

Université de Montréal

Appropriation de l'espace et conflits de voisinage
en contexte de gentrification touristique :

Cas de la Médina de Marrakech (Maroc)

Par Aba Sadki

Département de géographie
Faculté des Arts et Sciences

Thèse présentée aux Études supérieures et postdoctorales de l'Université de Montréal
en vue de l'obtention du grade de Philosophiae Doctor (Ph.D) en géographie

Août 2022

© Aba Sadki 2022

Université de Montréal

Département de géographie – Faculté des Arts et Science

Cette thèse intitulée

Appropriation de l'espace et conflits de voisinage
en contexte de gentrification touristique :

Cas de la médina de Marrakech.

(Maroc)

Présenté par Aba Sadki

A été évaluée par un jury composé des personnes suivantes :

Sébastien Rioux

Professeur à l'Université de Montréal

Président rapporteur

Violaine Jolivet

Professeure à l'Université de Montréal

Directrice de recherche

Montserrat Emperador Badimon

Professeure à l'Université Lyon-2

Membre de jury

Maria Gravari-Barbas

Professeure à l'Université Paris-1 Panthéon-Sorbonne

Examinatrice externe

Août 2022

© Aba Sadki 2022

Résumé - Abstract

Cette thèse s'intéresse aux dynamiques d'appropriation de l'espace en lien avec les mobilités touristiques Nord-Sud dans les médinas inscrites au patrimoine mondial. Elle engage la réflexion sur les conflits de voisinage entre les touristes-résidents occidentaux et les habitants dans la médina de Marrakech au Maroc classée patrimoine mondial de l'UNESCO en 1985. L'étude vise spécifiquement à analyser comment les usages renouvelés de l'espace en particulier les recompositions des modes d'habiter induits par les migrations touristiques influencent les rapports sociaux entre les touristes-résidents étrangers et des habitants de longue date. Un accent particulier sera porté sur le phénomène de « la *riyadisation* » par référence à l'achat et la reconversion des *Riads* (anciennes belles demeures) par les acteurs privés étrangers et ses effets sur la transformation des modes d'appropriation de l'espace et des liens de voisinage sur ce territoire spécifique et de haute valeur patrimoniale.

La thèse mobilise le concept de la *gentrification touristique* comme clé de lecture de ce processus considéré comme une forme d'embourgeoisement des quartiers historiques centraux de la médina. En étudiant une ville touristique et patrimoniale du Sud remodelée par des mobilités migratoires transnationales, la thèse développe une thématique relativement récente en géographie du tourisme, en lien avec les conflits touristes-résidents comme nouvel enjeu des centres historiques inscrits au patrimoine mondial en général et des villes arabo-musulmanes en particulier. L'originalité de cette recherche découle de son approche théorique inspirée des écrits urbains critiques et de la néolibéralisation de la ville afin de saisir la complexité des interactions touristes-résidents dans le contexte touristique notamment par le courant postcolonial de la géographie sociale. A travers une méthode qualitative croisée basée sur l'observation participante, les parcours commentés, les entretiens semi-directifs, les groupes focus et l'inventaire cartographique, les plaintes de voisinage, les conflits touristes-résidents/habitants sont saisis à une échelle fine, celle de la mitoyenneté résidentielle, dans des milieux de vie marqués par la coprésence des usages de l'espace locaux et globalisés, lucratifs et résidentiels, populaires et élitistes impliquant des frictions socioculturelles traduites par diverses formes de conflits de voisinage.

Mots-clés : Appropriation de l'espace, gentrification touristique, conflit de voisinage, néocolonialisme, néolibéralisation urbaine, patrimoine mondial, Medina, Marrakech.

This thesis focuses on the dynamics of space appropriation in connection with North-South tourist mobility in the medinas listed as World Heritage. It engages reflection on neighborhood conflicts between Western tourist-residents and inhabitants in the medina of Marrakech in Morocco, classified as a UNESCO World Heritage Site in 1985. The study specifically aims to analyze how the renewed uses of space in particular, ways of living transformation induced by tourist migrations influence social

relations between foreign tourist-residents and long-term residents. Particular emphasis will be placed on the phenomenon of “*riyadisation*” by reference to the purchase and conversion of *Riads* (historic residences) by foreign private actors and its effects on the transformation of space appropriation modes and neighborhood in this specific territory of high heritage value.

The thesis mobilizes the concept of “*tourism gentrification*” as a key to understanding this process considered as a form of gentrification of the central historic districts of the medina. By studying a tourist and heritage city in the South remodeled by transnational mobilities, the thesis develops a relatively recent theme in the geography of tourism, in connection with tourist-resident conflicts as a new challenge for historic centers listed as World Heritage in general and for Arab-Muslim cities (medinas) in particular.

The originality of this research lied on its theoretical approach inspired by critical urban writings and the neoliberalization of the city in order to understand the complexity of tourist-resident interactions in the tourist context, in particular by the postcolonial lens of social geography. Through a cross-qualitative method based on participant observation, walking interviews, semi-structured interviews, focus groups, cartographic inventory and neighborhood complaints, tourist-resident conflicts are analyzed on a fine scale, in living environments marked by the co-presence of local and globalized, lucrative and residential, popular and elitist uses of space involving socio-cultural frictions expressed in various forms of neighborhood conflicts.

Keywords: Space appropriation, tourism gentrification, neighborhood conflict, neocolonialism, urban neoliberalization, World Heritage, Medina, Marrakesh.

Remerciements

Ma sincère gratitude et ma profonde reconnaissance sont adressées en premier lieu à ma directrice de recherche Violaine Jolivet pour sa patience, sa disponibilité et son influence bienfaisante dans la mise en place des conditions qui m'ont permis d'entreprendre avec succès cette thèse.

Je tiens également à témoigner toute ma reconnaissance aux professeur(e)s Sébastien Rioux, Maria Gavari-Barbas et Montserrat Emperador Badimon qui ont bien voulu accepter d'évaluer ce travail malgré leurs charges.

Je voudrais aussi remercier toutes les personnes, professeurs, collègues et amis qui m'ont fourni sur le terrain les outils nécessaires à la réussite de ma recherche. Je tiens à remercier spécialement Mme Maha El Madi, directrice de la fondation Dar Bellarj et son équipe, qui m'ont apporté un grand soutien intellectuel et m'ont permis l'accès à la communauté étrangère dans la médina.

Mes sincères remerciements sont adressés à toutes les personnes, collègues, amis qui par leur soutien, leur conseil et leur critiques ont orienté mes réflexions.

Je remercie ma très chère maman qui a toujours été là pour moi, ma petite famille, Mounia, Fatima-Ezzahra et Mohamed Ali, mon frère et ma sœur qui m'ont soutenu et encouragé tout au long de ma démarche.

Pour finir, je dédie ce travail à la mémoire mon père.

Table des matières

Résumé - Abstract	3
Remerciements	5
Introduction générale	1
Tourisme et émergence des mobilités Nord-Sud dans les médinas	4
Gentrification touristique et cohabitation touristes-habitants	5
Question de recherche	6
Objectifs de recherche	7
Plan de la thèse	8
Chapitre I : Cadre conceptuel	10
1. Théories urbaines critiques et gentrification	10
1.1. Néolibéralisme et théories de la gentrification	11
1.2. Émergence des nouveaux aspects de la gentrification	13
1.3. Questions et enjeux spécifiques aux villes du Sud global	14
1.4. La gentrification touristique	15
1.5. La « <i>ryadisation</i> » : une gentrification spécifique aux médinas ?	17
1.6. Le patrimoine : un moyen de sécuriser l'investissement	20
2. Appropriation de l'espace et cohabitation	22
2.1. Patrimonialiser comme acte d'appropriation	22
2.2. Cohabitation des lieux touristiques gentrifiés : un regard postcolonial	23
3. Comprendre les conflits de voisinage en contexte touristique	25
3.1. Touristes-habitants : interactions et conflits	25
3.2. Conflit touristique et conflit touristes-habitants	28
3.3. Antécédents et conséquences de conflit touristes-habitants	29
3.4. Évaluer le conflit touristes-habitants	30
Conclusion	31
Chapitre II : Approche méthodologique	33
1. Une approche qualitative croisée pour saisir la complexité des interactions sociales entre les habitants et les résidents étrangers	33
1.1. Déroulement et circonstances de la recherche	33
2. Trianguler les données afin de croiser les points de vue sur les dynamiques d'appropriation de l'espace.	38
2.1. L'observation participante : comprendre les dynamiques sociospatiales de la gentrification touristique	38
2.2. Les parcours commentés : parcourir les « deux Marrakech » pour rendre compte des disparités sociospatiales	42
2.3. Les entretiens semi-directifs auprès des habitants : varier les parcours migratoires et les expériences de voisinage pour saisir les enjeux de la cohabitation	49
2.4. Le groupe focus : des entretiens de groupes intergénérationnels pour étudier les enjeux du voisinage sur le long terme	58
2.5. Les plaintes de voisinage : étudier les conflits à une échelle micro-locale	60
Conclusion	62
Chapitre III : Contexte de la recherche	64
1. La médina : structure urbaine et organisation sociale	64
1.1. Hiérarchie des espaces publics et privés	65
1.2. Réseau urbain et organisation des quartiers	69
1.3. Les fondements de la structure urbaine : parenté, solidarité et intimité	71
2. Marrakech : mobilités et fondements historiques d'une centralité patrimoniale et touristique	83
2.1. Époque précoloniale	85
2.2. Époque coloniale	89
2.3. Époque post-coloniale	92
3. Les mobilités nord-sud : lifestyle migration et gentrification à partir des années 1990	95
3.1. Néo et post-colonialisme : situer les migrations nord-sud et la gentrification de la médina Marrakech	98
3.2. L'image de la médina dans l'imaginaire touristique occidental	99
3.3. Usages transnationaux de l'espace et transformations urbaines post-modernes	101
3.4. La « fièvre des Riads »	102
Conclusion	103
Chapitre IV : Appropriations de l'espace et dynamiques de la gentrification touristique	104
1. Le rôle de la centralité et du patrimoine dans les stratégies d'acquisition de riads	104
1.1. Patrimonialisation et gentrification touristique	104
1.2. L'attrait du patrimoine et le rôles des représentations culturelles dans l'appropriation de la médina par les étrangers	106
2. Évolution de la distribution spatiale des biens immobiliers étrangers : saisir les étapes et les acteurs du processus de la gentrification dans la Médina	111
2.1. La première phase (1989-2000) : les « idéalistes » et la naissance de la réhabilitation résidentielle	113
2.2. La deuxième phase (2001-2015) : des résidences privées aux locations de vacances.	119
2.3. La troisième phase : l'émergence de la figure « hipster » ou l'ère des créateurs autoentrepreneurs.	124

2.4. Géographie des biens immobiliers étrangers : éléments de synthèse.....	132
3. Reconversion des riads un essai de typologie	138
3.1. Les riads - résidences privées	139
3.2. Les riads maisons d'hôtes	142
3.3. Riads à usage commercial	147
3.4. Le riad comme espace culturel.....	148
Conclusion	149
Chapitre V : Gentrification touristique et déplacements des habitants	151
1. La reconversion de l'habitat et les transformations du quartier par les touristes-résidents étrangers	152
1.1. Les formes de déplacement résidentiel	154
1.1.1. Les déplacements forcés.....	155
1.1.2. Les déplacements volontaires.....	159
1.1.3. Déplacement générationnel et question de l'héritage.....	162
1.1.4. L'exclusion commerciale	167
2. La requalification des quartiers insalubres : une rénovation dissimulée ?	168
2.1. La ville de Tamensourt : une ville des expulsés ?.....	175
Chapitre VI : Une géographie de conflits : appréhender l'habiter en contexte de gentrification à travers les plaintes de voisinage dans la médina	178
1. Caractéristiques du corpus des plaintes	179
1.1. Classement du corpus par objet de plainte.....	179
1.2. Classement du corpus par année et par district urbain	180
1.3. Classement du corpus par identité du plaignant	181
2. Typologie des plaintes : caractériser les conflits pour comprendre les frictions de l'espace gentrifié.	182
2.1. Les reconversions architecturales	182
2.2. Les servitudes de voisinage.....	186
2.3. Les nuisances environnementales.....	187
2.4. Atteintes aux valeurs sociales et culturelles : ou les conflits nés avec la gentrification touristique.	190
2.5. Caractériser les conflits en fonction des modes d'appropriation de l'espace	192
Conclusion	194
Chapitre VII : La notion de voisinage et de quartier selon les habitants et les étrangers : conflits d'usages et de cohabitation	196
1. Les conflits de voisinage vus par les habitants	196
1.1. La vie du quartier : saisir la notion de voisinage dans la médina	196
1.2. Les représentations du voisinage.....	198
1.3. Les conflits sociaux culturels et religieux.....	199
1.4. Les nouveaux usages de l'espace et l'occidentalisation des modes d'habiter	201
1.5. Privatisation de l'espace public.....	205
1.6. Les reconversions architecturales	208
2. Les conflits de voisinage vus par les résidents étrangers	210
2.1. Conflits à caractère culturel et social.....	210
2.2. Exhibitionnisme et extériorisation de la richesse	212
2.3. Les usages de l'espace : la proximité comme vecteur de conflits	215
2.4. Les reconversions architecturales.....	219
3. Les conflits de voisinage : révélateurs des rapports néocoloniaux	222
3.1. Le gentrification touristiques à Marrakech au regard des théories sur un néocolonialisme global ?.....	223
Conclusion	229
Conclusion générale	232
La riyadisation : pour une théorie de la « gentrification néocoloniale ».	233
Les plaintes de voisinage : l'échelle oubliée de la gentrification touristique.....	237
Pistes de recherche.....	238
Références bibliographiques	246
Table des Figures.....	274
Table des tableaux	276
Liste des sigles et abréviations	277

Introduction générale

« Il faut plus que jamais poser les problèmes du tourisme en termes de rivalités de pouvoirs sur des territoires aux dimensions fort différentes : depuis le planétaire et l'international jusqu'aux quartiers touristiques... ».¹

A l'été 2015, un long métrage « *Al Farouj* » (le Coq) tourné dans la médina de Marrakech est sorti sur les écrans marocains. C'est une comédie de deux heures qui relate les conflits de voisinage entre les habitants marocains et leurs voisins étrangers sur fond d'une histoire entre *Michel*, un Français propriétaire d'un riad transformé en maison d'hôtes et son voisin marocain *Boujemaa* père de famille de classe populaire. Le tapage nocturne de la maison d'hôtes et le chant du coq du voisin marocain ont vite envenimé les relations entre les deux voisins. *Michel* fini par apprendre qu'il doit respecter les normes locales du voisinage malgré son intolérance culturelle vis-à-vis de la population locale. « Les escarmouches comiques entre les deux voisins de cultures différentes sont finalement un exercice de compréhension de l'autre, de l'acceptation des différences, de cohabitation et de tolérance » peut-on lire dans un article de presse nationale à la sortie du film.²

Cette comédie a tellement marqué les esprits des habitants de la médina que l'histoire de *Michel* et *Boujemaa* est mentionnée par plusieurs personnes interrogées lors mon travail de terrain de doctorat. « J'ai vu le film *El Farouj*, dit une employée d'hôtel, et j'ai bien aimé le scénario. Le résident étranger se plaint du chant du coq de son voisin marocain qui résonne tous les matins dans le *derb* dès les premières lueurs du jour, tandis que le Marocain conteste les bruits forts qui retentissent tous les soirs sur la terrasse de son voisin étranger. Pour moi, le message du film est très fort : les résidents étrangers doivent respecter les traditions locales et les habitants à leur tour doivent faire preuve d'ouverture » (*Entretien 31, décembre 2018*).

Le film au-delà de l'anecdote met ainsi en évidence le point de départ de cette thèse : étudier les conflits d'appropriation de l'espace et les difficultés de cohabitation qui caractérisent les médinas d'aujourd'hui touchées par la gentrification. Il montre comment les perceptions, les pratiques urbaines et les modes de vie locaux et étrangers rentrent en compétition sur des espaces habitables d'une forte densité, transformés en lieux de divertissement et de loisir. De l'avis de plusieurs chercheurs, cette coprésence qui marque de plus en plus les processus d'appropriation des médinas comporte une grand potentiel de conflit (Escher 2001, Petermann 2011). L'ancrage des résidents

¹ Hérodote, « Géopolitique du tourisme », n° 127, 2007/4

² Siham Jadrœoui, « *El Farouj* » cartonne au box-office marocain », Aujourd'hui le Maroc, n° du 25/08/2015
<https://aujourd'hui.ma/culture/cinema/el-farouj-cartonne-au-box-office-marocain-120293>

étrangers se superpose à des réalités socio-culturelles et urbaines différentes des représentations et des usages mondialisés de la médina. Si la gentrification touristique, contrairement au tourisme de masse, entraîne pour certains des améliorations en termes de rénovations urbaines et architecturales (Benson & O'Reilly, 2009, Williams et Hall, 2002, Ono, 2008), le discours et les pratiques que les acteurs producteurs du territoire mettent en œuvre pour revitaliser les médinas répondent majoritairement aux représentations que se font les étrangers de la ville arabo-orientale. À Marrakech, lieu de mon étude, les espaces priorités dans les programmes de la rénovation urbaine engagée par les pouvoirs publics correspondent presque systématiquement aux quartiers à forte concentration de résidents occidentaux ainsi que les circuits touristiques les plus prisés (Escher, 2001, Petermann, 2013, Saigh-Bousta et Tebbaa 2005, Kurzac-Souali, 2005). Ce processus s'accompagne d'une reconversion des quartiers résidentiels historiques en « espaces projets » et transforme leur identité architecturale et urbanistique pour s'adapter aux besoins des résidents étrangers et transnationaux.

Ainsi, plusieurs études qui traitent des transformations des médinas et leur patrimonialisation mentionnent le processus de gentrification touristique c'est-à-dire « la transformation d'un quartier de classe moyenne en une enclave relativement aisée et exclusive marquée par une prolifération d'entreprises de divertissement et la fréquentation de touristes » (Gotham, 2005 :1102).

Plusieurs écrits se sont intéressés plus largement aux dynamiques de la gentrification dans les médinas au Maroc (Escher, Petermann & Clos 2000, 2001; Escher, 2001; Escher & Karner 2018 ; Escher & Petermann, 2000, 2009, 2013, 2014 ; Troin, 1986 ; Madhi, 2020 ; Peraldi 2018 ; Kurzac-Souali, 2004, 2005, 2006, 2007, 2009, 2012, 2013 ; Saigh-Bousta, 2004, Saigh-Bousta & Tebbaa 2005 ; Skounti, 2010, 2004). En revanche, le point de vue des populations locales, ainsi que la question des conflits d'appropriation entre étrangers et locaux n'ont que rarement suscité l'intérêt des chercheurs, et c'est ce que cette thèse souhaite analyser et apporter à la discussion en cours. Pour tenter de combler ce manque, cette thèse marque une rupture avec les approches conventionnelles de l'étude des conséquences de tourisme sur les médinas et plus particulièrement avec les études produites aujourd'hui au Maroc et s'intéresse aux impacts des circulations Nord-Sud sur la ville ancienne de Marrakech à travers les notions de voisinage et cohabitation.

Cette thèse se propose d'analyser la gentrification touristique au prisme des conflits de voisinage entre les touristes résidents et les habitants et jette un nouvel éclairage sur la réalité dans la médina à Marrakech grâce à une analyse à l'échelle micro. Elle souhaite également montrer la fragmentation sociospatiale à une échelle plus large entre d'une « ville à vendre » structurée autour des quartiers touristiques branchés et « une ville à vivre » composée d'espace résidentiels marginaux et dévalorisés. Le choix d'étudier les conflits d'appropriation de l'espace dans une ville du patrimoine

mondial s'explique tout d'abord par le fait que les villes du patrimoine mondial au Maroc fascinent les migrants et les touristes occidentaux. Sans constituer un courant de recherche à part entière, la gentrification des médinas éveille un vif intérêt chez des chercheurs en géographie, en urbanisme et aménagement et des professionnels du patrimoine culturel et de tourisme (Gravari-Barbas, 2005, Gravari-Barbas et al., 2017, Coslado, Mcguinness et Miller, 2013 ; Petermann, 2013 ; Belkeziz, 2015, Kurzak-Souali, 2007 ; Escher et al., 2001). Toutefois, mon approche dans cette étude s'intéresse à la médina non en tant qu'agglomérat de biens patrimoniaux, mais en tant qu'espace idéalisé et valorisé à des fins marchandes.

Le choix de ce sujet résulte d'une carrière de quinze années comme professionnel du patrimoine dont un poste de responsabilité d'une période de cinq ans comme chef du service des monuments historiques de la médina de Meknès inscrite au patrimoine mondial. De ce fait, je souhaite mettre au service d'une recherche doctorale mes connaissances et mes compétences sur les centres historiques de l'UNESCO en général et les villes anciennes de mon pays en particulier. Ce choix repose également sur des considérations subjectives en tant que chercheur originaire d'un pays du Sud et engagé dans une recherche qualitative sur un sujet impliquant des acteurs venus du Nord et étrangers à ma culture et à mon terrain d'étude. Considérant la question de la réappropriation du patrimoine bâti comme un terrain d'affrontement entre des habitants, avec qui je partage les mêmes repères culturels, et des acteurs privés étrangers aux logiques spéculatives teintées, comme nous le verrons par la suite d'orientalisme et de néocolonialisme, cette thèse s'inscrit dans une approche critique menant à une remise en question des modes d'actions des acteurs publics et des élites locales en matière du patrimoine et de tourisme. Comme nous allons le voir, ces élites facilitent le processus de la gentrification par plusieurs pratiques notamment des incitations à l'investissement privé étranger en particulier, une ouverture de plus en plus accrue des maisons à valeur patrimoniale au marché immobilier transnational, la résidence permanente aux étrangers, la protection juridique des biens immobiliers étrangers. La thèse va ainsi au-delà de l'espace vitrine marqué par des clichés de la médina comme lieu de rêve pour les occidentaux, pour s'intéresser aux frictions sociales quotidiennes sur les lieux de vie collectifs et le voisinage. Elle s'intéresse aux divergences des modes d'appropriation de l'espace et aux conflits de voisinage qu'ils entraînent comme clé de lecture pertinente des dynamiques de la gentrification urbaine. La thèse porte un regard nouveau et plus profond sur la question de la coprésence touristes-habitants (Delaplace et al., 2020 et 2018 et Delaplace et Simon, 2017) à la lumière des enjeux de la cohabitation spécifiques à la médina.

Tourisme et émergence des mobilités Nord-Sud dans les médinas

A partir des années 1990, des facteurs politiques, économiques, sociaux et urbains ont fait émerger dans la médinas marocaines inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO de nouveaux usages de l'espace induits par l'achat et la reconversion des riads par des étrangers (Coslado et al., 2013, Kurzac-Souali, 2012). Cela s'est traduit par des recompositions urbaines et sociales assimilées à la gentrification touristique des centres historiques (Escher et Petermann, 2013). Véritable moteur de croissance économique au Maroc,³ la composante culturelle du tourisme international s'appuie justement sur le label médinas.⁴ Capitales historiques, foyers d'histoire et symboles de l'identité nationale, elles jouissent d'une urbanité traditionnelle typique « valorisée dans le contexte d'une globalisation des modes d'habiter et de mise en tourisme des espaces patrimoniaux » (Kurzac-Souali, 2007). Malgré qu'elles aient su conserver le mode de vie traditionnel du Maroc urbain, ces médinas connaissent aujourd'hui une croissance touristique spectaculaire qui s'inscrit dans une mutation profonde des tendances mondiales des mobilités touristiques, et qui fait que des types nouveaux d'appropriation de l'espace ont émergés dans ces lieux à forte valeur patrimoniale. Ces modes d'appropriation se lisent plus particulièrement à travers l'achat et la reconversion des belles demeures traditionnelle les *Riads*⁵ par des touristes-résidents de différentes nationalités occidentales. Marginalisées dans les politiques urbaines sous le régime colonial (1912-1956), les médinas ont toutes été touchées par le départ de la bourgeoisie urbaine, qui habitait autrefois les riads, vers les villes nouvelles créées à l'époque coloniale à l'extérieur des murailles historiques. Attirée par l'urbanisme aéré et le confort moderne de ces villes, l'élite urbaine traditionnelle fut peu à peu remplacée par des familles pauvres issues de l'exode rural à la recherche de meilleures perspectives de vie en milieu urbain en pleine croissance. Après cette phase de désinvestissement, la médina connaît un retour du capital par des investisseurs et promoteurs privés étrangers à partir des années 1990-2000 et bénéficient depuis les années 2000-2010 d'un regain d'intérêt qui fait qu'elles sont placées au centre de considérations politiques, économiques et socioculturelles. Elles sont de ce fait, devenues la destination privilégiée d'une clientèle internationale : hommes d'affaires, retraités européens et américains, artistes, acteurs, stars, célébrités puissantes au niveau mondial, venant y prendre résidence. Ce processus de renouveau jusque-là inconnu n'a pas progressé jusqu'à

³ Selon des données officielle du ministère de Tourisme en 2016, ce secteur est le 2^{ème} créateur d'emplois, et 2^{ème} contributeur au PIB au Maroc <http://www.tourisme.gov.ma/fr/tourisme-en-chiffres/chiffres-cles>

⁴ La « **Vision 2020** » plan stratégique lancé en 2010 pour la promotion du tourisme au Maroc consacre un programme « **Patrimoine & Héritage** » centrée sur la valorisation du patrimoine matériel et immatériel des villes historiques comme produit touristique prioritaire. Le programme prévoit notamment « la conception de circuits d'interprétation parcourant les médinas des grandes villes impériales » pour permettre aux touristes « de découvrir et de s'approprier les fondamentaux de la culture marocaine ». (Vision 2020, Programme Patrimoine & Héritage, Ministère du Tourisme, Maroc) <http://www.tourisme.gov.ma/fr/vision-2020/produits-touristiques/patrimoine-heritage>

⁵ **Riad** (ou *Rjwad*) : « mot arabe signifiant jardin irrigué de plaisance, grand jardin intérieur d'une demeure urbaine » (Pascon, 1977 in : Troin (2002) (sous la direction de), Maroc. Régions, Pays, Territoires (Encadré 5, Le patrimoine des médinas) p. 152.

présent aussi rapidement dans aucune ville traditionnelle de sud de la méditerranée que dans la médina de Marrakech où il a atteint aujourd'hui des proportions étonnantes.

Ma perspective de recherche met au centre de ma réflexion la notion de conflit de voisinage né de la rencontre entre une communauté étrangère hyper-mondialisée et une population locale pauvre et marginalisée. Dans le contexte particulier des mobilités Nord-sud, la patrimonialisation par l'économie touristique dépasse la simple requalification touristique des médinas. En géographie du tourisme, cette approche « permet de comprendre comment, pourquoi et dans quel contexte un espace donné est choisi par un certain nombre d'acteurs pour y construire un espace touristique » (Choplin, 2007 :12). Sans tomber dans le piège d'une vision dualiste figée entre « l'Orient » et « l'Occident », la dynamique de confrontation entre une culture occidentale, néolibérale et globalisée et une culture traditionnelle locale m'interpelle et me mène à m'interroger sur le processus de mise en tourisme de la médina de Marrakech.

Ancrée dans la géographie du tourisme et la géographie urbaine et sociale, ce travail de recherche se penche sur l'analyse des recompositions urbaines et les transformations des rapports sociaux que les mobilités Nord-Sud produisent dans les médinas. Au sein des recherches sur cette question au sud de la méditerranée en particulier, la région du Maghreb a fait l'objet d'un renouveau des écrits académiques (Peraldi, 2019 ; Coslado, et al., 2012 ; Escher et al. 2000 ; Fabbiano, et al., 2019; Berriane et al., 2010, 2013 et 2016 ; Kurzac-Souali, 2004, 2005, 2007 et 2007a ; Bredeloup, 2016 ; Cognard, 2019 ; Saigh-Bousta, 2004a ; Saigh-Bousta et Tebbaa, 2005). Cette thèse souhaite contribuer à ce renouveau et s'attache à analyser, aux regards des conflits de voisinage, le phénomène contemporain de la *riyadisation*. Afin de comprendre cette nouvelle dynamique d'appropriation de l'espace et de mettre en évidence ses conséquences sur la cohabitation, je m'intéresse au concept de la *gentrification touristique* (Gotham, 2018 et 2005 ; Gravari-Barbas et al., 2017, Bures & Cain 2008 ; Mendes, 2016) comme clé de lecture de ce processus nouveau.

Gentrification touristique et cohabitation touristes-habitants

Aujourd'hui, ce processus alimente une littérature abondante comme en témoigne la publication d'importantes monographies consacrées à ce sujet (Lamzah, 2020 ; Spotorno, 2019 ; Coslado et al., 2013; Kurzac-Souali, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 & 2011; Escher, & Petermann, 2000, 2013; Skounti, & Tebbaa, 2006). Or, ce n'est que tout récemment que ce phénomène assimilé dans les médinas à la *gentrification touristique* a été mise sous la loupe de la recherche critique, quoique cet intérêt demeure modeste en termes de publications (Newcomb, 2017). L'ouvrage de Coslado et ses coauteurs (2013), travail précurseur dans l'analyse des mécanismes de la gentrification des médinas marocaines, démontre un accroissement de l'intérêt du milieu académique à cette question. Dans

mon cas, la reconnaissance de la médina de Marrakech au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1985 et son impact sur le renforcement de sa vocation comme destination internationale de tourisme résidentiel pour les occidentaux, offre un terrain de recherche intéressant pour l'étude des conflits d'appropriation de l'espace dans une ville patrimonialisée de Sud global. Cette thèse développe ainsi une thématique relativement récente en géographie du tourisme à savoir : les conflits de mitoyenneté et de voisinage entre les habitants de longue date et les touristes-résidents étrangers comme nouvel enjeu des villes touristiques (Delaplace et Gwendal, 2017 ; Skipper, 2009 ; Jeanmougin, 2020 ; Urbain, 2002). Pour mieux cerner les enjeux culturels, sociaux et résidentiels de la gentrification touristique à Marrakech, je m'inspire des approches théoriques issues des *critical urban studies* (Davies et Imbroscio, 2010 ; Myers, 2020, Scott, 2021) et la gentrification urbaine sous le prisme néolibéral (Hackworth, 2007, Pinson, 2020) notamment par le courant postcolonial de la géographie sociale et des études touristiques (Fournet-Guérin, 2020, Boukhris et Peyvel, 2019, Goreau-Ponceaud, 2019, Collignon, 2007).

Si les chercheurs s'accordent sur les retombées économiques de la gentrification touristique notamment le développement d'une économie du tourisme et de l'artisanat, un marché transnational des résidences secondaires et des locations touristiques en expansion, l'amélioration à l'échelle internationale de l'image du Marrakech et du Maroc, les impacts sociaux et culturels des changements de mode d'occupation de l'environnement bâti restent encore à étudier en profondeur (Bigio et al., 2011). La complexité de ce processus est saisie dans ce travail à Marrakech intramuros : espace urbain très dense et à haute valeur patrimoniale marqué par la coprésence des modes d'appropriation locaux et globalisés, touristiques et résidentiels de l'espace, impliquant diverses formes d'interactions sociales conflictuelles.

Question de recherche

Le but de cette thèse est de mettre en évidence les impacts des nouvelles représentations et usages de l'espace en insistant plus particulièrement sur les liens de proximité et la cohabitation entre les résidents occidentaux et les habitants. Elle se situe à la jonction entre les études touristiques dans une perspective postcoloniale et les études urbaines autour des questions de conflits d'appropriation et d'usages de l'espace urbain, en s'appuyant notamment sur les perspectives mises à jour par les géographes sociaux autour de ces enjeux. En considérant l'inégalité des rapports de force entre les étrangers et les habitants, je souhaite comprendre comment la gentrification touristique restructure les liens traditionnels de voisinage ? et quelle est la place des habitants dans la nouvelle configuration matérielle et symbolique de la médina ?

A travers ces questions, où les notions de conflits de voisinage et de cohabitation sont centrales, l'idée phare de cette thèse consiste à analyser comment les conflits de voisinage entre les étrangers et les habitants de longue date dans la médina peuvent être saisis en terme géographique dans le contexte de la gentrification touristique et quels sont leur conséquences sur la cohabitation ?

Cette approche permet de déconstruire les discours dominants sur la gentrification des médinas notamment à Marrakech où de nombreux écrits mettent en avant les bénéfices du « rush occidental » sur l'immobilier de valeur historique. Ma recherche souhaite déconstruire ce type de clichés en analysant le discours des habitants en profondeur et en utilisant des outils novateurs comme les ateliers de cartographie mentale avec les populations, les parcours commentés et les plaintes de voisinage.

Objectifs de recherche

En m'intéressant spécifiquement aux conflits de voisinage, ma thèse marque un tournant dans la recherche sur la gentrification dans le sens où elle constitue la première étude systématique et approfondie sur les conflits de voisinage touristes-habitants dans une ville du patrimoine mondial. Ce travail souhaite enrichir le champ de la littérature à la fois sur la gentrification urbaine en général, où on relève un manque important du matériel empirique sur la question des conflits de voisinage, et sur la médina de Marrakech en particulier en apportant un travail cartographique et un corpus d'entretiens important permettant de montrer les dynamiques sociospatiales de la gentrification touristique dans la médina à travers plusieurs aspects méthodologiques.

Par ailleurs, bien que celle-ci gagne en importance dans la recherche sur la gentrification urbaine au Maroc, il n'existe aucune étude approfondie sur les conflits à l'échelle des maisons et du voisinage. Les premiers écrits sur les biens immobiliers étrangers (Esher, 2001 ; Petermann, 2011 ; Belkeziz, 2015) abordent globalement le marché immobilier des riads et le potentiel attractif de la médina pour les investisseurs privés étrangers sans expliquer les logiques de concentration des étrangers et encore moins leurs conséquences sur la cohabitation. Dans les études de cas existantes sur la médina de Marrakech (Saigh-Bousetta, 2009, Kurzak-souali, 2007), si les conflits d'appropriation associés à la *riyadisation* sont abordés en surface, ils n'ont jamais été étudiés et analysés l'échelle du bâtiment et du voisinage.

Ainsi, une réévaluation de l'effet de la gentrification sur les habitants est intéressante en mobilisant un cadre empirique qui prend en compte des effets qualitatifs relevant du champs social, culturel et symbolique. Ce travail de recherche est motivé par une absence manifeste de littérature sur les impacts de la gentrification urbaine à long terme sur les relations humaines au sein de la médina. La gentrification touristique est envisagée comme un terrain de conflits de voisinage entre une

communauté touristique occidentale en quête d'agrément, d'exotisme et de dépaysement et une communauté locale confrontée à un processus de déracinement et de déplacement résidentiel avec des conséquences sociales et culturelles critiques.

Plan de la thèse

Pour atteindre son objectif global, cette thèse est structurée en sept chapitres. Les trois premiers concernent les ancrages conceptuels et théoriques ainsi que la démarche méthodologique sur lesquels s'appuie ce travail de recherche et le contexte géographique dans lequel il se déroule.

- **Le premier chapitre** présente une synthèse de travaux issus d'une revue systématique des écrits sur la gentrification touristique et ses articulations avec la patrimonialisation et les interactions touristes-habitants dans une perspective critique néocoloniale.
- **Dans le deuxième chapitre**, j'expose l'approche méthodologique et le déroulement de l'étude de terrain ainsi que les enjeux éthiques et de réflexivité par rapport au développement de ma posture de recherche sur le terrain. Ce chapitre décrit une approche croisée basée sur un large éventail de techniques d'enquête en mobilisant des données originales notamment les parcours commentés, l'analyse des logiques de localisation et de concentration des résidents étrangers et surtout les plaintes de voisinage.
- **Le troisième chapitre** présente le contexte de la recherche. Il brosse un profil historique, social et urbain de la ville arabe traditionnelle afin de souligner ses particularités morphologiques et sociales ainsi que les spécificités marquantes de son mode d'habitat traditionnel. Le chapitre place également les recompositions sociourbaines récentes de la médina dans le contexte de l'immigration touristique transnationale. Il dresse ensuite une chronologie de la formation de l'espace urbain de la médina de Marrakech en trois temporalités déterminantes (précoloniale, coloniale et post-coloniale). Enfin le chapitre mobilise le concept de la *riyadisation* pour mettre en évidence les particularités de la gentrification touristique à Marrakech par rapport aux définitions communes du concept en occident, ainsi que les conditions de son émergence, son évolution et ses modes d'ancrage.
- **Le quatrième chapitre** se penche sur l'analyse des appropriations de l'espace et les dynamiques de la gentrification touristique au niveau local. Il décrit en détail les différentes phases du processus depuis son émergence au tournant des années 1990, les caractéristiques des étrangers propriétaires des biens immobiliers, leurs aspirations sociales ainsi que leurs logiques de localisation et leurs modes d'appropriation. Ce chapitre met également en

évidence le rôle déterminant du patrimoine et de la centralité dans les dynamiques de diffusion des résidents étrangers.

- **Le chapitre cinq** s'intéresse à l'analyse des aspects positifs et négatifs de la gentrification touristique à partir des témoignages des habitants. Il montre comment les aspects négatifs renforcent les conflits de voisinage et instaurent un climat social et économique non favorable à une cohabitation harmonieuse entre les habitants et certaines catégories de résidents étrangers, et ce malgré les bénéfices tirés par une frange de la population de leur présence. A travers l'analyse des pratiques de l'espace et le changement des perceptions et des modes de vie des habitants, le chapitre met l'accent sur les formes de dépossession et d'éviction des habitants induits par l'accès des étrangers à la propriété.
- **Le chapitre six** s'appuie sur une caractérisation systématique des plaintes de voisinage et leur localisation spatiale afin de dresser une géographie de conflits dans la médina à l'échelle de l'habiter. J'y explique la vision respective des autochtones et des étrangers sur les conflits de voisinage afin de spécifier les conflits récurrents et mineurs et dégager les formes de conflictualités à l'échelle de voisinage non relevés dans la littérature sur le sujet. Ce chapitre vise principalement à mettre en valeur en quoi la typologie des conflits de voisinage contribue à comprendre les usages nouveaux de l'espace nés avec la gentrification touristique et d'examiner comment ils influencent les liens de coexistence dans la médina.
- **Le dernier chapitre** croise les corpus discursifs des habitants et des étrangers afin de rendre compte des enjeux de leur cohabitation. J'y examine les fondements et les particularités sociologiques du voisinage et du quartier selon les traditions locales et la vision des étrangers, ainsi que les modes d'habiter avant et après l'émergence de la gentrification touristique. Le chapitre repose sur une analyse fine et croisée du discours des habitants marocains et étrangers afin de déterminer les écarts dans leurs perceptions et leurs pratiques urbaines. Le chapitre dresse ensuite une sociographie des interactions sociales à l'échelle micro-locale de voisinage afin de rendre compte des conflits d'usage et de cohabitation. Ce chapitre met également en évidence comment ces conflits sont révélateurs des rapports néocoloniaux dans la médina.

Chapitre I

Cadre conceptuel

L'objet de ce premier chapitre est d'exposer le cadre conceptuel de ma thèse et ses ancrages théoriques au sein des études critiques sur les mobilités touristiques et les théories de la gentrification à l'ère néolibérale. Une attention particulière est portée sur les recompositions urbaines et les transformations des rapports sociaux que les mobilités touristiques Nord-sud produisent sur un territoire spécifique : l'ancienne médina de Marrakech. Etant donné son statut de ville de patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1985, ce chapitre illustre le rôle de la gentrification du patrimoine comme facteur d'attractivité des touristes et migrants occidentaux à travers des opportunités de profit qui sont offertes pour le capital privé sur le marché de l'immobilier à valeur historique. Je passe ensuite en revue les différents concepts retenus menant à une synthèse des connaissances sur les migrations touristiques Nord-Sud et leurs ancrages dans les villes patrimoniales en particulier les médinas.

1. Théories urbaines critiques et gentrification

Si des travaux pionniers en sociologie critique d'inspiration marxiste (Lefebvre, 1968 et 1974 ; Castells, 1972) et en géographie (Harvey, 2010 ; Smith, 1996, 1982, 1979a) ont permis de comprendre en quoi le capitalisme produit et organise l'espace « en fonction de ses besoins et intérêts », et comment la ville capitaliste « oppose les classes sociales » (Latendresse, 2008), les théories urbaines postcoloniales s'intéressent aux conséquences de la diffusion de l'idéologie néolibérale sur la production des politiques urbaines (Jeannier, 2010).

Des auteurs comme Pinson (2020), Hackworth (2007) et Harvey (2005) soulignent l'accroissement des inégalités socio-spatiales de sorte que « certains lieux, territoires et échelles sont systématiquement privilégiés par rapport à d'autres comme lieux d'accumulation du capital » [*some places, territories and scales are systematically privileged over and against others as sites for capital accumulation*] (Brenner et Theodore, 2002 : 355). Ces disparités spatiales aboutissent à la polarisation de la richesse menant à l'émergence des « *dual cities* » (Hackworth, 2007, voir également Béal, et Rousseau, 2008). À l'origine de ces processus se trouve un mode du développement urbain technocrate porté par des élites locales (Jeannier, 2010). Ce mode se caractérise à la fois « par une implication croissante des acteurs privés dans les politiques urbaines » (Mayer, 1994 in : Amin, 1995) comme force motrice de la croissance économique (Brenner et Theodore, 2002) et une tendance des pouvoirs publics à servir les intérêts privés (Godin, 2019, Crespy, 2018). Cela se manifeste par une protection renforcée des « droits de la propriété privée » (Purcell, 2009), un soutien financier accru aux promoteurs, le transfert des pouvoirs vers des entités non-étatiques

(Béal et Rousseau, 2008, Baron et Peyroux, 2011) et la mise en place des mesures réglementaires et fiscales favorables aux entreprises. Les politiques urbaines s'appuient désormais sur des mécanismes de partenariats public-privé (Harvey, 2010, Latendresse, 2008) favorisant des processus de financiarisation de plus en plus dominants consistant à « l'utilisation des biens immobiliers comme sous-jacents de produits financiers » (Boulay, 2019 : 29 ; voir également : Theurillat, 2011). À travers ces mécanismes politico-financiers, les élites urbaines locales s'approprient la ville et les droits des citoyens notamment l'accès au logement (Hackworth, 2007). Considérées comme des « terrains de jeu d'élite » [*elite playing fields*] (Swyngedouw, et al. 2002 : 567) ces nouvelles trajectoires de la gouvernance des villes reflètent le principal objectif des élites locales dominantes : « faire de la ville un acteur compétitif mondial dans le domaine où l'élite se sent un avantage concurrentiel » [*to turn the city into a global competitive actor in the domain in which the elite feel it has some competitive advantage*] (Swyngedouw et al. 2002 : 568). A Marrakech, ces mécanismes se déploient au niveau institutionnel à travers un système d'acteurs (acteurs institutionnels, aménageurs, promoteurs immobiliers, entrepreneurs privés) qui joue à plusieurs échelles. En complicité avec les entreprises privées, l'Etat, à travers ses services décentralisés, joue le rôle de facilitateur de processus de la gentrification soutenu au niveau local par la ville, les arrondissements jusqu'aux agents de l'autorité au niveau des quartiers. La forte implication des élites urbaines locales dans le marché de l'immobilier à valeur patrimoniale permet l'accès des investisseurs privés étrangers à la propriété et à la résidence permanente. Il faut citer également les organismes de réhabilitation et de la rénovation qui sont souvent des organismes publics ou des entreprises engagées par ces derniers. A travers la mise en place des programmes de rénovation urbaine, ces acteurs œuvrent à l'augmentation de l'attractivité des quartiers pour les étrangers ce qui accélère le processus de la gentrification.

1.1. Néolibéralisme et théories de la gentrification

En adoptant la définition selon laquelle le néolibéralisme est un « projet politique dont l'objectif de rétablir les conditions de l'accumulation du capital et à restaurer le pouvoir des élites économiques» [*political project to re-establish the conditions for capitalist accumulation and to restore the power of economic elites*] (Harvey 2005 :19 in : Pinson & Journel, 2016 :138) cette thèse part des recherches au sein des théories sur la ville néolibérale (Morange & Fol, 2014 ; Pinson, 2020 ; Pinson & Journel, 2016 ; Hackworth, 2007 ; Harvey, 2005 et 2006) et s'intéresse plus particulièrement à la question de la gentrification notamment, lorsqu'approchée comme un processus global aux multiples articulations avec le tourisme et le patrimoine. En m'intéressant aux théories de la gentrification (Glass, 1964 et 2010, Smith et Williams, 1986 ; Hamnett, 1980 et 2003 ; Savage et Warde, 1993 ; Smith, 1996 et 2010 ; Rowland et Bridge, 2010 ; Lees et al., 2013) je me penche particulièrement sur la

néolibéralisation des politiques urbaines en tant que force motrice du processus de la gentrification, notamment dans les villes touristiques et historiques (Gravari-Barbas et al., 2017 ; Gotham, 2005 ; Hackworth, 2007). Le terme *gentrification* est introduit par la sociologue anglaise Ruth Glass afin de décrire les changements sociaux dans les quartiers ouvriers au centre de Londres au début des années 1960 (Glass, 1964). Inspirée par la sociologie marxiste, Glass s'intéresse à la lutte des classes et au droit au logement dans le contexte de l'engouement d'un segment de la classe moyenne supérieure à l'achat et la rénovation des maisons victoriennes (1873-1901) (Slater, 2011, Lopes et al., 2019). Dans un premier temps, Glass décrit comment le processus de *gentrification*, faisant référence à la bourgeoisie anglaise (*gentry*), aboutit à un changement social profond des quartiers à travers le déplacement des anciens locataires issus de la classe ouvrière (Glass, 1964 et Hamnett, 2003). A la fin de leurs contrats de location, les logements ouvriers sont transformés en résidences de luxe ou rénovés et adaptés à des usages nouveaux (Glass, 1964 *in* : Hamnett, 1980). Dans les quartiers visés par ce phénomène, les logements ne sont plus accessibles aux familles à faible revenu, et la ville est passée d'un lieu de concentration des couches sociales défavorisées à un espace urbain attractif « presque exclusivement réservé à certaines couches des classes supérieures » [*almost exclusively reserved for selected higher-class strata*] (Glass, 1973 :423 *in* : Hamnett, 2003 : 2402). Selon Glass, malgré que la gentrification implique « une amélioration physique du parc immobilier » [*a physical improvement of the housing stock*] (Glass, 1973 *in* : Hamnett, 2003: 2401) par la réhabilitation des bâtiments anciens par des classes sociales aisées (Glass, 1964, Lees, Slater, & Wyly, 2008) elle entraîne l'augmentation des prix de l'immobilier, le changement de la composition sociale des quartiers et des pratiques de l'espace menant à l'exclusion d'une frange des habitants défavorisés du droit d'habiter (Cocola-Gant et al., 2020). Ce processus prend fin seulement lorsque « tous ou la plupart des occupants originels de la classe ouvrière sont déplacés et le caractère social du quartier est modifié » [*all or most of the original working-class occupiers are displaced and the social character of the district is changed*] (Glass 1964, *in* : Lees, Slater, and Wyly 2008 :04). Le tableau suivant résume les conséquences du processus de la gentrification selon Savage et Warde (1993 :87-88).

Tableau 1 : principales conséquences du processus de la gentrification selon Savage et Warde.

Dynamiques	Conséquences
Transformations du cadre bâti	Améliorations architecturales importantes et création de nouveaux équipements et services.
Changement du système foncier	Augmentation des prix de l'immobilier et mouvement important d'appropriation.
Concentration spatiale des individus appartenant à une même classe sociale	Uniformisation des styles de vie et des caractéristiques culturelles.
Réorganisation de la géographie sociale de la ville	Remplacement des groupes sociaux défavorisés par d'autres groupes ayant un statut plus élevé.

1.2. Émergence des nouveaux aspects de la gentrification

Lees et al., (2010) distinguent une « gentrification classique » par référence aux transformations sociales et urbaines qui viennent d'être exposées, et l'émergence des nouveaux aspects en lien avec des processus globaux comme la circulation du discours de la gentrification et de ses pratiques (Lees, 2000), la financiarisation de la ville (Baraud-Serfaty, 2011, Theurillat, 2011) le rôle de l'État néolibéral dans ces dynamiques (Hackworth, 2007). Ces évolutions dans la géographie de la gentrification imposent aujourd'hui une extension et une relecture de ce concept. Des chercheurs contemporains (Sassen 1991 ; Lees, Slater, and Wyly 2008, Wyly et Hammel, 1999 ; Slater, 2011) considèrent notamment que la gentrification a subi une transition fondamentale dans le sens où elle implique aujourd'hui « une restructuration économique, sociale et spatiale plus profonde » [*a more profound economic, social, and spatial restructuring*] (Smith et Williams, 1986 : 3 ; *in* : Slater, 2011 : 573). Elle n'obéit plus au schéma classique de la réhabilitation résidentielle et ses conséquences en termes de changement social des quartiers et de déplacement des anciens habitants, mais inclut désormais une régénération urbaine post-moderne fondée sur des investissements immobiliers privés élitistes ainsi que l'animation culturelle et artistique (Smith et Williams, 1986) notamment « l'ouverture des marchés des festivals pour attirer les touristes, la multiplication des bars à vin et des boutiques » [*the opening of festival markets to attract tourists, the proliferation of wine bars and boutiques*] (Davidson et Lees, 2005 :1165). Bien que la gentrification conserve nombre de ses caractéristiques sociales et spatiales d'origine, elle a de nos jours des manifestations différentes dans certains contextes (Lopes et al., 2019) et son expansion mondiale ne doit pas occulter le fait qu'elle se développe « sous une forme qui souvent ne ressemble pas aux manifestations antérieures du processus » [*in a form that often does not resemble earlier manifestations of the process*] (Hackworth, 2007 : 149). Ceci s'applique aux villes historiques où la gentrification se traduit souvent par des usages lucratifs et élitistes de l'espace aux dépens des besoins locaux impliquant la perte des valeurs culturelles ou leur altération. Quelles que soient les conditions de l'émergence de la gentrification et ses conséquences, elle est un phénomène indissociable des mobilités migratoires à l'échelle mondiale et des multiples échanges matériels et immatériels qu'elles impliquent (Atkinson and Bridge, 2010). Elle suppose ainsi diverses formes de coprésences entre des groupes sociaux issus des univers culturels différents que des dynamiques immobilières néolibérales opposent « les forçant à entrer en compétition ou même à entrer en conflit » [*forcing them into competition or even actual conflict*] (Rose, 2010 : 206).

1.3. Questions et enjeux spécifiques aux villes du Sud global

Dans le contexte des villes du Sud notamment les villes arabo-musulmanes, la gentrification urbaine présente des contours différents et soulève des enjeux spécifiques en lien avec les articulations entre le patrimoine, les migrations touristiques Nord-Sud et les nouveaux usages de l'espace. Arkaraprasertkul, montre par exemple comment la gentrification du patrimoine, dans le contexte sud-asiatique, détermine « une forme de gentrification qui diffère de la gentrification classique où les habitants de la classe moyenne poussent la classe ouvrière hors d'un quartier » [*a form of gentrification that differs from classic gentrification whereby middle-class residents push the working class out of a neighbourhood*] (2018:882). Il conclut que les habitants défavorisés des vieux quartiers centraux tirent de nombreux avantages de la vente d'anciens bâtiments aux membres des classes moyennes, car ils sont conscients de la valeur que ces-derniers accordent aux logements anciens (Arkaraprasertkul, 2018:882). Bien que la gentrification produit à terme « une enclave bourgeoise semblable à celle d'un quartier gentrifié » [*a middle-class enclave similar to that of a gentrified neighbourhood*] (Arkaraprasertkul, 2018 :885), les déplacements volontaires des anciens habitants leur ouvrent de meilleurs horizons en dehors des vieux quartiers. Cela leur permet par exemple d'échapper aux conséquences brutales des transformations spatiales et socioculturelles engendrées par les nouvelles tendances dans le développement urbain (Arkaraprasertkul, 2018). Dans une étude de cas sur la gentrification et la patrimonialisation à Jérusalem-Ouest, Zaban (2017) explore un nouvel aspect de la gentrification des centres historiques. Elle souligne le danger de la politique de conservation israélienne, qui s'intéresse au cadre physique et néglige les dimensions intangibles du patrimoine, notamment sur l'effacement systématique de l'identité palestinienne dans la contribution au cadre bâti (Zaban, 2017). Le traitement des bâtiments historiques en tant que produits marchands sur un marché immobilier émergent comporte « le risque qu'ils soient utilisés comme lieux de mémoire pour les groupes subalternes » [*the risk of them being used as memory sites for subaltern groups*] (Zaban, 2017 :961). La dilapidation du capital culturel des habitants, réduits à des groupes subalternes par des logiques immobilières néolibérales, semble être le point commun des processus de gentrification induits par la patrimonialisation dans les villes historiques dans le Sud global (Berliner, D. & Istasse, M. 2013) y compris la médina de Marrakech (Peraldi, 2019; Gatin, 2015, Saigh-Bousta, 2013, Skounti, & Tebbaa, 2006).

Berliner et Istasse (2013) montrent par exemple dans une étude comparative entre la médina de Fès au Maroc et le centre historique Luang Prabang au Laos, comment le classement des deux villes au titre du patrimoine mondial s'est accompagné d'une série de phénomènes inédits tels que le « repeuplement, la gentrification, la spéculation économique, le sentiment de dépossession vécu par les habitants » (Berliner, & Istasse, 2013). Dans le cas de Marrakech plusieurs études (Beardslee,

2016; Scherle, 2011; Skounti & Tebbaa, 2006; Saigh-Bousta, 2013 et Gatin, 2015) soulignent la menace que constituent les usages nouveaux du patrimoine en lien avec le tourisme sur l'érosion du patrimoine immatériel et des pratiques culturelles traditionnelles.

1.4. La gentrification touristique

Au sein des théories sur la gentrification urbaine, cette thèse s'inscrit dans les écrits sur la *gentrification touristique* (Gotham, 2005 et 2018; Cocola-Gant, 2020; Santos et Buzinde, 2007; Minoia 2016; Lehrer et Wieditz, 2009; Gravari-Barbas et Guinand, 2017). Ce concept est forgé par Gotham en 2005 pour décrire les transformations sociospatiales produites par l'arrivée massive des touristes, vacanciers et de long séjour, dans le centre historique de La Nouvelle-Orléans (Vieux Carré). Gotham a constaté des changements similaires à ceux décrits par Ruth Glass dans les quartiers centraux de Londres (Glass, 1964). Toutefois, le « Vieux Carré » a la particularité d'être un quartier colonial d'intérêt patrimonial fondé au 18^{ème} siècle et classé « district historique » en 1937 (Gotham, 2005), et les gentrificateurs, bien qu'issus des classes moyennes supérieures, y sont exclusivement des touristes. Grâce à son caractère historique comme lieu de mémoire, le contexte urbain étudié par Gotham incarne un capital culturel riche et attractif pour les touristes. Ainsi, en mettant l'accent sur la « prolifération des entreprises de divertissement et des lieux touristiques » [*proliferation of corporate entertainment and tourism venues*] (2005 :1102), Gotham emploie le concept de la gentrification touristique pour souligner « la transformation d'un quartier de la classe moyenne en une enclave relativement aisée et exclusive » [*the transformation of a middle-class neighborhood into a relatively affluent and exclusive enclave*] (2005 :1102). Ce nouveau type de la gentrification est impulsé par des touristes-entrepreneurs aisés, motivés par l'acquisition et la rénovation d'anciennes maisons à des fins résidentielles ou d'investissement touristique. La *gentrification touristique* se démarque ainsi de la gentrification classique par des dynamiques immobilières et des investissements touristiques privés principalement destinés à la réhabilitation urbaine et résidentielle en fonction des attentes et des expériences de consommation recherchées par les touristes (Gotham, 2005). La littérature aborde une myriade d'objets d'étude en lien avec la gentrification touristique en particulier la dévalorisation culturelle des quartiers historiques à la suite de déplacement des habitants de longue date (Lopes et al., 2019), les conséquences de l'accroissement des locations touristiques à court terme sur des plateformes comme Airbnb (Cocola-Gant, A. et Gago, A. 2019 ; Mermet, 2017; Álvarez-Herranz, et Macedo-Ruíz, 2021 ; Schild, 2018 ; Yrigoy, 2016) et les changements sociodémographiques des quartiers (Ter Minassian, 2009 in : Jeanmougin, 2020). Si les chercheurs s'accordent sur les traits distinctifs de la gentrification dans le contexte du développement touristique (Gravari-Barbas et Guinand, 2017 ; Jeanmougin, 2020 ; Füller et Michel, 2014 ; Guinand, 2017) différentes hypothèses

sont suggérées pour expliquer sa croissance (Gotham, 2018). D'aucuns mettent en évidence des « forces entrepreneuriales touristiques » (Gotham, 2005), alors que d'autres s'intéressent plutôt aux « politiques urbaines locales » (Hiernaux et González, 2014) et aux « actions des habitants et des touristes » (Gravari-Barbas et Guinand, 2017). Tous convergent néanmoins vers l'idée que la gentrification touristique implique la marchandisation des lieux à travers diverses formes de mise en scène, d'images et de symboles (Gotham, 2018). Lopes et ses coauteurs (2019) soulignent par exemple dans une étude sur la ville de Lisbonne que les modes d'hébergement locaux se diversifient et s'adaptent à la réalité contemporaine de la ville devenue une destination touristique mondiale. L'étude montre comment la diversification des formes d'hébergement favorise l'attractivité touristique, améliore les revenus des habitants et stimule la réhabilitation urbaine. Toutefois, la gentrification touristique s'accompagne également de changements sociaux culturels, économiques et urbains et notamment « une perte importante de population locale, au profit de l'occupation touristique » [*a significant loss of local population in favour of tourist occupation*] (Lopes et al., 2019 :01), ce qui conduit à l'érosion des valeurs identitaires et à la dévalorisation culturelle des quartiers concernés. Par conséquent, la gentrification touristique, pourrait représenter un danger pour le tourisme lui-même. Portée par des individus issus des classes sociales souvent supérieures aux habitants et en rupture avec la culture locale, la gentrification touristique conduit à une utilisation lucrative et élitiste du patrimoine ainsi qu'à des modes d'appropriation ségrégative de l'espace qui se soldent souvent par des conflits récurrents entre les habitants et les nouveaux résidents (Patillo, 2008). La littérature aborde plusieurs facettes de cette question en particulier « le conflit entre ceux qui possèdent des ressources économiques et ceux qui n'en ont pas » [*conflict between those who possess economic resources and those who do not*] (Brown-Saracino, 2010 :05). Ce type de conflit émerge dans le contexte d'une cohabitation entre des groupes sociaux de cultures différentes « qui, pourtant dissemblables, parviennent à coexister, sans grande conscience mutuelle » [*which, however dissimilar, manage to co-exist, without much mutual awareness*] (Brown-Saracino, 2010 :25). L'absence d'interactions sociales solides entre les nouveaux et les anciens résidents découle des modes d'habiter sans véritable cohabitation à cause des préférences des nouveaux résidents de vivre à l'écart des habitants dans des « compartiments assez autonomes » [*fairly self-contained compartments*] (Brown-Saracino, 2010 :25). À Marrakech comme nous le verrons, l'achat et la reconversion des *riads* par les touristes-résidents étrangers illustrent bien ces logiques d'enclavement et d'évitement. Par ailleurs, que ce soit dans sa forme touristique (hébergement) et résidentielle (résidences privées), la gentrification par des étrangers ou des Marocains en retour dans la médina entraîne le déplacement des populations en dehors de leurs quartiers d'origine. Mais dans les deux cas, le départ des habitants n'est pas lié aux mêmes dynamiques entre des classes locales qui reviennent

dans les quartiers centraux et des résidents étrangers. Au regard de la littérature exposée en haut, et afin de mieux cerner les enjeux de la cohabitation spécifiques à la médina, je me positionne dans le champ exclusif de la gentrification qui implique des acteurs venus du Nord et étrangers à la culture locale autrement dit sur des logiques spéculatives et de valorisation de gentrification de patrimoine teintées d'orientalisme et de néocolonialisme. Ma perspective de recherche met au centre de ma réflexion la notion de conflit de voisinage né de la rencontre entre une communauté étrangère hyper-mondialisée face à une population locale pauvre et marginalisée. Portée par des individus issus des classes sociales souvent supérieures aux habitants et en rupture avec la culture locale, la gentrification conduit à une utilisation lucrative et élitiste du patrimoine ainsi qu'à des modes d'appropriation ségrégative de l'espace qui se soldent souvent par des conflits récurrents entre les habitants et les nouveaux résidents (Patillo, 2008).

1.5. La « *riyadisation* » : une gentrification spécifique aux médinas ?

Touchées par la gentrification touristique, les médinas marocaines, en particulier Marrakech, se prêtent à une forme de « délocalisation du néolibéralisme par la gentrification » (Hackworth, 2007 :123) amorcée à partir de la fin des années 1990, alors que de nombreux Occidentaux, principalement des Européens « ont acheté des riads délabrés, les ont remis à neuf à leur goût » [*have been buying dilapidated riads, refurbishing them to their taste*] (Escher et al., 2001 : 24). Ce phénomène a connu une croissance tellement considérable que le terme « *Riad* » est devenu l'image de marque d'un produit immobilier transnational considéré comme « le produit le plus précieux et le plus controversé du plan de la ville [de Marrakech] pour revitaliser sa médina » [*the most valuable, and controversial, commodity in the city's plan to revitalize its medina*] (Madhi, 2020 : 04 voir également Leroux, 2008). Malgré sa dévalorisation fonctionnelle et symbolique en tant qu'ancien mode d'habitat aux yeux des populations locales séduites par la ville moderne, le riad attise la curiosité des étrangers, car sur le plan économique, ce mode d'habitat historique offre des opportunités considérables de profit pour le capital privé, et incarne sur le plan culturel « un art de vivre que les Marocains eux-mêmes avaient presque oublié » [*an art of living that Moroccans themselves had almost forgotten*] (Madhi, 2020 : 04). En raison de leur caractère iconique et somptueux aux yeux des Occidentaux en tant que maisons-jardins au cœur d'une vieille ville arabe, et par les avantages économiques qu'ils procurent pour les entrepreneurs privés en particulier les français (Leroux, 2008), les riads constituent le principal moteur de la gentrification touristique à Marrakech. En effet, la forte affluence des acheteurs et locataires étrangers pour les riads « s'apparente à la gentrification des centres des villes capitalistes par les mécanismes de redécouverte et d'appropriation des quartiers historiques et centraux » (Kurzac-Souali, 2013 : 84). Destination privilégiée des mobilités

touristiques Nord-Sud, la médina de Marrakech présente plusieurs points communs avec les changements décrits par Ruth Glass à Londres, notamment « une transformation de la composition sociale de certains quartiers anciens en médina, à travers le remplacement des couches populaires par des couches plus aisées » (Kurzac-Souali, 2013 : 84). Les logiques de transformation des anciens quartiers des métropoles occidentales « semblent ainsi se transposer dans les villes traditionnelles du Maroc devenues très attractives » (Kurzac-Souali, 2013 : 83 ; voir également Escher, 2013). Cependant, les nouveaux résidents des médinas étudiés dans cette thèse ne sont pas des Marocains des classes moyennes supérieures en retour dans les quartiers anciens, mais des investisseurs privés venus « des grandes métropoles situées au Nord » à la recherche d'une meilleure qualité de vie et des expériences immersives authentiques (Kurzac-Souali, 2013 : 86). Les dynamiques de changement, au niveau local, s'apparentent à une « gentrification conduite par le privé pour atténuer les effets d'une longue négligence officielle » [*private-led gentrification to mitigate the effect of centuries-old official neglect*] (Madhi, 2020 : 03). Par l'origine et le statut des gentrificateurs, de même que par leurs motivations, la reconquête des médinas à la fois « privée » (Madhi, 2020) et « spontanée » (Kurzac-Souali, 2013) correspond à un « un nouveau type de gentrification, où la sensibilité au patrimoine et à l'urbanité de ces tissus anciens serait décisive » (Kurzac-Souali, 2013 : 85).

