid. La seconde se trouve dans le flanc nord de la Médina Bab Doukala, El Mouassine, Ben Slimane et Sidi Abdelaziz. La troisième se développe autour et dans l'extension de Riad Zitoune et El Qasbah.

Notre enquête confirme une faible présence des RMH dans la partie Est de la Médina (quartiers Bab Aylane, Bab Ghmat et Bab Ahmer). Cela serait dû principalement, comme nous l'avons signalé, à la dégradation de ses infrastructures urbaines, son éloignement par rapport aux zones touristiques modernes de Guéliz et de l'Hivernage, et surtout à la concentration d'une population pauvre dans ses quartiers. De plus, ces derniers abritent généralement les maisons traditionnelles les plus dégradées et menaçant ruine. Historiquement, ces quartiers pauvres tels que Elmouquef, Bab Aylane, Bab El Khmiss et Sidi Ben Slimane, abritaient de petites habitations occupées par les artisans et les villageois venus s'installer dans la Médina.

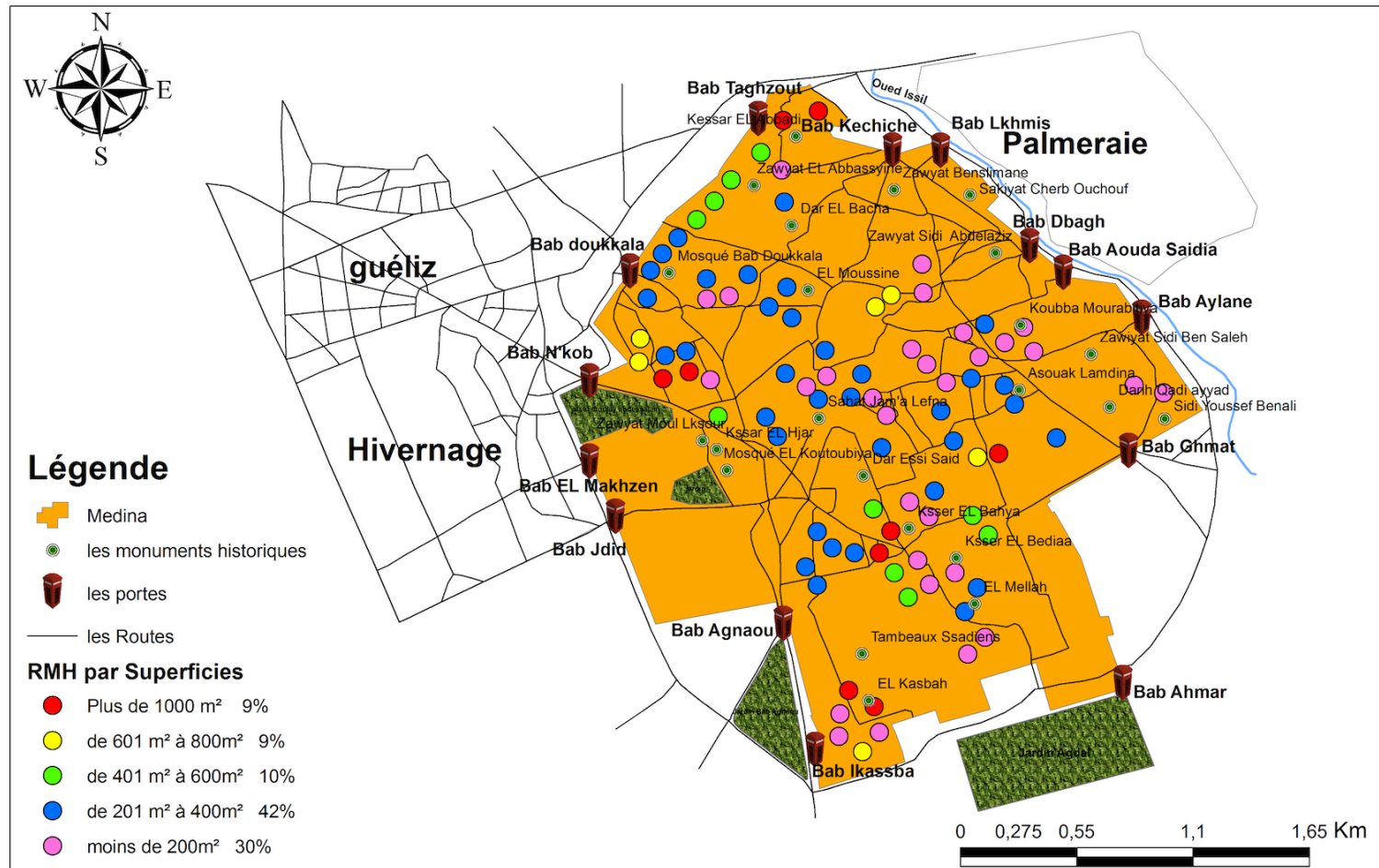


Les RMH1 sont de beaux bâtiments situés, majoritairement, dans les quartiers intramuros réservés, jadis, aux notables, aux commerçants et aux riches de la ville. Les superficies globales des 30 RMH 1 enquêtés dépassent majoritairement les 400 m<sup>2</sup> (26 RMH1/30). Ce sont de grandes maisons d'hôtes qui peuvent atteindre une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup> (cas de 10 RMH1) comme pour Riad les Jardins de la Médina situé à Derb Chtouka disposant d'une superficie de 1800 m<sup>2</sup>. Cela explique leurs capacités d'hébergement relativement importantes qui dépassent pour la majorité 10 chambres et/ou suites (19 RMH1/30) et totalisent un nombre de lits supérieur à 30 (cas de 10 RMH1/30).

Les RMH 2 sont pour la plupart des structures de petites superficies de moins de 400m<sup>2</sup> avec une capacité en chambres ne dépassant pas 10 pour 94% d'entre eux. Sur 70 RMH2 enquêtés, 32 ont une superficie inférieure à 200m<sup>2</sup> et sont créés à 49% dans une seule habitation traditionnelle. Ils sont présents dans tous les quartiers intramuros et 45% d'entre eux sont à plus de 16 minutes à pieds de la place de Jamâa El-Fna. (Graphique 19 et carte 7).



**Graphique 19** : superificies des RMH par catégorie.



Conçu et réalisé par : Abdelaziz BENADDI, 2018.

Source des données : Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech-Safi, 2017.

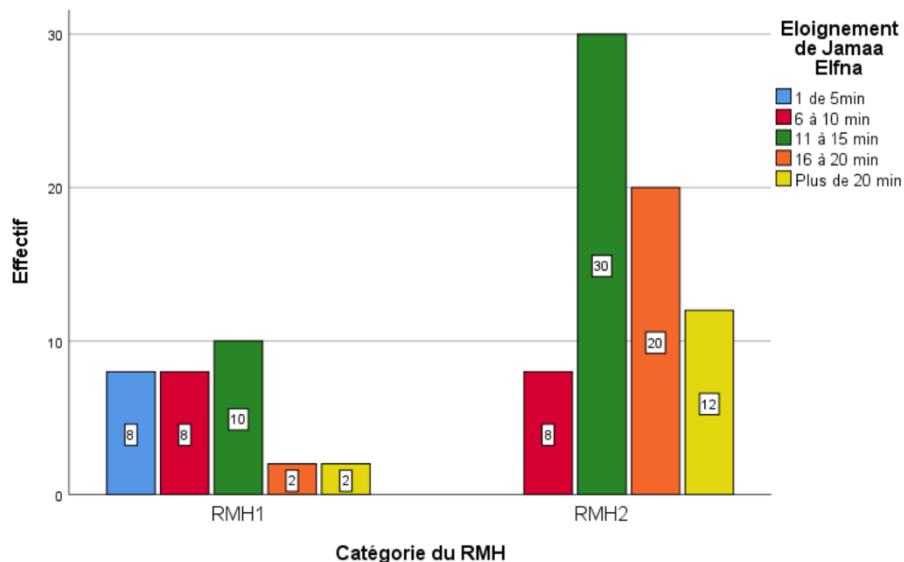
Carte 7 : Superficies des riads-maisons d'hôtes enquêtés selon leur répartition dans les quartiers de la Médina, 201

Si les RMH2 sont présents dans tous les quartiers intra-muros notamment les plus éloignés du centre de la Médina (32/70 RMH2 enquêtés sont à plus de 20 min à pieds de la place Jamaa El-Fna), les RMH1 sont majoritairement concentrés dans les quartiers proches de la place Jamaa El-Fna où se concentrent les lieux patrimoniaux les plus importants de la ville (26 RMH1/30 enquêtés sont à moins de 15 min à pieds de la place). De plus, les quartiers de Bab Doukala, Kasbah, Jamaa El-Fna, Derb Dabachi et Riad Laarous abritent le nombre de RMH1 le plus important puisque sur les 24 quartiers enquêtés, ils regroupent plus de 50% du nombre total de RMH1. Force est de constater que plus on s'éloigne du centre de la Médina plus le nombre de RMH1 baisse.

Ainsi, les premiers investisseurs venus étaient les premiers servis. Les investisseurs ayant ouvert leur RMH avant 2005 avaient le luxe de se positionner au centre de la Médina, alors que les derniers arrivants ont dû conquérir des quartiers bien plus loin. Actuellement, selon notre enquête, trouver un *riad* ou un *dar* proche de Jamaa El-Fna est presque impossible.

Nous l'avons vu, les premiers RMH rénovés dans les années 1990 se trouvent autour du centre de la Médina. Avec la montée du phénomène, les grands *riads* et les palais sont devenus rares et les maisons les mieux positionnées sont presque épuisées. Hormis quelques-uns n'ayant pas subi de conversion et qui appartiennent à de grandes familles politiques marocaines, à des célébrités internationales ou abritant des associations de la société civile locale (cas de l'Association Al Mounia), presque tous les grands *riads* de la Médina sont transformés en RMH. A partir de là, les nouveaux investisseurs venus entreprendre dans cette forme d'hébergement touristique (ne pouvant plus s'installer au centre-Médina), ont dû s'installer dans de nouveaux quartiers moins *touristifiés* au Nord-Est et au Sud-Est. Par ailleurs, depuis 2009, aucun des RMH de notre échantillon n'était créé dans le périmètre inférieure à 5 minutes à pied de Jamâa El-Fna.

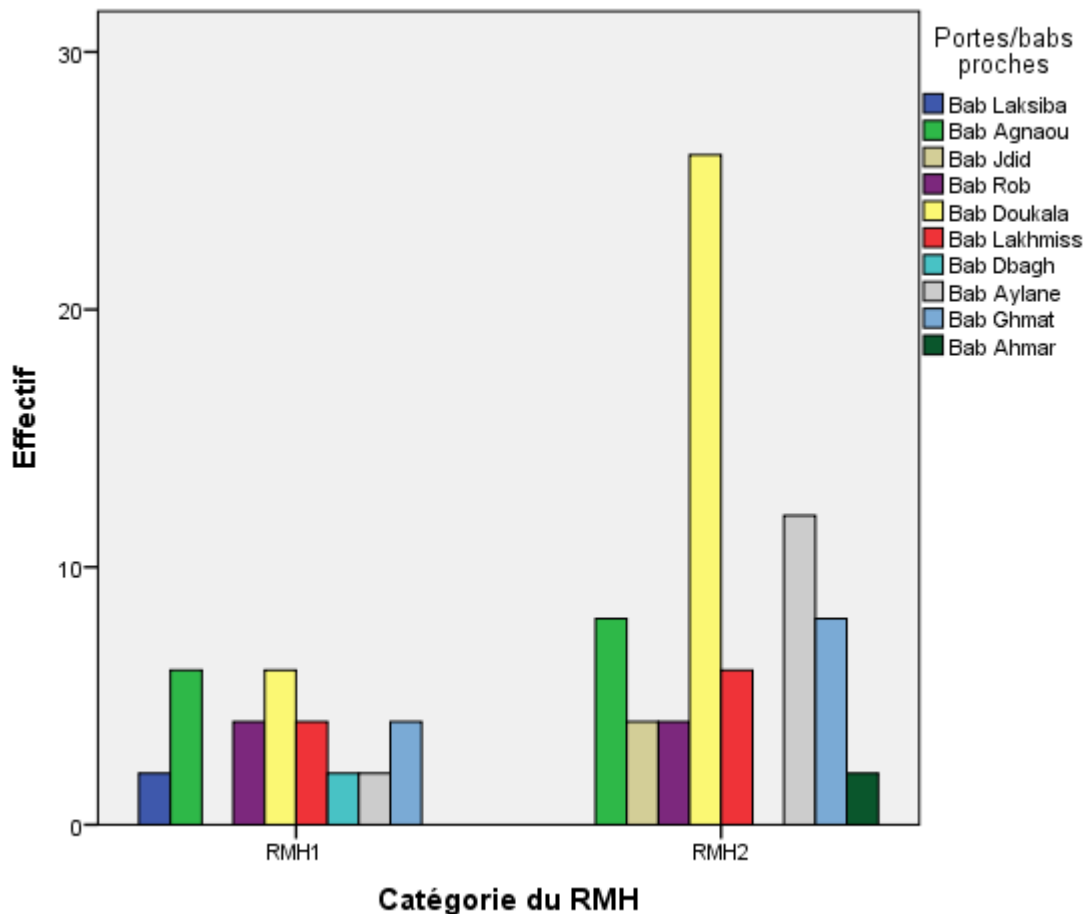




**Graphique 20** : éloignement du RMH de la place de Jamaa El-Fna.

## 2- Proximité aux Babs et accessibilité en voiture :

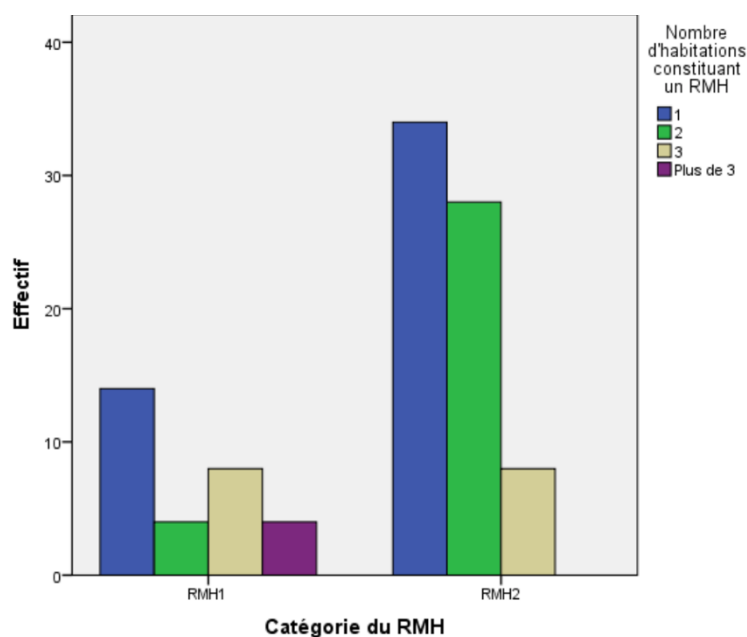
La proximité aux Babs (portes de la Médina) et l'accessibilité en voiture sont également deux facteurs essentiels expliquant la concentration des RMH au Nord-Ouest et au Sud-Ouest de la Médina. En plus de son importance historique, la partie Ouest est largement convoitée par les investisseurs parce qu'elle est à quelques centaines de mètres de Guéliz et des quartiers touristiques de l'Hivernage, tous deux connus par leurs équipements urbains modernes et par la présence de plusieurs centres commerciaux abritant des enseignes commerciales mondiales. En effet, près des portes de Bab Doukala (quartier Bab Doukala) et de Bab Agnaou (Quartier Al Kasbah) se concentrent 46% des RMH enquêtés. (Graphique 21)



**Graphique 21** : implantation des RMH par rapport aux *babs* de la Médina (d'Ouest en Est).

### **3- Nombre d'habitations par RMH : 52% des RMH sont constitués de plus d'une habitation.**

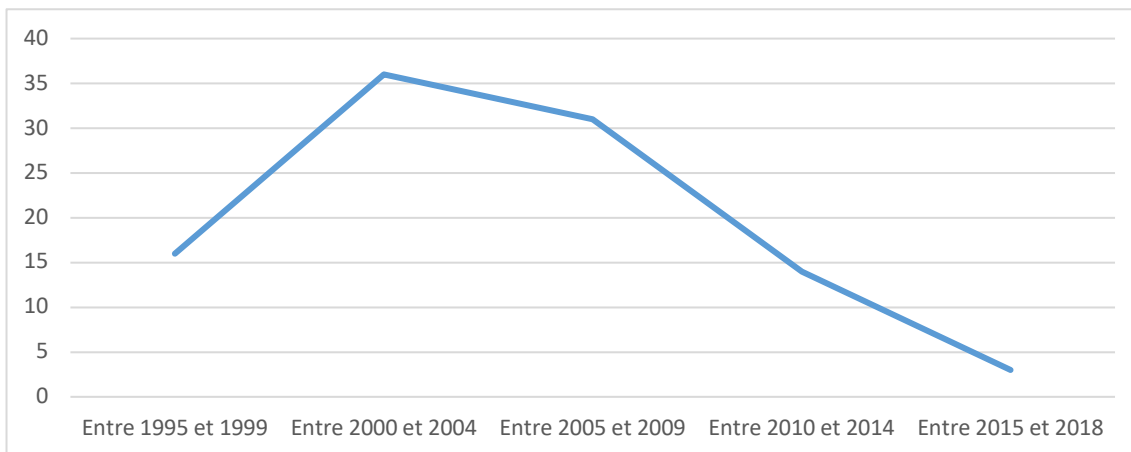
Après être transformées en RMH, plusieurs de ces constructions ont connu des opérations d'agrandissement et/ou d'extension. A l'aide d'intermédiaires immobiliers ou de réseaux d'amis, les nouveaux propriétaires étrangers réussissent, généralement, à convaincre les familles voisines de vendre leurs maisons en proposant des prix dépassant largement les seuils habituels. Ainsi, 53% des RMH1 sont constitués de plus de deux habitations combinées. (Graphique 22).



**Graphique 22** : nombre d’habitations constituant un RMH par catégorie.

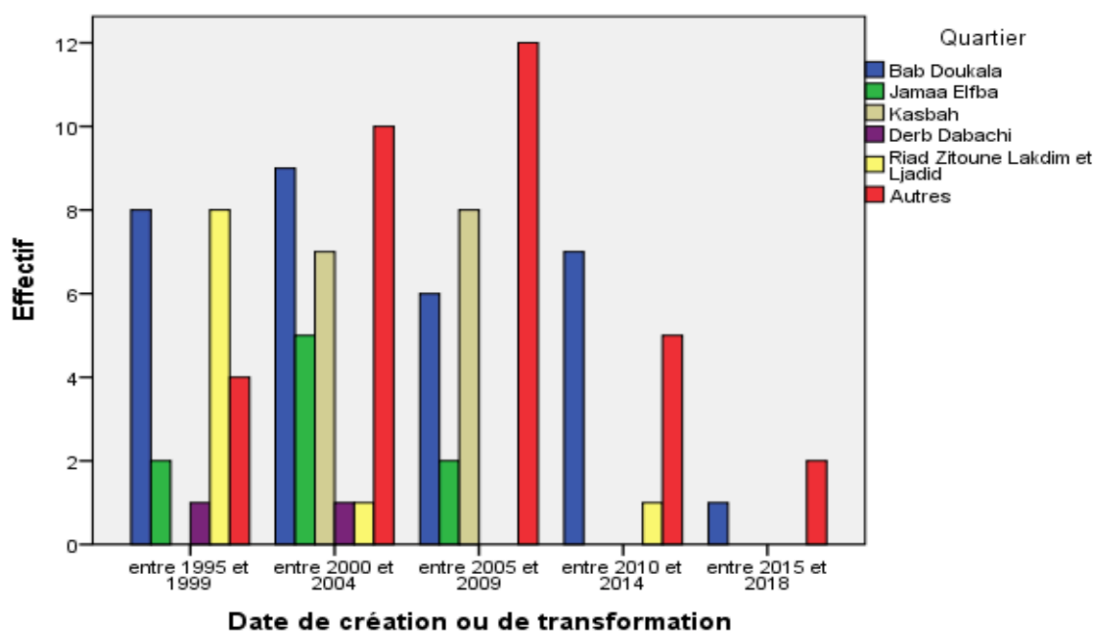
#### **4- Les quartiers de Riad Zitoun, Bab Doukala et Jamma El-Fna : premiers berceaux des RMH.**

Quant à la date de création, tous les RMH de notre échantillon ont ouvert leurs portes entre 1995 et 2017 (graphique 23). La période allant de 2000 à 2004 a connu la plus forte dynamique enregistrée puisqu’elle a vu la création de 36% des unités enquêtées. Elle est suivie par celle de 2005-2009. Une forte régression est constatée depuis 2010 (14% pour 2010-2014 et 3% pour 2014-2017) probablement sous l’effet de la crise financière mondiale de 2008. Les RMH1 sont généralement plus anciens (créés avant de 2000) tandis que la grande majorité des RMH2 sont créés après l’année 2000 (avec 60 RMH2/70).



**Graphique 23 :** Date de création ou de transformation des RMH enquêtés.

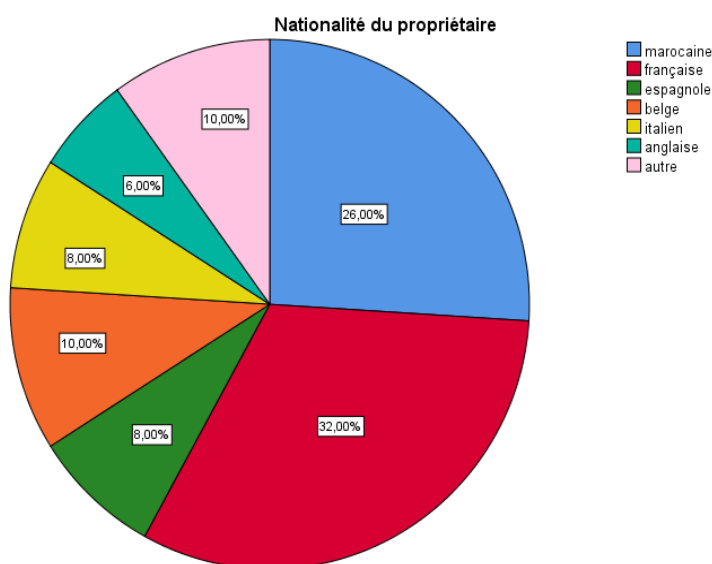
Les premiers RMH créés se localisent dans les quartiers de Riad Zitoun Lakdim et Jdid, Bab doukala et Jamaa El-Fna au centre et au Nord-Ouest de la Médina. Plus aucun RMH n'est créé dans ses quartiers depuis 2009 (à Riad Zitoune depuis 2004) et cela confirme le postulat selon lequel ces quartiers semblent être saturés et n'offrent plus de biens immobiliers en vente. Les quartiers de l'Est tels que Bab Ghmat, Almouqef, Bab Taghzout sont de plus en plus concernés par le phénomène et connaissent la création des RMH les plus récents (graphique 24).



**Graphique 24 :** Répartition par quartiers des RMH enquêtés selon leurs dates de création ou de transformation.

## 5- Nationalités des propriétaires : les Français en tête des propriétaires.

S'il est prouvé qu'ils sont les pionniers de la restauration et la mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina, les Français demeurent toujours en tête puisqu'ils représentent 36% des propriétaires<sup>221</sup> des RMH de notre enquête (graphique 25). Les Marocains suivent cette tendance et viennent en deuxième position avec 26% alors que le reste des propriétaires sont les Belges (10%), les Italiens et les Espagnols (8% chacun) puis les Anglais (6%). Les autres nationalités forment 10% de l'échantillon.



Graphique 25: nationalités des propriétaires.

<sup>221</sup> Dans notre enquête, les propriétaires ne sont pas toujours les répondants à notre questionnaire. Ces derniers peuvent être propriétaire ou gérant.



### Section 3. Mise en tourisme des habitations de la Médina :

#### Une adaptation architecturale forcée.

Bien qu'à l'origine, les habitations de la Médina (palais, *riad*, *dar*, *douiria*) soient destinées à un usage domestique local, de nombreuses constructions ont changé de fonction et d'aspect architectural avec la venue du tourisme. De superficies généralement réduites, nul doute que des transformations architecturales parfois profondes étaient nécessaires pour les adapter aux exigences commerciales et touristiques. Pour les agences immobilières et les investisseurs en tourisme, cela constitue un challenge réel et parfois un frein à la mise en place d'un RMH compétitif.

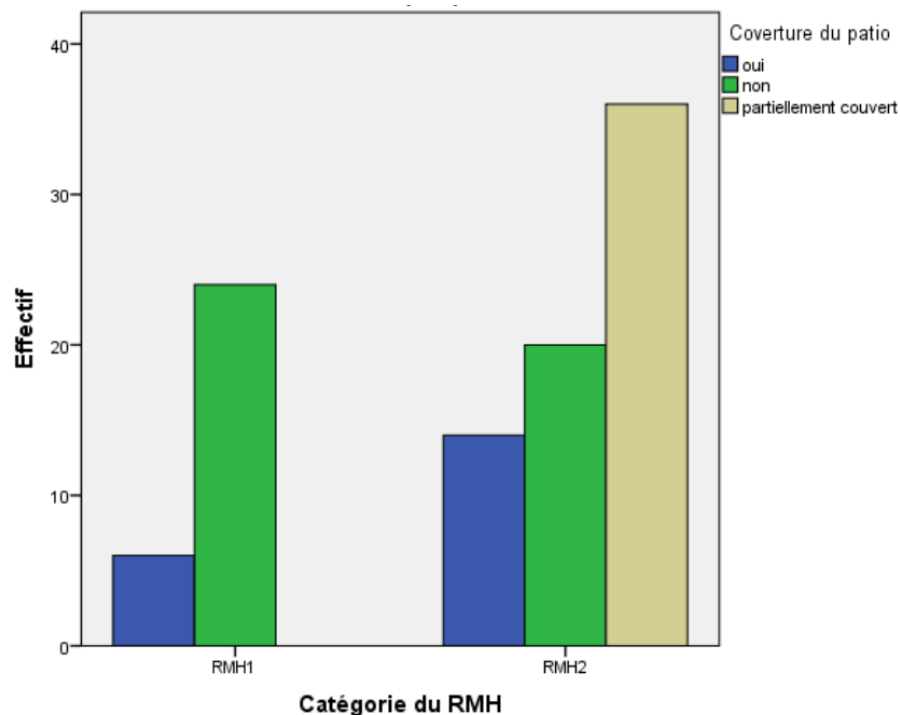
Pour remédier à cette situation, nous l'avons susmentionné, les investisseurs en RMH ont précédé à des regroupements d'habitations (52% des RMH de notre échantillon sont composés de 2 ou plus de 2 habitations). Cela a créé une forte demande en biens immobiliers intra-muros et a engendré une flambée spectaculaire des prix du foncier dans les années 2000. Selon nos sources, le prix du m<sup>2</sup> grimpe de moins de 3000dh/m<sup>2</sup> avant 2000 à plus de 12000 dh/m<sup>2</sup> actuellement. D'ailleurs, devant la rareté de l'offre, plusieurs investisseurs ont décidé de s'installer à l'extérieur des remparts en faisant construire des structures d'hébergement identiques au RMH.

Quelles sont donc les transformations architecturales, fonctionnelles et esthétiques que les nouveaux investisseurs en RMH ont opérées pour adapter les habitations traditionnelles *marrakchies* à leurs nouvelles fonctions touristiques ? ces restaurations ont-elles pris en considération les modes de construction et l'esprit architectural du patrimoine domestique local ? et comment les restaurateurs ont-ils remédié à la problématique de l'étroitesse des espaces intérieurs des maisons, la fragilité de leur construction et leur aspect culturel ?

# I. Transformations architecturales : aménagement de l'espace intérieur et ouverture des bâtiments sur les ruelles.

## 1- Le patio

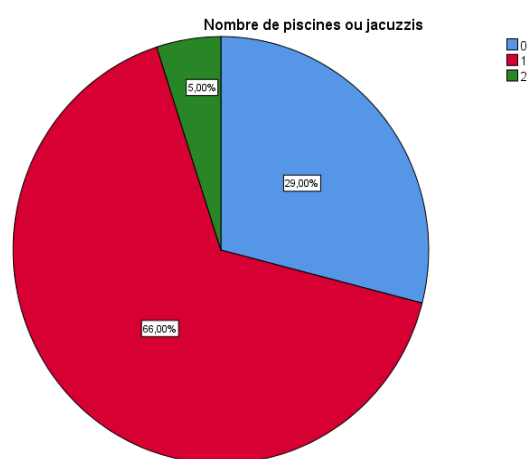
En termes d'architecture intérieure, les résultats du traitement des questionnaires nous montrent que les transformations effectuées tentent de copier le modèle « riad » symbolisant un mode d'hébergement des riches notables de la ville et présentant toutes les commodités du style de vie orientale tant recherché par les touristes. L'espace central est généralement ouvert sur le ciel puisque 80% des RMH disposent d'une cour complètement (44%) ou partiellement (36%) couverte. Les cours intérieures sont des espaces de détente pour les touristes et permettent un contact visuel direct avec le ciel et une prise de plaisir sous les rayons du soleil de Marrakech (présent presque toute l'année). (Graphique 26).



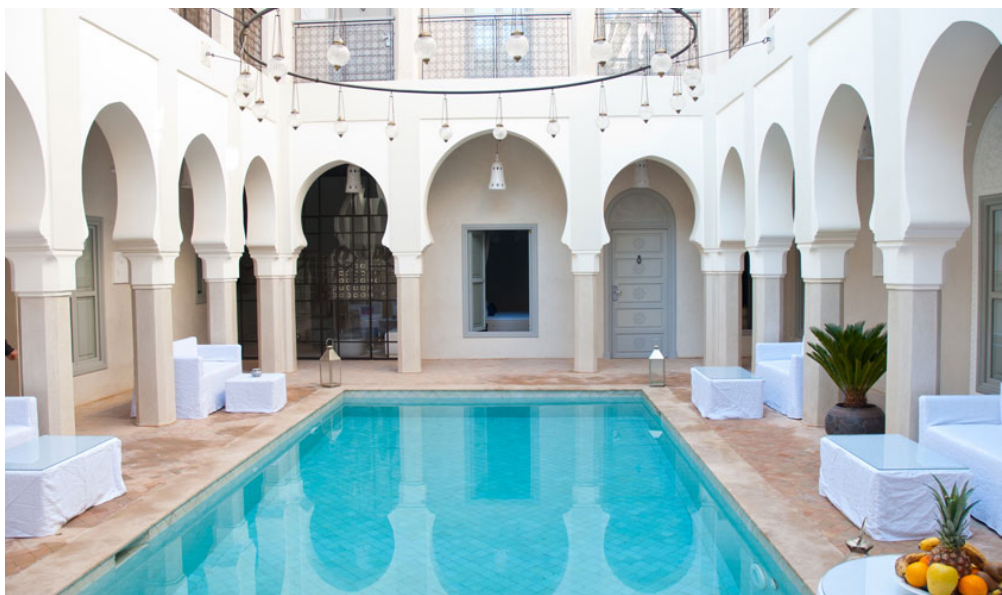
Graphique 26 : couverture du patio par catégorie du RMH.



De plus, le patio est un espace opportun pour l'installation de piscines et/ou de jacuzzis (cas de 71% des RMH). La superficie totale de ces deux éléments architecturaux - complètement nouveaux dans la culture urbaine locale - varie en fonction de la catégorie, l'architecture intérieure et la superficie globale de la structure. Ainsi, 46 % de notre échantillon dispose d'une piscine et/ou jacuzzi de plus de 10 m<sup>2</sup>. La piscine constitue un élément essentiel d'attraction de clients nouveaux. (Graphique 27 et figure 69).



Graphique 27 : Nombre de piscines ou jacuzzis par RMH.



La cour est également exploitée comme un espace de restauration. La restauration locale - faisant partie importante de l'offre touristique- est un élément de distinction pour les RMH. Dans quelques-uns, le produit « restauration » réalise des profits beaucoup plus importants que ceux de l'hébergement (enquête terrain). A ce titre, 100% des RMH1 et 65% des RMH2 de notre échantillon dispose d'un restaurant offrant à 85% une cuisine locale.

En guise d'exemple, Riad *Dar Moha*, à derb Dabachi, est exclusivement réputé pour sa restauration marocaine typique. Ce riad-restaurant dit de « luxe » est créé en 1998 par son chef Moha<sup>222</sup> dans un riad qui était auparavant la résidence de Haj Idder secrétaire du Pacha El Glaoui (jusqu'au début du XXème siècle) avant d'être racheté et réaménagé par le fameux styliste Pierre Balmain<sup>223</sup>. Un des guides touristiques que nous avons interviewés affirme : « *Aujourd'hui, ce bijou de l'architecture marocaine, connu pour son architecture unique et son atmosphère raffinée, est devenu un incontournable lieu de dégustation de la gastronomie.* ». Le riad est doté d'une capacité de 130 personnes, fait travailler plus de 40 employés locaux (figure 70.a) et dispose de divers équipements modernes dont une piscine, une cave vin, un jardin et des chambres d'hôtes (Figure 70.b).



**Figure 70.a:** photo du personnel du Riad dar Moha.  
Source : <https://darmoha.ma> (consulté en juin 2019).

---

<sup>222</sup> Né en 1967 à Marrakech, il est chef de cuisine diplômé de l'école hôtelière de Genève et justifiant d'une expérience professionnelle de quatorze années en Suisse. Selon ce qu'on pourrait lire dans le site <http://www.chefmoha.com> (consulté en juin 2019), il est l'un des premiers chefs à avoir revisité la cuisine marocaine. Aujourd'hui, il est devenu animateur dans plusieurs émissions télévisées spécialisées en cuisine dont l'émission *Top Chef* dans sa version marocaine.

<sup>223</sup> Pierre Balmain, né le 18 mai 1914 à Saint-Jean-de-Maurienne, mort le 29 juin 1982 à Paris, est un couturier français qui créa sa propre maison de couture en 1945 (Örmen, 2012).



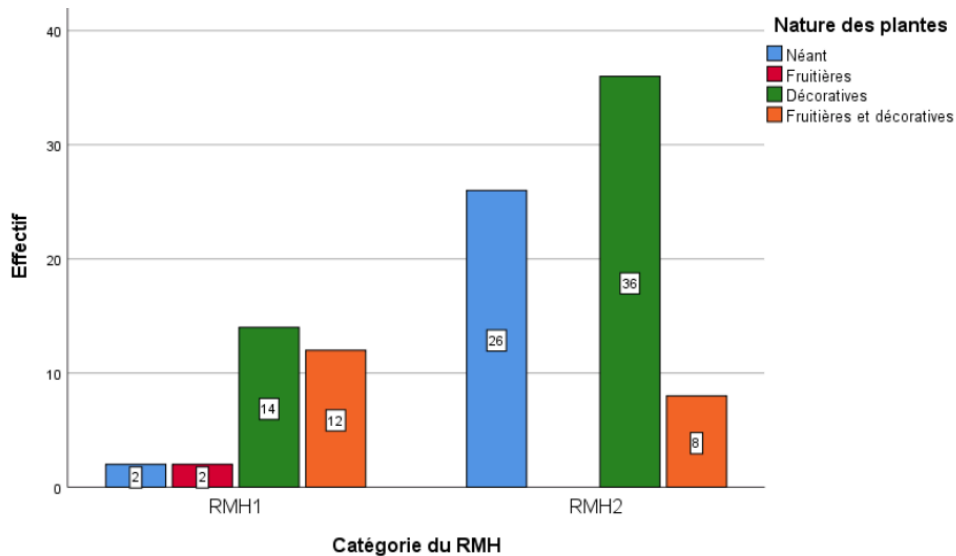
**Figure 70.b** : Riad dar Moha. Chef Moha aux côtés de quelques célébrités mondiales (Cheb Khaled, Elie Semoune, Benzema...).

Source : <https://darmoha.ma> (consulté en juin 2019).

## 2- Le jardin : esprit du riad.

Le « jardin » jouit d'une place centrale dans les aménagements effectués par les propriétaires de RMH. Si pour les RMH1 d'origine « riad » le jardin était d'ores et déjà présent avant la transformation et n'avait nécessité que des aménagements simples, les RMH2 peinent à garantir ce luxe du fait de leurs petites superficies. Cependant on constate une présence forte de différentes décorations en plantes au sein de ces derniers. Dans l'absence de jardin, ce sont de grands pots de fleurs et des jardinières décorées qui embellissent l'espace.

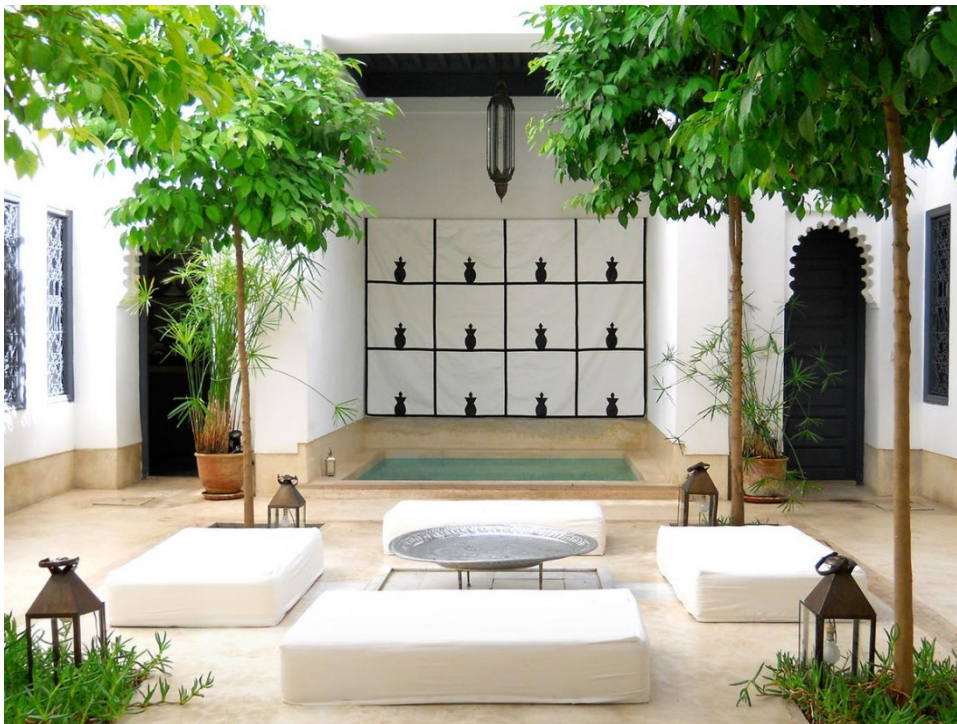
Les jardins des RMH sont ornés de différentes espèces de plantes. Les arbres fruitiers comme les orangers, les oliviers, les citronniers, les grenadiers et les figuiers, qui distinguaient, jadis, la plupart des *riads* et *dars* de la Médina, sont quasi-absents dans les RMH enquêtés (2 RMH/100, graphique 28). A la place des plantes traditionnellement connues au Maroc telles que la menthe, le géranium, le basilic ou le jasmin et qui parfumaient les maisons, ce sont aujourd'hui des plantes décoratives importées de l'étranger (plantes exotiques, aloès, des euphorbes, des agaves, des opuntias, pennisetum...) qui occupent les *bhous*. (Figures 71 et 72).



Graphique 28 : nature des plantes dans le jardin par catégorie du RMH;



**Figure 71** : riad jardin secret de Marrakech (1<sup>re</sup> catégorie).  
Source : <http://riadjardinsecret.com> (Consulté en juin 2019).



**Figure 72** : patio du Riad Dar K (2<sup>ème</sup> catégorie) orné d'orangers de plantes exotiques en pots.

Source : <http://www.riadk.com> (consulté en juin 2019).