Certains chercheurs considèrent l'appropriation privée du patrimoine par des Occidentaux dans le contexte de « la mondialisation des échanges et de développement d'une forte mobilité résidentielle transnationale » (Kurzac-Souali, 2013 : 83). À Marrakech, ce processus est étroitement lié à la néolibéralisation des politiques urbaines (Escher, et al. 2018, Peraldi, 2018) et touristiques (Scherle, 2011, Madhi, 2020). Il se décline à travers une forme locale de la gentrification que certains chercheurs appellent la *riyadisation* (Troin, 2002, Coslado, 2015, Taferssi, 2010), en référence à la reconversion des riads. Troin (2002) est le premier à avoir proposé ce concept pour expliquer le « développement inhabituel des maisons d'hôte dans des maisons à cour (*riads*) » dans la médina de Marrakech en particulier (Troin 2002, in Coslado, 2015 :69). Pour Coslado, la *riyadisation* entraîne des restructurations majeures dans l'organisation sociospatiale des médinas à la faveur de la gentrification touristique notamment par la destruction des « fonctions originelles comme la fonction résidentielle et semi-privée des *derbs* [ruelles] qui deviennent des espaces commerciaux et des lieux de passages des touristes » (Coslado, 2015 :69). L'ouvrage pionnier sur la gentrification dans les médinas marocaines (Coslado, McGuinness et Miller, 2013) montre comment l'ampleur de ces recompositions urbaines et sociales impulsées par un architecte belge passionné par la rénovation des riads à Marrakech a fortement contribué à la gentrification et à la *riyadisation* des médinas (Coslado, 2015 :69). Dans le centre historique de Tanger, une médina de la zone de la colonisation espagnole au nord du Maroc, Taferssi (2010) emploie le concept de la *riyadisation* dans

le contexte des changements sociaux et urbains observés dans cette ville touchée par un double processus de gentrification et de ruralisation qui témoigne d'une réhabilitation urbaine privilégiant les quartiers historiques à forte concentration des *riads*. Il critique des modes de rénovation « inspirés des décors orientaux des films Mille et Une Nuits » et qui rappellent des styles architecturaux spécifiques à la médina de Marrakech (Taferssi, 2010). Synonyme de la gentrification touristique, mais aussi transnationale, la *riyadisation* participe à la concentration de la richesse au sein des quartiers à haut potentiel patrimonial et touristique en accentuant la ségrégation économique et culturelle (Escher, 2001). À la lumière de ce qui précède, la *riyadisation* est d'abord une forme d'investissement immobilier privé dans l'achat (ou la location) et la rénovation des riads et des vieilles maisons dans les médinas à des fins résidentielles, commerciales ou culturelles.

Ce processus pourrait être assimilé à une expression locale de la gentrification néolibérale spécifique aux médinas, née du regard mélioratif des touristes-résidents étrangers envers le patrimoine dans le contexte des migrations touristiques Nord-Sud. Sa croissance au cours des trente dernières années dans les médinas de patrimoine mondial se traduit par l'évolution accrue des placements financiers privés des touristes-résidents occidentaux dans le marché immobilier et touristique local. La *riyadisation* pourrait ainsi servir comme clé de lecture des usages nouveaux de l'espace et de leurs conséquences sur la cohabitation entre les anciens et les nouveaux résidents. L'emploi de ce concept pour aborder les transformations sociourbaines de la médina dans le contexte des mobilités Nord-Sud est dicté par les spécificités de processus de l'appropriation de l'espace par les étrangers. La reconversion du cadre bâti historique et la valorisation du patrimoine dans les médinas sont des processus différents des exemples occidentaux dans le sens où dans les villes historiques marocaines l'apport des études postcoloniales ou dé-coloniales, l'orientalisme des européens et des questions d'altérité alors que l'esthétisation des quartiers ouvriers dans les villes du Nord est plutôt un rapport de classes (Glass, 1964, Rose, 2006). Or, dans les médinas les acheteurs-rénoveurs occidentaux s'émeuvent devant la beauté de l'architecture et de l'urbanisme des quartiers historiques centraux de tradition arabo-musulmane, qui étaient considérés deux siècles plus tôt comme de l'habitat vétuste et des taudis. Valorisés dans le cadre de regain d'intérêt pour les médinas, les riads offrent aux occidentaux des expériences de dépaysement immédiates et correspondent aux clichés orientalistes alimentés par les images des villes des mille et une nuit. Maisons-jardins de style oriental, les riads ont la particularité de flatter la curiosité; le sens esthétique et l'imaginaire des touristes occidentaux (Madhi, 2000). Ainsi, ils s'inscrivent différemment dans ces processus. De ce fait, la riyadisation, comme forme typique d'appropriation et de valorisation de patrimoine par les occidentaux, me permet à la fois d'évoquer la gentrification touristique et le phénomène de l'instrumentalisation du patrimoine dans un seul et même concept. Très peu défini

dans la littérature, le concept de la riyadisation est utilisée dans cette thèse parce qu'il me permet d'inclure les processus de la gentrification touristique tel que vu plus haut dans ce chapitre, les processus d'esthétisation et ou de patrimonialisation et donc dans le cas spécifique des médinas classées au patrimoine mondial, il semble que le riad comme objet architectural est un élément clé dans la définition de processus de la gentrification des médinas. En utilisant le concept de la *riyadisation* que certains chercheurs emploient en référence à la gentrification urbaines des médinas (Troin, 2002, Coslado, 2015, Taferssi, 2010), la thèse se penche sur l'analyse des nouvelles configurations spatiales à l'échelle des quartiers (espace public) et des maisons (espace privé) afin de faire émerger le thème central de conflit de voisinage. Elle s'attache à analyser la riyadisation afin de comprendre cette nouvelle dynamique d'appropriation de l'espace et de valorisation de patrimoine et de mettre en évidence ses conséquences sur la cohabitation.

1.6. Le patrimoine : un moyen de sécuriser l'investissement

La réhabilitation des vieux bâtiments par le capital privé est, selon Niel Smith, le moteur de la gentrification des centres historiques (Smith, 1996). Considéré désormais comme « un outil stratégique pour maximiser l'utilisation du patrimoine au sein du marché touristique mondial » [*a strategic tool to maximise the use of heritage within the global tourism market*] (Nuryanti 1997 in Salazar, 2010 :131), la gentrification va de pair avec « la tendance générale à rendre le tourisme patrimonial plus entrepreneurial et axé sur le divertissement » [*the overall trend to making heritage tourism more entrepreneurial and entertainment-oriented*] (Salazar, 2010:131). Cette évolution des trajectoires de la gentrification en lien avec le tourisme culturel et le patrimoine affecte ces dernières années nombre de villes historiques à travers le monde (Lopes et al., 2019) y compris les anciennes médinas nord-africaines. Associé à des modes d'hébergement personnalisés, la gentrification entraîne dans ces villes une forte pression sur le marché résidentiel (Lopes et al., 2019) avec une forte demande sur les bâtiments anciens et désaffectés. Sachant que l'économie des villes historiques est presque exclusivement axée sur le tourisme (Borghì et al. 2007), le patrimoine est devenu l'élément déterminant dans le développement immobilier en lien avec les exigences de la nouvelle réalité touristique que connaissent ces villes (Chouiki, 2018). Ainsi, le patrimoine s'impose en tant qu'outil incontournable de la revitalisation économique des centres historiques à travers le tourisme. À Marrakech, par exemple, les gentrifieurs ne sont pas attirés seulement par le mode de vie traditionnel, mais aussi et surtout par le « caractère historique des bâtiments qu'ils réinvestissent » (Kurzac-Souali, 2013 : 86). Le développement du marché immobilier après une longue période de déclin socioéconomique et culturel amène un regard positif sur le patrimoine bâti dans la vieille médina. L'investissement privé dans ce secteur consolide de nouvelles dynamiques urbaines

notamment à travers une « utilisation mercantile du mode d'habiter [...] et ses réappropriations » (Kurzak-Souali, 2013 :82). Ces nouvelles tendances ont conduit à d'importants changements dans l'offre d'hébergement touristique, notamment à travers l'émergence d'un nouveau produit axé sur la rénovation des *riads* en résidence - principale ou secondaire - ou encore en maison d'hôtes commercialisées à l'échelle internationale. En effet « l'expérience *riad* est une immersion culturelle chez l'habitant, plus authentique que le produit touristique classique » [*the riad experience is a cultural immersion among the locals – one that is more authentic than the conventional tourist product*] (Madhi, 2020 :04). Véritable « niche » sur le marché immobilier international (Madhi, 2020 :16), la *riyadisation* symbolise les récents changements sociaux, économiques et urbains qui suggèrent un lien plus étroit entre la gentrification, la néolibéralisation des politiques urbaines et l'évolution des investissements privés. En tant qu'expression locale de la gentrification, la *riyadisation* permet par conséquent de saisir la complexité des « des liens entre des glissements idéologiques relativement globaux (comme celui vers le néolibéralisme) et des processus locaux à l'échelle des quartiers » [*connections between relatively global ideological shifts (like the one toward neoliberalism) and neighborhood-based processes*] (Hackworth, 2007 : 124). Le rôle de l'Etat dans ces dynamiques a pris depuis les années 1990 « un caractère indirect, focalisant sur l'attraction d'investissements privés » (Karadimitriou et al., 2013 : 576). À Marrakech, les placements financiers immobiliers et touristiques des étrangers « répondent à des logiques individualistes et libérales [et] sont les moteurs de nouveaux marchés (*riads*) » (Kurzak-Souali, 2013). Jouissant d'une notoriété internationale, les *riads* constituent un véritable gisement d'opportunités d'investissement immobilier pour les Occidentaux (Madhi : 48). Par l'intérêt accordé à la rénovation des *riads* et leur reconversion à des usages adaptés à la nouvelle réalité de la médina, la *riyadisation* constitue ainsi un moyen incontournable de fructifier et de sécuriser les placements financiers étrangers dans les médinas grâce auxquels le Maroc se place « au sein d'un espace économique mondialisé » (Kurzak-Souali, 2013).

Dans cette première section, mon propos est d'élaborer un cadre théorique permettant de mettre en évidence les caractères spécifiques de la gentrification urbaine et ses enjeux socio-spatiaux induits par les mobilités Nord-Sud récentes au sud de la méditerranée. La littérature disponible sur ce sujet expose très peu d'informations concernant les médinas. Or, interroger les pratiques locales des gentrifieurs dans une ville patrimoniale à la taille de Marrakech implique d'abord de comprendre les modes d'appropriation de l'espace en lien avec le patrimoine et les liens de coexistence entre les touristes et les habitants. Cela permet de saisir les enjeux et les processus de l'ancrage spatial et socioculturel des étrangers au sein des populations locales et les conséquences sur la cohabitation qui en découlent. La section suivante se penche ainsi sur le concept de l'appropriation de l'espace et ses articulations avec le patrimoine culturel et la cohabitation sous un regard post-colonial.

2. Appropriation de l'espace et cohabitation

2.1. Patrimonialiser comme acte d'appropriation

Définie comme processus de « fabrication de sens » [*meaning making*] (Smith, 2006), la patrimonialisation est un champ d'expression idéologique selon qu'elle exprime le point de vue des constructeurs du sens (acteurs institutionnels, aménageurs, promoteurs immobiliers, entrepreneurs privés) ou celui des groupes sociaux qui en subissent les conséquences (Babelon & Chastel, 1994). Comprendre les dynamiques d'appropriation d'un espace patrimonialisé et les changements physiques et sociaux qui s'y associent, c'est apporter la réponse à la question de savoir *pourquoi* et *pour qui* un espace particulier change de statut et prend une signification patrimoniale (Skounti, 2010). Ainsi toute réflexion sur la gentrification du patrimoine en tant que forme d'embourgeoisement de l'espace urbain suppose la prise en compte de « la construction des perceptions » des idées et des images sous-jacentes au processus de la patrimonialisation (Mezzine, 2010). A la lumière de la théorie de la forme urbaine, basée sur l'idée des « interrelations entre les formes urbaines et les objectifs humains » [*interrelations between urban forms and human objectives*] (Lynch et Rodwin, 2007 :201), l'espace urbain est une structure « où se côtoient les constructions matérielles, les pratiques concrètes [et] les représentations des habitants » (Burgel, 1993 : 161 in : Raynaud, 1999 : 1-2). L'espace urbain n'est, en somme, qu'une perception de la cohabitation des groupes sociaux, des modes de vie, des représentations et des pratiques différentes d'un même espace (Pellegrino, 1994). De ce fait, toute tentative de transformation de l'espace, en particulier par des acteurs puissants ou étrangers, implique de nouvelles pratiques, représentations et idéologies (Desmarais, 1992) en fonction desquelles les espaces « instaurent des rapports de force pour leur appropriation » (Parazelli et Robitaille 2012 : 296). Ces nouvelles trajectoires dans l'évolution des villes patrimoniales conduisent à l'affaiblissement de ce que Larsen appelle « l'affect patrimonial » [*heritage affect*] (Larsen, 2018 :30) c'est-à-dire l'attachement affectif des habitants à leur patrimoine et aux valeurs qu'il représente (voir également Smith & Gary, 2015). Larsen attribue ce phénomène à « l'entrepreneuriat patrimonial néolibéral » [*neoliberal heritage entrepreneurialism*] (2018 :30). Meskell (2012) abonde dans le même sens lorsqu'elle critique les « calculs monétaires » [*monetary calculations*] sous-jacents à l'engouement des États pour obtenir le statut du patrimoine mondial de l'UNESCO (in Larsen, 2018). Ces auteurs s'accordent sur le rôle décisif des considérations non économiques comme la fierté, dans les économies du patrimoine (Larsen, 2018 voir également Tolia-Kelly et al. 2017). En dehors des tensions entre calculs économiques et revendications identitaires, les villes touristiques inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO, témoignent des conflits persistants entre les expériences affectives et les représentations des

habitants et des nouveaux résidents. C'est-à-dire entre la façon dont les habitants de longue date s'identifient au patrimoine et la façon dont ce dernier « reconfiguré par la dynamique néolibérale » (Larsen, 2018), est approprié et exploité par les nouveaux résidents. Cela soulève la question de la cohabitation entre les nouveaux et les anciens habitants.

2.2. Cohabitation des lieux touristiques gentrifiés : un regard postcolonial

Cohabiter est plus que « vivre ou habiter ensemble » (Le Petit Robert)⁶ c'est « vivre avec un autre groupe présent sur le même territoire [...] sans remettre en cause le système existant » (Larousse en ligne).⁷ Ne pas compromettre « le système existant » suppose le respect des traditions et des valeurs locales. Décrites par certains chercheurs comme des « migrations de mode vie » [*Lifestyle migrations*] (Benson & Osbaldiston, 2014 ; Benson & O'Reilly, 2009), les nouvelles mobilités touristiques supposent ainsi une immersion culturelle au sein des populations locales. La cohabitation est par conséquent un processus mutuellement construit par les résidents locaux et les groupes sociaux entrants. C'est un investissement socioculturel, psychologique et mental des deux parties prenantes (Margier, 2017). Toutefois, si la cohabitation consiste, pour les nouveaux résidents, à nouer des relations conviviales avec les anciens habitants et d'intégrer leur culture et leurs normes sociales, cela suppose pour les anciens habitants de tolérer des pratiques et des constructions de l'espace à l'image des nouveaux résidents ne représentant plus les valeurs auxquelles ils s'identifient (Margier, 2017 et Larsen, 2018). En effet, la mise en tourisme du patrimoine à travers le statut de l'UNESCO implique des pratiques spatiales et des comportements économiques, de la part des nouveaux acteurs, souvent en contradiction avec l'ordre culturel et social existant. Cela est particulièrement vrai pour les médinas inscrites au patrimoine mondial (Anatole-Gabriel, 2016), où les touristes-résidents et les habitants sont deux groupes parallèles par l'identité culturelle, la religion, l'organisation sociale, les modes de vie, les normes d'habiter et les rapports à l'espace. Ainsi, la construction patrimoniale de la médina selon le modèle de l'UNESCO, associée à une gentrification urbaine à caractère néolibéral, attribue de nouvelles significations à l'acte d'habiter et de cohabiter. La cohabitation dans la médina soulève ainsi des enjeux socioculturels et urbains d'une grande complexité. Anatole-Gabriel (2016) révèle par exemple que les villes du monde arabe classées patrimoine de l'humanité sont construites pour séduire et attirer des touristes occidentaux à partir « des images historiques, la sémantique de l'espace et les représentations littéraires » (2016 : 161). Elle montre comment les modes de vie des habitants et les éléments architecturaux locaux comme les mosquées, les minarets, les terrasses et les ruelles

⁶ Le Robert en ligne <https://dictionnaire.lerobert.com/>

⁷ Larousse en ligne <https://www.larousse.fr/>

s'imposent non comme des réalités patrimoniales concrètes, mais plutôt comme des constructions orientalistes de la réalité (2016 : 161). Leask (2008) considère à son tour que l'appropriation occidentale des villes arabes se fait à travers un « éventail des représentations occidentales de l'Orient » [*a range of Western representations of the East*] (Leask, 2008). Pour les touristes et les résidents issus des pays du Nord, s'approprier un *riad* dans la médina serait une façon de satisfaire des fantasmes occidentaux projetés sur l'Orient. Considérant que le tourisme « produit des conditions nouvelles qui influencent nos styles d'habiter et participent à leurs recompositions permanentes » (Peyvel 2012 : 153), l'appropriation de la médina par les touristes-résidents étrangers mène à des modes d'appropriation de l'espace à travers des formes d'enclavement et d'évitement social inspirés des logiques d'appropriation de l'espace propres à la ville occidentale. En rupture avec les représentations sociales et culturelles que la médina éveille chez les habitants, les modes d'appropriation récents pourraient ne pas prendre en compte l'impact émotionnel sur les habitants et causer ainsi des tensions refoulées. En ce sens, Babelon & Chastel attirent l'attention sur « la douleur et l'indignation » que peut causer la destruction, même à titre symbolique, du patrimoine (1994 :89), notamment par des usages et des pratiques d'appropriation inadéquates. De ce fait, ce qui est considéré comme rénovation urbaine par les nouveaux résidents pourrait être une atteinte à la mémoire collective aux yeux des habitants. Bien que les bâtiments délabrés soient rénovés et revalorisés, leur appropriation en rupture avec les fonctions originales équivaut à « la reconstruction sur un autre dessin, dans un autre esprit » (Babelon & Chastel 1994). Pour Harrison, la patrimonialisation par le haut sert à « capter une nostalgie bourgeoise du passé » [*to capture a middle-class nostalgia for the past*] (2013 : 99) et la gentrification du patrimoine dans cet objectif correspond à la « commercialisation de la version du passé produite en héritage » [*commercialisation of the version of the past produced as heritage*] (2013 : 69). Par sa propension à satisfaire les attentes des classes sociales privilégiées, la gentrification du patrimoine mène à la perte des usages traditionnels de l'espace, mis à l'écart au profit des fonctions de divertissement et de loisir (Gotham, 2005). À partir du moment où les nouveaux usages perturbent l'esprit des lieux et changent l'ordre culturel et social local, ils suscitent naturellement des « frictions identitaires » entre les groupes sociaux issus de cultures et des niveaux de vie différents (Aurel Banu, 2006). La cohabitation des lieux patrimoniaux touchés par la gentrification touristique est, pour Peyvel, « un cadre efficace de diffusion, de réappropriation et de confrontation de lieux, de pratiques et d'imaginaires à la faveur de la mondialisation » (2012 : 152). Par extension, la construction des nouvelles réalités urbaines et sociales à l'image des résidents transnationaux modifie les valeurs que les habitants traditionnels accordent à la vie dans la médina et au voisinage, ce qui rajoute un degré de conflictualité à la cohabitation. Comme processus « conduisant à de nouveaux types de conflits de propriété et

d'appropriation » [*leading to new types of conflict over ownership and appropriation*] (Salazar, 2010 :131), la gentrification touristique apparaît ainsi comme un concept opérationnel pour comprendre comment les nouveaux usages des espaces touristiques affectent les relations sociales.

3. Comprendre les conflits de voisinage en contexte touristique

Les conflits entre les habitants et les touristes symbolisent les multiples malaises que le tourisme crée à travers le monde. Ils ont partout construit « une image singulière de la ville dorénavant indissociable des assauts des touristes » (Jacobi, 2017 :18). Clay (1979) attire particulièrement l'attention sur le fait que les conflits « envahissent les lieux de gentrification » [*pervade gentrifying places*] (in: Brown-Saracino, 2010: 280). Bien qu'il varie d'un contexte géographique à un autre le « conflit de voisinage » [*neighborhood conflict*] est aujourd'hui un phénomène global inhérent à la gentrification (Brown-Saracino, 2010). La reconquête touristique du « Vieux Carré » à La Nouvelle-Orléans a, par exemple, mené à des « conflits intenses autour de l'intégrité du quartier » [*intense conflicts over neighbourhood integrity*] (Gotham 2005 :1100). Au Maroc, les médinas touchées par le phénomène de la *riyadisation* font l'objet de « nouvelles valorisations », dont les significations ne sont pas les mêmes pour les anciens et les nouveaux résidents, rendant leurs appropriations respectives des « objets de conflits » (Chouiki, 2018 : 120).

Une étude comparative entre Marrakech et Venise confirme ce constat en montrant des « désagréments » similaires des habitants des deux villes du patrimoine mondial face aux impacts de la touristification tels que la « congestion de l'espace urbain, la hausse massive des prix des maisons, des biens et des services, et l'incitation à la micro-criminalité » (2007 :19). En ce sens, la gentrification incite en effet au « conflit de classe et culturel, et dans de nombreux cas, des tensions et discriminations ethniques et raciales » [*class and cultural conflict, and, in many cases, ethnic and racial tensions and discrimination*] (Brown-Saracino, 2010 : 281).

3.1. Touristes-habitants : interactions et conflits

Une attention récente est consacrée à l'étude des interactions entre les touristes et les habitants à travers le concept de « *Host and Guest* » (Hôtes et invités) bien connu dans la littérature (Liu-Lastres et Cahyanto, 2021; Styliadis et Terzidou, 2021; Styliadis et al., 2020; Wei, 2020; Cheng et al., 2019; Putová, 2018; Zhang et al., 2017; Carneiro et Eusébio, 2015; Smith et Brent, 2001; Su et Wall, 2010 ; Skipper, 2009 ; McNaughton, 2006). Certains travaux soulignent le caractère déterminant des interactions positives entre les touristes étrangers et les populations locales dans le succès d'une destination (Zhang et al., 2017). D'autres suggèrent qu'une compréhension fine des interactions entre les unes et les autres est cruciale dans le développement touristique (Zhang et al., 2006,

Armenski et al., 2011). Ces interactions sont examinées sous plusieurs aspects conflictuels tels que les attitudes négatives des habitants envers les touristes (Nan Chen et al., 2018), les changements rapides des modes de vie des communautés locales (Carmichael, 2000), la proximité spatiale des attractions touristiques et locales (Dongying Li et al., 2018), la cohabitation dans les logements d'hébergement touristique de type Airbnb (Farmaki, 2019, Lopes et al., 2019), les différences de modes de vie, les barrières culturelles et linguistiques (Marinović et al., 2018) et les comportements interculturels des touristes de long séjour (Anantamongkolkul, 2019). Ces travaux montrent que la qualité des relations sociales entre les habitants et les touristes influence simultanément les perceptions, pratiques et attitudes des deux groupes (Zhang et al., 2017 ; Bimonte et Punzo, 2016). Elle contribue largement aussi à réduire le risque de « choc culturel » ressenti par les touristes (Pung et al., 2020). Si des interactions positives entre les habitants et les touristes contribuent à la fois « à l'acceptation et la tolérance des touristes par les résidents » (Armenski et al., 2011) et à l'atténuation des conflits associés à la rencontre touristique (Py, 2007), très peu de chercheurs ont évalué comment les relations de voisinage à l'échelle fine des lieux d'habitations de forte densité, comme les quartiers des médinas, sont affectées par de telles interactions. La plupart des études se sont principalement focalisées sur « la nature » et « les résultats » des interactions touristes-habitants, mais « rarement sur le processus microscopique » de leur déploiement (Zhang, et al., 2017). Les chercheurs explorent principalement les impacts socioculturels du tourisme, comme l'érosion des valeurs culturelles, la perte de l'identité, la dégradation du patrimoine culturel, le changement des modes de consommation, les inégalités sociales, etc. Même dans le contexte des villes gentrifiées élues par des touristes-migrants comme lieu de résidence secondaire ou principale et où des groupes sociaux de plusieurs nationalités avec des modes de vie et des statuts socioéconomiques différents partagent les mêmes espaces résidentiels, les chercheurs ont insuffisamment analysé les interactions touristes-habitants à l'échelle résidentielle et encore moins les conflits de voisinage dans les villes du Sud global. Ils y prêtent rarement attention, et il reste un manque de connaissance théorique et de compréhension approfondie de ces processus par des études de cas. Par conséquent, la littérature ne permet pas de développer une connaissance assez riche et nuancée sur les conflits de voisinage entre les touristes-résidents et les habitants des médinas à l'échelle des lieux d'habitation. Malgré l'intérêt croissant pour la cohabitation dans le contexte touristique, il n'y a pas encore une compréhension précise de cette question à l'échelle micro-spatiale. Cette thèse contribue à combler cette lacune en passant en revue les écrits intéressés par le cadre théorique des interactions *Host-Guest* et les principales théories employées.

Le tourisme comme facteur déterminant « d'interaction entre les touristes et les résidents » ne fait pas débat (Han et al., 2019 ; Armenski et al., 2011; Styliadis, et al., 2020). Mobilité globale et sans

frontière (Dutermé, 2019), le tourisme implique en effet la construction de liens économiques et humains divers entre les touristes et les communautés d'accueil. En mettant en contact des groupes sociaux qui diffèrent par la culture, le statut social, le niveau de vie et ayant des intérêts, des représentations, des modes de vie et des pratiques différentes de l'appropriation de l'espace, le tourisme génère de conflits multiples (Levy et Cybriwsky, 2010).

Au Nord comme au Sud, des inégalités, des préjugés, des tensions et des formes de rejet entre les habitants et les touristes sont de plus en plus mises en évidence par les chercheurs. Cependant, « peu d'études ont exploré la construction du conflit touriste-résident » (Tsaur et al., 2018). Les chercheurs sont particulièrement intéressés par les impacts de l'industrie touristique sur la qualité de vie (Ramkissoon, 2020), l'économie locale (Carneiro et Eusébio, 2015), les valeurs culturelles et le patrimoine (Okech, 2010) et la perception de tourisme par les résidents locaux (Sharma, et Gursoy, 2015). Même des études consacrées aux conflits touristes-habitants et à la gentrification urbaine abordent les conflits en termes d'impacts négatifs (Atkinson & Bridge, 2010, Postma et Schmuecker, 2017). Mais la notion de *l'impact* dans le contexte touristique est bien différente de celle de *conflit* (Tsaur et al., 2018). La notion de **l'impact** désigne « l'influence à long ou à court terme, positive ou négative, individuelle ou cumulative des interactions continues entre les touristes et les communautés d'accueil » (Moyle, Weiler et Croy, 2013 : 393). Ainsi, des impacts peuvent survenir sans qu'il y ait de conflit entre touristes et habitants. La notion de **conflit**, quant à elle, fait référence à une « rencontre d'éléments, de sentiments contraires ou qui s'opposent » (Petit Robert) à des « actions, idées, intérêts ou personnes opposés ou en compétition » (Encyclopédie Britannica). En termes sociaux, le conflit est défini comme un « désaccord actif entre des personnes ayant des opinions ou des principes opposés » (Cambridge Dictionary). Il évoque ainsi une divergence d'intérêts, de valeurs ou des objectifs (Barki et Hartwick 2004 ; Boulding, 1963). Dans le contexte touristique, le conflit désigne plus spécifiquement des « conditions dans lesquelles des désaccords, des émotions négatives et des interférences surviennent entre les touristes et les résidents » (Tsaur et al., 2018). Ces conditions proviennent de la difficulté à concilier les intérêts, les perceptions et les styles de vie des touristes et des habitants sur un même espace (Buultjens et al., 2013). Ainsi, le conflit touriste-habitant ne peut survenir que dans un environnement où les deux groupes interagissent, partagent les mêmes espaces, mais pas les mêmes représentations et les mêmes pratiques. La proximité associée à la divergence des perceptions et des intérêts sont deux conditions essentielles de l'émergence de conflits touristiques. McKercher, et al., (2005) identifient ainsi les « valeurs conflictuelles » et « les inégalités de pouvoirs » comme facteurs déclencheurs de tels conflits.

3.2. Conflit touristique et conflit touristes-habitants

Très peu d'études ont théorisé le concept de « conflit touriste-habitant » (Tsaur et al., 2018). Les chercheurs font appel à des notions génériques comme celles de « conflit culturel » et de « conflit social » pour décrire le conflit touristique selon si l'impact de tourisme concerne les valeurs culturelles ou les relations sociales. Le *conflit culturel* fait référence à « une hostilité ou une lutte entre des communautés qui ont des philosophies et des modes de vie différents, entraînant des aspirations et des comportements contradictoires » (Banaszkiewicz et al., 2015), alors que le *conflit social* fait référence à des « tensions sociales entre les parties prenantes [ou] des tensions ethniques entre différents groupes sociaux ou à l'intérieur d'un même groupe » (Yang, 2012). Les conflits qui opposent les acteurs institutionnels dits « conflits de développement touristique » (Dredge, 2010) sortent du cadre de cette thèse.

Dans les médinas marocaines, la seule étude disponible sur le conflit touristes-habitants est une enquête par questionnaire réalisée en 2003 (Saigh-Bouseta, 2009). Elle est consacrée aux perceptions des habitants de la médina de Marrakech sur les touristes étrangers, clients des maisons d'hôtes. Ni la méthodologie utilisée ni les objectifs de l'enquête ne permettent de saisir la complexité des conflits de voisinage et des échelles d'interaction entre les habitants et les touristes-résidents étrangers. Aussi, de manière plus générale, la littérature ne fournit que très peu d'éléments sur les indicateurs ou les facteurs qui influencent le conflit touristes-habitants (Tsaur et al., 2018). Les chercheurs distinguent entre des « facteurs interpersonnels » en lien avec des intérêts personnels divergents entre les étrangers et les habitants de longue date et des « facteurs sociaux » attribués à des valeurs sociales contrastées (Carothers, Vaske et Donnelly, 2001 ; Vaske, Dyar et Timmons, 2004). Ces deux facteurs sont la base théorique de conflit touristes-habitants (Tsaur et al., 2018). Cependant, ce concept s'applique à diverses situations conflictuelles qui ne relèvent pas nécessairement de troubles de voisinage ou de mitoyenneté résidentielle. Le concept de *conflit touristes-habitants* n'est donc pas suffisamment pertinent pour saisir et expliquer le type de conflit touristique étudié dans cette thèse. De ce fait, je conceptualise le *conflit de voisinage* comme correspondant à toute forme de préjudice **matériel** (bruit, nuisance visuelle ou olfactive, dégât physique dans la structure des bâtiments, violation de servitudes de voisinage, infraction à l'urbanisme) ou **immatériel** (violation de l'intimité, atteintes aux valeurs culturelles et aux traditions locales, pratiques de l'espace inappropriées ou qui heurtent les mœurs locales, etc.) subi par les habitants ou les voisins étrangers. Ainsi, on considère le *conflit de voisinage* comme une forme de conflit touristique qui résulte de manque de communication, d'interactions sociales hostiles ou d'incohérences entre riverains issus d'univers socioculturels différents ou poursuivant des objectifs personnels divergents. Par conséquent, le *conflit de voisinage* peut être considéré comme une forme

de « coprésence conflictuelle » sur les lieux d’habitation entre des groupes sociaux « dont la proximité sociale ou culturelle n’est pas acquise » (Jeanmougin, 2020 voir également : De Gourcy et Rakoto-Raharimanana, 2008). L’étude des conflits de voisinage permet de saisir les enjeux de la cohabitation des groupes sociaux « confrontés à une proximité spatiale soulignant parfois d’autant plus la distance sociale » (Chamboredon et Lemaire, 1970, in : Jeanmougin, 2020). Dans le contexte de la croissance des mobilités touristiques, les conflits de voisinage ont pris ces dernières années une grande importance que certains pays, comme le Québec, où le gouvernement a récemment intégré dans la réglementation sur l’hébergement touristique des mesures visant « à éviter les conflits de voisinage » à travers « une cohabitation respectueuse entre les établissements d’hébergement touristique et les unités à vocation d’habitation résidentielle ».⁸

3.3. Antécédents et conséquences de conflit touristes-habitants

L’analyse d’un conflit touristes-habitants doit prendre en compte les « antécédents » et les « conséquences » de celui-ci (Tsaour et al., 2018). En ce qui concerne les antécédents, le « statut » des habitants et leur « dépendance économique » vis-à-vis du tourisme sont deux facteurs principaux à prendre en considération (Ye et al., 2012a). Le *statut* désigne la perception des résidents de leur situation socioéconomique par rapport aux touristes étrangers (Ye et al., 2012a) ; alors que la *dépendance économique* fait référence à la part du secteur touristique dans la vie des habitants en termes de revenus (Chiang et Huang, 2012 in : Tsaour et al., 2018). Un écart significatif dans le statut socioéconomique des touristes et des résidents se traduit souvent par des attitudes négatives des résidents envers le tourisme favorisant ainsi l’émergence des conflits avec les touristes (Ye et al., 2013; voir également : Ye, Zhang, & Yuen, 2012a). Par opposition, une dépendance économique forte des résidents vis-à-vis de tourisme signifie une compensation de externalités négatives de l’activité et, par conséquent, une diminution de niveau de conflit avec les touristes (Wu, 2003 In : Tsaour et al., 2018). Par rapport aux conséquences du conflit touristes-habitants, les chercheurs pensent que le niveau de conflit peut influencer à la fois le degré d’adhésion des habitants au développement de tourisme (Ko & Stewart, 2002 ; Ritchie & Inkari, 2006) et le degré de satisfaction des touristes à l’égard de la destination (Alegre et Garau, 2010 ; Lee, Jeon et Kim, 2011). Si le niveau de conflit perçu par les touristes est élevé, cela signifie une inadéquation entre leurs attentes et la réponse de la société locale (Huang, Hsu, & Chan, 2010). Selon la théorie des échanges sociaux (Mitchell, et al., 2012) « si les résultats négatifs potentiels (*coûts*) dépassent les effets positifs perçus

⁸ Projet de loi sur l’hébergement touristique, Mémoire au conseil des ministres, Gouvernement du Québec, 16 février 2022, Paragr.6 : 7.
https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/gouvernement/MCE/dossiers-soumis-conseil-ministres/2022-0033_memoire.pdf?1649771860

(*bénéfices*) » la cohabitation entre les touristes et les habitants sera plus problématique (Lee, 2013). La qualité des interactions entre les habitants et les touristes favorise à la fois des perceptions positives vis-à-vis de la société locale et de ses valeurs, de même que des attitudes plus accueillantes envers les touristes (Armenski, et al., 2011).

3.4. Évaluer le conflit touristes-habitants

La littérature sur l'évaluation des attitudes des habitants envers les touristes est riche et variée (Daisy et al., 2019 ; Boley, et al., 2014 ; Ap, 1992 ; Wang, 2006 ; Andereck, et al., 2005 ; Mason et Cheyne, 2000 ; Murphy, 1983 ; Brougham et al. 1981). Plusieurs modèles conceptuels sont utilisés (Doxey, 1975 ; Butler, 1975 ; Brougham et Butler, 1981 ; McDougall et Munro, 1987 ; Perdue, et al., 1990, Lankford, et al., 1994). L'un des plus répandus est « l'indice d'irritation » (ou « *Irridex* ») développé par Doxey en 1975. Ce modèle repose sur l'idée qu'en fonction de l'augmentation des impacts de tourisme, les réactions des habitants évoluent en quatre phases : « l'euphorie », « l'apathie », « l'irritation » et « l'antagonisme » (Pavlic & Portolan, 2015 ; Daisy et al., 2019). Cette évolution indique que « les attitudes des résidents sont initialement favorables, mais deviennent négatives après avoir atteint un seuil » (Wang, 2006 :412). La phase de l'irritation « détermine le niveau d'incompatibilité entre résidents et touristes » (Doxey, 1975, in : Tsaur et al., 2018 :153), ce qui conduit à l'émergence de rivalités et de conflits. Le point faible de cette approche et qu'elle repose sur l'hypothèse d'une homogénéité des réactions des habitants face à la pression touristique (Wang, 2006 ; Mason et Cheyne, 2000). Sur ce point, le modèle a subi de vives critiques de la part de chercheurs (Brougham et al. 1981 in Wang, 2006) qui ont montré des différences significatives dans les attitudes des habitants en fonction de « niveau de dépendance économique [des habitants] et si leurs principales sources de revenus sont liées aux entreprises touristiques » [*level of economic dependence and whether their main income sources are related to tourist businesses*] (Nunkoo & Ramkissoon, 2010 in Tsaur et al., 2018 :154). Partant de ce constat, Butler a développé un deuxième modèle théorique en prenant en considération « la complexité des attitudes des résidents envers le tourisme » (Butler, 1975). Il souligne que « des attitudes positives et négatives peuvent être détenues simultanément par les résidents d'une communauté et s'exprimer par le biais d'un soutien ou d'une opposition active et passive » [*both positive and negative attitudes could be held by residents in a community simultaneously and be expressed via active and passive support or opposition*] (in : Wang, 2006: 412). Sur la base de ce modèle, Murphy (1983) met en évidence des différences dans les réactions des acteurs locaux selon qu'ils sont des résidents ordinaires, des acteurs institutionnels ou des entrepreneurs ou promoteurs privés (in : Wang, 2006). En s'inspirant de la théorie des échanges sociaux (Mitchell, et al., 2012), Ap, J. (1992) a mis au point un troisième modèle largement soutenu par les chercheurs et qui

envisage les interactions sociales « en termes de l'équilibre entre les bénéfices et les coûts » [*in terms of balanced benefits and costs*] (Mitchell, et al., 2012: 100). Ce modèle suggère que la perception du tourisme par les habitants est déterminée « en termes de bénéfices ou de coûts attendus obtenus en contrepartie des services qu'ils fournissent » [*in terms of expected benefits or costs obtained in return for the services they supply*] (Ap, 1992: 670 in Wang, 2006 :412). L'auteur en conclut que, lorsque les bénéfices sont avantageux pour les habitants, les interactions avec les touristes sont perçues positivement et vice versa (Ap, 1992: 670 in Wang, 2006 :412). Les habitants et les touristes ont tous des attentes et des intérêts, et pour éviter des rivalités entre eux, le tourisme « doit viser à atteindre un rapport coût-bénéfice optimal » (Tsaur et al., 2018 :153).

Cette approche est pertinente pour l'étude des conflits de voisinage dans la mesure où elle considère la qualité des échanges sociaux comme facteur déterminant dans l'évaluation des perceptions et des attitudes des habitants envers les touristes. Pour s'en rendre compte, dans les villes historiques en particulier, des études récentes sur les effets de la croissance des flux touristiques mettent l'accent sur le phénomène de surtourisme (*Overtourism*) comme facteur principal de la gentrification (Peeters et al. 2018) et de la dégradation de la qualité de vie des communautés locales (Romero-Padilla et al., 2019, Tiwari et al., 2021). La perception des impacts négatifs amplifiée par une forte fréquentation touristique des lieux historiques conduit à de multiples conflits avec les touristes (Zmyslony et al., 2020). Des études de cas montrent que l'augmentation des flux touristiques peut devenir une menace pour la population locale (Almeida-García, 2021) ou porter préjudice à la justice socio-spatiale par la diminution des droits des habitants (Diaz-Parra, 2020). Certains chercheurs attribuent ces conséquences au développement spectaculaire des logements locatifs de type Airbnb (Romero-Padilla et al., 2019). Ils montrent que les nouveaux modes d'hébergement touristique utilisant des plateformes numériques permettent une visibilité internationale aux villes historiques, mais « génèrent de nouveaux conflits » (Romero-Padilla et al., 2019).

Conclusion

Ce chapitre souligne le caractère interdisciplinaire de ma recherche. Inspiré par la géographie sociale et urbaine et des approches critiques, l'objet de cette thèse sur les conflits de voisinage en contexte de la gentrification touristique se situe fondamentalement au croisement de plusieurs disciplines comme la géographie culturelles et de tourisme, l'ethnographie, l'urbanisme et l'aménagement, la sociologie, les études patrimoniales au sein de champs des études touristiques et urbaines. La complexité de sujet et son ancrage dans le contexte universitaire québécois justifie la mobilisation de la littérature francophone et anglophone. La combinaison des théories sur la gentrification urbaine, le patrimoine et les conflits d'appropriation de l'espace sous un angle post-colonial me

permet de me positionner au sein des études sur les recompositions sociourbaines induites par la néolibéralisation des politiques urbaines et de la gentrification touristique dans les villes patrimoniales. Je me situe au carrefour des logiques de financiarisation de l'immobilier afin de rendre compte des enjeux liés à la transformation du patrimoine immobilier de sa valeur d'usage à une valeur d'échange. L'enjeu étant de placer la création de la rente au cœur de la réflexion sur les logiques de (ré)appropriation de l'espace en prenant en compte les dynamiques sociales et culturelles sous-jacentes à ces logiques. Mon approche théorique prend particulièrement en compte les effets de la gentrification sur la cohabitation humaine à travers l'étude de la conflictualité de voisinage à l'échelle microsociologique. Par ailleurs, je croise les champs des études urbaines critiques (Davies et Imbroscio, 2010 ; Myers, 2020, Scott, 2021) et la gentrification sous le prisme néolibéral (Hackworth, 2007, Pinson, 2020) notamment par le courant postcolonial de la géographie sociale et des études touristiques (Fournet-Guérin, 2020, Boukhris et Peyvel, 2019, Goreau-Ponceaud, 2019, Collignon, 2007). Au cœur de ma recherche se trouve ainsi le rôle de la gentrification du patrimoine comme moteur des mobilités Nord-sud à travers les nombreuses opportunités accordées au capital privé sur le marché de l'immobilier à valeur historique.

Enfin le chapitre articule les travaux ayant examiné le rapport entre le patrimoine, la gentrification touristique d'une part et entre les nouveaux usages de l'espace par des acteurs privés étrangers et les conflits de voisinage. La mobilisation des théories classiques sur la gentrification urbaine et le déplacement résidentiel des habitants vulnérables ou défavorisés permet de situer ma recherche à la suite des travaux sur la *gentrification touristique*. Pour comprendre l'impact social et culturel de la gentrification sur les habitants locaux je mets en avant le rapport de pouvoir déséquilibrée entre les occidentaux et les autochtones à travers la mise en évidence des rapports néocoloniaux qui traversent les interactions sociales au sein de la médina. J'expose également les travaux précurseurs réalisés sur les transformations sociourbaines des quartiers historiques centraux. Ces travaux pionniers permettent de réfléchir à l'impact à long terme des pratiques urbaines des gentrificateurs et leurs comportements sociaux sur le reste des habitants dans ces quartiers hautement sensibles sur le plan historique et symbolique. Le caractère interdisciplinaire de cette recherche et le croisement des techniques d'enquête objet de chapitre suivant permet de saisir la complexité de la question des conflits de voisinage en contexte de la gentrification touristique.

Chapitre II

Approche méthodologique

1. Une approche qualitative croisée pour saisir la complexité des interactions sociales entre les habitants et les résidents étrangers

Afin d'étudier les interactions sociales entre les résidents étrangers et les habitants de longue date, cette thèse s'appuie sur une large gamme de techniques de collecte et de traitement qualitatif de données. Ce choix marque une rupture avec les pratiques d'enquête fondées sur des outils quantitatifs tels que le questionnaire, l'inventaire et le recensement, qui reposent soit sur « une simple agrégation de caractéristiques individuelles, soit sur des indices globaux » (Cummins et al., 2005) et parfois « imposent des rubriques préétablies [qui] influencent les réponses des sujets » (Fallery, & Rodhain, 2007). Ainsi, je pense que les techniques conventionnelles sont limitées et insuffisantes pour saisir la complexité des contextes urbains locaux (Carpiano, 2009) que je souhaite analyser. Pour éviter ces biais, mon approche repose sur la triangulation des méthodes de collecte « qui consiste à confronter les résultats de plusieurs sources de données » (Pope et Mays 1995, Bloor et Wood, 2006) afin de saisir la complexité du phénomène social étudié sous divers points de vue (Cohen et Manion, 1988). Par conséquent, cette thèse mobilise quatre techniques d'enquête complémentaires : l'observation participante, les entretiens semi-directifs, les parcours commentés et les groupes focus. Le présent chapitre décrit le processus de collecte de données, l'échantillonnage des participants, le déroulement des entretiens, les apprentissages méthodologiques et la méthode d'analyse des données. La première section décrit le déroulement de la recherche et ces circonstances et montre la pertinence des outils méthodologiques retenus. J'y explique également l'évolution de ma trajectoire de recherche, le cheminement réflexif et les enjeux éthiques de ma démarche de terrain. La deuxième section est axée sur de la constitution de mon corpus de données à l'aide des quatre techniques d'enquête en fonction des objectifs à atteindre.

1.1. Déroulement et circonstances de la recherche

1.1.1. Trajectoire de recherche

Mon sujet de thèse n'est pas complètement nouveau pour moi. Ma profession d'urbaniste conservateur du patrimoine pendant huit ans à la médina de Meknès, ville du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1997, m'a amené à nourrir un mélange d'intérêt et d'inquiétude face au *bradage* des médinas (Escher, 2013), précipité par la ruée des étrangers vers les *riads* (Kurzak-Souali, 2005;

Amareswar, 2013, Sebti et al. 2009). Mon inquiétude portait tout particulièrement sur les conséquences à long terme des reconversions du cadre bâti historique ainsi que sur l'érosion des valeurs culturelles locales. Coïncidant avec un projet d'établissement au Québec et de réorientation de carrière vers le métier d'enseignant-chercheur, mon intérêt pour l'avenir des médinas m'a conduit à porter une attention particulière au phénomène de la gentrification touristique et à ses conséquences sur les relations de voisinage entre les habitants et les touristes-résidents occidentaux (Coslado, et al. 2013, Kurzac-Souali, 2007, Petermann 2013, Escher et al. 2001). Ainsi, j'ai commencé à me confronter aux questionnements sur la cohabitation qui animent ce travail de recherche à l'époque où j'ai été à la tête de l'Inspection des monuments historiques et sites de Meknès (2011-2016). J'étais alors responsable d'examiner la conformité des demandes de permis de construction à la réglementation sur les monuments historiques et aux recommandations de l'UNESCO. Puisque l'avis de l'Inspecteur des monuments historiques est obligatoire dans les villes classées, les demandes de changement d'affectation des bâtiments historiques de la médina relevaient directement de ma compétence. À cette époque, la prolifération des riads transformés en maisons d'hôtes suscitait déjà l'inquiétude des médias, qui qualifiaient le phénomène de « Razzia sur les riads » ou d'invasion (Kurzac-Souali, 2007). Les échos qu'a eu ce phénomène à Marrakech, en particulier dans le cercle des Inspecteurs des villes historiques et des professionnels du patrimoine, m'a conduit à me positionner, à l'échelle de mon territoire de compétence, contre les reconversions des riads non conformes aux normes d'habiter locales. J'ai pu me fonder, grâce à mon métier, sur des dégâts causés par des investisseurs privés étrangers aux riads à Marrakech comme exemple pour motiver les refus d'autorisation pour des projets de reconversion touristique de maisons traditionnelles non conformes au mode de vie local. J'ai toujours exigé le consentement des voisins attesté par une enquête de voisinage *commodo et incommodo*. Par conséquent, l'exercice de mes fonctions m'a permis de nourrir une sensibilité particulière aux conséquences des usages élitistes abusifs parfois du patrimoine sur l'avenir des médinas (Skounti, 2004). La difficulté d'imposer l'approche patrimoniale face à une spéculation immobilière déchainée dans un contexte institutionnel pro-gentrification et peu sensible au patrimoine culturel m'a fait réfléchir aux limites de mon métier. Cette conscience m'a donné envie de changer de carrière afin de m'octroyer les outils propices à la réflexion académique et me permettant de contribuer autrement à la valorisation des médinas. En décembre 2015, après avoir obtenu une bourse de doctorat à l'Université de Montréal, j'ai pris un congé de trois ans sans solde afin de me consacrer à cette thèse. Après trois années au Canada, j'ai dû réintégrer mon poste afin de pouvoir financer mon séjour de terrain. J'ai été affecté, à ma demande, à la médina de Marrakech où j'ai repris mon travail au service des monuments historiques. L'affectation sur mon terrain de recherche a suscité chez moi une

profonde réflexion sur l'impact de mon engagement professionnel sur ma démarche méthodologique. Je me suis constamment questionné sur les liens entre ma capacité d'action sur le terrain et ma posture réflexive. La question d'articuler mes statuts de *chercheur* et de *praticien* se reflète dans mes choix méthodologiques tout au long de cette thèse.

1.1.2. *Réflexivité et enjeux éthiques*

En tant que professionnel spécialiste des médinas, j'ai acquis des compétences et des connaissances en lien avec la question de recherche que je mets aujourd'hui au service de ma thèse. Conscient de ma formation en « Archéologie islamique » et de l'intérêt des médinas pour l'ancrage identitaire du peuple auquel j'appartiens, mon approche méthodologique est considérée sous le prisme de mon expérience professionnelle et personnelle. J'ai ainsi adopté une démarche critique et autoréflexive qui repose sur une double vision : celle d'un *chercheur venant du Sud*, traitant un sujet du Sud à partir d'une université du Nord, et celle d'un *professionnel engagé* dans son propre terrain de recherche. Appartenant au même contexte socioculturel que les habitants, sans avoir forcément le même statut social, mon engagement professionnel me place dans une position *d'avocat* du patrimoine et donc défenseur des droits des habitants face aux méfaits de la gentrification touristique (Charai, 2014). Considérant que la gentrification touristique de la médina est un champ d'affrontement entre les conservateurs du patrimoine – dont je fais partie – et les promoteurs privés, qu'ils agissent dans l'immobilier ou le tourisme, le fait de mener cette thèse soulève la question du clivage classique entre l'engagement de chercheur et son objectivité scientifique (Lavigne, 2007). Cela m'a conduit à une remise en question de mes pratiques institutionnelles et à me questionner sur mes convictions ainsi que sur les considérations éthiques entourant ma recherche. Compte tenu de ma posture du *praticien-chercheur* qui soulève dans la recherche qualitative des problématiques éthiques et méthodologiques (De Lavergne, 2007 Diaz, 2005), ma démarche implique des questionnements sur les conditions de l'extraction des données, de leur traitement et de leur communication. (Fassin, 2008 ; Valentine, 2005).

Comme le veut la procédure à l'Université de Montréal, j'ai entrepris les démarches d'obtention de l'approbation éthique auprès du CERAH (Comité d'Éthique de la Recherche en Arts et Humanités)⁹ en décembre 2017. Après plusieurs allers-retours, le projet a obtenu la validation du comité le 15 mai 2018 (Annexe 01). Les échanges avec le CERAH sur mes choix méthodologiques et les enjeux éthiques qu'ils impliquent m'ont beaucoup aidé à élucider certaines problématiques liées aux exigences éthiques et méthodologiques de ma recherche. On peut penser, par exemple,

⁹ En novembre 2018, des modifications importantes ont été apportées par l'Université de Montréal au processus de l'évaluation éthique de la recherche. Ainsi, l'ancien CERAS (Comité d'éthique de la recherche en arts et sciences) a été restructuré en cinq comités d'éthique de la recherche (CER) sectoriels. Désormais le CERAH (Comité d'éthique de la recherche en arts et humanités) qui remplace l'ancien CERAS (Comité d'éthique de la recherche en arts et sciences) est chargé de l'évaluation éthique des recherches en géographie.

aux risques d'exercer une pression sur les participants compte tenu de ma position professionnelle, à la liberté de participation et d'expression des participants, aux enquêtes sur les lieux de résidence des répondants, à l'observation interne du service des monuments historiques qui est mon milieu du travail, à la vulgarisation des objectifs de recherche et leur communication aux personnes analphabètes participant aux entretiens, au degré de sensibilité des données à recueillir et leur confidentialité, et enfin aux enjeux politiques et économiques du développement touristique dans le contexte marocain. Mon statut professionnel m'a tout particulièrement poussé à évaluer ma propre subjectivité en tant que chercheur venant du Sud et travaillant sur un sujet du Nord (Hilali, 2003), et à articuler entre ma pratique professionnelle et mon implication scientifique (De Lavergne, 2007). Les exigences du CERAH ont légèrement influencé mes choix méthodologiques. J'ai notamment abandonné les entretiens individuels avec les acteurs institutionnels, peu pertinents pour mes objectifs de recherche axée sur les interactions entre les habitants. De plus, compte tenu du taux important d'analphabétisme chez les habitants de la médina, le comité d'éthique a imposé des modifications au formulaire de consentement verbal adressé à cette catégorie de participants. En guise de simplification et de vulgarisation de mes objectifs de recherche, j'ai donc rajouté un « Synopsis simplifié pour les personnes analphabètes » au formulaire de consentement. Comme mesure d'atténuation des risques liés à mon profil professionnel par rapport au recrutement des participants, j'ai entamé les entretiens sur une base quotidienne avant la réintégration de mon poste. J'ai ainsi réalisé les parcours commentés, une bonne partie de l'observation participante et des entretiens individuels au cours de la première phase du terrain (début septembre – fin décembre 2018) précédant mon affectation au service des monuments historiques à la mi-janvier 2019. Pour la deuxième campagne d'entretiens menés alors que j'avais réintégré mon poste (janvier 2019 - décembre 2019), j'ai tenu à ne pas recruter de personnes rencontrées dans des situations d'exercice de mes fonctions ou celles qui étaient au courant de ma situation professionnelle. Pour éviter toute interférence entre mes deux statuts, le travail de terrain effectué en parallèle à mes missions officielles dans la médina s'est focalisé sur la collecte et l'organisation des données techniques qui se trouvaient entre les mains des différents services administratifs, notamment des données cartographiques, urbanistiques et touristiques. Mon statut professionnel ne posait à ce moment-là aucun problème éthique particulier compte tenu de l'accessibilité aux chercheurs des données tenues par les administrations publiques.¹⁰

¹⁰ Entrée en vigueur le 12 mars 2019, la **loi 13.13 sur le droit d'accès à l'information** oblige les administrations publiques marocaines à rendre accessible aux citoyens un certain nombre d'informations notamment les données et statistiques contenues dans des documents produits ou reçus par l'administration. <https://www.medias24.com>

1.1.3. Déroulement du terrain

Mon affectation sur mon terrain de recherche a amené un changement important dans ma démarche dans le sens où je suis passé d'une *observation participante* (observation externe) à une *participation observante* (observation interne) (Lalonde, 2013). L'articulation entre ces deux pratiques du terrain est au cœur du débat sur la méthode ethnographique (Lapassade, 2002) et soulève « des questions d'ordre éthique dans le rapport entre [le] monde professionnel et [la] recherche scientifique ». (Diaz, 2005 :10, voir également Lapassade, 2002 et 1992). Mes va-et-vient entre la *participation observante* en tant qu'acteur institutionnel et *l'observation participante* en tant que chercheur libre de toute obligation professionnelle ont entraîné chez moi une réflexion constante pour mettre à nu des situations où je suis engagé dans le terrain et des situations où je suis distancié de celui-ci (Jaccoud, et Mayer, 1997). Mon statut professionnel révèle en effet la difficulté de concilier la « *participation* » et la « *distanciation* » bien connue chez les sociologues inspirés de l'école de Chicago (Bastien, 2008, Diaz, 2005). En portant un regard local sur des mobilités Nord-Sud, le passage de la médina d'un *terrain* de recherche à un *territoire* de compétence a amené pour ma recherche la prise de conscience d'un important défi méthodologique et éthique, à savoir éviter une implication intense auprès des habitants au point de devenir moi-même un *marrakechi* (habitant de Marrakech). Ce défi, qui suscite un grand débat dans la recherche qualitative (Lalonde, 2013, Mills et al., 2012, Adler et Adler, 1987), se pose en particulier dans les études menées au sein des communautés dont le chercheur est membre du groupe social étudié (Kanuha, 2000). Des recherches dans le milieu autochtone montrent par exemple « les défis complexes inhérents à la situation de chercheur qui est à la fois un observateur de l'intérieur (*insider*) ayant une connaissance intime de son groupe social et observateur externe (*outsider*) en tant que chercheur » [*The complex and inherent challenges of being both an insider with intimate knowledge of one's study population and an outsider as researcher*] (Kanuha, 2000 :439). Cette situation équivoque risque d'amener le chercheur à « s'identifier complètement à [son] sujet d'étude » (Lalonde, 2013 :17). L'implication intense auprès de son propre groupe social comporte aussi le risque de conduire le chercheur à « *going native* » (Mills, et al., 2012). Cependant, cette double posture comprend aussi plusieurs avantages (Lalonde, 2013). Par exemple l'appartenance du chercheur au groupe social étudié « favorise non seulement une attitude plus ouverte de la part des informateurs, mais aussi permet au chercheur d'atteindre un niveau de compréhension très élevé du phénomène étudié » (Adler et Adler, 1987 in : Lalonde 2013 :16). Elle facilite également l'accès et l'interprétation des données « par l'acceptation de la subjectivité de l'autre comme étant la sienne » (Lalonde, 2013 :18). La prise de conscience de la difficulté, voire de l'impossibilité, de me détacher de ma subjectivité c'est-à-dire de mes « préférences, de [mes] intérêts, et des rapports de force dans lesquels [je suis] impliqué » (Busino, 1992) m'a amené à m'armer de ce que certains

chercheurs appellent la « vigilance ethnographique » (Morrissette et al., 2014, Williams 2014). Le devoir de « lucidité et de disponibilité intellectuelle du chercheur » (Bastien, 2008 :134) constamment suscité chez moi une remise en question de mes faiblesses subjectives face à mon objet de recherche en réfléchissant sur la façon dont je *pratique, j'observe et j'applique* mon objectivité (Busino, 1992). En effet, j'ai, tout au long de ma thèse, porté un regard critique sur mon positionnement sur le terrain en fonction de mes différents statuts ainsi que sur mon procédé de recherche y compris mon protocole d'observation, les conditions et les techniques d'extraction de mes données de même que leur interprétation. Ainsi, ma réflexivité méthodologique concerne aussi bien ma posture initiale de chercheur que mon agir professionnel qui fait désormais partie de ma recherche.

2. Trianguler les données afin de croiser les points de vue sur les dynamiques d'appropriation de l'espace.

L'observation participante qui constitue le principal point d'entrée de ma recherche a démarré par des promenades individuelles exploratoires dans les quatre coins de la médina, suivies de deux parcours commentés systématiques avec deux habitants. Cette première technique a pris deux formes (externe et interne) en fonction de l'évolution de mon statut sur le terrain. Parallèlement au processus d'observation, des entretiens semi-directifs individuels et des groupes focus ont été conduits auprès des habitants. La cartographie consistant à inventorier, localiser et interpréter la distribution spatiale des biens immobiliers étrangers a également joué un rôle déterminant dans le protocole de recueil et de traitement de données. Si l'objectif ultime des méthodes de recherche qualitative est de mettre en évidence « les significations, les expériences et les points de vue de tous les participants » (Mays et Pope, 1995), le croisement de différentes méthodes permet aussi d'approcher l'objet de recherche sous différentes échelles (Reiser, 2020).

2.1. L'observation participante : comprendre les dynamiques sociospatiales de la gentrification touristique

Compte tenu des inégalités sociales, de revenu et de pouvoir en faveur des résidents étrangers à Marrakech (Beardslee, 2016) l'étude des conflits de voisinage entre ces derniers et les habitants relèvent des sujets « où il y avait peu à observer si l'on restait extérieur au dispositif » (Diaz, 2005 :06). « Villes fermées » selon l'expression de Paul Lowy (1975), les médinas comme terrain de recherche en géographie imposent une participation active comme dispositif incontournable d'accès aux données. Par le recours à l'observation, je me suis donné comme motivation de comprendre de manière approfondie les relations de voisinage entre les étrangers et les locaux à la lumière d'une étude fine des mécanismes socio- spatiaux de la gentrification touristique à l'échelle

microsociologique du voisinage. Si les différentes formes d'entretiens (individuels, parcours commentés et groupes de discussion) m'ont permis d'avoir accès aux expériences sensibles des habitants sur les enjeux de la proximité spatiale et des rythmes divergents entre vie locale et espace touristique globalisé, j'ai pu observer, grâce à mon double statut, la médina selon la vision des habitants et les étrangers, de même que celle des acteurs urbains. Ce croisement de points est central dans ma démarche et permet de mieux cerner la complexité de mon objet de recherche. L'observation participante s'est déroulée en deux périodes correspondant chacune à une phase différente dans l'évolution de mon statut sur le terrain. Avec mon statut initial d'étudiant dans une université canadienne, la première phase a duré quatre mois entre début septembre à fin décembre 2018. À mon arrivée à Marrakech en septembre 2018, j'ai voulu rencontrer des chercheurs locaux intéressés par le phénomène de la gentrification touristique. La revue de littérature pour mon examen de synthèse, passé en juillet 2018, contient des travaux publiés par des enseignants-chercheurs à l'Université Cadi Ayyad (UCA) de Marrakech sur cette question.¹¹ Lors de ma première visite à l'UCA, j'ai rencontré le directeur du Laboratoire ERMA (Études sur les Ressources, Mobilité et Attractivité)¹² qui est aussi responsable de la Licence professionnelle PPTVT (Promoteur du patrimoine territorial à valeur touristique). Après des échanges sur mon projet de recherche, j'ai été invité à donner un cours sur le tourisme et le patrimoine aux étudiants de la Licence PPTVT. Cela m'a permis d'approcher l'équipe de l'ERMA, aux côtés de laquelle j'ai effectué un séjour de quatre mois avec l'appui de ma directrice de recherche. Inspiré par les champs de recherches de l'ERMA sur les « questions liées au tourisme, au patrimoine, à la pauvreté et aux recompositions territoriales »,¹³ j'ai fait travailler mes étudiants, dans le cadre des travaux pratiques qui impliquent des enquêtes dans la médina, sur des thématiques qui intéressent à la fois ma thèse et l'ERMA. Les travaux des étudiants ont été définis de façon à couvrir différents secteurs de la médina (quartiers populaires et quartiers gentrifiés) et différentes thématiques en lien avec les objectifs de la première phase du terrain. Par conséquent, des enquêtes exploratoires ont été menées sur la gentrification des quartiers centraux, la gentrification commerciale des circuits touristiques, la pauvreté urbaine, la religiosité de l'espace, le patrimoine culturel immatériel et le tourisme tel que cela est illustré dans le tableau suivant sur les travaux des étudiants :

¹¹ Je cite par exemple : Ahmed Skounti, Ouidad Tebbaa, Rachida Saigh-Bousetta et Said Boujrouf.

¹² Créé en 1994 au département de géographie de l'Université de Marrakech, le laboratoire ERMA « Études sur les Ressources, Mobilité et Attractivité » est une unité de recherche qui se penche sur des « questions liées au tourisme, au patrimoine, à la pauvreté aux recompositions territoriales » <http://lerma-flsh.uca.ma/>

¹³ Site Web de l'ERMA : <http://lerma-flsh.uca.ma/>

Tableau 2: Travaux de terrain effectués par les groupes d'étudiants dans le cadre de cours sur le patrimoine au département de géographie à l'université de Marrakech.

Groupes	Thématiques étudiées
Groupe 01 : Mosquée et Jardin Koutoubia	Tourisme et patrimoine religieux
Groupe 02 : Quartier El Ksour	Gentrification
Groupe 03 : Place Jamaa El Fna	Patrimoine immatériel de l'humanité
Groupe 04 : Palais et musée El Badiaa	Tourisme culturel
Groupe 05 : Quartier Bab El Khemis	Pauvreté urbaine
Groupe 06 : Quartier des tanneurs (Dar Debbagh)	Inégalités dans une ville en gentrification
Groupe 07 : Circuit touristique Riad Laarous-Place Ben Youssef	Gentrification commerciale : Bazars, Concept stores et boutiques.

Au fil des sorties sur le terrain et des discussions avec les étudiants, dont certains étaient natifs et résidents de la médina, j'ai pu récolter une quantité importante de données sur leurs expériences sensibles en lien avec les reconversions des maisons, les inégalités sociales, ainsi que les usages touristiques du patrimoine et les relations de voisinages entre les étrangers et les habitants. Cette première phase du terrain, qui comprend aussi deux longs parcours commentés et une vingtaine d'entretiens semi-directifs, m'a permis de sonder mon terrain de recherche en me côtoyant de nombreux doctorants et enseignants-chercheurs qui partageaient mes intérêts de recherche. En parallèle à mon séjour à l'Université de Marrakech, j'ai habité deux différents types de riads (une maison d'habitation et un riad-maison d'hôtes) dans deux secteurs différents de la médina.¹⁴ Ma présence quotidienne sur le terrain m'a permis d'établir des relations de confiance avec de nombreux habitants et de découvrir les particularités de différents quartiers. Mes routines quotidiennes pour visiter des lieux fréquentés par les résidents et touristes étrangers m'ont aidé à repérer les espaces usités davantage par les résidents occidentaux et à m'intégrer à de nombreux espaces culturels et artistiques créés par des étrangers dans d'anciens riads. Je profitais de mes visites régulières en ces lieux pour recruter des participants potentiels aux entretiens. Au fil du temps, j'ai réussi à élargir mon cercle de connaissances. La majorité des entrevues se sont déroulées sur les lieux de résidence ou de travail des résidents ce qui m'a permis d'observer une variété de situations de voisinage dans différents contextes urbains.

Au terme de trois années d'études au Canada, la **deuxième phase** dans le processus d'observation entamée par la réintégration de mon poste au service des monuments historiques à Marrakech en mi-janvier 2019 a duré jusqu'au mois de juin 2021. Compte tenu de mes précédentes responsabilités, pendant plusieurs années à la médina de Meknès classée patrimoine mondial de l'UNESCO, j'ai été chargé à Marrakech de représenter l'administration dans différentes réunions avec les acteurs de la ville et auprès de différentes commissions techniques compétentes en matière de l'habitat, de l'urbanisme, de tourisme et du patrimoine. J'ai, par conséquent, contribué à

¹⁴ Le premier Riad est une maison d'habitation située à Bab Doukkala (secteur ouest) et le deuxième est un établissement touristique du quartier Riad Zitoune (secteur centre) à quelques minutes de la place Jamaa el Fna.

l’instruction des demandes de permis de construire et participé aux constats des plaintes de voisins. Mes responsabilités incluaient également la constatation des infractions aux règlements de l’urbanisme et du patrimoine, ainsi que la participation au suivi des programmes de réhabilitation. L’exercice de mes fonctions m’a ainsi permis d’observer de l’intérieur des situations sur le terrain en plus d’avoir accès à des espaces privés qui m’auraient été inaccessibles sans mon statut professionnel. Cette étape de l’étude du terrain est particulièrement caractérisée par le lancement du premier « Plan de gestion de patrimoine de la médina de Marrakech » en septembre 2019 (Figures 1 et 2).

Figure 1: Séance de travail avec l’équipe de pilotage du « Plan de gestion de patrimoine de la médina de Marrakech ».

Crédit photo :
MAP, Marrakech, février 2020.



Figure 2: Atelier de mobilisation des acteurs locaux.

Crédit photo :
Direction régionale de la culture, Marrakech, février 2020.



Recommandé par l’UNESCO pour les sites du patrimoine mondial, un « plan de gestion » consiste à mettre en place un système institutionnel local « de façon à gérer efficacement le bien [...] et à lui conserver sa valeur universelle exceptionnelle, tout comme son intégrité/authenticité » (UNESCO, 2007). Ma nomination au comité de pilotage dudit plan, présidé par le Wali (préfet de la région), a apporté un changement important dans l’évolution de mon statut sur le terrain. Cela consiste à participer et/ou animer des réunions avec des acteurs institutionnels et des ateliers de concertation avec les habitants. L’UNESCO exige en effet la participation active des communautés à la protection et la valorisation du patrimoine (UNESCO, 2019), notamment par le biais des plans de

gestion (Watremez, 2013). D'une durée de six mois (octobre 2019 - mars 2020), cette expérience est une véritable plus-value pour ma thèse par rapport à l'accès au terrain et à la collecte des données. J'ai pu rencontrer des acteurs incontournables du développement touristique ainsi que plusieurs spécialistes des médinas à différentes échelles (UNESCO, niveau national et local), de même que des acteurs civils et des groupements citoyens. Mon engagement dans ce projet m'a aussi permis de me confronter à des dossiers importants et de récolter une grande variété de données difficilement accessibles aux chercheurs.¹⁵ Cela m'a particulièrement aidé à saisir les écarts entre les logiques de la gentrification touristique soutenues par les pouvoirs publics et les besoins des habitants.

Aussi, la pandémie du Covid-19 ayant entraîné des délais d'attente très longs pour le renouvellement de mon permis d'étude et la fermeture des frontières canadiennes en mars 2020 m'ont contraint à prolonger d'un an mon séjour à Marrakech. La situation pandémique m'a donc forcé à rester sur le terrain, mais cela comporte toutefois des avantages, notamment d'inscrire l'observation de mon terrain sur une plus longue durée. Ainsi, j'ai pu étudier finement et de façon complète plusieurs cas de conflits de voisinage entre des propriétaires étrangers et des riverains locaux. En étant en poste jusqu'à mon retour à Montréal en juin 2021, j'ai donc continué à enrichir mes observations et à affiner mes résultats en même temps que débutait la rédaction de ma thèse.

2.2. Les parcours commentés : parcourir les « deux Marrakech » pour rendre compte des disparités sociospatiales

Dès mon premier terrain, j'ai pu constater les discontinuités sociospatiales entre le secteur Est de la médina, caractérisé par des quartiers d'habitat spontané très denses et d'une population majoritairement d'origine rurale, et les secteurs Centre et Ouest où se concentrent les beaux riads, les maisons d'hôtes, les anciens *fondouks*, les ruelles commerçantes, les monuments historiques et les attraits touristiques. Ces observations confirment les conclusions de plusieurs travaux sur les disparités sociospatiales à Marrakech décrite comme une ville divisée (Troin, 1986, El Faïz, 2002, Kurzak-Souali, 2005). (Figure 3)

¹⁵ Quoique la loi 13.13 de 12 mars 2019 sur le droit d'accès à l'information oblige les administrations publiques à rendre accessible aux chercheurs un certain nombre d'informations contenues dans des documents produits ou reçus par l'administration, certains services publics sont réticents à diffuser l'information aux chercheurs tout particulièrement les étudiants. <https://www.medias24.com>

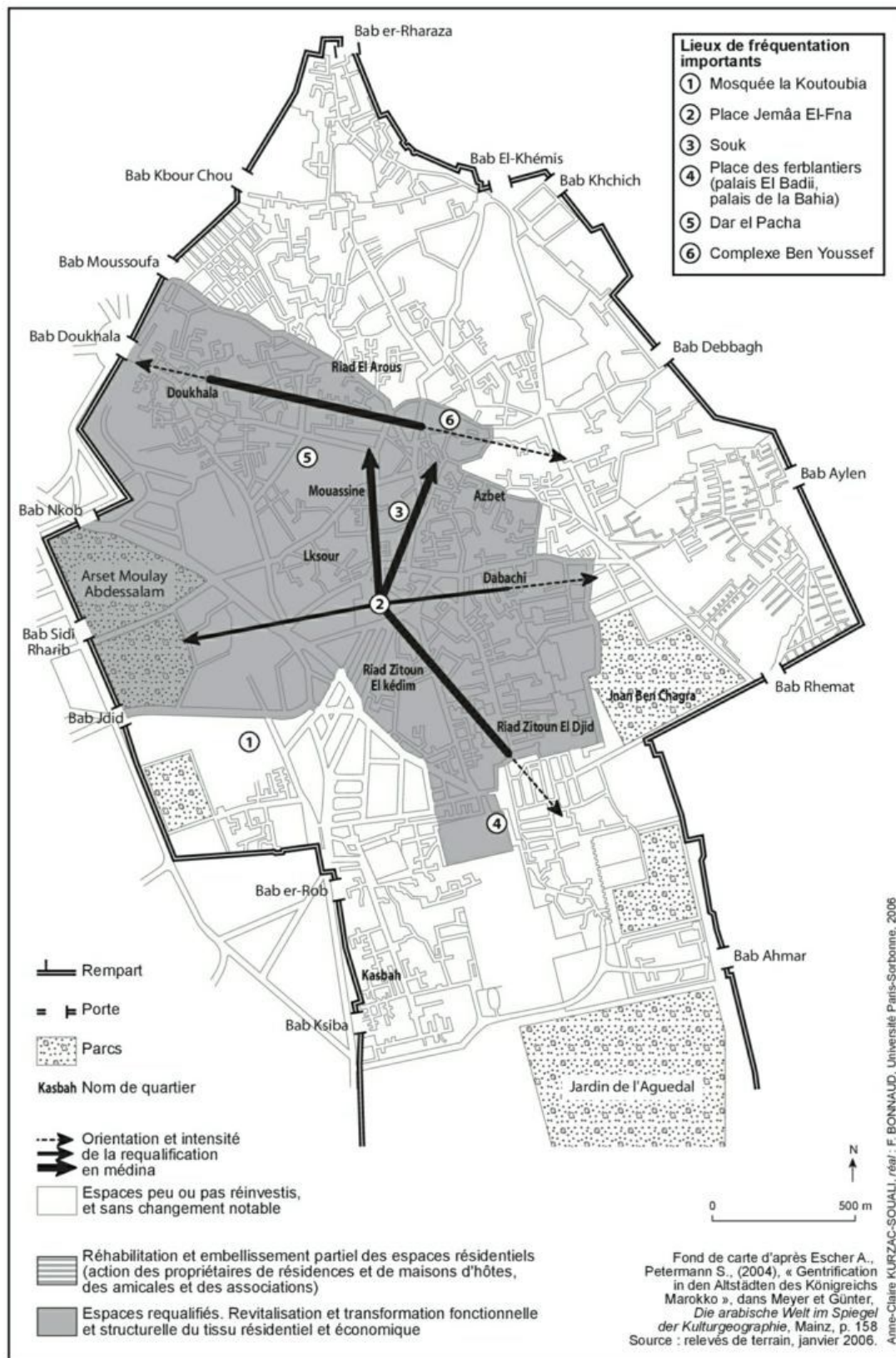


Figure 3: Requalification sélective de la médina selon la valeur historique du cadre bâti. Les quartiers du secteur Est sont restés à l'écart du développement touristique concentré sur les quartiers centraux.
 (Source : Kurzak-Souali, 2009)

Troin (1986) distingue particulièrement entre « Marrakech des touristes » Occidentaux correspondant aux secteurs Centre et Ouest de la médina et « Marrakech des *Marrakechis* » (habitants locaux) à l'Est. D'autres recherches (Escher et Petermann, 2000 et 2013) montrent une forte concentration de biens immobiliers étrangers dans les quartiers centraux et ouest (Figure 4).

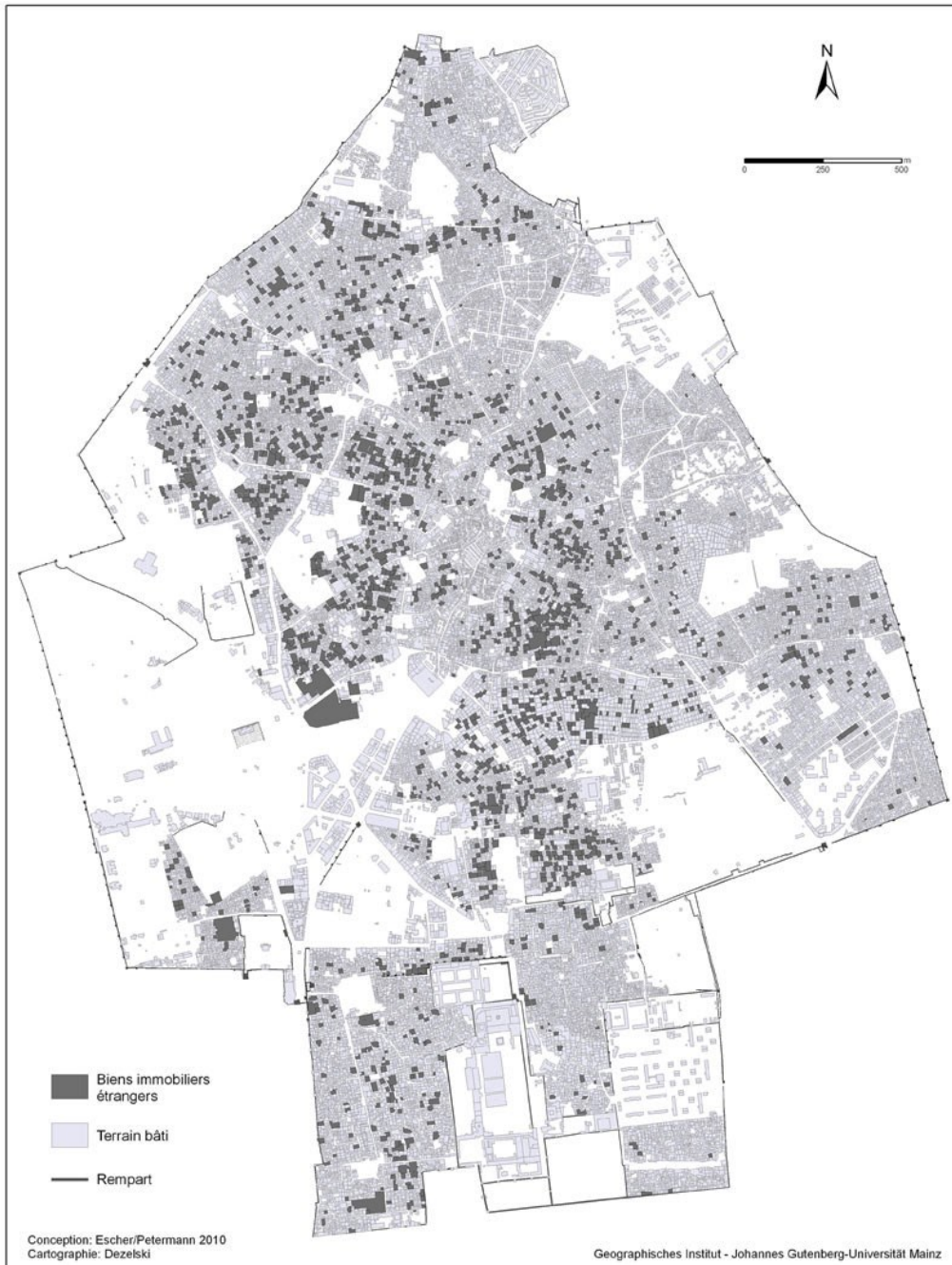


Figure 4: Biens immobiliers étrangers en 2010.
(Source : Escher et Petermann, 2013).

Fort de ces constats, j'ai procédé à deux parcours commentés soigneusement identifiés de façon à parcourir les « deux Marrakech », en couvrant le maximum de quartiers à forte concentration de

propriétés étrangères. L'espace intramuros a été ainsi divisé horizontalement en trois parties égales (1, 2 et 3) et verticalement en trois secteurs (Ouest, Centre et Est) (Figure 5).

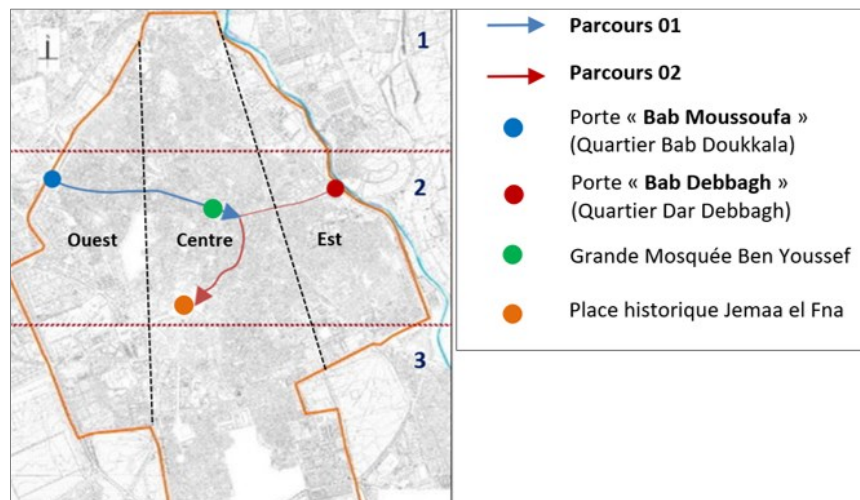


Figure 5: Trajets des parcours commentés

Le parcours commenté ou la marche commentée (Kinney, 2017 ; Carpiano, 2009 ; Andrew, & Nick 2010) est une forme particulière d'entretien qualitatif qui consiste à « faire parler le terrain » (Lenel, 2014). À partir des années 2000, cette technique d'enquête a pris une place importante comme variante des méthodes qualitatives dans le champ des sciences sociales, en particulier dans les études sur les mobilités (Evans, et al. 2011, Desprès, et al. 2019, Kinney, 2017). Considéré comme « outil de recueil et d'analyse de données de mobilité » (Desprès et al. 2019) le parcours commenté sert à « explorer les dimensions physiques, mentales et sociales d'un lieu pour un individu à travers le temps » (Kinney, 2017 :02). En associant l'observation *in situ* et l'entretien semi-directif (Lenel, 2014 ; Jones et al. 2008) cette méthode permet d'étudier un phénomène social dans un contexte urbain local (quartier, ruelle, parc urbain, carrefour, etc.) en mettant l'accent sur la diversité des points de vue des participants (Jones et al. 2008) afin d'avoir accès aux connaissances sensibles des contextes sociaux et spatiaux locaux (Carpiano, 2009). En associant « la marche, la perception et la description » (Chelkoff, Thibaud, et al., 1997 :15) le parcours commenté est une expérience sensible au cours de laquelle l'observation et la description du terrain sont menées non pas par le chercheur, mais par le participant qui occupe une position principale dans le déroulement de l'enquête (Carpiano, 2009, Kinney, 2017). Contrairement à l'entretien traditionnel, le parcours commenté implique une approche « interactive et spontanée » entre le chercheur et le participant, « [réduisant] ainsi le rapport inégal du pouvoir » entre les deux (Kinney, 2017 :01 voir également Trelle & Van Hoven, 2010). Dans le cadre de cette thèse, le recours à la méthode des parcours commentés se justifie par sa capacité à aider les chercheurs à « comprendre et à traiter les facettes des contextes locaux pour lesquels les méthodes d'enquête standard sont insuffisantes ou incapables de mesurer » (Carpiano, 2009 :03).

2.2.1. Définition des trajets et protocole d'enquête

Le trajet et le scénario de l'enquête ont été discutés et définis avec chacun des participants. Compte tenu du caractère labyrinthique de la médina et de sa forte densité, et afin de faciliter la reconstitution des trajets sur des cartes exploitables, le choix a porté sur deux grandes artères piétonnes en évitant les ruelles tortueuses et les culs-de-sac. Le protocole d'enquête consiste à ce que chacun des participants décrive, soigneusement et de façon spontanée, ses observations, ses impressions et ses points de vue sur les éléments d'ambiance urbaine et sociale, les pratiques d'appropriation de l'espace et les liens de voisinage entre les étrangers et les habitants. Les conversations ont été intégralement enregistrées sur mon cellulaire. Je suis intervenu le moins possible, et mon rôle s'est limité à relancer la parole de manière à recentrer les participants sur des questions pertinentes pour mes objectifs de recherche.

2.2.2. Circonstances de la collecte des données

La zone géographique enquêtée couvre une variété d'espaces représentatifs des ambiances urbaines et des inégalités sociospatiales ainsi qu'une multitude d'indicateurs sur les pratiques de l'espace. Pour varier les cheminements des trajets, chaque parcours part de l'une des portes historiques, diamétralement opposées entre elles.¹⁶ Le premier parcours suit le circuit touristique (Place Riad Laarous - Dar El Bacha - Mosquée Ben Youssef) qui traverse le noyau historique en direction Est et se termine au niveau de la Place *El Moukef* (place des ouvriers occasionnels), à l'entrée du secteur est. À l'opposé du premier trajet, le deuxième parcours commence à la porte des tanneurs (Bab Debbagh) à l'Est et emprunte l'artère urbaine (Rue Tachenbacht) séparant le secteur est des quartiers centraux en direction de la place *Jemaa el Fna* via le circuit touristique (Place El Moukef - Place Ben Saleh) (Figure 6).

¹⁶ « Bab Moussoufa » pour le parcours (Ouest-Centre) et « Bab Debbagh » pour le parcours (Est-Centre-Sud).

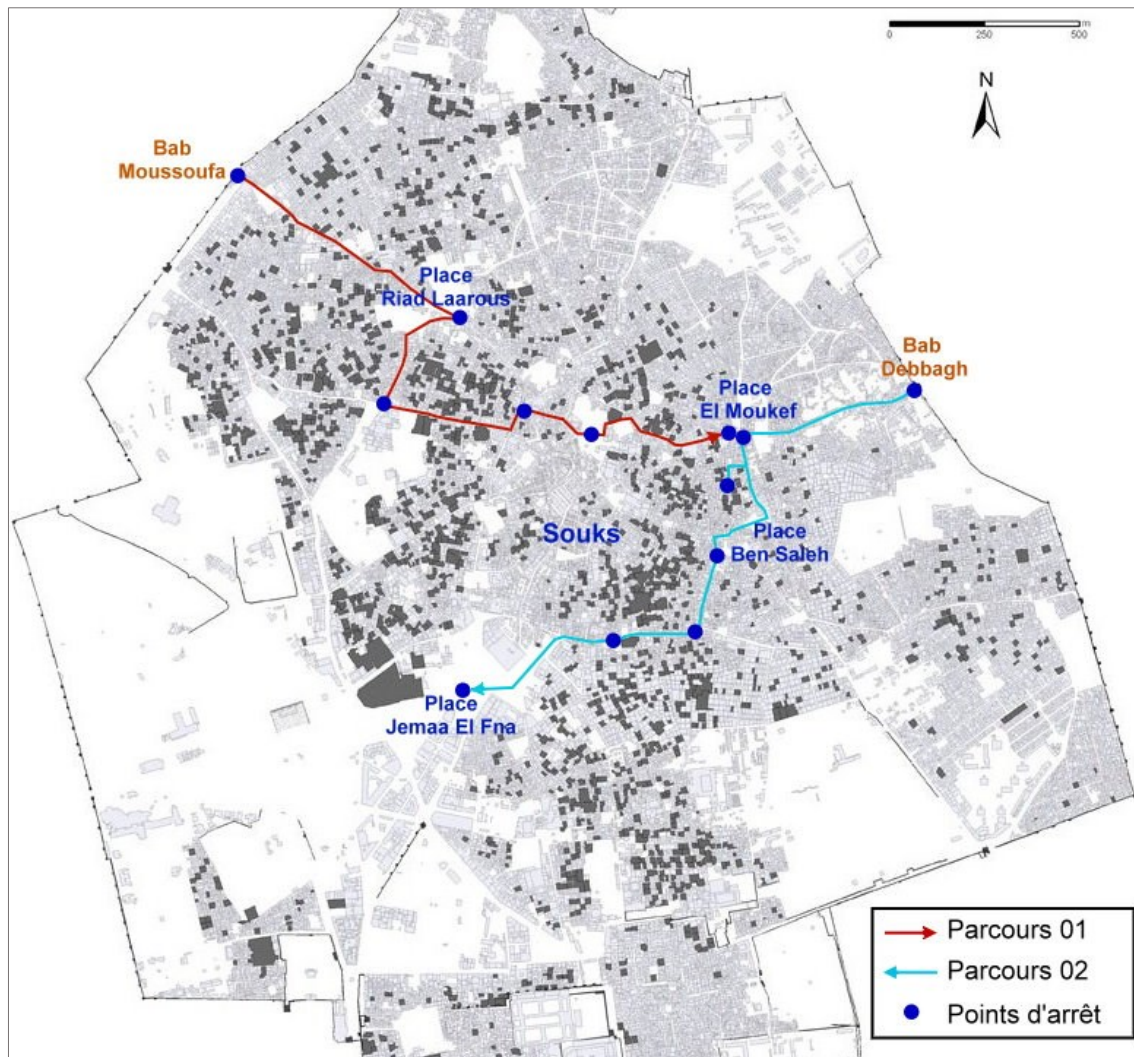


Figure 6: Trajets des parcours commentés superposés sur la carte des biens immobiliers en 2010
(Fonds cartographique, Esher et Petermann, 2013)

Pour varier les circonstances, les parcours commentés se sont déroulés dans des conditions spatio-temporelles différentes (la nuit et le jour, la fin de la semaine et le milieu de la semaine) en prenant en compte la disparité sociospatiale entre les quartiers centraux à forte concentration des biens immobiliers étranges et les quartiers populaires, peu ou pas du tout touchés par la gentrification. Afin de répondre à la « dimension intersubjective de l'expérience » qui diffère en fonction des propriétés des participants (Grosjean et Thibaud, 2008), j'ai pris en considération le lieu de résidence des deux participants, leur familiarité avec la médina ainsi que leur profil.

Tous les deux sont natifs et résidents de deux quartiers différents, l'un à forte concentration de touristes et des résidents étrangers, l'autre populaire traditionnel évité ou très peu investi par ces derniers. Engagés tous les deux dans le secteur touristique, ils connaissent parfaitement la médina et sont conscients des impacts de la vocation touristique de la médina sur la cohabitation entre les

résidents occidentaux et les habitants.¹⁷Après transcription et traduction des parcours commentés,¹⁸ l'ensemble des descriptions ont été reconstituées dans des récits de parcours de manière à restituer les versions respectives de la réalité des deux participants. Pour chaque parcours, j'ai extrait un maximum d'indicateurs spatiaux et sensibles dans le respect des paramètres contextuels sur les pratiques de l'espace, les inégalités sociospatiales, la gentrification touristique et les conflits de voisinage.

De la dynamique des expériences sensibles vécues lors des deux parcours commentés, deux espaces se distinguent : des quartiers historiques traversés par des circuits touristiques et des secteurs urbains populaires. Les observations recueillies traduisent pour les quartiers historiques des perceptions de la vie authentique de la médina ainsi que de son caractère exotique et bourgeois. Les artères urbaines piétonnes traversant ces quartiers sont des lieux d'étalage et d'exhibition, de même que des espaces de confrontation à l'autre rappelant un passé lointain où Marrakech était un célèbre carrefour du commerce caravanier. Véritables lieux d'ouverture, de diversité culturelle, ethnique et linguistique, les ambiances urbaines de ces quartiers banalisent la présence des touristes et des résidents étrangers. Des secteurs centraux aux quartiers populaires adjacents aux murailles (les quartiers des portes), les impressions des participants changent. On passe brusquement des espaces hautement touristifiés à des secteurs rappelant des scènes de la *ville indigène* à l'époque coloniale.

Le parcours longitudinal de la médina a été écarté car les sorties sur terrain avec mes étudiants dans le cadre de cours dispensé à l'Université de Marrakech ainsi que lors des travaux pratiques menés dans le cadre des focus groupe en collaboration avec la fondation « Dar Bellarj » se sont déroulés dans plusieurs quartiers au Nord et au Sud de la médina. Ces travaux de terrain menées souvent sous formes de marches commentées en groupe m'ont permis d'avoir une vision assez claire sur l'ensemble du territoire de la médina. Aussi mes deux premiers lieux de résidence au sein de la médina lors de mon premier terrain (septembre-décembre 2018) étaient situés au Nord-Ouest (quartier Bab Doukkala) et au sud (Quartier Riad Zitoune) de la médina. Il est aussi à noter que l'étendue de la zone géographique couverte par les deux parcours commentés avec des professionnels du tourisme et du patrimoine est assez représentative des ambiances urbaines de la médina, de la diversité des espaces résidentiels investis par les étrangers ainsi qu'une multitude d'indicateurs sur les pratiques de l'espace. Comme cela a déjà été mentionné, une grande partie des

¹⁷ Le premier participant est guide et promoteur touristique, titulaire d'un diplôme BTS en « Management touristique » et d'une Licence professionnelle en « Promotion du patrimoine territorial à valeur touristique » à l'Université Cadi Ayyad à Marrakech.

Le deuxième participant est un diplômé en animation socioculturelle, engagé dans un grand complexe touristique. Il est titulaire d'une licence en sociologie et d'une licence professionnelle en Management public et développement territorial. Au moment de l'enquête, il préparait son PFE (Projet de fin d'études) à l'Université Cadi Ayyad (UCA) de Marrakech sur le tourisme et le patrimoine à la médina.

¹⁸ Le premier entretien s'est déroulé entièrement en un mélange d'arabe littéraire et dialectale, le deuxième était plutôt en français mélangé à l'arabe dialectal.

entretiens avec les habitants étrangers et locaux se sont également déroulés sous forme de visites commentées des lieux de résidences y compris les ruelles et parfois les quartiers.

Les travaux de recherches réalisés dans les quartiers dans le cadre des focus groupes ont aussi adopté des techniques de collecte de données propres à la méthode des parcours commentés notamment l'utilisation des médiums audiovisuels dans la documentation de la recherche (interviews, sons d'ambiances, cartographies de ruelles et des quartiers). Souvent lors des visites sur le terrain, les balades avec mes étudiants, dont la majorité étaient des habitants de la médina, prenaient la forme de parcours commentés en groupe. Les marches avec les étudiants à travers leurs quartiers de résidence ont considérablement enrichi ma connaissance de terrain et des enjeux de conflits de voisinage en lien avec la gentrification. Les deux long parcours commentés, qui étaient l'aboutissement de ces sorties, ont ainsi été réalisés dans l'objectif de compléter et de valider des données déjà recueillies avec les étudiants et les participants aux groupes focus

2.3. Les entretiens semi-directifs auprès des habitants : varier les parcours migratoires et les expériences de voisinage pour saisir les enjeux de la cohabitation

Construits sur une « dynamique de co-construction du sens » entre l'enquêteur et les participants (Imbert, 2010), les entretiens qualitatifs permettent d'approfondir et de nuancer le sens des récits et des perceptions des participants en plus d'en saisir le contenu implicite (David, 2017). Par leur souplesse et leur caractère interactif, les entretiens semi-directifs fournissent, dans le cadre d'une approche qualitative, des données sensibles très riches permettant de saisir la complexité des phénomènes sociaux spécifiques (Berthier, 2016 ; Blanchet et al. 2013). À travers la triangulation des techniques d'entretien, l'idée est de recueillir des données de première main permettant d'analyser les représentations mentales et affectives des habitants sur le voisinage avec « l'autre » à travers le croisement des perceptions sur la cohabitation des rythmes de vie et des pratiques urbaines différentes (Kurzac-Souali, 2007, 2009).

2.3.1. Le recrutement des participants

Afin de constituer un échantillon aussi représentatif que possible des habitants et des résidents étrangers, les critères de sélection des participants ont été définis de façon à représenter le plus fidèlement possible les pratiques de voisinage et les représentations divergentes de la médina. Afin d'étudier ces pratiques et représentations sur une période assez importante, j'ai retenu **deux critères communs** pour les deux types d'habitants :

- Être résident de la médina, idéalement natif pour les locaux, et permanent ou de longue date pour les étrangers.

- Être voisin d'au moins une famille appartenant au groupe opposé.

Ainsi, les participants locaux ont été sélectionnés de façon à représenter les différents types de mitoyenneté avec les étrangers (résidence privée, maison d'hôtes, commerce, espace culturel). Mon échantillon est constitué de 09 voisins de riads à usage d'habitation, 12 voisins de maisons d'hôtes, 08 voisins de commerces (café-restaurant-terrasse, boutique, atelier de création) et 07 voisins d'espaces culturels (fondation, musée, lieu artistique) tenus par un étranger résident ou non. Par souci de représentativité de la population étrangère, **deux critères spécifiques** ont été retenus concernant la différence des nationalités et la diversité des types de propriétés immobilières (résidentielle, touristique, commerciale ou culturelle).

Le recrutement des habitants a commencé peu de temps après mon arrivée à Marrakech en septembre 2018, alors que j'étais accueilli au laboratoire ERMA à l'Université de Marrakech. Comme je l'ai déjà mentionné, je donnais un cours au département de géographie aux étudiants de la Licence professionnelle (PPTVT - Promoteur du patrimoine territorial à valeur touristique) dont nombreux étaient natifs et résidents de la médina. Grâce aux relations de confiance que j'ai établies avec eux pendant les cours et les sorties sur le terrain, il a été plus facile d'approcher leurs familles pour les besoins de ma recherche. C'est ainsi que j'ai pu mener mes trois premiers entretiens avec les familles des étudiants qui partageaient un mur mitoyen avec un résident étranger. Ces trois premières familles m'ont recommandé d'autres résidents répondant à mes critères de sélection. De fil en aiguille, j'ai pu mener une dizaine d'entretiens dans 6 quartiers différents. Afin d'élargir l'espace d'enquête et de diversifier les profils et les situations résidentielles des participants, j'ai fait jouer mes contacts avec des chercheurs et étudiants du laboratoire ERMA ainsi que d'anciens collègues qui travaillaient au service des monuments historiques. Par conséquent j'ai été présenté à plusieurs familles locales et étrangères de leurs connaissances. Je suis aussi passé par l'intermédiaire des deux participants aux parcours commentés qui m'ont orienté vers des résidents voisins de différentes propriétés étrangères dans leurs quartiers respectifs. Au bout de quatre mois (septembre-décembre 2018) j'ai pu interroger 17 familles locales sur un total de 36 dans 12 quartiers différents (Tableau 3 et figure 7) (Annexe 02).

Tableau 3 : Caractéristiques des participants locaux

N°	Sexe	Profil	Quartier	N° du quartier (Figure suivante)	Secteur
1	F	Étudiante au Master	Bab Doukkala	22	Ouest
2	M	Professeur à la retraite	Rmila	43	
3	M	Animateur culturel et artistique	Sidi Bouamer	23	
4	M	Commerçant	Arset Ben Chebli	20	
5	M	Architecte	Arset Ihiri	11	
6	M	Chef de chantier de restauration	Saht ben Youssef	51	Centre
7	M	Vendeur de poterie artisanale			
8	F	Directrice (fondation culturelle)	Zaouit Lahdar	36	
9	M	Employé d'un riad maison d'hôte	Derb Dabachi	57	
10	M	Paysagiste	Souk Semmarine	58	
11	F	Réceptionniste dans un hôtel de luxe	Mouassine	45	
12	F	Femme au foyer			
13	M	Professeur à la retraite, Écrivain			
14	M	Retraité (Monuments historiques)			
15	M	Artisan du bâtiment	Qaat ben nahid	48	
16	M	Artisan du bâtiment	Azbzet	47	
17	M	Fonctionnaire	Jamaa el Fna	86	
18	M	Employé d'une maison d'hôtes	Riad Zitoune Jdid	68	
19	M	Directeur du Musée	Riad Zitoune Lakdim	69	
20	M	Agent de voyage	Rahba Lakdima	59	
21	F	Gérante d'une maison d'hôtes			
22	M	Architecte			
23	M	Propriétaire d'un salon de coiffure			
24	M	Poète et acteur de télévision	Riad Laarous	24	
25	M	Bazariste			
26	F	Étudiante (Patrimoine/tourisme)	Laksour	61	
27	F	Employée d'une maison d'hôtes			
28	M	Architecte			
29	M	Conseiller juridique	Douar Gueraoua (El Bahia)	71	
30	M	Propriétaire d'un restaurant	Ben Saleh	56	
31	M	Commerçant	Kennaria	70	
32	M	Brocanteur	Fekharine (quartier des potiers)	32	Est
33	M	Animateur touristique	Kechich	107	
34	F	Étudiante au doctorat	Bab Debbagh (quartier des tanneurs)	54	
35	M	Guide touristique	Bab Aylan	77	
36	F	Étudiante en géographie	El Moukef	34	

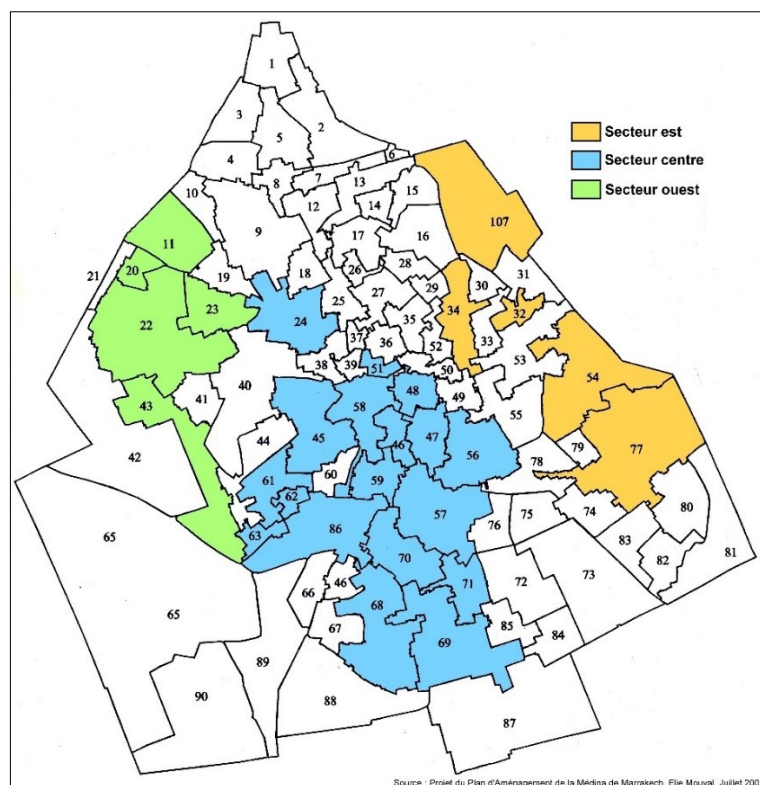


Figure 7: Emplacement par secteur de l'échantillon de quartiers étudiés.
Fonds cartographique (découpage des quartiers), Projet d'Aménagement de la médina de Marrakech (Mouyal, 2001).

La deuxième campagne d'entretiens s'est déroulée entre janvier 2019 et juin 2020 dans 11 autres quartiers en bénéficiant de l'aide de la Fondation Susanna Bidermann¹⁹, connue localement sous le nom de « *Dar Bellarj* » (Maison de la cigogne), qui a joué un rôle déterminant dans le recrutement des résidents étrangers. Peu après mon arrivée à Marrakech, à l'occasion d'une conférence sur le patrimoine culturel,²⁰ j'ai pu établir un premier contact avec les directeurs de plusieurs institutions culturelles dont deux femmes très connues sur la scène culturelle et artistique locale : la directrice de la fondation « *Dar Bellarj* » et la fondatrice du « *Riad Le18* » (Résidence d'artistes et espace d'exposition), deux anciens riads rénovés et transformés en espaces culturels. Lieux de rencontres et d'échanges culturels privilégiés fréquentés par nombreux résidents et touristes étrangers, il a été relativement facile de trouver des résidents étrangers avec des parcours pertinents qui pratiquaient ces lieux que je fréquentais moi-même très régulièrement. J'ai tout particulièrement bénéficié de

¹⁹ Fondée en 1998 par un couple d'architectes suisses au cœur la médina de Marrakech « le but de la fondation est de promouvoir la compréhension de la culture marocaine, en particulier dans les domaines de l'architecture avec un accent particulier sur la médina (vieille ville) de Marrakech, la philosophie, la littérature, la calligraphie, les beaux-arts, la photographie, le cinéma ainsi que la musique et les instruments. La Fondation met notamment à disposition des locaux appropriés pour des expositions et des concerts, organise des visites guidées, des colloques et d'autres manifestations et publie des catalogues et d'autres ouvrages » <https://www.fondation-fsb.org/fr/fondation.html>

²⁰ Cette conférence a eu lieu le 28 septembre 2018 à la fondation *Atijarwafa bank* sous le thème : « **Marrakech : quels nouveaux défis pour le patrimoine culturel et artistique ?** » Ont été invités à cette conférence : Un expert de l'UNESCO, le directeur régional de la Culture à Marrakech, le directeur des « *Musée berbère* » et « *Yves Saint Laurent* » et de la Fondation « *Jardin Majorelle* », la directrice de la fondation « *Farid Belkhabia* », la directrice de la fondation suisse « *Susanna Biedermann* » connue locale sous le nom de « *Dar Bellarj* » (Maison de la cigogne) et la fondatrice de l'espace culturel « *Riad Le 18* » à la médina de Marrakech.

l'aide de la directrice de la fondation « *Dar Bellarj* », qui m'a orienté vers de nombreux résidents étrangers de différentes nationalités, capables d'apporter des témoignages utiles à ma recherche, et des familles locales fidèles à la fondation. J'ai profité aussi de son réseau professionnel pour élargir mon réseau de personnes engagées ou visiteurs réguliers des autres lieux culturels tenus par des étrangers. Ainsi j'ai été mis en contact avec le directeur de l'école supérieure des arts visuels, la présidente de la fondation « *Dar Al Mostaqbal* », le directeur du « *Jardin Secret* » et de « *la Maison Arabe* », la directrice de la « *Maison Denise Masson* », un collectionneur d'œuvres anciennes, ainsi que deux Marocains fondateurs de deux célèbres lieux culturels de la médina : le « *Musée de la femme* » et la fondation culturelle (et restaurant) « *Dar Cherifa* », très fréquentés par la communauté étrangère. Toutes ces personnes sont propriétaires d'un riad dans différents quartiers prestigieux au cœur de la médina. Je profitais de ma présence régulière aux événements culturels et artistiques de ces différents lieux pour discuter des objectifs de ma recherche et nouer des relations en vue de conduire des entretiens potentiels.

Je tenais, à la fin de chaque entretien avec un participant étranger, à ce qu'il me recommande une autre personne étrangère de son entourage ou de son réseau professionnel. À la suite d'un entretien avec une Française gérante d'une maison d'hôtes très prisée dans le quartier Ben Saleh, elle m'a par exemple recommandé deux personnes intéressantes, dont un grand antiquaire italien et une styliste-designer française qui tenait une boutique dans le quartier *Semmarine* (souks de Marrakech) et deux maisons d'hôtes dans deux autres quartiers. Au bout de quelques entretiens, cette tactique a déclenché un effet de boule de neige qui m'a amenée à faire le tour d'une variété de propriétés étrangères dans plusieurs quartiers et de retracer des trajectoires multiples. Au total, j'ai pu interroger 26 étrangers de 11 nationalités répartis sur 18 quartiers, dont 06 touristes clients de maisons d'hôtes de 04 nationalités dans 06 quartiers (Tableau 4).

Tableau 4: Caractéristiques des participants étrangers et leurs modes d'appropriation des riads.

Résidents étrangers propriétaires des biens immobiliers

N°	Nationalité	Sexe	Quartier	Profil	Type d'appropriation
1	Française	M	Mouassine	Designer/Styliste	Habitation
2	Italienne	M	Mouassine	Antiquaire	Bazar
3	Française	F	Riad Laarous	Designer/créatrice	Riad-Maison d'hôtes Boutique
4	Française	F	Qasbah	Ingénieur en aéronautique retraîtée	Habitation Riad-Maison d'hôtes
5	Française	F	Qaat ben Nahid	Retraîtée Styliste et designer	Habitation Riad-Maison d'hôtes Boutique
6	Hollandaise	F	Laksour	Directeur de fondation	Riad-Maison d'hôtes
7	Française	M	Koutoubia	Rénovateur	Habitation
8	Suisse-Italienne	M	Riad Laarous	Entrepreneur	Musée Café-restaurant terrasse
9	Française	F	Bab Aghmat	Écrivaine	Habitation Riad-Maison d'hôtes
10	Française	F	Jamaa el Fna	Chercheuse en art	Habitation
12	Française	M	Bab Doukkala	Chef de projet culturel	Fondation culturelle
13	Française	F	Zaouit Lahdar	Entrepreneur	Habitation Riad-Maison d'hôtes
14	Française	M	Mouassine	Directeur d'école des arts	Habitation
15	Canadienne	F	Riad Zitoune	Styliste/Designer	Habitation Atelier de création
16	Japonaise	F	Riad Laarous	Designer	Boutique
17	Allemande	M	Riad Zitoune	Entrepreneur	Maison d'hôtes
18	Italienne	F	Riad Laarous	Chef de projet culturel	Résidence d'artistes
19	Espagnole	M	Laksour	Collectionneur	Bazar
20	Italienne	M	Sidi Abdelaziz	Architecte	Habitation

Types appropriation des riads

Types d'appropriation			Nombre
	Habitation privée	Riad – Résidence principale ou secondaire	10
	Établissement touristique	Riad – Maison d'hôtes	07
	Commerce	Boutique, café-restaurant, bazar	06
	Équipement culturel	Riad – Fondation culturelle, résidence d'artistes, musée	04
	Appropriation mixte	Résidence privée (+ un autre type d'appropriation)	07

Touristes-clients des maisons d'hôtes

N°	Nationalité	Sexe	Quartier	Profil
21	Américain	M	Jamaa el Fna	Journalist, culture writer
22	Belge	M	Zaouit Lahdar	Chef de projet culturel
23	Anglaise	M	Riad Laarous	Project manager
24	Française	M	Dar El Bacha	Agent de voyage
25	Française	M	Sidi Abdelaziz	Médecin
26	Française	F	Riad Laarous	Réceptionniste

Compte tenu de la diversité de la population étrangère, il était difficile d'interroger tous les profils linguistiques présents à Marrakech. La majorité des entretiens (21 entretiens) ont été réalisés en français, 03 entretiens en anglais, un seul entretien avec une Japonaise par l'intermédiaire de son conjoint marocain, et un autre entretien avec un Allemand avec l'aide de l'un de ses employés marocains. Tous les autres participants non francophones (espagnols, italiens, hollandais) parlaient assez bien le français. Pour conserver l'anonymat des participants, ils seront cités, dans la partie

analyse de cette thèse, soit par leur lieu de résidence, soit par leur nationalité ou encore par leur profil professionnel.

2.3.2. *Retranscription et codage*

Ma démarche est une combinaison entre le travail direct sur les entretiens audios et une lecture fine des retranscriptions textuelles (Bedoin et Scelles, 2015). Privilégié par certains chercheurs, le travail sur les enregistrements sonores « permet un accès plus direct à l'émotion et une plongée plus intime dans l'histoire de vie » (Kaufmann, 1996). Dans un premier lieu, j'ai procédé à l'écoute attentive en boucle des entretiens audios afin d'approfondir et de nuancer le sens des récits des répondants. J'ai par la suite procédé à la retranscription des entretiens avec un travail de traduction supplémentaire pour les entretiens réalisés en arabe dialectale avec les habitants locaux. Par la suite, les deux corpus ont fait objet d'une lecture croisée et annotée afin d'en améliorer la qualité et l'homogénéité. Si les entretiens menés avec les résidents étrangers ont été retranscrits à l'aide d'un logiciel, les entretiens avec les habitants locaux (y compris les parcours commentés et les groupes focus) ont été restitués manuellement après un travail intensif d'adaptation linguistique en raison de la non-disponibilité de logiciels de traduction/retranscription de l'arabe dialectale. Ce travail de contextualisation est indispensable à la compréhension du sens des récits traduits (Wei, 1999) et surtout au « transfert des facteurs culturels » qu'ils véhiculent (Dinh Hong Van, 2010). Lors des entretiens, je prenais des notes sur une grille thématique, établie en amont aux enquêtes sur la base des objectifs principaux de la recherche, ce qui m'a facilité le processus de codage des données par la suite.

Le logiciel d'analyse de contenu *Tropes* m'a été d'un grand apport dans le codage et la thématisation des entretiens. J'ai choisi ce logiciel pour sa capacité de traiter un large corpus de données variées de façon secondaire (Brugidou & Le Roux, 2005). En amont du traitement automatisé, le chercheur doit en effet effectuer une « codification initiale », consistant à identifier et délimiter les thèmes principaux de son corpus textuel (Paillé et Mucchielli, 2012). L'utilisation de *Tropes* requiert une thématisation manuelle des données sur la base d'une grille thématique préétablie en fonction des concepts retenus par le chercheur (Wanlin, 2007; Poudat et Landragin, 2017). Avec ce logiciel, le codage préalable des textes facilite, au moment de l'analyse, la mise au point d'une stratégie de recherche personnalisée (Molette, 2009). L'originalité réside ici dans le fait que *Tropes* permet d'éviter des ambiguïtés et des contresens à caractère culturel liés aux « confusions conceptuelles ou la négligence de certaines tournures de type métaphoriques » (Piolat & Gombert, 2008; Bannour, 2009). Par ailleurs, *Tropes* donne une grande flexibilité dans le codage, la classification/reclassification des thématiques et leur contextualisation (Fallery, & Rodhain 2007). De ce fait, le chercheur peut facilement concevoir son propre champ sémantique en fonction du

contexte socioculturel de la recherche ainsi que des choix théoriques et méthodologiques (Molette et Landré, 2018, Bannour, 2009).

La retranscription a été faite de façon intégrale par participant, et la thématization a été réalisée en adoptant un système de « codage fermé », qui consiste à dégager des thèmes significatifs selon une grille préétablie en adéquation avec le cadre conceptuel de la thèse (Morange et Schmoll, 2016). Le corpus de données se décline ainsi en plusieurs finalités d'analyse correspondant aux thèmes principaux documentés en plusieurs codes de couleurs différents auxquels j'ai attribué des sous-thèmes (Paillé et Mucchielli, 2012). Cette étape m'a beaucoup facilité la maîtrise des transcriptions verbatim, notamment par le croisement des récits respectifs des étrangers et des locaux pour chaque finalité d'analyse. J'ai pu concevoir ainsi une grille d'analyse systématique autour des thèmes clés en lien avec ma question de recherche. Après identification et synthèse des finalités d'analyse pertinentes, elles ont été fusionnées pour pouvoir construire un modèle conceptuel d'analyse autour de trois concepts principaux : « gentrification touristique » ; « appropriation de l'espace » et « conflits de voisinage » déclinés en plusieurs sous-thèmes en lien avec les caractéristiques locales de la gentrification urbaine à Marrakech. Le travail direct sur les enregistrements sonores et la lecture croisée et annotée des retranscriptions m'ont permis d'entamer la « codification initiale » selon l'expression de Paillé et Mucchielli (2012) en parallèle à la collecte des données. En explorant une variété de quartiers et de parcours des résidents étrangers, l'idée est de dégager à partir du corpus textuel des expériences typiques de voisinage.

Compte tenu de ma familiarité avec la question des conflits de voisinage dans les médinas et vu mon expérience passée à la ville historique de Meknès, la stratégie de réalisation des entretiens consistait à poser des questions ouvertes sur le ressenti des participants par rapport aux représentations et aux pratiques de voisinage. J'écoutais attentivement mes interlocuteurs « en évitant d'apporter des éléments de réponse » (Imbert, 2010). Le guide d'entretien a été constitué à partir de mon passé professionnel enrichi par des éléments contextuels spécifiques à Marrakech, issus de l'observation participante et des parcours commentés. Une grille spécifique a été attribuée à chacun des deux groupes d'habitants tout en gardant les mêmes finalités d'analyse (parcours migratoire, représentation, appropriation, gentrification, inégalité, conflit). Je variaais les questions selon que le lieu d'enquête est un quartier à forte concentration des résidents étrangers ou non, et selon que la proximité résidentielle implique une mosquée, une maison d'hôtes, une résidence privée, un commerce, un café-restaurant ou un lieu culturel. Chaque grille d'entretien inclut des critères en rapport avec les conditions résidentielles respectives des deux types d'habitants, l'intensité des interactions sociales et la présence ou non de nuisances ou de troubles réels ou potentiels de voisinage.

2.3.3. Des enquêtes à domicile : observer les liens de voisinage en situation réelle

La majorité des entretiens avec les habitants se sont déroulés à domicile. Au moment de négocier les formalités de participation, à la lumière du formulaire de consentement verbal, j'expliquais aux répondants potentiels mes objectifs de recherche en insistant sur l'importance, dans la mesure de possible, de mener l'entretien sur leurs lieux de résidence. L'idée de conduire des enquêtes à domicile est de pouvoir comprendre les ressentis et les affects des habitants dans leur atmosphère intime. Mon expérience professionnelle m'a appris que les récits des habitants sur les problèmes de voisinage dans des situations réelles laissent apercevoir des éléments invisibles à l'enquêteur si les entretiens sont menés dans un lieu neutre.

Dans le cadre des enquêtes qualitatives, des recherches soulignent en effet l'importance de capter les affects des informateurs à défaut de quoi l'enquêteur néglige des outils clés d'interprétation et de « mise en sens » des situations étudiées (Bernard, 2017). L'entretien à domicile permet aussi de « collecter un matériel particulièrement dense, mais aussi de découvrir leur [les habitants] environnement et leur lieu de vie » (Imbert, 2010). Par ailleurs, en permettant d'observer les interactions sociales à l'échelle micro-spatiale, cette démarche a le précieux avantage d'aborder plus facilement « des questions sensibles [...] comme les relations parfois compliquées avec les voisin·e·s » (Reiser, 2020 :93). Dans le contexte particulier des médinas, la densité urbaine, la promiscuité, l'emboîtement des maisons, l'exploitation et la disposition des terrasses de même que l'ambiance générale - surtout nocturne - des quartiers sont autant de facteurs qui génèrent des tensions entre voisins. Seuls des entretiens *in situ* permettent de rendre compte de façon concrète des incidences des usages de l'espace sur les relations de voisinage. À l'exception de 07 participants interrogés dans des lieux publics (cafés) ou sur leur lieu de travail (institution culturelle, boutique), tous les répondants ont accepté de me recevoir chez eux. La majorité des entretiens se sont déroulés sous forme de *visites commentées* autour et à l'intérieur de la maison.

Les enquêtes se sont le plus souvent terminées sur la terrasse de la maison, où les informations deviennent plus riches et plus pertinentes en particulier en cas de conflit (en cours, éteint ou potentiel) avec un riverain. Je me suis servi de mon expérience professionnelle concernant l'inspection des bâtiments historiques, principalement les lieux d'habitation, le constat d'infractions de l'urbanisme et des plaintes de voisinage, pour faire s'exprimer les participants sur des éléments déclencheurs de conflits (emboîtement, dégâts causés à la suite des travaux de rénovation, dépassement de la hauteur réglementaire, violation de l'intimité, existence de nuisances, ambiance du quartier, etc.). Chaque entretien ressemble à une fiche d'inventaire systématique des facteurs réels et potentiels de conflit. Pris dans son ensemble, le corpus textuel des entretiens, objet des chapitres d'analyse de cette thèse, permet d'établir une typologie des conflits de voisinage et une

description fine des interactions sociales entre les habitants de longue date et les touristes-résidents étrangers.

2.4. Le groupe focus : des entretiens de groupes intergénérationnels pour étudier les enjeux du voisinage sur le long terme

Intéressée par ma recherche, la fondation Susana Biedermann m'a offert un grand soutien dans le processus de la collecte des données. J'y ai été régulièrement invité à participer à la planification des ateliers et activités culturelles et artistiques qu'elle offre aux habitants. Cela a abouti à la programmation d'un groupe focus sous forme d'atelier cartographique sur les liens de voisinage avec un groupe d'habitants. Pour sa capacité à « révéler des points de convergence et de divergence » et son « effet synergétique » (Touré, 2010), l'entretien de groupe permet plus que toute autre technique d'enquête (Cameron, 2000) d'explorer des situations *sensibles* vécues par un groupe restreint de participants (Touré, 2010). Dans mon cas, cette technique s'est révélée intéressante pour explorer les représentations du phénomène de la *riyadisation* chez les habitants et ses conséquences sur les rapports de voisinage.

2.4.1. Mise en contexte de l'atelier

L'atelier « *Jimar* » (mot arabe signifiant voisinage) s'est déroulé sur une période de deux mois (novembre-décembre 2020) (Sadki, 2020)²¹. Inspiré par mes objectifs de recherche, l'idée est de créer un espace de débat autour des nouveaux usages de l'espace depuis l'émergence de phénomène de l'achat/reconversion des riads par les étrangers à la fin des années 1990. À partir d'une documentation fine de plusieurs cas de reconversion de maisons anciennes dans les lieux de résidence des participants, émerge le thème central de *conflit de voisinage* en vue de le saisir dans ses dimensions réelles et conceptuelles, en plus de tenter de prévoir son évolution dans le temps.

2.4.2. Les participants

Les groupes de participants de l'atelier sont composés d'une quinzaine de personnes de deux générations différentes : des « *Mamans douées* », collectif de femmes engagées dans les activités culturelles de la fondation, et des jeunes engagés dans des ateliers artistiques (Figure 8).

²¹ Voir un compte rendu détaillé de l'atelier sur le blog du laboratoire (TRAMES) dirigé par ma directrice de recherche <https://www.trames.hypotheses.org/3486>

Figure 8: Séance de mise en contexte des groupes focus sur les liens de voisinage.



Crédit photo : Aba SADKI

L'idée derrière le choix de deux générations différentes est de pouvoir croiser les points de vue des jeunes et des personnes plus ou moins âgées sur la question du voisinage avec les Occidentaux. Les deux groupes ont travaillé ensemble sur les rapports de voisinage qu'ils ont approchés par le biais d'une approche artistique participative fidèle à l'esprit des ateliers de la fondation. Répartis par groupes de quatre à cinq personnes, ils ont réalisé des recherches sur quatre volets différents :

- *La mitoyenneté architecturale* (densité et emboîtement des habitations)
- *L'ambiance sensorielle* (les sons, les odeurs, les couleurs, les vues)
- *Le paysage urbain* (mutations et reconversions de l'espace au fil du temps)
- *Le patrimoine immatériel* (traditions locales et pratiques culturelles entre hier et aujourd'hui)

2.4.3. Objectif de l'atelier

L'objectif principal de l'atelier est de restituer, à partir d'une fine analyse des situations réelles de mitoyenneté des habitants avec des propriétés étrangères, comment ont évolué les relations de voisinage au cours des trois dernières décennies à l'épreuve de « l'emboîtement des habitations », des « rapports de proximité vécus et perçus » au quotidien, des « nouveaux usages de l'espace » et des « mutations des traditions et des pratiques » sociales et culturelles locales. L'idée est d'évaluer les perceptions des habitants sur les migrations touristiques et leurs conséquences sur les rapports de voisinage au fil des années, et ce à travers le rapprochement des représentations de deux générations sur la présence des résidents occidentaux dans la médina. J'ai profité de la parenthèse de Covid-19 comme un temps-laboratoire, où la réflexion sur les liens de voisinage dans la médina peut être menée du fait de l'absence de la plupart des résidents occidentaux.

2.4.4. Approche méthodologique

L'atelier associe différentes méthodes relevant notamment de l'anthropologie sensorielle (ce qui est perçu, senti, vu, entendu et vécu) (Dassié et al., 2020 ; Le Breton, 2007) à travers l'identification de

marqueurs socio-spatiaux de la gentrification touristique, en utilisant des médiums audios, audiovisuels et cartographiques.

Sur un total de 07 séances, l'atelier s'est déroulé selon les étapes suivantes :

- **02 séances théoriques** introduisant les objectifs, la méthodologie et les thèmes de *workshop*, avec des moments de *brainstorming* et de partage d'idées et de ressentis des participants.
- **03 séances de recherche pratique** sur le terrain pour la collecte des données, la réflexion et la production des premiers résultats.
- **02 séances de production** au cours desquelles les travaux des groupes ont été présentés et discutés, et leurs résultats organisés, puis finalisés (Figure 9).

Figure 9: Restitution des résultats des travaux de groupes avec des cartes mentales.

Crédit photo : Aba SADKI



Du fait des médiums utilisés pour documenter la recherche, les participants ont travaillé avec des cartes mentales et ont présenté des courts vidéos filmées à l'aide de leurs smartphones, des pièces sonores (Interviews, sons d'ambiances) et des cartographies de *derbs* (ruelles) et *houma* (quartiers). Ils ont aussi collecté des photographies et photos aériennes anciennes qui mettent en évidence les transformations des paysages urbains au niveau des terrasses en particulier.

2.5. Les plaintes de voisinage : étudier les conflits à une échelle micro-locale

Conscient de la pertinence des plaintes écrites pour les objectifs de ma recherche, j'ai recueilli auprès de service de l'urbanisme de la médina une quantité importante de plaintes de voisinage. Mon statut professionnel au sein de service des monuments historiques m'autorise d'assister aux travaux de la commission chargée de l'examen des demandes de permis de construire et de suivi des plaintes de voisinage siéger au sein de service de l'urbanisme. Entre 2019 et 2021, j'ai ainsi participé à de nombreux constats de plaintes impliquant les résidents étrangers où j'ai contribué à la rédaction des procès-verbaux adressés par l'administration aux plaignants. Mes affinités professionnelles et personnelles avec le chef de service de l'urbanisme et ses collaborateurs dans les différents arrondissements urbains de la médina m'ont facilité l'accès aux archives des plaintes. Sachant que

ce service centralise les plaintes émanant de tous les quartiers de la médina, j'ai fréquenté régulièrement ce service au cours de l'année 2020 pendant plusieurs semaines afin de recueillir un échantillon le plus représentatif possible de plaintes pour les besoins de ma thèse. Au terme de ce séjour, j'ai pu constituer un corpus de 745 plaintes provenant des six districts urbains de la médina.

2.5.1. Caractéristiques du corpus

Seules les archives des plaintes correspondant aux cinq dernières années (2015-2020) coïncidant avec le boom des maisons d'hôtes étaient accessibles. Une partie des anciennes plaintes était détruite, d'autres étaient conservées dans un ancien local dans des conditions ne permettant pas leur exploitation. Pour une meilleure lisibilité du corpus, initialement classé par année et par district, j'ai intégré trois nouveaux critères de classement : **l'objet de plainte** afin de dresser une typologie adaptée aux thématiques des conflits identifiés dans les entretiens, le **lieu de résidence de plaignant** (district urbain) afin d'articuler les plaintes avec la cartographie des biens immobiliers étrangers et de pouvoir évaluer l'intensité des conflits selon le degré de présence des étrangers, et **l'identité du plaignant** (habitant ou résident étranger) pour caractériser les plaintes selon les catégories des habitants. Le recours aux plaintes comme outil d'analyse des conflits de voisinage à une échelle micro-locale, a pour objectif de compléter le matériel empirique recueilli par les techniques d'enquêtes conventionnelles décrites précédemment et de donner ainsi une dimension plus fine et plus profonde aux données verbales et cartographiques. Il est important de souligner que cette source de données n'a jamais été utilisée dans la littérature sur la gentrification urbaine et la cohabitation à Marrakech et les médinas marocaines de manière générale. Si l'analyse de discours permet de saisir les expériences sensibles des habitants par rapport aux relations de voisinage, l'analyse des plaintes formulés par écrit par les habitants à travers des canaux institutionnels officiels permet de retracer et de saisir les conflits de façon objective et concrète. Sur le plan méthodologique, l'analyse des plaintes permet ainsi de compenser la subjectivité des informateurs sous-jacente au discours verbal. Par son originalité dans la façon d'aborder les conflits touristes-habitants en contexte de gentrification touristique, l'analyse des plaintes permet de mener une archéologie de la conflictualité à travers des données quantitatives fiables et authentiques. Tel que mentionné en haut, mes choix méthodologiques ont été influencé par la décision de CERAH d'abandonner les entretiens avec les acteurs institutionnels de peur de manquer aux exigences éthiques à cause de ma posture professionnelle sur le terrain. Les entretiens individuels avec les professionnels ont été ainsi écartés et mes objectifs de recherches se sont focalisés sur les interactions entre les habitants. Cependant, le rôle des acteurs dans le processus de la gentrification n'est pas totalement écarté. Ma posture professionnelle tout au long de mon étude de terrain, m'a

permet à étrangers une longue observation interne, de documenter minutieusement de l'intérieur, notamment lors de l'élaboration du plan de gestion de la médina pour l'UNESCO, la vision du système institutionnel à différentes échelles (National, local, UNESCO) sur le phénomène de l'achat/reconversion des riads par les étrangers. Pour avoir côtoyé pendant environ trois ans passés sur le terrain (2019-2021) les acteurs clés impliqués dans le processus de la gentrification (tourisme, urbanisme, habitat, patrimoine) cela m'ont permis de saisir la vision des acteurs sur le phénomène. Mon implication active dans le milieu institutionnel a joué en faveur des mes objectifs de recherche comme moyen d'accès aux données sans avoir besoin de les extraire par des techniques d'entretiens directs.