Dans quelques RMH, la cour dallée avec fontaine au centre est souvent remplacée par un jardin dont la forme imite celle des *bhous* des anciens *riads* et qui est traversée par deux allées médianes qui découpent l'espace de la cour en quatre parterres égaux. A cet égard, nous pensons que le succès que connaît la villa *Les Jardins de Majorelle* labellisés Maisons des Illustres depuis 2011, a fortement influencé l'agencement et la nature des plantes dans les jardins des RMH.

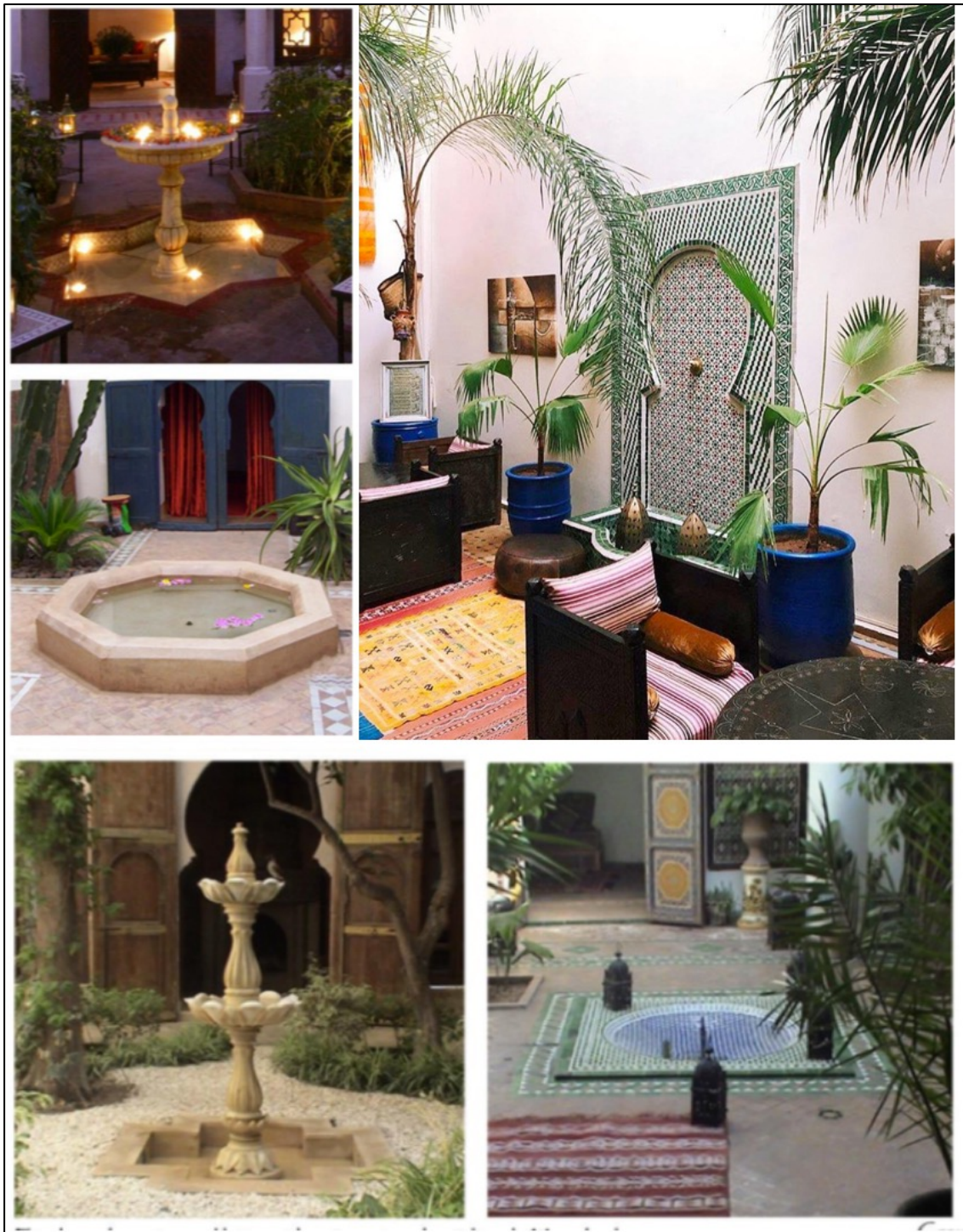
Historiquement, le *bhou* des riches *riads* et des palais était un jardin clos qui jouxte la demeure principale et s'ajoute à la cour centrale de la maison. Il s'agit alors d'un jardin d'agrément de forme, le plus souvent, oblongue dont les petits coins sont occupés par un corps de logis composé d'une pièce précédée d'un portique à trois arcades ou plus. Cette pièce représentait un pavillon d'agrément où le propriétaire et ses invités peuvent s'asseoir et admirer à travers les arcades du portique la perspective splendide du jardin (Wilbaux, 2001).

Dans leur état actuel, les *bhous* sont exploitées comme salle de restaurant ou de réception du RMH. La largeur des allées peut varier entre celle du simple passage d'une seule personne dans les petits RMH2 jusqu'à de plus amples dimensions (comme par exemple, au Riad les Jardins de la Médina où elles atteignent plus de 2 m).

### **3- Éléments décoratifs : fontaines, balustrades, koubbas et manzahs.**

#### **Les fontaines :**

Dans 94% des RMH enquêtés, on retrouve une fontaine adossée à un mur de la cour richement décorée de zelliges et de plâtre sculpté ou une vasque fontaine en marbre au centre de la cour mise en valeur par le sol de céramique aux motifs géométriques polychromes. Ces fontaines restent pour autant à usage décoratif et non fonctionnel puisque toutes les structures sont raccordées au réseau d'eau potable (figure 73).



**Figure 73** : fontaines d'eau ornant les patios de quelques RMH, 2018.

### Les balustrades :

La présence des balustrades dans les RMH n'est pas systématique. Auparavant, elles étaient destinées à protéger les plantes et prévenir les chutes dans les parterres. Dans les RMH, certains sont réalisés en lattes peintes, en fer forgé ou en grilles métalliques avec de petits ornements de bois à la partie supérieure rappelant les balustrades des galeries des maisons (Figure 74). Parfois des berceaux prolongent les barrières au-dessus des allées dont un angle forme une tonnelle (21% des RMH1).

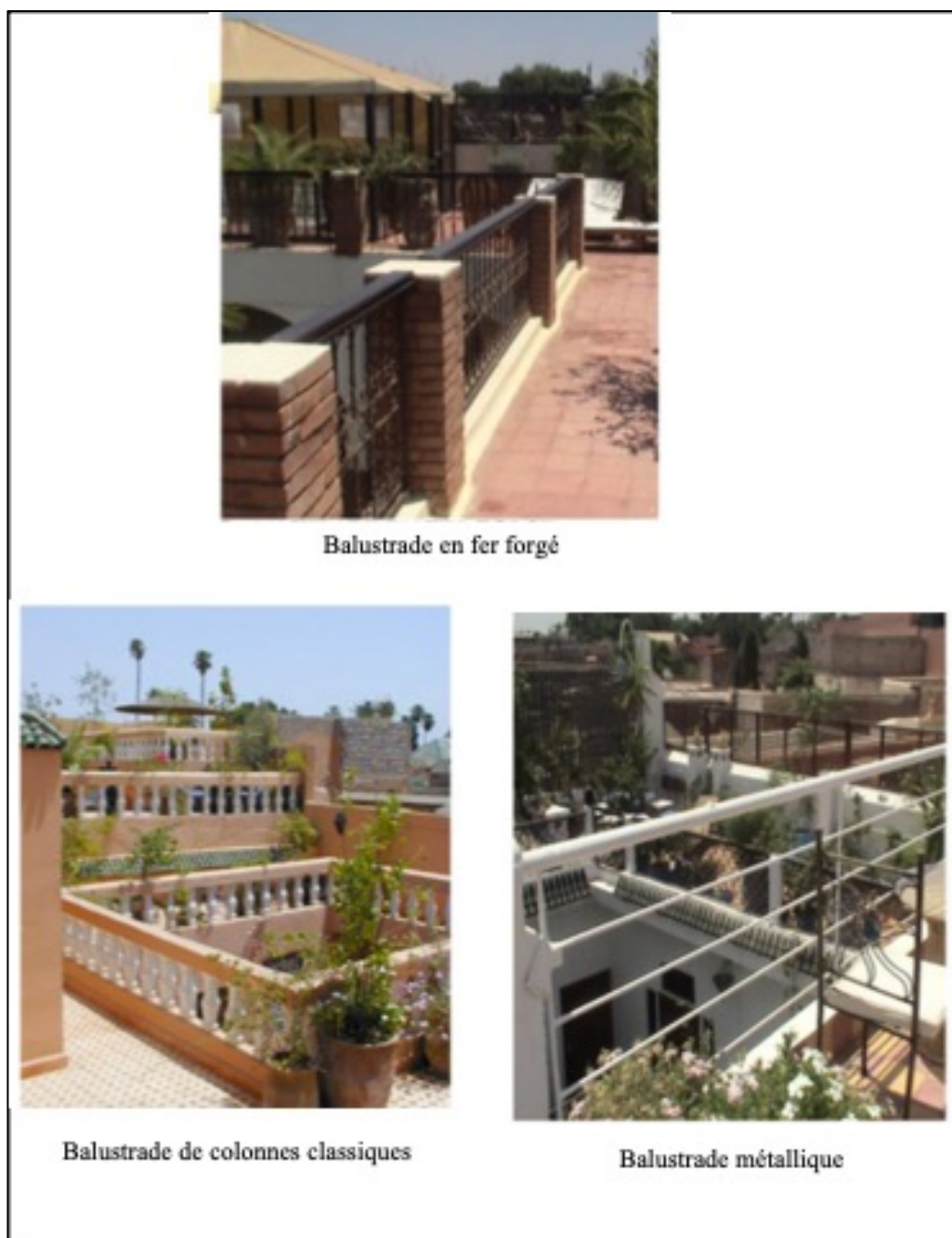


Figure 74 : quelques exemples de balustrades, RMHs Médina ,2018.



### Les galeries et les Manzahs :

Bien avant, la galerie et le *Manzah* des *dars* et *riads* de la Médina offraient les avantages des espaces de repos et de surveillance de par sa vue panoramique (Wilbaux, 2001). Ils permettaient au propriétaire de la maison d'y recevoir des hôtes sans les faire pénétrer dans la demeure familiale. Présentement, pour la majorité des RMH1 et quelques RMH2, les galeries surmontées de coupoles peuvent se présenter selon différents types et plusieurs fonctions et constituent des annexes offrant des services touristiques complémentaires (figure 75).

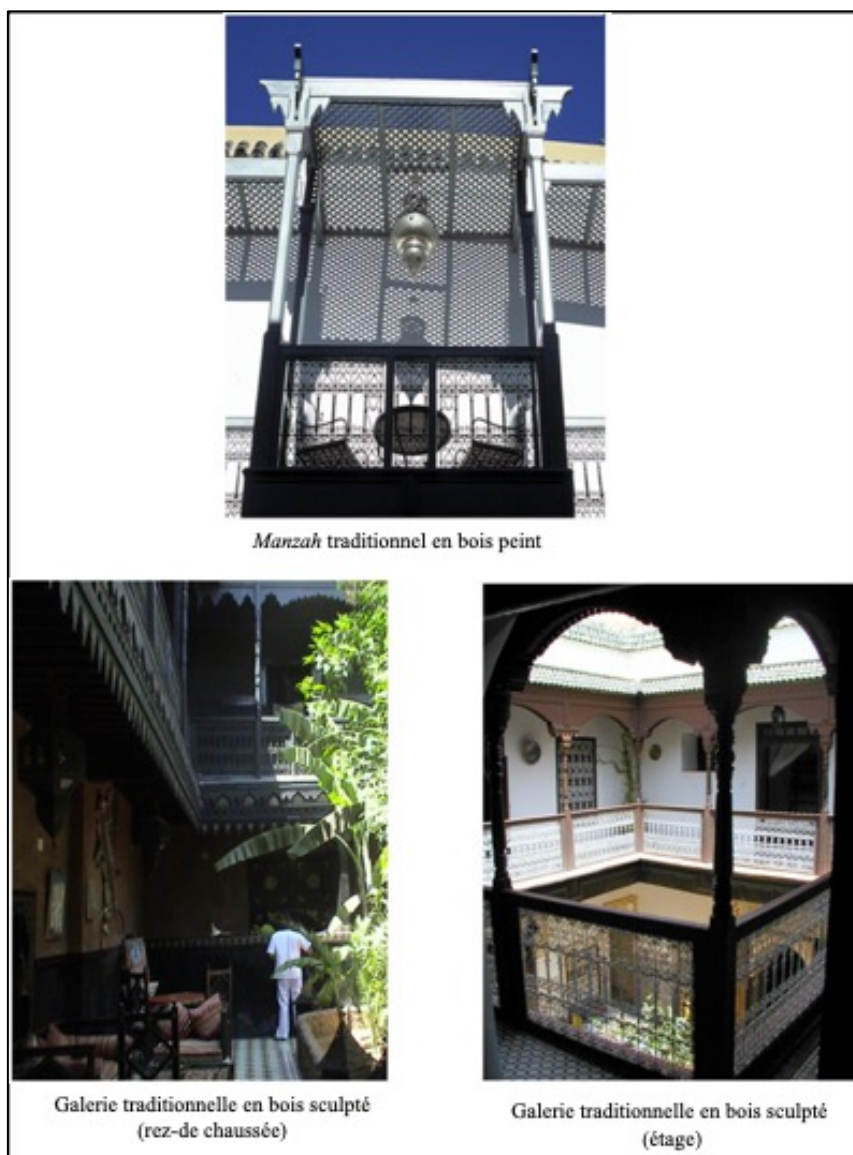


Figure 75 : Exemples de Manzah et galeries de RMh, Médina, 2018.

Dans plusieurs RMH enquêtés (*Riad Isis*, *Riad Jamila*, *Riad Emija* ...) les galeries sont devenues des espaces de bars, d'animation, de bien-être (massage et Yoga) ou des pavillons de plaisance à proximité des piscines. Elles peuvent remplir une autre fonction très particulière comme celle d'abriter un orchestre de musiciens lors des fêtes et des soirées galas. Elles peuvent comporter, également, d'autres petites pièces, un espace-restaurant, un ou deux salons d'apparat situés dans l'axe du jardin pour permettre aux touristes de jouir de la vue et des belles perspectives verdoyantes.

#### 4- Entrées et façades : des éléments neutres et décourageant.

Les façades extérieures des RMH, pareillement aux habitations de la Médina, gardent leurs aspects originels. 94% des façades des RMH sont complètement ou partiellement peints à l'ocre, couleur définissant la ville de Marrakech (appelée aussi « ville ocre » ou « ville rouge »). A l'extérieur, la façade est aveugle, totalement neutre et esthétiquement décourageante, parfois munie en hauteur de plusieurs fenêtres en fer forgé souvent obturées et percées. D'ailleurs, les RMH enquêtés peuvent être composés d'un (56%), de deux (34%) ou même de trois étages (10%) et dépassent largement la hauteur maximale autorisée qui est de moins de dix selon un architecte que nous avons interviewé. (Figure 76).



Façade du Riad *Omri*, Qaâ Bel Machraa, Médina, 2018.



Façade du Riad *Les rêves d'Amélie*, Qasbah,

**Figure 76** : façades des Riad *Omri* et Riad *Les rêves d'Amélie*, Médina, 2018.

Par ailleurs, les façades ne donnent pas généralement une idée sur l'importance du RMH et peuvent détromper le visiteur dans un premier regard. En guise d'exemple, nous avons constaté un contraste assez fort entre les façades simples et neutres du riad *Dar Zilda* (à Qaat Banahid) et la qualité de ses aménagements intérieurs. Globalement, de l'extérieur il est quasiment impossible d'imaginer la richesse des agencements effectués à l'intérieur des RMH (figure 77). Par ailleurs, dans l'absence de pancartes, il est même impossible de différencier entre la porte d'une maison d'habitation normale et celle d'un RMH (figure 78).



**Figure 77** : contraste entre l'entrée et la façade extérieur et l'espace intérieur du RMH *Dar Zelda*, Qaat Banahid, 2018.



Riad Charme d'Orient

Riad Capilau

Riad *Al Mamoune*

**Figure 78** : exemples de portes d'entrée, RMH, Médina, 2018.

## 5- Décoration, revêtement et matériaux de construction :

Les restaurations effectuées sur les RMH sont souvent confiées à des restaurateurs locaux (artisans et architectes). Les murs intérieurs sont recouverts des matériaux considérés comme « somptueux » qui sont la céramique ou le plâtre ciselé. Ces revêtements décoratifs permettent de différencier les RMH1 des RMH2. Les premiers paraissent saturés par le décor et les parois des pièces « nobles » n'échappent à cette luxueuse nécessité de parement. A l'intérieur, les murs sont régulièrement enduits de *tadelakt*<sup>224</sup> de différentes couleurs, de carreaux de mosaïque, de plâtre sculpté ou de bois peint.



**Figure 79** : murs enduits de *tadelakt*, Riad Abracadabra, derb Jamaa Elfna, Médina, 2018.

S'il est vrai que le béton armé est largement présent comme nouveau matériau de construction et de rénovation, nous avons constaté que 54% des RMH disposent encore de murs construits en terre. Nous pensons que cela serait dû à l'impossibilité de démolir quelques murs qui sont souvent partagés avec les maisons mitoyennes.

---

<sup>224</sup> Le *tadelakt* ou *taddelakt* (du berbère *dellek* = masser, froter, polir, aplanir, تَدَلَاكْت, en arabe, prononcé « *tadelakt* ») est un enduit-stuc traditionnel de la culture du Maroc, et de l'artisanat marocain, lisse, doux, imperméable, fongicide, et brillant, à base de chaux de Marrakech, d'eau de chaux, et de savon noir, teinté de pigments colorés, traditionnellement utilisé pour étanchéifier les citernes d'eau, ou en artisanat d'art et arts décoratifs, pour enduire et étanchéifier des fontaine, bassin, piscine, vasque, évier, hammam, salle de bains (douche, baignoire, lavabo...), des sols, murs, toits, et des façades, de riads, ou de palais marocain. Source : <http://stucandtadelakt.fr/tadelakt.html>.

De plus les lois actuelles interdisent formellement l'utilisation de la terre dans la reconstruction et restauration des maisons anciennes (cf. section 1 de ce chapitre).

Le sol de la cour est généralement revêtu de dalles de marbres de différentes couleurs aux joints rehaussées de bandes de carreaux de mosaïques. Entre la cour et le pavillon peut se développer un terreplein dallé au centre duquel l'eau jaillit d'une vaste fontaine, d'un bassin, d'un jacuzzi ou d'une piscine. 68% des sols de RMH2 de notre échantillon sont faits de carreaux *zellij Beldi* qui demeure la forme principale de dallage, tandis que le *tadelakt* est utilisé pour le sol de 26% d'entre eux. Cette matière naturelle apporte une ambiance contemporaine aux RMH et se distingue, selon nos sources, pour sa résistance à l'humidité et au ruissellement de l'eau. Les murs de la cour et des chambres sont recouverts de peintures modernes et généralement identique dans la partie basse faite par des carreaux de mosaïques (zelliges modernes).

Dans la partie haute, on trouve du *Tagguebbast* (plâtre ciselé) couronné par une corniche. La couronne entre la corniche et le plafond peut être en bois peint et la partie médiane du mur entre le zellige et le plâtre est laissé en revêtement, lissée et peinte. Le plâtre sculpté est largement utilisé autour des portes et des fenêtres. Le fer forgé est généralement utilisé pour protéger les fenêtres sur cour et réaliser les balustrades du portique de l'étage. Les motifs décoratifs utilisés dans les revêtements de zelliges et de plâtre ciselé sont géométriques et abstraits.

## **II. Nouvelles fonctionnalités de l'espace domestique :**

Les RMH sont des structures touristiques qui se distinguent par la variété de leurs services. En plus des espaces de réception, de restauration et d'hébergement, ils peuvent disposer d'une ou plusieurs piscines, de jardins plus vastes, d'espaces bien-être, et de bazars. Il s'agit, pour la majorité d'anciens palais, de grands *riads*, ou de plusieurs *dars* regroupés en une seule structure. Dans ce qui suit, nous allons étudier quelques spécificités architecturales et touristiques de l'espace intérieur de ces établissements et proposer un croquis-type de RMH réalisé à la lumière des observations de terrain que nous avons effectuées.

### **1- Du Setwan à la réception :**

L'entrée du RMH est une pièce très importante dont la configuration en chicane

permet de ménager l'intimité visuelle des touristes. Cette pièce que l'on appelait le *Setwan* est un long corridor bordé sur chaque côté de colonnes adossées supportant des arcades qui permet l'accès coudé à la cour. Pour les RMH2, C'est dans cette pièce que la réception est aménagée permettant de recevoir les clients, sans perturber les touristes installés aux bords du jardin ou de la/des piscines.

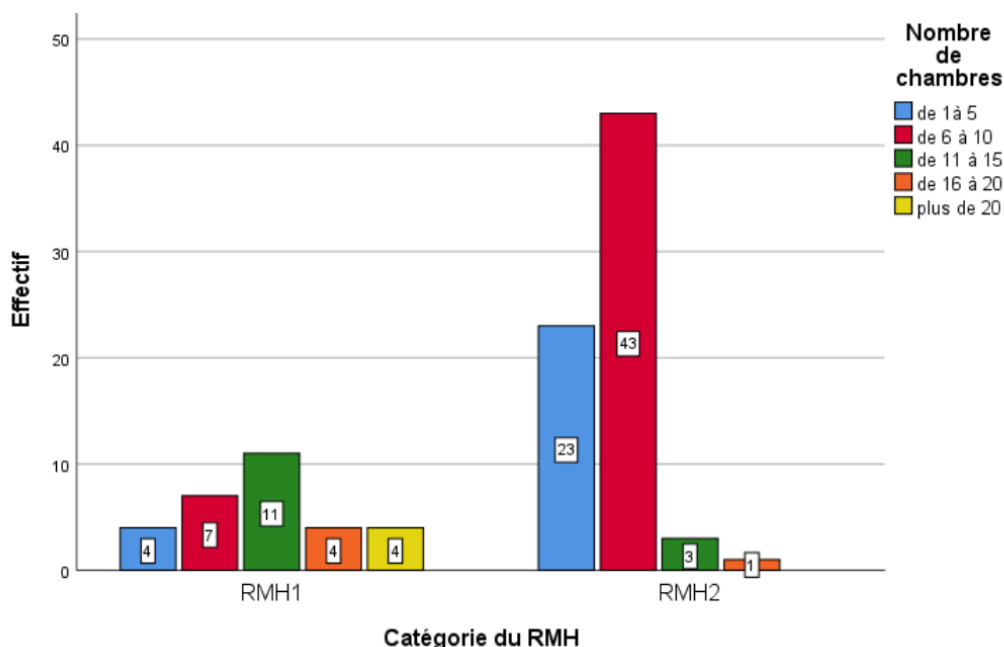
Auparavant, la disposition spatiale du *Setwane*, était importante pour la maison traditionnelle puisqu'elle constituait une espèce de filtre, discret mais efficace entre la vie publique de la rue et la vie domestique de la demeure. Cette distinction est essentielle dans la vie marocaine et le visiteur est toujours ébloui par le contraste existant entre l'extérieur et le caractère qui se dégage de l'intérieur de la maison.

## **2- Chambres et suites**

Les RMH gardent, globalement, la même disposition des pièces qui sont tournées vers l'intérieur. Ils sont édifiés autour de *Wast dar* (patio) de forme régulière, carrée ou rectangulaire, constituant un espace où la lumière est abondante. La cour est généralement entourée sur trois ou quatre côtés d'une galerie couverte de colonnades, sur laquelle s'ouvrent les pièces de séjour au rez-de-chaussée, les chambres et les suites aux étages. Globalement, le *bhou* est meublé de banquettes sur les trois côtés, il sert de lieu de séjour et/ou de restaurant.

Pour le nombre de pièces, 63% des RMH1 enquêtés disposent de 10 chambres et suites alors que 94% des RMH2 ne dépassent pas ce seuil (graphique 29). En effet, les RMH1 affichent une capacité en lits plus importante que celle des RMH2. 60% des RMH1 disposent de plus de 20 lits alors que 96% des RMH2 ont une capacité en lits inférieure à 20 dont 58% ne dépassant pas les 10 lits par structures

Dans les RMH, les pièces sont peu profondes (entre trois et quatre mètres) mais très larges puisque leur plus longue dimension correspond en général à celle du côté de la cour. Généralement, on y pénètre par une porte centrale qui divise la salle en deux parties étroites de part et d'autre, le fond étant occupé par un lit.



**Graphique 29** : Nombre de chambres par RMH

### 3- Des espaces de service et de bien-être :

A l'instar des maisons traditionnelles *marrakchies*, les pièces ne communiquent pas et il faut nécessairement traverser la cour de l'une à l'autre, ce qui rend la présence, l'usage et la signification de la cour extrêmement importante. Les espaces de services – la cuisine, le hammam, la buanderie et le débarras - sont en général du côté de l'entrée, proche de la rue. La pièce principale, la plus grande et en général la plus décorée, se trouve ainsi éloignée de l'entrée de l'espace public. Il représente un accueil ou une salle de restaurant.

Dans les RMH1, la cour est souvent entourée d'un portique dont chaque côté est composé d'arcades. La galerie permet de protéger les chambres du soleil ou de la pluie. Les arcades et les auvents sont des éléments architecturaux qui, en se répétant sur les autres côtés de la cour, renforcent le caractère, central, intérieur et « intime » de la structure. (Figure 80).





**Figure 80** : arcades autour du patio. Riad Kniza, Derb l’hotel, Bab Doukala  
Source : Booking.com<sup>225</sup> (consulté en mars 2019).

La Masriya est une pièce à l’étage qui ne retrouve plus sa place d’avant dans les RMH. Dans les *riads* et les *dars* de la Médina, c’était une pièce située à l’étage, dont l’entrée se faisait par un escalier placé dans le couloir ; une sorte d’appartement privé s’ajoutant à la maison où l’on peut loger les hôtes de passage. Par l’accès d’un escalier discret on pouvait recevoir les amis et les proches dans l’intimité de la vie familiale. Aujourd’hui, elle se présente comme une suite privée, un bar ou une pièce de bien-être aménagée à côté d’un solarium et parfois d’une piscine/jacuzzi mis en place à la terrasse (figure 81).

---

<sup>225</sup> Consulté en décembre 2018.

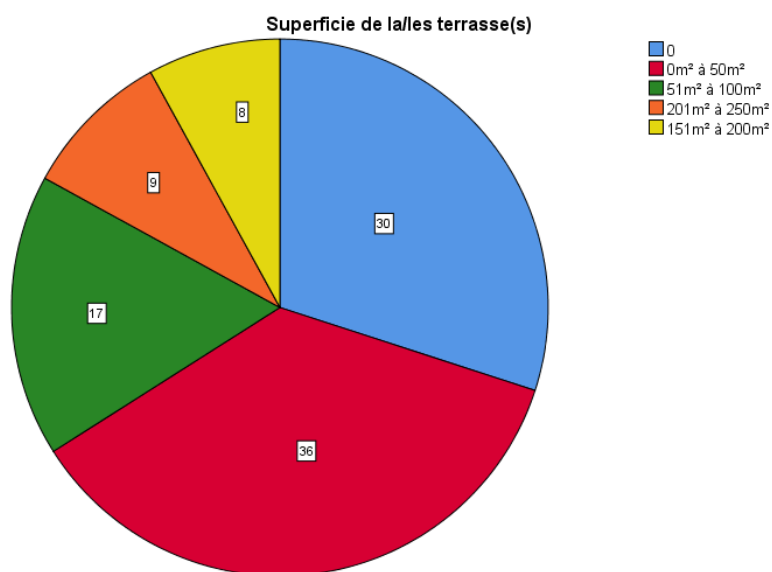


**Figure 81** : une *masrya* réaménagée en espace de bien-être, Riad Idoine, Médina.

Source : [www.riadidoine.com](http://www.riadidoine.com) (consulté en juin 2019).

#### **4- La terrasse : une valeur ajoutée, objet de polémiques.**

De nouvelles fonctions sont attribuées à la terrasse qui s'est trouvée détournée pour d'autres usages répondant aux besoins de la clientèle touristique. Cet espace est exploité sous différentes formes et plusieurs nouvelles pratiques illustrent son succès. Les terrasses sont aménagées en espace de loisir (pistes de danse, de jeux.), de café-bar et/ou restauration et de bien-être. Des soirées galas y sont organisées où les touristes chantent, dansent, s'amuse et se prennent en photos. Dans la quasi-totalité des RMH enquêtés (90%) se trouve une terrasse à niveau unique ou à plusieurs niveaux. Pour les RMH1, la terrasse est relativement grande et représente plus de 25% de la superficie globale (dépassant les 50m<sup>2</sup> dans 80% des RMH 1) (Graphique 30).



**Graphique 30 :** Superficie de la terrasse dans le RMH.

Historiquement, la terrasse dans les habitations de la Médina était un espace propice aux causeries de fin de soirée, et un lieu où les femmes, en cours de journée, suspendaient leurs linges. Avant l'arrivée du tourisme dans les années 1900, les terrasses étaient alignées au même niveau, et permettaient aux femmes de se mettre à l'abri des regards. Elles étaient souvent ceintes de murs élevés pour assurer la discrétion et empêcher que les regards non autorisés ne puissent se porter sur les attraits de la population féminine de lieux.

La terrasse offre également une vue panoramique sur toute la ville et surtout sur les montagnes du Haut Atlas. Avec les constructions d'étages supplémentaires, les habitations de la Médina se trouvent largement dépassées par celles des RMH. L'extension de son usage est souvent dérangeante pour les voisins plus particulièrement lorsqu'elles servent de piscines ou de solariums privés, avec toutes les gênes que cela peut impliquer dans un environnement traditionnel. Cela représente une source d'ennui permanent pour les habitants des quartiers puisqu'ils ne peuvent plus jouir de leurs terrasses comme avant de peur d'être vus, filmés ou pris en photo. De plus, les nuisances sonores causées par les soirées dansantes organisées sur les terrasses troublent la quiétude des habitants et les empêchent de dormir la nuit. En conséquence, plusieurs problèmes de voisinage sont constatés. On assiste là, à la rencontre de deux modes de vie (marocain et occidental) différents et

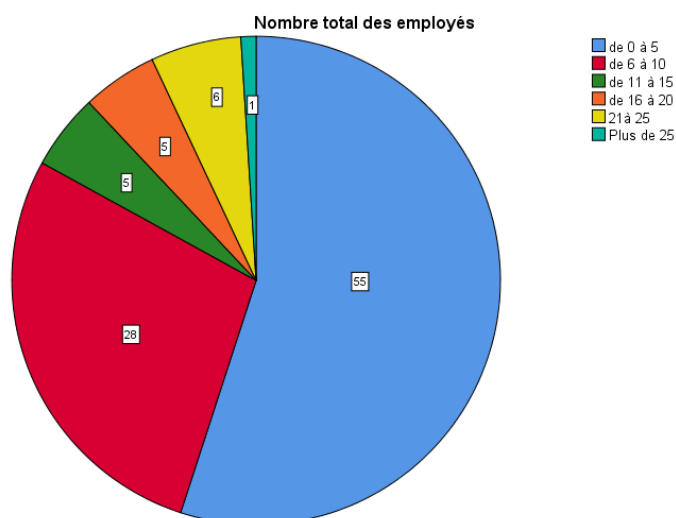
parfois même incompatibles (cf. section 2 du présent chapitre).

### III. Services et formation : quelques impacts socio-économique du RMH.

#### 1- Nombre d'employés :

Le développement des RMH a fortement boosté le rythme de croissance économique à Marrakech et dans la Médina. Ses répercussions positives sur l'emploi des jeunes ne sont plus à démontrer. Selon les chiffres de l'ANAPEC<sup>226</sup>, 45% des opportunités d'emploi dans la ville concernent le secteur Tourisme-Hébergement-Restaurant en 2015 avec une offre de 4097 postes à occuper.

Les RMH, petites structures touristiques avec en moyenne 0,62 employés par chambre selon nos résultats (cf. section 3, chapitre 4), participent à cette dynamique d'emploi et comptent 21 040 employés répartis sur 26 301 chambres déclarées en 2016<sup>227</sup>. A l'échelle de notre échantillon d'enquête 55% des RMH ont un nombre inférieur à cinq employés par structure, 28% en comptent entre six et dix employés et plus de 21 employés sont déclarés dans 7% des RMH (graphique 31). Les employés marocains représentent 68% de l'échantillon.



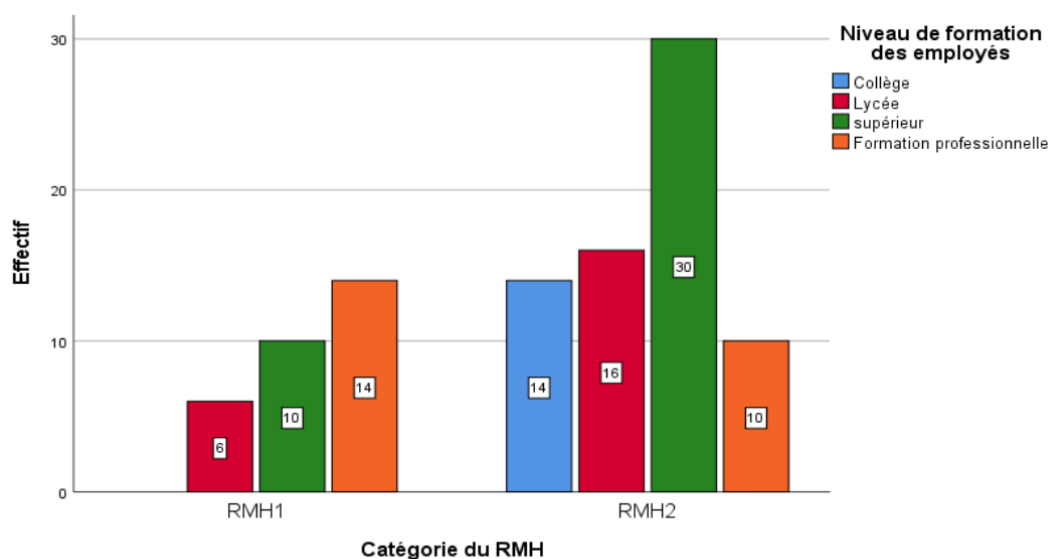
Graphique 31 : nombre total des employés.

<sup>226</sup> Agence Nationale de Promotion de l'Emploi et des Compétences.

<sup>227</sup> Statistiques de la DRTM, 2017.

## 2- Niveau de formation :

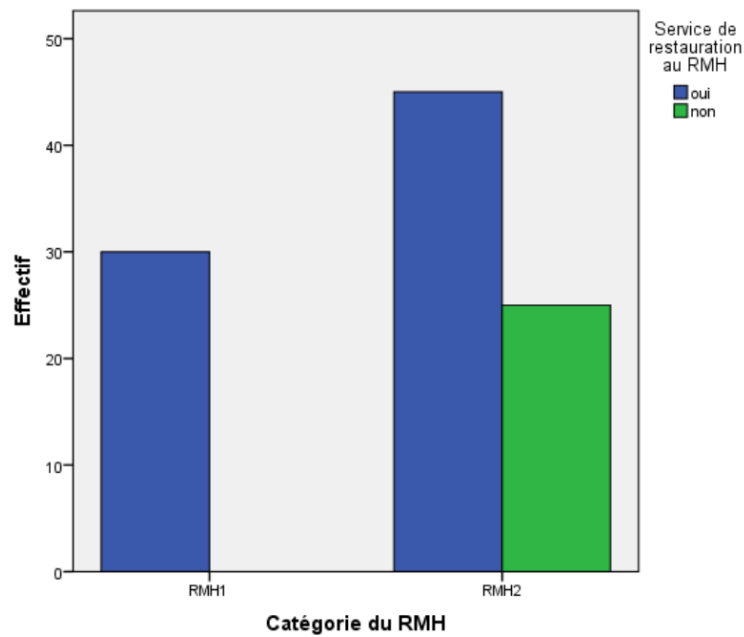
Comme nous l'avons mentionné (cf. section 3, chapitre 4), le niveau et la nature de la qualification des employés en tourisme (exigés par les lois en vigueur), ne sont pas toujours respectés. Le nombre des gérants ayant effectué une formation en tourisme ne dépasse pas les 24% et le reste des employés sont de formation basique n'ayant que rarement un rapport avec le tourisme, l'hébergement ou la restauration. Ainsi, seulement 24% des employés déclarent avoir effectué une formation professionnelle (tous domaines confondus) et 36% ne justifient pas de niveau supérieur au « lycée ». (Graphique 32).



Graphique 32 : niveaux de formation des employés par catégorie du RMH.

## 3- La restauration :

La totalité des RMH1 et 60% des RMH2 enquêtés offrent un service de restauration en pension complète ou en demi-pension et la cuisine marocaine trouvent une grande place dans leurs menus. D'autres cuisines mondiales peuvent être offertes dans certains RMH notamment de première catégorie. (Graphique 33)



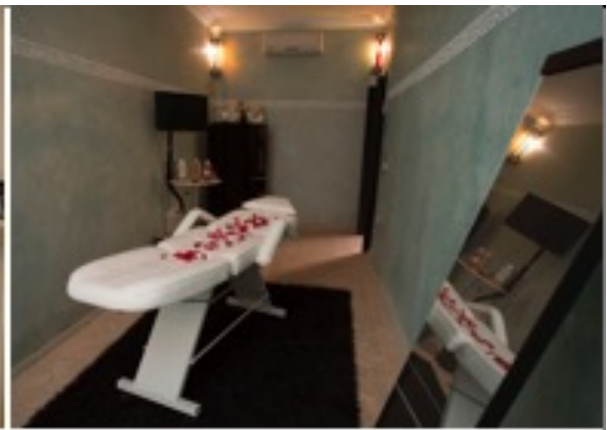
**Graphique 33** : offre de restauration par rapport à la catégorie du RMH.

#### **4- Spa, massage et bien-être**

La majorité des RMH présentent un service « Spa, massage et bien-être » dans leurs locaux (84%) à travers plusieurs formules : hammam, gommage, massages aux produits naturels, beauté, détente, relaxation, etc. Les espaces de détente peuvent être des chambres spécialement équipées pour ce service à la terrasse, autour du patio et/ou près de la piscine. Ces services trouvent beaucoup de succès chez les touristes grâce notamment à leurs petits prix (à partir de 20 euros la séance de massage) (Figure 82).



Riad Samira, El Mouassine.



Riad *La rose du Désert*, Bab Doula.



Riad *Léna*, Riad Laarouss.