L'observation interne a été privilégiée car les acteurs étaient au courant de ma posture professionnelle. Les affinités personnelles et professionnelles avec ces acteurs ne permettaient pas de garder une certaine objectivité comme avec les habitants qui me connaissaient plutôt comme chercheur dans une université étrangère. Les entretiens avec les acteurs institutionnels perdraient leur pertinence à mes yeux. Raison d'ailleurs pour laquelle le CERAH m'a recommandé d'écartier cette technique à cause de la difficulté de garder une certaine objectivité requise au regard à ma posture professionnelle, étant moi-même un élément de système d'acteurs au sein de ville.

Afin de mieux comprendre le rôle des acteurs publics dans la dynamique de la gentrification touristique, se sont ajoutés une revue minutieuse de documents officiels pertinents ainsi que les comptes rendus de réunions avec des professionnels du tourisme et du patrimoine.

L'observation de l'intérieur des modes d'actions des acteurs m'a permis d'appréhender la médina plus qu'un support géographique pour ma recherche à travers des liens forts que j'ai développés au sein du système institutionnel chargé de la gestion des questions de l'habitat, de l'urbanisme, du patrimoine et du tourisme. Mon implication en tant qu'acteur dans des programmes destinés à la mise en valeur patrimoniale et touristique de la médina m'a ainsi permis de dresser une cartographie précise et originale de la gentrification touristique et ses conséquences sur les recompositions sociourbaines récentes.

Conclusion

Ce chapitre a décrit l'étude de terrain qui combine un éventail de techniques d'enquêtes qualitatives mobilisées afin de saisir la complexité de l'objet que constitue le processus de la gentrification touristique, ses modes d'implantation et ses conséquences sur les liens de voisinage dans la médina. Critiques et participatives, les procédures méthodiques du terrain reposent sur un travail réflexif constant dont l'objectif de garantir la scientificité de la démarche et de son produit (Messu, 2016). La longue durée passée sur le terrain en double posture de chercheur-acteur m'ont permis de sonder

en profondeur les rapports des habitants et des étrangers à l'espace et de brosser un portrait précis de la situation des interactions entre les unes et les autres. Ma posture professionnelle sur le terrain a été d'un grand apport pour la réalisation de l'étude de terrain. En plus des marches commentées à travers une multitude d'espaces représentatifs de la configuration sociospatiale de la médina, des entrevues individuelles auprès des habitants occidentaux et autochtones, les entretiens intergénérationnels (groupes focus) sur l'évolution et les transformations sociales constituent le noyau dur de cette thèse. La combinaison de ces techniques est le moyen de recueillir les expériences sensibles des habitants et leurs perceptions, et de comprendre leurs pratiques urbaines respectives et leurs logiques d'appropriation. Enfin, les plaintes de voisinage recueillies auprès de service de l'urbanisme dans l'ensemble des secteurs urbains de la médina constituent une démarche originale sur l'étude de la conflictualité urbaine en contexte de la gentrification touristique. Le contentieux juridique entre les étrangers et les autochtones sur des problèmes de voisinage à l'échelle des domiciles permet de dévoiler les expériences perçues et vécues des deux types d'habitants dans les lieux de cohabitation et offrent un éclairage nouveau à l'étude de la gentrification touristique. La variation des techniques de recueil des données et le croisement des approches d'analyse m'ont permis de constituer un corpus de données riche et varié.

Le chapitre suivant se penche sur la contextualisation de la recherche. Plus qu'une description du support géographique de la thèse, le prochain chapitre vise à enrichir la cadre théorique de la recherche en précisant ses contours spatio-temporels. Ainsi, il présente la médina de Marrakech, choisie comme étude de cas, et brosse un portrait de ces spécificités historiques, sociales, culturelles et des éléments pertinents de morphologie urbaine permettant de produire des résultats contextualisés en vue de développer une connaissance exploitable dans l'études des contexte géographiques similaires notamment les villes patrimoniales du monde arabe touchées par les mobilités Nord-Sud.

Chapitre III

Contexte de la recherche

Ce troisième chapitre porte sur le contexte de la recherche. Je commencerai par un profil succinct de la ville arabo-musulmane (la *médina*) de façon à mettre en évidence ses particularités morphologiques et sociales ainsi que les spécificités marquantes du mode d'habitat traditionnel. Afin de placer les transformations urbaines récentes dans le contexte des mobilités touristiques Nord-Sud, je dresserai une chronologie de l'évolution de la médina de Marrakech en trois temporalités déterminantes (précoloniale, coloniale et post-coloniale). L'accent sera mis sur la période à partir de la fin des années 1990 au sein de la dernière temporalité caractérisée par l'arrivée des étrangers séduits par l'achat des riads et des maisons traditionnelles. Après avoir décrit le contexte de la recherche, je mets en évidence l'évolution et les caractéristiques de la gentrification touristique à Marrakech et des ancrages spatiaux des étrangers.

1. La médina : structure urbaine et organisation sociale

Le mot *médina* est dérivé de « *Al-Madina* » (Médine), deuxième ville de l'Islam après La Mecque, fondée par le prophète au VII^{ème} siècle notre ère (Djait, 1986 ; Le Tourneau, 1957). Pour ses origines religieuses, Pizzorni considère la médina comme « l'espace du sacré » (2009 :06). Selon le Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO, la médina est « l'unité sociale de référence » dans le monde arabo-musulman (UNESCO, 1995 dans Buriez, 2004). L'homonyme « *médina* » est couramment traduit par « ville arabo-musulmane, islamique ou orientale » (Lanchet, 2003 :161 voir également Wirth, 1982 ; Raymond, 1998 ; Hakim, 1986 ; Hourani & Stern, 1970). Aujourd'hui ce terme est utilisé dans les pays maghrébins surtout au Maroc pour désigner la ville ancienne par opposition à la ville nouvelle héritée de la colonisation. Fondées dans des périodes d'insécurité, de révoltes et de guerres tribales (Weisgerber, 1947), les médinas font partie d'une architecture défensive entourée de murailles épaisses ponctuées de tours de garde et de portes monumentales cernant un espace intramuros dense et complexe (Djait, 1986 ; Le Tourneau, 1957). Il existe différentes descriptions de la morphologie urbaine de la médina. Berardi estime que sa structure urbaine est « constituée d'une mosaïque d'habitations denses conçues comme une enceinte érigée autour d'une cour ». [*made up of a dense mosaic of dwellings which are conceived as an enclosure erected around a courtyard*] (Berardi, 2008 :278). Pour Escher & Wirth, l'irrégularité de la médina s'explique « non seulement par la croissance démographique, mais aussi par le contrôle moins restrictif des activités de construction » [*not only by population growth, but also by the less restrictive control of building activities*] (Escher & Wirth, 1992 : 30 in

Escher & Karner, 2018 :36). Garnier, quant à lui, parle d'un « mode de croissance par agglutination » (2011 :592) pour qualifier la médina, qui malgré son désordre apparent, répond selon Wilbaux à un « ordre caché » attribué à un « polycentrisme qui impose son ordre à toutes les constructions à partir du centre de chaque habitation » (Wilbaux, 2001 :28). Dans ce sens, Berardi évoque également un « ordre oublié et inattendu » [*forgotten, unexpected order*] (2008 : 282) et le peintre allemand Hans Werner Geerdts (1975 : 35) qualifie la complexité de la médina de Marrakech de « chaos organisé » (in Escher & Petermann, 2013 :05). En effet, la médina est caractérisée par la centralité de la grande mosquée, la séparation des quartiers résidentiels et des espaces commerciaux, la hiérarchie sociale (familles nobles/familles pauvres), la ségrégation religieuse et ethnique des habitants (quartiers musulmans, quartier juif) et la répartition spatiale des activités en fonction des nuisances qu'elles génèrent (El Fasskaoui & Kagermeier, 2014 :182). Si le monde arabe a connu, au long de son histoire, des formes d'urbanisation anciennes (en Mésopotamie et en Égypte ancienne) « c'est surtout pendant la période de son islamisation que l'on voit développer des concentrations d'habitat selon des structures reflétant un mode de vie particulier » qu'on appelle aujourd'hui les *médinas*. (El Fasskaoui & Kagermeier, 2014 :181). Les spécialistes de l'urbanisme musulman traditionnel s'accordent en effet pour dire que la médina est « le produit d'une société islamique et elle traduit précisément la texture de cette société » (Damette, 2020 : 61 voir également Djait, 1986 ; Brunzell & Duric, 2012 ; Berardi, 2008 ; Jayyusi et al. 2008 ; Hakim, 1988 ; Bouhdiba et Chevallier, 1982 ; Raymond, 2008). Les conceptions des médinas et des maisons (en particulier les maisons-jardins ou les riads) sont similaires dans tous les pays arabo-musulmans. Ils « suivent les lois islamiques sur les espaces privés et publics » [*follow the Islamic laws on private and public areas*] (Brunzell & Duric, 2012 :03).

1.1. Hiérarchie des espaces publics et privés

Décrite comme « organisation urbaine en toile d'araignée » [*web-like organisation*] (Berardi, 2008 : 282), la médina est hiérarchisée en trois niveaux d'espaces publics et privés du centre jusqu'aux quartiers des portes (adjacent de la muraille) (Brunzell & Duric, 2012 :61 voir également Berardi, 2008 ; Hakim, 1988 ; Bianca, 2000 ; Jayyusi et al. 2008 ; Correia et Taher, 2015).

- **Le premier niveau** (le cœur de la médina) : englobe la grande mosquée et la *medersa* (Université religieuse), les souks, les boutiques, les bazars, les *kessarias* (anciens centres commerciaux) et les *fondouks* (caravansérails). Autour de ce noyau s'articulent les quartiers riches (nobles) où se concentrent les *riads* et les belles maisons, et se développent les principales fonctions urbaines, économiques, socioculturelles et politiques. Abritant des

lieux sacrés symboles de la religiosité de l'espace, le noyau historique « garde la haute main sur toutes les activités de la médina » (El Fasskaoui, & Kagermeier, 2014 :182).

- **Le deuxième niveau** : constitué des quartiers résidentiels, il abrite les principaux équipements publics (mosquée du quartier, école coranique (*msid*), bains (*hammams*) et fours publics).
- **Le troisième niveau** : correspond au réseau urbain (ruelles principales, secondaires et impasses) (*derbs*) desservant les quartiers résidentiels où se trouvent les principaux commerces de proximité (Figure 10).

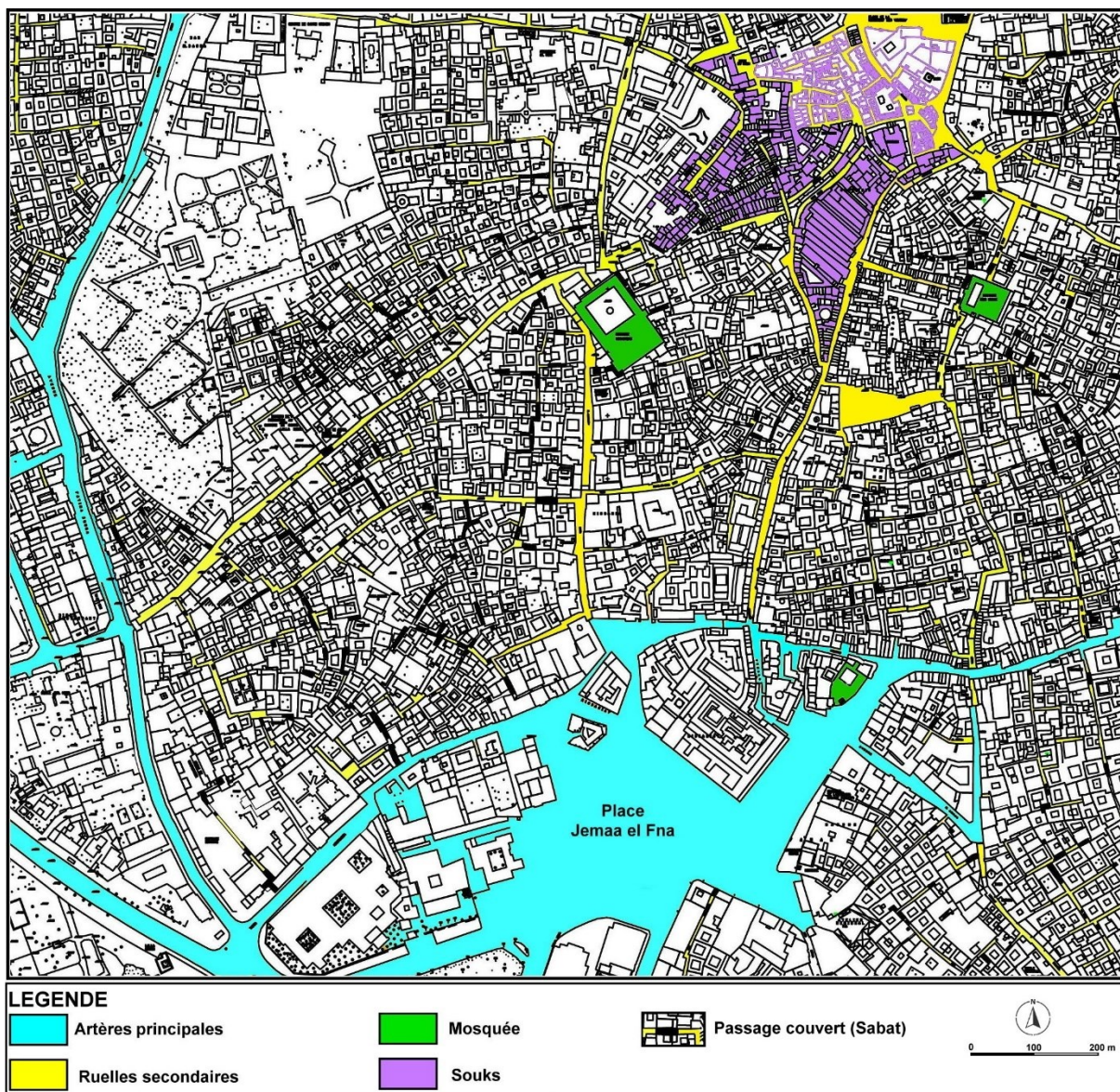


Figure 10: Organisation des espaces dans le cœur historique de la médina de Marrakech.

(Fonds cartographie : restitution de la médina de Marrakech, AUM, 2016)

En règle générale, au centre de chaque médina se trouvent les magasins et les boutiques des produits nobles (bijoux, vêtements, produits de l'artisanat de luxe, etc.). (Figure 13).

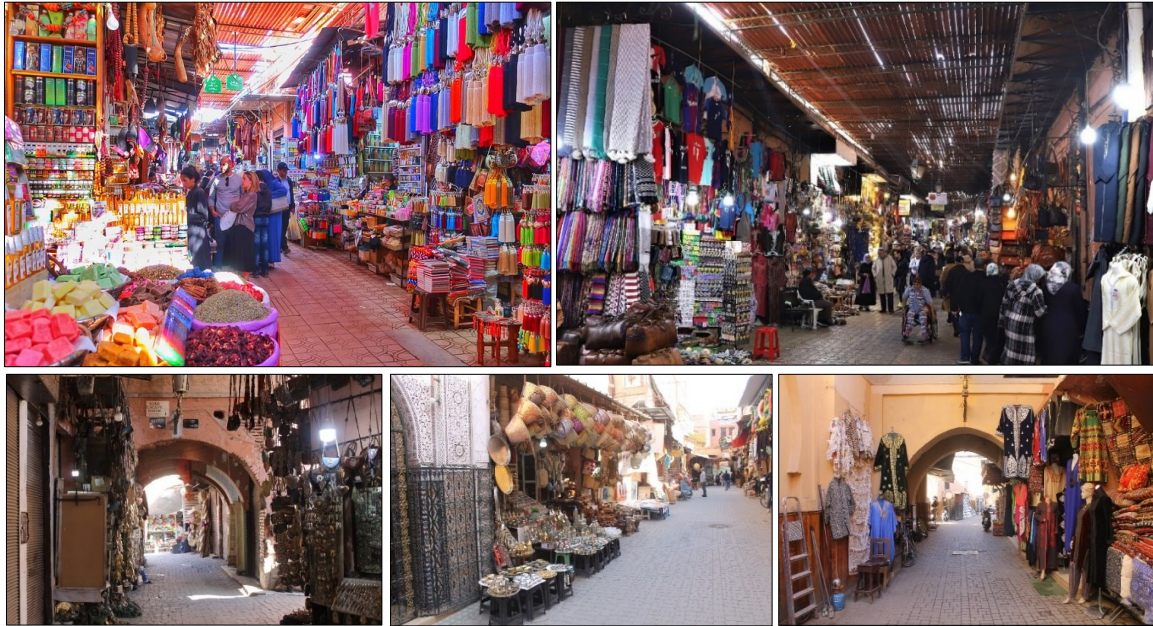


Figure 13: Rues commerçantes au cœur des souks.

Les lieux de fabrication et des activités polluantes (tanneries, poterie, ferronneries, etc.) sont placés loin des quartiers centraux, à proximité des murailles, en fonction des vents dominants dans chaque médina (El Fasskaoui, & Kagermeier, 2014 :182). À Marrakech, où les vents dominants sont de direction Ouest-Est, les quartiers polluants sont par conséquent situés à l'extrême Est de la médina. (Figures 14 et 15).



Figure 14: Quartier des tanneurs (Dar Debbagh) à l'est de la médina.



Crédit © Aba SADKI

Figure 15: Une tannerie traditionnelle au milieu d'un quartier résidentiel.

Les villes situées sur les anciennes routes commerciales, comme dans le cas de Marrakech, sont dotées de lieux d'hébergement (*fondouks*) très souvent construits le long des circuits urbains principaux ou à proximité des portes d'entrée. En dehors de leur fonction première comme lieux d'hébergement temporaire pour les voyageurs et les commerçants étrangers et leurs bêtes (Berardi, 2008 :275, voir également D'Ayala & Copping, 2007 ; El Faiz, 2002) les *fondouks* abritent des échoppes pour différents types de travail artisanal (tissage, tapisserie, orfèvrerie, maroquinerie, mosaïque (*Zellij*), vannerie, etc.) ainsi que des écuries au rez-de-chaussée (Berardi, 2008 :274 voir également D'Ayala & Copping, 2007 ; El Faiz, 2002 ; El Fasskaoui, & Kagermeier, 2014).

1.2. Réseau urbain et organisation des quartiers

L'organisation urbaine de la médina correspond souvent à une répartition tribale de l'espace selon laquelle chaque quartier (*bouma*) « est un secteur urbain homogène, où les habitants animés d'un esprit de corps trouvent de quoi assurer leur vie quotidienne » (Adam, 1968 in : Semlak, 2018 : 281). Un quartier est une mini-médina sous forme de « complexe résidentiel » (Deverdun, 1959) doté d'équipements publics nécessaires (mosquée, école coranique, souk, four, hammam, fontaine, épicerie, etc.), ce qui assure une certaine autonomie pour chaque quartier. Chaque quartier forme ainsi une entité sociale solidaire (Orabi, 2018) structurée autour d'un réseau de ruelles dont la largeur varie selon qu'elles sont publiques ou privées. Les ruelles « se ressemblent toutes et [...] cachent toutes un monde invisible derrière leurs murs » [*they are all alike and (...) they all hide an invisible world behind their walls*] (Berardi, 2008 :281). Elles obéissent généralement selon leurs fonctions à une hiérarchie en trois niveaux : les **artères principales** véritables circuits commerciaux, les **ruelles secondaires** autour desquelles s'articulent les maisons et les **impasses en cul-de-sac** plus étroites et à caractère familial et privé donnent accès aux maisons (Berardi,

2008 : 282 ; voir également Orabi, 2018 :281 et plus ; El Fasskaoui & Kagermeier, 2014 :183).
(Figure 16).

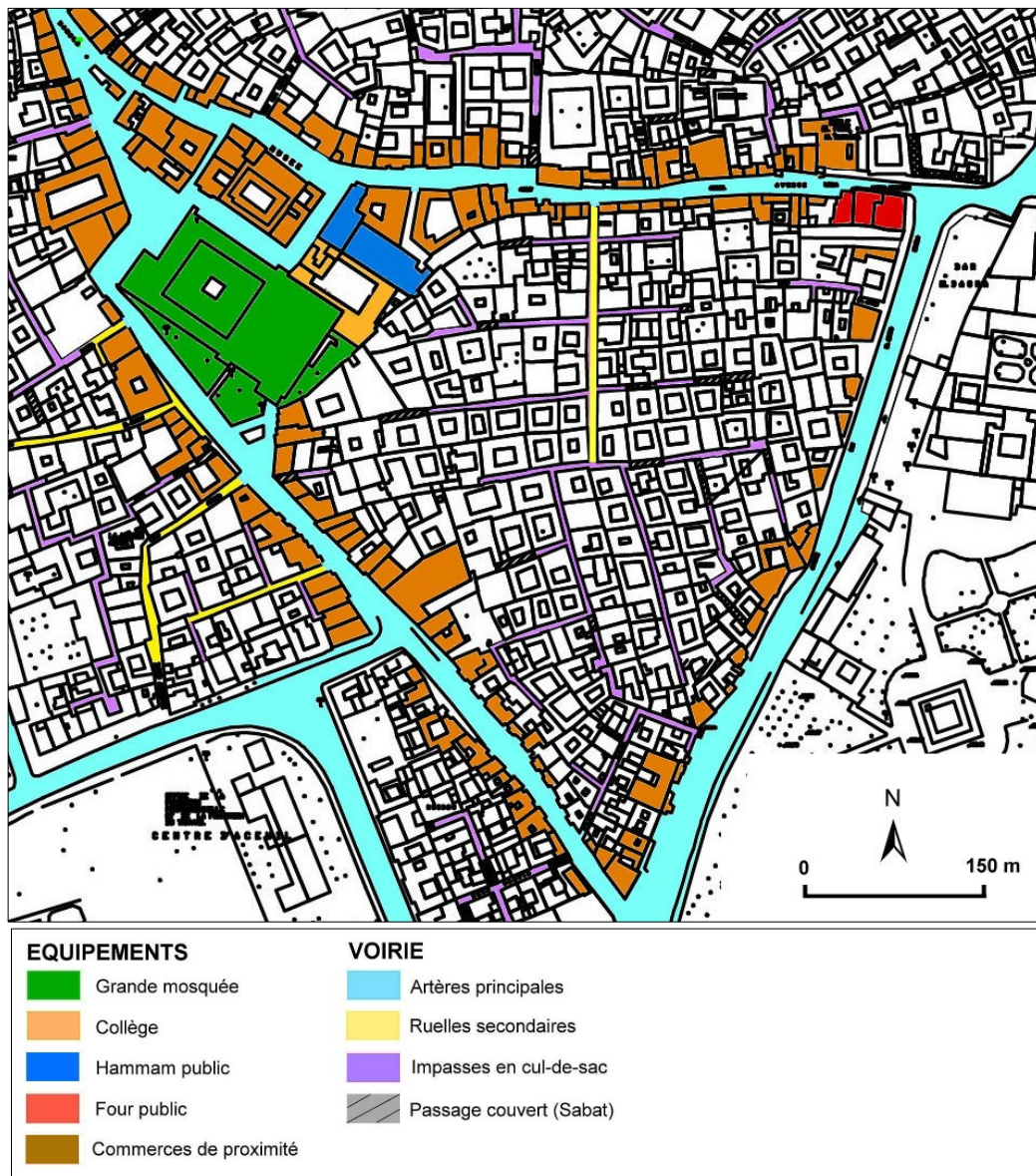


Figure 16: Morphologie urbaine typique d'un quartier traditionnel (noyau historique du quartier Bab Doukkala)(Fonds cartographique : restitution de la médina de Marrakech, 2016,AUM)

Les lieux d'habitation obéissent également au même principe de hiérarchisation que les espaces publics. Les quartiers nobles habités par l'élite urbaine traditionnelle (grands commerçants, familles riches, *oulémas*, hommes d'État) se regroupent autour du noyau central. Propres et structurés, ces quartiers de grande valeur historique se caractérisent par la grandeur et la splendeur des maisons reconnaissables par la cour centrale fleurie et plantée d'arbres fruitiers (Gallotti, 1926, Tome 1). Les maisons s'articulent le long des ruelles « plus la maison est située au fond, plus elle est protégée et privée » [*the further in the house is situated, the more shielded and private it is*] (Bianca, 2000 in : Brunzell

& Duric, 2012 :13). Au fur et à mesure que l'on s'éloigne des quartiers centraux en direction de l'enceinte, le cadre bâti devient de faible qualité et désorganisé jusqu'aux abords des remparts, sur lesquels se greffent des secteurs résidentiels pauvres. Ces quartiers sont le plus souvent densément peuplés de familles défavorisées issues du milieu rural (El Faiz, 2002) (Figure 17).



Crédit © Aba SADKI

Figure 17: Rue principale du quartier *El Moukef* (quartier des ouvriers occasionnels) exemple type d'un quartier populaire de l'est de la médina.

1.3. Les fondements de la structure urbaine : parenté, solidarité et intimité

Bien que la forme urbaine de la médina témoigne d'une société stratifiée, elle « permet un haut degré d'interaction entre diverses activités sociales » [*allows a high degree of interaction between various social activities*] (Brunzell & Duric, 2012 :12 ; voir également : Hakim, 1988 et Bianca, 2000). Selon Berardi, les relations sociales dans les villes arabo-musulmanes se forment sur la base de « préceptes religieux et de la solidarité » [*religious precepts and the solidarity*] (Berardi, 2008 :278) traduits par l'emboîtement des maisons et par l'interdépendance des voisins. Pour Berardi l'impasse « a toujours représenté la zone d'implantation d'origine d'une famille élargie, ou d'un clan avec une ascendance commune » [*a blind alley has always represented the original settlement area of an extended family, or a clan with a common ancestry*] (Berardi, 2008 :278). En ce sens, Escher & Karner décrivent les quartiers des villes arabo-musulmanes traditionnelles comme des « lieux de concentration des groupes ethniques vivant côte à côte » [*spatially concentrated ethnic groups living side by side*] (Escher & Karner, 2018 :36). La formation des espaces résidentiels donne ainsi lieu à des quartiers sous forme de « grappes » [clusters] d'habitations (Berardi, 2008 : 281). Protégées des regards par des murs hauts et aveugles, les maisons se dressent comme des « bâtiments anonymes » [*anonymous buildings*] (Brunzell & Duric,

2012 :13). Les lieux d'habitations sont ainsi éloignés de l'ambiance très animée des lieux publics et des grandes artères commerciales. En effet, « la discrétion est la première règle d'une esthétique urbaine où l'important est caché à la vue » [*Discretion is the first rule of an urban aesthetics in which what is important is hidden from sight*] (Berardi, 2008 :281). Dans les riads, par exemple, se trouvent des espaces exclusivement réservés aux femmes « où les hommes passent uniquement la nuit » [*where men only spend the night*] (Berardi, 2008 :278). Les terrasses, en particulier, sont décrites comme un « royaume d'en haut par opposition aux rues masculines d'en bas » [*top realm in opposition to the bottom masculine streets*] (Çelik, 1997 in : Sarmiento, 2016 :124).

1.3.1. Les « Sabat » : ou les ponts de bon voisinage

Berardi souligne que la structure urbaine de la ville arabo-musulmane traditionnelle est formée par des « intersections d'organismes architecturaux : par exemple, les murs de deux bâtiments séparés par un passage » [*intersections of architectural organisms: for instance, the walls of two buildings that are separated by a passage*] (Berardi, 2008 :282). Adam ajoute que, dans la médina, « la voie publique semble avoir été délibérément sacrifiée à l'implantation et à l'extension des logis » (Adam, 1968 : T.1 : 37 dans Cattedra, 2004). Ces deux citations font allusion à l'enchevêtrement des constructions au-dessus des ruelles que l'on appelle dans l'architecture arabo-musulmane traditionnelle les *Sabat*. Une *Sabat* est définie comme une « chambre enjambant la rue » [*room bridging the street*] (Hakim, 2007 :163) ou « chambre au-dessus de la rue » [*rooms over streets*] (idem :165). Les *Sabat* sont souvent en forme d'arc de contrefort portés par les murs de chaque côté de la ruelle créant ainsi une succession de passerelles intercalées avec des puits de lumière le long des impasses (Berardi, 2008 :281) (Figures 18 et 19).



Figure 18: *Sabat* au seuil des impasses en cul-de-sac.



Crédit © Aba SADKI

Figure 19: Chambres portées sur des voies publiques formant des *Sabat*.

Étroites et profondes, les impasses baignent en effet dans la pénombre à longueur de la journée, d'où l'importance des *Sabat* pour l'ensoleillement et la ventilation naturelle (Brunzell & Duric, 2012 :11). Les *Sabat* fournissent « une résistance structurale et un support aux murs opposés » [*structural strength and support for the opposite walls*] (Hakim, 2007 :156). Pour faire face à la vulnérabilité des matériaux de construction traditionnels (terre, bois, roseaux, plâtre), l'enchevêtrement des constructions au-dessus des emprises publiques sert à assurer la stabilité des bâtiments. Compte tenu de la densité urbaine et de l'exiguïté des maisons, une *Sabat* construite au-dessus de l'emprise publique joue le rôle d'une pièce supplémentaire. (Hakim, 2007 :159 ; voir également : Hakim, 1988:27-30). Elle renforce aussi le caractère familial des impasses et leur intimité en tant que lieux d'habitation. Brunzell & Duric expliquent que « le début d'un *derb* (impasse) est souvent marqué par des seuils ou des arches entre les bâtiments pour offrir une sensation plus privée » [*the beginning of a derb is often marked by thresholds or arches between buildings to provide a more private feel*] (2012 :13). Au-delà de leurs fonctions architecturales, les *Sabat* reflètent d'un point de vue social un « système de communication sophistiqué » [*sophisticated communication system*] et traduisent un besoin de consolidation des liens de voisinage caractéristique de l'organisation des villes islamiques (Hakim, 2007 :156). En plus de l'enchevêtrement urbain au-dessus des emprises publiques, il existe un deuxième type d'emboîtement entre les habitations. Cet aspect consiste à ce que les maisons mitoyennes s'épaulent de sorte qu'une partie d'une maison se pose sur celle du voisin (souvent la maison du dernier arrivé se pose sur la maison existante) donnant naissance à des îlots résidentiels très complexes. L'enchevêtrement urbain et architectural reflète un principe fondamental de l'art islamique « basé sur le fait que toutes les choses sont liées ensemble » (Pordany-Horvath, 2004 :3). Ce principe se matérialise dans l'organisation de l'espace urbain, où les constructions « investissent

le terrain disponible jusqu'à une quasi-totale mitoyenneté » (Wilbaux, 2001 :28). Ce phénomène s'explique également par les liens de parenté familiale et lignagère qui caractérisent l'organisation sociale de la ville islamique considérée comme « ville des clans familiaux » [*city of family clans*] (Berardi, 2008 :278). La maison de la médina est elle-même assimilée à « l'embryon d'un petit village (douar) » [*like the embryo of a small village (douar)*] (Berardi, 2008 : 274)

1.3.2. Le riad ou la maison-jardin

Le mot *riad* (pluriel de *rawd* et *rawdā*) et le nom donné en arabe au « jardin clos » [*walled garden*] (Petersen, 1996 :246). Il désigne par extension la « maison à cour centrale » [*courtyard house*] (Petersen, 1996 voir également Escher & Karner, 2018 :36 ; Brunzell & Duric, 2012 :03-13 ; Berardi, 2008 : 278) (Figure 20).

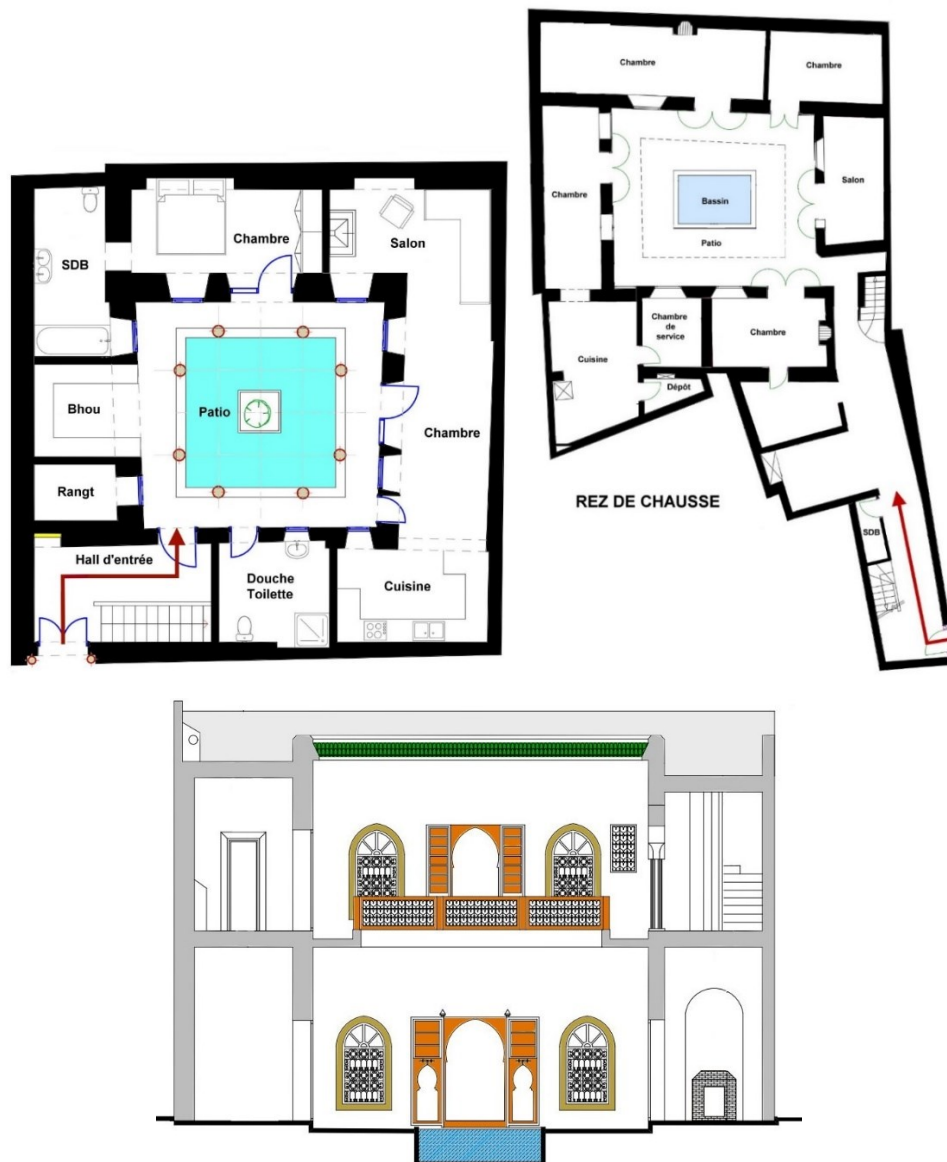


Figure 20: Plan typique d'un riad traditionnel montrant les façades sur la cours centrale.
(Source : Inspection des monuments historiques, Marrakech, 2019)

Au Maroc, le mot *riad* fait référence à « une maison ou un palais traditionnel avec cour, généralement avec un jardin intérieur » [*a traditional Moroccan courtyard house or palace, usually with an interior garden*] (Sarmiento, 2016 :116 voir également Gallotti, 1926, T.1 :10 et plus ; Tréal et Ruiz, 2004). Les riads « fonctionnent mieux dans un climat chaud, sec et aride » (Brunzell & Duric, 2012 :61). Gallotti précise que l'aridité donne à « chaque citadin le désir de se créer chez soi une oasis de fraîcheur » (Gallotti, 1926 :05). Connues depuis l'antiquité dans la Mésopotamie, les maisons avec jardin intérieur sont très répandues depuis le Moyen-âge dans les villes traditionnelles d'Afrique du Nord particulièrement au Maroc, et en Andalousie (sud de l'Espagne) à l'époque de la conquête arabo-musulmane (Petersen, 1996,²² voir également Gallotti, 1926 ; Wilbaux, 2006 ; Brunzell & Duric, 2012). La principale caractéristique du *riad* est le patio à ciel ouvert (*must ad-dar*) (cœur/noyau de la maison). Doté d'une fontaine centrale ou murale, le patio est tuilé, fleuri et bordé d'arbres fruitiers disposés en quatre parterres (Gallotti, 1926, T.1 ; Wilbaux, 2006 ; Tréal et Ruiz, 2004) (Figure 21).



Figure 21: Contraste entre le *dehors* et le *dedans* des maisons traditionnelles
 (À gauche) façade extérieure d'un riad traditionnel au fond d'une impasse
 (À droite) façade intérieure sur le patio.

Pour sa fonction d'espace central où convergent les pièces et les couloirs intérieurs, le patio sert de puits d'aération et d'ensoleillement et assure le confort thermique de l'espace domestique (Harrouni, 2002 ; voir également Gallotti, 1926 T.2 ; Brunzell & Duric, 2012). L'épaisseur des murs

²² Pour savoir plus sur l'origine historique des « maisons à cour » (riads) voir : Petersen, A. (1996). Dictionary of Islamic architecture, First ed. Routledge et Jayyusi, Salma K. et al. (Eds), (2008). The city in the Islamic World, (2 tomes), Brill, Boston.

et l'absence des fenêtres « gardent le rez-de-chaussée frais et sombre, idéal en été ». (Dallas, 2005). Symétriquement organisées autour du patio, les chambres sont souvent allongées et la hauteur sous plafond est très élevée. Elles « constituent de vrais appartements avec, chambres, cuisine, latrines, hammam ». (Gallotti, 1926, T.2 : 13). C'est dans ces pavillons « où se déroule la vie des membres de la famille élargie dans l'intimité, selon l'âge, le statut, les tâches domestiques » [...*where the life of the various members of the extended family is conducted in private, according to age, status, domestic duties*] (Berardi, 2008 : 274 ; voir également Dyer, 2019 :232). La porte d'entrée se place généralement dans un angle ou dans un vestibule « doublement coudé pour que, si par hasard la porte de la rue restait ouverte, aucun passant ne puisse rien voir à l'intérieur » (Gallotti, 1926, Vol. I :10 voir également Wilbaux, 2001). Ce dispositif appelé à Marrakech « *A'goummi* » [*dog-leg atrium*] (Berardi, 2008 : 278) ou [*dog-leg entrance*] (Annalinda Neglia, 2008 :15) « sert de liaison entre la maison et les espaces qui peuvent être librement traversés » [*provide a link between the house and the spaces that can be freely traversed*] (Berardi, 2008 : 274 voir également Brunzell & Duric, 2012 ; Gallotti, 1926). Organisées le long des impasses, les maisons « tournent le dos aux voies publiques ou semi-publiques. Elles sont construites dans les zones les plus intimes des réseaux de voirie » [*turn their back on the public or semi-public routes. They are built in the innermost zones of the street networks*] (Berardi, 2008 :278). Les riads traditionnels n'ont pas d'étages, les portes et les fenêtres s'ouvrent sur la cour intérieure formant des façades introverties, les ouvertures sur les ruelles sont très rares, et quand elles existent elles sont très petites et hautes (Brunzell & Duric, 2012 :03 voir également Spahic, 2008 :491) « à la condition qu'elles ne donnent pas sur les terrasses d'une habitation voisine » (Gallotti, 1926, Vol I :10). Par conséquent « il ne reste comme percement vers l'extérieur que la porte d'entrée et l'ouverture vers le ciel à partir de la cour du jardin et des terrasses » (Wilbaux, 2001 :28 voir également Wirth, 2001 in : Escher & Karner, 2018 :36). Pour souligner l'introversion des riads contrairement aux maisons de type européen, Berardi affirme que « ce qui en Occident fait l'admiration des passants, la façade, est ici réservé aux habitants et à leurs hôtes » [*That which in the West is meant for the admiration of passers-by - the façade - is here reserved for the inhabitants and their guests*] (Berardi, 2008 :279). C'est le cas à Marrakech, où, selon Dyer, « les maisons locales présentent une façade aveugle et souvent sans fenêtre sur la rue et la vie intérieure est cachée derrière des portes closes » [*Local houses present a blank and often windowless face to the street and interior life is hidden behind closed doors*] (Dyer, 2019 :232 voir également Berardi, 2008 :278 et Dallas, 2005). Dans leur récit de voyage à Marrakech en 1920, Tharaud et Jean soulignent que « les yeux habitués à la grande clarté du dehors sont un moment à reconnaître le jet d'eau, les portes peintes, tout le mystère précieux qui se cache ici loin du jour ».

Dans le passage suivant, ils décrivent de l'intérieur la beauté du riad qu'ils sont occupés dans la médina :

... des chambres d'un luxe céleste, angélique, avec de hautes portes qui montent jusqu'au toit, toutes peintes de fleurs, d'étoiles, d'arabesques ; des mosaïques dont les couleurs semblent briller sous de l'eau qui ruisselle ; des bandeaux de plâtre sculptés par une imagination qui semble ne s'épuiser jamais. (Tharaud et Jean, 1943 : 05)

Contrairement aux maisons modernes d'influence européenne dotées de balcons et de façades extraverties, les maisons arabes traditionnelles « suivent les lois islamiques sur les espaces privés et publics » [*follow the Islamic laws on private and public areas*] (Brunzell & Duric, 2012 :61), Dallas soutient que la conception des riads « reflète la vie domestique marocaine traditionnelle, avec l'accent mis sur la famille et l'importance de l'intimité pour les femmes » (Dallas, 2005). Des spécialistes de la ville arabo-musulmane font ainsi un lien entre le « voile des femmes urbaines » et les « voiles des murs urbains » (Bouhdiba et Chevallier 1982 dans : Hamès, 1985 :230). Ce rapprochement s'explique par la nature « intimiste » de l'architecture islamique (Pordany-Horvath, 2004 :11). Considérant l'habitat traditionnel comme le fruit d'une « architecture dissimulée » [*hidden architecture*] Zeenat considère que les bâtiments « ne sont expérimentés que lorsqu'on y pénètre » [*only when entered, can be experienced*] (2011 :08). Pour Escher & Karner, cette particularité « reflète les principes d'organisation sociale au sein des médinas arabo-islamiques » [*reflects the principles of social organisation within Arab-Islamic medinas*] (2018 :36 ; voir également Wirth, 2001). Selon Gallotti la discrétion et la neutralité extérieure de la maison arabe traditionnelle « sans fenêtres, aveugle, défendue par des murs comme un tombeau par le sable » ont engendré chez les habitants des médinas « le besoin des larges visions et des grands horizons » offerts par les vues panoramiques des terrasses (1926, T.2 :10).

1.3.4. Typologie de maisons et hiérarchie sociale

Gallotti distingue deux types d'habitations traditionnelles marocaines : la *dar* « maison sans jardin » et le *riad* « maison avec jardin intérieur » (1926, T1 : 04). À Marrakech, Tharaud et Jean décrivent des maisons à « cour de dimension royale [...] d'autres plus petites avec une seule vasque de marbre [...] d'autres recouvertes d'un toit » (1943 : 06). En effet, la conception des maisons varie en fonction de statut social des propriétaires (El Fasskaoui, & Kagermeier, 2014 :183). Les dimensions du patio et du jardin intérieur et leur richesse décorative sont « des signes de distinction sociale [...] plus la demeure est riche plus le décor multicolore des zelliges, du plâtre sculpté, de la mosaïque foisonne » (El Fasskaoui, & Kagermeier, 2014 :183). Berardi remarque que « seule la porte d'entrée en bois, décorée de rivets, encadrée de linteaux et d'un arc en grès sculpté, suggère le statut de la famille ». [*only the wooden front door, decorated with rivets, framed by lintels and a carved sandstone arch, suggests the family's status*] (Berardi, 2008:279).

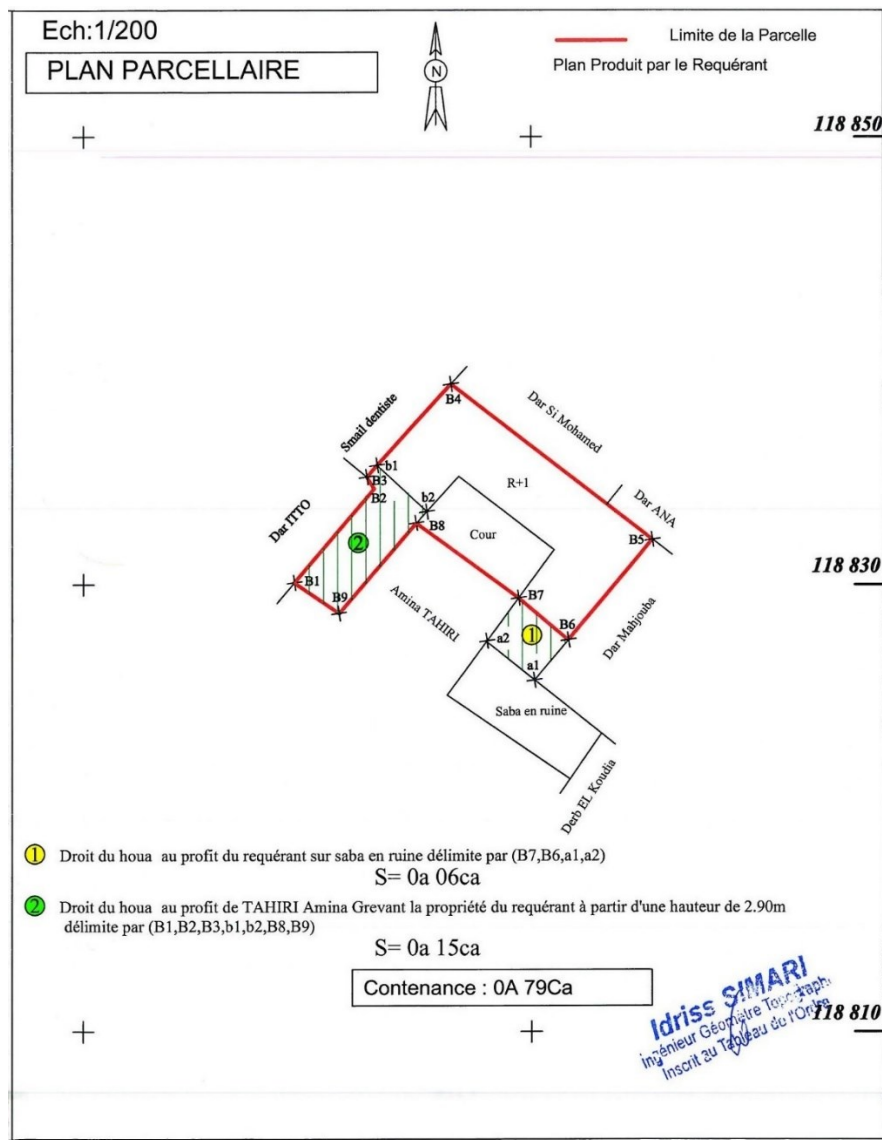
1.3.5. Servitudes de voisinage à la lumière des lois islamiques

Plusieurs recherches montrent comment les valeurs de l'islam dictent l'organisation urbaine et sociale des médinas. Ainsi, « la médina respecte les lois islamiques en matière de planification urbaine » [*The medina also complies with the Islamic laws in terms of planning*] (Brunzell & Duric 2012 :61). Bondarabady et ses coauteurs considèrent « les croyances religieuses comme le facteur le plus influent dans la formation des espaces urbains musulmans et de leurs éléments architecturaux » [*the most influential factor in forming Muslim urban spaces and their architectural elements*] (2018 :202). Escher souligne que « l'ordre juridique et social qui s'y rattache [à l'islam] a contribué de manière décisive à la propagation des manifestations de la ville telle qu'elle s'est développée dans le vieil Orient » [*the legal and social order connected with it (Islam) contributed decisively to the spread of the manifestations of the city as it developed in the Old Orient*]. (Escher, 2019 :124). En effet, l'architecture et l'urbanisme sont régis par des règles de loi inspirées de la jurisprudence islamique (*fiqh*) connue sous le nom de [*Abkam al Bounian*] (أحكام البنين) « Les lois des constructions » que les chercheurs traduisent par « principes de construction et de planification » [*building and planning principles*] (Hakim, 1988). Inspiré des textes provenant de diverses régions du monde islamique dont le Maghreb et l'Andalousie (Sud de l'Espagne) (Hakim, 2017) le « *Traité d'Ibn Rami* » maître maçon de XIV^{ème} siècle originaire de la médina de Tunis est considéré comme « le principal ouvrage sur les lois des constructions en Islam » (Hakim, 2017). Il contient les principes fondamentaux de l'architecture et de l'organisation urbaine des médinas ainsi que les règles juridiques appliquées à la résolution des conflits de voisinage en lien avec l'évolution urbaine et les changements socioéconomiques des villes islamiques au fil des siècles (Hakim, 2017). À la lumière de cet ouvrage, le travail du terrain à Marrakech menant à l'analyse de la morphologie urbaine de la médina et à l'étude de plusieurs centaines de plans de riads a permis de distinguer trois types de servitudes de voisinage exprimées en termes de droits appliqués aux maisons riveraines :

- **Le « droit de houa »** (*houa* = air) (*baq al baoua'* - حق الهواء) (droit de s'approprier l'air) en référence à l'espace au-dessus d'une maison ou d'une emprise publique. Les architectes modernes l'appellent « droit de surplomb » pour faire référence au droit d'un habitant de s'approprier l'espace au-dessus de l'impasse ou de la maison du voisin. En vertu de ce principe, un habitant (souvent le dernier arrivant) peut encastrier une partie de sa maison dans celle de son voisin ou enjamber le dessus d'une impasse en y construisant une pièce supplémentaire. Cette servitude figure sur les plans parcellaires des propriétés. On y mentionne par exemple, droit de Houa d'un propriétaire X au profit d'un voisin Y. Cela signifie que ce voisin a le droit d'appuyer une partie de l'étage ou l'étage entier de sa maison

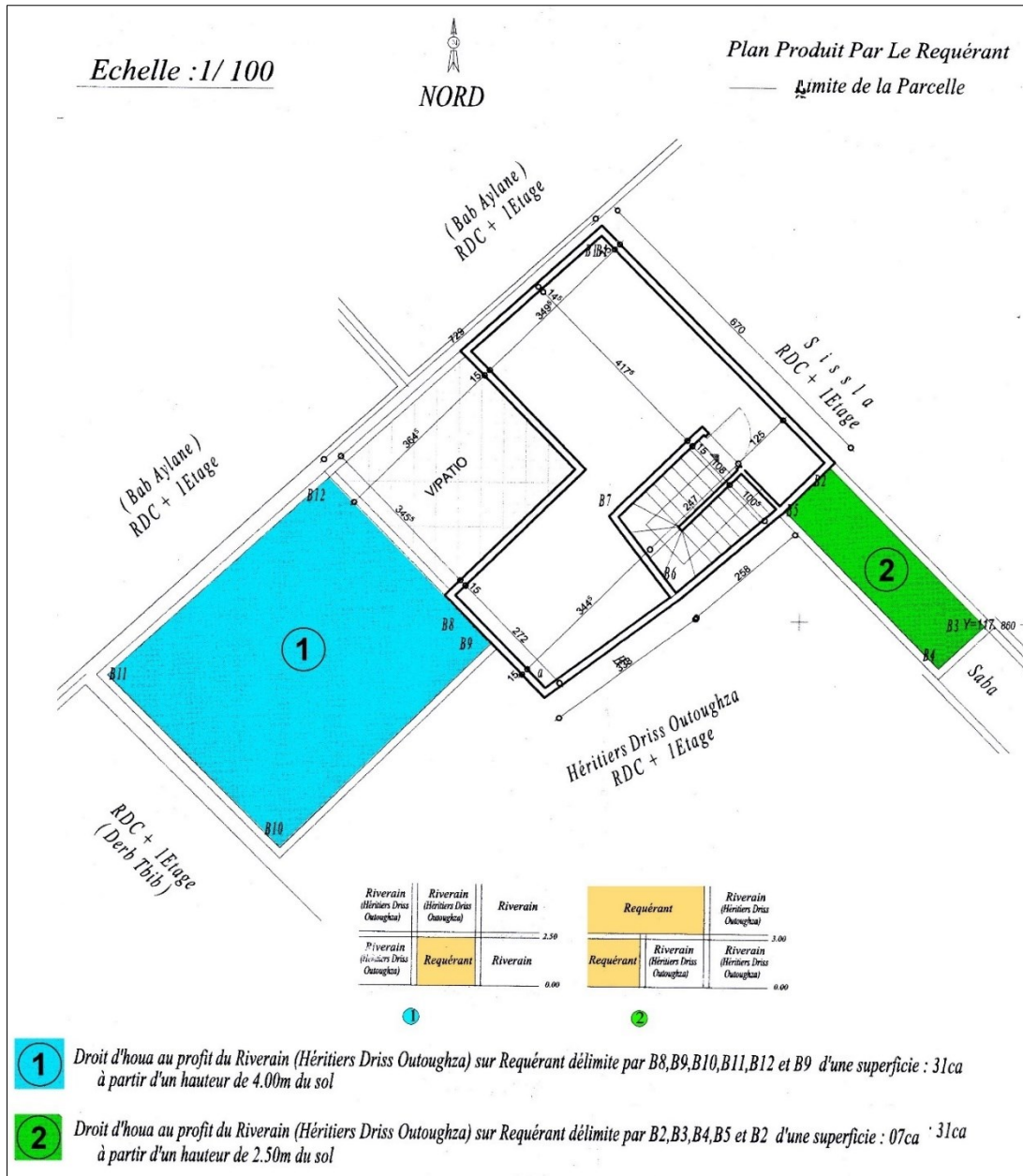
sur la maison du riverain. Très souvent l'un des deux bénéficie de la terrasse, alors que l'autre possède le rez-de-chaussée.

Ce type de servitude est à l'origine des *Sabats* formées, comme nous l'avons déjà vu, par l'emboîtement des constructions au-dessus des impasses. Les actes de propriété, et les plans parcellaires des maisons soumises à ce type de servitude contiennent des détails sur l'emplacement, la hauteur, la superficie de l'espace surplombé ainsi que le nom de bénéficiaire et du voisin (ou des voisins) objet de surplomb. (Figure 22 et 23)



(Source : Inspection des monuments historiques de Marrakech)

Figure 22: Extrait du plan parcellaire d'une propriété grevée de servitude de surplomb sur une ruelle (droit de houa sur Sabat) et d'une autre sur le voisin.



(Source : Inspection des monuments historiques de Marrakech)

Figure 23: Plan de situation d'une propriété grevée de deux types de servitude de surplomb (droit houa).

Explications : la servitude (1) correspond à la partie de la propriété portée sur le RDC du voisin à partir d'une hauteur de 4m du sol. La servitude (2) concerne la partie de la propriété portée sur la ruelle à partir d'une hauteur de 2.5m donnant naissance à un passage couvert ou « *Sabat* ».

Coupe (1) et (2) : les coupes transversales (1) et (2) montrent la superposition/emboîtement de la propriété du requérant dans les maisons des riverains. Dans le premier cas la maison de requérant porte celle du riverain situé à l'étage et partage des murs porteurs avec les deux riverains. Dans le deuxième cas, une partie de la maison de requérant est portée par celle du voisin au RDC.

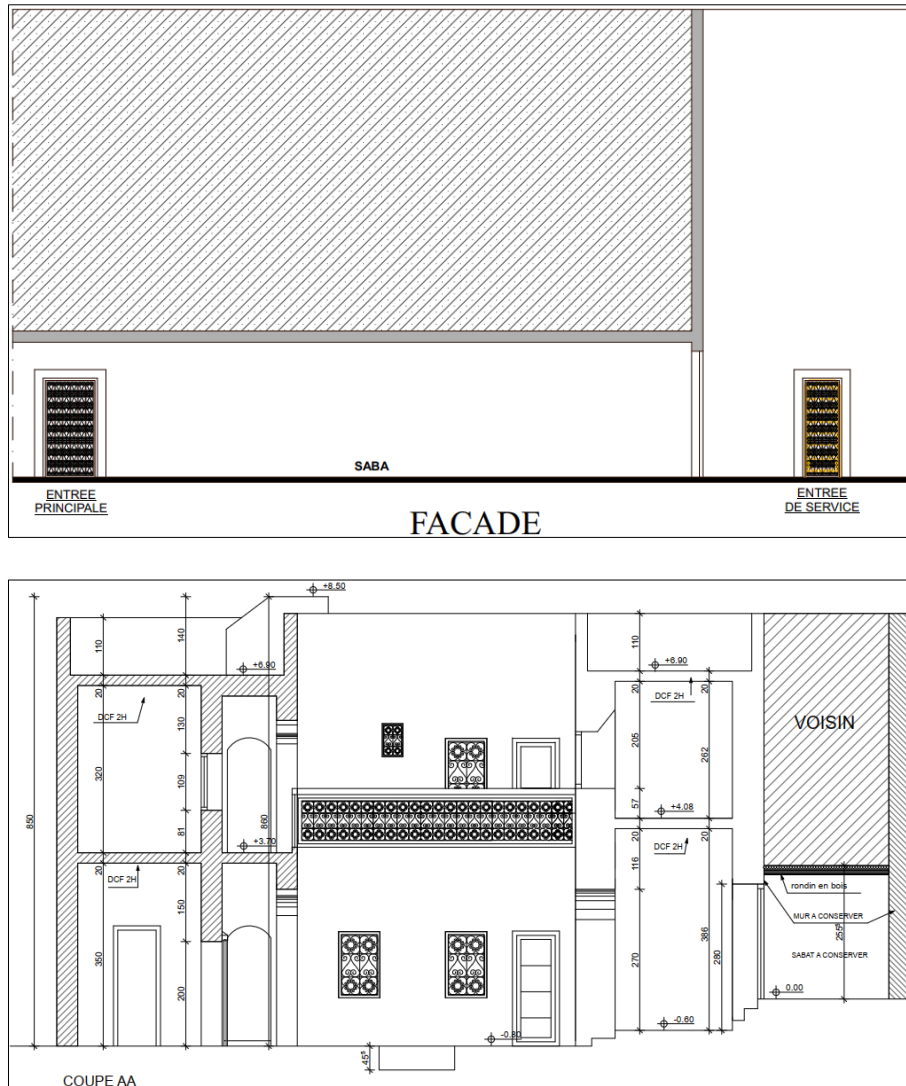


Figure 24: Coupes d'une maison montrant le droit de surplomb sur *Sabat* au profit du voisin d'en face.

- Le « droit d'appui » (*haq al irtikaz* - حق الارتكاز) : cette servitude qui découle de la précédente désigne la possibilité pour un propriétaire d'appuyer une partie de sa maison (ou d'un bâtiment quelconque) sur le mur mitoyen du voisin qui devient le pilier porteur de la maison de requérant.

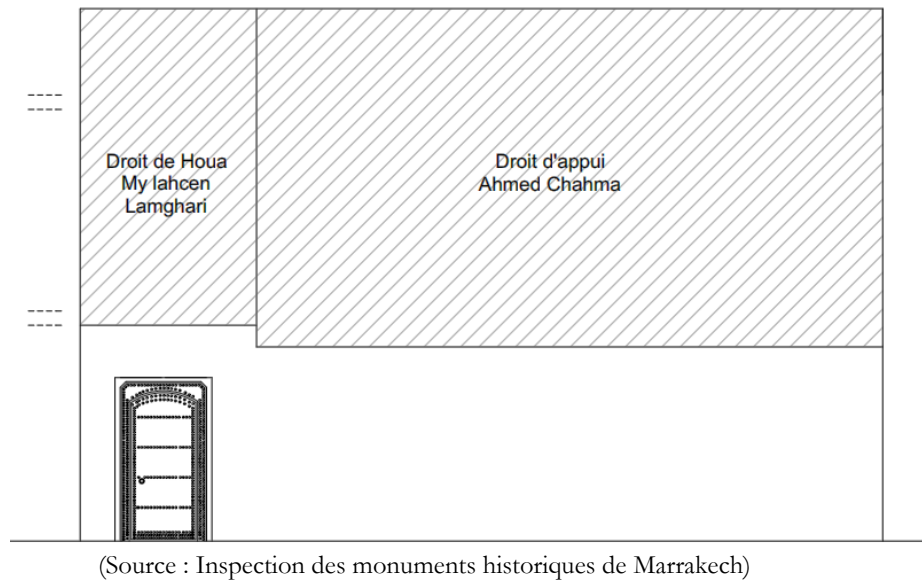


Figure 25: Coupe montrant l'étage d'une maison grevée de « droit d'appui » et de « droit de surplomb » sur la ruelle au profit de deux voisins différents. Le propriétaire n'a dans ce cas aucun droit sur la partie supérieure de sa maison.

- **Le « mur partagé »** (*al jidar al mouchtarak* - الجدار المشترك) : cette servitude s'applique aux murs mitoyens. Elle désigne le droit d'adosser une nouvelle maison sur une autre déjà existante sans besoin de construire un mur mitoyen indépendant. Cela évite les fissurations des joints entre les maisons.

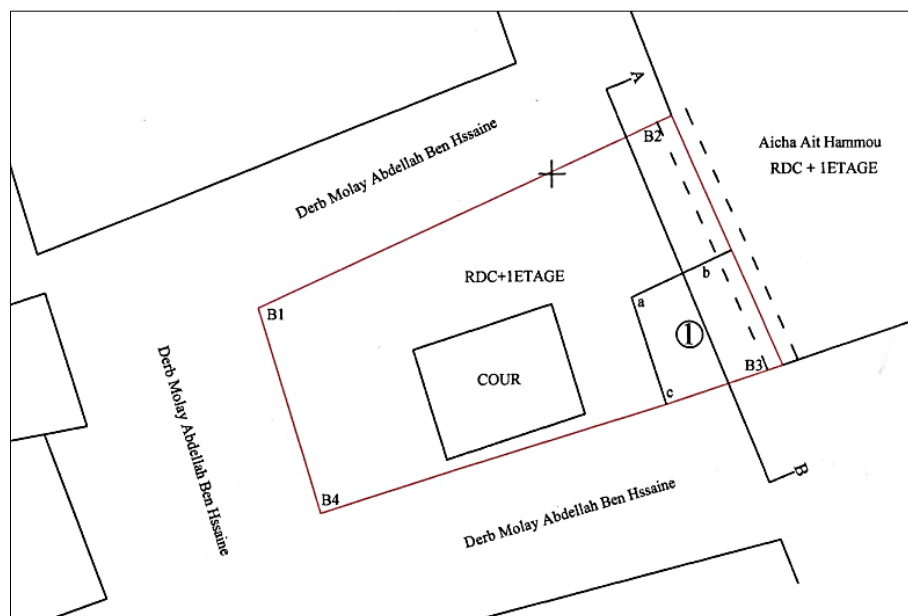


Figure 26: Plan de situation d'une maison grevée de servitude de mur partagé (B2-B3 en hachures) avec le voisin.