**Figure 82** : Spa et message, RMH, Médina, 2018.

Au total, les aménagements effectués dans les RMH enquêtés ne sont pas toujours fait suivant la même logique ni dans le respect du modèle architectural originel des *riads* et les *dars* traditionnelles, d'où la difficulté de proposer un croquis type des RMH. Si la symétrie des pièces organisées autour de la cour trouve toujours place dans les rénovations effectuées, plusieurs éléments architecturaux nouveaux sont introduits. Nous dégageons les synthèses suivantes :

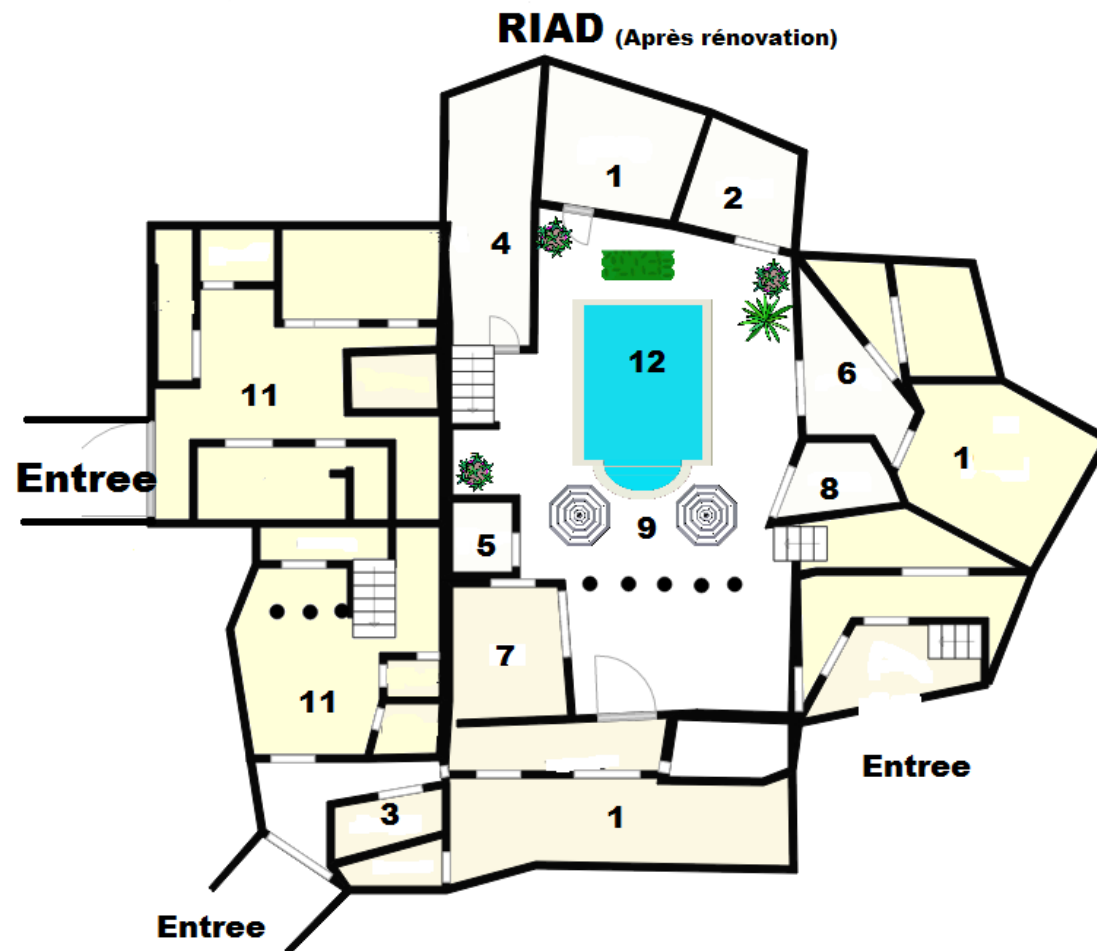
- i. **Pour le jardin** : Il est parfois rasé et transformé en espace de restauration, d'animation ou de bien-être. Dans d'autres cas, les deux allées médianes qui découpent l'espace de la cour en quatre parterres égaux n'existe plus et la superficie du jardin est considérablement réduite pour gagner de l'espace.

- ii. **La fontaine** : Si elle représentait anciennement un point d'eau central entouré de jardins, la fontaine sert maintenant d'élément décoratif. Dans plusieurs RMH, il ne s'agit que de fontaines murales qui coulent dans un bassin intégré à un ancien *bhou* de la maison d'origine. Ce bassin paisible se transforme en jacuzzi pour rafraîchir les occupants aux heures les plus chaudes.
- iii. **Les chambres** : les grandes chambres rectangulaires des *riads* sont morcelées en plusieurs petites chambres carrées.
- iv. **Les espaces de service** (cuisine, salles d'eau, débarras...) occupent généralement les angles de la maison. Dans les RMH1 et certains RMH2, des douches et toilettes individuelles sont improvisées à l'intérieur des chambres. Cela aggrave encore plus les problèmes d'infiltration des eaux imbibant les murs.
- v. **Les escaliers** tournent sur eux-mêmes en s'appuyant sur des maçonneries. Les constructions peuvent dépasser le niveau R+ 3.
- vi. **Hauteur, terrasses et ascenseurs** : au niveau des terrasses, l'arrivée de l'escalier sera parfois prétexte à l'aménagement d'une petite pièce de rangement. Dans quelques cas, des murs périphériques s'élèvent autant pour garantir l'intimité des terrasses que par « respect » pour le voisinage (il suffit de donner un bakchich pour pouvoir rehausser le RMH en dépassant la hauteur légale (moins de 10 m). Selon nos sources, certains propriétaires de RMH ont installé des ascenseurs (comme au Riad Palais *Khum*, à quelques mètres de Dar Al Bacha),
- vii. **Piscines et jacuzzis** : nous avons repéré quelques **piscines** sur les toits, cependant les bassins d'eau et les jacuzzis sont largement présents même dans les petits RMH2.

En conclusion, nous pouvons dire que le manque de réglementation a permis à de nombreux propriétaires d'agir selon leurs propres désir et goût dans la réhabilitation du patrimoine domestique de la Médina, sans respect parfois des principes de conservation du patrimoine et de la sauvegarde de son intégrité historique. A la lumière de nos observations et des résultats quantitatifs obtenus, nous avons imaginé le modèle type de RMH (première catégorie) qui retrace de manière générale l'ensemble de l'espace intérieur et la nouvelle répartition des pièces selon leurs fonctions (croquis 2).



- 1** Pièce d'habitation au Rez de chaussée et 1er étage.
- 2** Bureau au 1er étage.
- 3** Salle de bain traditionnelle (Hamman)
- 4** Salle à manger
- 5** Bibliothèque au 1er étage.
- 6** Cuisine centrale
- 7** Coin Salon.
- 8** Puits.
- 9** Fontaine / Jet d'eau
- 10** Dar avec 2 chambres d'hotes (2eme étage).
- 11** Dar utilisé comme maison d'hotes pour 4 pax max avec cuisine et salle de bain.
- 12** Piscine



Croquis 2 : exemple de croquis d'un RMH1 inspiré des observations de terrain (2017).

## Conclusion du chapitre 5

Les rénovations de maisons traditionnelles de la Médina de Marrakech se développent à l'intérieur d'un cadre culturel et économique spécifique. Les pratiques de réhabilitation mises en œuvre par les nouveaux propriétaires sont l'une des nombreuses manières de s'approprier le patrimoine domestique. S'il est difficile de définir exactement, au sein de cette communauté, un schéma unique de transformation et d'attribution de nouvelles fonctionnalités, il est clair que les aménagements opérés sont dictés par des enjeux purement commerciaux, de confort du touriste, d'attrait affectif et de référence à l'histoire. Force est de constater que la réinvention de l'espace domestique par les nouveaux restaurateurs ne prend pas toujours en compte les spécificités socio-spatiales de la Médina malgré qu'elle soit fondée sur un référentiel culturel marocain et un savoir-faire local.

Néanmoins, cette forme d'appropriation privée de la « maison *marrakchie* » par les étrangers permet, de manière involontaire, de combler l'absence d'un rôle sérieux de l'Etat et d'alléger la pression de la gestion du patrimoine architectural sur les autorités locales. En introduisant un processus de restauration dans lequel l'accent est mis sur le maintien d'une pureté matérielle et visuelle, les rénovateurs étrangers des vieilles maisons de Marrakech, contribuent aussi à répondre aux exigences de l'hospitalité touristique internationale.

Nous avons tenté de mettre en lumière comment des propriétaires étrangers, à travers leurs projets de restauration, réinventent toute une architecture locale en mariant l'aspect traditionnel de ses bâtiments à de nouvelles fonctions d'hébergement touristique. Bien que la restauration des maisons anciennes soit présentée comme authentique dans un discours global dirigé vers un public international cherchant plus de distinction, de nombreux propriétaires étrangers adaptent leurs maisons à l'économie globale du tourisme en modernisant certains traits de décoration locale. Dès lors, ces rénovateurs deviennent des acteurs urbains à part entière et s'imposent comme de nouveaux participants dans l'organisation de la vie urbaine de la ville.

Le tourisme est devenu un acteur central et un fédérateur dans l'organisation spatiale de Marrakech. Du point de vue de l'offre touristique, l'espace historique

de la Médina abrite de nombreux RMH qui ont tendance à monopoliser les habitations dans plusieurs quartiers de la ville. Dès lors, plusieurs ruelles sont devenues exclusivement des lieux d'implantation de ces petites structures touristiques liées à l'hébergement et au bien-être.

Finalement, l'aspect « oriental » qui domine l'imaginaire des visiteurs a engendré une mise en scène qui tourne autour de l'authenticité des lieux et le mode de vie typique faisant référence à la ville arabo-musulmane. En conséquence, la configuration spatiale par le tourisme se caractérise par une approche nettement sélective et les acteurs locaux aménagent, décorent et se mobilisent souvent en réponse à une demande touristique dans des quartiers bien distincts de la Médina.



## Chapitre 6. La Médina *gentrifiée* par le tourisme : de l'ouverture à l'acculturation...

### Introduction

Hormis l'aspect spatial, la Médina de Marrakech est en mutation sociale et démographique sans précédent. Nombreux sont les étrangers qui vivent définitivement en Médina dans une résidence principale ou y séjournent à temps partiel dans une maison secondaire. Le rachat de maisons traditionnelles par des étrangers s'inscrit dans un contexte mondial d'échange de personnes et de pratiques. Ce mouvement a renouvelé le sens donné aux habitations anciennes, aux pratiques sociales ainsi qu'à la cohabitation et au voisinage. De plus, le nombre de touristes désirant séjournier dans un RMH afin de vivre en Médina, ne serait-ce que pour un court séjour, est tout sauf marginal.

Les efforts de la commune pour améliorer la propreté, la sûreté et les infrastructures de base ont largement contribué à la mise en valeur de l'espace urbain public. Cependant, les discours autour du patrimoine domestique dans les quartiers intramuros divergent et s'opposent.

D'une part, les RMH de Marrakech, tels qu'ils sont médiatisés comme hébergements touristiques par les agences de voyages et les sites de réservation hôtelière, sont des lieux aussi modernes que traditionnels représentatifs de l'invention d'un exotisme touristique typique. Il est présenté comme une demeure traditionnelle marocaine et espace domestique privé et intime offrant l'accès à un univers singulier et caché de l'habitant *marrakchi*. Il est aussi perçu comme espace oriental et objet de convoitise où les us et coutumes des autochtones sont observés dans leurs détails les plus fins. Les propositions d'accueil en RMH sont associées à des commentaires et explications présentant les décors, les rituels et le savoir-faire locaux. Ainsi, le mode de vie et la culture de la Médina sont exposés comme accessibles, imitables et appropriables.

D'autre part, derrière ces belles descriptions se cachent une réalité qui n'est pas toujours agréable du moins pour quelques autochtones et défenseurs du patrimoine locaux. La présence des étrangers et des touristes dans les quartiers

intramuros n'est pas toujours la bienvenue et l'engouement pour les maisons traditionnelles et 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 une population locale pauvre et de nouveaux habitants étrangers venant, pour la majorité, investir leur argent. Les espaces et les pratiques sociales sont plus que jamais confrontés à des changements continus suivant des représentations socioculturelles différentes voire opposées. Enfin, l'éviction des autochtones vers de nouveaux quartiers de la ville est souvent liée aux changements fonctionnels opérés, par le tourisme, dans les différents lieux (maisons, quartiers et souks) de la Médina.

Le présent chapitre propose une analyse des récits des acteurs autour de la mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina de Marrakech. Cette analyse s'est imposée pour mieux comprendre les transformations du paysage bâti de la Médina et les nouveaux usages qui lui sont associés. Il s'agit d'examiner les perceptions de différents acteurs ; propriétaires, autochtones, touristes et responsables publics et associatifs. Elle s'est concrétisée par le recours à des observations de terrain et des « entretiens semi-directifs » dont les corpus ont été traités par le logiciel d'analyse lexico-métrique IRAMUTEQ.

Dans ces trois sections, nous chercherons à questionner les regards des différents acteurs et révéler leurs représentations relatives à la mise en tourisme du patrimoine de la Médina comme objet d'étude, au processus de conversion des habitations traditionnelles en RMH et à la vie sociale, l'intégration des étrangers et la cohabitation entre ces derniers et la population locale.

## Section 1 : méthode qualitative et stratégie d'échantillonnage.

Une enquête qualitative de terrain est une recherche qui implique un contact personnel avec les sujets de la recherche (principalement par le biais des entretiens et de l'observation des pratiques sur le terrain). Elle suit une analyse qui vise à comprendre et interpréter les pratiques et les expériences plutôt que de mesurer des variables à l'aide de procédés mathématiques (Paillé, 2007). Pour Pierre Paillé et Alex Mucchielli (2016, p.13) l'enquête est dite « qualitative » dans deux sens : d'abord, dans le sens où les instruments et méthodes utilisés sont conçus pour recueillir des données qualitatives (témoignages, notes de terrain, images, vidéos, etc.) et sont analysées en extrayant le sens plutôt qu'en les transformant en pourcentages ou en statistique ; ensuite l'enquête est aussi dite qualitative puisque l'ensemble du processus est mené d'une manière « naturelle », sans appareils sophistiqués et sans mise en situation, selon une logique proche des personnes, de leurs actions et de leurs témoignages.

Les méthodes qualitatives ont été à l'origine de l'étude des représentations sociales. En 1961, Moscovi a utilisé l'analyse de contenu dans sa recherche fondatrice sur les représentations sociales de la psychanalyse. De son côté, Denise Jodelet (1989) a laissé une large place à l'observation participante et l'approche ethnographique, dans son ouvrage sur les représentations sociales de la folie.

Pour Deslauriers (1991), la méthode qualitative cherche à explorer un phénomène en profondeur, à en comprendre la structure et à identifier le rôle du contexte sur son fonctionnement. C'est une démarche discursive de reformulation, d'explicitation ou de théorisation de témoignages, d'expériences ou de phénomènes. *Elle « ne nécessite ni comptage ni quantification pour être valide et complète [...], même si elle n'exclut pas de telles pratiques. Son résultat n'est, dans son essence, ni une proportion ni une quantité, c'est une qualité, une dimension, une extension, une conceptualisation de l'objet »* Deslauriers (1991).

Dans notre cas, l'enquête qualitative cherche à analyser les représentations sociales des acteurs de la mise en tourisme du patrimoine domestique en Médina de Marrakech. Elle s'est effectuée tout au long d'une investigation qu'on a menée depuis 2016 et qui s'est déroulée sur deux temps principaux ; d'abord pendant la phase d'observation, de reconnaissance et de repérage entamés au tout début de

l'enquête. Il s'agit de témoignages, d'entretiens et de documents audiovisuels collectés et/ou examinés de manière spontanée pour mieux cadrer notre problématique de recherche ; ensuite, c'étaient des entretiens réalisés, des documents audiovisuels transcrits et des témoignages collectés auprès des différents sujets suivant des guides d'entretien et une feuille de route réalisés au préalable.

## **I. Catégorie des sujets**

Nous avons interviewé trois grandes catégories de sujets : la première est composée de propriétaires et/ou gérants des RMH, la deuxième correspond aux autochtones et aux anciens habitants de la Médina (ceux ayant vendu leurs habitations pour aller s'installer dans les quartiers nouveaux à l'extérieur de la Médina), et la troisième est constituée de touristes-clients des RMH, acteurs publics (du tourisme, de l'urbanisme et de la culture), intermédiaires immobiliers, professionnels du tourisme, et acteurs de la société civile.

Le choix de ces sujets d'enquête répond à une stratégie de recherche « idiographique ». Cette stratégie est définie par Ganon (2005) comme un cheminement qui cherche à comprendre un phénomène dans son contexte, plutôt que de chercher à établir des lois générales. L'objectif en est donc l'optimisation de la compréhension d'un phénomène puisqu'elle vise à décrire en profondeur le phénomène et analyser les relations entre l'individuel et le social (Anadon, 2006).

Par ailleurs, procéder à cet échantillonnage d'étude diversifié émane de notre objectif d'étudier les différents contextes social, culturel, économique et politique qui gèrent le rapport aux RMHs en Médina de Marrakech selon des systèmes de valeurs, des visions et des représentations sociales diverses.

Baumart et Ibert (2007) distinguent six critères de recherche qualitative que nous avons adaptés pour notre cas d'étude (tableau 13) :



	Descriptif et application
1- La nature des données :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les données qualitatives se présentent plutôt sous forme de mots plutôt que de chiffres » (Miles et Huberman, 2003, p. 11).</li> <li>- Une analyse approfondie des représentations et pratiques sociales passe par l'étude des narrations qu'en font les sujets.</li> <li>- Une identification des divers éléments qui constituent la représentation sociale en dressant la liste des opinions, croyances ou informations que les membres d'un groupe donné partagent à propos de l'objet. (Moliner et al., 2002, p. 41).</li> </ul>
2- La flexibilité de la recherche.	L'approche qualitative donne au chercheur une grande flexibilité dans sa recherche, lui permettant de modifier ses questions ou son recueil de données à mi-parcours, en fonction des événements « inattendus et dignes d'intérêt ».
3- La nature des données : L'orientation de la recherche.	<p>La recherche en sciences sociales peut se découper en deux grandes orientations : construire, ou tester, un objet théorique (Charreire et Durieux, 2007).</p> <p>L'orientation de la recherche se caractérise par la « construction » d'un nouvel objet théorique, dans la mesure où les représentations des sujets enquêtés constituent un champ neuf.</p>
4- Les caractères objectif et subjectif des résultats.	<p>L'approche qualitative prend en compte à la fois la subjectivité du chercheur et celle des sujets étudiés.</p> <p>Dans notre projet d'étude, la subjectivité des sujets étudiés est un des postulats qui fondent l'étude des représentations.</p> <p>Quant à notre propre subjectivité, en tant que chercheur émane de notre positionnement personnel par rapport à l'objet étudié, en tant que natif et habitant de la ville de Marrakech, ainsi que de notre sensibilité vis-à-vis des discours des sujets étudiés.</p>
5- Le choix des méthodes de collecte des données.	<p>Les techniques de recueil de données appartiennent à un ensemble de méthodes dites « qualitatives » (Moliner et al., 2002, p. 41) ; l'entretien reste l'outil incontournable en analyse des représentations sociales.</p> <p>A ces méthodes qualitatives de recueil des données, on peut rajouter des méthodes d'inspiration plus ethnographique, comme par exemple les observations directe, statique, mobile et participante (cf. chapitre I).</p>
6- Le choix des méthodes d'analyse des données	<p>Des méthodes d'analyse qualitative sont fréquemment utilisées, comme les différentes techniques d'analyse de contenu des entretiens par exemple (catégorisation, codage, interprétation).</p> <p>Pour notre cas, il s'agit de ERAMUTEQ comme logiciel d'analyse textuelle.</p>

**Tableau 13** : les six critères de la recherche qualitative selon Baumart et Ibert (2007) appliqués sur notre cas d'étude.

A travers le processus défini, nous cherchons à étudier les représentations des trois catégories de sujets susmentionnés sur les RMH de la Médina, leur développement et les mutations socio-spatiales qu'ils ont engendrées depuis les années 1990. De manière générale, les représentations sociales permettent aux individus de donner du sens et d'interpréter les divers aspects de la vie quotidienne. Il s'agit d'une activité de construction du sens (Herzlich, 1969), de reconstruction (Abric, 1989), de construction et déconstruction (Gray et al, 1982), de lecture et de décodage (Mannoni, 1998) de la réalité quotidienne.

## **II. Principes méthodologiques de l'enquête quantitative :**

### **1- Étude exploratoire et méthode d'échantillonnage.**

A travers l'étude exploratoire, notre objectif était d'apprécier empiriquement la pertinence sur le terrain des éléments épistémologiques et théoriques étudiés. Pour ce faire, la réflexion des interviewés a été généralement confrontée aux principaux concepts théoriques de notre thèse. Notre étude exploratoire avait plusieurs objectifs : d'abord, elle permet de mieux apprécier l'applicabilité de la recherche sur le terrain ; ensuite, la remise en question des pistes de réflexions adoptées tout au long des différentes phases de notre recherche et enfin, elle sert à enrichir et confirmer les guides d'entretien mis en place en vue d'entamer l'étude empirique confirmatoire.

Dans notre démarche méthodologique exploratoire, nous avons priorisé les habitants de la Médina, les propriétaires des RMH, et les touristes-clients de ces structures d'hébergement. Notre premier constat était que les personnes interviewées possèdent des perceptions différentes mais complémentaires par rapport à l'objet de recherche. Le but des entretiens exploratoires était de sonder les avis des échantillons représentatifs de la population étudiée sur la mise en tourisme des habitations de la Médina et ses répercussions sur les aspects socio-spatiaux.

Pour cela, nous avons adopté la méthode « boule de neige »<sup>228</sup> pour effectuer le choix de l'échantillon final : l'échantillon était constitué à partir d'un nombre

---

<sup>228</sup> Selon Erickson, « l'échantillonnage boule de neige est une méthode d'échantillonnage en chaîne qui s'appuie sur les recommandations des sujets de départ pour générer d'autres participants. » (Bellet, 2002).

limité de sujets (souvent faisant partie de notre réseau personnel) répondant aux caractéristiques voulues ; par la suite d'autres répondants se sont rajoutés à partir de recommandations faites par les premiers.

A l'issue de cette phase exploratoire, nous avons constaté que l'échantillon était insuffisant pour répondre aux besoins de notre étude. Nous avons, donc, été contraints d'étendre notre échantillon de recherche en y intégrant des intermédiaires immobiliers, des acteurs publics, des agents de voyage, des hôteliers et des acteurs de la société civile. Nous avons également étendu la première catégorie (celle des autochtones) en y associant d'anciens habitants de la Médina ayant récemment vendu leurs biens pour aller s'installer dans les quartiers nouveaux situés à l'extérieur des murs de la Médina.

## **2- Catégories des sujets pendant l'étude empirique confirmatoire :**

Un nombre total de 30 entretiens a été effectué avec huit propriétaires et gérants de RMH, huit habitants et anciens habitants de la Médina, six touristes, deux agents immobiliers, un architecte, deux professionnels du tourisme, deux acteurs publics et un acteur associatif. Ils ont duré entre 30 et 60 minutes soit près de 50 heures d'entretiens au total. Ils sont regroupés en trois catégories. Tout d'abord, ont été interviewés huit responsables de trois RMH1 et cinq RMH2 situés dans huit quartiers différents du centre de la Médina (Annexe 3). Il s'agit de quatre Français, deux Marocains, un Belge et un Franco-Marocain dont sept sont de sexe masculin. Ils sont âgés de 40 à 70 ans et sont des gérants-propriétaires (six interviewés), des gérants (1 interviewé) et un gérant en location gérance (un interviewé). Ils vivent tous de manière permanente à Marrakech.

Ensuite, cinq habitants de quartiers intramuros de la Médina et trois anciens habitants la Médina ayant vendu leurs biens pour aller s'installer dans les nouveaux quartiers de Daoudiat (2 personnes) et El Mhamid (1 personne) à l'extérieur des remparts. Il s'agit de sept hommes mariés et une femme célibataire et sont âgés de 30 à 71 ans. Ils exercent des fonctions d'artisan (1 sujet), de technicien (2 personnes), d'instituteur (3 personnes) et de coiffeur (1 personne) en plus d'un retraité.

Enfin, six touristes ont-été interviewés et sont tous clients de RMH situés dans la Médina. Ils sont de nationalités différentes : quatre Français (âgés de 20 à 55 ans), un couple danois (de 50 et 56 ans) et un Belge (de 30 ans). Leur séjour a duré entre deux à trois nuitées dans un RMH1 (cas des Danois) ou des RMH2 (pour les autres touristes).

Nous avons, également, interviewé l'actuelle déléguée de la DRTM<sup>229</sup>, Madame Fadoua Achbali, l'Ex délégué de la DRTM, Monsieur Samir Marzouki, deux agents immobiliers, un architecte, une directrice d'agence de voyage, un guide touristique, le président de l'association *Almunya*, Monsieur Jaafar Kansoussi, qui œuvre pour la valorisation du patrimoine de la Médina. Deux de ces entretiens ont été effectués en Médina alors que le reste est majoritairement réalisé à Guéliz où sont localisés les lieux de travail de nos interviewés.

### **III. La collecte des données par entretien semi-directif :**

Nous avons choisi de procéder par entretien semi-directif, appelé parfois entretien compréhensif, ou entretien approfondi centré. Les nuances existent, mais l'esprit reste le même : un entretien d'une durée relativement longue, s'inspirant d'une base de thèmes à aborder, mais restant très souple et flexible, où l'interaction interviewer-interviewé joue un rôle déterminant.

Comme le rappellent Moliner, Rateau et Cohen-Scali (2002) dans leur ouvrage sur la pratique des études de terrain, « *c'est probablement dans les entretiens individuels que les représentations sont les plus accessibles car c'est là qu'elles jouent pleinement leur rôle* » (p. 25). Ces auteurs rappellent les trois intérêts majeurs du recueil des discours par entretien pour le chercheur en représentations sociales :

- La temporalité : l'entretien permet d'accéder *in vivo* aux représentations sociales d'un groupe, au moment de l'étude.
- Le contrôle : l'entretien donne au chercheur la possibilité d'obtenir des productions discursives de l'interviewé directement utilisables, orientées sur son thème de recherche.

---

<sup>229</sup> Délégation Régionale du Tourisme à Marrakech.

- La singularité : l'entretien permet de collecter des informations personnalisées, où s'expriment des points de vue et des émotions propres à l'individu. C'est la mise en perspective globale des discours qui permettra ensuite, dans un deuxième temps, de retrouver des éléments du contexte social commun (Moliner et al., 2002, p. 52).

### **1- Les étapes du déroulement des entretiens :**

Pour le déroulement des entretiens, nous avons suivi une démarche simple. Concrètement, au début de chaque entretien, nous commençons par l'explication de l'objectif de l'étude et ses intérêts, l'importance des réponses, une présentation sommaire de différents axes de l'entretien, l'usage que nous allons faire des données et la démarche de déroulement de l'entretien.

De surcroît, l'anonymat des réponses a été garanti à chaque acteur et les interviewés avaient la liberté de choisir la date, l'horaire et le lieu. L'idée était de créer toutes les conditions confortables pour le bon déroulement de l'entrevue. De fait, les lieux d'entretien étaient variables.

Pendant les entretiens, les interviewés avaient la liberté de s'exprimer sur les axes proposés. Notre intervention se limitait à orienter les propos vers des éléments manquants. Pour Kaufmann (1996), il faut laisser l'informateur préserver son unité, sa cohérence, tout en l'encourageant aussi à analyser ses tensions internes. Le but était aussi de créer de la connivence, l'envie de parler.

En ce qui concerne la langue de communication, les entretiens se sont déroulés majoritairement soit en arabe soit en français. Néanmoins, dans le cas des touristes danois, l'échange s'est déroulé plutôt en anglais. L'enregistrement des entretiens s'est fait par un enregistreur électronique avec l'accord de chaque acteur. La durée moyenne des entretiens variait entre une demi-heure et une heure. Au cours de l'enquête, chaque axe de la grille appelle de nouvelles informations qui peuvent ou non amener de nouvelles questions. Nous avons veillé à combler activement les zones d'incertitude et atteindre la saturation.

## **2- La grille d'entretien :**

La grille devait permettre à des personnes variées de s'exprimer et de faire part de leurs représentations et leurs expériences. Autrement dit, elle doit refléter l'hétérogénéité culturelle et linguistique de nos informateurs. Jean-Claude Kaufmann (1996) soutient que « la meilleure question n'est pas donnée par la grille : elle est à trouver à partir de ce qui vient d'être dit par l'informateur » (p. 48). En effet, la construction de notre grille d'entretien comporte plusieurs axes sous forme de questions ouvertes. Elle est toutefois souple et retrace l'ensemble des construits introduits dans les hypothèses.

Notre grille d'entretien est composée de trois axes de questions. Le premier axe porte sur le récit de vie et le rapport des répondants à la Médina et au RMH. Nous en déduisons les nationalités des répondants, l'historique de leur installation en Médina et les motivations du choix de l'espace de la Médina et des RMH comme structures d'hébergement touristiques. Une focalisation sera accordée aux stéréotypes avancés par les interviewés et comment ils organisent leurs propres identifications ou inclusions au système de valeurs et croyances de la population locale. Il est aussi question d'observer comment les stéréotypes permettent de gérer les flux incessants d'informations afin de donner un sens à la réalité perçue sur la Médina de Marrakech et sur les RMH.

Ce premier axe est mobilisé également pour comprendre la familiarisation de l'interviewé avec les concepts de patrimoine domestique de la Médina comme patrimoine classé et de la mise en tourisme des habitations anciennes. Il met l'accent sur le degré d'implication des propriétaires, des autochtones et des touristes dans le respect des aspects architecturaux des lieux.

Le deuxième axe s'intéresse à la restauration, la transformation des habitations et l'état des RMH. Il présente des informations sur le processus de reconstruction, de restauration et/ou de réaménagement effectués sur les habitations de la Médina pour les transformer en RMH ainsi que l'état de ces derniers et la qualité de leurs services proposés.

Le dernier axe aborde la vie sociale et l'intégration des étrangers en Médina. Il apporte des éléments de réponse sur les changements de vie sociale, la coexistence sociale entre la population locale et les étrangers en Médina et tente de mettre le point sur le phénomène de la gentrification des quartiers intramuros et ses répercussions sur sa composition démographique et les changements qu'a connu le mode de vie des autochtones *marrakchis*.





## Section 2. Présentation des résultats et analyse lexico-métrique des données collectées.

Cette phase « qualitative » de notre recherche escompte deux types de résultats : descriptif et analytique. D'abord « descriptif » car il s'agit de décrire les expériences de chaque individu de l'échantillon ; ensuite « analytique » dans le sens où elle permet l'étude et l'analyse lexico-métrique des discours (ceux des répondants) autour de la mise en tourisme de la Médina à travers ses habitations. Elle vise principalement à tester la troisième hypothèse - énoncée au début de ce travail - relative aux transformations sociales engendrées par la gentrification des quartiers intramuros et qui stipule que l'installation d'une communauté étrangère, composée de nouveaux propriétaires étrangers et de touristes, aurait redéfini le rapport à l'espace et la vie socioculturelle en Médina et engendré des tensions sociales entre autochtones et étrangers.

Il s'agit d'utiliser l'analyse de contenu des entretiens pour faire l'étude des représentations sociales. Cela passe par une analyse thématique et évaluative (thèmes, opinions, attitudes, stéréotypes...) et une analyse des fréquences de « mots » qui permet de rechercher les ancrages de connaissances et les logiques des discours que nous allons regrouper dans des ensembles. L'objectif est d'identifier les traits communs des groupes, qui partagent les mêmes logiques dans leurs discours, et d'étudier les contextes susceptibles d'influer sur ces logiques.

### I. L'analyse sémantique des discours :

Après avoir constitué le verbatim de tous les entretiens, une analyse lexico-métrique a été réalisée à l'aide du logiciel IRAMUTEQ (version 0.7 alpha 2). Cette analyse est fondée sur la statistique fréquentielle et les proximités entre les mots employés dans le corpus. Elle regroupe, selon Salem (1986), toute une série de méthodes qui permettent d'opérer des réorganisations formelles de la séquence textuelle et des analyses statistiques portant sur le vocabulaire à partir d'une segmentation. Pour Reiner (1993)<sup>230</sup>, l'étude des répétitions dans un discours ouvre

---

<sup>230</sup> Reinert M., « Les "mondes lexicaux" et leur "logique" à travers l'analyse statistique d'un corpus de récits de cauchemars », Langage et société, 66, 1993, pp. 5-39.

à la possibilité de se représenter les courants idéologiques, les zones de conflits, de ruptures, à partir de recouvrements, d'enveloppements ou d'oppositions, ce qui est appelé « les mondes lexicaux » (Mayaffre, 2014, pp.15-32).

L'utilisation de l'Interface IRAMUTEQ pour les analyses multidimensionnelles de textes nécessite la présence d'un corpus spécifiquement codé en format « txt. » de manière à être interprété par le logiciel. Pour notre cas, il s'agit de trois corpus : le premier « PRO.RMH » (relatif à la première catégorie d'enquêtés) concerne les propriétaires locaux et étrangers des RMH et se compose de 5941 occurrences et 1367 formes différentes. Le deuxième corpus (relatif à la deuxième catégorie d'enquêtés) appartient aux habitants et anciens habitants de la Médina « HAB.MED » et est constitué de 2533 occurrences et 731 formes. Le troisième « TRS.PRO » (celui de la troisième catégorie d'enquêtés) appartenant à la catégorie des touristes et acteurs locaux est constitué de 2290 occurrences et 825 formes.

L'analyse par IRAMUTEQ est automatique et part de la fréquence des termes utilisés en déstructurant le texte originel et en le réorganisant suite aux occurrences des termes, pour aboutir à un classement qui fournit des informations générales (Ratinaud et Marchand, 2012). Nous avons saisi les données organisées selon les trois corpus et le logiciel a effectué une analyse automatique qui déstructure le texte initial et le réorganise grâce à la répétition et à la succession des mots, pour donner un classement lexico-métrique.

Le corpus global des trois catégories d'enquêtés « ENS.ENT » (Ensemble des Entretien) se compose de 10764 occurrences et de 2923 formes différentes. Les fonctions de statistiques textuelles (relevés et comptages) ont permis de mettre en évidence la fréquence des termes employés par ordre décroissant. Les résultats sont basés sur des outils de visualisation proposés par le logiciel qui offre la possibilité de montrer les grands thèmes traités, qui sont représentés par les formes actives du corpus<sup>231</sup>. Ainsi, cet outil d'analyse permet d'extraire des classes de sens, constituées

---

<sup>231</sup> Par défaut, les formes actives dans le logiciel représentent tous les mots, sauf : les adjectifs, les adverbes, les conjonctions, les onomatopées, les pronoms démonstratifs, les pronoms indéfinis, les pronoms personnels, les pronoms possessifs, les pronoms relatifs, les prépositions, les verbes supplémentaires comme (avoir, croire, devoir,

par les mots les plus significatifs et les classes obtenues représentent les idées et les thèmes dominants du corpus.

Dans cette logique, les corpus finaux des données textuelles ont permis de mettre en avant les termes les plus occurrents par ordre décroissant. Méthodiquement le logiciel IRAMUTEQ a fait une étude statistique de la fréquence et distribution des mots dans le corpus (Reinert, 1983)<sup>232</sup> pour extraire des classes sémantiques représentant les thèmes dominants du corpus. En d'autres termes, il a classé le contenu du corpus en rubriques, pas en cherchant le sens du texte, mais plutôt en déterminant comment les éléments qui composent le corpus sont organisés (Reinert, 1990).

## **II. Propriétaires de riads-maisons d'hôtes : des représentations diverses face à des attentes multiples.**

Trois groupes de questions ont-été posés aux propriétaires interrogés. Le premier s'articule autour des récits de vie et du rapport à la Médina (annexe 3). Il s'agit de plusieurs questions qui cherchent, d'un côté, à dévoiler la raison pour laquelle l'interviewé a choisi d'investir dans un RMH, son niveau de satisfaction de cette expérience, son avis sur les procédures de création d'un RMH, les critères du choix de son RMH, et s'il avait fait appel à une agence intermédiaire ou un *semsar* pour l'acheter et/ou le réaménager. D'un autre côté, nous avons voulu savoir ce que lui représente la Médina en général, ce qu'il pense de son dynamisme touristique, quel serait d'après lui l'impact de ce dernier sur le patrimoine bâti et comment il voit le niveau d'entretien des quartiers et des maisons anciennes.

Le deuxième groupe de questions concerne la restauration et la transformation des habitations et l'état des RMH. Nous avons, ainsi, posé quelques questions afin de savoir si le propriétaire a restauré, rénové ou réaménagé son RMH, s'il a totalement ou partiellement détruit l'habitation originelle, s'il a fait lui-même les travaux ou plutôt il a opté pour un spécialiste, si son RMH garde son style marocain, quel était le coût de l'achat et des travaux effectués dans son RMH et s'il pense que

---

dire, faire, falloir, pouvoir, savoir, vouloir).

<sup>232</sup> Cité par Damon Mayaffre, 2014, pp.15-32)

le phénomène des RMH est bénéfique pour la sauvegarde des habitations de la médina ?

Le dernier groupe de questions cherche à étudier les représentations des propriétaires autour de la vie sociale et l'intégration des étrangers dans la médina. Nous avons cherché à savoir depuis quand le répondant vit dans la Médina et s'il s'est bien intégré dans son univers social ou non, quel rapport il entretient avec ses voisins, s'il pense que les activités des RMH nuisent à la vie des voisins, s'il a des problèmes de voisinage, ce qu'il pense de la vie sociale dans la Médina et comment il fait face aux problèmes de sécurité, de saleté, et de mobilité qu'on retrouve dans quelques-uns de ses quartiers.

### **1- Le « riad » comme acronyme de RMH : lieu d'habitation et de travail.**

Le traitement des réponses collectées nous permet dans une première étape d'effectuer une représentation graphique en mode « nuage de mots » qui affiche des termes associés au corpus étudié sous forme d'un nuage (graphique 34). La forme des mots est proportionnelle selon le nombre d'occurrences et les mots les plus cités sont plus pertinents au niveau de la forme et la place (la taille des formes dans le graphique donne une indication sur l'importance de leurs fréquences dans le contenu des réponses collectées).

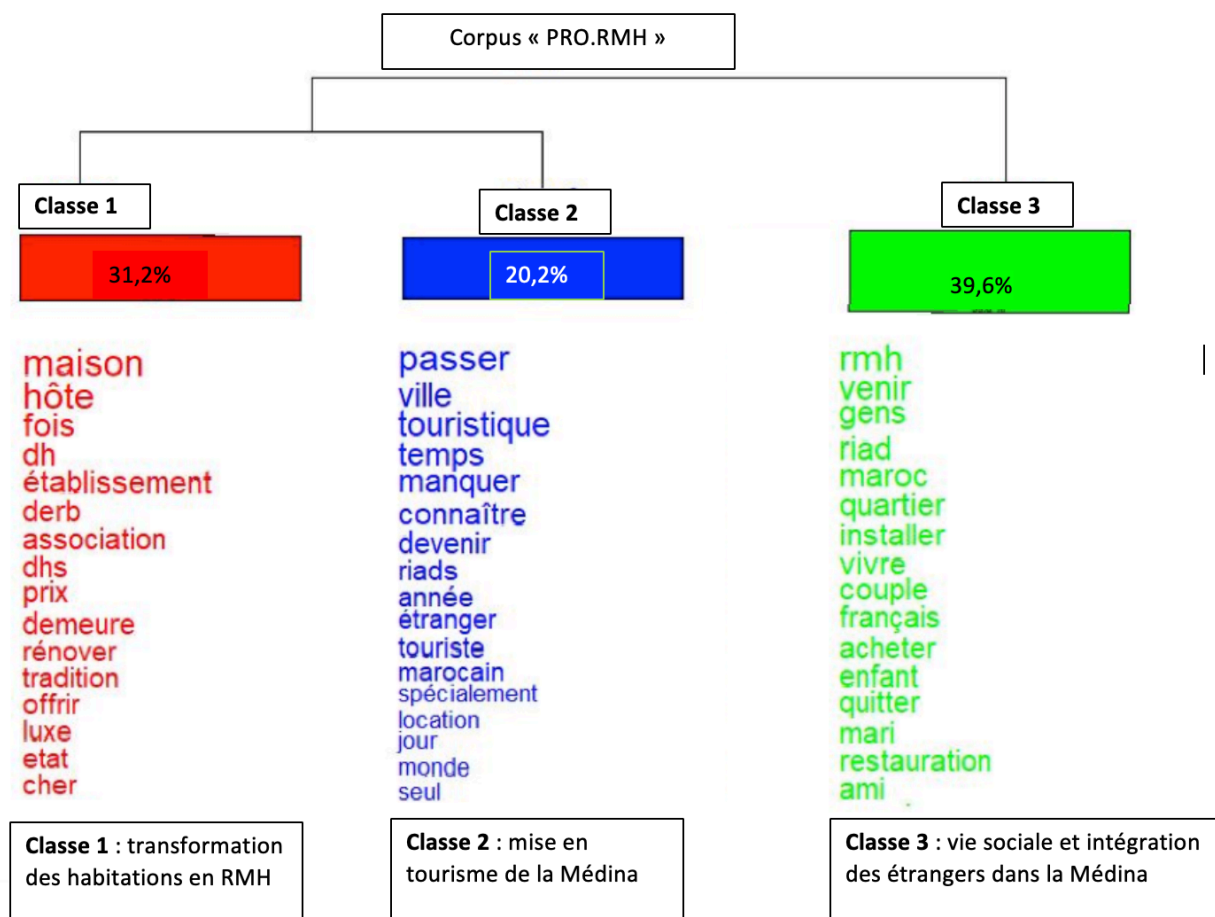


dont une partie vit dans le RMH et qui peuvent être originaires de la Médina (habitants ayant transformé leurs habitations familiales en RMH), des autres quartiers de Marrakech ou encore de toutes les villes marocaines.

D'autre part, l'analyse de la fréquence des termes au niveau du corpus « PRO.RMH » met en avant le groupement de certains termes peu visibles, mais qui donnent un sens à notre enquête. Ainsi, les mots « venir, acheter, vendre, installer, vivre, travailler » décrivent le processus d'installation des Européens dans la Médina comme investisseurs étrangers et les termes « maison, dar, demeure, patio, chambre, suite, quartier, derb » s'articulent autour des habitations et font allusion aux restaurations et transformations faites sur les *riads* et les *dars* de la Médina. Enfin les termes « touriste, client, hôte, gérant, étranger, France » donnent une idée sur la nouvelle fonction attribuée aux habitations de la Médina devenues des RMH. La fréquence du mot « France » appuie l'idée selon laquelle les Français sont les principaux *gentrificateurs*.

## **2- Des restaurations à la recherche du « luxe » touristique.**

La représentation des réponses des propriétaires (corpus « PRO.RMH ») permet de dresser une classification des termes, construite sur la base d'une analyse factorielle des correspondances (graphique 35). Ces résultats mettent en évidence deux mondes lexicaux différents. Le premier est constitué de deux sous-branches qui représentent la classe 1 (transformation des habitations en RMH) avec 31,2 % des formes et la classe 2 (mise en tourisme de la Médina) avec 20,2 % des formes, tandis que le deuxième est représenté par la branche 3 (classe 3 : vie sociale et intégration des étrangers dans la Médina) avec 39,6 % des formes



**Graphique 35 :** Représentation en Dendrogramme des réponses des propriétaires de RMH (Corpus « PRO.RMH »).

En guise d'interprétation, pour le premier groupe lexical de la classe 1 et 2 nous retenons huit « variables » très présentes dans la représentation graphique des discours des propriétaires interrogés : « maison », « hôte », « prix », « rénover », « luxe », « tradition » (classe 1), « touristique » et « monde » (classe 2). La mise en relation des ces termes permet de dire que les propriétaires, dont le discours ici est articulé autour du processus de transformation des maisons traditionnelles en maison d'hôtes et la mise en tourisme de la médina, accordent une attention particulière à la recherche du « luxe » (touristique) dans les rénovations qu'ils effectuent tout en prêtant une attention à l'aspect traditionnel des demeures. Les RMH peuvent être ainsi définis comme des établissements touristiques proposant un hébergement touristique de luxe dans un cadre architectural traditionnel. De plus, pour nos interviewés la mise en tourisme de la Médina est fortement liée à l'installation des

étrangers dans les *riads* et dans les habitations traditionnelles (par extension). D'autre part, les deux variables « prix » et « cher » laissent comprendre que la mise en tourisme des maisons traditionnelles a fait croître les prix des biens immobiliers dans la Médina.

Lors de la rénovation, les propriétaires interrogés semblent être attentifs à l'aspect traditionnel et au respect des formes architecturales anciennes des maisons. Tous ont assuré que cette tâche a été confiée à des *mâalems* et des artisans locaux comme le prouve le passage suivant extrait de notre entretien avec un propriétaire français :

*« L'architecture actuelle de mon riad en restauration remonte aux premières années du 20ème siècle. J'insiste sur le volet artisanal de ces restaurations puisque les maçons, les plâtriers et les peintres travaillent à la main avec des techniques traditionnelles. Je considère que ce côté manuel et artisanal et artistique perdu en Europe est très recherché par mes clients ».*

La majorité des propriétaires de notre échantillon assurent qu'ils se sont occupés eux-mêmes de gérer les travaux de restauration, qu'ils n'ont pas eu de recours à des agences immobilières ou de restauration et qu'ils ont dû contacter directement les *mâalems*-maçons par le biais d'amis ou de voisins :

*« Nous avons gardé l'aspect traditionnel du dar tout en réaménageant la cuisine, l'entrée, et les pièces et les escaliers. Au rez-de-chassée nous avons transformé une des pièces en cabinet de réception et le petit coin jardin du patio est remplacé en petite piscine de 6m<sup>2</sup> ». Un propriétaire belge.*

*« Ce lieu était une ruine qui aspirait quelque chose. On sentait derrière une longue histoire. On a essayé (en tant qu'historien) de la reconstituer en faisant parler les gens du quartier et spécialement les personnes âgées qui avaient déjà une connaissance de notre parente qui vivait ici à Riad Zitoune Lakdime. C'est d'ailleurs grâce à eux que nous avons pu contacter le mâalem qui a fait les travaux ». Une enseignante française en retraite – propriétaire d'un RMH.*



Quant à la troisième classe, nous avons constaté - dans l'analyse des réponses des propriétaires aux questions relatives à l'intégration des étrangers dans le mode de vie sociale - une forte récurrence des variables suivantes : « gens », « quartier », « français », « ami », « couple » et « mari ». Ainsi, les quartiers de la Médina sont perçus comme des espaces propices pour la vie de famille : « *Mon mari et moi adorons Marrakech, dit une propriétaire française. Une fois ici je me suis trouvé avec beaucoup d'activités. Mes enfants sont inscrits dans une école française (Lycée Victor HUGO à Guéliz). C'est ce qui m'a gardé ici* ».

Dans ce sens, nous soulignons qu'à l'exception d'un seul propriétaire enquêté (de nationalité française), tous les autres vivent avec leurs familles à Marrakech (dont trois en Médina) : « *Je suis tout de suite tombée sous le charme de ce lieu magique et j'ai décidé avec mon mari de ne plus le quitter. C'est petit à petit qu'on a décidé de le transformer en RMH, uniquement pour pouvoir y financer les travaux d'entretien.*», dit un propriétaire français.

Le RMH est doté d'une double fonction pour la moitié de notre échantillon; une fonction résidentielle et une fonction commerciale. Dès lors, c'est un lieu de rencontre sociale par excellence où les propriétaires vivent en voisinage avec les autochtones et en échange permanent avec leur clientèle cosmopolite. Pour nos interviewés – dont sept n'ont jamais exercé de métier d'hôtellerie ou de tourisme auparavant - il s'agit d'une expérience humaine très appréciée. Un de nos propriétaire déclare :

« *L'emplacement du Riad au cœur de la Médina m'a facilité l'intégration dans la communauté locale, je me sens vraiment comme originaire de Marrakech... Le Riad est un lieu de résidence pour moi, il est aussi un lieu de rencontre avec la clientèle visiteuse et mon entourage (les locaux)....* », un propriétaire belge.

Nos interviewés étrangers affirment qu'ils vivent sans aucun souci au sein des quartiers. Ils se sont tous faits plusieurs amis marocains qu'ils visitent et rencontrent régulièrement :

*« J'adore la cuisine marocaine. Mes voisins sont sympathiques et j'adore le contact avec la population locale. Les commerçants sont très supers et je n'ai qu'à téléphoner pour qu'ils me livrent à domicile. JE SUIS AU PARADIS ICI. »*, dit le propriétaire belge.

### **III. Habitants et ex-habitants de la Médina : entre partisans et opposants.**

Tout comme pour les propriétaires des RMH, nous avons réparti les questions adressées aux habitants et ex-habitants de la médina en trois grands groupes. Pour le cas des habitants de la médina, les premières questions, s'articulant autour des récits de vie et du rapport à la Médina (annexe 3), ont pour objectif de savoir depuis combien de temps l'interviewé habite dans sa maison actuelle, ce qu'il pense de la Médina et du développement du tourisme dans ses quartiers, s'il habite dans un quartier abritant des RMH et s'il compte déménager dans l'un des quartiers nouveaux de la ville. Pour le cas des ex-habitants, ces questions cherchent à monter depuis quand le répondant a déménagé de son habitation originelle dans la Médina, combien de temps il y avait vécu, pourquoi il l'a quittée et quel est son ressenti par rapport à son état actuel.

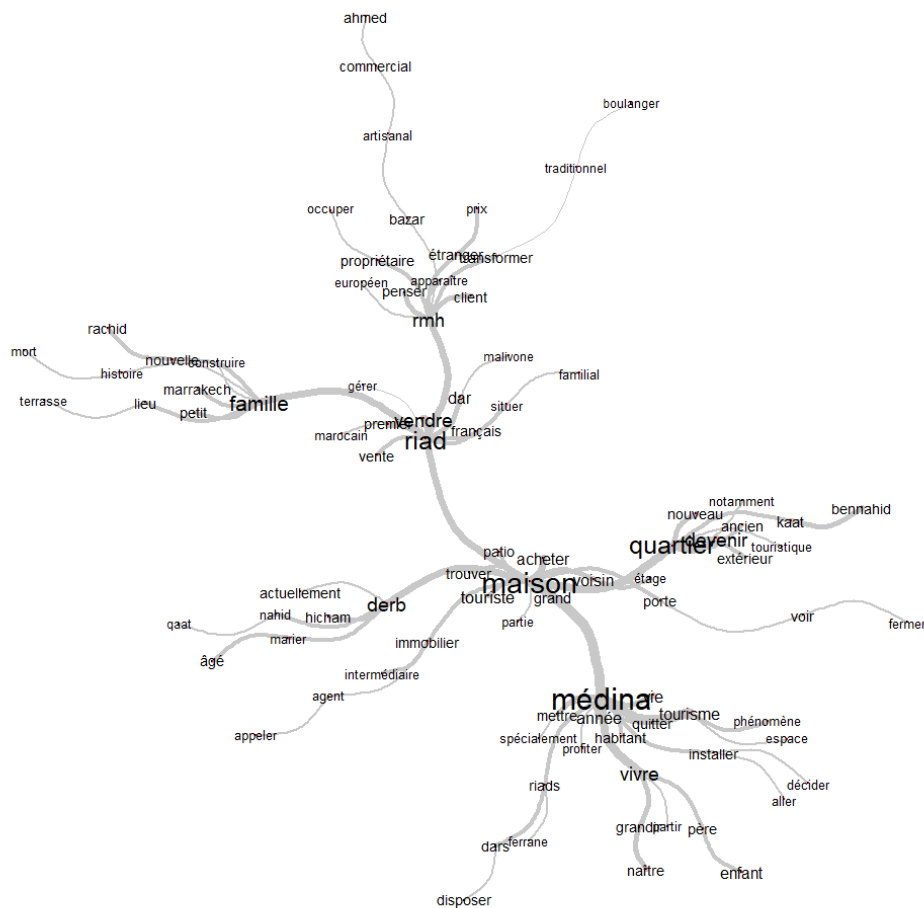
A travers le deuxième groupe de questions, concernant la restauration et la transformation des habitations et l'état des RMH, nous avons cherché à identifier si le répondant a opéré des travaux de reconstruction ou de restauration sur sa demeure, (si oui) si ces travaux étaient inspirés des modèles de restauration effectués dans les RMH, si son habitation a gardé son style architectural ancien, quel serait son prix estimé sur le marché et s'il ne compte pas la transformer en RMH (et pourquoi).

Enfin, le dernier groupe de questions, ayant pour objet d'étudier les représentations des habitations autour de la vie sociale et l'intégration des étrangers dans la médina, nous a permis de montrer comment l'interviewé a vécu l'apparition des premiers riads-maisons d'hôtes dans les quartiers de la médina, s'il croise de manière permanente des touristes ou des nouveaux propriétaires étrangers dans son quartier, si sa vie professionnelle dépend directement ou indirectement du tourisme

et des RMH, s'il considère que la présence des touristes est une source de nuisance pour lui et pour sa famille et quels sont les rapports qu' il entretient avec ses voisins étrangers.

### 1- Des discours nostalgiques autour de l'appartenance à l'espace de la médina.

Nous avons représenté les réponses collectées (corpus HAB.MED) sous forme d'un arbre de similitude (graphique 36). Ce dernier est composé de noyaux, d'attaches/arêtes, de nœuds qui font les intersections entre les différents termes et les communautés lexicales fréquentes dans les discours des habitants et ex-habitants de la Médina.



**Graphique 36 :** représentation en arbre de similitude des discours des habitants et ex-habitants de la Médina

Dans ce graphique, indiquant la proximité entre les termes co-occurents, on peut voir que le mot « maison » constitue le terme central dégagé du corpus. Ce dernier est associé à tous les mots du graphique et donne ensuite naissance à deux autres noyaux de mots qui sont « Médina » et « riad ». Autour de ces noyaux se forment d'autres connexions lexicales donnant lieu à des communautés sémantiques différentes : « tourisme, voisin, acheter, patio » pour "maison", « vivre, naître, enfant, grandir, quitter » pour « médina » et « RMH, famille, client, touriste, vendre, propriétaire, traditionnel, terrasse » pour "riad" :

Cette analyse de similitude permet à chaque élément d'avoir une place précise dans l'arborescence. Ainsi, les termes « derb » et « quartier » apparaissent dans une position plus représentative par rapport aux autres petits groupes connectés à « maison ». Par contre, les termes « famille » et « RMH » semblent fonctionner comme mots générateurs de thesaurus<sup>233</sup> dans le corpus en étant connectés à « riad ».

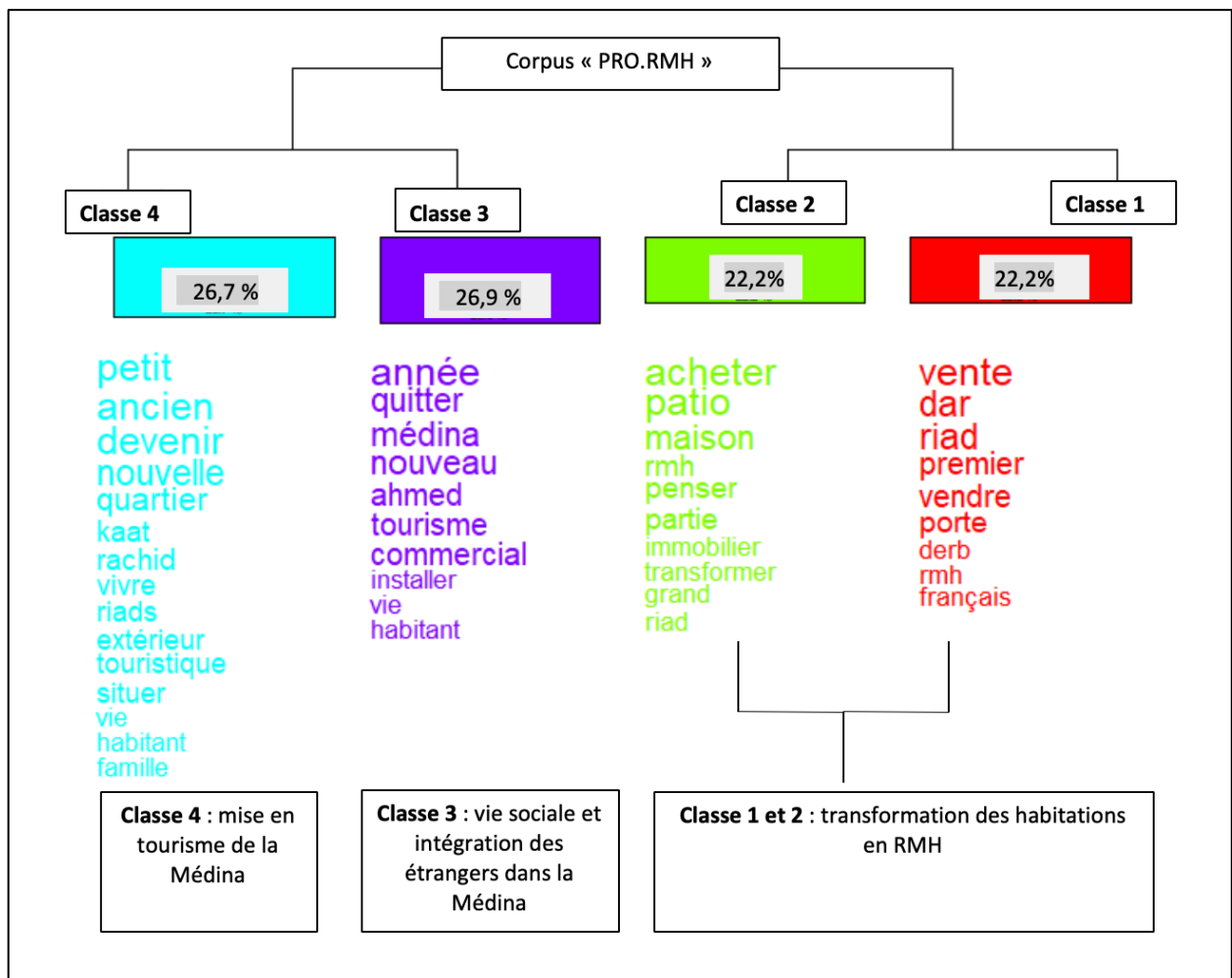
Le positionnement et la forme des termes « Médina », « maison » et « famille » au niveau du graphique reflètent leur importance dans le discours des enquêtés. Les mots « maison, Médina, riad » font référence aux espaces d'appartenance et de vie des habitants et ex-habitants de la médina. La connexion de « riad » aux termes « famille, enfant, vivre, vie, devenir, année » indique les changements de vie sociale générés par le développement des RMH. Ce changement est dû à la mutation de l'espace des *houmas* et des *derbs* qui sont devenus un lieu de commerce et de tourisme. D'ailleurs, la concentration des termes « Tourisme, touriste, étrangers, voisin, transformer, quitter » autour de « médina » décrit la relation de cause à effet entre l'avènement du tourisme et le changement du mode de vie des habitants du fait qu'une grande partie des ex-habitants affirment avoir quitté la Médina à cause de ce phénomène et exprime un sentiment de nostalgie vis-à-vis de leurs maisons et quartiers d'enfance.

---

<sup>233</sup> Liste de termes munies d'un ensemble de relations avec les autres termes.

## 2- Ruelles privatisées et terrasses surélevées : entre indignation des habitants et absence des autorités.

La représentation des classes du corpus des entretiens « PRO.RMH », effectués avec les habitants et les anciens habitants de la Médina, permet de réaliser une classification des termes sur la base d'une analyse factorielle des correspondances. Ces résultats mettent en évidence les trois axes de recherche : transformation des habitations en RMH, mise en tourisme de la Médina et vie sociale et cohabitation avec les étrangers. (graphique 37).



**Graphique 37** : Représentation en dendrogramme des discours des habitants et ex-habitants de la médina (corpus « HAB.MED »).

Nous avons obtenu deux branches principales appartenant à deux mondes lexicaux différents. Les deux sous-branches qui composent les classes 1 et 2 avec 44,4% de formes sont relatives aux rénovations effectuées dans le RMH alors que les classes 3 et 4 avec 53,6% de formes représentent concerne la vie sociale et la cohabitation (classe 3) et la mise en tourisme de la Médina (classe 4).

Les classes 1 et 2 du graphique font surgir les variables principales suivantes : « vente », « achat », « dar », « riad » et « français » (classe 1) et « acheter », « patio », « maison », « rmh » et « transformer » (classe 2). La mise en relation des termes « rmh » et « français » de la classe 1 pourrait confirmer, encore une fois, le constat selon lequel les Français sont les premiers étrangers à avoir acheté et transformé des *dars* et *riads* anciens et qu'ils sont les acteurs pionniers de ce mouvement. De plus, si on connecte les termes « penser », « transformer » et « grand » avec « français », nous pourrions dire que les opérations de construction et d'appropriation (agrandissement) de l'espace domestique de la Médina se fait suivant une logique beaucoup plus occidentale que locale.

Dans ce sens, nous avons souligné, lors de la réalisation et l'analyse des entretiens, que les habitants et ex-habitants interviewés pointent du doigt l'absence d'un rôle sérieux des autorités locales dans le contrôle et le suivi des opérations de reconstruction et/ou de rénovation des maisons traditionnelles devenues RMH. Pour eux, ces travaux sont pensés et réalisés suivant une vision touristique et occidentale qui ne respecte pas toujours l'aspect historique et culturelle des quartiers ; les nouveaux propriétaires ont très vite compris qu'il suffit de donner un bakchich au *moqadem* et/ou au technicien contrôleur de la commune pour pouvoir appliquer toutes les modifications nécessaires afin d'adapter la maison à l'activité d'hébergement touristique telle qu'ils la voient. Ainsi pour un de nos interviewés :

*« Les nouveaux investisseurs dans les riads profitent de l'anarchie et du manque de contrôle que connaît le domaine de l'hébergement touristique dans la Médina. Ils en font ce qu'ils veulent et il en y a même qui ne paient pas leurs personnels ».*

A titre d'exemple, les RMH construits sur plusieurs étages déplaisent à une bonne majorité des interviewés. En cherchant à augmenter la capacité de leurs RMH en chambres, les propriétaires n'hésitent pas à rajouter des étages à leurs bâtiments.

En effet, ces derniers dépassent souvent les niveaux des maisons à patio voisines dont les propriétaires n'ont pas toujours les moyens d'effectuer les mêmes constructions. Cela crée des problèmes d'aération et d'ensoleillement dans ces maisons puisque les patios ont toujours assuré cette fonction vu l'absence de fenêtres donnant sur les ruelles. De plus, les terrasses installées sur une hauteur élevée empêchent celles des voisins de satisfaire leur rôle historique :

*« De la terrasse de ma maison, il n'est plus possible pour moi de voir les montagnes du haut Atlas qui ornaient le paysage. Les RMHs autour, construits sur plusieurs étages, constituent un obstacle visuel pour moi et ma famille. Les terrasses voisines sont devenues lieu de fête, de soirées et de prise de photos par les touristes. Cela est un dépassement des lois. C'est aussi un manque de respect des mœurs de la population locale qui font de la pudeur et du respect de l'intimité familiale une des valeurs fondamentales », un des habitants du quartier Kaat Benahid (figure 83).*



**Figure 83** : photo prise chez notre interviewé à Qaat Benahid où on voit la terrasse surélevée d'un RMH voisin. Septembre 2018.

Dans les classes 3 et 4 du graphique 40 relatives à la mise en tourisme et la vie sociale dans la Médina, nous retenons les variables principales suivantes : « ancien, nouvelle, quartier, extérieur, touristique » (classe 4) et « année, quitter, médina, tourisme, commerciale, installer » (classe 3). Ainsi, la fréquence des termes « nouvelle », « nouveau » et « année » (classes 1 et 2) permet de dire que la Médina change d'aspect au fil des années et qu'elle n'est plus considérée de la même manière par ses habitants et ex-habitants. Par ailleurs, la connexion des termes « installer », « quitter », « quartier » et « extérieur » pourrait appuyer l'hypothèse qui dit que l'installation des étrangers et des RMH dans les quartiers anciens a poussé une partie de la population à quitter ses habitations pour aller dans les nouveaux quartiers de la ville.

Parallèlement, le départ des familles à l'extérieur de la médina est justifié par le processus de spéculation et de hausse de prix des biens immobiliers. Ainsi, les propriétaires changent de manière continue puisque le RMH peut être vendu plusieurs fois en peu d'années. De plus, ces structures sont mises en location, en gérance ou en location-gérance par leurs propriétaires et à chaque fois des rénovations nouvelles sont apportées. Pour illustrer ce constat, nous citons les propos suivants :

*« La majorité des nouveaux propriétaires profitent de leurs réseaux personnels ou professionnels dans leur pays d'origine soit pour revendre leurs biens soit pour envoyer des touristes en faisant penser qu'il s'agit de leurs connaissances. Ces riads peuvent être donc vendus et revendus 4 à 5 fois mais toujours entre des Européens ».* Un des habitants de derb Charqaoua.

Une des conséquences de la mise en tourisme de la Médina est bien la privatisation de quelques *derbs* intramuros. Dans une dizaine de ruelles, les étrangers ayant acheté toute une série de maisons mitoyennes décident d'y interdire l'accès à toutes personnes n'étant pas clients ou partenaires. Ainsi, des portes en fer forgé sont installées à l'entrée de quelques *derbs* interdisant les autochtones d'y pénétrer (figure



84). En parlant de *derb* Al Aaker au quartier Kaat Ban Nahid, un des habitants signale que :

*« Actuellement, ce derb est devenu complètement inaccessible pour les habitants du quartier de Kaat Bennahid. Pour cause, toutes ses maisons ont été achetées progressivement, dans les années 1990 et 2000 par une étrangère « juive » qui a décidé de fermer le derb avec une porte de fer forgé en vue de sécuriser le passage de ses clients-touristes ». Un des habitants de Kaat Ben Nahid.*



**Figure 84** : deux exemples de ruelles privatisées et exclusivement occupées par des RMH, Derb Charquaoa et Der Laaker, septembre 2018.

#### **IV. Analyse et discussion des entretiens avec les touristes, professionnels et acteurs locaux :**

Après avoir interviewé les propriétaires de RMH et es habitants et ex-habitants de la Médina, il était obligatoire de questionner quelques touristes clients des RMH, des professionnels du tourisme et de l'urbanisme et des acteurs locaux (autorités et société civile) afin d'avoir une vision plus complète sur les dynamiques et les enjeux de la mise en tourisme du patrimoine domestique de Marrakech.

Suivant la même répartition de questions (trois groupes de questions comme pour les PRO.RMH et les HAB.MED), le premier groupe de questions, relatif au récit de vie et au rapport à la médina et au RMH, cherche de manière générale à identifier la nationalité, l'âge, la fonction et le niveau d'études du répondant, son lieu d'hébergement et la durée de son séjour (pour les touristes), pourquoi le touriste opte pour Marrakech comme destination touristique et pour le RMH comme type d'hébergement, ce que le touriste visite dans la Médina, quels sont ses pratiques et ses activités, comment le répondant trouve les espaces de la Médina, et s'il pense que les touristes sont satisfaits de leurs séjours.

La deuxième partie des questions, concernant la restauration et la transformation des habitations et l'état des RMH, vise en générale à savoir comment l'interviewé voit les restaurations faites au niveau des RMH, ce qu'il pense de la qualité de leurs équipements et de leur Rapport qualité-prix, s'il voit que ces restaurations respectent l'esprit patrimonial et historique de la Médina, quel est son rôle (de par sa fonction) dans la planification, le suivi et le contrôle des opérations de restauration (cette question est adressée principalement à un architecte, deux agents immobiliers et deux agents de l'autorité locale) et s'il pense que le RMH est un facteur de promotion urbaine de la Médina ou plutôt une menace à son patrimoine domestique.

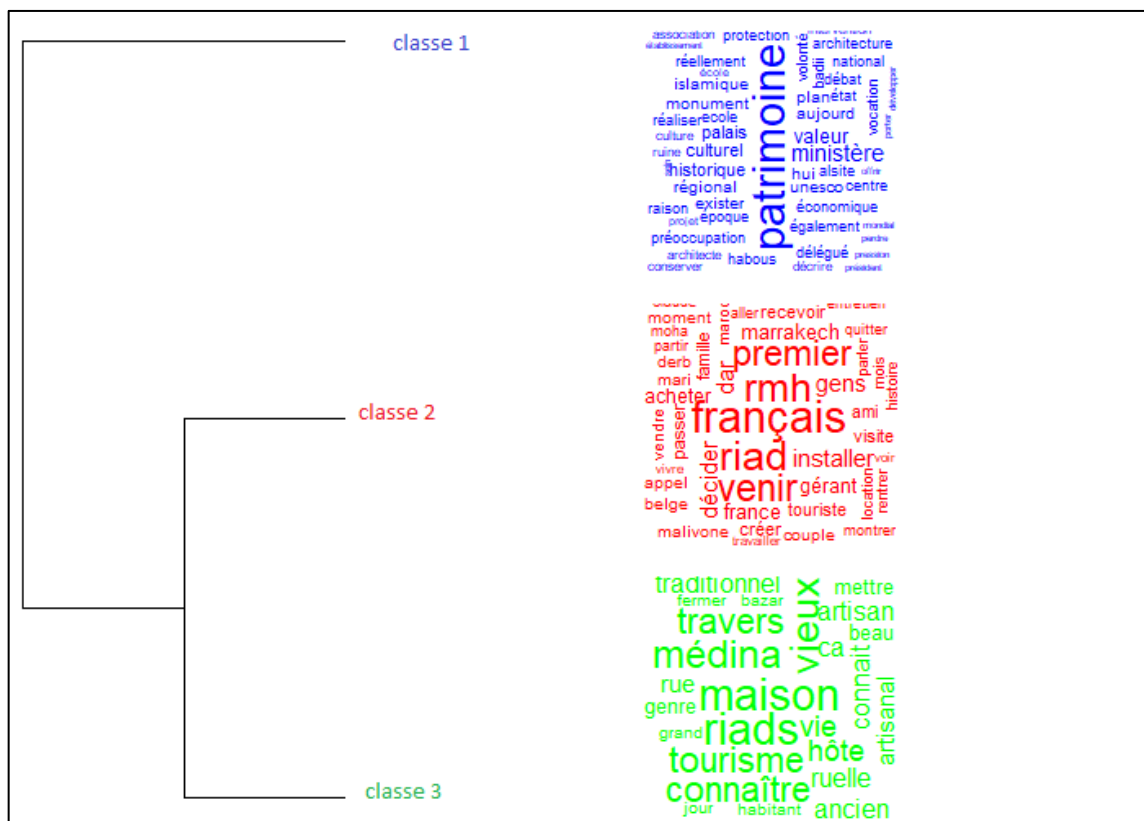
Dans la troisième partie des questions, en rapport avec la vie sociale et l'intégration des étrangers dans la médina, nous avons voulu montrer comment l'interviewé voit la vie sociale dans la médina, quels types de rapport le touriste entretient-il avec les habitants de la médina, si le touriste sente bienveillance de la part des habitants (pour touriste), si la présence des touristes dans les quartiers intramuros perturbe la vie sociale des habitants et ce qu'il pense de la sécurité dans la médina.

Après le traitement et l'analyse des réponses de la troisième catégorie d'enquêtés, nous avons privilégié une représentation des classes (corpus «TRS.PRO») selon la méthode Reinert afin de faciliter le repérage des familles de mots les plus fréquentes (graphique 38). Il s'agit des discours énoncés par des touristes séjournant dans des RMH, des acteurs publics, des professionnels du tourisme, d'architecture et de la société civile. Le graphique montre trois classes de mots qui représentent les trois axes de notre grille d'entretien :

Classe 1 (zone bleue) : mise en tourisme du patrimoine bâti la Médina.

Classe 2 (zone rouge) : reconstruction et restauration des habitations transformées en RMH.

Classe 3 (zone verte) : vie sociale en Médina et intégration des étrangers.



**Graphique 38** : analyse des réponses des touristes, des professionnels et des acteurs locaux (corpus « TRS.PRO »).

Les éléments présents dans le graphique 42 rendent visible différentes connexions et associations de mots et établissent des liaisons sémantiques hiérarchisées des plus importantes au moins importantes. Dans la zone bleue, le terme

« patrimoine » est lié à plusieurs familles de mots comme « valeur, culturel, islamique » qui définissent le cadre socio-culturel de la Médina ; « palais, école, Badii » qui représentent les sites patrimoniaux et les monuments historiques ; et enfin « Habous<sup>234</sup>, culture, UNESCO » faisant référence aux instances locales et internationales chargées de sauvegarder et d'entretenir le patrimoine culturel de la Médina. Notons que, dans le discours des interviewés, le terme patrimoine et souvent attaché à l'architecture de la Médina. Il s'agit bien ici du « « patrimoine bâti » de la Médina de Marrakech.

Au niveau de la zone rouge le terme « français » semble être le plus dominant dans les propos recueillis. En le connectant aux termes « premier, rmh, installer, gérant » de la même zone, il ressort que les Français le principal acteur de l'implantation des RMH dans la Médina. Les termes « riad, acheter, vendre, créer » désignent le processus de vente et d'achat des riads transformés en RMH.

Dans la zone verte relative à la classe 3, les mots « vie, beau, tourisme, connaître, habitant, traditionnel » sont liés à « maison, riads et médina » et cela peut signifier que la vie sociale dans la Médina est étroitement liée à son espace rationnel (rue, dar et riad) comme étant un lieu caractérisé par sa beauté architecturale (« beau ») et permettant rencontre et échange. Par ailleurs, l'artisanat comme activité de production commerciale et comme attraction touristique revient souvent dans le discours des répondants (termes « artisan, bazar, artisanat »).

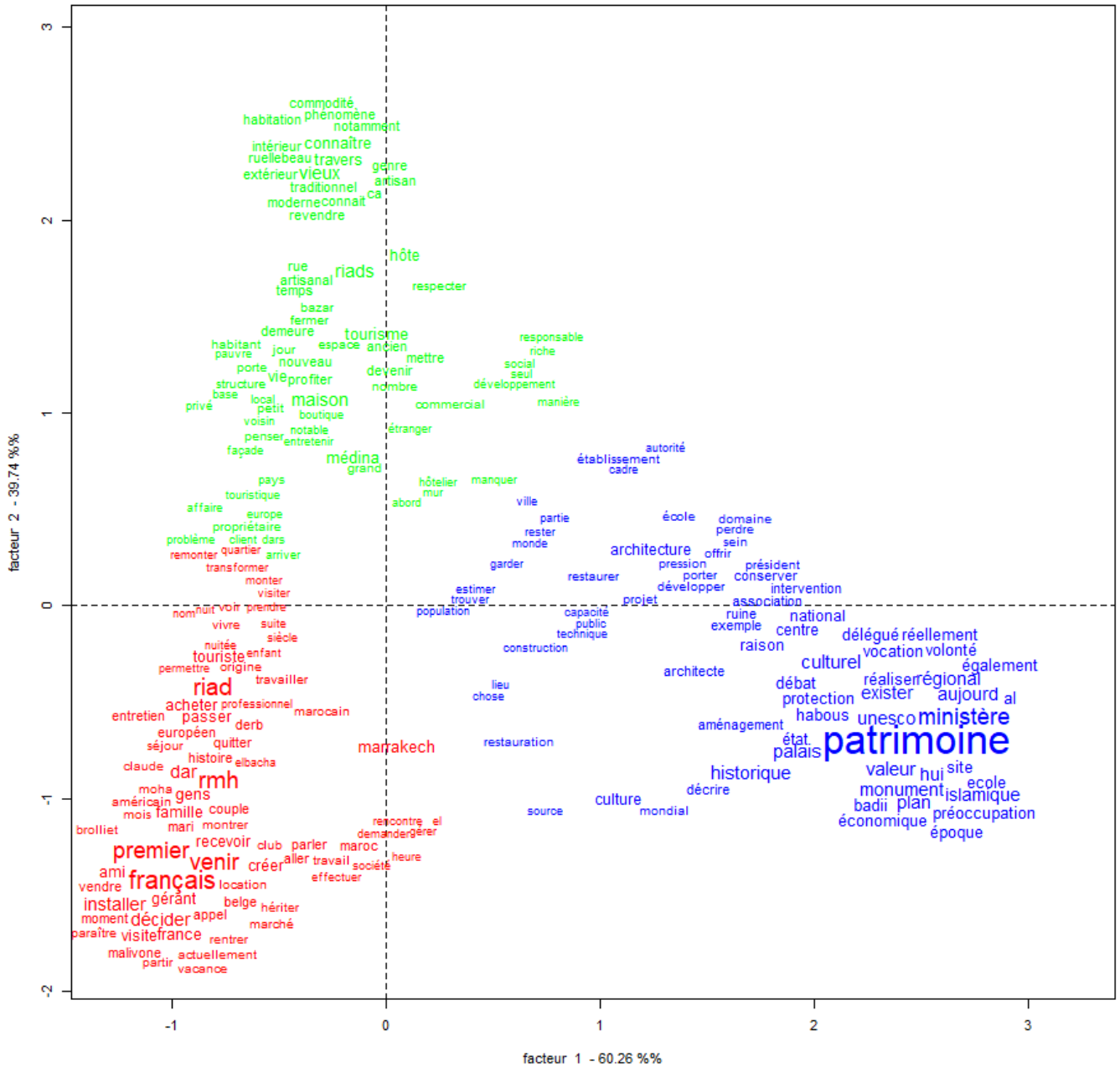
De manière à mieux saisir comment ces trois mondes lexicaux sont distribués dans nos corpus d'entretien, l'analyse factorielle des correspondance (AFC)<sup>235</sup> (graphique 39) a été générée avec en abscisses les valeurs du facteur 1 (représente

---

<sup>234</sup> Signifiant : Ministère des Habous et des affaires islamiques.

<sup>235</sup> Les méthodes d'analyse factorielle des correspondances (AFC)) s'utilisent pour décrire et hiérarchiser les relations statistiques qui peuvent exister entre des individus placés en ligne et des variables placées en colonnes dans un tableau rectangulaire de données. Cette méthode considère le tableau de données comme un nuage de points dans un espace mathématique ayant autant de dimensions qu'il y a de colonnes dans le tableau de données ; elles cherchent à le projeter sur des axes ou des plans (appelés factoriels) de façon que l'on puisse en visualiser et étudier au mieux la forme et donc rechercher globalement des corrélations. La spécificité de l'AFC est qu'elle considère en même temps un nuage de point représentant les lignes (individus) et un autre représentant les colonnes (variables). Les logiciels d'AFC fournissent donc en sortie une ou plusieurs figures de plans factoriels sur lesquels sont positionnés à la fois les individus et les variables. Par exemple, la participation croisée boursière : si 6 investisseurs répartissent leurs portefeuilles entre 10 entreprises, on obtient par AFC une carte comprenant 16 points, dont 6 représentent chacun des investisseurs et les 10 autres représentent chacune des 10 entreprises. L'analyse informe sur la distance entre les points, permettant d'interpréter indirectement les pourcentages de participation au capital des entreprises. (Escofier et Pagès, 2008).

les abscisses positives et négatives), et en ordonnées les valeurs du facteur 2 (représente les ordonnées positives et négatives).



**Graphique 39 :** AFC (Analyse Factorielle des Correspondances) du corpus élargi «TRS.PRO».

Le premier facteur avec 60,26% de la masse du corpus, sépare nettement la classe 3 (abscisses positives) des classe 1, et 2 (abscisses négatives). Dans le

deuxième facteur avec 39,74% de la masse du corpus, la classe 3 (ordonnées négatives) est nettement séparée de la classe 1 et 2 (ordonnées positives).

La combinaison de ces deux facteurs donne une projection bidimensionnelle du corpus textuel qui permet de distinguer trois zones : tout d'abord, la zone (bleue) à abscisses positives et ordonnées négatives, en bas à droite centrale relative à la mise en tourisme du patrimoine bâti de la Médina (classe 1) ; ensuite, la zone (rouge) à abscisses négatives et ordonnées négatives, en bas à gauche, et qui concerne la reconstruction et restauration des habitations transformées en RMH (classe 2) ; enfin, la zone (verte) à abscisses négatives et ordonnées positives, en haut à gauche, qui fait référence à la vie sociale en Médina et intégration des étrangers (classe 3).

Les résultats présentés dans les graphiques 42 et 43, peuvent être interprétés comme suit :

**a- Mise en tourisme du patrimoine bâti la Médina :**

La classe 1 de l'AFC (Analyse Factorielle des Correspondances) correspond à la « Reconstruction et restauration des habitations transformées en RMH ». Nous pouvons y lire que les variables « Patrimoine », « Unesco », « Ministère » et « *habous* <sup>236</sup> » sont souvent liées dans le discours des interviewés de cette catégorie d'enquêtés ; ces variables (Ministère, *Habous* et Unesco) représentent les acteurs principaux de la patrimonialisation dans la ville. Dans leurs réponses, les acteurs publics et associatifs (interrogés) considèrent que le classement de la Médina comme patrimoine mondial est une reconnaissance envers son histoire et sa culture ancestrale. De plus, pour les touristes et les professionnels du tourisme, cet événement est une locomotive du développement du tourisme dans ses quartiers intramuros.