Ici les points tillés entre les propriétés voisines indiquent que le mur mitoyen est partagé de façon que chacun des voisins en possède la moitié de l'épaisseur. À travers l'interdépendance des

bâtiments et leurs enchevêtrements aux dépens des emprises publiques, les servitudes de voisinage visent à consolider la solidarité des habitants. Il existe en effet dans les médinas deux catégories de maisons selon qu'elles subissent une servitude de voisinage ou en bénéficient. Ainsi, les maîtres maçons traditionnels distinguent entre une « *maison portée* » (*dar al hamila*) et une « *maison porteuse* » (*dar al mahmoula*) selon qu'elle est soutenue par une autre ou qu'elle lui sert d'appui.

En règle générale, la superficie cédée au voisin est récupérée sur la propriété du même voisin ou d'un autre riverain ou sur l'impasse. Le partage de servitudes fonctionne comme des nœuds ou des sutures entre les maisons de sorte que les maisons des uns servent « *d'épauler* » (selon le jargon des maîtres maçons traditionnels) pour les maisons des autres. Ce principe reflète la complexité et la centralité du voisinage dans les médinas. L'architecture résidentielle des médinas s'inspire en effet d'une règle fondamentale de la jurisprudence islamique « ni tort ni riposte disproportionnée au tort » (Botiveau, 1993) « *لا ضرر ولا ضرار لا ضرار* ». ²³ L'objectif est d'assurer la convivialité des quartiers à travers la résolution des conflits en lien notamment avec les servitudes, l'évacuation des eaux pluviales et usées, les limites des propriétés, la ventilation, l'ensoleillement, l'intimité, les nuisances et les préjudices causés en cas de rénovation ou de démolition/reconstruction (Hakim, 2017). Ainsi, l'organisation urbaine de la médina « privilégie le côtoiement et le rapprochement » et les relations sociales et spatiales découlent du « domaine social rapproché, à savoir le voisinage, la famille, la parenté » (Wirth, 1982 : 128).

Aujourd'hui, l'arrivée des nouveaux résidents issus des contextes culturels et sociaux différents de la culture arabo-musulmane soulève des défis de taille pour la cohabitation dans la médina. Les reconversions des riads en maisons d'hôtes, qui consistent par exemple à de gros travaux de rénovation, l'ouverture des fenêtres vers l'extérieur, l'installation de piscines sur les terrasses, la multiplication des salles de bain, l'élévation des étages supplémentaires dépassant les maisons des voisins, soulèvent de plus en plus des conflits de voisinage.

2. Marrakech : mobilités et fondements historiques d'une centralité patrimoniale et touristique

La médina de Marrakech est aujourd'hui le prototype de la ville arabo-musulmane traditionnelle reconnue « par une forte structure spatiale, fondée sur l'existence d'un centre, puissamment organisé autour de la grande mosquée - université ». (Mostefaï, 2002). Grâce à sa situation proche de la plupart des capitales européennes et son statut de ville de patrimoine mondial de l'UNESCO, elle est devenue une destination majeure du tourisme urbain et les séjours touristiques y sont moins

²³ « Le *dirar* est l'acte de celui qui cause un préjudice à autrui sans profit pour lui-même ; le *darar* est l'acte de celui qui occasionne un dommage à autrui en en tirant avantage pour lui-même » (Van Staëvel, 2008 : 100 in : Garnier, 2011 : 591).

chers que dans les pays du sud de l'Europe (Escher, & Petermann, 2013). Elle a, de ce fait, acquis ces dernières années, une notoriété touristique internationale prestigieuse parmi les grands foyers des mobilités touristiques Nord-Sud (Chankou, 1999). Elle se démarque sur plusieurs points notamment la vitalité et la diversité de sa culture, l'épaisseur et la richesse de son histoire médiévale et coloniale et surtout son image de « paradis terrestre » ancrée dans l'imaginaire touristique occidental et son orientalisme (Escher et al., 2001 & Escher & Petermann, 2013). Grâce à ses potentialités culturelles liées au patrimoine et à l'artisanat, Marrakech est un haut lieu de mémoire qui évoque les racines du peuple marocain et qui symbolise la synthèse de l'histoire nationale. En effet, avant que le nom « Marrakech » ne soit réduit à la ville au début de la colonisation française en 1912, le Maroc s'appelait « Royaume de Marrakech » ou « Marrakech » tout court (UNESCO, 1985 ; El Fasskaoui & Kagermeier, 2014 :187). Par son positionnement géographique à cheval sur plusieurs régions bioclimatiques, source d'une diversité culturelle et paysagère impressionnante, Marrakech constitue un « *cosmopolitan hotspot* » du tourisme international selon Sherwood (2007) et Williams (2010). Son aéroport assure quotidiennement des vols *low cost* avec les capitales européennes « ce qui rend le week-end à Marrakech à partir de Londres, Paris ou Berlin moins cher qu'un séjour sur une côte européenne » (Escher & Petermann, 2013).

Les prochains paragraphes présentent une chronologie succincte de la médina de Marrakech en trois temporalités historiques déterminantes : précoloniale, coloniale et postcoloniale. L'objectif est de montrer comment la médina est structurée par ces trois temporalités fortes en mettant en avant son épaisseur historique et ses spécificités sociales et urbaines en tant qu'ancienne capitale médiévale aux portes de l'Europe mais différente de la ville occidentale. L'existence même de Marrakech et de son évolution doit tout à l'histoire. Sa structure, sa configuration, sa composition sociale, ses spécificités urbaines et architecturales, même la façon dont le noyau historique est reconnu et valorisé aujourd'hui, résultent de l'histoire sans laquelle on ne peut rien comprendre à la vocation touristique actuelle de la médina. C'est aussi l'histoire qui offre à Marrakech son potentiel d'attraction touristique. La question est de savoir si, aujourd'hui, à l'ère des mobilités Nord-sud, dont les conditions sont totalement différentes des deux grandes premières phases historiques, une temporalité postcoloniale fera de la médina un lieu de cohabitation humaine de niveau international.

Étalée sur neuf siècle environ, la temporalité précoloniale est très déterminante dans la formation de la structure urbaine de la médina et dans sa composition sociale. Bien que les deux autres temporalités soient de faible durée, 1912-1956 pour la temporalité coloniale et environ trois décennies depuis l'émergence de la gentrification touristique, elles ont donnée à la médina une position centrale au sein de l'agglomération urbaine et une notoriété internationale parmi le réseau

des villes du patrimoine mondial de la méditerranée et du continent africain. La colonisation et les mobilités touristiques transnationales de l'après 1990 ont incontestablement marqué le territoire de la médina sur la plan économique, touristique, sociospatial et politique. Dans les deux cas, c'est le rapport avec l'Europe qui fonde les dynamiques de développement de Marrakech et ses recompositions sociourbaines. L'Europe, en particulier la France et l'Espagne, comme grands foyers émetteurs de tourisme sont deux anciennes puissances coloniales suffisamment proches pour exercer ce pouvoir qui donne à Marrakech d'aujourd'hui une stature de destination mondiale des mobilités Nord-Sud.

2.1. Époque précoloniale

Cette section n'a pas pour ambition de décrire l'histoire urbaine de la médina, je me contenterai d'exposer les phases globales de la chronologie de la formation de l'espace urbain intramuros afin de saisir les traits importants de sa configuration. En effet, dans une ville historique vivante de la taille de Marrakech, il est intéressant de prendre en compte le poids du passé dans la détermination des phénomènes actuels comme la gentrification touristique. Situé au croisement de plusieurs routes commerciales, Marrakech a acquis dès sa fondation le statut d'une ville-relai florissante (Figure 27 et 28).



Figure 27: Situation géographique de la médina de Marrakech

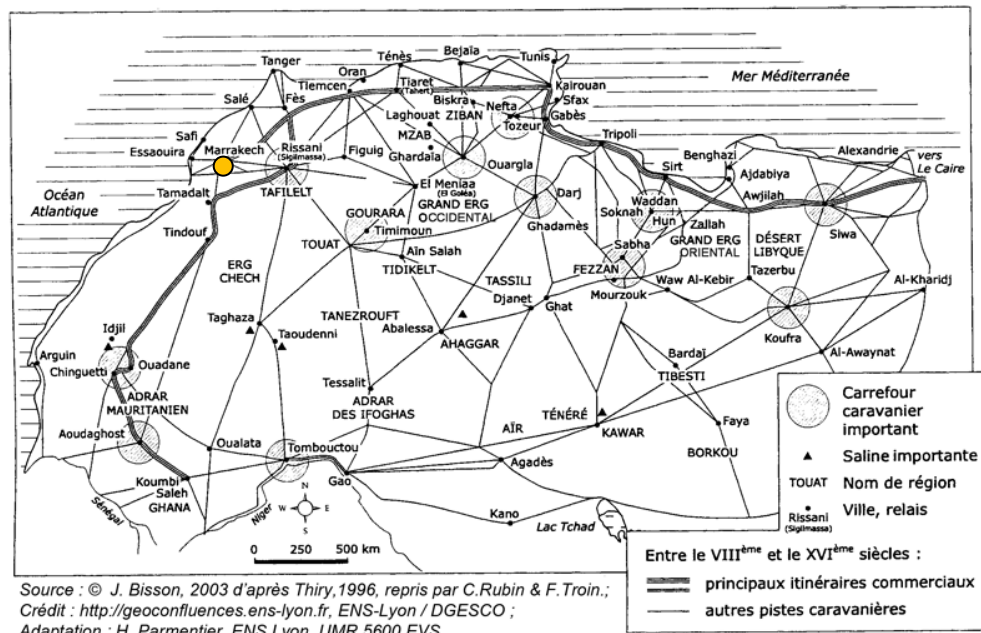


Figure 28: Marrakech au cœur du réseau du commerce transsaharien entre le VIII^e et le XVI^e siècle.

Fondée en 1071 par la dynastie Almoravide (1056-1147) et capitale des dynasties Almohade (1147-1269) et Saadienne (1554 à 1636), Marrakech « fut longtemps centre politique, économique et culturel majeur de l'Occident musulman, régnant sur l'Afrique du Nord et l'Andalousie » (UNESCO, 1985). Centre de pouvoir politique dominant un vaste empire, Marrakech a toujours été un espace de contacts entre les peuples. Les fonctions, militaires, religieuses, commerciales et politiques se sont renforcées au fil des dynasties qui ont régné sur le Maroc, une partie du Maghreb et de l'Espagne entre 1062 et 1636.²⁴ Au niveau du tracé urbain, la médina de Marrakech est constituée d'une centaine de quartiers (houma) imbriqués les uns dans les autres et structurés autour des souks et de la place historique Jemaa el Fna. Le tissu urbain historique est parsemé d'anciens jardins, de fontaines, de placettes, de mosquées, de *fondouks*, de *riads* et de nombreux monuments historiques faisant la synthèse de plus de neuf siècles d'histoire. L'intérêt historique et archéologique de la médina découle des « significations qui sont liées à son identité » (El Fasskaoui, & Kagermeier, 2014 :182). Un fait majeur de son organisation urbaine mérite d'être mentionné. Il s'agit du changement de la centralité sous la deuxième dynastie (Almohade, 1147-1269), passant du noyau ancien autour de la grande mosquée *Ben Youssef* vers le quartier de de la *Koutoubia* à proximité de la place *Jamaa El Fna* (Wilbaux, 2018).

²⁴ Ces dynasties sont : les Almoravide (XI^e - XII^e / 1062 à 1147) ; les Almohade (XII^e - XIII^e / 1147 à 1269) ; les Mérinide (XIII^e - XV^e / 1269 à 1465) et les Saadienne (XV^e - XVII^e / 1554 à 1636).

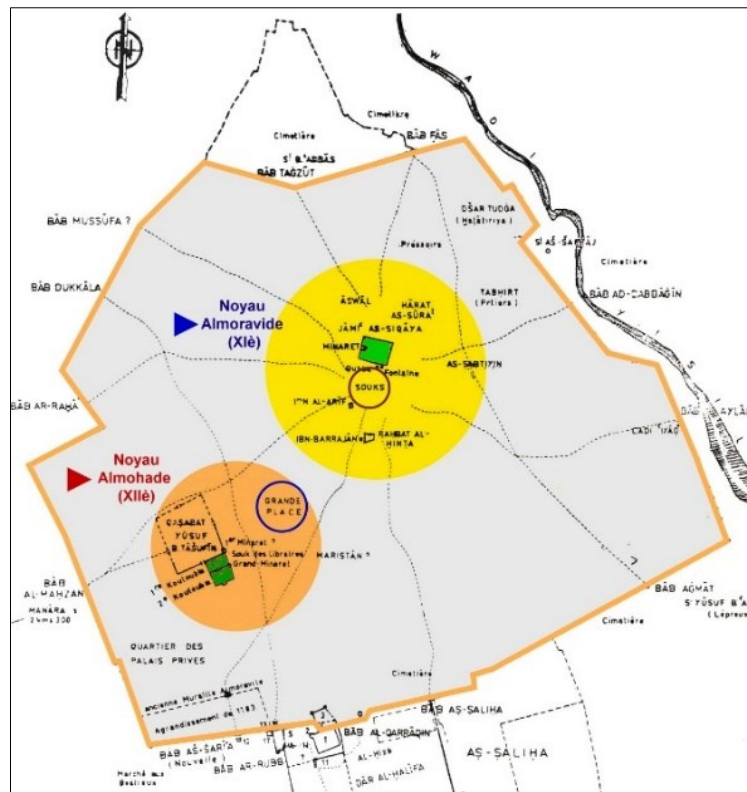


Figure 29: Les deux noyaux historiques de la médina de Marrakech (Ben Youssef XI^e siècle) et (Koutoubia XII^e siècle) (Fond cartographique, Deverdun, 1957).

Cette double centralité serait à l'origine de la division de la médina en deux secteurs Est/Ouest. Elle joue actuellement un rôle important dans les dynamiques urbaines en particulier l'implantation des biens immobiliers étrangers comme nous allons le voir dans le chapitre IV. Sur le plan social, la médina de Marrakech intègre la diversité culturelle, ethnique et religieuse depuis sa fondation. Ainsi, les artisans et les ouvriers se concentrent dans les quartiers du secteur Est à exercer des activités artisanales génératrices de nuisances tels que les tanneries, la poterie, la ferronnerie, la menuiserie et la fabrication des matériaux de construction. Encore aujourd'hui la majeure partie de quartiers Est continuent à exercer des activités de spécialisation depuis des siècles tels que « *Sid El Fekkhar et Tabhirt* » quartiers des potiers et « *Dar Debbagh* » quartier des tanneurs. Ce dernier fonctionne aujourd'hui encore à plein régime. Les quartiers centraux, que l'on appelle aussi *quartiers dynastiques* et *quartiers impériaux* construits entre le XI^{ème} et le XVI^{ème} conservent une structure urbaine originale (Wilbaux, 2001). Malgré les transformations urbaines subies par la médina au fil des siècles, la disposition des maisons « s'écarte rarement du plan urbain primitif dont la trame se maintient au cours des développements successifs et nous révèle son style original » (Giovannoni :48). L'analyse de la configuration urbaine de la médina de Marrakech à travers un corpus d'anciennes photos aériennes et de plans d'urbanisme confirme le maintien du tracé urbain

original de la fondation jusqu'à nos jours (Deverdun, 1959 ; Wilbaux, 2001). Des quartiers plus récents se sont greffés aux quartiers centraux en occupant les espaces intermédiaires entre le noyau historique et la muraille, mais sans en altérer la configuration initiale (Wilbaux, 2001) (Figure 30 et 31).

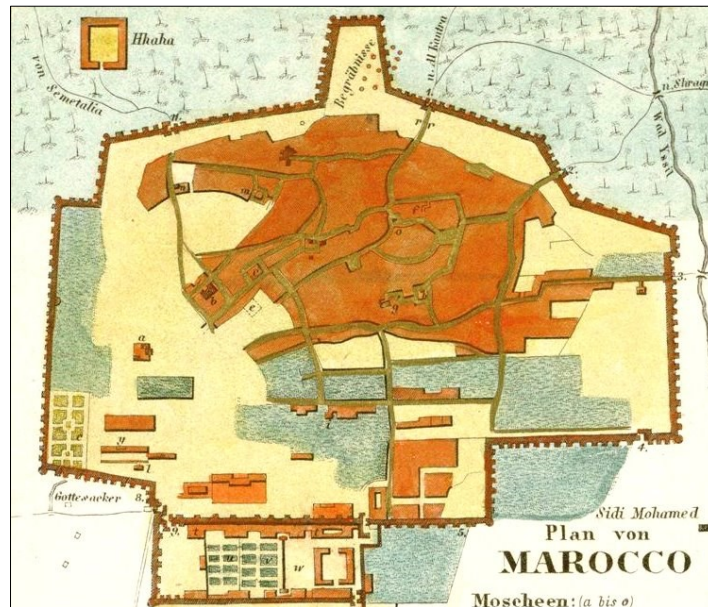


Figure 30: Extrait de la carte du Maroc 1844, Meyer's Handatlas
(Source : BNF - Bibliothèque Nationale de France, gallica.fr)



Figure 31: Plan de Marrakech en 1918 (début de la colonisation)
(Source : BNF - Bibliothèque Nationale de France, gallica.fr)

Sur le plan sociodémographique, le dernier recensement général de l'habitat et de la population (RGHP, 2014),²⁵ montre pour la médina de Marrakech une prédominance des ménages propriétaires avec 61,7% suivis par des ménages locataires avec 28,7%. D'autres occupations notamment le Zina, lié au droit foncier islamique (location des biens immobiliers appartement au ministère des affaires religieuses) concerne 9,6% des logements. Le régime d'occupation n'a pas beaucoup évolué dans la médina. Une étude réalisée sur les médinas en 2008 26 montre un taux d'occupation dominé par les propriétaire avec 59,4% des logements de la médina contre 32,5% de locataires. Les autres modalités d'occupation de logements concernent 7,1%. La majorité des résidents locaux soit 61,1% occupent un logement de type maison marocaine, suivi par le logement de type rural avec 2,4%. Les logements sommaires représentent 4,5% (5,1% en milieu urbain et 2,4% en milieu rural ».²⁷

Comme nous allons le voir en détails plus loin, l'habitat menaçant ruine (HMR), a fait l'objet d'une convention de partenariat entre la ville de Marrakech et plusieurs autres partenaires. Cette convention, a pour objectifs l'élaboration d'un diagnostic des bâtiments dégradés ou en souffrance, et le relogement de 400 ménages, le confortement de 880 habitats menaçant ruine et les travaux de démolition de 120 habitats menaçant ruine. Le recensement initial effectué en 2008 a identifié plus de 737 logements à conforter et 296 à démolir soit un total de 1 033 logements habités par 1 816 ménages».²⁸

Les reconfigurations urbaines se manifestent aujourd'hui en particulier par la reconversion des riads et des maisons par des acheteurs étrangers occidentaux. Combiné aux aménagements initiés par les pouvoirs publics à l'échelle de la voirie et des espaces urbains, ce processus entraîne à Marrakech un « bouleversement de l'ordre sociospatial qui n'a pas encore touché à une même échelle d'autres médinas» (Lanchet, 2003 :162).

2.2. Époque coloniale

La période coloniale (1912-1956) a été une phase importante dans l'histoire de la médina de Marrakech. Dès 1912, la ville devient le centre du pouvoir colonial de la région sud du Maroc. Le premier Résident général de la France au Maroc, le Maréchal Lyautey (1912-1925) (Clément, 1994 ;

²⁵ RGPH 2014 (Haut-commissariat au plan),

²⁶ Médinas du Maroc, Les cahiers du plan, n°20, octobre 2008, p.49.

²⁷ Voir : Monographie de Marrakech « Préfecture en chiffres », Conseil de la province de Marrakech, édition 2016, pp. 21-23.

²⁸ Idem

Theilborie, 2012 ; Jobin, 2014) y installe un quartier pavillonnaire dit « enclave européenne » contiguë à la place *Jemaa el Fna* au cœur de la médina (Figure 32).



Figure 32: Emplacement de l'enclave européenne : premier quartier colonial d'influence européenne implanté en plein centre de la médina.

Par la suite une ville nouvelle (*Guéliz*) créée *ex nihilo* sur le modèle européen a vu le jour aux abords de la muraille Ouest de la médina. Cette dichotomisation de l'espace urbain est propre à la perception coloniale de la ville traditionnelle considérée comme un village africain indigène « inférieur au modèle de la ville occidentale, moderne et hygiéniste » (Kurzac-Souali, 2012 :53). L'expansion urbaine de la ville nouvelle dès 1917 et sa liaison à la métropole de Casablanca par le chemin de fer a permis une croissance rapide et importante de l'activité industrielle autour de noyau historique de l'agglomération. Les mutations économiques et sociales induites par la colonisation et l'industrialisation ont entraîné une importante vague d'exode des « habitants des zones rurales à la recherche d'opportunités économiques, éducatives et de logement dans les zones urbaines » (Sarmiento, 2016 : 128) ». L'afflux de la main-d'œuvre attirée par « l'espoir d'une vie plus facile » dans la ville coloniale (Buriez, 2004) a été utilisé dans la construction des

quartiers européens entraînant la densification de la médina et l'apparition des quartiers spontanés regroupant les classes ouvrières. La densification de la médina, notamment par une urbanisation spontanée des espaces intramuros vacants, se poursuit notamment par l'apparition de multiples lotissements néotraditionnels sur les anciens jardins et maraichères (*Arsa et Jnane*) tout autour des quartiers centraux.

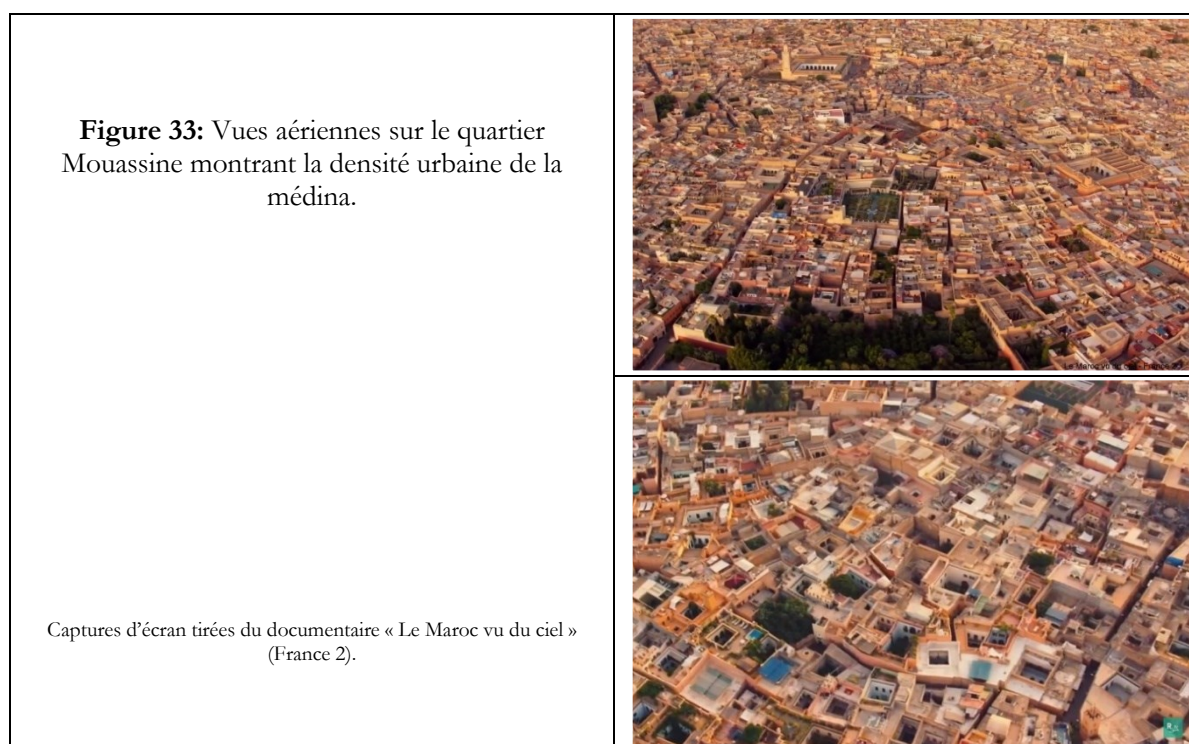
L'époque coloniale marque aussi la naissance de processus de patrimonialisation de la médina. À cette époque en France comme dans ses colonies, la notion de patrimoine était consacrée aux monuments historiques assimilés aux beaux-arts, à l'inventaire et au classement des objets de valeur et des sites remarquables selon des mesures réglementaires de protection (Choay, 1992). Décrite comme une « prise en charge de la mémoire de l'autre par la puissance coloniale » (Tebbaa, 2010 : 56), la patrimonialisation de Marrakech s'inscrit à cette époque dans le projet culturel de la colonisation française voulant préserver les villes historiques dans leur contexte indigène à l'abri de la modernisation (Tebbaa, 2010 : 56). Dans ce sens Lyautey déclare que : « la ville arabe [...] je n'y touche pas, je nettoie, embellis, fournis de l'eau, l'électricité et j'évacue les eaux usées, c'est tout [...] mais en face, dans le bled, je bâtis une autre ville » (Rivet, 1988 : 147 dans Cattedra, 2004). Henri Prost, l'architecte de Lyautey, note en 1931 que « cette autonomie des villes indigènes leur permettra de conserver les physionomies si caractéristiques de leurs merveilleux aspects panoramiques qui restent de superbes points de vue pour les principales perspectives de nos villes modernes » (Prost, 1932 :60). À cette époque la perception des médinas « relève d'un exotisme teinté d'orientalisme où la ville traditionnelle est représentée comme un labyrinthe énigmatique et captivant » (Kurzac-Souali, 2012 :53). Elles étaient perçues comme « des conservatoires de la vie marocaine traditionnelle » (Prost, 1932 :60 ; voir également Wagner & Minca 2014 ; Radoine, 2012). La mise sous cloche de la médina avait pour objectif la « mythification de l'environnement urbain indigène » [*mythicization of the native urban environment*] (Radoine, 2012 :10). Lyautey et ses collaborateurs considéraient notamment la médina comme un musée à ciel ouvert et ont ainsi largement contribué « à établir son image mythique comme un paradis perdu oriental, exotique et conservé » [*to establish its mythical image as an exotic, conserved Oriental lost paradise*]. (Radoine, 2012 :10). Ainsi, la médina a été traitée selon l'approche conservatrice coloniale « comme un tissu traditionnel mort qui n'avait aucun potentiel de développement ou de croissance » [*as a traditional but dead fabric that had no potential of development or growth*] (Radoine, 2012 :10). Sous prétexte de protection du patrimoine, l'objectif était de « séparer la nouvelle ville coloniale de la misérable situation économique et du désordre social de la médina » [*to separate the new colonial city from the miserable economic situation and social disorder of the madina*] (Radoine, 2012 :10). En ce sens, Berriane soutient que l'urbanisme colonial est « fondé sur un cloisonnement strict entre les colons, européens pour

la plupart, et les musulmans afin d'éviter au maximum les interactions entre les deux communautés » (Berriane, 2020 :65). Cette dichotomisation de la ville et des habitants par la séparation de « l'habitat indigène » et de « l'habitat européen » (Cattedra, 2004) traduit une représentation duale de l'espace urbain et de la société propre à la géographie coloniale (Abu-Lughod, 2014 ; Wagner & Minca 2014 ; Radoine, 2012). Dévalorisée sur les plans social et fonctionnel, la médina perd désormais « son statut de ville à part entière, pour ne représenter qu'un élément du puzzle urbain » (Cattedra, 2004). Au milieu des années 1980, la période où intervient le classement de Marrakech sur la liste de patrimoine mondial de l'UNESCO, Troin, dresse le bilan d'une agglomération fragmentée en plusieurs espaces urbains différents sur les plans ethnique, économique et sociospatial, et met ainsi en évidence des réalités sociospatiales contrastées (Troin, 1986). Il souligne notamment l'existence de deux Marrakech : « *Marrakech des touristes* » à l'Ouest, et « *Marrakech des marrakechis* » (la médina) constitués d'une population rurale, déracinée et marginale entassée dans des quartiers spontanés et sous-intégrés à l'Est de la médina (Troin, 1986 ; voir également Buriez, 2004). Aujourd'hui, comme nous allons le voir dans le Chapitre IV sur les logiques d'implantation des étrangers, les mobilités touristiques se déploient selon une dynamique sociospatiale imprégnée de l'esprit colonial caractérisé par la division de l'espace en deux secteurs différents : « l'ouest qui attire touristes et investisseurs et l'est dégradé et sous équipé » (Saigh Bousta & Tebbaa, 2005 : 61). L'époque coloniale correspond également à une phase de départ massif des élites urbaines traditionnelles vers les quartiers européens (Guéliz et l'Hivernage). La médina « n'accueillait plus que des populations précaires, s'entassant dans les riads et les *foundouks* » (Tebbaa, 2010 : 59) entraînant la dégradation des espaces de vie et la précarité des espaces publics (El Faiz, 2002 ; Escher, et al., 2001(b) ; Kurzac-Souali, 2006). Aux élites traditionnelles et la classe moyenne s'est substitué « une population de locataires et de ménages pauvres avec un d'analphabétisme élevé (53%) et un surpeuplement des logements (60%) » (El Faiz, 2002 ; voir également Kurzac-Souali, 2012 :53). L'espace résidentiel historique a par conséquent subi d'importants dégâts et une phase de désinvestissement majeure (Sarmiento, 2016).

2.3.Époque post-coloniale

Malgré le dénigrement, la déqualification et la marginalisation hérités de l'époque coloniale (Sarmiento, 2016 :116 ; voir également, Kurzac-Souali, 2012 et El Faiz, 2002), la valeur patrimoniale remarquable de cadre bâti motive l'UNESCO à déclarer Marrakech ville du patrimoine de l'humanité. Au Maroc sept des trente et une villes anciennes figurent sur la liste du patrimoine de

l'UNESCO.²⁹ Au sein du réseau urbain traditionnel marocain, Marrakech « est l'exemple achevé d'une grande capitale islamique de l'Occident méditerranéen » (UNESCO, 1985). Ville fortifiée et carrefour commercial florissant entre l'Orient, la méditerranée et l'Afrique subsaharienne, Marrakech « a joué un rôle décisif dans le développement de l'urbanisme médiéval » (UNESCO, 1985). Comptée parmi les villes les plus denses de la planète, elle forme un énorme labyrinthe cerné par un rempart historique d'une longueur totale de plus de 10 Km flanqué de 12 portes historiques et de plusieurs tours de guet (Deverdun, 1959 ; El Fasskaoui, & Kagermeier, 2014). Avec une superficie de plus de 700 hectares et une densité estimée à 13000 habitants au kilomètre carré, elle compte plus de 120 000 habitants sur un total de 900 000 pour la ville selon le plus récent « Recensement général de la population et de l'habitat » (RGPH – 2014).³⁰ Elle compte 30 000 maisons, dont 10% de belles demeures traditionnelles (RGPH 2014). (Figure 33).



Bien que l'UNESCO consacre la vision coloniale et orientaliste de la ville arabe traditionnelle comme objet d'art à protéger (Escher & Karner 2018 :44) en considérant cette dernière comme « *ville-musée étonnante* », certains chercheurs estiment que l'inscription au patrimoine mondial marque le passage de « la ville exotique » à « l'espace patrimonial habité » (Kurzac-Souali, 2012 :53). Les clichés dépréciateurs associés aux anciennes médinas « s'effacent devant la fascination exercée par

²⁹ Les villes inscrites au patrimoine mondial au Maroc sont par ordre chronologique : Fès (1981) ; Marrakech (1985) ; Meknès (1996) ; Tétouan (1997) ; Essaouira (2001) ; El Jadida (Mazagan) (2004) et Rabat (2012). <https://whc.unesco.org/fr/etatsparties/ma>

³⁰ RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat (Haut-Commissariat au Plan, Maroc)

ces villes [les médinas] » (Kurzac-Souali, 2012 :53). Pour Marrakech, tournée vers le tourisme grâce au label de l'UNESCO, l'intérêt des étrangers pour l'appropriation des anciennes maisons a augmenté à partir des années 1990, l'époque où « les premières auberges (maison d'hôtes) et plusieurs restaurants exclusifs ont été construits » (Escher & Petermann, 2000). Le boom immobilier stimulé par « une élite étrangère » (Tebbaa, 2010 : 59) atteint un pic au cours de la décennie 2000-2010 avec le lancement par le gouvernement marocain en 2010 de la première stratégie nationale de développement touristique (Vision 2010)³¹ dans l'objectif de « faire partie des 20 plus grandes destinations mondiales » (Scherle, 2011). Il faut aussi souligner la réforme du droit foncier, en 2015, qui renforce la protection des biens immobiliers des étrangers (Plan Ramid)³² et l'immatriculation foncière qui en garantit la « sécurité juridique ». (Escher & Karner 2018 :44 voir également Escher et Petermann, 2009). En parallèle à ces mesures incitatives, la libéralisation de l'économie et la financiarisation de plus en plus accrue du marché immobilier ont joué un rôle primordial dans l'émergence de Marrakech comme marché immobilier transnational des maisons à valeur patrimoniale. Ces mesures ont conduit à une augmentation des migrations touristiques nord-sud à destination des villes du patrimoine mondial en particulier Marrakech. Escher & Petermann (2000) révèlent en effet qu'au milieu des années 1980, l'époque où la médina est déclarée site du patrimoine mondial, les résidents occidentaux formaient un petit groupe de quelques dizaines de personnes seulement (Escher & Petermann, 2000). Cette communauté restreinte issue du monde de l'art, de cinéma et de la mode (Saigh-Bousta & Tebbaa 2005) a considérablement grandi à partir de mois de juillet 1989 à la suite de la diffusion de fameux reportage « les Jackpots de l'été » sur la chaîne française M6 sur les possibilités de faire fortune en achetant un riad à Marrakech ou Essaouira (Saigh-Bousta & Tebbaa, 2005 voir également Escher, Petermann 2013). La création en 1989 de « l'Agence nationale de dédensification et de réhabilitation de la médina de Fès » (ADER-Fès) (Johansson, 2006) afin d'améliorer l'image des médinas a aussi contribué à l'accroissement de l'attractivité des médinas pour les touristes et les acheteurs étrangers (Escher & Karner, 2018 :40). À cette époque « un petit riad intact pouvait être acheté pour la modique somme de 300 000 dirhams marocains (35 500 \$). Aujourd'hui, le même bien est susceptible de se vendre au moins 1 million de dirhams – et trois fois plus s'il a été soigneusement rénové » (Dallas, 2005) [*a small, untouched riad could be picked up for as little as 300,000 Moroccan dirhams (\$35,500). Today, the same property is likely to sell for at least 1m dirham—and three times that if it has been carefully renovated*].

La médiatisation des riads par de nombreux magazines de voyage et de la mode puis plus tardivement via internet et l'organisation des événements comme « l'année du Maroc », en France,

³¹ « Stratégie de développement touristique » (Vision 2020), Royaume du Maroc, Ministère du Tourisme et de l'Artisanat, Département du Tourisme.
³² Droit foncier, article 4 de la loi régissant « les droits réels » ou le « Plan Ramid » (2015) relatif à la protection des immobiliers des étrangers, Ministère de la Justice, Maroc Page 7 sur 59.

en 1999, « ont contribué à susciter l'intérêt des étrangers pour les biens immobiliers dans la médina de Marrakech » (Escher, Petermann (2013). Escher et Petermann estiment qu'au début des années 1990, le nombre de riads achetés par des étrangers à Marrakech « passe de quelques douzaines à 150 en été 1999 » (Escher & Petermann, 2000). Certains propriétaires se sont installés dans ces riads en résidences secondaires, principales ou alternées, mais la majorité d'entre elles sont transformées en maisons d'hôtes destinées à des séjours de courtes durées (Kurzac-Souali, 2012 :59) afin de fructifier leurs investissements et assurer les frais de rénovation et d'entretien (Escher & Petermann, 2013). La direction de tourisme à Marrakech estime le nombre de riads convertis en maisons d'hôtes en 2005 est de 400 dont au moins 30% appartiennent à des propriétaires étrangers (Dallas, 2005). En 2019, le nombre est passé à environ 2000. Ce boom immobilier orchestré par des acteurs privés étrangers coïncide avec un basculement important du processus de patrimonialisation d'une politique de protection réglementaire héritée de la colonisation à une véritable stratégie promotionnelle à l'échelle mondiale. Comme l'explique Gatin (2015), pendant les années 1990 grâce à « l'ouverture du marché financier aux investisseurs étrangers [et] l'émergence d'une élite urbaine cosmopolite, la ville [Marrakech] a été intégrée au système monde » (Gatin, 2015). La libéralisation du transport aérien en 2000 et le développement des moyens de communication ont également permis « une bonne connexion des villes marocaines à l'espace mondialisé ». (Kurzac-Souali, 2012 :59). En effet, l'acquisition des riads par des acheteurs privés étrangers « s'inscrit dans un contexte de mondialisation des échanges, des pratiques et des personnes » (Idem). Cela s'est traduit par « un processus complexe de renouvellement urbain lié à des intérêts politiques locaux et globaux [qui] mettra peu à peu les médinas marocaines en condition d'attirer les acheteurs étrangers » (Escher & Petermann, 2013). Dans ce contexte nouveau, le patrimoine n'est plus une compétence exclusive des pouvoirs publics, mais relève aussi désormais des acteurs privés (Tebbaa, 2010 : 57). En réponse à l'acharnement spéculatif que le label de l'UNESCO a eu sur l'immobilier traditionnel, les acteurs publics se sont progressivement engagés dans des projets de réhabilitation des secteurs urbains et des lieux historiques prisés par les acheteurs étrangers (Gatin, 2015). Le croisement des intérêts publics et des promoteurs privés étrangers a entraîné « une très forte hausse des valeurs immobilières en raison de la fréquentation des touristes et de la profusion des maisons d'hôtes » (Kurzac-Souali, 2005).

3. Les mobilités nord-sud : lifestyle migration et gentrification à partir des années 1990

On assiste désormais à des usages nouveaux de l'espace induisant l'appropriation des maisons à forte valeur patrimoniale par « une population nouvelle composée essentiellement de touristes

internationaux et d'Occidentaux cosmopolites » (Escher et Petermann, 2013). Ce phénomène présente plusieurs points communs avec ce que certains chercheurs appellent la *lifestyle Migration* « Migration de style de vie ». Il s'agit, selon Benson & O'Reilly d'une « mobilité spatiale d'individus relativement aisés [...] se déplaçant à temps partiel ou à temps plein vers des lieux qui ont du sens, car [...] ils offrent le potentiel d'une meilleure qualité de vie » [*spatial mobility of relatively affluent individuals [...] moving either part-time or full-time to places that are meaningful because [...] they offer the potential of a better quality of life*] (Benson & O'Reilly, 2016 :02 ; voir également Benson & Osbaldiston, 2014). Largement étudiées dans la littérature anglophone en particulier sous différentes appellations : « *second-home tourism* » (Breuer, 2005 ; Jaakson, 1986) « *tourism-led migration* » (Williams et Hall, 2002), « *leisure-oriented mobility* » (Hall & Tucke, 2004) et « *long-stay tourism* » (Ono, 2008), ces nouvelles mobilités ont modifié le regard sur les centres historiques (Escher & Petermann, 2013). Si, à l'égard des médinas nord-africaines au lendemain des indépendances (1950-1960), Marrakech était associée à la dégradation du cadre bâti et à la précarité des conditions de vie en lien à la forte concentration des migrants ruraux (Gangler & Ribbeck, 1994), les migrations touristiques nord-sud ont considérablement changé l'image de la médina. Escher & Petermann comparent ce phénomène à la gentrification des quartiers centraux des villes occidentales qu'ils qualifient de « gentrification néocoloniale » (2000) et de « gentrification touristique » (2013). Comme nous l'avons déjà vu dans la revue des concepts, la « gentrification touristique » fait référence à une nouvelle forme d'embourgeoisement de l'espace urbain qui consiste à l'appropriation des quartiers historiques des classes moyennes à des fins résidentielles ou d'investissement touristique par des groupes sociaux relativement aisés constitués exclusivement de touristes et d'entreprises touristiques. En effet, à partir des années 2000, les quartiers centraux de la médina de Marrakech sont fortement touchés par ce type de gentrification à travers le changement de fonctionnalités des maisons anciennes et des espaces collectifs pour convenir aux besoins touristiques (Escher, 2000). À cette époque, Scholz note que Marrakech appartient désormais aux « villes globales affectées par la gentrification » [*affected global cities*] (Scholz, 2000). Cité souvent comme modèle de migrations touristiques nord-sud, ce phénomène migratoire est intrinsèquement lié à un processus de gentrification « sans régulation ni prévision des impacts socio-économiques et culturels sur la population locale » (El Faiz, 2002). Ce processus implique des transformations urbaines et sociales profondes (Escher & Petermann, 2000, 2013 ; Escher, Petermann & Clos, 2000 ; Kurzac-Souali, 2006 ; McGuinness, 2006). En dehors des transformations du mode d'habitat traditionnel, les chercheurs soulignent des incidences en termes de transfert des propriétés, de dépossession des populations locales, de changement des modes d'appropriation, de mutations des fonctionnalités, de l'organisation sociale et des pratiques culturelles (Gatin, 2015). On constate notamment une baisse du poids

démographique de l'ordre de 2% par an à cause de déplacement des populations (El Faiz, 2002). À ce titre, Marrakech est un cas assez révélateur des fortes recompositions sociospatiales et démographiques, ainsi que des mutations des fonctions économiques et résidentielles à la suite de la forte attractivité des touristes migrants dues à l'inscription sur la liste du patrimoine de l'UNESCO (Tebaa, 2010). De façon générale, le lien entre patrimoine mondial et mobilités touristiques nord-sud pourrait être généralisé pour l'ensemble des sites du patrimoine mondial en Afrique où « le marketing touristique est en grande partie destiné à attirer les touristes occidentaux » [*tourism marketing is largely geared to attract Western tourists*] (Ndoro, 2015 :395). D'autres auteurs s'interrogent sur les conséquences des migrations touristiques sur la perte des valeurs culturelles et des pratiques sociales en lien avec les reconversions du cadre bâti (Beardslee, 2016 ; Gatin, 2015, Skounti, 2009 ; Schmidt, 2005 ; Saigh-Bousta et Tebbaa, 2005). Beardslee et Gatin montrent par exemple comment les aménagements touristiques de l'espace culturel *Jemaa el Fna* à Marrakech³³ ont abouti à l'exclusion sociale et économique des artistes détenteurs du patrimoine immatériel (Beardslee, 2016) et à la perte des savoir-faire inestimables pour la mémoire collective des habitants (Gatin, 2015). À l'origine des inquiétudes des chercheurs pour le capital culturel de la médina, El Faiz souligne « le privilège accordé à la bulle immobilière au détriment de la valorisation de l'héritage culturel » (2002).

Ces dernières années, on constate un changement important dans le statut des acheteurs étrangers des maisons à Marrakech. Contrairement à la première vague de gentrificateurs, artistes et riches retraités, les nouveaux résidents « ne provenaient plus principalement de la classe supérieure ou de la scène artistique, mais plutôt de la grande classe moyenne européenne » (Esher, Petermann, 2000). Ils profitent des avantages comparatifs offerts par les écarts dans les prix de l'immobilier et dans le coût de la vie entre les pays européens et les villes de sud. En somme, qu'ils soient issus de la classe supérieure ou moyenne, migrants temporaires ou permanents « les Européens sont toujours attirés par un monde qui leur semble étrange et mystique, et qui peut évoquer le sentiment d'être colonialiste au milieu de la pauvreté omniprésente des Marocains » (Esher, Petermann, 2000). Ces dynamiques ont conduit le Maroc à devenir un « foyer périphérique du tourisme occidental » (Berriane, 1989) où la médina de Marrakech occupe une place primordiale (Shields, 1991 dans Escher & Petermann, 2013).

³⁴ D'après Best, L. (1968). Les éléments d'une plantation de l'économie touristique sont les suivants : "tourism is structurally a part of an overseas economy", "it is held together by law and order directed by the local elites", "there is little or no way to calculate the flow of values".

3.1. Néo et post-colonialisme : situer les migrations nord-sud et la gentrification de la médina Marrakech

Hall & Tucker définissent la relation entre une ancienne puissance coloniale et une ancienne colonie comme « une situation dans laquelle un pays indépendant continue de subir l'intervention et le contrôle d'un État étranger » [*a situation in which an independent country continues to suffer intervention and control from a foreign state*] (2004 : 02). Les relations postcoloniales concernent ainsi les rapports politiques, économiques ou culturels imprégnés de l'esprit colonial entre une ancienne puissance coloniale et un ancien pays colonisé malgré son indépendance politique (Idem). Par conséquent, les mobilités touristiques Nord-sud seraient une extension des relations entre les grands foyers émetteurs du tourisme international, notamment l'Europe et l'Amérique du Nord, et leurs anciennes colonies (Boukhris et Peyvel, 2019). Considérant que la globalisation économique et culturelle tend à remplacer ce type de relations, Hall (1998) souligne que le contrôle exercé par les puissances économiques étrangères sur les ex-colonies définies comme des « périphéries postcoloniales » est une nouvelle forme de colonisation dont l'influence est de plus en plus grande dans les études touristiques (Hall & Tucker, 2004 : 01). De ce fait, plusieurs auteurs s'accordent sur la pertinence de la pensée postcoloniale pour l'étude des nouvelles mobilités transnationales dans le sud global et leur rapport avec le passé colonial (Coles et al. 2004 ; Hall & Williams, 2002 ; Coles & Timothy 1994 ; Hollinshead, 1992). Hall et Tucker (2004) soulignent par exemple l'importante accordée, dans le discours postcolonial se rapportant au tourisme, aux processus de « construction et représentation d'espaces et d'expériences spécifiques » [*ongoing construction and representation of specific spaces and experiences*] (Hall & Tucker, 2004 :02). Butcher (2003) met en évidence les représentations et les revendications identitaires que soulève le tourisme dans le contexte postcolonial, et Craik (1994) établit un lien entre la notoriété et l'attractivité touristique des sites patrimoniaux et de leur passé colonial. La mondialisation de l'idée occidentale du patrimoine par l'UNESCO et son transfert dans les schémas de pensée et dans les processus de la patrimonialisation des pays ex-colonisés, y compris les villes arabo-musulmanes, pourrait ainsi être approchés comme une forme de contrôle ou de domination exercée sur les anciennes colonies par des puissances néocoloniales (Hall & Tucker, 2004 : 5 ; Harrison, 2013 ; Best, 1968).

Plus spécifiquement, Atkinson et Bridge qualifient le rachat des maisons anciennes dans les centres historiques de « néocolonialisme urbain » [*new urban colonialism*] (Atkinson et Bridge (2005) in Sarmiento, 2016 :127). De nombreuses études confirment ce constat. Crick estime par exemple que « le tourisme est une forme d'impérialisme des loisirs et représente le visage hédoniste du néocolonialisme » [*tourism is a form of 'leisure imperialism' and represents the hedonistic face of neocolonialism*] (Crick, 1989 : 322). Selon Nash c'est le contrôle exercé par les anciennes puissances coloniales sur

l'industrie touristique des ex-colonies qui détermine la nature impérialiste du tourisme (Nash, 1989 :39). Dans le contexte des mobilités touristiques nord-américaines dans les Caraïbes, Matthews décrit par exemple le tourisme comme une nouvelle « économie de plantation coloniale dans laquelle les pays capitalistes métropolitains tentent de dominer le marché du tourisme étranger, en particulier dans les régions où leurs propres citoyens voyagent le plus fréquemment » (Matthews, 1978 : 79). ³⁴ [*as potentially being a new colonial plantation economy in which metropolitan capitalistic countries try to dominate the foreign tourism market, especially in those areas where their own citizens travel most frequently*]. Cette thèse pourrait être étendue à d'autres contextes « où l'on voit exister des relations centre-périphérie » [*where core-periphery relations are seen to exist*] (Matthews, 1978 :131 in Hall & Tucker, 2004 : 4-5).

À la lumière de ces éléments, la médina de Marrakech correspondrait à la description d'une périphérie néocoloniale dans le sens où il s'agit d'une entité sociospatiale « incluant les minorités dominées par un noyau métropolitain » [*including minorities that are dominated by a metropolitan core*] (Hall & Tucker, 2004 :02). La médina répond à cette définition sur trois aspects :

- Une périphérie sociospatiale interne dominée par une métropole et une élite urbaine riche et influente ;
- Un mode d'appropriation occidental de l'espace (la gentrification comme forme d'occidentalisation de l'espace) et d'un modèle de patrimonialisation par le haut ;
- Un arsenal juridique et technique et des approches administratives et des paradigmes conceptuels et intellectuels hérités de l'époque coloniale relatifs à la politique de conservation du patrimoine, l'aménagement de l'espace et la gouvernance du tourisme.

Façonnée par des capitaux privés étrangers comme destination internationale des nouvelles mobilités touristiques, la médina de Marrakech s'intègre bien dans un projet touristique et patrimonial à caractère néocolonial (Scherle, 2011).

3.2. L'image de la médina dans l'imaginaire touristique occidental

Aujourd'hui, Marrakech est l'une des villes du sud « les plus idéalisées et mythifiées dans l'imaginaire occidental » (Escher & Petermann, 2013). Elle est « un rêve » (Dorgelès, 1938), un « grand fondouk qui enchante ses visiteurs » (Aimel, 1919) et un « hôtel paradisiaque » (Escher & Petermann, 2013). Les images associées au Maroc archaïque comme lieu « plein du charme colonial [...] où on se sent comme un prince » (Sarmiento, 2016 :124), à la *médina* « vieille ville

³⁴ D'après Best, L. (1968). Les éléments d'une plantation de l'économie touristique sont les suivants : "tourism is structurally a part of an overseas economy", "it is held together by law and order directed by the local elites", "there is little or no way to calculate the flow of values".

marocaine orientale, où l'on peut se sentir aristocrate dans un riad » (Sarmiento, 2016:124) et au riad « demeure de féerie » (Tharaud et Jean, 1943 : 07) « un conte de fées » « une île tranquille » « une vraie cachette » (Sarmiento, 2016 :124) ont joué un rôle important dans l'émergence de la médina comme destination prisée des mobilités nord-sud. Pour Marrakech « lieu d'hédonisme où l'on peut satisfaire tous ses désirs » (Escher & Petermann, 2013) les représentations dans l'imaginaire touristique occidental sont véhiculées par la promotion touristique internationale et à travers l'organisation d'événements culturels et artistiques de grande envergure dont une « douzaine de festivals internationaux [...] initiés au cours de la dernière décennie » (Escher & Petermann, 2013). Cristallisant pour les Occidentaux la « juxtaposition entre Moyen Âge et Temps modernes ». (Cattedra, 2004 ; voir également Escher & Petermann, 2013), Marrakech est perçue comme « la réalisation de leurs (Européens) rêves et de leurs fantasmes orientaux » (Escher & Petermann, 2013). Marrakech abrite aussi *Jemaa el Fna* « l'une des places les plus exotiques du monde » (Dallas, 2005) et théâtre de nombreuses performances artistiques et culturelles (conteurs, dresseurs de singes, charmeurs de serpents, acrobates, danseurs, chanteurs, restaurants de plein air, cafés-terrasses) (Schmidt, 2005 ; Skounti, & Tebbaa, 2006).

Ces clichés orientalistes exercent une grande influence sur la capacité attractive de Marrakech et stimulent « des usages et des pratiques des nouveaux habitants étrangers, qui s'y installent de façon plus ou moins pérenne et cherchent à valoriser leur patrimoine » (Kurzac-Souali, 2012 :53). En utilisant « un substrat d'éléments orientalistes [...] qui connote la ville traditionnelle arabe sur le thème des contrastes : l'intimité et la proximité, le calme et le bruit, le clair et l'obscur, le doux et l'amer, le connu et le mystérieux, l'agréable et le désagréable ». (Kurzac-Souali, 2012 :58), ces images sont renouvelées à l'heure des mobilités nord-sud comme « une mise en scène du colonial pour les masses » [a restaging of the colonial for the masses] (Minca et Borghi 2009 in Sarmiento, 2016:124). (Minca et Borghi 2009 in Sarmiento, 2016 :124). Dans ce sens, Kurzac-Souali estime que « les images et la représentation des médinas chez les Européens ont glissé d'un exotisme colonial teinté de dénigrement à la reconnaissance d'un art de vivre orientalisé et raffiné ». (2012 :54). Sarmiento montre que ces représentations des « espaces impénétrables et inconnaisables » du Maroc par des voyageurs de la fin de XIX^{ème} (Loti, 1890) et de la période coloniale (Tharaud et Jean, 1943 :05 et Chevrillon 1919) perdurent chez les touristes contemporains (2016 :124). Dans ces images on retrouve des atmosphères urbaines et domestiques orientalistes « l'idée de retourner dans le passé, là où le temps s'est arrêté, sur une terre orientale et coloniale » (Sarmiento, 2016 :124). Pour Sarmiento le Maroc en effet « invoque la forte présence d'une nostalgie coloniale dans de nombreuses pratiques touristiques » [*invokes the strong presence of a colonial nostalgia in many tourism practices*] (Sarmiento, 2016 :124).

3.3. Usages transnationaux de l'espace et transformations urbaines post-modernes

Au cours de la période coloniale, la vie sociale et économique de la médina a subi « des changements structurels fondamentaux » (Wirth, 1974 : 208) ayant mené, dans les années 1950 (la fin de la colonisation), à « un déclin économique et social » important (Escher & Karner, 2018 :39). La dévalorisation de l'économie traditionnelle en faveur des villes nouvelles (Escher, 2001 : 23) a entraîné le « déclin dans la structure des bâtiments et offrait des logements abordables aux groupes socioéconomiquement défavorisés » [*a decline in building structure and offered affordable housing for socioeconomically disadvantaged groups*] (Escher, 2001 : 23 in Escher & Karner, 2018 :39). La fin des années 1960 est marquée par un regain d'intérêt pour la réhabilitation des médinas (Balbo, 2012 : 3), tout particulièrement les quartiers centraux autour des souks pour lesquels « des valeurs patrimoniales ont été spécialement attribuées [...] afin d'attirer les touristes internationaux » [*Heritage values were ascribed especially to that area [souks] in order to attract international tourists*] (Escher & Karner, 2018 :39). À travers quatre études de cas en Afrique du Nord « Marrakech et Fès » (Maroc), « Tunis » (Tunisie) et au Moyen-Orient « Byblos » (Liban), Escher & Karner montrent comment « les centres historiques [les médinas] et les souks ont été conçus, modifiés et fondamentalement transformés dans des conditions néolibérales » [*how historic centers and the area of the souk have been designed, modified and fundamentally transformed under neoliberal conditions*] (2018 :39). Ayant en commun une touristification urbaine intense, c'est-à-dire des mutations sociospatiales, culturelles et économiques associées à une forte affluence des touristes étrangers (Kadri et al. 2019), les quatre médinas « ne sont que partiellement occupés par leurs habitants d'origine et de plus en plus fréquentées par les visiteurs et les nouveaux résidents temporaires » (2018 :39). Phénomène perçu aujourd'hui comme « un nouveau mécanisme de reproduction du capital financier global à l'échelle locale » (Sequera & Nofre, 2020 : 3169), la touristification urbaine engendre dans les médinas des recompositions urbaines et sociales que les auteurs abordent sous l'angle de « la gentrification, la festivalisation, la marchandisation et la disneyfication [...] en tant que nouvelles dimensions de la planification urbaine » (2018 :35). [*Gentrification, festivalisation, commodification [and] disneyfication [...] as new dimensions [...] urban planning*] (Escher & Karner 2018 :35). À Marrakech, en particulier, les nouveaux usages touristiques de l'espace « suivent un fort désir de consommation, de plaisir hédoniste et d'atmosphère orientalisée » [*follow a strong desire for consumption, hedonistic pleasure, and an orientalisated atmosphere*] (Escher & Karner, 2018:35) et entraîne un engouement à l'achat d'anciennes maisons que certains chercheurs appellent désormais « la fièvre des riads » (Dallas, 2005 ; Escher & Petermann, 2013 ; Lee, 2018).

3.4. La « fièvre des Riads »

Partout autour du bassin méditerranéen, les migrations touristiques ont conduit à des « transformations majeures dans les zones touristiques par la construction de propriétés destinées à des touristes qui, très généralement, en font l'acquisition comme maison secondaire » (Sequera & Nofre, 2020, Huete et Mantercon, 2012). Marrakech est l'une des médinas du sud de la méditerranée « où s'est produite une transformation sociale et spatiale profonde entraînée par l'investissement immobilier mené par des européens ». [...*where extensive social and spatial transformation driven by European-led property investment has occurred*] (Sarmiento, 2016 :116 voir également Madhi, 2020). En 2005, Dallas décrit ce processus à Marrakech comme une « fièvre des riads » [*riad fever*] provoquée, dans les années 1960, lorsque de célèbres artistes européens ont commencé à adopter Marrakech comme lieu de résidence secondaire.³⁵ (Dallas, 2005 ; voir également Escher et Petermann, 2013 ; Lee, 2018). Associée au développement touristique et à la réhabilitation des médinas à partir des années 1990 (Lee, 2008), cette fièvre est stimulée selon Escher et Petermann par des agences immobilières internationales (2013). À la fin de l'année 2000, la médina de Marrakech compte 500 propriétés immobilières achetées par 457 propriétaires étrangers (Escher *et al.*, 2001a et 2001b ; voir également Kurzac-Souali, 2007). Trois ans plus tard le nombre des propriétaires étrangers s'élève à 900, possédant 948 biens immobiliers (Escher & Petermann, 2003). La médiatisation internationale de « mode de riads » ainsi que la Jet-set et les riches vacanciers ont joué un rôle crucial dans la commercialisation des riads et l'installation de nombreux étrangers dans la médina (Kurzac-Souali, 2012 :56). À seulement deux à trois heures de vol des grandes villes européennes, Marrakech « offre une véritable dose de choc culturel » pour les Européens (Dallas, 2005). L'achat d'un riad constitue la motivation principale de la majorité d'entre eux (Escher *et al.*, 2001 ; Dallas, 2005 ; Lee, 2008 ; Kurzac-Souali, 2013 ; Madhi, 2020). Considérant ce processus comme un « boom immobilier induit par le tourisme », Lee montre que les capitaux étrangers injectés dans l'hébergement touristique ont déclenché une réhabilitation d'envergure dans les médinas « dont le patrimoine architectural et historique est une attraction majeure pour les touristes étrangers et les investisseurs immobiliers » (Lee, 2008 :66). À Marrakech, cette période marque ce qu'Escher et Petermann appellent « la naissance de la fièvre des maisons d'hôtes » (2013). Ce processus a été stimulé par de nombreux programmes de réhabilitation (aménagement des artères commerciales, revêtement des sols, ravalement des façades, éclairage public, signalétique, eau potable, assainissement, restauration des monuments historiques, etc.) afin d'adapter les quartiers prisés par les acheteurs étrangers à la nouvelle réalité touristique et résidentielle. Ces aménagements

³⁵ Dallas cite à titre d'exemple Mick Jagger et Keith Richards deux célèbres musiciens britanniques fondateurs du groupe Rock « The Rolling Stones » en 1962 et Yves Saint Laurent qui achète sa première maison à Marrakech (Dallas, 2005).

publics concernent « toute l'esthétique de la ville [Marrakech] : les couleurs se renforcent, les formes évoluent, les résidences, les rues, les places et les parcs semblent se transformer ou renaître » (Escher & Petermann, 2013).

Conclusion

La médina de Marrakech présente un profil historique, urbain et socioculturel très favorable à l'émergence du tourisme urbain des occidentaux. Les atouts ne lui manquent pas pour stimuler l'investissement du capital privé par des élites transnationales et mettre en place un dynamisme touristique axé sur le développement de nouvelles fonctions pour le patrimoine bâti dont la *riyadisation* est l'élément central. Ce phénomène inédit débouche sur un type nouveau de spéculation immobilière et de croissance démographique et urbaine menant à des recompositions sociospatiales profondes. L'espace est de plus en plus façonné selon des schémas de pensée et des intérêts privés déconnectés des besoins socioculturels et économiques vitaux des populations. Ainsi, l'ancrage urbain des étrangers se développe selon des logiques de localisation et de concentration dictées par la répartition spatiale du potentiel patrimonial, touristique et urbain. Les modes d'appropriation et de valorisation qui en résultent se manifestent à travers des usages de l'espace en conflit avec les traditions et les valeurs locales. Les quatre prochains chapitres consacrés respectivement à l'analyse des facteurs d'attractivité de la médina, les logiques de diffusion des étrangers et les facteurs déterminant leur localisation/concentration (IV), les conséquences de l'implantation des étrangers sur des espaces spécifiques sur le déplacement résidentiel des habitants de longue date (V), l'analyse des conflits de voisinage à la lumière des plaintes (VI) et de discours des habitants (VII), montreront, sous un angle postcolonial, comment les dynamiques de la gentrification touristique basées sur la reconversion architecturale et les recompositions sociourbaines des quartiers comportent un grand potentiel de conflits à l'échelle de voisinage et en quoi ces conflits affectent les liens de coexistence entre les touristes-résidents et les habitants marocains.

Chapitre IV

Appropriations de l'espace et dynamiques de la gentrification touristique

En vue d'une compréhension fine des dynamiques de la gentrification touristique, au-delà des transformations physiques de l'environnement bâti, ce chapitre se penche sur l'analyse des logiques de localisation et de concentration des résidents étrangers propriétaires des biens immobiliers à l'échelle de la médina durant les trente dernières années (1990-2020). Insistant sur le rôle du patrimoine et de la centralité dans les choix d'installation des résidents étrangers, la première partie permet également de montrer les phases d'expansion de la présence étrangère dans la médina. Dans une seconde partie de ce chapitre et à travers notre échantillon nous montrons également comment ces phases correspondent plus ou moins à l'émergence de « types » de gentrificateurs dont les aspirations et les caractéristiques sociales diverge sensiblement. Ces phases et types qui caractérisent la gentrification en cours dans la médina nous permettons dans un troisième temps de montrer les différentes formes d'appropriation des riads et du cadre bâti et comment cela influence les formes d'appropriation de l'espace par les propriétaires étrangers en fonction de leurs modes de vie et leurs pratiques urbaines.