*« Le classement de la ville (UNESCO) l'ouverture de la Médina au tourisme a beaucoup profité au développement et à la modernisation de son infrastructure de base ». (responsable local de la commune).*

La classe 1 présente des formes actives relatives au « dar », « riad », au « RMH », « *derb* », « quartier » et à « nationalité ». Elle met en valeur tout un champ

---

<sup>236</sup> En droit musulman, les *habous* (en arabe : الحبوس) sont un type de législation relative à la propriété foncière. Ils peuvent être classifiés en trois types : publics, privés ou mixtes. (Kacem R., *Le habous. Un rempart contre le protectorat*, éd. KA' Éditions, 2014, p. 12)

lexical autour de la rénovation (« entretien », « restauration »). D'autres variables comme « venir », « garder » et « hériter », « restaurer » ou « conserver » aident à faire le lien avec le volet « acquisition et celui de la transformation des habitations ».

Ainsi, l'analyse des discours recueillis nous fait comprendre que, par le tourisme, les RMH sont considérés comme des éléments ayant participé à la valorisation de la Médina, à la sauvegarde de son bâti et au développement du tourisme à l'échelle de toute la ville. Pour la responsable de la DRTM (interrogée en janvier 2018), la ville de Marrakech dispose de plus de 1300 RMH classés, soit l'équivalent de 17000 lits. La moitié d'entre eux appartient à des étrangers ou les gèrent. Elle affirme que si le tourisme à Marrakech a connu en 2017 une augmentation de plus de 18% d'augmentation d'arrivés et de nuitées en comparaison avec l'année précédente, c'est grâce, en partie, aux RMH qui reçoivent plus de 20% de ces arrivées. Pour elle :

*« Les RMH sont des structures d'hébergement touristiques qui ont une particularité historique et patrimoniale qui attirent beaucoup de touristes désirant profiter de leurs spécificités architecturales et voyager dans l'histoire et la culture marocaines. Ces structures présentent des services touristiques semblables à ceux des hôtels classés de la ville. »*

Les raisons de la montée du phénomène des RMH serait due principalement, selon nos interviewés, à leurs attraits architecturaux et esthétiques, à leur situation géographique au sein des quartiers les plus anciens de la ville, à l'intérêt porté par l'Etat au patrimoine et au tourisme et à la concentration de sites patrimoniaux importants dans la Médina. En parlant des propriétaires marocains et marocains résidant à l'étranger, un dirigeant d'une agence de voyage déclare que : « *s'installer à Marrakech est pour eux un retour aux sources* ».

Pour un agent immobilier, ce mouvement est également engendré par la montée des prix de biens immobiliers en Médina suite à la pénurie des maisons conjuguée à une forte demande (à l'étranger). Pour les familles originaires de la Médina, c'était souvent une bonne affaire « commerciale » ; leurs départs vers les nouveaux quartiers de Marrakech s'est fait progressivement suivant une tendance consistant à vendre une habitation héritée (souvent en état de ruine) pour s'offrir une maison beaucoup plus moderne grâce à l'argent gagné. Il assure que plusieurs

familles ayant vendu leurs biens et quitté la Médina ont actuellement une vie plus confortable que celle d'avant.

A l'opposé de ces regards positifs, quelques interviewés voient que la mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina est « regrettable » et apporte plus de mal que de bien. Un représentant de la société civile va même jusqu'à dire que les RMH sont un héritage du Protectorat et une forme de néocolonialisme puisque les Français sont les initiateurs de cette « mode » d'hébergement. Pour lui :

*« A l'origine, le riad était un habitat pour les riches, les notables et les grands responsables du Makhzen, notamment les bachas et les Caidis (Elaidi, ElGlaoui, Elmniai, Elsarsar). Après leurs morts, leurs familles, généralement nombreuses et avec peu de moyens financiers et ne pouvant pas supporter les charges de ces lieux, se partagent les riads et les divisent en plusieurs dars. Vendre leurs biens à des étrangers à des prix considérables (plus de deux millions dhs) leur permet de s'offrir de nouvelles maisons, des voitures, et même monter des affaires économiques ».*

#### **b- Reconstruction et restauration des habitations transformées en RMH :**

Parmi les formes actives de la classe 2 de l'AFC relatives à « Reconstruction et restauration des habitations transformées en RMH », nous retenons : « riad », « dar », « rmh », « acheter », « entretien », « créer », « transformer », « location », « marché » ainsi que plusieurs nationalités dont « Français », « Marocains », « Belge » et « Américains ». Cela présente un monde lexical qui tourne autour du processus de transformation des *riads* et *dars* traditionnels par les étrangers.

Si le discours des professionnels du tourisme et de l'agent de la commune est plus au moins favorable quant aux transformations faites par les étrangers dans les RMH, celui d'un architecte et d'un militant associatif est beaucoup plus critique. Les premiers affirment que les travaux de rénovation suivent un cahier de charge bien déterminé qui passe obligatoirement par des plans architecturaux approuvés par les services de l'urbanisme et les fraudeurs sont sanctionnés et empêchés de poursuivre leurs constructions. Quant aux opposants, ils accusent l'Etat de ne pas faire son rôle



de protecteur du patrimoine et de laisser aux étrangers la large liberté d'entretenir leurs biens suivant une philosophie purement commerciale cherchant à optimiser les espaces d'hébergement et les équiper de toutes les commodités touristiques possibles (piscines, solarium, bars...). Pour l'acteur associatif :

*« Les nouveaux investisseurs dans les riads profitent de l'anarchie et le manque de contrôle que connaît le domaine de l'hébergement touristiques dans la Médina. Ils en font ce qu'ils veulent sur le plan architectural » Acteur associatif.*

L'architecte pense que les restaurateurs des maisons traditionnelles ne prêtent pas toujours d'attention au caractère patrimonial et fragile des bâtiments anciens. Il attire particulièrement l'attention sur les dangers de l'installation des piscines (dans le patio et à la terrasse) sur l'étanchéité du bâtiment lui-même et sur celle des maisons mitoyennes également. Le mode de construction et la profondeur des piscines - qui ne respectent pas toujours les normes - aggravent le risque d'effondrement des bâtiments voisins à cause des infiltrations. Ainsi, il estime que :

*« Les nouveaux acheteurs de riads en Médina ne se préoccupent plus de respecter l'architecture originelle de ces lieux ou de garder leur âme historique. Majoritairement retraités, ils ne viennent plus que pour acheter puis revendre ces riads après y avoir effectué quelques entretiens ».*

Selon quelques interviewés, les nouveaux investisseurs européens perçoivent les RMH comme une affaire économique sûre et peu contraignante. *« Cela explique, pense un acteur associatif, la part importante des retraités et des personnes en fin de carrière professionnelle ayant investi dans ces structures ».* Un guide touristique rappelle qu'actuellement plusieurs RMH sont proposés en vente ou en gestion-locative et ne nécessitent plus d'entretien ou de rénovation ; ils sont, donc, prêts à recevoir des clients et cela encourage les étrangers à y investir leur argent. Il ajoute :

*« Je pense que les Européens qui viennent s'installer et investir dans les RMH à Marrakech ont déjà des capitaux. Ils cherchent plus un amusement, un passe-temps et un plaisir pour ne pas rester à ne rien faire en travaillant en plus. ».*

L'architecte appelle à l'adoption d'une démarche qui fait de l'architecture un champ de vision culturelle profond. Pour lui, la dimension culturelle manque souvent à l'exercice de l'architecture et l'ampute de sa capacité à se projeter dans l'avenir d'une manière créative, en gardant la mémoire des lieux et des hommes. La tutelle du Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire doit conférer à l'établissement d'une vocation civique et d'engagement, en particulier dans la culture urbaine. Il regrette que : « *Il n'y a pas de coordination entre les trois ministères concernés [ceux de la Culture, du Tourisme et de l'Urbanisme] et pas de plans de sauvegarde. Cela explique pourquoi des édifices restaurés retombent vite dans la désolation* », architecte.

### **c- Vie sociale en Médina et intégration des étrangers**

La classe 3 correspond à la troisième variable « vie sociale en Médina et intégration des étrangers ». Elle traite le rapport entre la mise en tourisme des habitations et la gentrification des quartiers intramuros d'un côté et la vie sociale en Médina d'un autre. Ses principales formes sont : « Médina », « rue », « riad », « demeure », « espace », « ancien », « tourisme », « population », « hôte », « voisin », « habitant », « européen », « pauvre », « traditionnel », « moderne », « problème ». Cela présente un monde lexical qui met en évidence les changements de vie et les formes de cohabitation dans l'espace de la Médina dans sa dimension sociale et démographique actuelle. Les quartiers intramuros sont devenus des espaces cosmopolites où la population est composée d'autochtones et d'étrangers (Européens principalement).

Pour les touristes interviewés, la proximité de Marrakech vis-à-vis de l'Europe, le cadre spatial de la Médina, l'aspect patrimonial des maisons traditionnelles (notamment celles transformées en RMH) et surtout le mode de vie de la population locale vivant en « harmonie » avec les étrangers constituent les principales motivations du choix de séjour dans un RMH de la Médina. En guise d'exemple, le couple danois semble être satisfait de son expérience au sein du Riad *Sultana* au quartier Al Kasbah :

« Je suis venue à Marrakech pour danser et profiter de cette Médina fantastique de Marrakech. J'y étais à Marrakech pour quatre heures

*seulement, et j'ai décidé de venir passer un séjour dans le Riad Sultana pour être au cœur de son espace et au milieu de ses gens. C'est une jolie ville et les gens aussi sont tout le temps souriants et bienveillants. L'atmosphère est bonne » Une touriste danoise.*

La qualité des équipements et des commodités offertes par les RMH est également louée par un touriste français séjournant avec sa femme et ses deux enfants au Riad *Azza* au quartier Arset Aouzal (dont le propriétaire est français). Le contraste entre modernité et tradition crée un cadre touristique qui satisfait les besoins de confort et de détente chez les touristes tout en profitant de l'aspect patrimonial spécifique à la maison à patio et du quartier *marrakchi*. « *C'est un voyage dans le temps* » dit le touriste. Pour sa femme : « *La Médina de Marrakech est aussi vieille que moderne. Une fois à l'intérieur des constructions, on a accès à toutes les commodités modernes dont on a besoin. Dans ces ruelles on sent une histoire lointaine et un mode de vie simple. C'est très différent de ce que nous avons l'habitude de visiter* ».

Pourtant, cette nouvelle ambiance touristique créée autour des RMH ne plait pas à tous nos interviewés (guide touristique et acteurs associatifs, principalement). Certains d'entre eux parlent d'une tension sociale entre la population locale et les propriétaires de RMH. Elle est due, ajoutent-ils, aux pratiques des touristes qui ne respectent pas toujours le caractère traditionnel et culturel de la vie dans les quartiers intramuros. Ils pointent du doigt plusieurs aspects négatifs de l'installation des touristes en Médina dont notamment les nuisances sonores engendrées par l'organisation continue des fêtes et soirées dans ces structures (spécialement aux terrasses), la quantité des déchets produits et qui n'est pas collectée comme il faut par les autorités, le flux des touristes dans les ruelles qui deviennent des lieux de promiscuité tout au long de la journée, l'impudeur de quelques touristes et le développement du tourisme sexuel (dont plusieurs RMH sont réputés). Ainsi peut-on souligner dans la réponse d'un acteur associatif :

*« Les soirées de danse et de chant organisées dans ses établissements (RMH) voisins perturbent notre sommeil. Les ordures et les bouteilles d'alcool jetées chaque matin dans les poubelles représentent un danger symbolique pour les jeunes et les enfants de mon quartier. Je considère cela comme une sorte de normalisation de la*

*consommation de l'alcool. Cela est en contradiction avec les traditions et les mœurs de la Médina qui était toujours considéré comme lieu de saints et pratiques religieuses ».*

Certains considèrent que dans une telle atmosphère, la Médina est devenue un espace qui ne correspond plus aux valeurs religieuses et culturelles prônées par une bonne partie des autochtones. Ces derniers n'hésitent pas à la quitter pour aller s'installer dans les nouveaux quartiers de la ville présentant un cadre social moins tendu et plus en adéquation avec leurs valeurs.

*« La Médina est devenue invivable avec le nombre de RMH et de bazars dont elle regorge. Pour moi la Médina est devenue un lieu de tourisme et elle n'est plus un espace de résidence convenable pour ma famille vu la difficulté de circulation dans ses ruelles étroites, le manque de sécurité dans ses houmas, et l'éloignement des nouveaux centres commerciaux modernes et des écoles privées pour mes enfants ».*

### Section 3. Gentrification et enjeux socio-spatiaux autour des RMH.

Le traitement des entretiens nous a permis de dresser une typologie d'indicateurs qui traitent les répercussions, appréciées et moins appréciées, de la mise en tourisme de la Médina sur l'organisation architecturale des habitations traditionnelles et sur la communauté locale. Les propos recueillis permettent de dire que nos interviewés considèrent le RMH selon deux angles de vue contradictoires : le premier courant le présente comme un espace caractérisé par un esthétisme visuel, auditif et olfactif singulier dont la conception « féérique » du lieu garantit une expérience touristique particulière. Tandis que le deuxième le perçoit comme une source d'ennuis socio-spatiaux menaçant la pérennité de l'aspect patrimonial de la vieille ville de Marrakech. Ainsi, nos interviewés avancent plusieurs arguments pour renforcer leurs positionnements :

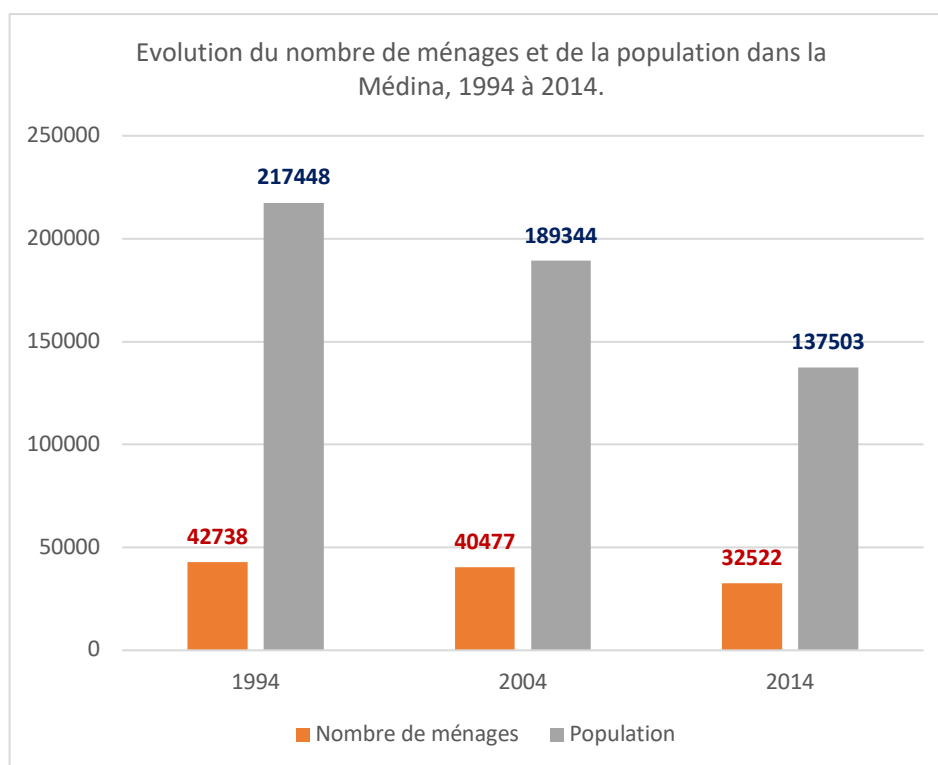
Les premiers mettent en avant l'atmosphère conviviale, la richesse architecturale et l'expérience humaine singulière imprégnée d'un art de vivre ancestral reconnue pour sa convivialité. De ce point de vue, le RMH est vu comme porte-étendard d'exotisme et d'authenticité de l'hébergement touristique à Marrakech. Cette forme de maisons d'hôtes offre au visiteur la chance d'expérimenter un art de vivre ancestral riche et préservé. En mettant en avant l'environnement accueillant de la Médina et la richesse architecturale et décorative de son patrimoine domestique, ces structures suscitent un engouement important auprès d'une clientèle internationale et nationale à la recherche de dépaysement et d'immersion culturelle dans l'histoire de la Médina de Marrakech.

En poursuivant sur cet élan, Kurzac-Souali (2006) décrit les RMH comme une réponse aux motivations d'une clientèle occidentale attirée par un exotisme teinté d'orientalisme. Cette clientèle cherche à se démarquer du statut ordinaire de touriste et à vivre l'expérience du voyageur à travers l'accès à des lieux de la Médina inaccessibles jusqu'alors aux touristes. De plus, posséder un RMH est devenu un signe extérieur de richesse pour les Européens (McDonald et al., 2013). Dans les discours mercantiles autour du Riad, une abondance de thèmes est fortement répétée afin de vanter les caractéristiques des séjours dans le RMH de Marrakech. Dans la

rhétorique associée à la promotion des RMH, un vocabulaire pompeux et fétichiste met en avant la richesse, la diversité et la démesure associée à l'art de vivre des Riads (ibid).

Le second courant, beaucoup plus sceptique, voit plutôt que le RMH ne profite pas réellement à l'espace de la Médina. Il considère que la mise en tourisme des maisons traditionnelles, porteuses d'une identité culturelle qui puise sa source dans l'histoire lointaine de la ville, met en péril le paysage socio-spatial de la Médina. En appuyant leurs propos sur un ressenti personnel plutôt que sur des données scientifiques, les interviewés de ce courant pensent que la gentrification des quartiers intramuros par le tourisme pourrait même être décrite, symboliquement, comme un héritage de la période coloniale qu'a connue la ville dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, voire une forme de néocolonialisme culturel. Selon ce deuxième regard, les tensions sociales et le départ des autochtones vers les nouveaux quartiers « modernes » sont des indicateurs forts d'une métamorphose totale que le paysage urbain et démographique connaît depuis les années 1990 suite au développement des RMH.

Dans ce sens, les chiffres du Haut-Commissariat au plan (2014) montrent une baisse considérable du nombre de ménages de la Médina de Marrakech entre 1994 et 2014 (graphique 40) puisqu'on passe de 42.738 ménages en 1994 à 32.522 en 2014 (soit une baisse de 10.216 ménages). Il s'avère aussi que la période allant de 2004 et 2014 a connu la plus forte chute avec 7955 ménages de moins. En considérant l'évolution du nombre de RMH créés entre 2004 et 2016 (cf. section 2 du chapitre 2) où le phénomène est en pleine extension, on peut dire que la multiplication des RMH dans l'espace de la Médina est un facteur essentiel de cette variation. D'autre part, ces mêmes chiffres affichent une forte dégression démographique de la population de la Médina. Si cette dernière est estimée à 217.448 en 1994, elle n'est plus que de 137.503 habitants en 2014 (Ibid.).



**Graphique 40 :** Évolution de la population et du nombre de ménages dans la Médina entre 1994 et 2014. D'après le Recensement Générale de la Population et de l'Habitant, HCP, 2014.

## I. La Médina transformée par l'étranger : enjeux socio-spatiaux

### 1- La Médina : dichotomie et contraste socio-spatiaux.

Le tourisme a renforcé le contraste socio-spatiale entre les quartiers pauvres et riches de la Médina et a consolidé la marginalisation de sa partie Est. Ainsi, plusieurs interrogations convergent vers le souci de maintenir une rentabilité économique du tourisme sans pour autant mettre en danger un équilibre social de plus en plus fragilisé. Les espaces étroits de la Médina sont donc partagés entre des propriétaires étrangers préoccupés par le profit commercial, des touristes cherchant amusement et plaisir et des autochtones dont le mode de vie traditionnelle impose des règles culturelles pour le moins conservatrices.

Dans ce sens, nos interviewés affirment que dans la logique de quelques Européens qui viennent 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 marocains 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.* », dit un propriétaire belge.

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 exprime une sorte de crispation causée par la peur de l'invasion qui impose une cohabitation forcée. « *Je comprends qu'il ait une part des marocains qui considèrent cela comme une forme colonialisme nouveau et de retour des français*, dit une propriétaire française. *Cependant, ce n'est plus la même population qui vit en Médina [...]. Maintenant, il y a que des gens pauvres qui habitent dans la Médina. Cela nous inquiète.* ».

Conscients de cette dichotomie, certains propriétaires et gérants de RMH s'engagent dans des pratiques volontaristes pour absorber les tensions sociales croissantes dues aux pratiques inappropriées de quelques touristes. Plusieurs propriétaires ont déclaré qu'ils tachent de remédier à ces situations probables de conflit en sensibilisant leurs clients et salariés, en s'adaptant aux coutumes religieuses locales (respect des heures de prières, considération des congés religieux...), en participant à redynamiser le rôle de la société civile à travers des activités associatives et des œuvres sociales au profit des habitants locaux les plus démunis. Nous citons à titre d'exemple le cas de la propriétaire de *Riad Mounia* à Riad Zitoune qui organise, en collaboration avec l'association *Dar Bellarj*, des expositions d'artisan et de broderie au profit des habitants locaux.

## **2- La Médina entre gentrification et « ghettoïsation ».**

Si, au tout début, l'apparition et le développement des RMH étaient spontanés et éclectiques, 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. En effet, le départ d'une partie de la population locale (de classe moyenne surtout), cédant ses biens « hérités » au plus offrant, est une des premières conséquences. Au fil des années, deux tendances caractérisent le nouvel usage de l'espace autochtone 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 le phénomène a touché quasiment toutes les autres *houmas*. Cela est aussi expliqué par 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.

La seconde pourrait être décrite comme une forme de « ghettoïsation<sup>237</sup> » de quelques quartiers qui sont devenus presque des îlots étrangers fermés. Dans quelques cas de *derbs* à Kaat Bennahid (derb Laaker), à Bab Doukala (derb Tizougatine), à El Mouasine (derb El Quartani) et à Riad Zitoune par exemple, les étrangers ont soit racheté toutes les maisons soit la majorité d'entre elles tout 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...) pour acquérir de nouvelles maisons.

Dès lors, une gentrification sélective de la Médina, par le RMH, est fortement constatée, et tient compte autant des facteurs culturels, sociaux, politiques qu'économiques. La supériorité financière des étrangers contribue à leur créer

---

<sup>237</sup> Description employée par quelques chercheurs ayant travaillé sur la Médina de Marrakech (Eischer, 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. (site de l'Encyclopédie Larousse consulté en décembre 2018).

d'importantes marges de manœuvre au sein de la société locale de la Médina. Cette supériorité dicte des rapports de domination compte tenu du passé colonial, de la pauvreté des ménages et du laxisme de l'Etat. Le propriétaire étranger (qui n'est pas forcément riche à la base) apporte des devises, peut engager - formellement ou informellement - un ou plusieurs habitants du quartier pour travailler chez lui (gardiennage, travail ménager) contribuent à la relance des activités artisanales au sein du quartier (maçonnerie, jardinage, boulangerie, pâtisserie locale...).

### **3- RMH : 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 culturel à valeur ajoutée.

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. *« Il faudrait que l'Etat marocain incite les citoyens de la Médina à rénover leur maison, dit un propriétaire français. 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 ».*

Les habitations de la Médina compte tenu de leur organisation 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 lois en vigueur, plusieurs dérives ont été remarquées dont les surélévations, l'agrandissement, l'empiètement et les terrasses aménagées.

Devant cette situation, des tensions ont été enregistrées entre les propriétaires étrangers et leurs voisins locaux et ont conduit parfois à des poursuites judiciaires. Nos interviewés (habitants) confirment que ces poursuites en justice n'aboutissent que rarement aux résultats escomptés vu que les propriétaires jouissent d'un traitement de faveur par les agents de l'autorité locale et parce qu'ils ont les moyens d'acheter leur silence. A Qaat Benahid par exemple, un interviewé nous raconte qu'un habitant a déposé plusieurs plaintes, depuis 2010, contre son voisin étranger (propriétaire de RMH) qui a profité de son absence pour occuper une partie de sa terrasse. L'habitant a engagé un avocat, a fait appel à un expert pour évaluer ces dégâts et le tribunal a prononcé en sa faveur. Pourtant, jusqu'au jour de la réalisation de l'interview, le propriétaire n'accepte pas d'exécuter la sentence prononcée et n'a toujours pas libéré la partie occupée de la terrasse.

De surcroît, nombreux sont les étrangers qui ont reconstruit et/ou surélevé sans autorisation ou sans suivre plans approuvés par les autorités. De la même sorte, les failles de l'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.

## **II. Enjeux socio-économiques du RMH : spéculation, éviction et érosion de la richesse économique**

Il est certain que le RMH est un 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. Seulement, cette contribution au développement économique local connaît quelques défaillances.

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 a parfois plus que décuplée par rapport aux prix payés par les premiers acheteurs, puis 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...). Un des *mâalam* que nous avons interviewé affirme :

*« 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 gens 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 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 nos entretiens, le prix du mètre carré passe de moins 200 euros au début des années 2000 à plus de 1000 euros actuellement. Deuxièmement, cette promotion a encouragé les propriétaires locaux à mettre en vente leurs biens pour rejoindre les nouveaux quartiers *extra-muros*. De plus, les propriétaires résidant en ville nouvelle et possédant un bien familial en Médina, souvent partagé entre les héritiers, 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 *riad* les plus grands des 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) 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, et reçoivent des commissions chez les bazaristes et les restaurateurs. D'ailleurs ces 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 ».*

### **III. Intégration sociale des étrangers au sein de la Médina :**

Si certains de nos répondants (quelques habitants et acteurs de la société civile) parlent d'une difficulté du rapport à l'étranger et considèrent que sa présence dans le tissu social de la Médina n'est pas une chose normale, cela est loin d'être le cas pour la quasi-totalité des propriétaires étrangers. Ces derniers affirment qu'une fois installés, leurs peurs et leurs interrogations se sont dissipées par la sympathie et l'hospitalité de la population locale. Parallèlement, plusieurs répondants estiment que ces nouveaux propriétaires s'adaptent assez rapidement au rythme de vie de 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 donc 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 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. 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 étrangers

(exemples : *Tourisme sexuel à Marrakech*, M6, 2011, *Tout sur la prostitution des mineurs à Marrakech*, H24, 2016) 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. A la lumière des travaux de Arditty et Blanchet (2008) et de Philippe Blanchet et Daniel Coste (2010) portant que sur les notions d'interculturalité et d'intégration socio-culturelle et en se basant sur le traitement des récits de vie des interviewés, nous pouvons dégager quatre grandes phases d'intégration des étrangers dans l'espace de la Médina :

### **1- La phase du « contact interculturel » :**

Le contact interculturel est la prise de conscience de l'existence de personnes « altéritaires » (utilisant d'autres ressources linguistiques et culturelles) mais sans rentrer en relations, interactions avec elles (Arditty et Blanchet (2008)). Cette étape initiale produit en général des stéréotypes (négatifs ou positifs) vu que les dialogues sont extrêmement ponctuels. Elle peut produire des divergences par le rejet de cette altérité et par une altérophobie (xénophobie, glottophobie, etc) ou à l'inverse, elle peut se poursuivre par une convergence sous la forme d'une rencontre (Arditty et Blanchet, 2008).

Pour notre cas d'étude, la « rencontre interculturelle » commence pendant les premières visites effectuées par le touriste (futur propriétaire). Globalement, les premières visites à la Médina de Marrakech finissent par fasciner le touriste grâce à l'architecture des maisons et la bienveillance des gens. Pour nos interviewés, les premières impressions sont généralement positives et se concluent par la prise de décision de s'installer temporairement ou définitivement dans l'un des quartiers intramuros de la vieille ville.

*« Ma première visite à Marrakech, dit un propriétaire français, remonte à 1994 au cours d'une semaine de vacances avec ma femme et mes enfants dans le Club Med près de Jamaa El-Fna. Le séjour à Marrakech s'est très bien*

*passé que nous sommes retournés après deux ans dans le même club pour effectuer plusieurs visites dans la Médina. Le virus de la Médina avait commencé à prendre et les visites à Marrakech et sa région se multipliaient depuis. En 2007, J'ai acheté mon premier riad en Médina ».*

## **2- La phase « rencontre interculturelle »**

Il s'agit des relations sociales régulières avec des personnes « altéritaires » qui conduisent soit à une occultation de l'altérité (divergence : ignorance de la relativité des systèmes culturels, ethnocentrisme, assimilationniste) soit à une prise de conscience de la relativité des systèmes culturels et à une intégration progressive des repères interprétatifs d'autrui dans son propre répertoire linguistique et culturel (convergence) (Blanchet et Coste (2010).

Ainsi, une fois installé, le nouveau prioritaire peut rencontrer quelques premiers problèmes sociaux et cela produit une « altérophobie » chez lui. Les propos recueillis permettent de dire que les premiers problèmes sont relatifs aux démarches administratives de reconstruction et d'ouverture du RMH et aux comportements des mâalams-artisans. Les propriétaires évoquent le manque de sérieux des maçons et artisans, la corruption et la bureaucratie des services marocains. Dans ce sens, le propriétaire belge nous raconte :

*« Les premiers jours en Médina n'ont pas été facile pour moi. La culture du « bakchich » qui règne ici m'était inhabituel et j'ai failli annuler mon investissement. Heureusement, grâce à mon voisin et surtout à l'association des maisons-d'hôtes (AMHMS) j'ai pu apprendre à me familiariser avec la vie sociale en Médina ».*

## **3- La phase « syncrétisme interculturel ».**

La rencontre avec des personnes « altéritaires » conduit à une appropriation des repères et de ressources culturelles (linguistiques inclus) sous la forme d'une juxtaposition maîtrisée (Blanchet et Coste, 2010). Cette stratégie dite « de coupure » consiste à occulter selon ses interlocuteurs et son environnement certaines de ses ressources culturelles et linguistiques plurielles.



Dans ce sens, les propriétaires étrangers n'hésitent pas à nouer des relations sociales de différentes formes avec leurs voisins (visites, rencontres, activités associatives...). Les étrangers d'origine francophone (Français, Belges, Suisses ...) ne trouvent globalement pas de grands problèmes de communication avec les autochtones du fait que la langue française est largement diffusée au Maroc (langue administrative et troisième langue officielle au Maroc). Les autres propriétaires s'adaptent à la problématique de communication avec les voisins en optant pour le français comme langue intermédiaire beaucoup plus simple à apprendre que l'arabe dialectal. Notons aussi que plusieurs propriétaires apprennent parler en arabe ou à approprier quelques mots et expressions dialectales dans leurs interactions avec les locaux (achats, demandes...). Les deux extraits suivants permettent d'illustrer quelques aspects de cette phase :

- « *J'adore la cuisine marocaine. Mes voisins sont sympathiques et j'adore le contact avec la population locale. Les commerçants sont très supers et je n'ai qu'à téléphoner pour qu'ils me livrent à domicile* » Propriétaire Belge d'un RMH.
- « *On n'a pas trop la barrière de la langue puisque les gens ici parlent en français. Et puis il y a une similitude avec le droit français. Si on veut créer une affaire, c'est à peu près la même chose qu'en France.* » Couple Français, propriétaire d'un RMH.

#### **4- La phase « synthèse interculturelle » :**

Cette phase est définie par Philippe Blanchet et Daniel Coste (2010) comme une articulation consciente assumée en une identité culturelle et linguistique « hybride » ou « métissée » de la pluralité de son propre système interprétatif, et de la légitimité des pluralités portées par toute autre altérité.

Les étrangers s'approprient l'espace de la Médina et s'imposent comme de véritables habitants. Ils adaptent leurs pratiques quotidiennes, leurs tenues vestimentaires et leur cuisine au mode de la vie local et peuvent même se marier et faire des enfants dans leurs habitations et RMH. De plus, la proximité de Marrakech vis-à-vis de l'Europe leur permet de faire des allers-retours permanents entre leur lieu

de vie (Marrakech) et leur pays d'origine. En guise d'illustration, nous citons les deux extraits suivants :

*« Nous nous sommes installés (moi et ma femme) définitivement à Marrakech depuis six ans. On avait envie de faire un changement de vie complet suite à plusieurs activités professionnelles en France. Changer sans aller trop loin quand même. Marrakech est un choix idéal pour nous. En plus, on est devenu de vrai marrakchi et la langue ne nous pose plus de problème »* Couple Français, propriétaire d'un RMH.

*« Il faut comprendre qu'est-ce que la Médina. C'est un ensemble de villages regroupés à l'intérieur des remparts. Autrefois c'étaient des tribus isolées les uns des autres désormais c'est des quartiers où on se connaît et on se respecte mutuellement. Lorsqu'un étranger arrive, il est tout de suite repéré. Les marocains en Médina sont extrêmement physionomistes et dès qu'ils voient un touriste ils arrivent même parfois à identifier sa nationalité. Contrairement à l'Europe où personne ne connaît personne, ici tout le monde connaît tout le monde ».* Propriétaire franco-marocain.

## Conclusion du sixième chapitre

Il est évident que les récits et de vie et de mise en tourisme du patrimoine domestique au sein des quartiers intramuros ne sont pas construits de la même manière par les différents enquêtés. Pour les propriétaires, les histoires d'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. Dans les discours des défenseurs du tourisme et du RMH nous pouvons retenir que ces deux éléments ont indirectement sauvé la maison traditionnelle et la Médina. Ainsi, des aspects positifs peuvent être soulignés dont la rénovation et la valorisation du patrimoine des *riads*, *dars* et palais, la création d'emplois, la croissance économique liée au tourisme, l'entrée de devises, le dynamisme du commerce, la renaissance de certains métiers de l'artisanat et l'ouverture sur d'autres cultures.

Les habitants et les acteurs locaux, quant à eux, sont partagés entre, d'un côté, 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 ; et d'un autre côté, des discours tournées vers l'ouverture et la cohabitation sociale ayant toujours caractérisé les gens de Marrakech depuis la naissance de la ville et une reconnaissance du rôle des étrangers dans la valorisation et la sauvegarde des maisons.

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. De plus, près de 37 % de la population recensés en 1994 (soit -79.000 habitants entre 1994 et 2014) <sup>238</sup> a abandonné ces habitations pour aller vers les quartiers *extra-muros* de la ville. Pour certains habitants et acteurs associatifs, 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

---

<sup>238</sup> On passe de 217.448 habitants recensés en 1994 à 137.503 habitants en 2014. Recensement Général de la Population et de l'Habitat, HCP, 2014.

domination et alimentent un sentiment d'oppression 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 pouvant prendre une ampleur parfois inquiétante affectent l'ordre de la vie communautaire (exemple : agrandissement et de la surélévation des RMH, soirées nocturnes...).

Plusieurs observateurs locaux qualifient la mise en tourisme des habitations d'« accidentelle » et « brutale » transformant la Médina en « cité touristique annexée ». Parmi les méfaits les plus récurrents citées par les enquêtés, on soulignera : le choc culturel et la perte des valeurs identitaires et de l'authenticité de la Médina, l'acculturation résultant du contact direct et continu avec les étrangers, l'éviction massive des autochtones, le tourisme sexuel, la prostitution, l'homosexualité, la pédophilie, l'augmentation du niveau de vie au détriment des populations locales, et la spéculation immobilière.

Au total, les différentes perceptions et représentations des enquêtés, malgré qu'elles soit subjectives et parfois abusives, débouchent sur une situation de déséquilibre social émanant des disparités socio-économiques entre les microsociétés, d'une frustration de quelques autochtones qui ne profitent pas directement de phénomène vis-à-vis des pratiques occidentales des touristes et des propriétaires étrangers, de la dégradation de quelques quartiers, et de l'indifférence des responsables locaux.

## **Conclusion de la troisième partie**

En Médina de Marrakech, la maison à patio se métamorphose et modifie tout un système de vie social. Les opérations de réhabilitation des maisons traditionnelles (initiée par les nouveaux propriétaires) et l'émergence d'une nouvelle population étrangère guidée par des logiques commerciale et touristique entament une redéfinition du rapport aux lieux et aux pratiques sociales.

La réinvention de l'espace domestique et son adaptation aux fonctionnalités commerciales du RMH ne se font par toujours dans les règles de l'art et du caractère patrimonial qui distingue la Médina. Le RMH est perçu comme un investissement sûr dès lors qu'il garantit un dépaysement total pour le touriste et offre toutes les commodités nécessaires pour un séjour dont l'objectif premier serait d'offrir la détente, le bien-être et une ambiance festive et conviviale. A partir de là, toutes les modifications sont justifiées et les façons de faire ne suivent aucun plan déterminé.

Notre analyse dégage un constat irréfutable ; l'Etat marocain par le biais de ses différents services relevant des Ministères du Tourisme, de la Culture et de l'Urbanisme, se contente d'un rôle de spectateur et n'honore pas son rôle d'organisation et de contrôle des entretiens faits et des services proposés dans et par les RMH. En dépit de l'importance des lois sensés réglementer le secteur, leur mise en œuvre rencontre des problèmes nombreux d'ordre pratique et social. Dans ce sens les agents publics (moqadem, techniciens de contrôle, services du tourisme...) sont accusés de corruption et de collaboration avec les propriétaires des RMH en contrepartie de bakchich.

Par le processus de restauration entamé par les rénovateurs étrangers dans les maisons intramuros et dans lequel l'accent est mis sur le maintien d'une pureté matérielle et visuelle et d'une adaptation aux normes de l'hospitalité touristique mondiale, les étrangers contribuent involontairement à remplacer le rôle de l'État dans la sauvegarde du patrimoine domestique et la réduction du nombre de maisons menaçant ruine dans la Médina.

Les autochtones reconnaissent globalement l'importance du tourisme et du RMH dans le développement économique de la Médina et dans la mise en valeur de son espace bâti. Cependant, ils ne sont pas sans développer un sentiment de marginalisation sociale, de nostalgie du sacré et de néocolonialisme. La configuration spatiale par le tourisme se caractérise par une approche sélective et concernent des quartiers bien spécifiques de la Médina. Cela crée une gentrification des houmas et contribue à au départ d'une partie de la population de classe moyenne vers les quartiers nouveaux de Marrakech. Dès lors, la Médina est plus que jamais divisée entre une microsociété aisée composée d'étrangers minoritaires et d'une population majoritaire pauvre et démunis. Le phénomène de choc culturel est indéniable et de diverses tensions sociales sont engendrées.

Somme toute, les avis sur l'évolution du phénomène de mise en tourisme des quartiers et des maisons traditionnelles divergent et se contredisent. Bien qu'on puisse traiter de subjectives et excessives quelques perceptions et représentations recueillies, il n'en demeure pas moins qu'elles mettent en avant un ressenti négatif des habitants qui se sentent dépossédés de leur espace ; et des propriétaires étrangers qui se plaignent du manque d'encadrement de l'Etat et l'insuffisance de l'entretien d'une partie des ruelles de la Médina.

## **Conclusion générale**

Depuis le début des années 1990, la vieille ville de Marrakech connaît un processus de développement et de mutation socio-spatiale sans précédent. Cette évolution urbaine trouve son origine dans l'ouverture de la ville à la mondialisation, dans les deux classements de la Médina par l'UNESCO comme patrimoine mondial en 1985 et 2001 et dans l'intérêt porté par l'État au patrimoine et au tourisme ; mais aussi dans l'émergence des RMH comme nouvelle forme d'occupation des maisons traditionnelles à patio et de mise en tourisme des quartiers intramuros. Ce développement a créé une dynamique urbaine importante et un processus de renouvellement des infrastructures de base et de modernisation des espaces.

À partir des analyses développées dans cette thèse, les fruits de notre recherche peuvent être énoncés, dans cette conclusion générale, en deux axes principaux :

- Le premier est une mise en perspective de nos analyses par rapport aux différentes études qui traitent les questions de la dialectique tourisme-patrimoine dans les vieux centres urbains, la gentrification des villes dites du « Sud », la formation de l'espace de la Médina à travers le temps, l'origine de la maison à patio et du *riad marrakchi*, l'histoire de Marrakech et la naissance de la ville nouvelle de Guéliz, l'expansion urbaine de la ville dans l'ère postcoloniale et le tourisme comme moteur de développement économique et humain.
- Le deuxième axe expose les principaux résultats de notre enquête de terrain et met en lumière les grandes logiques qui président au processus de la mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina et les enjeux sociaux, spatiaux et économiques de la conversion des maisons traditionnelles en RMH.

#### **Premier axe : mise en perspective des analyses.**

Notre état de l'art s'est articulé autour de trois phénomènes en forte corrélation avec l'organisation socio-spatiale contemporaine de la ville ancienne de Marrakech à savoir le tourisme, le patrimoine et la gentrification. Ainsi, nous avons conclu que la mise en tourisme, la patrimonialisation et la gentrification des « vieux » espaces de la Médina sont trois phénomènes fortement liés les uns aux autres et qui se sont produits à partir des années 1990. Ces deux phénomènes -à savoir la



patrimonialisation et la gentrification- sont catalysés par la mondialisation de la ville, le classement de la Médina comme patrimoine mondial par l'Unesco, le développement politique du pays et l'intérêt porté aux quartiers intramuros d'abord par les étrangers (résidents et touristes) et ensuite par l'Etat.

Nous avons vu que la mise en valeur des quartiers anciens est souvent reliée aux « touristes » et à l'activité touristique dans sa forme collective et organisée qui génère du profit. Contrairement aux villes du Nord et aux centres urbains de quelques villes du Sud ayant connu différentes formes de gentrification (dont ceux de Rio De Janeiro, Istanbul et des villes marocaines) la Médina de Marrakech se distingue par une évolution socio-spatiale initiée par les étrangers (Français principalement) qui sont à l'origine du mouvement de revitalisation des quartiers populaires et de restauration des maisons anciennes.

Partant de ce postulat, un travail de conceptualisation et de terminologie suivant une approche historico-géographique dont les unités principales étaient « Médina », « *riad* » et « maison à patio » nous a permis de mieux cadrer la question de la reconstitution de l'espace du centre historique de Marrakech à travers le temps. De manière synthétique, nous estimons que la formation et l'organisation socio-spatiale de Marrakech se sont faites suivant une pluralité de logiques et de fonctions religieuse (mosquées et mausolées), politique (palais), économique (souk) et résidentielle (*houma*, palais, *riad*...). Elle n'est donc ni un espace anarchique et désordonné ne suivant aucun critère d'organisation urbaine ni une vieille ville arabo-musulmane opposée à la ville européenne de la géographie coloniale. Il s'agit d'un organisme urbain unitaire, cohérent et bien délimité dont l'organisation spatiale particulière est définie par une structure radioconcentrique attribuant un rôle central aux mosquées Ben Youssef et la Koutoubia, une spécialisation des espaces commerciaux et des souks à proximité du pôle religieux, une personnalité distincte des quartiers résidentiels et de leurs équipements de base (ruelles, bains, fours publics...), et un rôle central du palais comme garant de cohésion sociale et d'unification politique.

Sur le plan social et humain, Marrakech a toujours été une terre de proximité humaines et d'échange socio-ethnique. A travers l'histoire des différentes dynasties,

ce vieux centre urbain a connu des époques de gloire et de richesse ainsi que des périodes d'abaissement et d'appauvrissement. Dès lors, son identité sociale est d'ordre composite puisqu'elle s'est formée selon des lois et des valeurs socio-culturelles résultant d'une rencontre de civilisations diverses (celle des Amazighs, des Arabes, des Africains, des Andalous et des Européens).

L'évolution moderne de l'espace et de la société *marrakchis* est fortement déterminé par les deux périodes coloniale et postcoloniale et l'occupation de Marrakech par les Français entre 1912 et 1956 a indéniablement marqué un tournant dans l'histoire moderne de la Médina. La création et le développement de la nouvelle ville dite « des Français » à Guéliz se sont accompagnés par le départ de l'élite locale composée des riches, des grands commerçants et des notables vivant dans les quartiers intramuros. En conséquence, la Médina entre dans de longues années de détérioration économique et sociale donnant lieu à une dégradation de son enceinte immobilière dont les répercussions sont encore visibles actuellement.

Jusqu'aux années 1980, le délabrement architectural et social des espaces intramuros a fortement impacté l'image de la ville sur la scène mondiale. Rappelons ici que ce délabrement est étroitement lié au départ des classes aisées vers la nouvelle ville et à l'installation de populations pauvres constituées de migrants ruraux, de petits artisans et travailleurs journaliers démunis.

Il fallait donc attendre la fin des années 1980 et surtout les années 1990 - années marquées par un intérêt grandissant du regard étranger sur les lieux patrimoniaux (UNESCO et jet-set européenne) et par le développement progressif du tourisme - pour que la Médina puisse être sujet de revalorisation à nouveau. Il faut noter que l'expansion du tourisme à l'ère du protectorat français, bien qu'il ait été modeste, a permis à la ville de se positionner sur le marché touristique mondial et tracer une première voie vers le développement touristique et urbain. Ainsi, longtemps mise en second plan par les autorités du protectorat et par les premiers gouvernements de l'indépendance, la Médina de Marrakech a connu plusieurs phases de remise en valeur et de transformation urbaine et socio-économique.

En effet, nous avons décomposé l'histoire d'évolution urbaine de la Médina après l'indépendance en trois phases principales : d'abord, l'abandon et le départ des couches aisées vers la ville moderne à l'extérieur des remparts et la marginalisation de la Médina considérée jusqu'à lors comme espace inconvenable pour une vie confortable et décente ; ensuite, l'arrivée massive des ruraux consécutive à l'exode rural formant une population pauvre et vulnérable (années 1960, 1970 et 1980) ; et enfin, depuis la fin des années 1980 la Médina a vu l'installation d'une nouvelle population étrangère composée d'artistes, de modélistes, de politiciens, d'hippies et de célébrités mondiales. Cette dernière phase a engendré un phénomène de gentrification et de mise en tourisme des quartiers et s'est soldée par l'émergence des RMH et le développement d'une activité touristique de plus en plus croissante.

Parallèlement à cela, le développement du tourisme en Médina s'est fait de manière progressive. Nous avons également dégagé trois périodes distinctes de ce développement dont la première est celle du protectorat français (1912-1956) qui a doté la ville de ses premières infrastructures hôtelières et lui a fait bénéficier d'une promotion en France et en Europe initiée par l'occupant (Résident Lyautey) qui voulait attirer plus de Français pour vivre à Guéliz. La deuxième période se situant entre l'indépendance (1956) et la fin des années 1980 (classement par l'Unesco en 1985) correspond aux différents plans de structuration économique (plans triennaux, plans quinquennaux...) mis en place par les premiers gouvernements de l'Indépendance et qui considéraient le tourisme, bien que timidement, comme l'un des moteurs à favoriser pour le développement économique des régions. Dans cette période la Médina était perçue comme un espace de courtes visites et de découverte des espaces historique dits « vierges » mais l'insalubrité qui y régnait n'encourageait pas le développement de séjours touristiques. La troisième période (du début des années 1990 jusqu'à nos jours) est relative à la croissance progressive du tourisme à Marrakech, à l'expansion de son offre d'hébergement et au développement des RMH. Ainsi, à partir de 2004, la ville se distingue comme première destination nationale et l'une des plus réputées au monde.

L'investissement des habitations traditionnelles par les Occidentaux constitue l'élément principale de la mise tourisme de la Médina. L'arrivée des étrangers dans

l'espace de la Médina, d'abord comme touristes et ensuite comme résidents temporaires ou définitifs, a marqué un tournant historique dans l'organisation spatiale des quartiers et dans la structure architecturale des maisons. Cela a poussé les autorités locales à apporter plusieurs actions de rénovation du vieux centre urbain impliquant une modernisation des infrastructures de base.

Dès lors, la dynamique des RMH s'inscrit dans un cadre de mondialisation du tourisme et d'évolution des pratiques touristico-culturelles dans la ville et suit la tendance immobilière initiée par les grandes célébrités mondiales ayant apprécié la vie dans la Médina. De ce fait, la multiplication de biens étrangers convertis en riads-maisons d'hôtes et dont les premières restaurations sont inspirées du style architectural mis en valeur par Q. Wilbaux et Abdellatif Ben Abdellah, au début des années 1990, demeure un phénomène central de la dynamique touristique générale à Marrakech.

En conséquence, le développement des RMH comme unités d'hébergement touristique a connu une montée spectaculaire durant les trois dernières décennies. Plus de 1200 RMH ont été classés en 2016 et le nombre des unités informelles est presque semblable. Par conséquent, les autorités gouvernementales ont adopté des projets de requalification urbaine visant à réduire les disparités spatiales et socio-économiques tout en accordant une priorité à l'amélioration de l'image touristique de la ville. Les espaces à forte fréquentation touristiques sont mis en valeur et la Médina s'est embellie grâce à la réhabilitation de ses souks, ses fondouks, ses quartiers, ses jardins et ses monuments.

Bien après son émergence et son développement à l'échelle de plusieurs quartiers anciens, le RMH n'a été reconnu officiellement par l'État comme structure d'hébergement offrant des services touristiques qu'à partir de 2002. Cela a rendu difficile notre tentative de tracer une ligne chronologique de son développement vu l'absence de chiffres officiels sur le nombre de ces unités avant cette année. Cependant, nous avons pu dégager quelques caractéristiques des deux périodes allant de la naissance du phénomène jusqu'à 2002 et celle de 2002 jusqu'à nos jours. La première phase se caractérise par une « anarchie » organisationnelle qui s'est accompagnée par des opérations de reconstruction des habitations anciennes suivant

des conceptions propres aux propriétaires et souvent sans considération réelle de leurs attraits patrimoniaux. Elle est marquée, aussi, par l'absence de supervision des activités touristiques qui restaient jusqu'alors non-définis. La deuxième période a enregistré plusieurs perturbations dues à la difficulté de recensement et d'organisation. De plus, les opérations de classement pendant cette période ont connu plusieurs résistances et de nombreux propriétaires marocains et étrangers échappaient au classement. Dès lors, des centaines de RMH informels se sont développés profitant des nouvelles technologies et des sites internet de réservation afin de contourner les règles et les lois organisationnelles.

Sur le plan commercial et administratif, les RMH diversifient leurs services et leurs stratégies de commercialisation. Ils sont dotés d'équipements modernes, et de commodités touristiques visant à optimiser la qualité des séjours et satisfaire au mieux leur clientèle. En plus de leurs différentes formules d'hébergement, ils offrent aussi des services de restauration, de transport, de bien-être et d'animation qui font augmenter leur concurrence sur le marché. Cependant, nous avons constaté un décalage important entre les normes de classement exigées par les services publics et la réalité des travaux d'aménagement et des prestations offertes. En guise d'exemple, les bâtiments ne répondent pas toujours aux critères de propreté et d'aération, le personnel n'est pas souvent qualifié et les normes d'hygiène sont loin d'être garanties. De plus les prix des nuitées et des services ne suivent aucune règle précise et les touristes peuvent être confrontés à de l'arnaque et de l'escroquerie.

### **Deuxième axe : dynamiques et enjeux autour des RMH.**

Afin d'analyser le corpus et comprendre les différents processus de mise en tourisme des habitations de la Médina, nous avons opté pour une démarche hypothético-déductive de type qualitatif et quantitatif. Dans notre cas d'étude, il s'agissait d'une recherche empirique mixte (qualitative et quantitative) à partir des hypothèses prédéfinies qui traitent le dialogique tourisme-patrimoine domestique en Médina.

Nos résultats montrent que les pratiques de réhabilitation mises en œuvre par les nouveaux propriétaires sont l'une des nombreuses manières de s'approprier le patrimoine domestique à Marrakech. En tentant de concevoir un croquis-type du modèle RMH, nous avons pu relever que les enjeux commerciaux définissent largement la nature et la forme des restaurations effectuées et que la recherche du confort du touriste justifie toutes les transformations possibles des habitations anciennes. Dès lors qu'il s'agit de profit matériel et d'optimisation des espaces fonctionnels du RMH, les restaurateurs recourent à plusieurs formes de rénovation et d'aménagement et le respect du référentiel culturel et du savoir-faire locaux ne sont pas toujours de mise.

Ainsi, les propriétaires étrangers réinventent toute une architecture locale en mariant l'aspect traditionnel des bâtiments et les nouvelles fonctionnalités touristiques qui leur sont attribuées. De nombreux propriétaires de RMH s'efforcent d'adapter leurs petites maisons à l'économie globale du marché touristique. Les surélévations, l'agrandissement et l'empiètement des bâtiments, les aménagements effectués dans les terrasses, l'installation des piscines et des jacuzzis au niveau des patios et des terrasses, les balustrades et les escaliers improvisés, etc. constituent autant de formes de transformation architecturale qui mettent en péril l'aspect patrimonial de l'espace historique de la Médina. De plus, avec l'expansion des RMH, une dizaine de ruelles sont complètement privatisées et sont actuellement interdites d'accès aux habitants.

Pourtant, cette forme d'appropriation de la « maison *marrakchie* » par l'étranger a largement contribué à réduire la pression de la gestion des HMR (habitats menaçant ruine) sur les autorités locales dans plusieurs quartiers de la ville (notamment autour de la place Jamaâ El-Fna). Plusieurs centaines de *dars*, de *riads* et de palais anciens ont été sauvés de leur état de ruine grâce notamment à leur conversion en RMH et l'esthétique architecturale de la maison à patio et le raffinement du *riad marrakchi* sont fortement remis en valeur. De surcroît, à travers les processus de restauration où le maintien d'une pureté matérielle et visuelle sont mis en avant, les RMH participent à mettre en lumière l'image de la destination « Médina » en répondant aux normes de l'hospitalité touristique internationale.

Notons ici que le succès des RMH en Médina a même poussé des investisseurs à créer des structures d'hébergement touristique calquées sur le modèle « Riad touristique » dans les espaces extramuros voire ruraux de la région de Marrakech-Safi. Il s'agit là d'une vraie métamorphose de la notion « Riad » qui acquiert de plus en plus une valeur marketing et touristique aussi importante que sa valeur historique, patrimoniale et/ou architecturale.

Sur les plans économique et social, le RMH est devenu un élément central et fédérateur de l'économie locale et s'impose comme un acteur économique à part entière qui crée de la richesse et redynamise les activités commerciale et artisanale. D'autre part, l'installation des étrangers dans les habitations traditionnelles et le développement des flux touristiques dans les quartiers intramuros ont reconstruit une nouvelle identité sociale des lieux et ont dicté des règles différentes d'organisation de la vie au sein de la société locale dans sa nouvelle dimension cosmopolite (autochtones et étrangers).

De manière générale, la mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina suscite des discours controversés et divise la population locale entre partisans et opposants. D'un côté, nombreux pensent que c'est grâce au tourisme et aux propriétaires étrangers que les maisons et les quartiers anciens aient été sauvés de l'état de délabrement urbain que la médina a fortement enregistré à la fin du XXème siècle. A cette époque, le sort des quartiers anciens de la Médina qui s'appauvrissaient encore davantage et le départ des élites locales vers les quartiers nouveaux de la ville menaçaient de faire de la Médina un lieu de concentration d'une population pauvre défavorisée et marginalisée. De plus, la rénovation et la valorisation du patrimoine domestique, la création d'emploi, la renaissance de certains métiers de l'artisanat et l'ouverture sur d'autres cultures sont autant d'aspects positifs de la mise en tourisme des habitations de la Médina.

D'un autre côté, le développement d'une microsociété cosmopolite plus aisée dans la Médina alimente des discours nostalgiques tournés vers l'identité des lieux sacrés, l'équilibre social fragilisé dans les quartiers et un sentiment d'oppression dû à la supériorité financière des étrangers et des propriétaires de RMH et à l'attention particulière que les autorités locales leur réservent. L'expansion spatiale des RMH à

l'échelle des plusieurs *houmas* de la Médina a créé une gentrification sélective des lieux qui sont dorénavant partagés entre une population riches concentrés dans les quartiers les mieux entretenus et des autochtones pauvres et vulnérables vivant à la marge dans des quartiers moins prisés. Cela peut engendrer quelques tensions sociales dues à la méconnaissance des étrangers des valeurs locales et à des pratiques touristiques ne respectant pas parfois la culture conservatrice de la population. Dès lors, le RMH est accusé d'être un transformateur de valeurs sociales et est considéré comme l'un des facteurs qui justifient le départ massif de la classe moyenne. Si la montée des prix du foncier et la spéculation immobilière créée autour des *dars* et *riads* anciens justifient grandement ce départ en offrant aux propriétaires originels la possibilité d'entamer une nouvelle vie à l'extérieur des remparts, la Médina est aussi perçue par une partie de sa population comme un espace ne garantissant plus un cadre de vie convenable.

Au final, il est évident que la Médina doit son développement touristique et urbain à l'étranger, au RMH et à l'intérêt porté par les institutions mondiales et par l'Etat à son patrimoine. Il est aussi évident que les opérations de restauration et de rénovation opérées par les étrangers dans les RMH ont fortement remis en valeur l'habitation traditionnelle *marrakchie* et que l'installation d'une nouvelle communauté cosmopolite dans les quartiers intramuros a créé une dynamique sociale où la rencontre des cultures et des civilisations est à la fois enrichissante et valorisante. Il est toutefois regrettable que certaines de ces opérations échappent grandement à tout encadrement et que des spécificités socio-spatiales de cette belle vieille ville arabo-musulmane, longtemps préservée par des circonstances historiques, soient en train de s'éteindre. Plusieurs questions s'imposent d'elles-mêmes quant à l'état déplorable de certains quartiers et de milliers de maisons anciennes ruinées ou mal entretenues et l'Etat doit plus que jamais assumer son rôle de principal acteur de l'aménagement des territoires et de premier protecteur du patrimoine local.



# Tables des matières

<b>Introduction générale.....</b>	<b>13</b>
<b>Première partie. ....</b>	<b>27</b>
<b>Cadre conceptuel, méthodologie et contexte de la recherche. Le patrimoine domestique de la Médina de Marrakech : Origines, patrimonialisation, gentrification et mise en tourisme. ....</b>	<b>27</b>
<b>Chapitre 1 : Cadre théorique et méthodologique.....</b>	<b>29</b>
<b>Section 1 : Tourisme et patrimoine culturel matériel, quels liens ? .....</b>	<b>31</b>
I. Évolution de la notion « patrimoine » à la lumière de la croissance touristique.....	32
II. Histoire du lien entre patrimoine et tourisme : .....	34
III. Patrimonialisation des villes historiques :.....	37
IV. Tourisme et valorisation du patrimoine culturel matériel dans les villes historiques : .....	39
<b>Section 2. Gentrification et gentrification par le tourisme. Quelques exemples .....</b>	<b>45</b>
I. La gentrification : Origine et définition du concept .....	45
II. La gentrification par le tourisme .....	48
III. Gentrification par le tourisme dans les villes du Sud. Quelques exemples.....	49
<b>Section 3 : Cadre méthodologique, approches et méthodes d'analyse.....</b>	<b>61</b>
I. Méthodologie de la recherche : .....	62
II. Outils des méthodes d'analyse .....	67
<b>Chapitre 2 : Des origines et genèses de la Médina de Marrakech et de son habitat traditionnel. ....</b>	<b>79</b>
<b>Section 1. La Médina arabo-musulmane : Définition, caractéristiques et fonctions. ....</b>	<b>81</b>
I. La Médina : Éléments de définition et origines : .....	81
II. La Médina de Marrakech : Fondements et caractéristiques urbaines.....	90
<b>Section 2. La Medina de Marrakech : genèse et transformations de l'espace urbain depuis sa création. ....</b>	<b>99</b>
I. L'ère de la dynastie Almoravide : création et prospérité urbaine.....	100
II. Les Almohades : l'âge d'or. ....	104
III. Évolutions depuis le 13ème siècle : des Mérinides aux Alaouites. ....	106
<b>Section 3 : L'habitat en Médina de Marrakech et le développement du modèle « riad ».....</b>	<b>111</b>
I. Les origines de la maison à cour intérieure.....	111
II. Les origines du riad .....	115
III. Le <i>riad</i> et le <i>dar</i> en Médina de Marrakech.....	119
IV. Typologie de l'habitat et architecture domestique de la Médina :.....	124
<b>Deuxième partie. Terrain de recherche : la Médina habitée par le touriste.....</b>	<b>135</b>
<b>Chapitre 3 : Expansion urbaine et développement du tourisme à Marrakech et en Médina pendant et après le protectorat.....</b>	<b>139</b>
<b>Section 1. Marrakech pendant et après le protectorat français : la ville nouvelle face à la Médina indigène. ....</b>	<b>141</b>
I. L'arrivée des Français en 1912 et la création de la nouvelle ville de Guéliz : .....	141
II. Marrakech pendant et après le protectorat : cité des jardins et des indigènes versus ville nouvelle de Guéliz. ....	144
<b>Section 2 : Gentrification et patrimonialisation en Médina depuis l'indépendance .....</b>	<b>151</b>
I. Gentrification de la Médina et expansion urbaine à Marrakech depuis l'indépendance : .....	151
II. Autour de la mise en patrimoine et en tourisme de la Médina et de son patrimoine domestique : .....	165

<b>Section 3. Développement de l'offre d'hébergement à Marrakech et ouverture de la Médina au tourisme : du palace de luxe au riad touristique.</b>	<b>175</b>
I. Tourisme à Marrakech : chiffres et acteurs.	176
II. Développement de l'offre d'hébergement touristique à Marrakech et l'ouverture de la Médina au tourisme.	183
<b>Chapitre 4. Le riad-maison d'hôtes : une nouvelle forme d'occuper l'espace.</b>	<b>191</b>
<b>Section 1. Croissance des biens immobiliers étrangers et transformation de l'espace de la Médina de Marrakech depuis les années 1990 : un contexte favorable au développement des RMH.</b>	<b>193</b>
I. Croissance des biens immobiliers étrangers en Médina de Marrakech depuis les années 1990.	193
II. Renouvellement urbain et dynamique économique en Médina :	197
<b>Section 2. L'évolution des riads-maisons d'hôtes de 2002 à 2016 : Répartition spatiale et logiques d'acteurs.</b>	<b>205</b>
I. Classement et catégories de RMH	205
II. Évolution du phénomène RMH entre 2002 et 2016	208
III. Les riads-maisons d'hôtes de la Médina en 2016 : étude descriptive.	214
<b>Section 3. Le RMH : un produit touristique complet.</b>	<b>231</b>
I. Le Riad : commercialisation, prestations et services.	231
II. Cadre juridique.	239
<b>Troisième partie. Le riad-maison d'hôtes comme vecteur de transformation de l'univers socio-spatial des habitants permanents et temporaires des quartiers de la Médina.</b>	<b>247</b>
<b>Chapitre 5. Les habitations et les quartiers de la Médina : dynamiques touristiques et mutations architecturales.</b>	<b>251</b>
<b>Section 1. La restauration et l'appropriation des habitations et des habitations menaçant ruine en Médina : de la maison traditionnelle au riad-maison d'hôtes.</b>	<b>253</b>
I. Les habitations menaçant ruine dans la Médina : un héritage lourd à porter.	254
II. Premières formes de restauration à dimension patrimoniale et touristique : dar El Qadi et dar Dounia.	260
<b>Section 2. Le patrimoine bâti sous l'emprise de l'usage touristique : vers une nouvelle identité des lieux.</b>	<b>269</b>
I. Cadre de l'enquête quantitative	270
II. Résultats et analyse des données :	274
<b>Section 3. Mise en tourisme des habitations de la Médina : Une adaptation architecturale forcée. ..</b>	<b>285</b>
I. Transformations architecturales : aménagement de l'espace intérieur et ouverture des bâtiments sur les ruelles.	286
II. Nouvelles fonctionnalités de l'espace domestique :	300
III. Services et formation : quelques impacts socio-économique du RMH.	306
<b>Chapitre 6. La Médina <i>gentrifiée</i> par le tourisme : de l'ouverture à l'acculturation...</b>	<b>315</b>
<b>Section 1 : méthode qualitative et stratégie d'échantillonnage.</b>	<b>317</b>
I. Catégorie des sujets	318
II. Principes méthodologiques de l'enquête quantitative :	320
III. La collecte des données par entretien semi-directif :	322
<b>Section 2. Présentation des résultats et analyse lexico-métrique des données collectées.</b>	<b>327</b>
I. L'analyse sémantique des discours :	327
II. Propriétaires de riads-maisons d'hôtes : des représentations diverses face à des attentes multiples.	329
III. Habitants et ex-habitants de la Médina : entre partisans et opposants.	336
IV. Analyse et discussion des entretiens avec les touristes, professionnels et acteurs locaux :	344
<b>Section 3. Gentrification et enjeux socio-spatiaux autour des RMH.</b>	<b>355</b>
I. La Médina transformée par l'étranger : enjeux socio-spatiaux	357
II. Enjeux socio-économiques du RMH : spéculation, éviction et érosion de la richesse économique	361

III. Intégration sociale des étrangers au sein de la Médina :.....	363
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>373</b>
<b>Tables des matières.....</b>	<b>383</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>387</b>
<b>Liste des figures.....</b>	<b>399</b>
<b>Liste des cartes et des croquis .....</b>	<b>405</b>
<b>Liste des graphiques .....</b>	<b>406</b>
<b>Liste des tableaux.....</b>	<b>409</b>
<b>Liste des annexes .....</b>	<b>410</b>



# Bibliographie

## Livres et articles

- Abu-Lughod J. L., 1980. *Rabat - Urban Apartheid in Morocco*. Princeton, Princeton University Press.
- Aimel G., 1919. *Le Guéliz-Marrakech*, Revue France-Maroc, pp. 61-63.
- Akbar J., 1988. *Crisis in the Built Environment: The Case of the Muslim City*. Singapore : Concept Media Pte Ltd.
- Al-Bakri, 1987. *Youssef Kamal*, Monumento Cartographica Africae et Aegypti, tome troisième (époque arabe) fascicule III, 1933 (Frankfurt, 1987). pp. 153-154.
- Alaoui M.A., 1994. *Maroc : du traité de Fès à la libération 1912-1956*. La porte, Rabat, p73.
- Amahan A. et Cambazard-Amahan C., 1999. *Arrêts sur sites. Le patrimoine culturel marocain, Casablanca*. Editions le Fennec.
- Aurenche O., 1981. *La maison orientale, l'architecture du Proche-Orient ancien des origines au milieu du quatrième millénaire*. Paris, t2, pp 201-202.
- Ayache A., 1959. *Marokko. Bilanz eines Kolonialunternehmens*. Berlin, Dietz. (cité par Anton Escher et Sandra Petermann, Médinas immuables ?, p. 101-130, 2012)
- Ayache, Germain, 1966. *L'utilisation et l'apport des archives historiques marocaines*, Hespéris-Tamuda, VII, pp. 69-85.
- Barthel P-A, 2013. *Rapport sur Marrakech. Le PCD : impact du cadre national et régional d'urbanisation, évaluation et recommandations*. World Bank-CMI. Cities for a New Generation: Report on Marrakesh.
- Barthel P-A., 2013. *Rapport sur Marrakech. Le PCD : impact du cadre national et régional d'urbanisation, évaluation et recommandations*. WORLD BANK-CMI/ Cities for a New Generation: Report on Marrakesh
- Bazzana A., 1992. *Maisons de l'AlAndalus, habitat médiéval et structure de peuplement dans l'Espagne orientale*. Casa de Valazquez, Madrid.
- Beauregard, 1986; Lee, 1988; Smith, 1996; Bidou-Zachariasen 2003; Lees, Wyly et Slater, 2010; Marcuse, 2015.
- Beauregard, Robert A., 1986. *The chaos and complexity of gentrification*. Gentrification of the City, 35-55.
- Bencherifa A., Benelkhadir M., Mouline S. et al., 2005. *Accès aux Services de Base et Considérations Spatiales*. Rapport thématique Cinquantenaire de l'Indépendance du Royaume du Maroc, p.5.
- BERRIANE M. 2001. *Le patrimoine culturel et son utilisation touristique : le cas de l'habitat en terre du Sud marocain*, in *Le Maroc à la veille du troisième millénaire : Défis, chances et risques d'un développement durable*. Berriane M. (éd) et Kagermeier A. (éd). Publications de la Faculté des Lettres

- et des Sciences Humaines de Rabat, Série Colloques et Séminaires, vol. 88, pp 111-122.
- Biget J.-L., Hervé, J.-C (éd.), 1995. *Panoramas urbains. Situation de l'histoire des villes*. Fontenay/Saint-Cloud, ENS, pp. 309-336.
- Blanchet Ph., Coste D., 2010. *Regards critiques sur la notion d'interculturalité. Pour une didactique de la pluralité linguistique et culturelle*. Europe France.
- Borius. O., Jun 2010. *Rio de Janeiro olympique : murs tropicaux, favelas et gentrification*. (Axe III, Symposium13). In: Independencias - Dependencias - Interdependencias, VI Congreso CEISAL 2010. Toulouse, France.
- Boughali M., 1974. *La représentation de l'espace chez le marocain illettré : mythes et tradition orale*. Éditions Anthropos, Paris.
- Brault F., 2004. *Le tourisme et la transformation du territoire et du paysage au Maroc*. CUPEUM Marrakech, Université de Montréal, Montréal.
- Charmetant A., 1907. *Mission économique au Maroc*. Chambre de commerce de Lyon, A. Rey et Cie Imprimeurs Editeurs, pp. 52-53. (cité par Deverdun, 1959).
- Choay F. 1994. Le Règne de l'urbain et la mort de la ville. In : J. Dethier, A. Guiheux (dir.), *La Ville, art et architecture en Europe, 1870-1993*. Editions du Centre Pompidou, Paris, pp. 26-35.
- Clark, T., 2003. *The City as Entertainment Machine*. New York. JAI Press (Research in urban policy, volume 9).
- Colin S., 1931. *Nom d'artisans et de commerçants à Marrakech*. Hespéris XII, 1931.
- Coslado E., 2012. De la ville de terre à la ville durable, itinéraire et point de vue d'un pionnier
- Coslado E., McGuinness J., 2012. De la gentrification et de sa mise en perspective au Sud en général et au Maroc en particulier. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 45-77.
- Cressier P., 2009. *Archéologie du Maghreb islamique, archéologie d'al-Andalus, archéologie espagnole ?* Casa de Velázquez, p. 131-145.
- Cuvelier P., 1997. *Anciennes et nouvelles formes de tourisme : une approche socio-économique*. L'harmattan, P. 142.
- Davallon J., 2014. *Une patrimonialisation des archives ? L'archive dans quinze ans*, Louvain-la-Neuve, Belgique.
- Davallon J., 2014. *A propos des régimes de patrimonialisation : enjeux et questions*. Lisboa, Portugal.
- Deverdun G., 1959, *Marrakech des origines à 1912*. Tome 1. Rabat : Editions techniques nord africaines, p. 79.
- Deverdun G., 1959. *Marrakech des origines à 1912*. (Tome 1.). Editions Techniques Nord Africaines, Rabat.
- Diamane M., 2002. *Une enquête sur le logement à Marrakech : mobilité résidentielle et perception de l'espace-logement et de son environnement*. Villeneuve-d'Ascq : Presses universitaires du Septentrion, 443 p.
- Duhamel P., 2018. *Géographie du tourisme et des loisirs : Dynamiques, acteurs, territoires*. Armand

- Colin, 2018.
- Duhamel P., Kadiri B., 2011. *Tourisme et mondialisation*. Éditions Espaces tourisme et loisirs. Collection "Mondes du tourisme" - Hors-série, pp.11, 12.
- Durand R., 1926. *Le Problème de Tanger*. Recueil Sirey. Paris, pp. ix, 126. Map. Fr. 20.
- Duterme B., 2009. *Tourisme international : à qui profite l'industrie du dépaysement ?* Le Journal des alternatives.
- El Faïz M., 1996. *Les jardins historiques de Marrakech : mémoire écologique d'une ville impériale*. Firenze Edifir.
- El Hannani M., Nuscia Taïbi A., Brabra N. 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*, Projets de paysage, p.2.
- Elfaiz M., 1996. *Les jardins historiques de Marrakech*, Firenze, p.22.
- Entretien avec Quentin Wilbaux (Bruxelles, 14 mai 2010). In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 317-332.
- Ergun N., 2004. *Gentrification in Istanbul*. Cities, Vol. 21, No. 5, p. 391- 405.
- Escher A., Petermann S., 2000. *Neo-colonialism or Gentrification in the Medina of Marrakesh*. ISIM Newsletter n° 5, p. 34.
- Escher A., Petermann S., 2009. *Tausendundein Fremder im Paradies ? Ausländer in der Medina von Marrakech*. Würzburg, Ergon-Verlag.
- Escher A., Petermann S., 2012. Du jet-setter au retraité : parcours et profils des habitants étrangers des médinas de Marrakech et d'Essaouira . In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 189-214.
- Escher A., Petermann S., 2012. Du jet-setter au retraité : parcours et profils des habitants étrangers des médinas de Marrakech et d'Essaouira . In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 189-214.
- Escher A., Petermann S., 2012. Facteurs et acteurs de la gentrification touristique à Marrakech, Essaouira et Fès. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, p. 101.
- Festy P., Courbage Y., Sebti M. et al., 2009. *Les gens de Marrakech : géo-démographie de la ville rouge*. Institut National D'études Démographiques.
- Fournier J-M., Raoulx, B., 2003. *La géographie sociale, géographie des inégalités*. Travaux et documents, Créso - Université de Caen, ESO - UMR 6590, N° 20.
- Gallotti J., 1926. *Le jardin et la maison arabes au Maroc*. Albert Lévy, Paris.
- Gerber P., 2002. *Gentrification et confort postmoderne : éléments émergents de nouvelles centralités*. Cote : MF 1940, Lille.
- Golvin L., 1986. *Alī Ben Yūsuf ben Tašfin*. Encyclopédie berbère, 3 Ahaggar – Alī ben Ghaniya, Aix-

en-Provence, Edisud, p. 444-445

Gravari-Barbas M., 2002. *Le patrimoine territorial, construction patrimoniale, construction territoriale : Vers une gouvernance patrimoniale ?* Carta - université d'Angers, Eso- UMR 6590, N° 18.

Hanbali A., 1994. *Le tourisme à Marrakech*. Annuaire de l'Afrique du Nord, tome XXXIII, CNRS Éditions.

Hanbali A., 1994. *Le tourisme à Marrakech*. Annuaire de l'Afrique du Nord, tome XXXIII, CNRS Éditions, pp. 631-339.

Islam T., 2002. Gentrification in Istanbul: a comparison of different cases. In: *Upward Neighborhood Trajectories: Gentrification in a New Century Conference*. Glasgow, Scotland.

Istasse M., 2012. Dynamique de requalification des médinas et préservation du patrimoine : étude en acte dans la médina de Fès. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 259-283.

Kacem R., 2014. *Le habous. Un rempart contre le protectorat*. KA Éditions, p. 12.

Keyder, Caglar, 2005. *Globalization and Social Exclusion in Istanbul* International Journal of Urban and Regional Research 29, n° 1, pp.124-134.

Knidri M., 2011. Marrakech ; Histoire, patrimoine, culture et spiritualité, Montada, p.7.

Kurzac-Souali A.C., 2005. *Riads qui vendent du rêve. Patrimonialisation et ségrégation en Médina*. Presses universitaires de Rennes, pp. 467-478.

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

Kurzac-Souali A.C., 2011. *Marrakech, insertion mondiale et dynamiques socio-spatiales locales*. Méditerranée, pp. 123-132.

Kurzac-Souali A.C., 2011. *Marrakech, insertion mondiale et dynamiques socio-spatiales locales*. Méditerranée, 123-132.

Kurzac-Souali A.C., 2011. *Marrakech, insertion mondiale et dynamiques socio-spatiales locales*. Méditerranée, 116 | 2011, pp. 123-132.

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

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

Kurzac-Souali A.C., 2012. *Représentations et usages renouvelés des médinas gentrifiées du Maroc. Les quartiers historiques : Pression, enjeux, actions*. Presses de l'Université Laval, Collection Géographie recherche, Québec.

Kurzac-Souali A.C., 2012. Requalification urbaine des médinas et enjeux socio-économiques locaux.



- In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 285-314.
- Kurzac-Souali A.C., Escher A., Petermann S. et al., 2012. Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010). In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 79-100.
- Lahbil Tagemouati N., 2001. *Dialogue en Médina*. Editions le Fennec, Casablanca.
- Lazzarotti O., 2000. *Patrimoine et tourisme : un couple de la mondialisation*. Mappemonde, p. 57.
- Istasse M., 2011, Circulation et rencontre du patrimoine et du tourisme en médina de Fès : De l'investigation de diverses formes patrimoniales. In : Téoros (éd.). *Revue de recherche en Tourisme*. Téoros, 30-2, p. 37-46.
- Lazzarotti O., 2011. *Patrimoine et tourisme. Histoires, lieux, acteurs, enjeux*. Coll. "BelinSup Tourisme", Belin, 2011.
- Lazzarotti O., 2017. *Le patrimoine, une mémoire pas comme les autres*. L'Information Géographique, vol. 81, (2), p.12-31.
- Leroux S., 2008. *Le rapport à l'autre à travers le rapport à l'espace : l'exemple du tourisme français à Marrakech. Histoire, Philosophie et Sociologie des sciences*. Université des Sciences et Technologie de Lille - Lille I, 2008.
- Lessard G., Sénécal G., Hamel P., 2017. *La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement : un état de la question et pistes de solution*. Institut national de la recherche scientifique Centre Urbanisation Culture Société, Montréal (Québec), P. 6.
- Licia do Prado, V., 2005. *L'invention de la favela : du mythe d'origine à favela.com, Rio de Janeiro, (A invenção da favela : do mito de origem a favela.com, Rio de Janeiro)*. Editora FGV.
- Maazouzi M., 1976. *L'Algérie et les étapes successives de l'amputation du territoire marocain*. Dar El Kitab.
- Madoeuf A., 2014. *Symétrie et asymétrie de deux mises en scènes d'altérités orientales : riads de Marrakech et ryokans de Kyoto*. In : L'arabité entre conceptualisation et médiatisation, dir. S. Lamnaoui, Fès, Presses de l'Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, p. 16.
- Marçais G., 1937. L'urbanisme musulman. In : *Mélanges d'histoire et d'archéologie de l'occident musulman*, tome 1, Alger.
- Marçais G., 1954. *L'architecture musulmane d'Occident*. Paris.
- Maryam, Ekhtiar, Priscilla et al., 2011. *Masterpieces from the Department of Islamic Art in The Metropolitan Museum of Art*. The Metropolitan Museum of Art, New York.
- Mayaffre D., 2014. *Plaidoyer en faveur de l'Analyse de Données co(n)Textuelles. Parcours cooccurrentiels dans le discours présidentiel français (1958-2014)*. Inalco-Sorbonne nouvelle. JADT 2014, Paris, pp.15-32.
- McGuinness J., Mouhli Z., 2012. Restaurer une maison à patio à Fès : « savoir-quoi », « savoir-comment » et communication interculturelle, 2000-2009. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre

- Jacques-Berque, Rabat, pp. 237-257.
- McGuinness J., 2012. L'évolution des médinas et la politique urbaine. Entretien avec Olivier Toutain. In : Centre Jacques-Berque (éd.). *Médinas immuables : Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Centre Jacques-Berque, Rabat, pp. 359-368.
- Micouleau M-C., 1948. *Les médecins français au Maroc*. In : Mémoire plurielle, *Les Cahiers d'Afrique du Nord*. N° 54. Mémoire d'Afrique du Nord, p.35-40.
- Moscoso J-N., 2013. *Et si l'on osait une épistémologie de la découverte ? La démarche abductive au service de l'analyse du travail enseignant*. Penser l'éducation, Laboratoire CIVIIC, pp.57-80.
- Nagel E., 2014. *C'était hier à Marrakech*. Editions La Croisée des Chemins, Rabat.
- Orbaşlı, A., 2000. *Is Tourism Governing Conservation in Historic Towns?* Journal of Architectural Conservation, 6(3), pp. 7-19.
- Origet Du Cluzeau, C., 2000. *Le tourisme Culturel*. Paris, PUF, P. 12.
- Özge Burcu Günes, 2015. *A l'épreuve de la gentrification et de la transformation urbaine : Les collectivités Romanlar en Turquie*. Confluences Méditerranée, L'Harmattan, 2015/2 N° 93, pp 81-90,
- Paillé P., 2006. *La méthodologie qualitative. Postures de recherche et travail de terrain*. Armand Colin.
- Paillé P., Mucchielli A., 2016. *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*. Armand Colin, p. 13.
- Pâques V., 1994. *Élévation et plan de Tombouctou (Mali)*, reproduit dans : Guidoni E., *Architecture primitive*. Gallimard/Electa, p.171.
- Poirrier P., 2009. *Le patrimoine : un objet pour l'histoire culturelle du contemporain ? Jalons pour une perspective historiographique. Patrimoine et communautés savantes*. Presses Universitaires de Rennes, pp.47-59.
- Raftani K. 2014. *Intervention sur les habitations menaçant ruine dans les anciennes médinas : Manuel de bonnes pratiques*. Coopération Municipale - CoMun Gouvernance locale et participative au Maghreb.
- Rateau P., Moliner P., Cohen-Scali V., 2002. *Les représentations sociales. Pratique des études de terrain*. PU, Rennes.
- Ratinaud P., Marchand P., 2012. *Application de la méthode ALCESTE aux « gros » corpus et stabilité des « mondes lexicaux » : analyse du « CableGate » avec IRAMUTEQ*. JADT 2012, édité par A. Dister, D. Longrée, G. Purnelle. Université de Liège, Bruxelles, pp. 835-844.
- Reinert M., 1993. *Les "mondes lexicaux" et leur "logique" à travers l'analyse statistique d'un corpus de récits de cauchemars*. Langage et société, pp. 5-39.
- Revault J., Golvin L., Amahan A., 1985. *Palais et demeures de Fès*, Paris, 1985, pp. 197, 198.
- Rolnik R., 2008. *A lógica da desordem*. Revue Le Monde Diplomatique Brasil, n°13, São Paulo.
- Rolnik R., 2008. *A lógica da desordem*. Le Monde Diplomatique Brasil, n°13, São Paulo.
- ROUX J-P et Collectif, 1977. *L'islam dans les collections nationales*. Edition des musées nationaux, Paris.