1. Le rôle de la centralité et du patrimoine dans les stratégies d'acquisition de riads

1.1 Patrimonialisation et gentrification touristique

Depuis le travail pionnier de Gotham sur la gentrification touristique dans le « Vieux carré » à La Nouvelle-Orléans (2005), plusieurs recherches récentes soulignent le lien entre la gentrification et le patrimoine (De Cesari et Dimova 2019; Arkaraprasertkul, 2019 ; Bellini et Pasquinelli (eds) 2017; González Pérez, 2017 ; Gravari-Barbas et Guinand, 2016 ; McCabe & Ellen 2016). Dans la médina de Marrakech, les acheteurs étrangers des biens immobiliers sont attirés non seulement par les fantasmes de dépaysement, de l'exotisme et de luxe que la médina éveille dans leur imaginaire, mais aussi, et surtout par la « caractère historique des bâtiments qu'ils réinvestissent » (Kurzac-Souali, 2013 : 86). Leur engouement pour les biens immobiliers à forte valeur patrimoniale situés dans les plus beaux quartiers historiques, soulève la question du rôle du patrimoine et de la centralité dans la géographie de la gentrification touristique dans la médina. À la fois « privée » (Madhi, 2020) et « spontanée » (Kurzac-Souali, 2013) l'appropriation des maisons traditionnelles par les étrangers correspond en effet à un « nouveau type de gentrification où la sensibilité au patrimoine et à l'urbanité de ces tissus anciens [médinas] serait décisive » (Kurzac-Souali, 2013 : 85). À ce titre, Gad

Bigio et ses coauteurs soulignent que « contrairement à d'autres villes historiques dans lesquelles les fonctions originelles des espaces publics sont devenues obsolètes ou déplacées, la médina de Marrakech conserve sa position polaire dans la vie de la ville ». [In contrast to other historic cities in which the original functions of public spaces have become obsolete or displaced, the Medina of Marrakesh retains its polar position in the life of the city] (Gad Bigio et al., 2011 :334). D'autres études urbaines sur les vieilles villes arabes confirment à la fois la centralité de l'ancienne médina en tant que noyau historique de l'agglomération moderne et l'unité du quartier historique en tant qu'espace urbain et social aux caractéristiques spécifiques. Raymond considère à ce titre que « le trait essentiel qui ressort en évidence de l'étude de toutes les grandes villes arabes est la vigueur de la centralité urbaine » (1985:179). Cette centralité se manifeste, selon Signoles, par « la concentration des trois éléments forts : le **palais** ou la citadelle, la **mosquée** du vendredi et les **souks** ou bazars » (Signoles, 2001 ; voir également Raymond, 1998 et Guichard, 2004). Comme cela a déjà été détaillé dans le chapitre précédent, les quartiers historiques s'organisent autour des équipements collectifs structurants (mosquée, école coranique, souk, four, hammam, fontaine, place publique) qui représentent « le centre fonctionnel de chaque quartier » (Gad Bigio et al., 2011 ; voir également Deverdun, 1959 ; Adam, 1968 ; Semlak, 2018 et Orabi, 2018). Pour Gad Bigio et ses collaborateurs, ces équipements représentent des « infrastructures de cohésion sociale et d'intégration » [infrastructure for social cohesion and integration] (Gad Bigio et al. 2011 :355). Chefs-d'œuvre d'art et de l'architecture et nœuds urbains structurants, les mosquées jouent en particulier un rôle primordial dans la centralité urbaine à l'échelle des médinas (mosquées de vendredi) et des quartiers (mosquées des cinq prières quotidiennes). À côté des grandes mosquées des quartiers dynastiques comme la mosquée Ben Youssef (11^e siècle), la Koutoubia (12^e siècle), Ben Saleh (13^e siècle) et Mouassine et Bab Doukkala (16^e siècle), chaque quartier de la médina de Marrakech possède une mosquée de vendredi et plusieurs petites mosquées des cinq prières quotidiennes. Chaque souk possède également sa propre mosquée. La concentration et la centralité des mosquées font des quartiers historiques des lieux symboliquement chargés et urbanistiquement structurés. La centralité renvoie donc à la fois à la médina en tant que noyau historique et « point de référence pour l'activité économique » (centralité de l'agglomération) (Gad Bigio et al. :344) et aux quartiers historiques en tant qu'entités sociospatiales structurantes (centralité locale) (Belkeziz, 2015). Sur le plan théorique, la centralité se traduit par « l'existence de flux de fréquentation ayant chacun leur spécificité temporelle et contribuant à l'animation générale de la ville, prise comme lieu de production et services et de contacts » (Chaline 1996 : 131 dans Signoles 2001 : 4). Dans le cas de Marrakech « si l'on considère le patrimoine et la culture, l'artisanat, le commerce, les représentations, la médina est indéniablement le centre de l'agglomération » (Skounti, 2005 : 310).

À la fois économique (commerce, artisanat, tourisme), spatiale (équipements collectifs structurants), culturelle (lieu d'ancrage identitaire) et symbolique (capitale historique, destination touristique mondiale), la centralité de la médina de Marrakech s'exprime à travers trois thématiques dominantes : le patrimoine, le tourisme et l'artisanat dont la vitalité érige la médina au rang de ville désirée par les étrangers (Skounti, 2005 : 331-332). Une littérature abondante sur le sujet met l'accent sur l'importance de ces trois facteurs dans l'attractivité des acheteurs et des voyageurs étrangers (Kirchhoff 1999, Petermann 2001, Ingrid, 2005 et 2013, Kurzak-Souali, 2005, Escher et al., 2013). Ingrid s'intéresse, par exemple, au rôle de tourisme dans « la fabrication de la médina de Marrakech par les images » et montre comment cette construction est « exacerbée par les spécificités de la culture urbaine traditionnelle » (2005 :317). Perçue comme ville « de l'exotisme, de la magie, du mysticisme, du rêve, des contrastes, du Moyen Âge, du romantisme et de l'aventure » (Petermann, 2001 : 69), Marrakech jouit d'une « magie incomparable » qui exerce une forte attraction sur les élites transnationales en quête de dépaysement, d'expériences immersives authentiques, d'une vie meilleure ou d'opportunités d'investissement (Kirchhoff, 1999 : 36). Ce pouvoir d'attraction est lié à « des représentations fantasmées des médinas [qui] dessinent un monde au-delà du quotidien européen » (Escher & Petermann, 2013). Aussi, dans l'imaginaire occidental, la vieille ville arabe (la médina) et la maison traditionnelle arabe (le riad) comme éléments iconiques de mode de vie arabo-musulman « représentent, d'un point de vue architectural et social, des lieux d'une singulière altérité » (Petermann, 2001). De ce fait, Petermann souligne que « l'image de la ville de Marrakech joue un rôle déterminant dans la motivation des étrangers à acheter une maison » (Petermann, 2001 : 6 ; voir également Escher et al., 2001).

1.2 L'attrait du patrimoine et le rôles des représentations culturelles dans l'appropriation de la médina par les étrangers

Les motivations exprimées par les propriétaires étrangers quant au choix de Marrakech comme lieu de résidence et/ou de travail, confirment aussi le pouvoir d'attraction des quartiers historiques choisis pour leur centralité et leur valeur historique. Un propriétaire français se souvient par exemple de ses premières impressions avant d'arriver à Marrakech « on avait entendu parler de Marrakech, et l'image qu'on en a c'est toutes ces cartes postales à vrai dire, ces minarets, cette couleur, c'est surtout ça » (*Entretien 08, février 2019*). Une retraitée française résidente du quartier Kaat Ben Nahid au cœur de la médina précise à son tour que « c'était l'image de la carte postale, je croyais que j'avais été invitée dans le désert avec des tentes et des dromadaires. J'imaginai une très grande pauvreté, pour moi l'Afrique j'avais juste les vidéos qu'on projette à la télévision quand j'étais petite de vision mondiale, aider ces pauvres Africains qui n'avaient pas d'énergie pour bouger une mouche. Je me disais que j'allais arriver un peu dans ce contexte-là ». (*Entretien 05, décembre 2018*). Les couleurs, l'ambiance sociale et

urbaine traditionnelles et les paysages urbains historiques de la médina exercent aussi une attraction significative sur les Occidentaux « ma première image, ma première impression, c'est une impression de couleurs, l'émerveillement de voir l'Atlas enneigé, j'étais venu en hiver au mois de janvier, c'était absolument extraordinaire. Le paysage, l'environnement, la couleur de la ville, tout est fantastique » souligne la propriétaire d'une maison d'hôte dans le quartier Riad Laarous (*Entretien 11, février 2019*). Un autre propriétaire de maison d'hôte pense que « la médina est très attractive pour les gens qui viennent passer une semaine, de courts séjours parce que c'est exotique, c'est en effet assez joli dedans et dehors » (*Entretien 02, octobre 2018*). Le charme exercé par les quartiers historiques est tellement fort que plusieurs résidents déclarent être instantanément tombés amoureux de la médina à la suite d'un court séjour. Installé depuis en 1993, la retraitée française déjà mentionnée déclare que « Pour notre voyage de noces, on est venu ici à Marrakech, dans les années 80, 1981 exactement. On s'est installés à l'hôtel et on a rencontré un Marocain qui est devenu ami. Il nous a fait circuler dans la médina, dans son élément, et là, moi, j'ai eu vraiment un coup de foudre et une impression d'avoir déjà vécu dans la médina. Ça ne m'était pas étranger, l'ambiance, ça faisait partie de moi » (*Entretien 05, décembre 2018*). Une écrivaine propriétaire d'une maison d'hôte dans le quartier Bab Aylan partage ce point de vue :

Lorsque je suis venu au Maroc passer un week-end avec mon mari, quelque part dans un fond de ma tête, je me suis dit voilà, c'est peut-être dans ce pays que je peux réaliser un rêve et essayer de construire, ou aller vers cette culture qui me plaît tant. C'était il y a dix ans (2008), on est venu ici juste un week-end pour jouer au golf et on s'est dit, mais pourquoi pas le Maroc ? Parce que c'est un bon compromis.

(*Entretien 04, décembre 2018*).

La résidente française du quartier Riad Laarous exprime ses motivations ainsi « C'était dans les années 1980. C'est loin ! On venait en vacances une semaine à 10 jours par année [...] maintenant j'habite ici depuis 15 ans, je suis venue par amour pour le Maroc ». Après le décès de son mari à Marrakech elle a voulu continuer « je ne suis pas repartie, mon métier de base je suis designer en vêtements ce qui m'a amené à travailler avec beaucoup de femmes dans la médina ». (*Entretien 11, février 2019*).

Le mélange de tradition et de modernité fascine aussi beaucoup d'étrangers. Propriétaire d'une boutique de mode depuis 2012, une Française trouve que « Marrakech a un côté magique, un côté où tout le monde se plaît. Il y a une belle atmosphère à la fois traditionnelle, à la fois moderne avec tous les touristes, et je trouve que c'est sympa » (*Entretien 12, février 2019*). Cette double atmosphère séduit particulièrement une catégorie de résidents qui ont une connaissance préalable des sociétés arabo-musulmanes. Propriétaire d'une maison d'hôte depuis 2011, une vieille dame française qui a vécu dans beaucoup de pays d'Islam décrit Marrakech comme une « cité cosmopolite, à la fois

historique et tout à fait contemporaine ». Marrakech est aussi pour elle « peut-être le seul endroit au monde où vous avez à la fois le 12^{ème} siècle et le 21^{ème} siècle. Vous vivez dans la médina comme on vivait il y a des siècles et vous avez le 21^{ème} siècle dans la ville nouvelle avec les bars et les restaurants, comme à Londres, New York, Paris » (*Entretien 04, décembre 2018*). Ce mélange entre le passée et le présent est souligné aussi par le collectionneur italien qui considère Marrakech comme :

Une machine de temps, ça te permet de revenir en arrière 500 ou 1000 ans dans l'espace de quelques kilomètres et de vivre la synthèse de l'histoire du Maroc. Pour moi, c'est un musée vivant qui convient à la modernité. C'est un exemple très intéressant de ce qui pourrait être le monde, parce que le Maroc c'est l'année 2020 et c'est aussi l'année 1020, c'est ça l'intérêt.

(*Entretien 18, novembre 2019*).

Le caractère authentique du patrimoine bâti résidentiel est souvent aussi souligné par les habitants comme motif d'attraction des étrangers vers les quartiers centraux. Par exemple, le participant au premier parcours commenté estime que les quartiers situés autour de la grande mosquée Ben Youssef au centre du premier noyau de la médina « attirent beaucoup d'étrangers pour l'ambiance traditionnelle qui y règne » (*Entretien 21, septembre 2018*). Il donne l'exemple de l'artisanat qui « se pratique encore ici à l'ancienne, beaucoup de pratiques artisanales ont disparu dans les autres quartiers, mais ils existent encore ici » (*Idem*). En soulignant la perpétuité des traditions dans ce secteur, il précise que les quartiers centraux ont « l'aspect d'un village africain par les scènes qu'ils offrent d'observer les artisans en travail manuel selon des techniques très anciennes ». (*Idem*). Les participant (e) s au groupe focus sur les liens de voisinage ont aussi montré à partir des photos d'archives que les *derbs* des quartiers centraux comme (Ben Youssef, Kaat ben Nahid, Zaouit Lahdar et Azbzet) ont gardé leur charme architectural malgré les vicissitudes du temps « si on compare avec les photos des années 1960-1970, déclare une participante, l'aspect de ces quartiers n'a pas beaucoup changé » (*Entretien 50, novembre 2020*). Selon une autre participante, c'est surtout « le charme des intérieurs des riads » qui attirent les acheteurs étrangers (*Entretien 48, novembre 2020*). Les annonces des agences immobilières et des maisons d'hôtes débordent aussi d'indices qui illustrent le rôle du patrimoine dans la localisation des résidents étrangers. Ci-dessous deux exemples d'annonces parmi des centaines, qui montrent comment les étrangers annoncent et valorisent symboliquement la patrimonialité des maisons et des quartiers historiques comme stratégie de positionnement sur le marché immobilier. Le premier exemple est une annonce tirée du site Internet d'une agence immobilière anglaise spécialisée dans la vente des riads :

“Gorgeous Riad Hotel for sale in Marrakech Mouassine. Fabulous location close to the world-famous Dar Cherifa and just a few minutes easy stroll to Jemaa El Fna square (...) Two patio courtyards, generous plunge pool, rambling terraces with excellent views over the Koutoubia Mosque and all Marrakech Medina, Spa with hammam and massage room (...) This Riad is comfortable and bright. The architecture is traditional and flamboyant

with natural and local materials used throughout (...) This is your opportunity to acquire a dreamy riad in a top location". (Source: Bosworth Property Marrakech).

Traduction personnelle :

« Magnifique Riad Hôtel à vendre à Marrakech Mouassine. Emplacement fabuleux à proximité de la célèbre Dar Cherifa et à quelques minutes à pied de la place Jemaa El Fna (...) Deux patios, un beau bassin creusé, des terrasses décousues avec d'excellentes vues sur la mosquée Koutoubia et toute la médina de Marrakech, Spa avec hammam et salle de massage (...) Ce Riad est confortable et lumineux. L'architecture est traditionnelle et flamboyante avec des matériaux naturels et locaux utilisés partout (...) C'est votre opportunité d'acquérir un riad de rêve dans un emplacement de choix ».

Le deuxième exemple est une annonce pour la réservation d'une maison d'hôtes membre de l'Association des propriétaires étrangers des maisons d'hôtes agréées à Marrakech (Moroccan Guest Houses Association) :

« C'est un riad authentique situé dans le vieux quartier historique de Bab Aylan, au cœur de la médina de Marrakech. Derrière une petite porte de ruelle, vous serez émerveillé de découvrir, soudain, autour d'un patio arboré avec sa fontaine centrale, un décor typiquement marocain dans la pure tradition du riad ; six chambres, dont cinq suites, un restaurant, un Spa, un grand salon, une terrasse panoramique, avec son solarium sur une vue exceptionnelle, son bassin de rafraîchissement, où l'on peut s'immerger complètement pour se rafraîchir sous le ruissellement de la fontaine. Ce havre de paix dans ce quartier populaire et familial, à vingt minutes à pied de la place Jemaa El Fna, permet de s'immerger dans la culture marocaine et de découvrir les vraies habitudes et coutumes des familles marocaines ; ses mosquées, ses fours à pain publics, ses hammams, ses marchés aux légumes et fruits locaux multicolores. Ce quartier familial est calme et sûr, ce qui est appréciable, surtout la nuit. Nous pouvons accéder en voiture jusqu'à une trentaine de mètres du riad. Situé à 1500 mètres de la célèbre Place Djemaa El Fna, vous retrouverez la foule des touristes, les Souks, les échoppes et la myriade d'artisans aux mains d'or ainsi que les cafés et restaurants ».

(Source : Moroccanguesthouses.com).

À côté de luxe débordant et la promesse d'un dépaysement féérique, une grande importance est accordée dans ce type d'annonces à l'emplacement géographique des riads. L'envie de résider ou d'implanter un projet commercial dans un quartier à haut potentiel historique, ici Mouassine 16^{ème} siècle et Bab Aylan 11^{ème} siècle - décrits comme réservoirs de la culture traditionnelle, montre une forte corrélation entre le potentiel historique des quartiers et l'attractivité des touristes-résidents étrangers. Les fiches descriptives des riads maisons d'hôtes membres de l'association des maisons d'hôtes agréées à Marrakech contiennent également des informations très riches sur les critères d'implantation des résidents étrangers comme la valeur historique, la proximité des lieux d'intérêt, l'accessibilité et la sécurité.

Si les propriétaires des résidences privées en quête d'expériences immersives authentiques choisissent les quartiers centraux non altérés par le tourisme, les propriétaires des maisons d'hôtes et des commerces, quant à eux, préfèrent généralement les lieux les plus attractifs et les plus

achalandés par les touristes. Ces lieux sont souvent les plus accessibles et les plus sécurisés en plus d'offrir une qualité urbaine irréprochable ainsi que des services de proximité de qualité. L'analyse textuelle de 124 fiches descriptives à l'aide du logiciel *Tropes* montre que les quartiers historiques tirent leur notoriété en fonction de plusieurs critères : la localisation au cœur des quartiers historiques, à proximité de la place Jemaa el Fna, des souks ou des palais, la sécurité, l'ambiance conviviale du quartier, la quiétude, le calme et l'authenticité de *derb*. Mais il y a aussi la taille, l'intérêt historique, le luxe, le confort, la sobriété et le raffinement de l'architecture des *riads*.

Tableau 5: Classement selon leur fréquence des critères de localisation des étrangers

Critère de localisation	Fréquence
Jemaa el Fna	70
Palais	60
Souks	40
Cœur de la médina	29
Quartier authentique	26

Associés aux équipements collectifs structurants, les beaux riads constituent un facteur clé dans la centralité patrimoniale et urbaine des médinas. Habités autrefois par les élites urbaines traditionnelles, les quartiers dynastiques et les riads ont reçu une attention particulière des artisans et maîtres maçons et représentent des chefs-d'œuvre de l'architecture et de l'urbanisme traditionnels.

Regardons maintenant, à l'aide de la cartographie, comment ce potentiel historique et touristique des quartiers conditionne la configuration des biens immobiliers étrangers. En revanche, le charme associé à l'image idéalisée de la médina se heurte dans la réalité à des usages des lieux qui ne sont pas toujours basés sur les règles et les normes de mode d'habiter local mais plutôt sur des idées d'inspiration orientale. En effet, les occidentaux qui s'installent à Marrakech « façonnent l'Orient de la même manière que les écrivains, peintres et photographes européens l'ont construit et le cultivent encore aujourd'hui dans les films hollywoodiens » (Said, 1978 ; Benjamin 1997 in : Escher et al., 2001 : 30). Basée sur « la formation des images historiques, la sémantique de l'espace et les représentations littéraires » la patrimonialisation des villes arabes anciennes par l'UNESCO a fait ainsi objet de vives critiques (Anatole-Gabriel, 2016 : 161 ; voir également Harrison, 2013 et Leask, 2008). Le cas de Vieux Caire montre par exemple un énorme écart entre « la matérialité du lieu et ce qu'il représente » (Anatole-Gabriel, 2016 : 159). Le mode de vie des habitants et le style architectural, notamment les mosquées, les minarets, les terrasses ainsi que les ambiances urbaines des ruelles, séduisent les touristes et s'imposent non comme des réalités patrimoniales concrètes mais plutôt comme des scènes pittoresques et des images culturelles orientales. L'étude conclut que « les villes islamiques nous parlent de l'Orient d'abord, du pays ensuite ». (Anatole-Gabriel, 2016 : 162). Le rôle de la géographie impériale de XIX^{ème} siècle dans la création de l'idée de l'Orientalisme

est à considérer à cet égard. (Hall & Tucker, 2004). On ne peut pas ignorer que la construction orientaliste de la ville arabe traditionnelle est survenue plusieurs décennies avant l'émergence du concept du patrimoine de l'UNESCO en 1972. Cette construction qui constitue le noyau dur de la pensée orientaliste s'appuie sur un modèle élaboré « concernant l'Orient, son peuple, ses coutumes, son esprit, son destin, etc. au-delà de toute correspondance avec la réalité de l'Orient » (Said 1997:5). Dans le contexte postcolonial, le rôle des images et des représentations des destinations touristiques « sont devenus des préoccupations majeures dans certains domaines du tourisme [...] surtout en ce qui concerne le développement du tourisme autochtone et du patrimoine » (Ashworth & Tunbridge 1996 in : Hall et Tucker, 2004: 9).

Ancrée dans l'héritage orientaliste du siècle passé, le processus actuel de la gentrification touristique a donné naissance à Marrakech à « une communauté étrangère avide de vivre le rêve oriental » (Saigh-Bousta et Tebbaa, 2005). Les modes d'appropriation de l'espace émergents, ont conduit, par conséquent, à une décontextualisation culturelle et sociale de l'objet patrimonial « réduit au rôle d'étendard que l'on brandit à des fins [...] économiques alors qu'il devrait constituer le fondement du lien social et de la mémoire collective » (Tebbaa, 2010 : 57). Les beaux livres illustrés sur les riads et les maisons traditionnelles à Marrakech comme celui de célèbre architecte rénovateur belge Quentin Wilboux « Marrakech : le secret des maisons-jardin » (2000) représente exclusivement des maisons façonnées et réappropriées à leurs goûts par des propriétaires étrangers fortunés. Le cadre bâti est ainsi converti selon des idées fantastiques et lucratives et moins selon des idées patrimoniales authentiques. Suivant cette logique de réappropriation et de revalorisation du patrimoine bâti, les biens immobiliers résidentiels sont évalués par le nombre de chambres à louer (Belkeziz et Hicham, 1999 : 11).

2. Évolution de la distribution spatiale des biens immobiliers étrangers : saisir les étapes et les acteurs du processus de la gentrification dans la Médina

Bien que l'agglomération de Marrakech soit « le point focal de la plupart des investissements immobiliers européens au Maroc, les propriétés de la médina sont en tête de liste » (Gad Bigio et al., 2011). Cependant, il n'existe aucune statistique officielle fiable sur l'évolution de ces propriétés dans la médina (Idem, voir également Petermann 2013). Escher & Petermann soutiennent que les pouvoirs publics « ne s'intéressent qu'aux projets commerciaux pour des questions de taxes et d'autorisation » (2013). De plus, les étrangers résidents des médinas sont identifiés dans le recensement général de population et de l'habitat (RGPH) comme tout autre résident étranger au Maroc (Escher et Petermann, 2013). Les deux derniers RGPH (2004 et 2014) comptent

respectivement 396 et 556 résidents étrangers dans la médina de Marrakech,³⁶ ce qui ne correspond pas à la réalité de l'appropriation des biens immobiliers. Rappelons qu'en 2003, on comptait déjà plus de 900 propriétaires étrangers possédant 948 biens immobiliers dans la médina (Escher & Petermann, 2003); en avril 2009 le nombre est passé à 1978 biens immobiliers, dont 912 riads privés, 1015 maisons d'hôtes et 51 commerces (Escher & Petermann, 2013).

En m'appuyant sur les rares études sur la géographie des résidents étrangers à Marrakech (Echer, 2001 ; Petermann ; 2001 et 2013, Escher & Petermann, 2013 ; Belkeziz 2015 et Kurazk-souali, 2007), complétées et actualisées par l'inventaire des maisons d'hôtes réalisé par la direction régionale de tourisme en 2019, des données officielles recueillies à partir de registres des demandes d'autorisation d'urbanisme (construction, démolition, rénovation) conservés à l'Inspection des monuments historiques où je travaillais à l'époque (Voir Chapitre méthodologie) et par des enquêtes de terrain, j'ai pu développer un projet cartographique original sur l'évolution des biens immobiliers étrangers et leur diffusion spatiale au cours des trente dernières années. Mon statut professionnel m'a permis d'avoir accès aux archives des plans d'urbanisme de la médina ainsi qu'au fichier numérique du projet du Plan d'Aménagement de la médina réalisé en 2016 par un bureau d'étude privé pour l'administration. Fort de ces données, l'implantation cartographique des biens immobiliers a été réalisée à la suite de plusieurs missions de reconnaissance et de vérification sur le terrain, où j'ai été assisté par le technicien cartographe de l'Inspection des Monuments historiques et membre permanent de la commission technique chargée de suivi des autorisations d'urbanisme. L'analyse cartographique qui suivra permet de saisir le processus de la diffusion spatiale des étrangers propriétaires des biens immobiliers à l'échelle de la médina et des quartiers, et de saisir les enjeux de leurs localisations. Cette analyse est basée sur une périodisation de leur processus d'implantation depuis l'émergence du phénomène de la gentrification touristique. En raison de nombreux facteurs conjoncturels en lien notamment avec l'évolution des conditions sociales, économiques, politiques et juridiques au Maroc au cours des trente dernières années, trois phases, d'une décennie à peu près chacune, ont été identifiées.

- **La première phase (1989-2000) en bleu sur les cartes** est enclenchée par la diffusion de l'émission « Capital » en France sur les opportunités d'investissement dans le marché immobilier des riads à Marrakech et Essaouira et s'achève par le lancement en 2000 du premier plan d'action national du tourisme connu sous le nom de « Plan Azur » ou (Vision 2010).

³⁶ RGPH 2004 et 2014, Haut-commissariat au Plan, <https://www.hcp.ma>

- **La deuxième phase (2001-2015) en orange sur les cartes** commence par le lancement en 2001 du deuxième plan d'action national du tourisme (Vision 2020) et la proclamation de la place Jemaa el Fna chef-d'œuvre du patrimoine oral de l'humanité la même année. Cette phase s'achève avec la publication de la loi sur les normes de classement des riads transformés en maisons d'hôtes dans les médinas en 2015.³⁷
- **La dernière phase (2016-2020) en vert sur les cartes** couvre la période de la mise en œuvre de la vision 2020 qui coïncide avec la fin de mon travail du terrain et l'émergence d'une nouvelle génération de gentrificateurs caractérisée par l'engouement pour les industries créatives. (Figure 34)

Chaque phase est marquée par un type de gentrificateurs et est jalonnée par des dates repères correspondant à des événements remarquables dans l'histoire de la gentrification touristique à Marrakech.

2.1. La première phase (1989-2000) : les « idéalistes » et la naissance de la réhabilitation résidentielle

Selon un expert en patrimoine mondial que j'ai interrogée sur le processus de la gentrification à Marrakech, il y a toujours eu des étrangers qui sont venus s'installer dans la médina et qui y ont acheté des résidences.

Mais le phénomène va devenir un phénomène, qu'on peut appeler de gentrification, à partir de la fin des années 1990 début des années 2000, à la fois en nombre et par l'influence profonde qu'il a eu sur le paysage urbain, sur la culture de la médina, et sur les transformations qu'elle a connues au cours de ces deux dernières décennies »

(Entretien 25, septembre 2018).

Avant les années 1990, l'économie de Marrakech dépendait en effet de l'agriculture et des activités commerciales, et la ville ancienne était « une destination majeure pour les résidents du sud et des pays subsahariens » (Gad Bigio et al., 2011 :337). Mais grâce à l'arrivée des migrants transnationaux des pays occidentaux à partir des années 1990 sa « réputation hors du Maroc en tant que destination touristique d'élite s'est peu à peu développée » (idem). Brault distingue deux types de flux de touristes étrangers au Maroc : un type classique orienté vers des « établissements hôteliers classés » et un type nouveau qui « s'adresse pour son hébergement à la location chez l'habitant » (Brault, 2005 :6). Ce type nouveau de tourisme marque l'entrée pour la première fois du concept de « tourisme résidentiel » dans la planification touristique au Maroc à l'occasion du plan quinquennal 1988-1992 (Brault, 2005 et Berriane 1990).

³⁷ Loi n° 80-14 promulguée par le dahir n° 1-15-108 du 18 Chaoual 1436 (4 août 2015) relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique. (BO n°6404-3 du 15 octobre 2015).

À Marrakech, cette nouvelle mobilité marque la naissance des migrations touristiques Nord-sud ayant déclenché la gentrification au lendemain de la déclaration de la médina ville du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1985. Elle reposait sur « la confection de nouveaux produits touristiques correspondant à des types de tourisme jusqu'à présent marginalisés [dont] le tourisme familial [et] résidentiel » (Stafford, 1996 :81, in Brault, 2005). Au début des années 1990, les entreprises du secteur privé se sont activement mobilisées en faveur de cette nouvelle niche de tourisme et « beaucoup d'énergies seront mises de l'avant pour les résidences touristiques » (Stafford, 1996 :78 in Brault, 2005). Selon Gad Bigio et ses coauteurs, la médina a connu à cette époque une vague de changements structurants notamment l'élaboration du premier Schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) en 1994, la création du musée de Marrakech (1997), l'inauguration du Palais des congrès de 6500 places (1998) et l'ouverture de la « Maison arabe » (1998) (2011 :338). Mais c'est la diffusion de la mission « Capital » en 1998, déjà mentionnée, qui déclenche une véritable ruée des étrangers vers l'acquisition des biens immobiliers dans la médina (Gad Bigio et al., 2011:338). Les résidents de la première génération abordent en effet ce reportage comme l'élément déclencheur de l'achat des riads. Un entrepreneur français ayant travaillé dans la rénovation à cette époque déclare que « quand les gens ont commencé à venir ici, il y a 20 ans, je dirais 1998, ça avait été annoncé par une émission de télé où on voyait des premiers Européens s'installer ici, acheter des riads pour une bouchée de pain » (*Entretien 01, septembre 2018*). Ce reportage a selon lui « amené beaucoup de gens à venir ici pour voir, et ça, je pense que ça a bien lancé la machine ». Un autre résident décrit la fin des années 1980 début 1990, l'époque où il venait souvent séjourner dans la médina, comme la période précédant « la mode des riads » (*Entretien 10, février 2019*). Une période, selon une autre résidente, où « il y avait très peu d'Européens, c'était le début, il y avait des gens qui commençaient à acheter des maisons dans la médina » (*Entretien 05, décembre, 2018*). L'ex-inspecteur des monuments historiques de la ville confirme que ce reportage a effectivement accéléré le phénomène de l'achat des riads par les Occidentaux. Il souligne que les premiers achats ont été effectués par « une élite d'étrangers fortunés » ce qui à son avis a « eu un impact considérable sur le marché de l'immobilier résidentiel à la fin des années 1990 » (*Entretien 27, octobre 2018*). Kurzac-Souali montre justement que les premiers acheteurs étrangers « ont parié, dans cette décennie 1990, sur les bénéfices à tirer d'un investissement en médina où la reconnaissance de la valeur patrimoniale n'avait pas encore modifié sa faible valeur immobilière, mais avait déjà attiré des touristes » (2007 : 68). Dans la même lignée, d'autres auteurs vont même jusqu'à considérer l'émergence du marché transnational des riads à cette époque comme l'élément décisif dans le positionnement de Marrakech parmi les destinations touristiques les plus célèbres dans le bassin méditerranéen « après l'émission *Capital*, acheter un riad est un phénomène de mode, comme la

ville de Marrakech elle-même qui est devenue l'équivalent d'Ibiza ou de Saint-Tropez durant l'été » (Chankou, 1999 :70 in Petermann 2001 :73). Le documentaire décrit Marrakech « comme le nouvel Eldorado de l'immobilier de vacances où pour le prix d'un deux-pièces à Paris, on pouvait acheter un riad » (Belhaj Soulami, 2008).

Cette première phase se démarque par une catégorie d'acheteurs « idéalistes passionnés des restaurateurs de vieilles pierres » (Echer, Petermann 2013, voir également Escher et al., 2001a et 2001b). Mes enquêtes montrent que ce type de résidents étrangers sont nombreux à s'installer dans des quartiers dynastiques où ils ont acquis de riads de grande valeur patrimoniale qu'ils ont méticuleusement restaurés à l'identique. Leurs témoignages sont largement marqués par des représentations de la médina et des riads teintées de clichés orientalistes. Ils sont principalement séduits par la magie de la médina, le charme et la discrétion des maisons arabes, l'ambiance des souks, le soleil, les paysages fantastiques et l'atmosphère médiévale des quartiers contrastée avec le mode de vie occidental. Une styliste d'origine suisse résidente du quartier Riad Laarous (16^{ème} siècle) pense par exemple que « c'est absolument extraordinaire, je trouve qu'il y a quelque chose de magique au-delà de tout à Marrakech » (*Entretien 11, février 2019*). Propriétaire d'un riad dans le quartier Mouassine (16^{ème} siècle) un retraité français note que « la ville rouge, les murailles, ce côté caché de la médina enfermée dans les murailles, c'est vrai que c'est surtout ça qui était le plus attirant » (*Entretien 1, octobre 2018*). La pénombre et la fraîcheur des *derbs* couverts de *Sabat*, tout comme l'atmosphère intérieure des riads fascinent aussi plusieurs répondants. Une Française se rappelle le jour de sa première visite du riad qu'elle possède depuis 1999 dans le quartier Sidi Abdelaziz (16^{ème} siècle). Lors des négociations avec le propriétaire :

C'était en plein été, il faisait 50 degrés dehors, on était exténué et on arrive dans ce petit *derb* couvert, et là, notre agent immobilier frappe, on vient nous ouvrir et on rentre dans la maison, on avait l'impression qu'elles étaient toutes climatisées, donc déjà, cette fraîcheur, il y a bien un truc, je t'assure .

(*Entretien 05, décembre, 2019*).

Tout comme cette résidente originaire de l'est de la France fascinée par le côté jardin de la médina

On est dans les forêts vosgiennes où il n'y a pas de soleil. Moi, cette piscine, c'est important pour moi parce que j'ai l'impression qu'elle a ce côté vacances. Et quand je sors, il y a les arbres avec des oranges. Après, je suis sur mon vélo, je fais dix minutes du centre, c'est juste magique.

(*Entretien 16, mai 2019*)

Plusieurs témoignages montrent une forte attirance pour le charme des quartiers historiques qui sont restés à l'abri de la vie moderne comme le souligne un retraité parisien, résident du quartier Mouassine depuis 1992 « la médina est une respiration par ce qu'elle est loin de la vie et de la ville

modernes ». Comme le montre la carte suivante, la répartition des biens immobiliers étrangers au cours de cette première phase laisse paraître une forte attirance pour les lieux centraux.

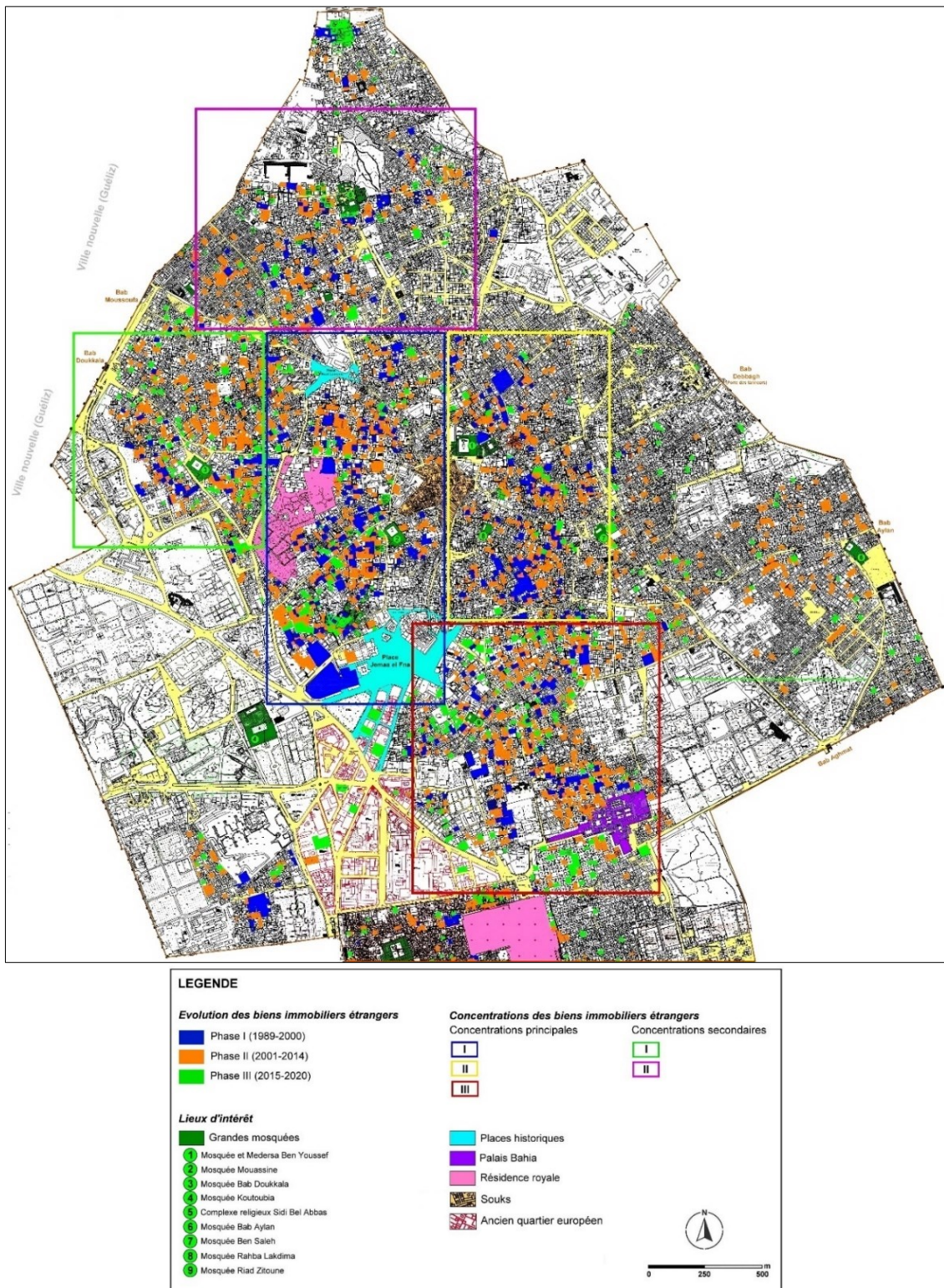


Figure 34: Répartition spatiale des biens immobiliers étrangers entre 1989 et 2020. La carte montre les zones de concentrations des étrangers propriétaires des biens immobiliers durant les trois phases du processus de la gentrification touristique.

La carte permet de distinguer **trois centralités principales** : (I) La *grande mosquée* Ben Youssef, (II) les *souks* en plein cœur historique de la médina, et (III) la *place Jemaa el Fna* qui constitue le prolongement du noyau historique, ainsi que **deux concentrations secondaires**.

La **première** plus importante **concentration** concerne les quartiers du secteur ouest, formés autour de la résidence royale (Dar El Bacha) et la grande mosquée du quartier Mouassine jusqu'à la limite nord de la place Jemaa el Fna. Ce secteur compte certains des plus anciens et plus beaux quartiers notamment : Laksour, Mouassine, Sidi El Yamani, Sidi Abdelaziz, Dar El Bacha et Riad Laarous. À côté de leur caractère typiquement traditionnel et du charme architectural des maisons, ces quartiers sont attenants aux souks et facilement accessibles à partir de la place Jemaa el Fna et de la ville nouvelle par la porte ouest Bab Doukkala. En raison de la présence de la résidence royale, qui abrite le « Musée des confluences », ce secteur est l'un des plus réputés par leur sécurité et leur propreté.

La **seconde** plus importante **concentration** se situe à l'est de la grande mosquée Ben Youssef et des souks. Elle concerne certains des plus anciens quartiers dynastiques dont les principaux sont : Assouel, Zaouit Lahdar, Kaat Ben Nahid, Azbzet Sidi Ishak, Ben Saleh et Rahba Lakdima, construits entre le 11^{ème} et le 13^{ème} siècle.

La **troisième** grande **concentration** se développe sur le flanc sud de la médina entre la place Jemaa el Fna et le secteur des palais. Cette concentration couvre les quartiers Kennaria et Derb Dabachi et leurs prolongements sud vers Riad Zitoune Jdid et Riad Zitoune Lakdim jusqu'au quartier juif (Mellah) et le quartier El Bahia. Ce secteur jouit aussi d'une bonne accessibilité à partir de la porte sud (Bab Aghmat) et via l'avenue El Fatouaki liant la place Jemaa el Fna et la place des Ferblantiers à l'entrée du Mellah. C'est aussi un secteur à sécurité élevée en raison de la proximité du Palais royal et des deux Palais monuments historiques (Palais El Bahia et Palais El Badii).

Enfin, **deux concentrations** moins importantes se développent au Nord et au Nord-Ouest : La première autour de la grande mosquée et du complexe religieux Sidi Bel Abbas au Nord de la médina à l'extension du quartier Bab Taghzout. Malgré son éloignement du noyau historique, le fait que ce secteur soit fondé sous la quatrième dynastie au 16^{ème} siècle, toutes les composantes urbaines des quartiers centraux y sont présentes : une grande mosquée et un mausolée (Mosquée et mausolée Sidi Bel Abbas), une porte monumentale (Bab Taghzout), une trame urbaine tortueuse avec plusieurs impasses couvertes, une place publique (Place Bab Taghzout), un souk, plusieurs hammams et fours publics et des riads de grande valeur. De plus, il jouit d'une bonne accessibilité en raison de la présence des quartiers néotraditionnels construits sur des anciens jardins à l'est et à l'ouest du quartier historique. Ces nouveaux quartiers sont desservis par des artères urbaines larges et éclairées à partir de la porte historique Bab Lakhmis au Nord-est.

La **deuxième concentration secondaire** se développe sur le flanc ouest autour de la grande mosquée Bab Doukkala. Les deux principaux quartiers sont Bab Doukkala et Sidi Bouamer. Enfin, on relève dans ce secteur une présence clairsemée de quelques biens immobiliers au niveau de quartiers néotraditionnels (Arset Ihri et Arset Ben Brahim).

Ainsi, les zones à forte concentration de biens immobiliers étrangers durant la première phase de la gentrification partagent plusieurs points communs : un cadre bâti authentique et bien entretenu, des noyaux urbains anciens fortement concentrés et organisés autour des équipements collectifs traditionnels (grande mosquée, palais, places, portes monumentales, lieux d'intérêt historique), des maisons traditionnelles de grande valeur historique, un emplacement géographique idéal, une bonne accessibilité et une sécurité élevée. Ne répondant pas à ces critères, les quartiers néotraditionnels, les quartiers spontanés et l'enclave européenne coloniale adjacente à la place Jemaa el Fna sont totalement évités au cours de cette première phase.

La **cartographie des biens immobiliers** révèle une forte attirance de la première génération d'acheteurs étrangers pour les noyaux urbains traditionnels marqués par la présence d'une grande mosquée (Ben Youssef, Mouassine, Ben Salah, Bab Doukkala, Rahra Lakdima, Zaouia sidi Bel Abbas, Riad Zitoun), d'un monument historique remarquable (Palais Dar El Bacha, Palais Bahia, Palais Badii), d'un espace central structurant (Place Jemaa el Fna, Place des Ferblantiers, Place Riad Laarous) ou d'un circuit touristique majeur (Dar El Bacha-Jemaa el Fna, Riad Laarous-Ben Youssef, etc.).

Historiquement, affirme un résident du quartier Mouassine, les quartiers qui entourent la place Jamaa el Fna étaient habités par des *Oulémas*, des familles riches et des grands commerçants. D'ailleurs le souk est joint à la place Jamaa el Fna ; c'est dans ces quartiers où l'on trouve les grands riads. Ça ne veut pas dire que dans les autres quartiers il n'y a que des pauvres, il y a des riches aussi partout, mais la majorité des habitants sont pauvres dans les autres quartiers.

(Entretien 38, mai 2019)

L'espace culturel Jemaa el Fna jouit d'une forte centralité de fait qu'il « offre une concentration exceptionnelle de traditions culturelles populaires marocaines qui s'expriment à travers la musique, la religion et diverses expressions artistiques. Située à l'entrée de la médina, cette place triangulaire entourée de restaurants, d'échoppes et de bâtiments publics, est le théâtre quotidien d'activités commerciales et de divertissements » (UNESCO, 2008).³⁸ Point d'intersection des artères urbaines majeures joignant les deux premiers noyaux historiques de la médina (11^{ème} et 12^{ème} siècles) en traversant les souks, la place Jemaa el Fna est un nœud urbain entouré des plus beaux quartiers

³⁸ UNESCO (2008), 3^e session du Comité intergouvernemental (3.COM) <https://ich.unesco.org/fr/RL/lespace-culturel-de-la-place-jemaa-el-fna-00014>

historiques où tous les critères d'implantation des occidentaux sont réunis à savoir l'authenticité, la centralité, l'accessibilité et la sécurité (Petermann, 2013).

2.2. La deuxième phase (2001-2015) : des résidences privées aux locations de vacances.

La reconversion des riads en résidences privées, principales et secondaires, que les pionniers ont amorcé dans les principaux quartiers centraux est passé dès la fin des années 2000 d'une « aventure hasardeuse » à un « marché assuré » (Escher & Petermann, 2013). L'étude du plan d'aménagement de la médina considère l'année 2000 comme une année charnière dans l'évolution de l'appropriation touristique des riads par les étrangers en raison de la prolifération des locations de vacances (Belkeziz, 2015). Cette évolution a déclenché une deuxième phase plus intense du processus qui a abouti à l'élargissement des profils des acheteurs étrangers dans le sens où les nouveaux arrivants comptent désormais « des citoyens normaux de la classe moyenne et des travailleurs » (Petermann 2001 :73). Par conséquent, un changement significatif commence à se faire sentir dans les modes d'appropriation de l'espace dans le sens où « les constructions traditionnelles (*riads* et *dars*) apparaissent comme particulièrement adaptées pour aménager une résidence de vacances ou une maison d'hôtes pour une clientèle européenne » (Escher & Petermann, 2013). Considérée dès le milieu des années 2000 comme ville « touchée par la gentrification touristique » (Escher & Petermann, 2013) la médina est « passée d'un espace urbain délaissé à un espace urbain convoité par les Occidentaux » (Belkeziz, 2015 :54). À cette époque « force est de constater que le nombre d'hôtels-boutiques croît rapidement avec plus de 700 unités » (Gad Bigio, et al. 2011 :352). Cela a favorisé l'arrivée des agences immobilières internationales sur le marché local et une « commercialisation plus intensive de biens immobiliers » (Escher & Petermann, 2013). Une résidente française ayant transformé sa résidence privée en maison d'hôtes en 2003 parle d'une explosion de maisons d'hôtes au cours de la décennie 2000-2010.

Moi quand j'ai commencé [en 1999], dit-elle, il y en avait une cinquantaine, en 2010 on devait être 700 à 800 maisons d'hôtes officielles. Actuellement [juillet 2019] un peu plus de 2000, et donc, il y a eu quand même une sacrée explosion.

(Entretien 05, décembre 2018).

Au cours de la même décennie, Gad Bigio et al. (2011), repèrent une importante circulation des fonds informels dans le secteur des locations touristiques en raison de l'accroissement des maisons d'hôtes non déclarées encouragées par le développement des plateformes de location et de réservation sur Internet (Voir également Petermann, 2013). Pour lutter contre ce fléau, les autorités publiques ont mis en place une série de mesures favorisant l'amélioration des prestations et services touristiques. En 2001, sur hautes instructions royales, le gouvernement a adopté à Marrakech, la première stratégie nationale du tourisme (Plan Azur ou Vision 2010) qui porte l'ambition d'attirer

1 million de touristes à l'horizon 2010 (Scherle, 2011 voir également Williams & Lew 2015 ; Ambrose 2002, Steenbruggen, 2016). Ce plan a été conçu « pour améliorer la compétitivité de la destination à la lumière des processus de transformation actuels, par exemple l'internationalisation accélérée des structures de l'offre touristique et des modes de consommation de plus en plus fragmentés et hybrides » (Knowles et al. 2001; Wahab et Cooper 2001; Buhalis 2001 in Scherle, 2011 :208). Conçue en réponse au processus de la gentrification des médinas, facilitée par l'internationalisation accentuée du tourisme et la libéralisation du trafic aérien (Scherle, 2011 :208), la « Vision 2010 » implique « une réaffectation fonctionnelle des anciennes maisons de ville ancienne en résidences secondaires et hôtels-boutiques » [involves a functional reallocation of former town houses into second homes and boutique hotels] (Scherle, 2011 :208). Cette nouvelle vision pour le tourisme adopte pour la décennie 2000-2010 une approche fondée sur un accord-cadre entre les acteurs publics et les entreprises privées (Scherle, 2011 :211). Ce partenariat « rend explicite l'intention du gouvernement d'exploiter le potentiel d'expansion du tourisme pour stimuler le développement économique, attirer les investissements étrangers, créer des emplois et augmenter le niveau des revenus étrangers » (Moreau, Smith, & Forster, 2005 : 04). Ce partenariat vise également à « bénéficier de la Vision nationale 2010 d'un plan spécifique pour le développement du tourisme à Marrakech qui devrait augmenter l'offre de chambres d'environ 7000 d'ici 2010 » (Moreau et al., 2005 : 05). Cette vision spécifique se rattache essentiellement au tourisme culturel. Pour atteindre ces objectifs, la « Vision 2010 » prévoit l'augmentation des visites étrangères de 7 millions par an entre 2001 et 2010, la création de 600 000 emplois dans le secteur touristique et l'augmentation de nombre de lits de 70 000 en 2001 à 230 000 en 2010 (Scherle, 2011). « La majorité de l'offre de chambres se trouve dans des riads locaux ou d'autres opérations de type maison d'hôtes, mais les groupes hôteliers internationaux s'intéressent de plus en plus à Marrakech » [The majority of the room supply is in local Riads or other operations of the maison d'hôtes type, but international hotel groups are showing increasing interest in Marrakech] (Moreau et al., 2005 : 05).

Ce changement de paradigme dans la politique de tourisme pour les médinas s'est renforcé à Marrakech par la proclamation en 2001 de la place Jemaa el Fna « Patrimoine immatériel mondial » de l'UNESCO (Schmidt, 2005 ; Skounti & Tebbaa, 2006) suivi de son inscription en 2008 « Chefs-d'œuvre du patrimoine oral et immatériel de l'humanité » (Skounti, 2010). Pour sa centralité dans l'espace comme dans l'imaginaire touristique, la patrimonialisation de la place Jemaa el Fna sous l'égide de l'UNESCO témoigne de la volonté des pouvoirs publics à développer la visibilité de la médina et à augmenter son attractivité pour les investisseurs étrangers (Choplin et Gatin 2010 et

Skounti 2010). Les efforts de patrimonialisation se sont renforcés par une série de projets et d'opérations de rénovation durant la décennie 2000-2010 illustrés dans le tableau suivant :

Tableau 6: Principales actions engagées par les pouvoirs publics en faveur de développement touristique à Marrakech durant la décennie 2000-2010. D'après (Gad Bigio, et al., 2011 :339-340).

Année	Actions
2000	Lancement du Festival international du Film de Marrakech.
2001	Plan d'Aménagement de la Médina.
2001	Proclamation de l'espace culturel Jamaa el-Fna patrimoine immatériel de l'UNESCO.
2001	Élaboration du deuxième plan d'action national du tourisme (Vision 2020).
2002	Restauration de la grande mosquée Koutoubia sur la place Jamaa el Fna.
2004	Agenda 21 Local
2004	Programme d'amélioration du paysage urbain de la médina
2004	Création du Conseil Régional du Tourisme de Marrakech
2005	Campagne de communication sur Marrakech en Grande-Bretagne et en Europe.
2006	Création de l'Association des Maisons d'Hôtes de Marrakech
2007	Réhabilitation de 20 fondouks.
2008	Agrandissement de l'aéroport de Marrakech

En dehors de ces programmes, trois importantes initiatives publiques marquent la deuxième phase de la gentrification touristique à Marrakech :

- Le lancement en juin 2008 de la « Stratégie du développement des villes historiques marocaines » [**Development Strategy for Morocco's Historic Towns**] par la Banque mondiale. Celle-ci souligne la relance économique de la médina de Marrakech élue comme modèle pour la revitalisation des autres villes du patrimoine mondial à l'échelle nationale, et met l'accent sur la prolifération des maisons d'hôtes et leur impact sur les transformations sociospatiales et économiques de la médina (Gad Bigio et al., 2011 : 331).
- L'adoption en 2014 du « Programme de rénovation urbaine de la médina de Marrakech » « **Marrakech : cité de nouveau permanent** » (MCRP 2014-2017) dans l'objectif de « propulser la ville sur le plan économique et touristique [...] et de renforcer son attractivité » (AUM, 2019).³⁹

Focalisé sur les beaux quartiers prisés par les étrangers, ce programme se décline à travers les actions principales suivantes (Tableau 7) :

Tableau 7: Principales actions réalisées dans le cadre du programme de rénovation « Marrakech : cité de nouveau permanent » (MCRP 2014-2017).

Actions	Consistance
Restauration et réhabilitation du circuit touristique (Dar El Bacha - place Ben Youssef)	<ul style="list-style-type: none"> - 1,5 km des ruelles des quartiers centraux - Pavage et aménagement des quartiers et des places publiques en pierres taillées - Restauration des façades et des entrées des magasins - Restauration de 02 grandes mosquées et de 09 Fondouks - Éclairage public et mobilier urbain.

³⁹ Plan de Mise en Valeur et de Sauvegarde du Patrimoine historique de l'Ancienne Médina de Marrakech, Agence urbaine de Marrakech (AUM), 2019.

Réhabilitation des circuits touristiques et spirituels	- Revalorisation des principaux circuits et quartiers à caractère religieux et spirituel
Restauration et réhabilitation du circuit spirituel des sept saints.	- 7 km de ruelles dans les quartiers historiques - Pavage et aménagement des ruelles et des places publiques en pierres taillées - Restauration des façades et réhabilitation des entrées des magasins - Restauration des tombeaux, mosquées et fontaines historiques ; - Éclairage public et mobilier urbain.

- La publication en 2015 de la loi (80-14) relative aux « **normes de classement des établissements d'hébergement touristique** » incluant la régularisation des riads transformés en maisons d'hôtes.⁴⁰

Les déclarations de nombreux étrangers, toutes générations confondues, sur ce programme sont généralement positives. Un résident de la première génération compare, par exemple, son quartier avant et après la rénovation « Quand on connaît les *derbs* en boue les jours de pluie et qu'aujourd'hui tout est pavé, c'est quand même beaucoup plus sain, beaucoup plus propre » (*Entretien 07, janvier 2019*). Un autre résident décrit avec admiration les améliorations apportées à son quartier « c'est magnifique, ça amène la propreté, on a l'impression qu'on est plus sécurisés » (*Entretien 10, février 2019*). Un autre propriétaire étranger estime que ce programme de rénovation « est une bonne chose, ça aide les commerçants et les habitants à améliorer leur condition de vie et ça aide aussi le tourisme » (*Entretien 14, avril 2019*). Pour saluer les efforts de l'Etat en matière de la rénovation urbaine, un entrepreneur-rénovateur pense que les pouvoirs publics

... sont en train de faire des travaux importants au niveau de l'urbanisme et de l'espace public comme pour les pavés et les façades. Après il y a d'autres interventions, un peu plus cachées dans les mosquées et d'autres monuments. En général, oui, c'est un apport important, c'est quelque chose d'intéressant. On le voit déjà, quand tu te déplaces dans les quartiers, tu sens que c'est rénové, c'est plus propre et plus ordonné.

(*Entretien 14, avril 2019*).

Un architecte italien partage ce point de vue

... avec cet effort de l'État de faire des travaux de rénovation, c'est une période de transition comme ce qui s'est passé en Italie. On a valorisé les centres historiques des villes à partir de la fin des années 1970. Avant, ils étaient mauvais et les gens les abandonnaient [...] C'est donc une période de transition dans le sens où les étrangers ont pu venir et ils ont acheté beaucoup [de maisons].

(*Entretien 15, avril 2019*).

⁴⁰ Loi n° 80-14 promulguée par le dahir n° 1-15-108 du 18 Chaoual 1436 (4 août 2015) relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique. (B.O n°6404-3 du 15 octobre 2015).

L'auteur de ce témoignage pense aussi que les programmes de rénovation ne sont pas des opérations ponctuelles dans le temps et dans l'espace, il s'agit d'une « tendance globale à une rénovation, une restauration de la médina, des remparts, des *derbs*, de tout vraiment » (*Idem*). Grâce à cette tendance à la valorisation de la médina, celle-ci « va continuer à grandir, parce que les autorités veulent que ce soit joli, veulent en faire une destination privilégiée et internationale » (*Idem*). La rénovation des quartiers gentrifiés s'inscrit dans les efforts des acteurs publics au cours de la deuxième phase de la gentrification touristique en faveur de réinvestissement du capital privé et de la rénovation urbaine, deux éléments clés de la gentrification selon Davidson et Lees (2005 : 1187).

L'effervescence du marché de la rénovation en parallèle à l'explosion des maisons d'hôtes s'est en effet accompagnée d'un changement significatif dans le profil des étrangers. Une catégorie de gentrificateurs est désormais attirée par le marché de la rénovation des riads. A ce propos, l'architecte italien précédemment mentionné, affirme par exemple :

J'ai lancé ma propre entreprise de construction à la Médina, c'était un choix intéressant parce que j'ai toujours refusé de travailler en dehors de la médina parce que pour moi, par sa beauté, la ville ancienne a sauvé la ville entière. J'ai toujours vécu ici dans la médina, j'ai fait à peu près 17 ans de rénovation et de reconstruction des maisons d'hôtes et des riads.

(*Entretien 15, avril 2019*).

Evolué dans la rénovation des bâtiments anciens en France, un autre entrepreneur déclare

J'ai eu une opportunité pour construire une maison traditionnelle en terre, c'était pour une amie qui m'a fait confiance, et puis j'ai été sollicité pour construire une seconde maison plus grande encore. J'ai eu aussi l'occasion de restaurer des riads. Je m'intéresse à ces constructions traditionnelles, parce que je trouve qu'ici c'est fondamental, et que ça s'est fait depuis toujours. Je ne vois pas de raison d'oublier ces techniques-là.

(*Entretien 01, septembre 2018*).

Pour souligner l'ampleur de la gentrification touristique durant cette période, il y a lieu de citer à titre d'exemple le nombre des arrivées de touristes étrangers à Marrakech qui est passé de 591.142 en 2000 à 1 703 885 en 2010 (Steenbruggen, 2016 : 05). Par rapport à l'augmentation de la capacité d'accueil au sein de la médina, celle-ci ne comptait avant l'adoption en 2001 de la « Vision 2010 » que 33 maisons d'hôtes (Belkeziz, 2015), en 2005 leur nombre est multiplié par 7 avec 227 établissements totalisant 1550 chambres (Gad Bigio et al., 2011 :348). En 2007 ce nombre est passé à plus de 700 dont 31% classées première catégorie et 40,5% deuxième catégorie (Gad Bigio et al., 2011 :348). En avril 2009 on compte 1 015 maisons d'hôtes (Escher & Petermann, 2013). On estime qu'en 2015, 82% des maisons d'hôtes ont été ouvertes après 2000 et le nombre de propriétaires étrangers représente 75% du total des investisseurs (Belkeziz, 2015). Selon les données les plus récentes que j'ai recueillies auprès de la direction régionale du tourisme, en janvier 2019, sur

un total de 1622 établissements touristiques agréés dans la région Marrakech-Safi, dont 1373 maisons d'hôtes, on recense 1134 maisons d'hôtes dans la médina (189 de 1^{ère} catégorie et 945 de 2^{ème} catégorie) contre 239 seulement dans le reste de l'agglomération, à savoir 83% du total des maisons d'hôtes officielles de la région (Tableaux 8 et 9).

Tableau 8: Etablissements d'hébergement touristique agréés dans la région Marrakech-Safi.

Catégorie de Classement	Nombre d'établissements
Maison d'Hôtes 1ère Catégorie	365
Maison d'Hôtes 2ère Catégorie	1008
Hôtel Luxe	12
Hôtel 5*	26
Hôtel 4*	39
Hôtel 3*	34
Hôtel 2*	10
Hôtel 1*	7
Résidence hôtelière	47
R I P T 1ère cat	2
Hôtels Clubs	13
Pensions	43
Fermes d'hôte	7
Maison de charme	2
Camping	3
Gîtes	4
Total	1622

Tableau 9: Maisons d'hôtes agréées dans la médina par rapport à l'agglomération urbaine et à la région.

Maisons d'hôtes	Nombre total Région	Agglomération	Médina
1ère catégorie	365	176	189
2ème catégorie	1008	63	945
Total	1373	239	1134

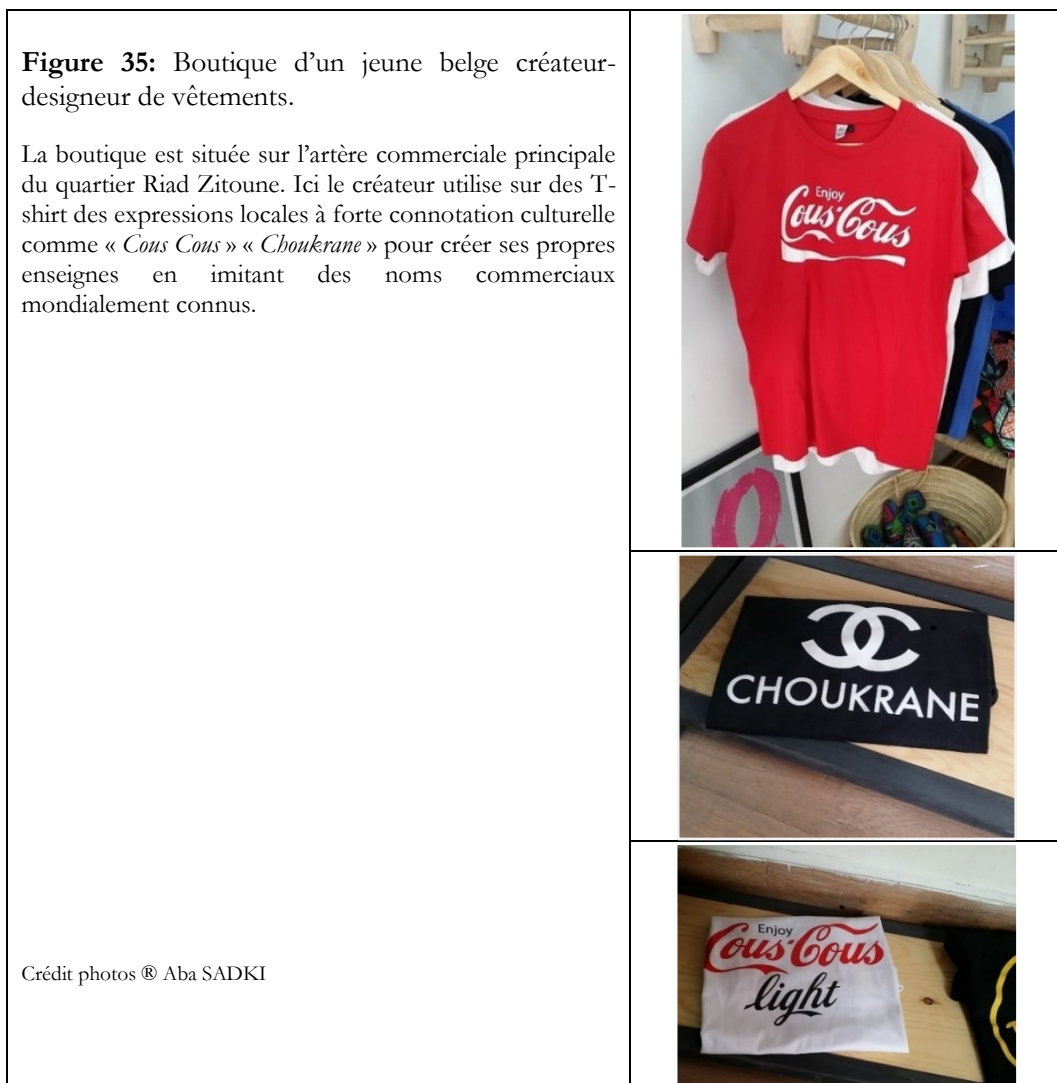
(D'après le recensement des établissements touristiques de la région Marrakech-Safi, direction régionale du tourisme, Marrakech, janvier 2019).

Malgré ces performances en terme de nombre et de la capacité d'accueil, l'étude de la banque mondiale conduite par Gad Bigio (2011) conclut à un impact économique faible des maisons d'hôtes sur l'économie de la médina. Leur fonctionnement « dans le cadre de réseaux bien organisés basés sur le marketing Internet réduit [leur] impact positif sur l'économie nationale, puisque les dépenses locales ne représentent qu'une petite fraction du prix payé par les touristes pour leur hébergement ». (Gad Bigio, 2001 :349).