- Saigh Boustia R., Tebbaa O., 2005. Stratégies et imaginaires du Tourisme, Cas des Riyaads maisons d'hôtes et mutation de la médina de Marrakech. In : Téoros (éd.). *Revue de recherche en Tourisme*. Téoros 24-1, p.52.
- Salem A., 1986. *Segments répétés et analyse statistique des données textuelles*. Histoire et Mesure, vol.1-n°2, pp. 5-28.
- Saskia C., 2011. *Les Miroirs du Tourisme. Ethnographie de la Touraine du Sud*. Descartes et Cie, Paris.
- Skounti A., 2010. *De la Patrimonialisation. Comment et quand les choses deviennent-elles des patrimoines ?* Hesperis-Tamuda, Vol. XLV, pp. 19-34.
- Skounti A., 2010. *De la Patrimonialisation. Comment et quand les choses deviennent-elles des patrimoines ?* Hesperis-Tamuda, Vol. XLV, pp. 19-34,
- Skounti A., 2011. *Le patrimoine Marocain : Un héritage précieux*. Editions Economiques du Maroc, Rabat, p. 29.
- Skounti, A. 2004, *Marrakech. Pauvreté versus "élitisation" : processus de patrimonialisation, pauvreté et gestion de la médina in Patrimoine et développement durable des villes historiques du Maghreb. Enjeux, diagnostics et recommandations*. In : actes de la Rencontre Internationale de Fès, décembre 2003. Bureau Régional de l'UNESCO, Rabat.
- Soussi L., 1986. *Les Rapports de Marrakech avec le monde rural dans le domaine de l'artisanat*, Méditerranée n° 4, p. 21.
- Stock M., CoeffeV., Duhamel P et al., 2017. *Les enjeux contemporains du tourisme, une approche géographique*. Collection Didact Géographie, Presses universitaires de Rennes, pp. 281-288.
- Tazi, Abdelhadi, 1989. *Histoire diplomatique du Maroc. Des origines à nos jours*. Abrégés, Mohammedia, p.83-84.
- Tillon G., 1996. *Le harem et les cousins*. Paris, p136-140.
- Troin J-F., 1996. *Maghreb-Moyen-Orient. Mutations*. Cdu Sedes, p240.
- UN-HABITAT, 2008. *State of the world's cities 2010/2011: bridging the urban divide*. Londres, Earthscan.
- Van Crielingen M., 2013. *Qu'est-ce que la gentrification ?* L'Observatoire n°79/2013-14, p. 21.
- Verner C., 2004. *Maisons et Riads du Maroc*. Aubanel.
- Walter L., 2003. Quentin Wilbaux, La médina de Marrakech. Formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc, 2001. In: Les Annales de la recherche urbaine, N°94, 2003. *L'accueil dans la ville*. pp. 161-162.
- Wilbaux Q., 2001. *La médina de Marrakech : Formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc*. L'Harmattan.
- Wirth E., 1995. *The Middle Eastern City: Islamic City? Oriental City ? Arabian City? », Lecture given at Harvard University, p. 9.*
- Yogurtcu N., 2011. *Istanbul : De la rénovation urbaine à l'exclusion social*. Bruxelles en mouvements, n° 246, p. 26-30.

## **SITE OU PAGE D'UN SITE WEB**

Abécassis F., 2009. *La mise en place du réseau routier marocain : Aperçu historique*. HAL Sciences de l'Homme et de la Société. [En ligne] Disponible sur < <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00435869>>. [Consulté le 15 avril 2019].

Arditty J., Blanchet Ph., 2008. *La "mauvaise langue" des "ghettos linguistiques" : la glottophobie française, une xénophobie qui s'ignore*. *Asylons*, 3. [En ligne] Disponible sur < <http://terra.rezo.net/article748.html>>. [Consulté le 25 avril 2019].

Ayad C., 2 octobre 2003. *Le coeur gronde à Marrakech*. *La Libération*. [En ligne] Disponible sur < [https://www.liberation.fr/planete/2003/10/02/le-coeur-gronde-a-marrakech\\_446754](https://www.liberation.fr/planete/2003/10/02/le-coeur-gronde-a-marrakech_446754)>. (Consulté le 09 juin 2019).

Azurseisme, 24 février 2004. *Séisme d'Al Hoceima au Maroc Mardi*. *Azurseisme* [En ligne] Disponible sur < [www.azurseisme.com/Seisme-d-Al-Hoceima-24-02-2004.html](http://www.azurseisme.com/Seisme-d-Al-Hoceima-24-02-2004.html) >. (Consulté en juin 2018).

Berrissoule B., septembre 2018. *Tourisme : Marrakech performe*. *L'économiste*, édition N° :5324. [En ligne] Disponible sur < <https://leconomiste.com/article/1031735-tourisme-marrakech-performe>>. [Consulté le 30 mai 2018].

Chmirou Y., 09 janvier 2006. *Abdellatif Aït Ben Abdallah : La passion des riads*. *La Gazette du Maroc*. [En ligne] Disponible sur < <https://www.maghress.com/fr/lagazette/8691>>. (Consulté le 30 novembre 2018).

Coëffé, V., 2015. *Olivier Lazzarotti, Patrimoine et tourisme. Histoires, lieux, acteurs, enjeux* », *Mondes du Tourisme* [En ligne] Disponible sur <<http://journals.openedition.org/tourisme/477>>. [Consulté le 20 décembre 2018].

Couderc P., 2011. *Oasis royale - La Mamounia à Marrakech*. *Challenges*. [En ligne] Disponible sur < [https://www.challenges.fr/lifestyle/oasis-royale-la-mamounia-a-marrakech\\_346305](https://www.challenges.fr/lifestyle/oasis-royale-la-mamounia-a-marrakech_346305)>. [Consulté le 05 février 2019].

Cozic, B., 2012. *Les relations ville-port à Rio de Janeiro : entre difficultés et perspectives de développement* », *Confins* [En ligne] Disponible sur < <http://journals.openedition.org/confins/7737>>. [Consulté le 22 décembre 2018].

Davallon, J., 2015. *A propos des régimes de patrimonialisation : enjeux et questions* [en ligne] Disponible sur <<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01123906>> [Consulté le 23 novembre 2018].

Express, 26/07/2001. *La ruée vers les riads*. *Express*. [En ligne] Disponible sur < [https://www.lexpress.fr/actualite/monde/afrique/la-ruée-vers-les-riads\\_492784.html](https://www.lexpress.fr/actualite/monde/afrique/la-ruée-vers-les-riads_492784.html)>. [Consulté le 09 janvier 2019].

Hardy P., 2018. *Top 10: best riad hotels in Marrakech*. *Destination Expert*. *Telegraph*. 2018. [En ligne] Disponible sur < [www.telegraph.co.uk](http://www.telegraph.co.uk) >. [Consulté le 05 mai 2018].

Kerrou, M., 2011. *Jacques Berque et les villes de l'Islam*. *Revue des mondes musulmans et de la*

Méditerranée [En ligne] Disponible sur < <http://journals.openedition.org/remmm/2834>>. [Consulté le 20 janvier 2019].

L'Economiste, 23 novembre 2015. *Le ras-le-bol des maisons d'hôtes Marrakech*. L'Economiste. Edition N°:4652. [En ligne] Disponible sur < <https://leconomiste.com/article/980479-le-ras-le-bol-des-maisons-d-hotes-marrakech>>. [Consulté le 15 juin 2017].

Lamlili N., 18 février 2017. *Maroc : M'hamed Boucetta, figure emblématique de l'Istiqlal, est décédé*. [En ligne] Disponible sur < [jeuneafrique.com/404932/politique/maroc-mhamed-boucetta-figure-emblematisque-de-listiqlal-decede/](http://jeuneafrique.com/404932/politique/maroc-mhamed-boucetta-figure-emblematisque-de-listiqlal-decede/)>. (Consulté le 09 juin 2019).

Lazarrotti. O., 2010. *Tourisme culturel et patrimoine : quelques analyses pour un Monde Habitable*. Journal of Urban Research, p.11. [En ligne] Disponible sur <<http://articulo.revues.org/1509>>. [Consulté le 5 décembre 2018].

Le 360.com, 18 septembre 2013. Marrakech : les-rues du mellah au lendemain des pluies torrentielles. [En ligne] Disponible sur < <http://fr.le360.ma/societe/marrakech-les-rues-du-mellah-au-lendemain-des-pluies-torrentielles-3735>>. [Consulté le 02 novembre 2018].

Le Matin, 09 novembre 2009. *SAS le Prince Albert II de Monaco pose la Ire pierre à Marrakech*. Le Matin. . [En ligne] Disponible sur < [https://lematin.ma/express/2009/Jawhar-Hotel-SPA-et-Residences-\\_SAS-le-Prince-Albert-II-de-Monaco-pose-la-1re-pierre-a-Marrakech/122594.html](https://lematin.ma/express/2009/Jawhar-Hotel-SPA-et-Residences-_SAS-le-Prince-Albert-II-de-Monaco-pose-la-1re-pierre-a-Marrakech/122594.html)>. [Consulté le 18 décembre 2018].

Le matin, 30 janvier 2009. *L'impact de la crise sur le tourisme varie selon les pays*. [En ligne] Disponible sur < [www.lematin.ma/express/2009/Maghreb](http://www.lematin.ma/express/2009/Maghreb)>. [Consulté le 29 mars 2019].

Le point.fr, 13/07/2019. *La Mamounia, légende à vendre*. Lepoint.fr. [En ligne] Disponible sur < [https://www.lepoint.fr/monde/la-mamounia-legende-a-vendre-13-07-2019-2324332\\_24.php](https://www.lepoint.fr/monde/la-mamounia-legende-a-vendre-13-07-2019-2324332_24.php)>. [Consulté le 11 janvier 2019].

Loubet, D-B-J-L., 2000. *Initiation aux méthodes des sciences sociales*. Le Harmattan, Paris - Montréal [En ligne] Disponible sur < <http://classiques.uqac.ca/p298>>. [Consulté le 03 janvier 2019].

Montel, A., 2016. *Les Banū Tha 'laba, une famille andalouse à Fès (IIIe/IXe-IVe/Xe siècle)* », Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée [En ligne] Disponible sur < <http://journals.openedition.org/remmm/9505>>. [Consulté le 25 janvier 2019].

Rey, S., 2009. *Le Palais Nord d'Ougarit*. Syria [En ligne] Disponible sur < <http://journals.openedition.org/syria/527>>, mis en ligne le 01 juillet 2016 [Consulté le 17 avril janvier 2018].

Rial M., 29 Octobre 2015. *Marrakech L'Association des Maisons d'Hôtes de Marrakech, se révolte*. Thrmagazine.info. [En ligne] Disponible sur < [https://www.thrmagazine.info/Marrakech-L-Association-des-Maisons-d-Hotes-de-Marrakech-se-revolte\\_a1376.html](https://www.thrmagazine.info/Marrakech-L-Association-des-Maisons-d-Hotes-de-Marrakech-se-revolte_a1376.html)>. [Consulté le 09 juillet 2017].

Robert, M., 2011. *La Médina, ville du futur ?* Carefree, [en ligne] [En ligne] Disponible sur < <http://carfree.free.fr/index.php/2011/04/09/la-medina-ville-du-futur>>. [Consulté le 20 janvier 2019].

Van Belle J., 2018. *Entretien avec Q. Wilbaux*, Wallonia. . [En ligne] Disponible sur < [www.wallonia.be](http://www.wallonia.be)>. [Consulté le 25 mai 2019].

## **Thèses et mémoires**

- Belhaj Soulamy S., 2008. *Maisons d'hôte, naissance et développement*. Mémoire de licence. École Supérieure de Technologie de Fès, p. 27.
- Chabrol, M., 2011. *De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)* ». Thèse de doctorat, Géographie. Université de Poitiers, p.14.
- Chétry, M., 2010. *Aménagement, Les habitants des favelas face au droit à la ville au Brésil : Réalité de la fragmentation urbaine, défi de l'intégration*. Thèse de doctorat en Géographie. Université Jean Moulin Lyon 3.
- Coslado E., 2015. *Étalement urbain et opérations immobilières périurbaines pour classes moyennes à Marrakech : production, peuplement et modes d'habiter* ». Thèse de doctorat en géographie. Université François – Rabelais de Tours.
- Hilaoui, M., Safaa. L., 2003. *Les Maisons d'hôtes de la Médina de Marrakech, un nouveau produit touristique*. Mémoire de fin de formation. Institut Spécialisé de Technologie Hôtelière et Touristique, Marrakech.
- Kurzac-Souali, A.C., 2006. *Les Médinas marocaines : une requalification sélective. Élités, patrimoine et mondialisation au Maroc*. Thèse de troisième cycle. Université Paris-IV-Sorbonne, Paris.
- Samlak, N., 2017. *Le technolacte de 'l'art du bois' à Marrakech : processus de formation linguistique et de transmission verbale*. Thèse de Doctorat en Sciences du langage, Université Ibn Tofail, p. 14.
- TOURI A. 1987. *L'habitat domestique de Marrakech et autres recherches archéologiques*. Thèse de Doctorat d'Etat Es-Lettres et Sciences Humaines, Université de Paris-SORBONNE, p359.

## **Décrets, lois, rapports et circulaires :**

- Agence Urbaine de Marrakech, 2007. *Rapport sur la médina de Marrakech : Problématique urbaine et fonction touristique*. Marrakech.
- Agence Urbaine de Marrakech, 2017. *Plan d'Aménagement de Marrakech*.
- Coopération Municipale – CoMun, février 2015. *Rapport du Réseau Marocain des Anciennes Médinas, « État des lieux des médinas des villes membres*. Rabat.
- Délégation régionale de Marrakech, 1992. *Données relatives au nombre d'arrivées et des nuitées de 1980 à 1991*. Marrakech.
- Délégation Régionale du Tourisme à Marrakech, 2012. *Rapport sur les maisons d'hôtes*. Marrakech.
- Ministère de l'Intérieur, 2015. *Monographie générale : la Région de Marrakech-Safi*. Direction Générale des Collectivités Locales, Royaume du Maroc, p. 42.
- Ministère de la Culture, Royaume du Maroc, 2016. *Note de présentation du Projet de loi relatif à la protection, à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine culturel*, p.1.
- Ministère du Tourisme et de l'Artisanat, 2001. *Descriptif de la vision touristique 2010*.

Ministère du Tourisme et de l'Artisanat, 2005. *Statistique sur le tourisme pour les mois de décembre 2001 et 2005*. Département du Tourisme et l'Observatoire du Tourisme.

Ministère du Tourisme, de l'Artisanat et de l'Économie Sociale, 2017. *Statistiques officielles du ministère du tourisme*.

Ministère du Tourisme, de l'Artisanat et de l'Économie Sociale, 2010. *Vision 2020, stratégie de développement touristique*.

Ministère du Tourisme, du Transport Aérien, de l'Artisanat et de l'Économie Sociale, 2017. *Statistiques de fréquentation des aéroports*.

Organisation Mondiale du Tourisme, 4 juillet 2017. *Rapport international sur le tourisme culturel « Tourism and Culture Synergies »*, p.74.

REMAN, 2015. Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1982, 1994 et 2004. Haut-Commissariat au Plan, p. 14.

Secrétariat Général du Gouvernement, 13 juin 2002. *Bulletin Officiel portant promulgation de la loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques*, N° 5030- 15/08/02, Dahir n°1-02-176 du 1er Rabii II 1423. Rabat.

Secrétariat Général du Gouvernement, 15 octobre 2015. *Bulletin officiel du royaume du Maroc, Cent-quatrième année*, N° 6404 1<sup>er</sup> moharrem 1437. Rabat.





## Liste des figures

Figure	Page
<b>Figure 1</b> : la grande place de Jemâa El-Fna au centre de la Médina. Source : Villages et Villes (1953).	19
<b>Figure 2</b> : réorganisation et réaménagement de la place Jemâa El-Fna. A.Benaddi (2017).	20
<b>Figure 3</b> : la Médina de Marrakech vu du ciel (Photo de Yann Arthus-Bertrand, 2016)	23
<b>Figure 4</b> : les cinq mesures principales du processus de patrimonialisation selon Jean Davallon (2014).	38
<b>Figure 5</b> : gentrification areas of Istanbul. Source: Nilgun Ergun, ITU Faculty of Architecture, Istanbul, Turkey, 2004.	54
<b>Figure 6</b> : incursion de l'activité commerciale et mise en tourisme de l'espace résidentiel en Médina : exemple du quartier Bani Antar à Essaouira (rue Laalouj et rue Touahen). Kurzac-Souali (2012).	59
<b>Figure 7</b> : outils méthodologiques de l'enquête.	67
<b>Figure 8</b> : Fès à l'époque Idrisside (IX-IV siècles). Source : Montel, 2016.	88
<b>Figure 9</b> : vue aérienne de la Médina de Marrakech (1916) montrant l'étroitesse des espaces réservés à la circulation publique par rapport aux maisons avec patios et/ou jardins clos, Marcelin Flandrin, circa 1916.	92
<b>Figure 10</b> : <i>Khotba</i> , à la <i>musalla</i> du Mechouar au début du XXème siècle, Phélix. Source : Félix / www.routard.com, consulté en 2018.	95
<b>Figure 11</b> : souks de la Médina de Marrakech ; Entre hier et aujourd'hui. Source : Tripadvisor et Félix / www.routard.com (consulté en 2018).	97
<b>Figure 12</b> : cour de la mosquée et médersa Ben-Youssef, 2018. Source : www.medersa-ben-youssef.com. (Consulté le 20 juin 2019).	101
<b>Figure 13a</b> : pont de Tensift au début du XXème siècle. Photographe, Editeur : Vergé Martin	103
<b>Figure 13b</b> : pont de Tensift aujourd'hui, 2018. Source : mapio.net/place/10741782 (consulté le 10 juin 2019).	103
<b>Figure 14</b> : le palais de la Bahia de Marrakech, 2017. Source : <a href="http://www.palais-bahia.com">http://www.palais-bahia.com</a> .	109
<b>Figure 15</b> : cour intérieure de la Medersa Ben Youssef probablement inspirée du modèle andalou.	113

Source : Joseph de La Nézière, Les monuments mauresques du Maroc, Volume1, 1922.	
<b>Figure 16</b> : le modèle <i>El Boustane</i> montrant la composition géométrique, l'omniprésence de l'eau et la division quadripartite. Jardin Hafezieh, Shiraz, Iran, 2005	116
<b>Figure 17</b> : palais l' <i>Aljaféria de Saragosse</i> avec jardin clos de plan cruciforme, 2017. Source <a href="http://www.spainisculture.com">http://www.spainisculture.com</a> .	117
<b>Figure 18</b> : <i>Riad Zouaoui</i> à Salé, 2015. Source : Belles maisons traditionnelles de Rabat-Salé, 2015.	118
<b>Figure 19</b> : <i>bhou</i> d'un <i>riad</i> avec Sekaia. Médina de Marrakech, Benaddi, 2017.	124
<b>Figure 20</b> : porte d'un <i>riad</i> mise en vente dans un souk à Marrakech, Médina. Benaddi, 2017.	126
<b>Figure 21</b> : portes et fenêtres d'une pièce donnant sur le patio d'un <i>riad</i> . Médina de Marrakech. Benaddi, 2017.	126
<b>Figure 22</b> : rénovation d'un toit en plâtre peint. Benaddi, 2017.	128
<b>Figure 23</b> : décoration intérieure par Zellij et plâtre. Benaddi, 2017.	129
<b>Figure 24</b> : photographie de Moulin, éditée en 1915, montrant la rue du Haouz, ancien nom de la rue Raymond Poincaré, devenu Avenue Hassan II actuellement, accueillait ses premières maisons. Source : <a href="http://maisondelaphotographie.ma">maisondelaphotographie.ma</a> (consulté en 2017).	143
<b>Figure 25</b> : photographie de Moulin, éditée en 1915, montrant les premières casernes, proches de la montagne du Guéliz. Ce fut la caserne du 117° RI, puis celle du 2° RTM. Source : <a href="http://maisondelaphotographie.ma">maisondelaphotographie.ma</a> (consulté en 2017).	143
<b>Figure 26</b> : palais ruiné d'El Badiia au début du XXe siècle. Cliché Navarro, 1914. Source : <a href="http://maisondelaphotographie.ma">maisondelaphotographie.ma</a> , consulté en 2017).	145
<b>Figure 27</b> : Bab el Khemis, Cliché Lennox-Collection Halfaoui, 1917. (Source, <a href="http://maisondelaphotographie.ma">maisondelaphotographie.ma</a> (consulté en 2017)).	146
<b>Figure 28</b> : la ville nouvelle du Guéliz- vue aérienne, 1940, Moulin. Source, <a href="http://maisondelaphotographie.ma">maisondelaphotographie.ma</a> (consulté en 2017).	147
<b>Figure 29</b> : plan de Marrakech dans les années 1970. Source ; <a href="http://www.routard.com">www.routard.com</a> .	148
<b>Figure 30</b> : évolution du bâti de Marrakech de 1900 à nos jours Sources : Photo Satellitaire NASA, 2001 ; Alain Mandleur, 1972 repris par M. el Faïz, 2002, p. 95 ; relevés de terrain 2002-2006 ; Réalisation : S. Leroux, 2006.	150
<b>Figure 31</b> : <i>Dar El Qadi</i> , un des <i>riads</i> restaurés par Q. Wilbaux, mis en scène dans le magazine Côté Sud (1998).	155
<b>Figure 32</b> : exposition de film à la marge du Festival International du Film de Marrakech, Scène de Jamaâ El-Fna, 2018.	158

Source : <a href="http://www.festivalmarrakech.info">http://www.festivalmarrakech.info</a> .	
<b>Figure 33</b> : hall de la gare ferroviaire de Marrakech. Source : page officielle Facebook, Gare Ferroviaire Marrakech, 2010.	160
<b>Figure 34</b> : l'entrée du nouveau terminal 1 de l'aéroport de Marrakech. 2009.	161
<b>Figure 35</b> : l'explosion récente de l'étalement urbain entre 1912 et 2010. Source : Agence urbaine de Marrakech, 2010.	162
<b>Figure 36</b> : Marrakech, les villes dans la ville (d'après J.-F. Troin, 2002).	164
<b>Figure 37</b> : tombeaux saâdiens, 2016. Source : <a href="http://www.tombeaux-saadiens.com">http://www.tombeaux-saadiens.com</a>	167
<b>Figure 38</b> : palais Bahia, 2016. Source : <a href="http://www.palais-el-bahia.com">http://www.palais-el-bahia.com</a> .	167
<b>Figure 39</b> : la Medersa Ben Youssef après restauration, 2016. Source <a href="http://www.routard.com">www.routard.com</a> .	167
<b>Figure 40</b> : évolution de la capacité en lits dans les structures d'hébergement touristique à Marrakech entre 1960 et 1991. Chiffres des annuaires statistiques et des délégations du tourisme de Marrakech de 1960 à 1991. (Ahmed Hanbali, 1994, p.632).	177
<b>Figure 41</b> : nombre de lits par villes, Maroc, Statistiques du ministère du tourisme (1992). (Ahmed Hanbali, 1994, p.633).	178
<b>Figure 42</b> : répartition des hébergements à Marrakech par catégorie en 1990. Source : Revue Le Touriste, n° 16, 1990.	179
<b>Figure 43</b> : palace <i>La Mamounia</i> , Médina de Marrakech. Sources : <a href="http://www.bladi.net">www.bladi.net</a> (2015) et <a href="http://www.olielo.com">http://www.olielo.com</a> (Olielo Luxury Reviews consulté le 09-12-2018).	184
<b>Figure 44</b> : biens immobiliers étrangers dans le quartier Derb Dabbachi (Médina de Marrakech, 2009). Conception Escher et Petermann, 2010 (Kurzac-Souali, 2012)	194
<b>Figure 45</b> : biens immobiliers étrangers en Médina de Marrakech, Escher et Petermann, 2008 (cité par Kurzac-Souali, 2012).	195
<b>Figure 46</b> : panneaux interactifs diffusant des informations pratiques en temps réel, Place Kzadria, 2016. Source : Collection du Groupe Al Omrane (consulté en 2017).	199
<b>Figure 47</b> : porche de la Kissaria du Mellah avant et après sa réhabilitation dans le cadre du projet « Marrakech, Cité du Renouveau Permanent », 2016. Source : Collection du Groupe Al Omrane (consulté en 2017).	200
<b>Figure 48</b> : vue d'ensemble du sur la Place Kzadria pendant le soir. 2016. Source : Collection du Groupe Al Omrane (consulté en 2017).	201
<b>Figure 49</b> : nombre de locaux à usage professionnels par quartiers, Marrakech, 2013. Source : HCP, 2013.	202

<b>Figure 50</b> : catégories d'établissements d'hébergement touristique au Maroc. D'après le Bulletin Officiel du Maroc (2017), les établissements d'hébergement touristique comprennent les types d'établissements.	206
<b>Figure 51</b> : les caractéristiques des RMH selon la catégorie. D'après la loi de classement des structures d'hébergement touristique, ministère du tourisme, 13 juin 2002.	207
<b>Figure 52</b> : porte d'un RMH 2ème Catégorie.	215
<b>Figure 53</b> : porte d'un <i>dar</i> d'habitation.	215
<b>Figure 54</b> : en face une porte du Riad Gaya à Deb Bounouar. A droite mur et porte d'un <i>dar</i> résidentiel.	215
<b>Figure 55</b> : <b>55.a</b> : réaménagement de la place de la Mosquée <i>Moulay Elyazid à Al Kasha</i> (Zone 2), 2018. <b>55.b</b> : dallage et assainissement à <i>Riad Zitoune</i> . (Zone 1), 2018. <b>55.c</b> : réaménagement du souk <i>Rahba Lakdima</i> (Zone 2), 2018.	222
<b>Figure 56</b> : <b>56 a</b> : espace des tanneurs à l'Est de la Médina, 2018. <b>56 b</b> : <i>Bab Aylane</i> à l'Est de la Médina, 2017. Source : <a href="http://www.tripadvisor.ca">www. tripadvisor.ca</a> , consulté en 2018). <b>56 c</b> : ruelle entre <i>Al kannaria</i> et <i>Douar grawa</i> au centre de la Médina.	225
<b>Figure 57</b> : <i>La Sultana</i> Marrakech, 2018. Source: <a href="http://telegraph.co.uk">telegraph.co.uk</a> .	234
<b>Figure 58</b> : riad Kniza, 2018 Source: <a href="http://.telegraph.co.uk">.telegraph.co.uk</a> .	234
<b>Figure 59</b> : critères de distinction des RMH dans les journaux et sites Internet. Basé sur une lecture analytique des articles de <i>The Daily Telegraph</i> , <i>Tripadvisors</i> , <i>Huffpostmaghreb</i> , <i>Splendia</i> , <i>Routard</i> ...	235
<b>Figure 60</b> : descriptif des prestations touristiques offertes dans les RMH. Source : sites Internet de plus de 10 RMH1 et 30 RMH2 et de quelques sites de réservation (consultés en février et mars 2019).	237
<b>Figure 61</b> : normes et conditions pour le classement des maisons d'hôtes. Source : Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02 du 23 chaoual 1424 (18 Décembre 2003).	241
<b>Figure 62</b> : effondrement de plusieurs maisons traditionnelles à Derb Saba au quartier Al Mallah, 2013. (Sophia Akhmisse, 2013).	255
<b>Figure 63</b> : (à gauche) une maison abandonnée à Qaat Benahid. Septembre 2018.	256
<b>Figure 64</b> : une maison au quartier <i>Bab aylane</i> transformée en maison de locataires où	257

chaque pièce est habitée par une famille différente (à gauche : étage, à droite : rez-de-chaussée), 2018.	
<b>Figure 65</b> : morcellement et densification de l’habitat au quartier Bab Aylane, 2018	259
<b>Figure 66</b> : <i>Dar Cherifa</i> , à derb Chorfa Lakbir. Source : marrakech-riads.com, consulté en juin 2019).	264
<b>Figure 67</b> : projet de RMH à finaliser à <i>Diour Jdad</i> , 218 m <sup>2</sup> au sol. Source : www.atlasimmobilier.com (consulté le 30 novembre 2018).	266
<b>Figure 68</b> : riad mis en vente (2754 m <sup>2</sup> au sol en Médina, patios de 64 à 480 m <sup>2</sup> ), (consulté novembre 2018).	267
<b>Figure 69</b> : piscine occupant le patio de <i>Riad Nashira</i> à Diour Saboune, Derb Sidi Makhoulf, 2017.	287
<b>Figure 70</b> : <b>70.a</b> : photo du personnel du Riad dar Moha. Source : <a href="https://darmoha.ma">https://darmoha.ma</a> (consulté en juin 2019). <b>70.b</b> : Riad dar Moha. Chef Moha aux côtés de quelques célébrités mondiales (Cheb Khaled, Elie Semoune, Benzema...) Source : <a href="https://darmoha.ma">https://darmoha.ma</a> (consulté en juin 2019).	288-289
<b>Figure 71</b> : riad jardin secret de Marrakech (1 <sup>re</sup> catégorie). Source : <a href="http://riadjardinsecret.com">http://riadjardinsecret.com</a> (Consulté en juin 2019).	291
<b>Figure 72</b> : patio du Riad Dar K (2 <sup>ème</sup> catégorie) orné d’orangers de plantes exotiques en pots. Source : <a href="http://www.riadk.com">http://www.riadk.com</a> (consulté en juin 2019).	291
<b>Figure 73</b> : fontaines d’eau ornant les patios de quelques RMH, 2018.	293
<b>Figure 74</b> : quelques exemples de balustrades, RMHs Médina ,2018.	294
<b>Figure 75</b> : exemples de Manzah et galeries de RMh, Médina, 2018.	295
<b>Figure 76</b> : façades des Riads <i>Omri</i> et <i>Les rêves d’Amélie</i> , Médina, 2018.	296-297
<b>Figure 77</b> : contraste entre l’entrée et la façade extérieur et l’espace intérieur du RMH <i>Dar Zelda</i> , Qaat Banahid, 2018.	298
<b>Figure 78</b> : exemples de portes d’entrée, RMH, Médina, 2018.	298
<b>Figure 79</b> : murs enduits de <i>tadelakt</i> , Riad Abracadabra, derb Jamaa Elfna, Médina, 2018.	299
<b>Figure 80</b> : arcades autour du patio. Riad Kniza, Derb l’hotel, Bab Doukala Source: Booking.com.	303
<b>Figure 81</b> : une <i>masrya</i> réaménagée en espace de bien-être, Riad Idoine, Médina. Source : <a href="http://www.riadidoine.com">www.riadidoine.com</a> (consulté en juin 2019).	304
<b>Figure 82</b> : spa et message, RMH, Médina, 2018.	309

<p><b>Figure 83</b> : photo prise chez notre interviewé à Qaat Benhaid où on voit la terrasse surélevée d'un RMH voisin. Septembre 2018.</p>	<p>341</p>
<p><b>Figure 84</b> : deux exemples de ruelles privatisées et exclusivement occupées par des RMH, Derb Charquaoa et Der Laaker, septembre 2018.</p>	<p>343</p>

## Liste des cartes et des croquis

### Cartes :

Carte	Page
<b>Carte 1</b> : localisation géographique de la Médina de Marrakech. (Conçu et réalisé par A. Benaddi, 2016).	22
<b>Carte 2</b> : répartition des Riads-maison d'hôtes par quartiers, Médina de Marrakech, 2017. Conçu et réalisé par Abdelaziz BENADDI, 2017.	219
<b>Carte 3</b> : riads-maison d'hôtes de la Médina de Marrakech en 2016. Conçu et réalisé par Abdelaziz BENADDI, 2017. Source des données : Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech-Safi, 2017.	220
<b>Carte 4</b> : riads-maison d'hôtes 1 <sup>ère</sup> catégorie en Médina de Marrakech en 2016. Conçu et réalisé par Abdelaziz BENADDI, 2017. Source des données : Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech-Safi, 2017.	223
<b>Carte 5</b> : riads-maison d'hôtes 2 <sup>èmes</sup> catégorie de la Médina de Marrakech en 2016. Conçu et réalisé par Abdelaziz BENADDI, 2017. Source des données : Délégation Régionale du Tourisme, Marrakech-Safi, 2017.	226
<b>Carte 6</b> : répartition géographique des riads-maisons d'hôtes dans les 24 quartiers enquêtés, 2017.	275
<b>Carte 7</b> : superficies des riads-maisons d'hôtes enquêtés selon leur répartition dans les quartiers de la Médina, 2017	277

### Croquis :

Croquis	Page
<b>Croquis 1</b> : plan synthétique d'un <i>riad</i> traditionnel de la Médina de Marrakech montrant l'emplacement du <i>wast ed-dar</i> , la structure des quatre jardins autour d'une fontaine centrale, et au fond, l'espace réservé autrefois aux femmes (Conception et réalisation, Benaddi, 2017)	123
<b>Croquis 2</b> : exemple de croquis d'un RMH1 inspiré des observations de terrain (2017).	311

## Liste des graphiques

Graphique	Page
<b>Graphique 1</b> : évolution de l'offre additionnelle en lits entre 1996 et 2008. Source : Société Marocaine d'Ingénierie Touristique (2008).	180
<b>Graphique 2</b> : évolution des nuitées dans les principales destinations touristiques marocaines entre 2000 et 2009. Source : Adapté de Ministère de tourisme marocain (2010)	180
<b>Graphique 3</b> : évolution de la capacité hôtelière classée en lits des cinq premières destinations touristiques au Maroc, de 2000 à 2017. Source : Délégation du tourisme à Marrakech, 2017.	182
<b>Graphique 4</b> : propriétaires de biens immobiliers à Marrakech par nationalité, 2008 (Graphique basé sur les données d'Escher et Petermann, 2010)	196
<b>Graphique 5</b> : évolution du nombre de RMH et de leur capacité d'hébergement, Marrakech 2004-2008. Basé sur les statistiques du ministère du tourisme en 2008.	209
<b>Graphique 6</b> : nombre de chambres par unité d'hébergement, Marrakech, 2008. Basé sur les statistiques du ministère du tourisme en 2008.	209
<b>Graphique 7</b> : évolution du nombre de RMH en Médina entre 2004 et 2016. Basé sur les statistiques 2004, 2008 et 2016 du Ministère du tourisme et les chiffres déduits des autres années.	212
<b>Graphique 8</b> : évolution des nuitées par catégories des établissements d'hébergement à Marrakech (cumul janvier-décembre de 2010 à 2016). Ministère du tourisme, 2017.	213
<b>Graphique 9</b> : répartition des RMH par catégories, 2016. Basé Statistiques de la DRTM, 2017.	216
<b>Graphique 10</b> : nombre de chambres et capacité en lits des RMH, 2016. Basé Statistiques de la DRTM, 2017.	217
<b>Graphique 11</b> : capacité en lits par catégorie de RMH, 2016. (Statistiques de la DRTM, 2017)	217
<b>Graphique 12</b> : nombre de chambres par catégorie de RMH, 2016. (Statistiques de la DRTM, 2017).	217
<b>Graphique 13</b> : taux d'occupation dans les RMH (en %) dans la période allant de 2010 à 2016. Basés sur les statistiques de la DRTM, 2017.	231
<b>Graphique 14</b> : répartition des établissements d'hébergement présents sur Booking.com. (05 mai 2018).	232
<b>Graphique 15</b> : prix de nuitée en RMH, Booking.com. (05 mai 2018).	233
<b>Graphique 16</b> : niveau de formation du gérant-RMH, 2017.	242



<b>Graphique 17</b> : répartition des Habitations Menaçant Ruine (HMR) sur les principales Médinas du Maroc d'après le recensement de 2012 (Kamal Raftani, 2014).	255
<b>Graphique 18</b> : nationalité des répondants et nombre par nationalités.	273
<b>Graphique 19</b> : superficies des RMH par catégorie.	276
<b>Graphique 20</b> : éloignement du RMH de la place de Jamaa El- fna.	279
<b>Graphique 21</b> : implantation des RMH par rapport aux <i>babs</i> de la Médina (d'Ouest en Est).	280
<b>Graphique 22</b> : nombre d'habitations constituant un RMH par catégorie.	281
<b>Graphique 23</b> : Date de création ou de transformation des RMH enquêtés.	282
<b>Graphique 24</b> : Répartition par quartiers des RMH enquêtés selon leurs dates de création ou de transformation.	282
<b>Graphique 25</b> : nationalités des propriétaires.	283
<b>Graphique 26</b> : couverture du patio par catégorie du RMH.	286
<b>Graphique 27</b> : nombre de piscines ou jacuzzis par RMH.	287
<b>Graphique 28</b> : nature des plantes dans le jardin par catégorie du RMH;	290
<b>Graphique 29</b> : nombre de chambres par RMH	302
<b>Graphique 30</b> : superficie de la terrasse dans le RMH.	305
<b>Graphique 31</b> : nombre total des employés.	306
<b>Graphique 32</b> : niveaux de formation des employés par catégorie du RMH.	307
<b>Graphique 33</b> : offre de restauration par rapport à la catégorie du RMH.	308
<b>Graphique 34</b> : représentation en « nuage de mots » des réponses des propriétaires de RMH.	331
<b>Graphique 35</b> : représentation en Dendrogramme des réponses des propriétaires de RMH (Corpus « PRO.RMH »).	333
<b>Graphique 36</b> : représentation en arbre de similitude des discours des habitants et ex-habitants de la Médina	337
<b>Graphique 37</b> : Représentation en dendrogramme des discours des habitants et ex-habitants de la médina (corpus « HAB.MED »).	339
<b>Graphique 38</b> : analyse des réponses des touristes, des professionnels et des acteurs locaux (corpus « TRS.PRO »).	345
<b>Graphique 39</b> : AFC (Analyse Factorielle des Correspondances) du corpus élargi «TRS.PRO».	347
<b>Graphique 40</b> : Évolution de la population et du nombre de ménages dans la Médina entre 1994 et 2014. D'après le Recensement Générale de la Population et de l'Habitant, HCP, 2014.	357



## Liste des tableaux

Tableau	Page
<b>Tableau 1</b> : la déduction et sa démarche (Nunez Moscoso, 2013)	64
<b>Tableau 2</b> : opérationnalisation de la démarche déductive (Nunez Moscoso, 2013)	64
<b>Tableau 3</b> : tableau synthétique de quelques courants de recherche sur les origines et la morphologie de la Médina.	89-90
<b>Tableau 4</b> : éléments de décor intérieur dans la maison traditionnelle en Médina de Marrakech. Basé sur l'étude de Wilbaux, 2001.	125
<b>Tableau 5</b> : maisons d'hôtes classés et en cours de classement durant la période du 28 février au 25 mai 2012, Délégation Régionale du Tourisme, 2012.	210
<b>Tableau 6</b> : évolution de nombre de RMH en Médina entre 2012 et 2016. Chiffres déduits basés sur les statistiques 2012 et 2016, Ministère du tourisme.	211
<b>Tableau 7</b> : statistiques sur les structures RMH déclarées jusqu'à 2016. Ministère du tourisme, 2017	215
<b>Tableau 8</b> : synthèse de normes de « la réception » selon l'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02.	228
<b>Tableau 9</b> : synthèse de normes de « chambres et suites » selon l'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02.	229
<b>Tableau 10</b> : synthèse de normes des « sanitaires » selon l'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02.	229
<b>Tableau 11</b> : synthèse de normes de « la cuisine » selon l'Arrêté du ministre du tourisme n° 1751-02.	230
<b>Tableau 12</b> : nombre d'employés par chambre, RMH Médina, 2017. Enquête, 2017.	241
<b>Tableau 13</b> : les six critères de la recherche qualitative selon Baumart et Ibert (2007) appliqués sur notre cas d'étude.	319

## Liste des annexes

Annexe 1 Questionnaire en français.

Annexe 2 ; questionnaire en arabe.

Annexe 3 / Grille d'entretien.

Annexe 4 : Dahir Dahir n° 1-02-176 du 1er rabii II 1423 portant promulgation de la loi

n° 61-00 portant statut des établissements touristiques.

## Annexe 1 : questionnaire.

### Questionnaire sur les riads- maisons d'hôtes de la Médina de Marrakech

*Cette enquête s'inscrit dans le cadre d'un doctorat en cours de réalisation sur les riads et les maisons d'hôtes de la Médina de Marrakech.*

*Structures de recherche : Dynamique des paysages, risques et patrimoine, FLSH BeniMellal / Eso-Angers, Université d'Angers.*

#### Identification

1. Nom de la structure

3. Catégorie

- Maison d'hôtes 1re catégorie  
 Maison d'hôtes 2ème catégorie

2. Adresse

4. Site internet

#### Création

5. Date de création ou de transformation :

7. Nationalité du propriétaire :

6. Superficie (m<sup>2</sup>) :

8. Nationalité du gestionnaire ou du responsable :

#### Localisation/ Emplacement géographique

9. Éloignement de la place Jamaa El Fna (en minutes) :

11. Porte (s) / Babs la/ les plus proche (s) :

10. Éloignement du dernier point accessible par voiture (en minutes) :

12. Nombre de maisons d'hôtes dans le même quartier :

#### Description du bâtiment

13. Nombre d'étages visibles :

17. Terrasse, donne-elle sur le quartier :

- Oui  
 Non

14. Nombre d'entrées :

18. L'entrée du bâtiment est-elle ornée de végétation :

- Oui  
 Non

15. Nombre de facettes sur la façade :

19. Couleur du ravalement de la façade :

16. Nombre de balcons :

## Description intérieure du bâtiment

20. Superficie du patio :

21. Le patio est-il couvert ?

- Oui  
 Non

22. Patio est-il pavé de :

- Zellij beldi  
 Dalles  
 Autres

23. La MH dispose-t-elle de restauration

- Oui  
 Non

24. Superficie de la terrasse :

## Végétation et eau

25. Superficie globale des jardins

29. Nombre de fontaines dans le RMH :

26. Forme (s) des jardins :

- Cercle  
 Carrée  
 Rectangulaire  
 Triangulaire  
 Autres...

30. La MH dispose-t-elle d'une piscine :

- Oui  
 Non

31. Si oui, quelle est sa superficie de la piscine

27. Catégorie des plantes des jardins :

- Fruitières  
 Décoratives

28. Nombre de puits dans le RMH :

## Personnel

32. Nombre total des employés :

35. Niveau de formation du gérant :

- Primaire  
 Collège  
 Lycée  
 Supérieur  
 Formation professionnelle (plus domaine)

33. Nombre d'employés marocains :

34. Nombre d'employés de la ville/ quartier ?

## Services proposés

36. Assurez-vous un service de restauration complète au sein de votre MH

- Oui  
 Non

37. Assurez-vous un service d'animation

- Spa  
 Hammam  
 Massage  
 Circuits  
Excursion  
 Soirées Gala  
 Autres

38. Assurez-vous un service de transport ?

- Oui  
 Non

40. Votre MH dispose-t-elle de Magasins ou marchés ?

- Oui (préciser nature - nombre)  
 Non

39. Vos clients sont de quelles nationalités (Par ordre d'importance) ?

- Française  
 Espagnole  
 Belge  
 Anglaise  
 Pays du Golf  
 Marocaine  
 Autres (Préciser)

### Rénovations apportées à la maison/riad

41. Votre structure est originellement :

- Une seule maison/ riad d'habitation  
 Deux maisons/ riads d'habitation réunis (es)  
 Trois maisons/ riads d'habitation réunis (es)  
 Autres

43. Nombre de chambres/ suites :

42. Superficie de votre structure

44. Les murs de votre MH sont-ils construits :

- En béton armé  
 En terre  
 Autres

## Annexe 2 : questionnaire (Version arabe).

### استمارة حول الرياضات ودور الضيافة بالمدينة العتيقة لمراكش

يندرج هذا البحث في إطار التحضير لدكتوراه في الجغرافيا السياحية. بنيات البحث: "دينامية المشاهد، المخاطر والتراث" كلية الآداب والعلوم الإنسانية، بني ملال و "المجتمعات والزمن والمجالات الترايبية" جامعة أونجي، فرنسا.

#### تعريف المؤسسة

1. إسم المؤسسة: .....  
- نعم  
- لا
2. عنوانها: .....  
19. لون واجهة البناية: .....
3. نوعها: .....

#### الوصف الداخلي للبناية:

4. الموقع الإلكتروني: .....  
- دار الضيافة من الصنف الأول  
- دار الضيافة من الصنف الثاني
20. مساحة البهو: .....  
21. هل البهو مغطى؟ .....  
- نعم  
- لا

#### التأسيس:

5. تاريخ التأسيس: .....  
6. المساحة: .....  
7. جنسية المالك: .....  
8. جنسية المسير: .....
22. هل البهو مرصف: .....  
- بالزليج البلدي  
- بالإسمنت  
- أخرى .....

#### الموقع الجغرافي:

9. البعد عن ساحة جامع الفنا (بالدقائق): .....  
10. البعد عن آخر نقطة لولوج السيارات (بالدقائق): .....  
23. هل تتوفر الدار على معظم ؟  
- نعم  
- لا
24. مساحة السطح: .....

#### الماء والنباتات:

11. الباب التاريخي أو الأبواب الأقرب للمؤسسة: .....  
12. عدد دور الضيافة بنفس الحي: .....
25. المساحة الإجمالية للحديقة (أو الحدائق): .....  
26. شكل الحديقة: .....  
دائري مستطيل آخر  
مربع مثلث

#### الوصف الداخلي للبناية:

13. عدد الطبقات بالمؤسسة: .....  
14. عدد الأبواب: .....  
15. عدد واجهات البناية: .....  
16. عدد الشرفات: .....  
17. هل السطح مفتوح على الخارج؟  
- نعم  
- لا
18. هل مدخل البناية مزين بالنباتات؟  
27. نوع النباتات بالحديقة:  
- مثمرة  
- مزينة



39. ما هي جنسيات زبائنكم (حسب الأهمية):  
 - فرنسيون  
 - بلجيكيون  
 - إسبان  
 - إنجليز  
 - خليجيون  
 - مغاربة  
 - أخرى

28. عدد الأبيار بالدار: .....  
 29. عدد النافورات بالدار: .....  
 30. هل تتوفر الدار على مسيح؟  
 - نعم  
 - لا

31. إذا كان الجواب بنعم، ما هي مساحة المسبح؟

### العمال:

40. هل تتوفر الدار على فضاء للتسوق (بازار)؟  
 - نعم  
 - لا

32. عدد العمال: .....  
 33. عدد العمال المغاربة: .....  
 34. عدد العمال المنحدرين من المدينة القديمة:  
 35. مستوى تكوين مسير المؤسسة:

### الترميمات المنجزة على الدار:

41. هذه البناية هي في الأساس:  
 - منزل واحد  
 - منزلين  
 - ثلاث منازل  
 - أخرى

- السلك الإبتدائي:

- السلك الإعدادي:

- السلك الثانوي:  
 - السلك العالي:

- التكوين المهني (التخصص) .....

42. عدد الغرف قبل .....  
 43. عدد الغرف بعد .....

44. جدران الدار مبنية من:

- الإسمنت المسلح  
 - التراب  
 - أخرى

### الخدمات المعروضة:

36. هل تقدم الدار خدمة تطعيم كاملة؟  
 - نعم  
 - لا

37. هل تقدم المؤسسة خدمة التنشيط؟

- سبا  
 - حمام  
 - تدليك  
 - رحلات سياحية  
 - سهرات

38. هل تقدم المؤسسة خدمة النقل؟

- نعم  
 - لا

### Annexe 3 : grilles d'entretien

#### 1- Propriétaire locaux et étrangers de RMH

Récit de vie et rapport à la Médina et au RMH/ Représentations autour de la mise en tourisme du patrimoine domestique.	Restauration, transformation des habitations et état des RMH.	Vie sociale et Intégration des étrangers dans la Médina
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pourquoi avez-vous choisi d'investir/ vous installer/ travailler dans un RMH ?</li> <li>- Êtes-vous satisfaits de votre expérience ?</li> <li>- Comment trouvez-vous les procédures administratives pour la création d'un RMH ?</li> <li>- Avez-vous fait appel à une agence intermédiaire pour acheter et réaménager ?</li> <li>- Quels étaient les critères de choix de votre RMH ?</li> <li>- Que représente pour vous la Médina ?</li> <li>- Que pensez-vous du tourisme dans la Médina ?</li> <li>- Quel est d'après vous l'impact du tourisme sur la Médina ?</li> <li>- La Médina est-elle bien entretenue d'après vous ?</li> <li>- Le phénomène des RMH est-il bénéfique pour les habitations de la Médina ?</li> <li>- Est-ce que vous avez un modèle de Médina dans le monde arabe à suivre ? Pourquoi ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avez-vous restauré/ rénové/ réaménagé le riad/ dar acheté ?</li> <li>- Avez-vous totalement détruit votre bien pour reconstruire votre RMH ?</li> <li>- Avez-vous fait vous-même ces travaux ou vous avez opté pour un spécialiste ?</li> <li>- Votre RMH a-t-il gardé son style marocain ?</li> <li>- Avez-vous reçu</li> <li>- Quel était le cout de l'achat et des travaux effectués dans votre RMH ?</li> <li>- Pourquoi avez-vous choisi d'ouvrir votre RMH la Médina de Marrakech ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Depuis quand vivez-vous dans la Médina ?</li> <li>- Êtes-vous bien intégré dans la Médina ?</li> <li>- Quel rapport avez-vous avec vos voisins ?</li> <li>- Pensez-vous que les activités de votre RMH nuit à la vie de vos voisins ?</li> <li>- Y a-t-il des problèmes sociaux entre vous et vos voisins ?</li> <li>- Beaucoup de problèmes existent dans la Médina, le tourisme de masse, les guides, les articles chinois, manque de sécurité, la saleté... Comment vous vous positionnez par rapport à tout cela ?</li> <li>- Comment faire face aux problèmes de sécurité, de saleté dans la Médina ?</li> </ul>

## 2- Habitants actuels et anciens habitants de la Médina

Récit de vie et rapport à la Médina et au RMH/ Représentations autour de la mise en tourisme du patrimoine domestique.	Restauration, transformation des habitations et état des RMH.	Vie sociale et Intégration des étrangers dans la Médina
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Où habitez-vous actuellement ?</li> <li>- Quel était le lieu d'habitation de vos parents ?</li> <li>- Combien de temps avez-vous vécu à la Médina ?</li> <li>- Qu'est-ce qu'il aura fallu avoir de plus pour que vous y restiez ?</li> <li>- Avez-vous une nostalgie par rapport à votre vie au sein de la Médina ?</li> <li>- Comment vous voyez la Médina aujourd'hui ?</li> <li>- Avez-vous changé la fonction de votre demeure ?</li> <li>- Qui fréquente votre demeure ?</li> <li>- Quel est leur nombre ?</li> <li>- Comment voyez-vous le tourisme en Médina ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avez-vous restauré votre ancienne demeure avant de la vendre ?</li> <li>- N'avez-vous pensé à transformer votre ancienne demeure en MRH ? Pourquoi</li> <li>- Si oui, en quoi ? Et pourquoi ?</li> <li>- L'architecture des habitations est-elle la même avant et aujourd'hui ?</li> <li>- Quels sont les raisons qui vous ont poussés à quitter la Médina ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment aviez-vous vécu l'apparition des riads-maisons d'hôtes dans la Médina ?</li> <li>- Qui croisez-vous devant votre demeure / dans les rues adjacentes ?</li> <li>- Si des touristes, qu'est-ce que vous pensez de leur présence ?</li> <li>- Quels sont les rapports que vous avez pu avoir avec les touristes, quels types de transactions ?</li> </ul>

### 3- Vie sociale et Intégration des étrangers dans la Médina

<b>Récit de vie et rapport à la Médina et au RMH Représentations autour de la mise en tourisme du patrimoine domestique.</b>	<b>Restauration, transformation des habitations et état des RMH.</b>	<b>Vie sociale et Intégration des étrangers dans la Médina</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelle est votre nationalité ?</li> <li>- Quel est votre âge ?</li> <li>- Quelle est votre fonction</li> <li>- Quel est votre niveau d'études ?</li> <li>- Où est-ce que vous séjournez actuellement ? Depuis quand ? (Pour touriste)</li> <li>- Quelle est la durée de votre séjour ? (Pour touriste)</li> <li>- Pourquoi le touriste opte RMH et non pas un autre type d'hébergement ?</li> <li>- Que visite le touriste à la Médina ? des demeures ? des monuments ? des musées ?</li> <li>- Que font les touristes pendant tout le temps qu'ils passent à la Médina ? Quelles sont leurs pratiques ?</li> <li>- Comment trouvez-vous la Médina ?</li> <li>- Pourquoi, d'après vous, les étrangers choisissent de s'installer à la Médina de Marrakech et pas une autre Médina marocaine ?</li> <li>- Pensez-vous que les touristes sont satisfaits de leurs séjours ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment trouvez-vous l'état des RMH ?</li> <li>- Pensez-vous que les RMH sont-ils bien équipés ? Rapport qualité / prix emplacement, literie, chambres, propreté, service</li> <li>- Que pensez-vous de l'accessibilité des RMH ?</li> <li>- Quels sont les mesures mis en place pour contrôler les restaurations du patrimoine domestique de la Médina.</li> <li>- Que pensez-vous des aménagements effectués au niveau des terrasse et des patios ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment trouvez-vous la vie sociale dans la Médina ?</li> <li>- Les touristes font-ils des achats dans la Médina ?</li> <li>- Quels types de rapport/ transactions le touriste entretient-il avec les habitants de la Médina ?</li> <li>- Sentez-vous une bienveillance de la part des habitants ? (Pour touriste)</li> <li>- Les RMH de la Médina ont-ils perturbé la vie des habitants ?</li> <li>- Que pensez-vous de la sécurité dans la Médina ?</li> </ul>

**Annexe 4 : Dahir Dahir n° 1-02-176 du 1er rabii II 1423 portant promulgation de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques**

**Dahir n° 1-02-176 du 1er rabii II 1423 portant promulgation de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques**

Bulletin Officiel du 15 août 2002

Vu la Constitution, notamment ses articles 26 et 58,

Est promulguée et sera publiée au Bulletin officiel, à la suite du présent dahir, la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, telle qu'adoptée par la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

\* \*

**Loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques**

**Chapitre I : Dispositions générales**

**Article 1 :** Est considéré comme établissement touristique, tout établissement à caractère commercial, qui reçoit une clientèle de passage ou de séjour et lui fournit, en totalité ou en partie, des prestations d'hébergement, de restauration, de boisson et d'animation.

L'établissement touristique peut être, selon son implantation, complété par une ou plusieurs installations offrant des services de cures, de repos, de soins, de sport ou de congrès.

**Article 2 :** (Complété par l'article 26 de la loi n° 01-07 promulguée par le dahir n° 1-08-60 du 23 mai 2008 - 17 *joumada I* 1429 ; B.O. 5640 du 19 juin 2008). On entend par établissement touristique au sens de la présente loi, les établissements répondant aux définitions suivantes :

1 - *Hôtel* : l'hôtel est un établissement qui offre obligatoirement en location des chambres et/ou des suites équipées, à une clientèle de passage ou de séjour.

L'hôtel assure également, pour certaines catégories, un service de restauration.

- *Motel* : le motel est un établissement situé à proximité d'un axe routier, hors des agglomérations.

2 ou à leur périphérie, qui loue à une clientèle constituée principalement d'usagers de la route, des unités d'hébergement isolées sous forme de pavillons, ou groupées en ensembles de plain-pied, indépendantes et dotées chacune d'une installation sanitaire complète.

Un garage ou des abris de voitures doivent se trouver à proximité immédiate des chambres offertes à la clientèle.

Le motel doit offrir un service de restauration de type " snack-bar " ou " self service ".

3. *Résidence hôtelière* : la résidence hôtelière est un établissement d'hébergement à vocation

touristique, qui offre en location des unités de logement meublées et dotées d'une cuisine. La résidence hôtelière peut être conçue sous forme d'unités de logement individualisées ou groupées en ensembles ou en immeubles, disposant chacune des installations et services communs d'animation, de loisir et accessoirement de restauration. La résidence hôtelière doit avoir une gestion commune et les constructions doivent former un ensemble homogène.

3 bis. *Résidence immobilière de promotion touristique* : la résidence immobilière de promotion touristique est une résidence dont les unités de logement appartiennent à un ou plusieurs copropriétaires et dont un pourcentage minimal d'unités de logement, fixé par voie réglementaire, qui ne peut être inférieur à 70%, est géré par une société de gestion qui assure l'homogénéité de la résidence et la permanence de son exploitation, conformément à la loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique.

4. *Hôtel Club* : l'hôtel club est un établissement d'hébergement et de loisirs qui offre, selon la formule du forfait, à une clientèle constituée essentiellement de touristes et de vacanciers, des unités isolées ou groupées en ensembles et assure des services de restauration et d'animation adaptés à ce type d'hébergement et de clientèle.

5. 5 - *Auberge* : l'auberge est un établissement d'hébergement et de restauration de taille réduite, situé hors des agglomérations urbaines, dans un cadre naturel. Elle doit offrir à sa clientèle des repas à la carte et au menu.

6. *Maison d'hôtes* : la maison d'hôtes est un établissement édifié sous forme d'une ancienne demeure, d'un riad, d'un ancien palais, d'une kasbah ou d'une villa, situé soit au sein de la médina ou à l'extérieur de la médina.

La maison d'hôte offre en location des chambres et/ou suites équipées. Elle peut également offrir des prestations de restauration et des services d'animation et de distraction adaptés à ce type d'hébergement.

7- *Pension* : la pension est un établissement d'hébergement et accessoirement de restauration, destiné à une clientèle de séjour ou de passage.

L'exploitation d'une pension revêt un caractère familial et permanent.

8- *Camping-caravaning* : le camping-caravaning est un établissement situé sur un terrain équipé, clôturé et gardé, qui offre en location des emplacements à même de recevoir des campeurs munis des équipements nécessaires à leur séjour. Il peut également offrir des emplacements équipés de matériels d'hébergement fixes ou roulants.

Il doit comporter des services sanitaires (douches, toilettes, buanderie... ) et de restauration collective.

9- *Restauration touristique* : le restaurant touristique est un établissement qui assure un service de vente de repas et de boissons. Il peut également offrir un service d'animation.

10- *Relais* : le relais est un établissement de taille moyenne situé hors des agglomérations urbaines, sur un itinéraire touristique, offrant des services d'hébergement et de restauration et une station service avec accessoirement un petit atelier mécanique.

11- *Gîte* : le gîte est un établissement de capacité d'hébergement réduite, situé en zone rurale sur des itinéraires de randonnées ou à proximité de sites touristiques, pouvant offrir un service de restauration.

Le gîte peut être aménagé à l'intérieur d'une demeure privée ou construit en annexe de celle-ci, dans le respect de l'aspect architectural de la région.

Le gîte revêt le caractère d'une exploitation familiale.

Le gîte est dit " refuge " lorsqu'il est situé en haute montagne ou à proximité de stations de ski. 12 - " *Centre et palais des congrès* " : le centre des congrès est un établissement aménagé

principalement pour recevoir et servir des congressistes. Il doit comporter les équipements nécessaires pour offrir toutes les prestations techniques exigées pour l'organisation et le déroulement des conférences et congrès nationaux ou internationaux.

Le centre est dit palais de congrès lorsqu'il offre des services de restauration et comporte des locaux d'hébergement, d'animation ainsi qu'un centre d'affaires (business center), un centre commercial et des aires d'exposition.

Les établissements touristiques visés au présent article, à l'exception du restaurant touristique, doivent comprendre des services d'hébergement, de réception et d'administration dotés des équipements nécessaires.

Le bivouac est un moyen d'hébergement assimilé à un établissement touristique, régi par les dispositions du chapitre VI de la présente loi.

On entend par bivouac au sens de la présente loi tout campement destiné à recevoir de manière temporaire des touristes et qui est :

- soit établi provisoirement dans une étape de randonnée itinérante en montagne, dans le désert ou dans tout site rural présentant un intérêt touristique ;
- soit installé dans des sites réservés à cet effet, en dehors des agglomérations, à distance respectable de tous les points d'eau, puits, rivières ou lacs.

## **Chapitre II : Du classement des établissements touristiques**

**Article 3 :** Tout établissement touristique doit faire l'objet d'un classement dont les modalités et les normes sont fixées par voie réglementaire, en fonction de la destination de l'établissement concerné.

Le classement comporte deux phases successives et complémentaires : le classement technique provisoire et le classement d'exploitation.

Seuls les établissements classés conformément aux dispositions de la présente loi peuvent faire usage des dénominations visées à l'article 2 ci-dessus, sous réserve des dispositions de l'article 36 de la présente loi.

**Article 4 :** Tout projet de construction, de transformation ou d'extension d'un établissement touristique doit faire l'objet d'un classement technique provisoire, selon les modalités fixées par voie réglementaire.

**Article 5 :** Le classement technique provisoire est prononcé en fonction des normes minimales dimensionnelles et fonctionnelles fixées par voie réglementaire.

Il n'a d'effet que jusqu'au classement d'exploitation prévu à l'article 3 ci-dessus.

**Article 6 :** Tant que l'établissement touristique n'a pas fait l'objet du classement d'exploitation visé à l'article 3 ci-dessus, il ne peut en aucun cas être exploité sous une catégorie supérieure à celle qui lui a été attribuée lors du classement technique provisoire.

**Article 7 :** Toute transformation ou extension apportée, en cours de réalisation, à un établissement touristique faisant l'objet d'un classement technique provisoire, doit être portée à la connaissance de l'autorité chargée du classement, qui décide, selon la nature des transformations apportées à l'établissement, de maintenir le classement qui lui a été attribué ou de le modifier.

**Article 8 :** Tout établissement touristique répondant à l'une des définitions prévues à l'article 2 ci-dessus fait l'objet, dès le début de son exploitation, d'un classement dit d'exploitation, selon les modalités fixées par voie réglementaire.

Ce classement est prononcé en fonction des normes minimales dimensionnelles, fonctionnelles et d'exploitation fixées par voie réglementaire.

A cet effet, l'exploitant de l'établissement touristique concerné doit informer l'autorité chargée du classement de l'ouverture dudit établissement deux mois avant la date de sa mise en exploitation.

Le classement d'exploitation doit être prononcé dans les deux mois qui suivent la date de la mise en exploitation de l'établissement visée à l'alinéa précédent.

**Article 9 :** Aucun établissement touristique ne peut être exploité dans une catégorie supérieure à celle qui lui a été attribuée lors de son classement d'exploitation.

**Article 10 :** Lorsque les conditions d'exploitation d'un établissement touristique justifient un changement de classement, l'autorité chargée du classement peut modifier le classement attribué audit établissement en le rangeant soit dans une catégorie supérieure, soit dans une catégorie inférieure.

Elle peut également décider la radiation de l'établissement concerné du classement s'il est constaté que ses caractéristiques ne répondent plus aux normes de classement de la plus basse catégorie de son genre.

**Article 11 :** Le classement technique provisoire ou d'exploitation ne dispense pas l'exploitant de l'établissement touristique des procédures en vigueur pour l'obtention des autres autorisations et licences requises.

**Article 12 :** Les visites ayant pour objet le classement ne dispensent pas l'établissement de tout autre contrôle prévu par la législation et la réglementation en vigueur.

**Article 13 :** Le classement d'exploitation attribué à un établissement touristique s'impose aux éditeurs de guides, de brochures ou d'annuaires de tourisme et à tout organisme de publicité. Ces documents ne doivent contenir aucune indication susceptible de créer une confusion sur la nature ou le classement de l'établissement touristique concerné

### **Chapitre III : De l'exploitation des établissements touristiques**

**Article 14 :** Tout établissement touristique doit être exploité, en permanence, toute l'année.

Toutefois, en cas de besoin et sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles de la législation du travail, l'exploitation d'un établissement touristique peut être saisonnière.

**Article 15 :** Les exploitants des établissements touristiques doivent faire usage sur tous leurs imprimés et correspondances des dénominations et des catégories indiquées dans la décision de classement d'exploitation de leurs établissements.

**Article 16 :** Tout établissement touristique est ouvert au public. Son accès n'est soumis à aucune restriction autres que celles prescrites par la législation et la réglementation en vigueur.

**Article 17 :** Tout établissement touristique doit avoir un directeur dont les critères de formation, de compétence professionnelle ou d'expérience sont fixés par voie réglementaire, selon la destination de l'établissement concerné.

Lorsque c'est l'exploitant qui assure les fonctions de directeur, il doit répondre aux critères fixés par voie réglementaire.

**Article 18 :** Lorsque les fonctions de directeur ne sont pas assurées par l'exploitant de l'établissement touristique, les autorités désignées par voie réglementaire doivent être informées de toute vacance du poste de directeur de l'établissement dans la semaine qui suit la cessation des fonctions par le directeur.

L'exploitant de l'établissement touristique doit engager un directeur dans un délai maximum de 3 mois à partir de la date de départ du directeur sortant.

**Article 19 :** Tout exploitant d'un établissement touristique est tenu de contracter une assurance contre les risques d'incendie, de vol des effets des clients et de responsabilité civile.

Une copie du contrat d'assurance doit être adressée à l'administration dans le mois qui suit la date de sa conclusion. Il en est de même à l'occasion de chaque renouvellement ou modification dudit contrat.

**Article 20 :** Tout exploitant d'un établissement touristique est tenu de :

- \* soumettre à l'avis des autorités désignées par voie réglementaire toute demande de fermeture ou de réouverture de l'établissement ;
- \* respecter les dispositions législatives et réglementaires en matière de prix, d'hygiène, de travail et de sécurité ;
- \* veiller constamment au parfait état de fonctionnement de toutes les installations de l'établissement ainsi qu'à la bonne tenue, à la moralité et à la qualification du personnel ;
- \* appliquer une bonne gestion des réservations et, respecter tous les engagements pris en cas de réservation confirmée ;
- \* assurer, à l'égard du client, la publicité des prix des prestations de services, notamment par leur affichage à la réception, dans chaque chambre et dans les salles de restaurants pour les établissements assurant ce service, dans deux langues au moins ;
- \* délivrer à chaque client, une facture dûment datée, portant la raison sociale et l'adresse de l'établissement et comportant le détail des prestations fournies et des prix appliqués ;
- \* apposer de façon apparente, à l'extérieur de l'établissement, un panneau distinctif, agréé par l'administration indiquant la dénomination et le classement de l'établissement délivré selon la nature de l'établissement, soit par la fédération nationale de l'industrie hôtelière, soit par la fédération nationale des restaurateurs ;
- \* mettre à la disposition de la clientèle un livre de suggestions, numéroté et paraphé par l'administration;
- \* communiquer mensuellement à l'administration, un état des arrivées et des nuitées réalisées dans l'établissement pendant le mois précédent ;
- \* respecter les règles d'usage et de déontologie admises par la profession.



\* **Article 21** : Tout exploitant d'un établissement touristique doit fournir au client l'ensemble des prestations résultant du classement qui lui est attribué et dans la qualité correspondante.

#### **Chapitre IV : Sanctions Constatation des infractions**

**Article 22** : Sans préjudice des sanctions prévues par la législation pénale, toute infraction aux dispositions des articles 7, 14, 15, 16, 18 (1<sup>er</sup> alinéa), 20 et 21 de la présente loi donne lieu aux sanctions administratives suivantes à l'encontre de l'exploitant de l'établissement :

- l'avertissement ;
- le blâme.

Si, malgré l'avertissement ou le blâme, l'infraction perdure, il est procédé au déclassement de l'établissement dans la catégorie immédiatement inférieure.

**Article 23** : (Rectif., page 554 du B.O. 1<sup>er</sup> avril 2004) Est puni d'une amende de 100.000 à 200.000 dirhams, tout exploitant d'un établissement touristique qui s'abstient de contracter une assurance contre les risques d'incendie, de vol des effets des clients et de responsabilité civile.

**Article 24** : Est punie d'une amende de 50.000 à 100.000 dirhams :

- toute personne qui exploite un établissement non classé conformément aux dispositions de la présente loi sous une des dénominations prévues à l'article 2 ci-dessus ;
- toute personne responsable de l'exploitation d'un établissement touristique sous une catégorie supérieure à celle qui lui a été attribuée lors du classement technique provisoire ou de classement d'exploitation ;
- toute personne responsable de l'exploitation d'un établissement touristique qui s'abstient d'engager un directeur dudit établissement ou qui ne procède pas au remplacement du directeur sortant dans le délai fixé à l'article 18 (2<sup>e</sup> alinéa) ci-dessus.

En cas de récidive d'une des infractions prévues au présent article, la juridiction saisie peut ordonner la fermeture totale de l'établissement ou partielle concernant le service incriminé de celui-ci, pour une période qui ne peut excéder six mois.

Dans le même cas, la juridiction saisie peut ordonner la publication de son jugement.

Est en état de récidive, toute personne qui dans l'année qui suit une condamnation irrévocablement prononcée pour l'une des infractions prévues au présent article, commet une infraction de qualification identique.

Lorsque l'autorité judiciaire est saisie d'une poursuite en application de l'alinéa précédent, le gouverneur peut ordonner, à titre provisoire, pour une durée qui ne peut dépasser six mois, la fermeture totale ou partielle de l'établissement. La durée de cette fermeture s'impute, le cas échéant, sur celle prononcée par la juridiction saisie.

En tous les cas, la fermeture administrative en application de l'alinéa précédent n'a d'effet que jusqu'à la prononciation de la décision de la juridiction statuant en premier ressort sur les poursuites pénales. Elle cesse également d'avoir effet en cas de classement sans suite de l'affaire ou d'ordonnance de non lieu.

Toutefois la fermeture temporaire comme mesure de sûreté ne peut être prononcée si l'établissement a fait préalablement l'objet d'une fermeture administrative.

**Article 25** : Pendant la durée de la fermeture temporaire, l'exploitant doit continuer à assurer à son personnel les salaires, notamment ceux dont ledit personnel bénéficiait à la date de la fermeture de l'établissement et, d'une manière générale, respecter la législation en vigueur en matière de travail.

**Article 26 :** Est puni d'une amende de 10.000 à 50.000 dirhams, tout éditeur de guide touristique, de brochure ou d'annuaire de tourisme, ou tout responsable d'un organisme de publicité qui édite, publie ou fait circuler tout document contenant une indication susceptible de créer une confusion sur la nature ou le classement des établissements touristiques.

Le tribunal ordonne la confiscation et la destruction des documents ci-dessus mentionnés ou de la partie incriminée desdits documents.

**Article 27 :** Sans préjudice des prérogatives des officiers de police judiciaire, les infractions aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application sont constatées par des agents spécialement habilités à cet effet par l'administration.

**Article 28 :** Les propriétaires, exploitants ou directeurs des établissements touristiques sont tenus de faciliter la mission des agents de contrôle visés à l'article 27 ci-dessus, de leur permettre l'accès aux différents services de l'établissement et de mettre à leur disposition les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

**Article 29 :** L'opposition aux fonctions des agents de contrôle, les injures et voies de fait commises à leur égard, sont punies des peines prévues aux articles 263 et 267 du code pénal.

**Article 30 :** Les dispositions de l'article 146 du code pénal relatives aux circonstances atténuantes ne sont pas applicables aux peines d'amendes prononcées en vertu de la présente loi.

## **Chapitre V : Représentation**

**Article 31 :** Dans chacune des régions du Royaume, les établissements touristiques d'hébergement d'une part, et les restaurants touristiques d'autre part, sont tenus de se constituer en associations régionales regroupant, les unes les établissements touristiques d'hébergement, les autres les restaurants, régies par le dahir n° 1-58-376 du 3 jourmada I 1378 (15 novembre 1958) réglementant le droit d'association et par les dispositions de la présente loi.

Les statuts de ces associations sont soumis à l'approbation de l'administration.

Il ne peut être créé plus de deux associations par région et par type d'établissements tel que visé au premier alinéa du présent article sauf en cas de révision de la division administrative en vigueur.

**Article 32 :** Les associations visées à l'article 31 ci-dessus se constituent en une fédération nationale de l'industrie hôtelière et une fédération nationale des restaurateurs, régies par les dispositions du dahir précité n° 1-58-376 du 3 jourmada I 1378 (15 novembre 1958) et par les dispositions de la présente loi.

Les statuts de ces deux fédérations nationales sont soumis à l'approbation de l'administration.

**Article 33 :** Chacune des fédérations visées à l'article 32 ci-dessus a pour mission de :

- représenter la profession auprès de l'administration et de tout autre organisme en rapport avec le tourisme, ainsi qu'à toute manifestation à caractère touristique ;

- sauvegarder les traditions de probité et de moralité au sein de la profession et établir un code de l'honneur la réglementant, approuvé par la fédération en assemblée générale ;

- défendre les intérêts moraux de ses membres et ester en justice lorsque les intérêts légitimes de la profession sont menacés ou qu'un de ses membres est mis en cause ;

assurer la gestion de ses biens et créer, organiser et gérer, dans le cadre de la législation et de la

- réglementation en vigueur, toutes oeuvres d'entraide, d'assistance, de mutualité ou de retraite en faveur de ses membres ;

- organiser des séminaires et des stages pour la formation continue de ses membres, dans le cadre d'une collaboration étroite avec l'administration ;

- donner son avis sur tous les projets de textes législatifs et réglementaires relatifs aux établissements touristiques et professionnels présentés par le gouvernement.

#### **Chapitre VI : Dispositions relatives au bivouac**

**Article 34 :** Les bivouacs doivent être exploités conformément aux conditions particulières fixées par voie réglementaire.

Toute installation de bivouac doit faire l'objet d'une autorisation délivrée selon les modalités fixées par voie réglementaire.

Tout exploitant d'un bivouac est tenu de contracter une assurance tel que prévu à l'article 19 ci-dessus.

**Article 35 :** Toute installation d'un bivouac sans l'autorisation prévue à l'article 34 ci-dessus est passible des peines prévues à l'article 24 de la présente loi.

Le défaut de l'assurance prévue à l'article 34 est passible des peines prévues à l'article 23 ci-dessus.

En cas de non-respect des conditions particulières d'exploitation des bivouacs, il est fait application des sanctions prévues à l'article 22 de la présente loi.

#### **Chapitre VII : Dispositions transitoires**

**Article 36 :** La présente loi prend effet à compter de la date de la publication des normes visées à l'article 3 ci-dessus au " Bulletin officiel ". Toutefois :

- les établissements touristiques non classés existant à la date de publication de la présente loi, disposent d'un délai maximum de 36 mois, à compter de la date de publication des normes visées à l'article 3 ci-dessus, pour se conformer auxdites normes ;
- les établissements touristiques classés existant à la date de publication de la présente loi, disposent d'un délai de douze mois à compter de la date de publication desdites normes pour se conformer aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

FIN.



---

**Titre : Mise en tourisme du patrimoine domestique de la Médina de Marrakech : dynamiques et enjeux autour des riads-maisons d'hôtes.**

**Mots clés :** tourisme, patrimoine domestique, Médina, Marrakech, riad-maison d'hôtes, dynamiques, enjeux.

**Résumé :** Doublement classée en tant que patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, la Médina de Marrakech témoigne d'une dynamique socio-spatiale et touristique importante. Depuis quelques décennies, le développement du tourisme et la patrimonialisation des lieux ont créé un engouement des étrangers pour les maisons traditionnelles dont une bonne partie est convertie en maisons d'hôtes communément appelées Riads. Ce phénomène a généré de nombreuses mutations aux niveaux architectural, socioculturel et économique. Cette tendance qui remonte au début des années 1990 vise à offrir au touriste un hébergement au cœur de l'espace historique de la vieille ville amazigho-arabo-musulmane et un contact direct et permanent avec la population locale et son mode de vie marocain. Ainsi, plusieurs modifications du bâti et de son organisation sont effectuées où des *dars*, des

*riads* et des palais anciens sont reconstruits suivant une logique de mondialisation définissant de nouvelles fonctionnalités du patrimoine habité réservé, jadis, à des usages domestiques locaux. De plus, la population nouvelle composée de touristes internationaux et d'Occidentaux « cosmopolites » a induit un processus de gentrification et de rénovation du vieux centre urbain impliquant des mutations profondes de l'habitat et de l'habitant. Suivant une démarche hypothético-déductive, cette thèse tente de mieux cerner la relation tourisme-patrimoine dans la Médina de Marrakech et étudier les dynamiques de la transition de ses espaces habités vers des lieux de résidence et de séjour touristique. Nous examinerons comment la conversion des *dars* et *riads* en structures d'hébergement touristique crée de nouvelles dynamiques urbaines et change le paysage patrimonial local.

---

---

**Title :** Tourism and domestic heritage of the Medina of Marrakech: dynamics and challenges around riads-guest houses.

**Abstract :** Doubly classified as a world heritage by UNESCO, the Medina of Marrakech knows an important socio-spatial and touristic dynamic. The development of tourism and the patrimonialization of places have created an infatuation of foreigners for traditional houses, many of which were converted into guest houses commonly called Riads. This phenomenon has generated many architectural and socio-economic changes.

This trend, dating back to the early 1990s, aims to offer tourists accommodation in the heart of the historical space of the old Arab-Muslim city and a direct and permanent contact with the local population and its Moroccan lifestyle. Thus, several modifications of the buildings and their organization took place where dars, riads and old palaces were reconstructed according to a logic of globalization defining new functionalities of the inhabited heritage that was formerly reserved for local domestic uses.

In addition, the new population composed of international tourists and "cosmopolitan" residents has induced a process of gentrification and renovation of the old urban center of Marrakech, involving profound changes in housing and living conditions.

Following a hypothetico-deductive approach, this thesis attempts to better understand the relationship between tourism and the historical heritage of the Medina of Marrakech and to study the dynamic of transition of its inhabited spaces to places of residence and tourist stay. We will examine how the conversion of dars and riads into tourist accommodation structures creates new urban dynamics and changes the local heritage landscape.