2.3. La troisième phase : l'émergence de la figure « hipster » ou l'ère des créateurs autoentrepreneurs.

La troisième vague d'acheteurs étrangers des biens immobiliers concerne des « individus qui innovent » (Escher & Petermann, 2013 ; Petermann, 2011 et Kurzac-Souali, 2012). Cette catégorie est connue dans la géographie de la gentrification urbaine sous le nom des « *Hipsters* ». Ils s'associent

aux « jeunes gens branchés de la classe moyenne » qui travaillent souvent avec des biens symboliques dans des domaines comme la publicité et la mode (Le Grand, 2020 et Scott, 2017). Considérés comme acteurs de la « revalorisation de la centralité des ressources culturelles » (Vivant et Charmes, 2008) les Hipsters sont une figure principale de la gentrification commerciale (Le Grand 2020 :02). Des études récentes sur le sujet les décrivent comme des autoentrepreneurs qui mobilisent le capital culturel dans la création artistique, le design et la fabrication des nouveaux articles de mode ou de produits artisanaux (Hubbard, 2017 ; Scott, 2017) (Figure 35).



Les Hipsters contribuent ainsi à « la popularité et à la tendance des quartiers gentrifiés » (Pratt, 2018; Zukin, 2010 ; Zukin et al., 2017, Le Grand, 2020). Leur rôle grandissant dans la gentrification commerciale « reflète un virage des économies postindustrielles vers des marchés de niche » (Zukin et al., 2009 in Le Grand 2020 :02). Cela correspond à une forme de micro-entrepreneuriat associé à la culture « authentique » d'un quartier (Hyde, 2014). Les chercheurs ont examiné la figure Hipster en relation avec « l'inauguration des politiques des industries créatives » (Hill, 2017:91). Dans notre

cas, l'UNESCO a lancé en 2009 une étude pionnière sur « la situation des industries créatives au Maroc et des conditions de leur prise en compte dans l'élaboration des politiques culturelles » (Azdem et al., 2021 :4). Mais ce n'est qu'en 2018, l'année même de lancement du programme de mise en valeur de la médina de Marrakech (2018-2022) coïncidant avec la troisième phase du processus de la gentrification, que le ministère de la culture marocain s'implique concrètement dans la valorisation des industries culturelles (Azdem et al., 2021). On entend par les industries culturelles « toutes les activités de production culturelle ou artistique [...] dont les produits ou les services contiennent une proportion substantielle d'art et de créativité » (Azdem et al., 2021 :06). Portées par des autoentrepreneurs et des microsociétés, ce nouveau créneau de l'investissement privé et de la gentrification touristique comprend dans les médinas notamment à Marrakech « l'artisanat, le design et l'architecture » (Azdem et al., 2021 :06). Bigio et ses collaborateurs ont en effet constaté à partir de 2011, deuxième phase de processus de la gentrification, que l'artisanat qui représente le plus grand nombre d'acteurs à Marrakech « a subi des changements profonds et constants à mesure que le secteur du tourisme a évolué, avec une production accrue destinée aux marchés touristiques et internationaux » (Gad Bigio et al. 2011 :341).

Sur le plan de la géographie de la gentrification, l'auto-entrepreneuriat dans les métiers liés aux industries créatives correspond à Marrakech à la phase de la diffusion généralisée des étrangers sur l'ensemble de l'espace urbain intramuros. Un résident étranger de la première génération estime dans ce sens que la nouvelle vague des acheteurs étrangers des biens immobiliers est venue à Marrakech à un moment crucial où les arts et métiers traditionnels sont le plus menacés de disparition

La globalisation a fait changer tout, quand je suis arrivé il y a 20 ans, il y avait les *maalems* (maîtres artisans) âgés avec les jeunes apprentis, aujourd'hui, on les voit moins. Je pense que le mode de vie actuel avec Internet on pense que c'est ça la réalité et que c'est ça le bien être, mais c'est faux ; les jeunes sont emportés par le monde virtuel et refusent de suivre les anciennes traditions, car ça demande de l'effort et du temps.

(Entretien 19, novembre 2019)

La nouvelle génération d'étrangers qui arrivent valorisent ces traditions et donne aux artisans locaux les moyens de faire reconnaître et de perpétuer leur savoir-faire. Les nouveaux arrivants, majoritairement des jeunes créateurs, prennent effectivement la relève des anciens artisans et font décoller les pratiques artisanales. Une femme artisan locale soutient que les créateurs étrangers ont sauvé le secteur.

Le nombre d'artisans diminue progressivement ; il existe des écoles de formation professionnelle mais les jeunes sont peu nombreux à s'y intéresser. L'artisanat n'est pas un secteur rentable et les gens sont plus matérialistes qu'avant, raison pour laquelle la majorité de nos clients sont des touristes. Les Marocains préfèrent les supermarchés, les magasins et les marchandises chinoises moins chères.

(Entretien 34, février 2019)

Tout comme l'architecte-rénovateur belge Quentin Wilbaux, l'inspirateur de la restauration des riads, Brigitte Perkins est souvent citée comme l'instigatrice de mouvement créatif à Marrakech. La propriétaire d'une maison d'hôtes m'apprend que :

Quand Brigitte Perkins est arrivée à Marrakech, elle a voulu relancer l'aloès, notamment la *Sabra* (fibre textile), c'est elle qui, tout comme l'architecte Quentin Wilbaux qui a par exemple impulsé plein de choses dans l'architecture, elle, c'était la *Sabra*. La vraie *Sabra* est faite de fibres d'aloès, pas avec les fils de polyester. Elle avait conçu des ateliers de tissage, de fabrication dans le quartier Ben Salah.

(Entretien 05, décembre 2018)

Un artisan marocain situe l'émergence de la gentrification liée aux industries créatives au début des années 2010.

Depuis 2009 les créations ont commencé grâce aux étrangers, ce sont eux qui ont déclenché cette nouvelle tendance vers la création artisanale. Comme les maisons d'hôtes d'ailleurs et tous les autres nouveaux projets. Ce sont les étrangers qui démarrent les nouvelles choses.

(Entretien 41, octobre 2019).

Ces dernières années, en raison de développement considérable des locations touristiques et du marché immobilier en expansion à Marrakech, bon nombre de jeunes, étrangers et marocains, sont de plus en plus attirés par le climat des affaires dans lequel évoluent l'auto-entrepreneuriat à Marrakech. Comme me l'explique le propriétaire d'une maison d'hôtes « la médina est devenue un grand souk, un grand marché, tout est commercial [...] c'est normal comme il y a beaucoup de touristes » (*Entretien 02, octobre 2018*). Ce grand « souk des possibles », pour reprendre l'expression de Michel Peraldi (2018) attire de nouveaux profils qui recouvrent une gamme de métiers de la création et du design. Les opportunités d'évolution dans les domaines de la création artisanale et des métiers d'art sont désormais souvent citées parmi les raisons qui poussent les étrangers à s'installer à Marrakech. Une styliste-designer suisse explique l'attraction de cette nouvelle génération pour Marrakech pour ce « mélange de la mode et de la sensibilité à la culture locale » (*Entretien 11, février 2018*).

Un entrepreneur suisse-italien souligne à son tour l'impact de ces jeunes créateurs.

Ils amènent des cultures vivantes, mais pour beaucoup d'entre eux, comme moi personnellement, je suis arrivé pour apprendre et pour comprendre. Je n'ai rien amené de chez moi si ce n'est ma sensibilité, mon plaisir de voir et de toucher dans le domaine que j'aime.

(Entretien 14, avril 2019)

Un autre jeune créateur belge voit la communauté des innovateurs comme un enrichissement pour la médina « À mon avis, c'est plus qu'un enrichissement, c'est la redécouverte de l'expérience que le Maroc a déjà vécu dans son passé » (*Entretien 19, novembre 2019*). Le phénomène des créateurs

autoentrepreneurs étrangers, assimilé à la figure *Hipster*, se caractérise à Marrakech par une forte contribution à la revitalisation des arts et métiers traditionnels et à la modernisation de secteur de l'artisanat notamment à travers la création de coopératives artisanales dans lesquelles les femmes sont de plus en plus actives.



Figure 36 : Siège d'une coopérative de femmes artisanes voisinant une boutique de commerce équitable des produits fabriqués par des femmes locales.

Une célèbre styliste française établie sur le circuit touristique du quartier Riad Laarous déclare que « mon métier de base, je suis styliste et designer en vêtement ce qui m'a amené à travailler avec beaucoup de femmes de la médina ». (*Entretien 11, février 2019*). Elle a créé dans un premier temps une maison d'hôtes.

Ensuite j'ai créé une association pour aider les femmes de la médina à mettre en valeur leur travail. Il y a quand même des femmes qui ont un talent énorme et on a vraiment besoin de leur donner un coup de pouce et surtout faire connaître leur travail à l'étranger. C'était le but de ma démarche.

(*Entretien 11, février 2019*).

Elle décrit les femmes avec qui elle travaille comme des femmes qui « sont à la maison, ne sont pas bancarisées, elles n'ont pas d'autonomie financière, donc on essaie de leur expliquer et de les aider » (*Idem*). L'engagement de ces femmes dans le secteur de la création artisanale est très bénéfique pour elle.

Ça leur apporte un travail régulier déjà, un revenu régulier. Je leur ai aussi peut être inculqué la façon de broder et d'adapter les vêtements à la manière européenne ce qui fait qu'elles ont un marché qui est beaucoup plus ouvert et beaucoup plus grand. Mais surtout j'ai eu la chance de pouvoir rencontrer ces femmes qui restent dans l'oubli et qui font maintenant un travail d'équipe extraordinaire. Nous on est envahis en Europe par le travail des machines et on a oublié ce que c'était que le vrai l'artisanat.

(*Entretien 11, février 2019*).

Une habitante décoratrice tapissière qui travaille avec des créateurs étrangers raconte avec admiration le rôle de cette catégorie d'étrangers pour le développement de l'artisanat « ils nous demandent de nouveaux modèles, et ça nous a beaucoup aidés à développer notre métier, nous

avons le savoir-faire, eux ils commandent de nouveaux modèles, comme ça nos techniques du travail se sont développées sans qu'on s'en rende compte » (*Entretien 34, février 2019*). Elle explique comment les clients étrangers contribuent à transformer le marché de la production artisanale.

Ils ont de nouvelles commandes en quantités importantes pour leurs boutiques. Ils nous apportent beaucoup de bénéfices puisque c'est nous qui prenons ces commandes. On nous demande de nouveaux meubles dans des styles différents de nos meubles traditionnels limités (Canapés, coussins, rideaux, tapis). Pour suivre les demandes du marché, on fabrique actuellement de nouveaux meubles avec des produits que nous n'avons jamais utilisés auparavant, comme le fer forgé, les matelas pour piscine. Il y a de nouveaux produits qui arrivent. Avant nous n'avons jamais fait de matelas pour piscine par exemple.

(*Entretien 11, février 2019*).

Parmi les autoentrepreneurs-créateurs étrangers interrogés, deux expériences remarquables montrent le rôle de la création artisanale dans l'émergence d'une nouvelle forme de la gentrification touristique centrée sur les industries créatives en terme surtout de transfert du savoir et de renforcement des capacités locales. Le premier cas est celui de la styliste-designer suisse qui travaille avec de nombreux artisans de la médina. Elle affirme que « c'est important de pouvoir bénéficier à ce changement, pour moi c'est une belle expérience, donc je donne aux artisans ce que moi je connaissais, mais en échange ils mettent ça en valeur de façon incroyable » (*Entretien 11, février 2019*). Le deuxième cas est une jeune créatrice japonaise propriétaire d'une boutique en plein cœur du quartier des souks. Ses produits sont fabriqués par des groupes de femmes artisans dans plusieurs villages de la région de Marrakech « je leur indique des designs et des modèles et [elles] fabriquent manuellement les articles » (*Entretien 18, novembre 2019*) (Figure 37).



Crédit © Aba SADKI

Figure 37: Exemple de boutique où des jeunes créateurs-designers font travailler des artisans locaux dans la création des articles à destination des clients étrangers et des touristes en utilisant des matériaux et des techniques de fabrication locales.

Son mari marocain, lui-même artisan, précise que :

Plus de 200 000 femmes rurales travaillent dans ce domaine dans les régions de Marrakech. Par exemple le village *Ben Rahmoun*, en direction de Casablanca, tous les artisans du village travaillent à temps plein avec les créateurs étrangers qui ont des boutiques dans la médina. Même chose pour le village *Louida*, sur la route de Fès, et les villages de *l'Ourika*, ils travaillent tous avec les créateurs installés dans la médina.

(*Entretien 41, octobre 2019*).

À travers leur engagement auprès des artisans locaux, les créateurs étrangers font revivre l'artisanat marocain. Un artisan évoque l'exemple de la *Belgha* (les babouches) « autrefois tous les Marocains en portaient surtout les jours des fêtes religieuses, aujourd'hui personne ne les porte, il n'y a que les étrangers qui les achètent comme souvenir du Maroc » (*Entretien 39, juin 2019*). Un guide touristique soutient que l'avenir de l'artisanat dépend des créateurs étrangers.

Ce secteur, dit-il, aura un avenir tant qu'il ait des créateurs et pour que ça évolue, les artisans doivent créer en permanence, ils doivent inventer. Comme les babouches jaunes, elles n'ont changé jusqu'à ce que des créateurs étrangers ont commencé à les faire.

(*Entretien 38, mai 2019*).

Intimement liée à la création artisanale, la pratique de la reconversion des bâtiments offre aussi des perspectives intéressantes aux petites et moyennes entreprises étrangères. Marrakech est en effet devenue un endroit de rêve pour les jeunes designers du monde entier. La jeune créatrice japonaise, qui vient d'être mentionnée, l'exprime ainsi « à partir de 2009 lorsque la nouvelle tendance [des maisons d'hôtes] a commencé, il y a eu un véritable progrès dans le domaine de l'artisanat quand les investisseurs étrangers ont fait leur apparition sur le marché » (*Entretien 18, octobre 2019*). Propriétaire d'une petite entreprise de design artisanal, un résident belge admire la richesse de l'artisanat local « en tant que pays, vous avez un artisanat qui est fantastique, ici à Marrakech on le touche partout, vous avez les tapis, le plâtre, le bois, le cuir, le zellige, la literie, le fer » (*Entretien 13, mars 2019*). Le collectionneur italien souligne les conditions du travail avec les artisans locaux favorables à la créativité « moi j'ai une vision vu mon métier d'entrepreneur et eux les Marocains, les artisans ils ont la capacité de travailler le matériel. Quand on travaille, il y a un échange et ça donne des résultats fantastiques » (*Entretien 19, novembre 2019*). Une autre jeune designer de produits artisanaux haut de gamme est très impressionnée par la qualité et l'originalité du travail artisanal à Marrakech où « des gestes qui appartiennent à un passé très ancien sont très bien maîtrisés et d'une qualité excellente. Ils coexistent avec une façon de vivre très moderne sans oublier les origines, chose qui n'est pas souvent en l'Occident [où] on est esclave d'une fausse modernité ». (*Entretien 20, décembre 2019*). Par allusion à la troisième vague de gentrificateurs, elle affirme que « ceux qui sont en train d'arriver ce sont des gens conscients, ils viennent parce que sincèrement ils trouvent que c'est un pays où c'est bien vivre, où on aime connaître le pays dans toutes ses facettes ». (*Idem*). Pour souligner l'effervescence des activités en lien avec le design et la

création artisanale dans le contexte de la gentrification touristique de la médina, Bigio et ses collaborateurs notent que « Marrakech a une capacité d'innovation inégalée, et cela se manifeste particulièrement dans sa production de produits artisanaux parmi les plus innovants et les plus variés au monde. Influencés par l'univers de la mode et de la décoration d'intérieur, les artisans de Marrakech s'efforcent de créer de nouveaux types de produits. Le style « Marrakech » se fait connaître dans le monde du style et compte déjà de nombreux adeptes » (2011 :343).

Les enquêtes de terrain m'ont permis d'observer comment des jeunes créateurs de la troisième génération diversifient avec créativité leurs gammes de produits dans des boutiques, ateliers et petits logements aménagés à des fins de création artisanale. Le « Riad le 18 », résidence d'artistes et espace d'exposition et d'échanges est un exemple remarquable de la vitalité du mouvement créateur dans la médina. Ce mouvement profite de la croissance économique importante induite par « la présence d'une clientèle internationale aisée qui vient à Marrakech pour les loisirs et la consommation » (Gad Bigio et al. 2011 :346). Le travail des jeunes créateurs est manifestement apprécié à Marrakech car ils contribuent à la préservation et à la modernisation de l'artisanat et font face à un mouvement de « chinoïsation » qui gagne du terrain dans les souks.

On est envahi par les produits chinois, même une paire de babouches elle est faite en Chine. Ça fait mal au cœur [...] et c'est dommage parce que je trouve que l'artisanat marocain est la branche sur laquelle la médina est assise.

(Entretien 11, février 2019)

Un artisan local rajoute que « la qualité du produit a diminué incroyablement parce que justement le touriste ne veut pas payer beaucoup, donc on fait faire les choses en Chine, et les Chinois ont vraiment pris du terrain, beaucoup plus de colle que de couture » (*Entretien 34, février 2019*). Pour leur rôle primordial dans la préservation et la modernisation des modes de fabrication traditionnelle, les créateurs étrangers sont de plus en plus appréciés.

Les Marocains sont très heureux quand ils voient que j'utilise des choses à eux, parce que dans cette boutique vous n'avez rien de tout qui vient d'Europe. Tout est local et j'y tiens. Ce sont des pièces uniques, comme vous voyez. Et je crois que je suis la seule dans la médina à faire des articles comme ça avec ce vieux *mobra* [tissu traditionnel].

(Entretien 12, février 2019)

À partir de 2014-2015, l'État est devenu un acteur très influent dans le processus de la gentrification notamment par le biais des programmes de la rénovation urbaine (Marrakech cité de renouveau permanent 2014-2017) de la requalification des quartiers insalubres et des lois visant à rendre désirables les lieux évités durant les deux premières phases du processus (loi de 2015 sur le classement des maisons d'hôtes). Comme l'affirme l'expert en patrimoine mondial :

Sur le plan réglementaire, il n'y a pas d'accompagnement. D'ailleurs, la question même des Riad-maisons d'hôtes est quelque chose qui était réglementé après coup. C'est lorsque le phénomène est devenu assez important, que les propriétaires des établissements classés ont commencé à protester contre une concurrence qu'ils ont considéré comme déloyale que l'État a pris l'initiative de réglementer le domaine des Riad-maisons d'hôtes.

(Entretien 45, décembre 2018).

À côté des stratégies individuelles et spontanées des résidents étrangers durant la première et la première moitié de la deuxième phase du processus de la gentrification, les acteurs publics jouent désormais un rôle primordial dans la localisation des résidents étrangers. Leur impact sur la stimulation de la gentrification commerciale en dehors des quartiers centraux est déterminant.

2.4. Géographie des biens immobiliers étrangers : éléments de synthèse.

L'implantation concentrée des étrangers dans les quartiers centraux à forte valeur historique fait que nombreuses propriétés étrangères sont abritées dans d'anciens riads jouxtant certains monuments historiques hautement sensibles pour la sauvegarde du patrimoine et la mémoire de la médina. Certains monuments et lieux symboliques, par exemple les grandes mosquées, les anciens palais, les circuits touristiques et la place Jemaa el Fna, sont pratiquement cernés des propriétés étrangères comme le montre la carte suivante (Figure 38).

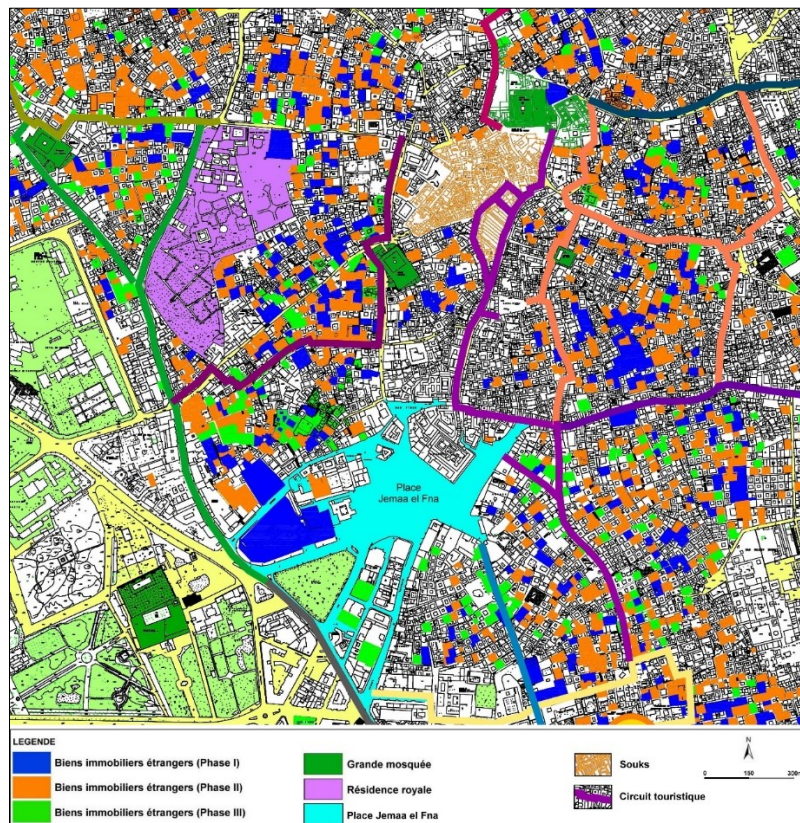


Figure 38: Concentration des propriétés étrangères dans le noyau historique autour des souks et la place Jemaa el Fna.

Si la répartition spatiale des biens immobiliers par rapport à la typologie des quartiers peint un portrait global des zones d'implantation préférentielles des étrangers, d'autres critères de localisation implicites sont à prendre en compte en vue d'une compréhension plus fine de la géographie de la gentrification touristique à l'échelle de la médina. Les secteurs urbains adjacents au lieux d'intérêt centraux sont très recherchés par les propriétaires des résidences privées pour la grande qualité des riads et le caractère historique, la bonne accessibilité et la sécurité élevée de ces secteurs.

Au cœur de la médina, affirme un habitant du secteur Jemaa el Fna, on trouve ce qu'on appelle des quartiers impériaux, *Laksour*, *Mouassine*, *Kennaria*, *Kaat ben Nabid*, *Riad Laarous*, *Riad Zitoun*, etc. Ces quartiers constituent une ceinture de sécurité qui protège le noyau. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de ces quartiers, la qualité de l'architecture baisse.

(Entretien 23, septembre 2018)

Il conclut son témoignage par une image métaphorique sur la hiérarchie des espaces résidentiels selon laquelle « La médina correspondrait à une stratification sociale : le roi au centre, entouré de ministres, viennent après les hommes de science, puis les artisans et enfin les pauvres » (*Entretien 23, septembre 2018*).

La forte concentration de la première génération d'étrangers dans les quartiers les plus prestigieux sur le plan historique et les mieux situés par rapport aux lieux d'intérêts, témoigne d'un rang social élevé de ces personnes (Escher et al., 2001). Escher et ses coauteurs décrivent justement les pionniers comme « relavant, pour la plupart d'entre eux de la jet-set où l'on trouve des noms tels que Yves Saint Laurent, Jean-Paul Gaultier, Bernard-Henri Levy, Bill Willis et Serge Lutens » (2001:224).

Au cours de la deuxième phase du processus, bien qu'il ait un changement significatif dans les modes d'appropriation des riads de plus en plus transformés en maisons d'hôtes (Escher et al., 2013 et Belkeziz 2015), leur implantation spatiale s'est sensiblement renforcée sur les zones classiques de prédilection des pionniers au cœur des quartiers dynastiques notamment dans les voisinages des grandes mosquées, des souks, des palais et de la place Jemaa el Fna (Figure précédente). La concentration des maisons d'hôtes dans les quartiers centraux s'explique aussi par l'évolution apportée par la réglementation de 2015 sur le classement des locations touristiques. Ce nouveau cadre juridique a instauré un climat de transparence et une rigueur dans le contrôle du marché des locations touristiques en offrant aux investissements des garanties afin de sécuriser leurs investissements. Ces changements ont aussi offert aux pionniers l'opportunité « pour rentabiliser leurs résidences secondaires » (Belkeziz, 2015 :31).

Afin de tirer pleinement profit de cette évolution favorable au réinvestissement du capital privé et « n'utilisant leurs maisons que de façon temporaire comme résidences secondaires et ayant souvent

sous-estimé les coûts de restauration et d'entretien », un nombre important d'étrangers de la première vague ont reconvertis leurs résidences privées en locations touristiques (Escher & Petermann, 2013 voir également Belkeziz, 2015). L'attraction des quartiers patrimoniaux pour les opérateurs des locations de vacances témoigne de la place centrale du patrimoine pour le réinvestissement du capital privé et sa sécurisation. Si le patrimoine culturel est un moyen de communication indispensable pour développer les avantages concurrentiels des entreprises touristiques, la centralité urbaine est associée à de nombreux avantages favorisant l'attractivité des clients notamment l'accessibilité, la sécurité et la proximité des lieux d'intérêts et des équipements et services (Pecot et al. 2015). Cependant, on constate une importante expansion en dehors de l'aire de diffusion centrale classique notamment au nord et à l'est sur des zones résidentielles peu attractives durant la première phase. La hausse des prix des maisons et la saturation des quartiers centraux « ont contraint certaines maisons d'hôtes à s'installer dans des quartiers plus denses et mal entretenus » (Gad Bigio et al., : 348, voir également Petermann 2013, Kurzak-Souali, 2007, Belkeziz, 2015).

J'ai interrogé une Française qui fait partie des propriétaires de résidences secondaires qui se sont lancés dans la location touristique. Elle a vécu la naissance du mouvement des maisons d'hôtes avec un groupe de pionniers qui se sont associés aux fondateurs de l'Association des propriétaires de maisons d'hôtes agréées (Moroccan Guest Houses Association).

Elle explique que :

Au départ, l'idée c'était la maison de famille, et l'architecte à l'époque nous avait dit : vous ne venez pas assez souvent pour que cette maison soit entretenue, et pour qu'elle respire, qu'elle soit entretenue, qu'elle vive, il faut du monde, parce que ce sont des maisons de terre. La seule solution comme il y avait ce début de locations, etc. on l'a intégré dans leur pôle de maisons d'hôtes, et donc on était une cinquantaine de riads à peu près à la location touristique.

(Entretien 05, décembre 2018)

À la suite de ce basculement dans les dynamiques de la gentrification de plus en plus marquées par des usages lucratifs des maisons, on observe dans le prolongement des zones privilégiées par les pionniers deux nouvelles zones de concentration à proximité des portes historiques ouest (Bab Doukkala) et est (Bab Aylan). La propagation des biens immobiliers vers ces secteurs situés dans le prolongement des pôles d'attraction centraux s'explique par deux principaux facteurs : premièrement, l'augmentation des prix de l'immobilier au fur et à mesure de l'évolution du processus de la gentrification. Une résidente nord-américaine de la deuxième génération évoque la spéculation immobilière et la hausse des prix des maisons à son arrivée à Marrakech en 2013.

À l'époque les prix ont tellement augmenté qu'il y avait dix ans. C'était très compliqué, on ne pouvait pas acheter. C'est les Français qui sont arrivés, ils ont dit : moi je vous donne le

prix de la France, du coup, tout le monde a augmenté les prix, et c'est plus achetable il y avait une inflation incroyable.

(Entretien 06, janvier 2019).

Deuxièmement, la saturation des quartiers centraux où les riads de grande valeur patrimoniale se font de plus en plus rares. Employée d'une fondation culturelle étrangère, une jeune Marocaine témoigne de la difficulté d'accès au logement dans les quartiers centraux « quand je voulais acheter à la médina pour être proche de mon travail, je ne pouvais pas, car c'était trop cher. J'ai essayé à Bab Doukkala, mais c'était au-delà de mes moyens » (Entretien 30, novembre 2018). Elle conclut que « les maisons d'une certaine valeur historique et culturelle, les Marrakechis ne peuvent plus les acheter car ils n'ont pas les moyens » (Idem). Architecte de métier, un autre habitant rajoute que « Si vous prenez la carte de Marrakech et vous y transposez les prix de vente des maisons, vous allez vous rendre compte de la différence de la valeur des quartiers » (Entretien 26, octobre 2018). Il explique que le prix de l'immobilier est déterminant dans l'éloignement ou non du centre de la médina « Les nouveaux arrivants sont de plus en plus contraints de s'éloigner même si cela les éloigne des lieux historiques remarquables » (Idem).

Bab Doukkala est un bon exemple de quartier fortement modifié par la gentrification touristique. Il date de l'époque Saadienne (16^{ème} siècle) et il a été évité au cours de la première phase en raison de son éloignement des quartiers centraux. (Figure 39).

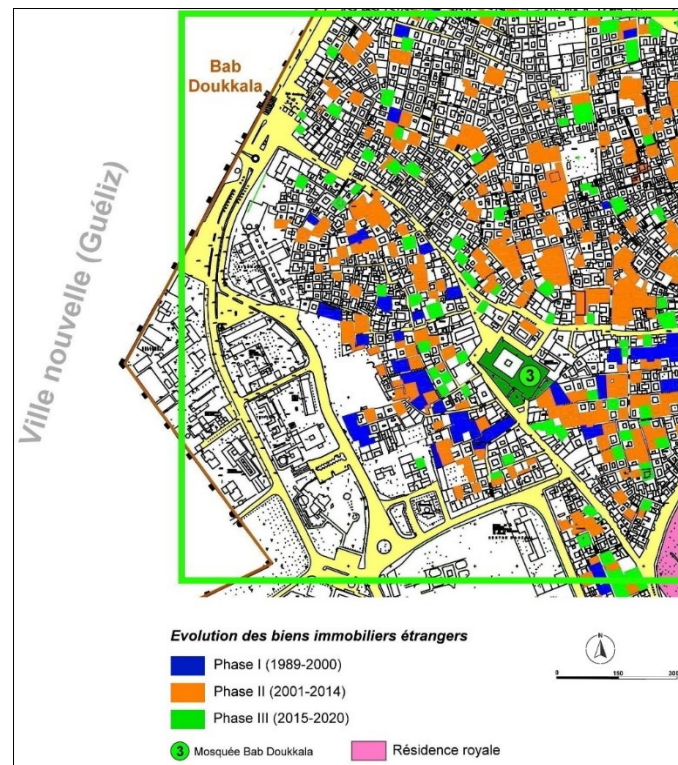


Figure 39: Distribution spatiale des propriétés étrangères dans le quartier Bab Doukkala durant les trois phases du processus de la gentrification.

La prolifération des maisons d'hôtes dans ce quartier s'est traduite par un boom immobilier avec une hausse spectaculaire des prix. Au fur et à mesure que le marché immobilier se développe, les zones d'implantation s'approchent ainsi de plus en plus des secteurs urbains attenants aux murailles denses et mal conservés. En 2019-2020, l'implantation des résidents étrangers est importante aussi bien dans les quartiers centraux riches et rénovés que dans les quartiers néotraditionnels moins prestigieux et non rénovés. Mais leur présence est plus faible dans les quartiers informels et spontanés dont « l'architecture est sans attrait pour les Européens » (Petermann, 2013). La dernière phase se démarque par une diffusion parsemée des biens immobiliers dans tous les secteurs des quatre coins cardinaux de la médina. Leur expansion se fait désormais aussi bien au centre que vers le nord et l'est les moins symboliquement chargés (Figure 40).

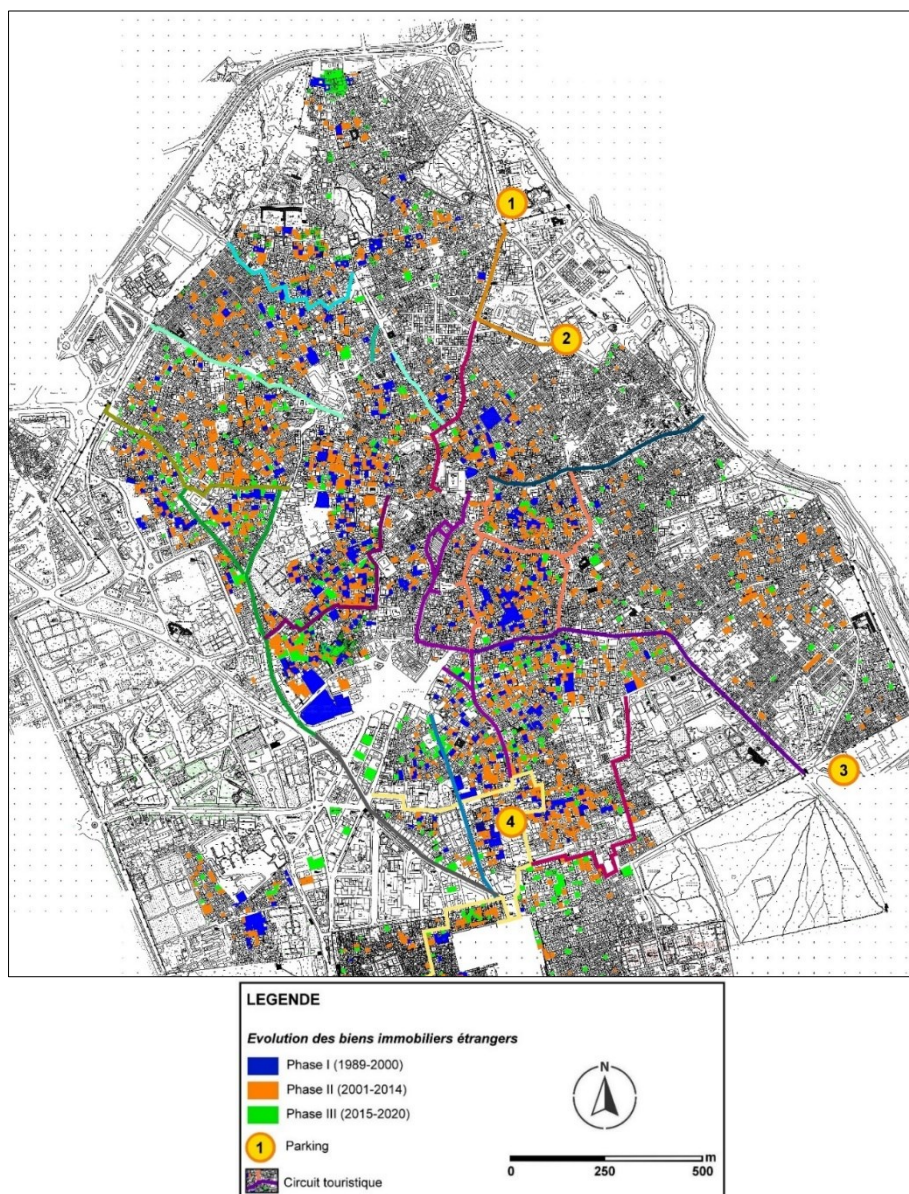


Figure 40: Répartition spatiale des biens immobiliers étrangers et réseau des circuits touristiques à la fin de l'année 2019.

Cette expansion parsemée, très importante au cours de la troisième phase, a considérablement influencé le prolongement des circuits touristiques traditionnels en permettant leur extension vers des espaces périphériques jusque-là évités car moins intéressants sur le plan touristique et patrimonial. Cela s'explique en partie, comme pour le cas des maisons d'hôtes, par la hausse des prix des riads à forte valeur patrimoniale dans les quartiers et leur saturation, mais surtout par le mode de vie des créateurs autoentrepreneurs et leurs pratiques urbaines axées sur des espaces de création souvent aménagés dans des boutiques ou des petits logements sans valeur patrimoniale.

Petermann soutient dans ce sens qu'« avec la hausse des prix de l'immobilier et la baisse de l'attractivité des maisons des quartiers de prédilection, force est désormais de considérer des quartiers auparavant peu attractifs, donc, maintenant on va de plus en plus vers les extérieures » (Petermann 2001). Avoir un point d'ancrage dans la médina, peu importe sa localisation géographique, est désormais devenu un critère de localisation important. Les créateurs s'adaptent à des espaces moins valorisés sur le plan patrimonial quand ils correspondent à leurs pratiques urbaines. Certains ont sans doute une certaine préférence envers des quartiers centraux, mais la majorité d'entre eux sont implantés dans les quartiers attenants à la muraille, les quartiers nouvellement rénovés, l'enclave européenne coloniale et même dans les quartiers spontanés à l'est et au nord-ouest les moins investis par les étrangers. Si les pionniers ont évité le flanc est pour les désagréments liés aux odeurs des tanneries, aux bruits des artisans au travail et au manque de sécurité, le caractère artisanal de ce secteur procure aux créateurs-designers une valeur ajoutée bien adaptée à leurs modes d'investissement et à leurs pratiques de l'espace. L'artisanat, très développé dans cette partie de la médina, constitue le marché d'emploi le plus important de la nouvelle génération de résidents étrangers. Il alimente le circuit commercial au niveau de la médina et de l'agglomération en plus d'attirer une clientèle étrangère de plus en plus importante et diversifiée. Plus intéressée par des microprojets moins exigeant en terme d'espace que par l'investissement immobilier, la troisième génération marque le passage d'une implantation à l'intérieur des *derbs* en profondeur des quartiers résidentiels et à une implantation linéaire le long des artères commerciales. Les boutiques et ateliers ouverts sur le long des circuits touristiques constituent des espaces d'exposition recherchés aussi bien par les touristes de passage que par les clients des maisons d'hôtes avides de dépaysement.

L'État a joué un rôle important dans ce changement de mode d'occupation de l'espace. Au fil du processus de la gentrification, les actions publiques sont passées des mesures politiques, juridiques et incitatives à une véritable appropriation de l'espace. La mise en place en 2018 du programme de « Mise en valeur de la médina (2018-2022) » en complément du programme de rénovation urbaine (MCRP 2014-2017) porte par exemple l'ambition « d'assurer des services de proximité, répondre

aux défis de l'habitat, du transport et de l'environnement ». ⁴¹ Il vise en particulier l'amélioration de la qualité du cadre bâti dans les quartiers peu attractifs pour les étrangers au cours des deux premières phases à travers les principales actions suivantes :

Tableau 10: Principales actions en faveur des quartiers du secteur est dans le cadre des programmes de mise en valeur de médina entre 2014 et 2022.

Programme de « Mise en valeur de l'Ancienne Médina de Marrakech » (2018-2022).	Réhabilitation des circuits touristiques et pavages des quartiers Restauration des monuments et des jardins historiques (10 sites et 05 jardins historiques et d'espaces publics). Aménagement de 06 stationnements de voitures Réhabilitation des places et des espaces publics Réhabilitation et de restauration des Fondouks historiques Adressage, signalisation et installation des panneaux d'information (2000 panneaux d'adressage, 200 panneaux de signalisation, 100 panneaux d'information et 10 scènes d'information interactives)
Adressage, signalisation et installation des panneaux d'informations.	Installation de 2000 panneaux d'adressage, 200 panneaux de signalisation, 100 panneaux d'information et 10 scènes d'information interactives.
Réhabilitation des circuits touristiques et pavage des quartiers.	21,5 km de ruelles
Augmentation de la qualité de l'environnement.	Préservation et amélioration de la qualité de l'environnement

On constate que les acteurs publics adaptent leurs plans d'action au changement de modes d'appropriation de l'espace par les acteurs privés étrangers. Afin de mieux comprendre cette chronologie de l'implantation des étrangers et saisir ses particularités, la dernière section de ce chapitre dresse un profil des acheteurs des biens immobilier et des formes d'appropriation de l'espace qu'ils mettent en œuvre.

3. Reconversion des riads : un essai de typologie

Compte tenu de la diversité de leurs profils et de leurs modes d'ancrage spatial, les chercheurs distinguent trois catégories d'étrangers propriétaires de biens immobiliers dans la médina de Marrakech : des « personnes idéalistes » des « entrepreneurs qui prennent des risques » et des « individus qui innovent » (Escher & Petermann, 2013 : 01, voir également Petermann, 2011 et Kurzac-Souali, 2012, Gad Bigio et al, 2011).

Composés de 26 personnes de 17 nationalités réparties sur 18 quartiers (Chapitre II) les résidents étrangers interrogés dans le cadre de cette thèse possèdent tous au moins un bien immobilier. Leur

⁴¹ Plan de Mise en Valeur et de Sauvegarde du Patrimoine Historique de l'Ancienne Médina de Marrakech, AUM, 2019 voir également la « Monographie générale de la région Marrakech-Safi », Ministère de l'Intérieur Direction Générale des Collectivités Locales (P.38 et plus).

implantation dans la médina s'est déroulée, comme nous venons de le voir, en trois grandes phases correspondant chacune à un cycle du processus de la gentrification. Chaque cycle se démarque par un type particulier d'appropriation de riads. Ainsi la première génération privilégie les résidences privées et les espaces culturels, la deuxième se démarque par l'importance des opérateurs des maisons d'hôtes et la troisième est associée aux boutiques et à des espaces dédiés à la création culturelle et artistique. Correspondant à quatre types différents de reconversion des maisons, les propriétés étrangères enquêtées sont composées de :

- 10 **résidences privées** dont 7 à usage mixte (riad privé avec chambres en location touristique, boutique ou institution culturelle)
- 07 **maisons d'hôtes**
- 06 **commerces** (3 boutiques, 2 bazars et 1 café-restaurant)
- 04 **espaces culturels** (1 fondation culturelle, 1 musée, 1 résidence d'artistes et 1 atelier de création).

La diversité des usages des biens immobiliers découle de la divergence des catégories de propriétaires et de leurs pratiques urbaines.

3.1. Les riads - résidences privées

Si les quatre formes d'ancrage ont été identifiées à Marrakech depuis l'émergence de la gentrification touristique (Escher et al. 2001, Petermann 2001 et 2013, Kurzak-souali 2007, Belkeziz 2015, Gad Bigio et al., 2011), les riads à usage d'habitation privée dominent les formes d'appropriation au cours de la première décennie du processus (1990-2000). Escher et ses coauteurs soulignent à ce titre qu'en 2001 « la majorité des maisons de la médina est utilisée par les étrangers comme maison d'habitation temporaire, comme résidence secondaire ou tertiaire » (2001 :227). Les enquêtes auprès des propriétaires de résidences privées ont montré que ce mode d'appropriation est particulièrement recherché par des personnes passionnées de l'architecture traditionnelle et fascinées par le mode de vie dans la médina. Cette catégorie de résidents témoigne d'une sensibilité remarquable à la sauvegarde du patrimoine, attestée par le grand soin qu'ils portent à la rénovation des leurs maisons dans le strict respect des techniques traditionnelles et des matériaux naturels. Propriétaire d'un riad privé, un retraité français qui travaillait dans la mode à Paris déclare avoir « un ami qui travaillait au Maroc et qui avait acheté une maison dans le quartier Mouassine où je venais régulièrement depuis 1985. J'aimais trop Marrakech donc j'ai y cherché une maison en 1992 » (*Entretien 10, février 2019*). Conscient de l'intérêt patrimonial de son riad, malgré son état déplorable au moment de l'achat, il a engagé une équipe d'artisans locaux pour réaliser des travaux de

rénovation importants « Je ne travaille qu'avec des artisans, tout a été refait de façon traditionnelle [...] je n'ai rien changé à la conception de la maison à part les salles de bain, j'ai mis des vitrages, l'électricité par tout, je l'ai rendu agréable à vivre » (*Idem*).

Le témoignage d'un propriétaire suisse-italien est aussi représentatif de l'approche de restauration à l'identique largement adoptée par les pionniers de la gentrification . « Avant de commencer les travaux de rénovation, j'ai pris des centaines de photos de tous les détails, car par expérience je savais que je devais préserver certaines choses. Dans les travaux je n'ai rien inventé » (*Entretien 14, avril 2019*). Acheté dans un état de dégradation avancé, son riad a été remis à neuf dans le respect de la tradition locale (Figure 41).

(...) nous avons seulement remis la maison à son état original, le plafond que vous voyez était comme ça (...). Si je vous montre les photos d'avant, vous allez constater que les chambres étaient dans un mauvais état. Nous avons refait tout en utilisant les carrelages et les couleurs traditionnelles. Nous avons refait aussi les enduits à la manière traditionnelle (*tadellakt*). En somme, nous avons essayé de reconstruire à l'identique pour garder l'aspect original de la maison.

(*Entretien 14, avril 2018*).



Figure 41: Etat [Avant] et [Après] d'une ancienne maison restaurée à l'identique par des artisans locaux pour un propriétaire étranger. (Photos fournies par le propriétaire).

Par respect envers la mémoire des lieux, un couple français a dépensé une fortune dans la restauration d'un somptueux riad qu'ils ont acheté des héritiers d'une famille de Pachas.

L'agent immobilier nous avait dit qu'ils [les propriétaires] ne voulaient pas vendre à n'importe qui parce que c'est un petit peu pour eux comme un morceau du patrimoine historique de Marrakech et un petit musée; et ils ne voulaient pas le vendre comme ça parce qu'en 1999, il faut dire que déjà a commencé la vague des riads.

(*Entretien 05, décembre 2018*)

Le propriétaire suisse-italien considère que « s'établir en médina c'est rentrer dans un lieu sacré, c'est la vieille ville fortifiée du Maroc, chargée d'histoire et de bâtiments historiques de grande valeur » (*Entretien 14, avril 2019*). Il déplore la démolition des vieilles maisons par certains investisseurs cupides.

On voit la différence avec moi qui ai une maison traditionnelle, j'ai des voisins qui ont démoli des maisons anciennes pour construire des maisons modernes, ils ont froid en hiver, ils ont trop chaud l'été, donc ils mettent la climatisation.

(Entretien 14, avril 2019).

D'origine italienne, un architecte de rénovation s'oppose aussi à la destruction d'anciens riads par les habitants.

J'ai restauré des riads et j'ai beaucoup travaillé dans la médina. J'avais une entreprise de construction en ne faisait que des choses très spéciales. Quand tu vois certains Marocains qui pour gagner au maximum, ils ont des biens presque uniques, ils les démolissent pour reconstruire en parpaing et pour gagner le maximum d'espace ils détruisent le patrimoine, je préfère, entre guillemets, des étrangers qui tombent amoureux, qui restaurent et qui gardent le patrimoine.

(Entretien 15, avril 2019)

En raison de l'intérêt que les pionniers de la gentrification accordent à la valeur historique des maisons, les écrits ayant abordé la première vague de l'achat des riads à Marrakech par des étrangers citent l'architecte Belge Quentin Wilbaux, lui-même résident de la médina, comme étant l'instigateur du mouvement de la rénovation des maisons à Marrakech (Escher & Petermann, 2003).⁴² Une retraitée française résidente du quartier Sidi Abdelaziz et propriétaire d'un riad qu'elle décrit comme une « jolie maison bourgeoise » déclare avoir engagé à son arrivée à Marrakech en 1999 cet architecte « On a fait intervenir un architecte belge réputé à l'époque qui s'appelait Quentin Wilbaux [...] c'est un monsieur qui connaît la médina peut être mieux que certains Marocains et donc on s'est confiée à lui » (*Entretien 05, décembre 2018*). Elle raconte avec fierté comment l'architecte a rénové son riad (Figure suivante) « en se basant sur l'ouvrage de Jean Galouti qu'il a écrit à la fin de 19^{ème}, qui s'appelait « Maisons et jardins du Maroc », on y voit la photo de cette maison et donc on a restauré au plus près de ce que c'était » (*Idem*).

⁴² Avec un autre architecte originaire de la médina passionné du patrimoine Abdellatif Aït ben Abdallah, ils ont fondé une entreprise de rénovation « *Tarmim Médina* » (Restauration-médina) (Escher & Petermann, 2003).



Crédit © Aba SADKI

Figure 42: Photos du riad - mentionné dans le témoignage précédent - restauré à l'identique selon la tradition locale.

La propriétaire d'un autre beau riad méticuleusement restauré dans le quartier historique Bab Aylan décrit avec enthousiasme les impressions de ces voisins et des héritiers de l'ancien propriétaire qui venaient de temps en temps lui rendre visite : « c'est génial ce que vous avez fait, c'est vraiment traditionnel, chez mon grand-père c'était comme ça, chez mes parents, c'était comme ça, mais nous on est partis, on est sortis ». (*Entretien 04, décembre 2018*). La reconversion des riads à des fins résidentielles, privilégiée par la génération des « idéalistes » illustre une forme d'ancrage spatial très attentive aux valeurs historiques, symboliques, artistiques et patrimoniales de la médina. Les attributs patrimoniaux et décoratifs originaux des bâtiments sont perçus comme une valeur ajoutée aux biens immobiliers, et leurs réaménagements se limitent à la consolidation des structures et à l'intégration des éléments de confort moderne. Amoureux de la médina et très conscients de son statut de ville du patrimoine universel, les pionniers ont considérablement contribué à la préservation du patrimoine en posant les jalons d'une culture de restauration scientifique dans la médina. Par le recours aux artisans locaux détenteurs des savoir-faire traditionnels, cette génération de gentrificateurs témoigne également d'un sens de responsabilité sociétale profond à l'égard des populations locales.

3.2. Les riads maisons d'hôtes

Utilisées comme locations de vacances, les riads transformés en maisons d'hôtes « tentent d'allier le confort d'un hôtel moderne au charme d'une maison traditionnelle marocaine » (Gad Bigio et al., 2011: 331). Sauf en cas de fusion de plusieurs maisons jointives, les maisons d'hôtes occupent

généralement un seul riad « plus de 70% ont moins de 10 chambres » (Gad Bigio et al., 2011 :348) (Figure 43).



Figure 43: Etage d'une maison d'habitation traditionnelle en 3 chambres familiales modifié en immeuble touristique locatif en 4 suites avec SDB privées. (Source : Inspection des monuments historiques, Marrakech).

Connues à Marrakech depuis la fin des années 1980 (Belkeziz, 2015), les maisons d'hôtes, dites aussi « hôtels-boutiques », se sont développées dans les médinas marocaines à partir de l'année 2002, à la suite de la publication de la loi (61.00) portant statut des établissements touristiques⁴³ suivi en décembre 2003 de l'arrêté du ministre de Tourisme qui en fixe les normes de classement.⁴⁴ En vertu de l'article 2 de la loi (61.00), les anciennes demeures et les riads situés dans les médinas sont désormais convertibles en maisons d'hôtes. De nature incitative, cette réglementation n'a pas réussi à résoudre le problème des locations touristiques informelles très nombreuses dans la médina à l'époque (Gad Bigio et al., 2011 et Petermann, 2013). En 2015, une nouvelle loi (80-14) « relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique »⁴⁵ élargit le périmètre de classement des établissements de l'hébergement touristique incluant désormais les locations touristiques au sein des médinas. En attribuant aux riads convertis en maisons d'hôtes le statut d'« établissements commerciaux » aménagés à des fins de location touristique.

La nouvelle loi sur les maisons d'hôtes impose dans les médinas des conditions rigoureuses à la transformation des riads en structures d'hébergement et fixe les modalités de location des chambres ainsi que les capacités d'hébergement minimale et maximale selon que la maison d'hôtes est de 1^{ère} ou de 2^{ème} catégories. Les maisons d'hôtes de deuxième catégorie, qui représentent actuellement la majorité des biens immobiliers étrangers, doivent par exemple disposer d'au moins 5 chambres ou suites avec SDB privatives, d'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 ; un ameublement typique composé de banquettes, sièges, tapis marocain, mobilier en bois sculpté ou peint » (Art. 19 : 100) (Figure 44).

⁴³ Dahir n° 1-02-176 portant promulgation de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, B.O du 15 août 2002, Article 02.

⁴⁴ Arrêté du ministre du Tourisme N° 1757.02 du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté N°899 - 84 du 25 novembre 1986 fixant les normes de classement des établissements touristiques.

⁴⁵ Loi n° 80-14 promulguée par le dahir n° 1-15-108 du 18 Chaoual 1436 (4 août 2015) relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique. (B.O n°6404-3 du 15 octobre 2015).



Figure 44: Riad traditionnel transformé en maison d’hôtes 2^{ème} catégorie de 5 suites équipées de SDB privées (2 au RDC à droite et 3 à l’étage à gauche), salon marocain, réfectoire, cafétéria, espace de jeu de société et infirmerie. (Source : Inspection des monuments historiques, Marrakech).

En vue de promouvoir les savoir-faire traditionnels liés à l’artisanat, la loi sur les maisons d’hôtes stipule que le cachet architectural, les éléments décoratifs et le mobilier des maisons d’hôtes soient de « style traditionnel marocain » (Art. 19 : 102). Elle exige également une grande qualité des prestations et un confort irréprochable des chambres au niveau de la conception, de la sécurité et de la prestation des services.

Pour illustrer cette deuxième forme d’appropriation/reconversion, je prends l’exemple d’un ancien riad au cœur de la médina rénové et transformé en luxueuse maison d’hôtes de deuxième catégorie par une retraitée française. La propriétaire a préféré Marrakech que Fès et Essaouira, deux médinas qui connaissent un processus de gentrification touristique important, pour profiter de ce qu’elle appelle « une bonne énergie active d’entrepreneurs bouillonnante à Marrakech » (*Entretien 05, décembre 2018*). Elle s’est installée dans le célèbre quartier Mouassine recherché pour son emplacement géographique idéal à quelques minutes de la place Jemaa el Fna, sa proximité immédiate des souks, sa bonne accessibilité, son cachet architectural authentique et sa notoriété de quartier branché et sécurisé. La propriétaire a supervisé les travaux de rénovation et de décoration dans un style traditionnel typiquement marocain en y intégrant des éléments de confort moderne et un mobilier fabriqué localement « on a commencé les travaux de rénovation qui ont duré trois ans [...] on a restauré au plus près de ce que c’était bien différent pour les salles de bains, le côté confort » (*Idem*). Au moment de l’enquête, la propriétaire gère les finances ainsi que les réservations

et confie la cuisine, le ménage, l'entretien et le gardiennage à une famille voisine. Elle loue 4 suites et 2 chambres avec SDB privées et deux jacuzzis en terrasse.



Crédit © Aba SADKI

Figure 45: Patio et terrasse d'un riad transformé en maison d'hôte de 2^{ème} catégorie.

Le besoin d'extension de la capacité d'accueil des maisons d'hôtes notamment par l'augmentation de nombre de chambres à louer et la diversification des services offerts aux clients poussent les opérateurs de ces établissements à acquérir plus d'espace habitable des voisins. La figure suivante illustre le cas d'une maison d'hôte créée à partir de trois maisons jointives. La troisième est une *douira* (maisonnette traditionnelle) convertie en Spa privé que le propriétaire a fusionné aux deux premiers riads.

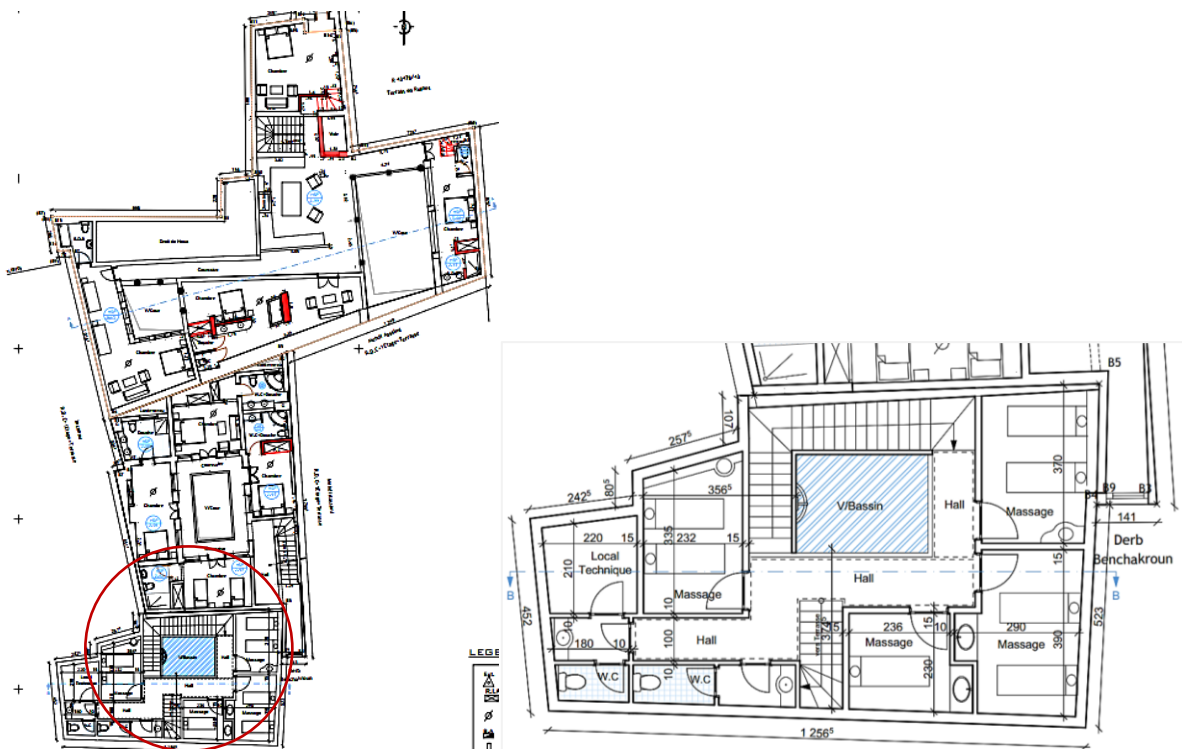


Figure 46: *Douira* aménagée en Spa et fusionnée à deux Riads exploités en maison d'hôtes.
(Source : Inspection des monuments historiques, Marrakech).

En raison de son caractère commercial et de sa prolifération rapide, la reconversion des maisons d'habitation en maisons d'hôtes est considérée comme un « phénomène qui transforme de

nombreuses médinas depuis plusieurs années » (Gad Bigio et al., 2011 : 331 voir également Escher et Petermann, 2013 ; Kurzak-Souali, 2007; Belkeziz, 2015). Elle représente le mode d'appropriation de l'espace qui stimule le plus le processus de la gentrification touristique. Son impact est considérable sur le changement du caractère social des quartiers et des relations de voisinage, et démontre l'évolution des formes d'appropriation vers des logiques de rentabilisation de l'espace domestique à travers la transformation du cadre bâti d'un espace à valeur d'usage à un espace qui a essentiellement une valeur d'échange.

3.3. Riads à usage commercial

En plus des maisons d'hôtes, les boutiques, les cafés-restaurants, les hammam-spa et les bazars constituent d'autres formes d'appropriation lucratives privilégiées par les résidents étrangers. Destinés essentiellement à la clientèle étrangère, les riads transformés en commerces sont de plus en plus nombreux à Marrakech depuis la publication de la loi de 2015, précédemment mentionnée, sur le classement des établissements d'hébergement touristique. Autres que la location des chambres, des usages commerciaux sont assez souvent associés à ces établissements. Le célèbre riad connu sous le nom de « Café Arabe » est un bon exemple.



Figure 47: Toit terrasse du restaurant « Café Arabe ». (Photo tirée du site web du restaurant)

C'est un luxueux restaurant, spécialisé dans la cuisine marocaine traditionnelle, qui abrite un grand café en terrasse et une boutique de produits artisanaux. Suisse italien, le propriétaire est arrivé à Marrakech la première fois en 1999 « je suis venu vraiment avec l'idée de monter un business ici. Bon, je pense comme tout entrepreneur l'aurait fait, mais j'ai eu la chance de tirer profit des

opportunités qui se sont présentées à moi » (*Entretien 14, avril 2019*). Il s'installe dans un premier riad où il a lancé sa propre entreprise à la fin des années 2000 « J'ai fait à peu près 17 ans de rénovation et de reconstruction des maisons d'hôtes et des riads, en parallèle, j'ai ouvert ce restaurant » (*Idem*). Celui-ci emploie de nombreux habitants « j'ai plus de 100 employés, la majorité sont jeunes, vous les voyez, et je sais que derrière ces 100 employés il y a 400 à 600 personnes qui mènent une vie stable grâce à notre effort » (*Idem*).

Le café lui seul emploie une cinquantaine de personnes, toutes Marocaines et deux étrangers mariés à des Marocaines.

Ils sont en train de se faire une grande expérience, et ça, c'est la nouvelle classe moyenne marocaine. Ils envoient leurs enfants dans de bonnes écoles, ils comprennent l'importance de l'école, en parallèle, ils ont un petit peu d'argent [...] et eux-mêmes, ils sont impliqués dans des projets comme ça, c'est une bonne chose.

(Entretien 14, avril 2019).

Il pense aussi que la reconversion des riads en projets commerciaux, à part leur impact sur l'amélioration des conditions de vie des habitants, contribue considérablement à la sauvegarde de patrimoine architectural et à la perpétuation des pratiques artisanales. La génération des investisseurs change ainsi le regard des habitants sur la médina et joue un rôle primordial dans la dynamique économique et sociale des quartiers gentrifiés.

3.4. Le riad comme espace culturel

La dernière forme d'ancrage spatial des étrangers concerne les riads transformés en espaces culturels. Ce type de reconversion des maisons est apparu dès la première génération de gentrificateurs. La « Fondation Susanna Biedermann » est fondée par exemple par un couple d'architectes suisse en 1998, la « Maison Denise Masson » par une islamologue française en 2001, la « Maison de la photographie » par un photographe français en 2009 et le « Jardin secret » par un entrepreneur suisse-italien en 2011.

Les riads à usage culturel sont de plusieurs types : fondation culturelle, résidence d'artistes, musée, galeries d'art, salle d'exposition, centre d'interprétation du patrimoine, jardin historique, etc. À travers des rencontres, des événements culturels et des manifestations artistiques, ces espaces rapprochent les résidents étrangers de la culture locale et facilitent leur intégration socioculturelle. Interrogé sur les raisons d'avoir choisi un projet à but non lucratif, le propriétaire d'un musée souligne par exemple que :

Quand on habite à la médina, ça nous permet de la connaître, et de connaître surtout ceux qui y vivent et travaillent. La connaissance du lieu à mon avis est très importante, c'est grâce à la connaissance du lieu que j'ai pu développer l'idée de ce projet.

(Entretien 14, avril 2019).

Son projet n'est pas conçu uniquement pour être un attrait touristique, c'est aussi un lieu de co-construction avec les habitants et un moyen de créer des liens entre les étrangers de la médina et d'ailleurs et la culture locale.

Les touristes qui viennent, ils prennent des photos des décors et des murs sculptés par exemple ; alors quand j'ai l'occasion de parler avec eux, je leur dis toujours que c'est un petit exemple de résultat magnifique de croisement de deux cultures.

(Entretien 14, avril 2019).

Le développement de projets culturels dans la médina à côté des projets commerciaux implique selon lui un lien entre l'économie et la culture.

La médina de Marrakech représente un patrimoine très précieux [...] en tant qu'étrangers, et là on entre dans le côté de la sensibilité, quand on arrive ici avec de l'argent et des moyens et on pense qu'on peut tout faire quand on achète, c'est manquer de respect à l'égard de la société. Je crois qu'il faut continuer à venir, mais il faut venir avec respect.

(Entretien 14, avril 2019).

La fondation « Susanna Bidermann » est un bon exemple pour illustrer le rôle des espaces culturels créés par des étrangers dans le rayonnement culturel de la médina. Cette fondation réalise un travail remarquable de proximité, en particulier auprès des femmes et des jeunes de la médina. Pour la directrice actuelle, le travail de la fondation « est important parce qu'il permet de créer une cohésion sociale et une réappropriation du lien à la médina, au bâti, aux coutumes, et de perpétuer les traditions » (*Entretien 29, novembre 2018*). À travers différents médiums comme la photo, le théâtre, la peinture, la musique, les chants, la création artistique, les conférences et les ateliers participatifs, la fondation s'engage à « briser les frontières imaginaires entre les habitants et la culture élitiste des espaces clos » (*Idem*). Les programmes sont ouverts au grand public, car « la population de la médina a besoin d'être écoutée, elle souffre de marginalisation » (*Idem*).

Le nombre de riads transformés en espaces culturels a connu une augmentation significative ces dernières années, notamment par l'importance croissante de la nouvelle vague de gentrificateurs motivés par l'auto-entrepreneuriat dans les industries créatives. Selon Petermann, les riads culturels « offrent un forum et apporte leur soutien aux artistes et créateurs » (Petermann 2001). De plus en plus de jeunes Marocains s'engagent aussi dans l'appropriation culturelle et artistique de la médina grâce à ces espaces de création initiés par des acteurs étrangers qui ont su tirer profit du potentiel culturel de la médina. Le directeur de l'un de ces espaces est très optimiste car « les Marocains vont retourner à la médina, c'est une question de temps, les jeunes commencent déjà à s'y intéresser grâce à la présence étrangère » (*Entretien 14, avril 2019*).

Conclusion

De l'avis de plusieurs chercheurs, les acteurs publics mènent à Marrakech une « invisible politique pro-gentrification » (Coslado & McGuinness, 2013). Les différentes programmes de rénovation

urbaine (2014-2017) et de mise en valeur de la médina (2018-2022) se sont traduits par la remise à niveau des infrastructures de base, la restauration des remparts et des deux lieux symboliques, l'amélioration de l'éclairage public, l'embellissement et le prolongement des circuits touristiques et la mise en valeur du bâti domestique. Cela a induit un mouvement de revitalisation des fonctions culturelles, résidentielles, touristiques et commerciales des quartiers peurs prisés durant les deux premières phases du processus de la gentrification, et a permis de ralentir le processus de dégradation et de dévalorisation de la médina. Force est de constater que les résidences privées (Phase 01) et les maisons d'hôtes (Phase 02) sont à l'origine d'une forme nouvelle de la gentrification touristique axées sur l'innovation, la créativité et la promotion du potentiel artistique et artisanal local plus que l'investissement immobilier. Il découle de cette évolution que la gentrification était réservée à une élite de la société occidentale et qu'elle s'est par la suite généralisée à une population plus large composée des classes moyennes attirées par l'investissement dans l'hébergement puis dans l'artisanat (Belkeziz, 2015). Si la première phase résulte d'une gentrification résidentielle fort concentrée sur les belles demeures au cœur des quartiers de forte valeur historique et symbolique avec l'arrivée de la première vague de gentrificateurs située entre 1980 et 1990 ; la deuxième phase se caractérise par un investissement massif dans les structures d'hébergement touristique dans un contexte d'insertion croissante du Maroc dans les circuits du tourisme mondial. Le phénomène a connu une importante expansion durant la troisième phase du processus, moins spectaculaire certes, mais elle a abouti à l'apparition de nouveaux quartiers gentrifiés loin des zones préférentielles classiques des étrangers. L'expansion des biens immobiliers étrangers, qui n'épargne désormais aucun secteur de la médina, et la diversité des modes de reconversion et d'appropriation des bâtiments engendrent des recompositions urbaines qui en découle, notamment le changement des modes de vie et des usages des lieux et le déplacement d'une frange importante des habitants de longue date. C'est ce que nous allons traiter dans le chapitre suivant.

Chapitre V

Gentrification touristique et déplacements des habitants

Tel qu'illustré dans le chapitre précédent, l'expansion des biens immobiliers étrangers au cours des trente dernières années (1990-2020) est à l'origine des reconfigurations urbaines et sociales inédites dans la médina. Sans nier les nombreux impacts positifs de ce phénomène sur l'amélioration des conditions de vie des habitants, ce chapitre met l'accent sur les changements des pratiques de l'espace, des modes de vie et des imaginaires ayant conduit bon nombre d'habitants à quitter leurs lieux d'habitation. Tel que détaillé dans la revue des concepts, le déplacement résidentiel des habitants de longue date par les classes sociales supérieures entrantes est au cœur des débats sur les effets de la gentrification (Glass 1964 et 1973 ; Smith et Williams, 1986 ; Hamnett, 2003 ; Davidson et Lees 2005, Lees, Slater & Wyly 2008 ; Lopes et al., 2019 ; Jolivet et al., 2022). Fréquemment utilisé dans la géographie humaine, le concept de « déplacement résidentiel » décrit une forme de « mobilité forcée dans une variété de contextes et à différentes échelles spatiales » (Brickell et al., 2017 in Elliott-Cooper et al., 2020 :492). Induit par des situations telles que la hausse du coût de la vie, l'augmentation des loyers, le changement de la composition sociale des quartiers ou diverses formes de dépossession et expulsions forcées, le déplacement réfère à « un mode de désubjectivation dans la mesure où les corps des déplacés sont vus comme des objets opérés par des forces extérieures hostiles » (Delaney 2004 : 848 in Elliott-Cooper et al., 2020 : 493). Le terme *Gentrification-induced displacement* [déplacement induit par la gentrification] est d'ailleurs largement utilisé pour décrire le « mariage entre le déplacement et la gentrification urbaine » [wedding of displacement and urban gentrification] (Lorenzen, 2021 :63 voir également Neil Smith, 2010 ; Lees & Phillips 2018).

Considéré comme une « forme de violence » (Elliott-Cooper et al., 2020 :492), le déplacement résidentiel induit par la gentrification est par conséquent perçu comme un processus de délocalisation et de déracinement « *Un-homing* » conduisant à « rompre les liens entre les résidents et les communautés auxquelles ils appartiennent » [... process of un-homing that severs the links between residents and the communities to which they belong] (Atkinson, 2015: 376 voir également Massey, 1992). Selon Brickell et ses coauteurs, cette rupture de nature « affective, émotionnelle et matérielle » (2017) s'opère à travers des mécanismes financiers, économiques, spatiaux et socioculturels (Atkinson, 2015) et conduit à priver certains groupes sociaux du « droit d'habiter » (Elliott-Cooper, A. et al., 2020). Pour toutes ces raisons, la gentrification urbaine est souvent perçue comme un « processus socialement injuste et essentiellement négatif » (Elliott-Cooper, et al., 2020

:494). Pour couvrir ces connotations négatives associées à la gentrification, les pouvoirs publics et les élites urbaines emploient des termes génériques positifs comme la « régénération urbaine », la « réhabilitation », la « rénovation », le « renouvellement » ou « la mise en valeur » (Elliott-Cooper et al., 2020 :494). De ce fait, des chercheurs ont vivement critiqué les études sur la gentrification qui se focalisent « sur la production des espaces de vie gentrifiés plutôt que sur les conséquences sur les groupes à faible revenu » [the production of gentrified living spaces rather than the consequences of this for low-income groups] (Slater et al., 2004; Paton, 2014; Huse, 2014 in : Elliott-Cooper et al., 2020 : 494-495). De ce fait, Helbrecht considère que la production scientifique sur la gentrification « opère avec un énorme biais intellectuel, car elle n’observe que l’aspect revalorisant du processus de gentrification tout en ignorant le déplacement » (Helbrecht, 2017 : 2). Le déplacement est ainsi décrit comme le « côté obscur » de la gentrification (Baeten et al., 2017 : 645).

Bien que les auteurs s’accordent sur ses retombées économiques positives à Marrakech (Petermann 2001 et 2013 ; Kurzak-souali, 2007 ; Belkeziz, 2015 ; Tebaa, 2005), la gentrification touristique a accentué les inégalités dans la médina où les habitants « sont profondément préoccupés par la hausse du coût de la nourriture, de l’électricité et du loyer, et en général, par leur pouvoir d’achat diminué » (Bigio et al. ; 2011 :336). Pourtant, le terme *gentrification* n’est jamais utilisé dans le discours officiel des élites urbaines, encore moins ces conséquences sur le déplacement des habitants. En m’attaquant aux préjudices qui y sont associés, en particulier dans le champs socioculturel, je montre en quoi le phénomène de déplacement résidentiel est important dans l’étude de l’appropriation de l’espace par les étrangers, et j’examine comment ces impacts peuvent différer selon les horizons temporels et spatiaux.

1. La reconversion de l’habitat et les transformations du quartier par les touristes-résidents étrangers

Interpellée par la profusion des maisons d’hôtes au sein de son quartier et le départ des anciens habitants, une résidente décrit la situation actuelle de la médina comme suit : « le mode de vie des *Marrakchis*, les habitudes, les rapports sociaux rien n’est plus le même, sans oublier la criminalité qui a augmenté, surtout à cause des locations touristiques, une vraie catastrophe » (*Entretien 29, novembre 2018*). A cause des nouveaux usages de l’espace, les fonctions urbaines traditionnelles, les modes d’occupation, les activités économiques et la caractère social des quartiers historiques changent profondément. La transformation des *bouma* et des *derbs* des espaces d’ancrage identitaire et social des habitants à des lieux de divertissement et de consommation conçus à l’image de la clientèle étrangère amène des occupants nouveaux, des usages nouveaux et des pratiques urbaines

différentes du mode d'appropriation traditionnelle de l'espace. Cela entraîne le déplacement de la centralité de certains quartiers ou artères urbaines à cause de la croissance des flux touristiques. Les nouvelles formes d'appropriation des anciens espaces résidentiels appellent des réaménagements et des améliorations (revêtement, ravalement, végétation, éclairage, propreté, sécurité) afin de satisfaire à la demande des clients étrangers (Figure 48).



Crédit © Aba SADKI

Figure 48: Ravalement des façades et couverture des artères urbaines principales traversant les quartiers historiques.

Dans le voisinage des maisons d'hôtes, la prolifération des lieux branchés, des nouveaux commerces, des boutiques, des hammam-spa, des restaurants, des bars-café et des bazars annonce une transformation de paysage économique des quartiers ainsi que le déclin du rôle des équipements collectifs traditionnels comme lieux de cohésion et d'intégration, avec des conséquences sociales, culturelles et psychologiques profondes. De nombreux habitants se plaignent par exemple de la pose des portes privatives à l'entrée des certains *derbs* dès que les résidents étrangers deviennent majoritaires. Les entretiens avec les habitants, confirmés par les observations sur le terrain, indiquent une tendance de plus en plus marquée pour l'installation des portes privatives dans les *derbs* habités par les étrangers. Un habitant souligne à ce propos que :

Marrakech est traitée comme une marchandise. J'imagine qu'il viendra un jour où pour rentrer dans la médina il nous faudra avoir un visa. Pratiquement le centre de la médina est rempli d'étrangers. Ils installent des barrières et des clôtures dans certaines ruelles, ils se regroupent entre eux, les *Oulad el houma* [fils du quartier] sont devenus aujourd'hui étrangers chez-eux.

(Entretien 23, septembre 2018)

Un autre habitant m'a raconté l'histoire d'un *derb* de quartier Bab Doukkala entièrement habité par 9 familles étrangères (Espagnols, Allemands et Italiens) qui ont fêté le départ du dernier habitant marocain de leur ruelle. Un autre habitant évoque l'histoire d'un riche étranger qui a « acheté les

maisons d'un *derb* entier et qu'il a fermé après y avoir installé un grand salon de mode » (*Entretien 38, mai 2019*). C'est ce qu'affirme un autre répondant qui estime que « les étrangers pointent un quartier et commencent à y acheter des maisons jusqu'à ce qu'il n'en reste aucun Marrakechi, puis ils installent des barrières pour ne laisser personne rentrer chez eux » (*Entretien 42, novembre 2019*). Ces témoignages ne sont que des exemples qui illustrent le malaise des habitants des quartiers à forte concentration des étrangers surtout les maisons d'hôtes. Ils sont de plus en plus nombreux à se sentir « contraints de quitter leurs quartiers familiers en raison de la hausse des prix, de la déstabilisation, de l'effritement du tissu social traditionnel et de l'homogénéisation de l'activité commerciale » (Bigio et al., 2011 :336).

A ce propos, un professeur à la retraite affirme que l'arrivée des étrangers a entraîné un paradoxe dans la façon de percevoir la médina.

Le côté positif c'est que les acteurs publics commencent à s'intéresser à la médina, renforcent la sécurité et améliorent la qualité de vie ; ils veulent donner une belle image de la médina. Le côté négatif c'est que la médina se vide de ses habitants, les gens vendent leurs maisons et cèdent la place aux étrangers.

(Entretien 32, janvier 2019)

En effet, en 2007, milieu de la deuxième phase de la gentrification, Kurzak-souali signale « de nombreux départs, parmi les habitants aux revenus faibles, des quartiers prisés de la médina, qu'ils soient propriétaires ou locataires » (2007 :71). Ces constats nous amènent à examiner les formes de déplacements des habitants.

1.1. Les formes de déplacement résidentiel

Bien que des études de cas sur Marrakech intramuros montrent des résultats similaires à des contextes de la gentrification dans les villes du patrimoine mondial de l'UNESCO (Jacquot, 2018), la question de déplacement résidentiel n'a pas fait l'objet de débats intenses. Pourtant, la réappropriation des maisons par les étrangers offre une vision complexe du lien entre la gentrification touristique et le départ des anciens habitants. Selon une personne interrogée qui travaille dans le secteur du bâtiment « chaque riad vendu signifie une famille locale de moins dans la médina et une famille étrangère de plus » (*Entretien 33, janvier 2019*). Si l'on considère que le nombre de biens immobiliers vendus aux étrangers dépasse 2000 en 2019, un nombre équivalent de familles ont quitté ou ont été évincées de la médina au cours des trente dernières années (1990-2020) à raison de 330 départs par an en moyenne. En fonction des particularités des quartiers, les témoignages des habitants permettent de constater deux types de déplacement : forcé et volontaire. Les déplacements forcés s'opèrent par des mécanismes du marché immobilier, de la rénovation urbaine, de développement commercial et des pressions morales et éthiques (effritement de

l'organisation sociale, perte des valeurs, comportements sociaux non adaptés à la culture locale, prostitution, drogue, alcool, pédophilie, homosexualité).

1.1.1. Les déplacements forcés

Il y'a lieu de prime abord de souligner le manque de données officielles fiables sur les départs forcés des habitants ce qui ne donne un portrait fiable sur la question des déplacements résidentiels induits par la gentrification dans la médina ni d'affirmer de façon radicale les données recueillies auprès des habitants sur les départs en dehors des quartiers. Il existe évidemment une pression de plus en plus forte sur les habitants par les acheteurs étrangers et le rapport de domination et indiscutable. Si une partie des évictions sont induites par les forces du marché, il y en a aussi des habitants qui trouvent à rationaliser leur départ par un gain économique. Face au manque de moyens pour entretenir leurs maisons, la vente aux étrangers est la solution privilégiée par la majorité des habitants. Cela ne veut pas dire que la thèse évacue le rôle que peut jouer à la fois la gouvernance urbaine et l'économie de marché et la façon dont les habitants locaux font aussi une transaction, et qui peuvent penser à leur avantage. Nous pensons que la majorité des cas, les forces de domination du marché font que le déplacement est involontaire.

À la fin des années 1990, au moment où la gentrification a émergé dans la médina, un nombre important de maisons étaient mal entretenues ou abandonnées à cause de la marginalisation dont les villes anciennes ont fait objet depuis la colonisation associée au manque de moyens chez la majorité des familles (El Faiz, 2002 ; Kurzac-Souali, 2007 ; Bigio et al., 2011). En 2011, au début de la fièvre des maisons d'hôtes « 5 400 maisons sont considérées comme en mauvais état, tandis que 239 sont en ruine » (Bigio et al., 2011 :351). L'image négative de la médina comme référence aux classes sociales inférieures, par opposition au prestige social associé à la ville nouvelle, a accentué le désir de départ chez une fraction importante des habitants notamment de la classe moyenne et supérieure. Dans l'espoir de trouver de meilleures conditions de vie et « à cause de manque de moyens pour entretenir leurs maisons, la vente aux étrangers est la seule solution qui s'offre à eux » (*Entretien 26, octobre 2018*). Pour certains, la pauvreté « est la raison principale qui pousse les habitants à vendre leurs riads car ils n'ont pas les moyens nécessaires pour les rénover » (*Entretien 23, septembre 2018*). La pauvreté force ainsi les gens à vendre aux étrangers, car « quand une famille est pauvre elle cède facilement contre une grosse somme d'argent » (*Entretien 31, décembre 2018*). En ce sens, certains chercheurs soutiennent que de nombreux départs de la médina « répondent souvent aux attentes de populations en situation de capture induite par la faiblesse des revenus » (Fejjal, 1995 : 423 in Kurzac-Souali 2007 : 71). Pour Bigio et ses coauteurs « les résidents de longue date sont partis en raison du coût élevé de la vie et du fait que de meilleures conditions de logement peuvent être trouvées en dehors de la médina » [long-time residents of the Medina

have left because of the high costs of living there and the fact that better housing conditions can be found outside the Medina] (Bigio et al., 2011 :336).

En dehors des pressions liées au statut économique des habitants et leurs aspirations à de meilleures conditions de vie à l'extérieur de la ville ancienne, le besoin de maximiser la rentabilité de leurs biens immobiliers pousse des propriétaires étrangers à exercer des pressions sur leurs voisins locaux afin de vendre leurs maisons particulièrement en cas de création ou d'extension de maisons d'hôtes par la multiplication de nombre de chambres locatives. De très nombreux cas de fusion de maisons jointives observés au cours des deux dernières décennies illustrent comment les propriétaires étrangers forcent leurs voisins à vendre un droit de servitude, une partie de leur propriété portée sur celle de propriétaire étranger ou la maison tout entière. Ce mouvement concerne également un bon nombre de résidences privées reconverties, entièrement et en partie, en locations touristiques souvent associées à un hammam-spa, une boutique ou un café-restaurant. L'extension des propriétés étrangers par fusion est symbole de l'accélération des déplacements des habitants (Figure 49).



Figure 49: Fusion et aménagement de 3 maisons d'habitation : deux riads en maison d'hôtes 2^{ème} catégorie et une petite maison abritant un hammam-spa.

(Source : Inspection des monuments historiques, Marrakech).

À partir de la deuxième phase du processus, la création de nouvelles opportunités d'investissement liées à la fièvre des maisons d'hôtes a considérablement accéléré ces pressions. Kurzak-Souali affirme à ce propos que « devant la forte demande en maisons traditionnelles, les incitations au départ sont devenues des pratiques courantes » (2007 :71). Elle cite l'exemple d'un célèbre propriétaire italien du quartier Bab Doukkala ayant exercé « une forte pression [qui] lui a permis d'acquérir plusieurs maisons, dont huit jointives » (2007 :71).

Dans plusieurs secteurs enquêtés, les habitants m'ont raconté des histoires similaires comme dans le témoignage suivant :

Au quartier Assouel un étranger avait acheté plus de 15 maisons qu'il a entourées d'une muraille avec une grande porte. Il y'a plein de cas comme ça. D'autres ont acheté 3, 4 jusqu'à 10 maisons dans le même quartier. Au quartier Sidi Mimoune où je suis née, il y a des *derbs* où les maisons d'hôtes sont plus nombreuses que les habitants, c'est pareil dans le quartier Riad Zitoune.

(*Entretien 29, novembre 2018*)

La fusion des maisons est une source primordiale de conflits de voisinage qui sera détaillée dans le chapitre suivant. On observe également une forme de déplacement résidentiel forcé que les chercheurs appellent « le déplacement socioculturel » (Marcuse, 1985 ; Davidson et Lees, 2005, 2010 et Lorenzen, 2021). Cette notion désigne « la perte du sens du lieu causée par les changements dans un quartier créés par la gentrification » [the loss of a sense of place caused by the changes in a neighbourhood created by gentrification] (Lorenzen, 2021 :63). Selon Marcuse, ce type de mobilité des habitants résulte de « pression au déplacement » [displacement pressure], qui fait référence à des milieux de vie « devenant de moins en moins vivables pour les résidents de longue date » (1985 : 207). Ce phénomène affecte en particulier les personnes âgées qui « ressentiraient un sentiment de deuil en raison des changements dans la composition sociale et démographique, les établissements commerciaux, les services et les aménités urbaines » (Lorenzen, 2021 :64 voir également : LeGates et Hartman, 1986). Ces reconfigurations sociospatiales peuvent les inciter à quitter leurs quartiers. C'est ce qu'un habitant rapporte en disant que « poussés par la pauvreté, la maladie ou les préoccupations de la vie, les gens ont abandonné leurs maisons [...]. Certains de ceux qui ont vendu ont quitté la médina, d'autres y résident encore pour rester près de leurs parents et grands-parents » (*Entretien 40, septembre 2019*).

Une résidente âgée qui résiste à la vente de sa maison malgré de fortes pressions décrit ce problème :

A un moment donné, on s'est réveillé et au lieu de croiser *Lala Hadda, Fatima et Mohamed*, en allant au Souk, on croise *Jacqueline et Michel*. C'est une vue différente. Au départ on croyait qu'ils étaient des invités, et comme les Marocains sont généreux de nature, on s'est dit que c'étaient des passagers. Mais non, ils sont là tous les jours.

(*Entretien 29, novembre 2018*).

Considérant le poids de la religion dans la médina, la gentrification touristique amène des pratiques sociales et urbaines non adaptées aux valeurs culturelles locales. Pour de nombreuses personnes interrogées, la médina est désormais un espace menacé. Elles se sentent forcées de fuir leurs quartiers afin « d'éloigner leurs enfants des pratiques qui ternissent l'image de certains quartiers [s'embrasser en public, code vestimentaire, consommation de l'alcool] » (*Entretien 39, juin 2018*). Les habitants savent qu'ils ne seront pas écoutés par les autorités en cas de plainte et préfèrent quitter dans le silence » souligne un habitant (*Entretien 23, septembre 2018*). Plusieurs témoignages évoquent en effet des inquiétudes quant à l'avenir et l'éducation des jeunes générations « les perspectives manquent dans la médina pour les jeunes, et les changements dans les modes de vie inquiètent les

familles qui préfèrent sauver leurs enfants » (*Entretien 43, décembre 2019*). Les représentations sociales négatives de la médina jouent aussi un rôle dans l'accroissement des départs.

Les habitants ont perdu l'attachement à la médina, ils préfèrent l'argent plus que leur patrimoine. Les médias sont aussi responsables, il n'y a aucune émission ni publicité sur l'importance de valoriser la médina ou de réfléchir à son avenir ; au contraire, on encourage les populations par tous les moyens d'aller vers la modernité et donc de partir des médinas.

(*Entretien 32, janvier 2019*)

Un employé d'une maison d'hôtes souligne en effet que la modernité a largement gagné les mentalités de sorte que sortir de la pauvreté signifie pour la grande majorité des gens possède un bien immobilier « les Marrakchis ont une perception que devenir propriétaire d'une maison c'est être en sécurité, et la vente des maisons dans la médina leur offre cette possibilité » (*Entretien 23, septembre 2018*).

1.1.2. Les déplacements volontaires

À partir des années 2000, des chercheurs sont de plus en plus nombreux à contester la centralité du déplacement dans la gentrification urbaine (Lorenzen, 2021). Considéré comme l'un des premiers auteurs à réfuter le lien entre le déplacement et la gentrification urbaine, Vigdor (2002) a montré que « la baisse du niveau de vie peut être arrêtée ou même inversée par la gentrification grâce à l'amélioration de la qualité des quartiers, à de meilleurs services publics et à de nouvelles opportunités d'emploi » (in : Lorenzen, 2021 :63). Ce constat est vrai à Marrakech dans le sens où les habitants conscients de la valeur que les étrangers accordent au patrimoine et à la vie dans la médina, tirent de nombreux avantages sociaux et en termes de qualité de vie de leur déplacement vers les nouveaux lotissements à la périphérie de la ville. Le travail de Young et Willmott (1957) sur le déplacement résidentiel à l'est de Londres montre à ce titre que « le déplacement avait un impact bénéfique » sur la vie de nombreuses familles forcées de partir dans de nouvelles banlieues. Cela leur apporte, précise-t-il « du chauffage, l'eau courante, des toilettes intérieures et plusieurs chambres » (Young et Willmott, 1957, in Elliott-Cooper et al., 2020 : 498). La gentrification induit dans ce cas un *remplacement* des habitants par les acheteurs étrangers plutôt qu'un *déplacement* dans le sens d'éviction. Une partie des départs des habitants sont des départs volontaires du fait qu'ils tirent un avantage financier de la gentrification par les grosses sommes d'argent qu'ils obtiennent des acheteurs étrangers. Si le déplacement semble inévitable par les forces du marché et les transformations culturelles, les écarts socioéconomiques entre les habitants et les classes sociales étrangères entrantes semblent être un facteur non négligeable qui pousse les habitants à aspirer à de meilleures conditions de vie en dehors de la médina soutenu par les logements économiques subventionnés par le gouvernement. Certains auteurs sont arrivés à des résultats similaires dans

d'autres contextes géographiques. Arkaraprasertkul a par exemple montré qu'en Chine, les déplacements volontaires des habitants leur ouvrent de meilleurs horizons en dehors de leurs anciens quartiers en leur permettant notamment d'échapper aux conséquences brutales des transformations engendrées par les nouvelles tendances dans le développement urbain (2018 :885). Un habitant pense qu'en dehors de la pauvreté, il existe trois facteurs déterminants qui provoquent un départ volontaire des habitants « les problèmes de l'héritage, le besoin d'indépendance des jeunes familles et les prix séduisants offerts par les étrangers » (*Entretien 38, mai 2019*). Un professionnel de secteur immobilier souligne l'importance des « départs volontaires » et non de l'expulsion par les étrangers dans le sens où « une bonne partie des habitants ont quitté volontiers la médina après avoir vendu leurs maisons à des prix inespérés » (*Entretien 22, septembre 2019*). En effet, une littérature abondante souligne la centralité de remplacement au lieu de déplacement forcé dans la gentrification urbaine. Zuk et ses coauteurs distinguent « la mobilité forcée » de « la mobilité volontaire » (Elliott-Cooper et al., 2020 :495). En ce sens, Hamnett (2003), soutient que le processus prédominant lié à la gentrification serait le « remplacement [de la classe ouvrière] par une croissante classe moyenne, plutôt qu'un déplacement de la première par la seconde » (in Lorenzen, 2021 :63). Cette mobilité choisie serait liée selon Lorenzen au fait que « les résidents de longue date peuvent profiter de la gentrification en vendant une partie de leur propriété » [long-time residents may profit from gentrification by selling part of their property] (2021 :62).

Dans le cas de Marrakech, on note l'importance de déplacement volontaire dans le sens de réappropriation des maisons vendues délibérément par les habitants en particulier au cours de la première phase de processus de la gentrification. En mettant en évidence ce phénomène à Marrakech, Kurzak-Souali l'associe à une catégorie de « propriétaires héritiers désireux de vendre au plus offrant un bien auquel ils n'attachent que peu de valeur et qu'ils envisagent désormais comme une aubaine » (2007 : 71).

La dépréciation de la valeur de la médina à cause de la perte de ces fonctions d'ancrage et de centralité chez les jeunes générations en particulier encourage aussi les départs. Tel que le l'explique la propriétaire d'une maison d'hôtes « les Européens par exemple au niveau des riads font les travaux nécessaires pour que la médina ne s'écroule pas, parce que les Marocains n'ont pas, en général, une mentalité à réparer. Ils habitent un riad, tant qu'il n'est pas tombé, ils ne font pas de travaux » (*Entretien 11, février 2019*). Un habitant confirme ce constat :

Les Européens, malgré le progrès, ont gardé dans un coin de leurs villes modernes la ville ceinte avec tous ses détails. Nous, il nous manque cette culture. Même si on essaye de restaurer la médina, les nouvelles mentalités nous privent de la conscience que le tapis traditionnel est en train de se dérober sous nos pieds.

(*Entretien 32, janvier 2019*)

Par ailleurs, le rôle des étrangers dans la rénovation des maisons traditionnelles soulève la question de savoir si l'achat et la reconversion des bâtiments désaffectés par les étrangers relèvent de la gentrification touristique. S'agissant de maisons effondrées ou abandonnées, donc non habitées, leur appropriation par des étrangers correspond plutôt à une réappropriation qui n'aboutit ni au déplacement ni au remplacement des anciens par de nouveaux résidents. Certains habitants, qui se plaignent de risque que constituent les maisons effondrées ou abandonnées dans leur voisinage, nous en parlerons dans le chapitre suivant, sont contents de voir des étrangers les acheter et les rénover, car cela leur apporte de la sécurité ce qui les incite à rester dans la médina. De plus, grâce aux acteurs étrangers, les améliorations urbaines des quartiers et leurs vitalités économiques entraînent ces dernières années dans la médina ce que certains chercheurs appellent la «gentrification endémique due à la mobilité sociale ascendante» [endemic gentrification due to upward social mobility] (Sabatini et al., 2017 : 250). À Marrakech, cela correspond au retour de la classe moyenne et supérieure locale et nationale à la médina notamment par l'association des Marocains à des étrangers, des époux binationaux, de jeunes investisseurs très conscients du potentiel culturel de la médina pour le capital privé.

On constate ces dernières années une augmentation significative de maisons d'hôtes, des boutiques et des cafés-restaurants et des espaces culturels créés par de jeunes entrepreneurs marocains qui réinvestissent la médina. En 2019, l'association des propriétaires étrangers des maisons d'hôtes (Moroccan Guest houses Association) basée à Marrakech comprend par exemple une vingtaine de Marocains sur un total de 150 propriétaires étrangers. À l'image de « Loft conversion » (Zukin, 2010 ; Hamnett et Whitelegg 2007), la reconversion des riads effondrés ou abandonnés est une réadaptation du parc logement à des usages résidentiels nouveaux en lien avec le développement des maisons d'hôtes, et ne constitue pas une forme de déplacement direct induit par la gentrification. L'annonce suivante tirée du site web de l'agence immobilière anglaise à Marrakech (Bosworth property Marrakech)⁴⁶ illustre cette tendance à la *loft conversion* des riads dans la médina.

Fabulous "Loft Riad" For Sale Marrakech.

In a resolutely contemporary style yet full of traditional features. Very accessible, with parking just 20m from the door. 4 beautiful suite bedrooms. A superb open plan kitchen and dining room. A comfortable sitting room. A lovely sunny terrace with a plunge pool. All in the beating heart of Marrakech just 8 minutes easy stroll from the iconic Jemaa El Fna main square. This is a very successful renovation project. It is innovative yet classical. Superb value at just 280.000 Euros (U\$307.000). Absolutely perfect as your Medina hangout and a guaranteed success as a short-term rental investment.

⁴⁶ <http://bosworthpropertymarrakech.com/>



Figure 50: exemple d'un loft riad à Marrakech.
(Photos: Bosworth property Marrakech).

1.1.3. Déplacement générationnel et question de l'héritage

Le discours des habitants révèle également un type de déplacement lié à la vente des biens immobiliers aux étrangers par les enfants des anciens propriétaires en quête d'indépendance ou afin de tirer des avantages financiers et sociaux loin de la médina. Davidson (2008) et Davidson et Lees (2010) notent que la gentrification urbaine entraîne ce type de déplacement résidentiel appelé « déplacement générationnel » qui s'applique à la situation des « enfants des résidents de longue date, dont beaucoup ont du mal à se loger dans les quartiers de leurs parents après leur indépendance » [long-time residents' children, many of whom find it hard to afford housing in their parents' neighbourhoods after they become independent] (in Lorenzen, 2021 :63). Les habitants interrogés soulignent notamment les complications liées au partage de l'héritage comme un facteur déterminant dans la mobilité volontaire des héritiers en quête de meilleures perspectives en dehors des anciens quartiers. Il est de coutume dans les médinas ces dernières décennies que dès le décès des parents, souvent très attachés à leurs lieux d'ancrage, les enfants précipitent à la vente de la maison familiale. McGuinness (2013) montre par exemple comment le partage de l'héritage, notamment la maison familiale, après le décès du dernier parent contribue à la gentrification des médinas. Il écrit à ce titre que ce « scénario est connu, il y a le dernier aïeul qui tient la maison jusqu'à sa mort, puis la maison est vide. À ce moment-là, la famille cherche à vendre, à régler le problème de l'héritage, et un étranger arrive, cherchant sa maison idéale » (McGuinness, 2013). De nombreux témoignages, à la fois des résidents étrangers et des habitants, confirment ce constat. L'expert en patrimoine mondial mentionné précédemment déclare que « l'achat d'une maison traditionnelle dans la médina est un parcours de combattant à cause des complications liées au partage de l'héritage » (*Entretien 25, septembre 2018*).

Propriétaire de deux riads fusionnés appartenant aux héritiers d'une grande famille, un Italien explique que :

L'achat de cette propriété nous a pris beaucoup de temps, parce que malgré l'accord de la famille, ils étaient 135 héritiers et la propriété était dans l'indivision, et c'était assez compliqué. Au début tout le monde était d'accord, puis certains ont changé d'avis.

Quelqu'un a dû chercher profiter, ça nous a pris 5 ans pour convaincre tout le monde et conclure l'achat.

(Entretien 14, avril 2019).

Un habitant employé de maison d'hôte quant à lui raconte que :

Notre maison a été vendue en 1992 à une famille étrangère qui l'avait transformé plus tard en maison d'hôtes. Nous l'avons vendu à cause des problèmes de l'héritage ; quand notre dernier oncle est décédé, mes cousins ont réclamé leur part de la maison. Vendre la maison était la seule solution devant la famille, et après l'avoir vendu, la majeure partie de ma famille ont déménagé à Mhamid (lotissement près de l'aéroport).

(Entretien 23, septembre 2018).

Ces témoignages sont révélateurs des liens entre la question de l'héritage et le déplacement volontaire des habitants. Après la mort du dernier parent, le plus souvent ces héritiers ne s'accordent pas sur le partage du patrimoine familial et chacun demande sa part. Selon l'expert du patrimoine mondial « le désaccord entre les héritiers sur le partage de l'héritage et la valeur immobilière des vieilles maisons qui a augmenté de manière exponentielle depuis le début des années 2000 sont les deux principaux facteurs de départ des habitants » (*Entretien 25, septembre 2018*). Il souligne que très souvent « vendre la maison familiale est le seul moyen pour conclure un accord entre les héritiers » (*Idem*). De l'avis d'un architecte résidente de la médina « même si un des héritiers désire garder la maison, il n'en a pas les moyens, et le prix offert par l'acheteur étranger finit par convaincre tout le monde à vendre leurs parts » (*Entretien 26, octobre 2018*). Il est difficile aussi selon une candidate au doctorat à l'université de Marrakech « de restaurer un riad qui appartient à plusieurs héritiers. Ils préfèrent attendre qu'il s'écroule, comme ça, personne ne s'oppose à le vendre » (*Entretien 28, octobre 2018*). Pour profiter d'une maison en héritage, les héritiers « achètent chacun son propre appartement à l'extérieur de la médina, et dans la majorité des cas, les gens vendent aux étrangers », souligne un habitant (*Entretien 30, novembre 2018*).

Certains habitants préfèrent aussi quitter la médina afin d'éviter des conflits familiaux.

Mon grand-père avait une maison portée sur une boutique à *derb Zamran*. Peu de temps après son décès, des problèmes ont éclaté entre mon père et mes oncles et tantes au sujet de la maison. Pour éviter des conflits avec ses frères et sœurs, mon père avait acheté une autre maison dans le quartier *Al Massira* (lotissement à la périphérie de la ville nouvelle) et on est parti de la médina.

(Entretien 39, juin 2019)

Le discours des habitants montre aussi un lien très fort entre la hausse des prix des maisons et l'accélération des départs « Vu la situation économique de la majorité des familles, incapables d'entretenir leurs maisons vieillissantes, très peu de propriétaires résistent aux offres des acheteurs étrangers » souligne l'expert de patrimoine (*Entretien 45, décembre 2018*). Certains pensent que les courtiers immobiliers ont aussi une part de responsabilité dans le départ des habitants « ils gonflent

les prix et touchent des commissions importantes, même quand on a de l'argent ils refusent de faire affaire avec nous, ils préfèrent les étrangers, car ils gagnent beaucoup avec eux », déclare une participante au groupe focus (*Entretien 49, novembre 2020*).

La hausse des prix de l'immobilier crée chez les jeunes générations un détachement identitaire et émotionnel du patrimoine familial et de la médina qui ne représente plus un lieu d'ancrage pour eux.

Aujourd'hui la grande majorité des jeunes attendent juste le décès de leurs parents pour réaménager ou vendre leurs maisons. Beaucoup de jeunes continuent à vivre dans la médina parce qu'ils sont tout simplement obligés de rester à côté de leurs parents. Quand les parents ne sont plus là, les enfants partagent l'héritage et vendent la maison, car ils n'ont aucun attachement particulier pour la médina », précise une employée d'une institution culturelle étrangère.

(*Entretien 31, décembre 2018*).

D'autres témoignages évoquent l'éclatement des familles élargies et l'aspiration des jeunes mariés à l'autonomie comme facteurs accélérant le déplacement en dehors de la médina « un jeune qui se marie - souligne un jeune habitant - doit fonder son propre foyer et avoir son propre appartement, pour y arriver le moyen le plus rapide c'est de vendre la maison familiale dans la médina » (*Entretien 35, mars 2019*). En me racontant l'histoire de son riad, un propriétaire étranger confirme ces propos « les propriétaires du riad ont vécu ici très longtemps, mais parce que chacun voulait faire son projet de vie, la famille s'est éclatée, une partie de la famille est restée dans la riad mais ils ont fini par vendre, car ils avaient besoin d'argent » (*Entretien 09, février 2019*).

L'attractivité des nouveaux lotissements, notamment les logements sociaux subventionnés par l'État dans la périphérie urbaine, joue aussi un rôle dans le changement du caractère social de la médina. Plusieurs habitants ont quitté leurs quartiers parce qu'ils « ne s'intéressent plus à la conception traditionnelle des maisons, ils veulent des maisons au goût du jour », souligne un professeur retraité (*Entretien 23, septembre 2019*). Il rajoute que les nouveaux lotissements à proximité de la ville nouvelle « leur procurent le prestige de vivre dans des quartiers résidentiels modernes avec des espaces de loisirs, de belles rues, des centres commerciaux, des écoles privées, tout est proche » (*Idem*). L'influence des ex-voisins renforce aussi souvent chez des familles restées dans la médina le désir de démanger dans les lotissements modernes « il ne faut pas aussi oublier l'influence des ex-voisins qui se vantent des avantages de la nouvelle vie dans les nouveaux quartiers » (*Entretien 05, septembre 2018*). Le problème de l'accessibilité pose aussi un sérieux problème pour bon nombre d'habitants pour qui la voiture exprime un certain statut social « ici, on a un vrai problème de stationnement.

À l'exception des grandes artères, l'accès en voiture est quasiment impossible dans la majeure partie de la médina » (*Entretien 31, décembre 2018*). Faute de moyens pour rénover leurs maisons ou par

envie d'avoir accès à un logement indépendant dans un ensemble résidentiel avec des atouts urbains attractifs, ces catégories d'habitants font partie de « ceux qui vendent leurs maisons dans le seul but de quitter la médina » (*Idem*).

Afin d'évaluer l'importance des déplacements des habitants en dehors de la médina, l'étude de la banque mondiale dirigée par Bigio (2011) révèle le déplacement et le relogement de 3000 familles en dehors de la médina à la fin de la première décennie de la gentrification (Bigio et al. 2011 :349). Ce déplacement massif est le fruit des opérations de requalification des quartiers insalubres de la médina dans le cadre de la lutte contre l'habitat menaçant ruine par la banque mondiale en 2005. Le tableau suivant montre la décroissance démographique de la médina par annexes administratives entre le Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 2004 et le lancement du programme de la mise en valeur de la médina en 2018 (Tableau 11).

Tableau 11: Décroissance démographique de la médina par annexes administratives entre 2004 et 2018.

District urbain	Annexe administrative	RGPH 2004	RGPH 2014	2018
Est	Bab Aghmat	22903	16814	14481
	Bab Debbagh	31905	23423	20173
	Bab Taghzout	30806	22616	19478
	Total district est	85614	62853	54132
Ouest	Bab Doukkala	26271	19287	16610
	Jemaa el Fna	16532	12137	10453
	Bahia	37208	27316	23526
	Total district ouest	80011	58740	50589
Total médina		165625	121593	104721

(D'après les deux derniers RGPH (2004 et 2014), Haut-commissariat au plan)

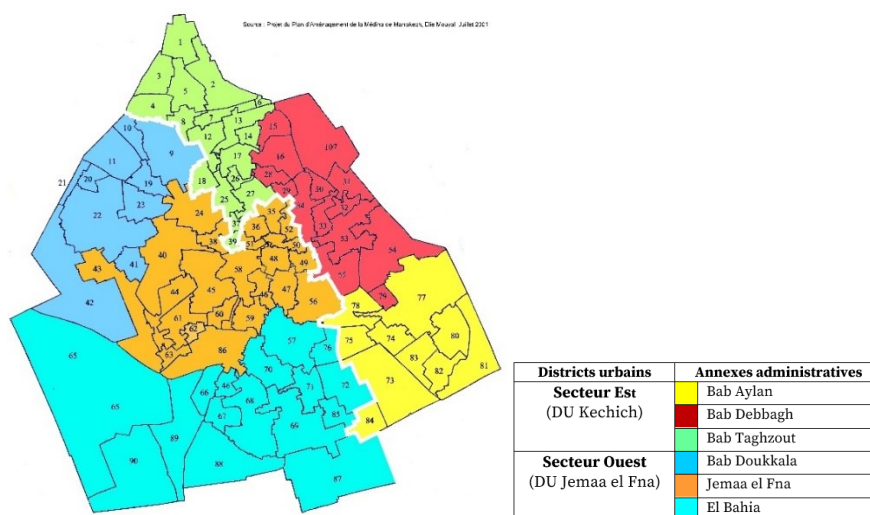


Figure 51: Découpage de la médina de Marrakech par quartiers et annexes administratives. (Fonds cartographique, Elie Mouyal, 2001)

On constate que le nombre total d'habitants de la médina est passé de 165625 à 121593 entre les deux premiers RGPH, à savoir une perte de plus de 44 000 habitants au cours de la période

correspondant aux deux premières phases de la gentrification. Ce chiffre a chuté d'environ 17 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2018, ce qui correspond au boom des maisons d'hôtes. Sur la période entière de recensement, la médina a perdu plus de 60 000 habitants. Il est à souligner que tous les districts de la médina (Tableau 12 et figure 52) montrent un rythme de décroissance démographique similaire.

Tableau 12: Décroissance de la population de la médina de Marrakech entre 2004 et 2018 par secteur.

Secteur	Population 2004	Population 2014	Population 2018
Est	85614	62853	54132
Ouest	80011	58740	50589
Total	165625	121593	104721

(D'après le RGPH, Haut-commissariat au plan)

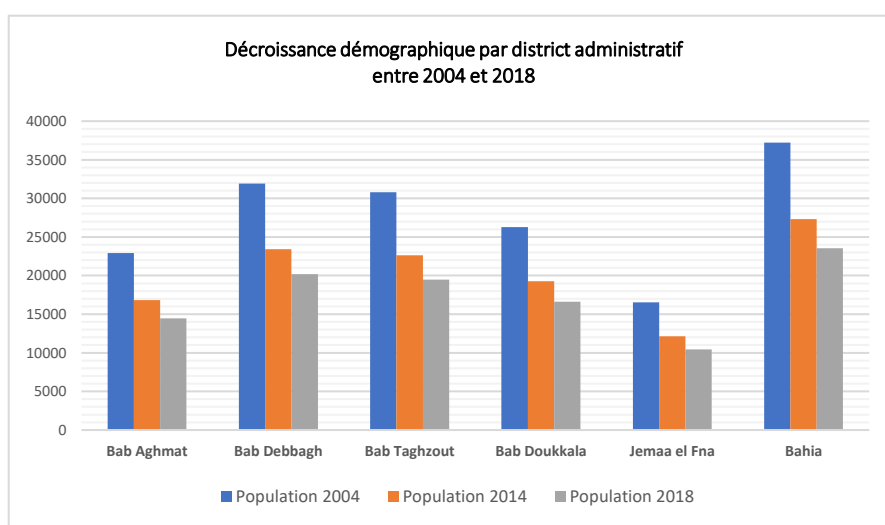


Figure 52: Décroissance démographique des habitants de la médina par district administratif entre 2004 et 2018. (D'après les données de RGPH, Haut-commissariat au plan)

Le secteur est, touché par le traitement des maisons menaçant ruine a enregistré un taux de décroissance de l'ordre de 31482 habitants entre 2004 et 2018, et le secteur ouest marqué par la gentrification touristique et le programme public de la rénovation urbaine (MCRP 2014-2017) a perdu durant la même période 30 000 habitants à peu près. Le plan de gestion de la médina, dont j'ai participé à la rédaction pour l'UNESCO en 2019 (non publié) met en évidence cette décroissance de la population dans la médina en soulignant la baisse de la densité de 288 hab/ha en 2004 à 211 hab/ha en 2014 (Page 37). L'étude du plan d'aménagement de la médina (Belkeziz 2015) souligne aussi « une baisse générale de la population ». Bien qu'une partie de ce dépeuplement s'explique par le taux d'accroissement en baisse dans la médina (Belkeziz, 2015), ces deux études s'accordent sur l'importance des déplacements résidentiels en dehors de la médina depuis le début des années 2000.

1.1.4. L'exclusion commerciale

La troisième génération de gentrificateurs, les créateurs designers, contribue à un autre type particulier de déplacement que les chercheurs appellent le « déplacement commercial ». Ce dernier se produit lorsque les commerçants et artisans locaux quittent les zones gentrifiées en raison de changements dans la clientèle ou encore de la hausse des loyers (Lorenzen, 2021 :64). La gentrification touristique à Marrakech limite l'accès des résidents à des biens et services de base par la transformation des artères urbaines principales en corridors commerciaux et entraîne l'augmentation des prix par le remplacement des commerces de proximité par des activités commerciales qui répondent aux demandes de consommation des touristes et des étrangers.

Toutefois, par l'effet de regroupement des entreprises qu'elle entraîne dans les zones en gentrification, ce changement incite les locaux à créer des entreprises afin de profiter de la clientèle étrangère. À côté des souks, la centralité encore forte des quartiers historiques préserve la dynamique économique traditionnelle. Les circuits touristiques débordent des commerces et des boutiques de luxe. De ce fait, le déplacement résidentiel à cause de la transformation commerciale de la médina n'est pas très évident chez les personnes étudiées. Ce sont les effets indirects de déplacement commercial qui constituent une source d'inquiétude des habitants comme le changement de la dynamique économique des quartiers, l'exclusion de commerces de proximité, l'incitation des commerçants et des artisans à produire pour la clientèle étrangère et donc à l'augmentation des prix, l'exclusion des besoins des habitants en biens et services essentiels. Le déplacement commercial « peut à son tour encourager le déplacement résidentiel, car les résidents d'origine ont du mal à trouver les biens et services dont ils ont besoin et qu'ils peuvent se permettre » (Davidson, 2008). Toutefois, la multiplication des Concepts Stores aux dépens des anciennes *Kissaria* (centres commerciaux traditionnels) induit le déplacement des artisans incapables de s'adapter à la concurrence et au rythme de l'innovation apportés par les créateurs designers étrangers surtout dans le domaine de la production artisanale. À ce titre Hamnett (2003) montre comment l'accroissement des groupes professionnels dans les quartiers centraux de Londres a amené une baisse considérable du nombre des artisans manuels. Selon lui, le processus prédominant lié à la gentrification serait une régression progressive des ouvriers manuels et leur « remplacement par une croissance classe moyenne, plutôt qu'un déplacement de la première par la seconde » [its replacement by a growing middle class, rather than a displacement of the former by the latter] (Hamnett, 2003 in Lorenzen, 2021 :63).

Plusieurs témoignages soulignent la régression des *maalems* (maîtres artisans) au détriment des jeunes designers innovateurs.

Un artisan du bâtiment m'explique par exemple que :

Les maîtres maçons traditionnels ont beaucoup de difficulté à travailler avec des entreprises privées qui font appels aux architectes et ingénieurs. Ils n'ont presque plus accès au marché, car ils n'ont pas de statut et sont dépassés par les normes et les règlements modernes du travail.

(Entretien 33, janvier 2019).

Ce phénomène correspond à Marrakech au passage de l'artisanat manuel pratiqué selon des techniques traditionnelles et destiné aux habitants à un segment de l'industrie créative avec une forte dose d'innovation apportée par la dernière vague de la gentrification. Ce nouveau secteur est connecté aux besoins de la clientèle étrangère et des touristes et s'articule avec le marché mondial. Dans certains cas, les créateurs ont inversé l'exclusion commerciale et sociale des artisans locaux causée par les entreprises et l'administration par les règlements des marchés publics. Plusieurs artisans pensent que les maisons d'hôtes jouent un rôle important dans le développement ce phénomène. Une tapissière déclare par exemple que « certains métiers traditionnels étaient en voie de disparition et grâce à cette vague d'étrangers [propriétaires des maisons d'hôtes] ces métiers continuent à se pratiquer » (*Entretien 34, février 2019*).

2. La requalification des quartiers insalubres : une rénovation dissimulée ?

L'urbanisation spontanée et le manque d'entretien des bâtiments ont plongé les médinas dans l'insalubrité et la promiscuité (Coslado & McGuinness, 2013). Le fléau des bâtiments menaçant ruine⁴⁷ touche une bonne partie de l'espace urbain historique (McGuinness, 2013 ; Zouaoui, 2013, Benjelloun, 2003). À Marrakech par exemple, entre 1990 et 2000, « le nombre de ménages vivant dans des conditions insalubres est passé de 16 500 à 18 300 » (Gad Bigio et al., 2008 : 352). Pour lutter contre ces problèmes, le plan d'action national, mentionné précédemment, initié par la banque mondiale en 2008 pour la réhabilitation des médinas avait pour objectifs « l'amélioration des infrastructures d'accès et de stationnement, l'éclairage public et la signalisation, la réhabilitation de places publiques et des ruelles, l'évacuation de ruines et l'installation du mobilier urbain » (Gab Bigio et al. 2008). Les écrits sur la gentrification s'accordent à dire que la réhabilitation et le réaménagement urbains induisent « des niveaux plus élevés de déplacement résidentiel direct en raison de facteurs tels que les hausses de loyer et les expulsions juste avant le début de la gentrification » [higher levels of direct residential displacement due to factors such as rent hikes and evictions are to be expected just prior to the start of gentrification] (Billingham, 2017; Slater,

⁴⁷ La notion de « bâtiment menaçant ruine » désigne « toute construction ou installation de quelque type qu'elle soit, dont l'effondrement total ou partiel peut porter atteinte à la sécurité de ses occupants, de ses exploitants, à celle des passants ou des bâtiments avoisinants, même non contigus » ou « toute construction ou installation ne remplissant plus les garanties de solidité nécessaires en raison du délabrement d'une de ses composantes principales intérieures ou extérieures » (Loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine promulguée par le dahir n° 1-16-48 du 19 rejev 1437 (27 avril 2016).

2009 in Lorenzen, 2021 : 64). Dans le contexte marocain, l'État a lancé en 2005 un programme de requalification des quartiers insalubres de la médina de Marrakech et le relogement des locataires des maisons menaçant la ruine, situées en grand nombre dans ces quartiers.

Les maisons sont inventoriées et classées selon leur état de dégradation en deux catégories : des « maisons à démolir » en cas de danger imminent et des « maisons à conforter » si la structure des bâtiments le permet. Tel que cela a été illustré par la cartographie, la propagation des biens immobiliers étrangers vers des quartiers à faible potentiel historique en parallèle aux améliorations urbaines engagées par les pouvoirs publics dans ces quartiers montre les signes d'un aménagement préalable à la gentrification des secteurs évités par la première génération des gentrificateurs. Comme le montre la carte ci-dessous, entre 2005 et 2015 le taux d'habitat menaçant ruine (HMR) est très élevé dans le secteur est et dépasse 100 maisons dans les quartiers évités par les pionniers de la gentrification (le quartier juif (Mellah), Bab Aylan, Isebtiyine et Sidi Bel Abbas) (Figure 53).

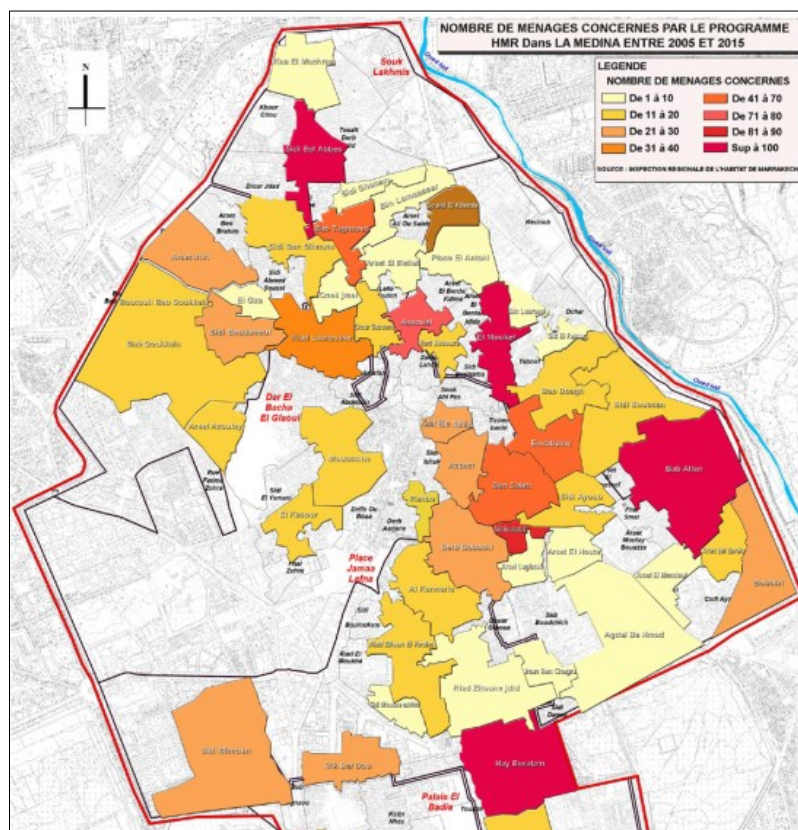


Figure 53: Répartition par quartiers des ménages dont les maisons sont inventoriées « menaçant ruine » entre 2005 et 2015. (Source : Belkeziz, 2015).

Si l'on regarde le volet des démolitions au cours des 10 premières années du programme de lutte contre l'habitat menaçant ruine (2005-2015), on constate que 1030 logements ont été démolis sur un total de 2726 bâtiments traités. Les démolitions ont touché 2421 familles forcées de quitter la médina.

Tableau 13: Synthèse du programme HMR dans la médina de Marrakech entre 2005 et 2015

Districts urbains	Annexes administratives	Nb de logements	Nb de ménages	Démolition		Confortement	
				Nb de logements	Nb de ménages	Nb de logements	Nb de ménages
<i>Kechich</i> Secteur Ouest	El Bahia	351	837	133	617	218	220
	Jemaa en Fna	299	358	94	151	205	207
	Bab Doukkala	317	547	144	355	173	192
<i>Jemaa el Fna</i> Secteur Est	Bab Debbagh	744	970	230	407	514	563
	Bab Taghzout	582	937	263	613	319	324
	Bab Aghmat	433	563	166	278	267	285
	Total	2726	4239	1030	2421	1696	1791

(D'après : Étude du plan d'aménagement de la médina, Belkeziz : 2015 : 80-81)

Pour renforcer davantage l'attractivité de ces quartiers qui commençaient à attirer des acheteurs étrangers, les autorités ont publié en 2016 – une année seulement après la loi sur les maisons d'hôtes – la loi (94-12) « relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine ». ⁴⁸ Basée sur une convention signée par les intervenants locaux et la préfecture de Marrakech (Raftani, 2014 :35), cette loi donne au président de la commune le pouvoir de décider « de renforcement ou de la démolition du bâtiment menaçant ruine » (Art. 6/II (loi 94-12)). En cas de démolition, le président évacue les occupants par force. Si la maison est louée et doit être démolie « sur arrêté du président du conseil communal, le propriétaire peut requérir du tribunal la résiliation du contrat de bail et l'évacuation du locataire ou de la personne en tenant lieu, sans indemnisation ». La loi donne ainsi aux propriétaires le droit d'expulser les locataires au nom de « faire cesser le danger » et de « garantir la solidité du bâtiment et la sécurité du voisinage » (Art. 6/II (loi 94-12)). Dans ce même ordre d'idées, Chum (2015) montre que « le déplacement d'un résident incapable de payer son loyer et son remplacement par un résident capable indique une certaine différenciation économique entre eux » (in Lorenzen 2021 : 495). Les propriétaires des maisons en location se servent de ce prétexte pour cacher le véritable motif d'évincer les locataires. Cette situation a entraîné une expropriation massive des logements dans le but d'en augmenter la valeur locative.

Ci-après à titre illustratif l'exemple d'une lettre (traduite de l'arabe) adressée à la municipalité par le propriétaire d'une maison identifiée comme construction menaçant ruine demandant une autorisation de démolition et d'expulsion de locataire.

⁴⁸ Loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine promulguée par le dahir n° 1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016).

De Monsieur ...
Propriétaire de la maison n° ...
Derb Ben Rabmoun Al Kabir, Bab Taghazout, Marrakech médina.

A M. le Président du Conseil municipal de Marrakech

Objet : Demande d'inspection d'une maison menaçant ruine avec demande d'octroi d'un ordre de démolition et d'expulsion des locataires.

J'ai l'honneur de vous demander de procéder à une inspection urgente de la maison n° ... sise à derb ... Bab Taghazout, qui représente un danger imminent pour les occupants et les voisins.

Je vous sollicite également de me fournir une décision de démolition et de procéder à l'évacuation des locataires.

Veuillez accepter le sentiment de mon profond respect.

Marrakech, le 01/11/2016

La loi sur l'habitat menaçant ruine incite les locataires à évacuer leurs logements contre une allocation de 40 000 MAD (environ 5500 CAD). Comme la majorité d'entre eux sont pauvres et âgés, ils acceptent cette maigre indemnisation plutôt que de vivre dans le risque et l'incertitude.

Une deuxième mesure incitative consiste à offrir aux propriétaires une aide financière d'une valeur de 250 000 MAD (environ 35 000 CAD) pour acquérir un logement social dans de nouveaux lotissements subventionnés à la périphérie de la ville (une subvention gouvernementale de 100 000 MAD et un crédit bancaire de 150 000 MAD à un taux très compétitif) (loi 94-12, Art. 6/II). Certains préfèrent vendre aux étrangers et aux promoteurs immobiliers, tandis que ceux qui ont des moyens restaurent leurs maisons avant de les relouer à des prix élevés ou de les revendre aux étrangers. Ce type de « gentrification par expulsion massive » a été identifiée comme l'un des processus les plus importants affectant la vie des pauvres dans les villes du Sud (Elliot-Cooper : 495). Le deuxième volet de la loi (94-12) concerne « les opérations de la rénovation urbaine » de la médina. On entend par « rénovation urbaine » toute intervention « visant à prendre soin des tissus urbains anciens et des vieux quartiers, à préserver le patrimoine architectural à valoriser les espaces urbains » (loi 94-12). Tout comme pour le traitement des habitations menaçant ruine, la rénovation urbaine inclut « des opérations de démolition et de reconstruction » en plus de la « restauration et de rénovation, le développement des infrastructures, la desserte en équipements de base et la construction de nouveaux logements [et] l'aménagement foncier » (loi 94-12). Comme nous allons le voir dans le dernier chapitre sur les conflits de voisinage, en raison de la particularité des servitudes de voisinage (emboîtement des bâtiments, maisons portées et maisons porteuses, murs partagés, pièces enjambant les ruelles), la reconversion des maisons augmente le nombre des départs des habitants à cause des préjudices que les travaux de reconversion et de démolition/reconstruction causent dans les structures des bâtiments riverains. En raison de la

lourdeur des procédures juridiques pour réparer les préjudices, les habitants sont souvent contraints de vendre leurs maisons à leurs voisins étrangers pour fuir des situations conflictuelles. Les propriétaires des maisons d'hôtes en particulier utilisent les litiges provenant des travaux de démolition/reconstruction comme moyen de pression pour négocier l'acquisition d'une servitude ou l'achat d'une maison voisine. Ces pressions ont fait émerger une niche en plein essor sur le marché immobilier consistant à vendre aux étrangers des maisons à démolir ou en ruine, qu'ils rénovent et transforment en maisons d'hôtes ou en commerces.



Figure 54: exemples de maisons achetées par des étrangers après démolition dans le cadre du programme de lutte contre les HMR.

Ci-dessous, un exemple d'annonces tirées du site internet d'une agence immobilière (Muraille immobilier) qui met sur le marché des ruines et des maisons à démolir.

Ruine titrée à démolir à vendre à Marrakech

Située en plein centre de la médina, uniquement à 3 min de la Place de Jamaa El Fna. Dépose de voiture et stationnement à 300 m. Idéale pour projet de maison d'hôtes de 6 à 7 chambres.

Zone Médina

Prix : 156.000 €

Surface du terrain : 156 m²



Figure 55: Deux maisons jointives en ruine avec une pièce portée sur la ruelle (*Sabat*), achetées par un étranger et transformées en Maison d'hôtes.

Le discours des habitants pointe des formes de déplacement forcé sous prétexte de la requalification des maisons menaçant ruine et de la rénovation urbaine. En qualifiant ces deux programmes d'« éviction douce », un technicien topographe résident de la médina soutient qu'à travers les démolitions « les pouvoirs publics cherchent à mettre la main sur une partie importante de l'assiette foncière de la médina, et ils ont jeté leur dévolu sur les quartiers marginaux et pauvres pour atteindre cet objectif » (*Entretien 22, septembre 2019*). Si le but de ces programmes était de revaloriser la médina, précise un guide touristique, « les pouvoirs publics n'auraient pas laissé toutes ces maisons tomber en ruine. Au lieu de les démolir et les revendre, comme toute autre marchandise, ils devraient aider les propriétaires à les rénover et à les sauvegarder » (*Entretien 38, mai 2019*).

D'autres témoignages soulèvent la précarité des conditions de relogement des familles expulsées des bâtiments démolis : « Dans les quartiers touchés par le programme HMR, des familles ont été relogées à l'extérieur de la médina le temps de reconstruire leurs maisons. Personne ne sait si ces habitants reviendraient un jour dans leurs maisons, ou seraient-ils remplacés par d'autres habitants, ou si les bâtiments seraient réutilisés dans des projets touristiques » (*Entretien 13, mars 2019*). Presque tous les répondants font aussi le lien entre les départs observés ces dernières années et le programme du logement social subventionné par l'État permettant aux familles à faibles revenus d'acquérir des appartements neufs à 250 000 MAD en dehors de la médina. Les affiches publicitaires suivantes, distribuées à grande échelle à Marrakech, font la promotion des opérations

immobilières subventionnées par l'État dans le cadre des logements à 250 000 MAD engagés par des promoteurs immobiliers privés (ici *Doha* et *Nour Sakane*) dans deux quartiers différents « *Zoubour Targa* » (périphérie de la ville nouvelle) et « *Nour 2* » (ville nouvelle) (Figure 56).



Appartements économiques « *Zoubour Targa* »

Appartements économiques « *Menara Résidence* »



Résidence sécurisée « *Bassatine al Waba* »

Résidence sécurisée « *Nour Sakane* »

Figure 56: Fiches publicitaires des opérations immobilières subventionnées par l'État dans le cadre des logements économiques.

La première opération « *Zoubour Targa* » et « *Menara Résidence* » concerne des immeubles avec appartements économiques neufs de 3 chambres, salon, cuisine et ascenseur. Il s'agit pour la deuxième opération « *Bassatine al Waba* » et « *Nour Sakane* » de résidences sécurisées sous forme d'appartements neufs de 2 et 3 pièces, salon, cuisine équipée, ascenseur, piscine et aire de jeux pour enfants. Ayant moi-même loué un appartement économique relevant de ce programme, pendant une année et demie au moment des enquêtes, mes discussions avec les propriétaires originaires de la médina montrent le lien entre les programmes de logements économiques et le départ des

habitants de l'ancienne médina. Un propriétaire m'explique que pour bénéficier des subventions offertes dans le cadre du programme des HMR aux résidents pour consolider ou reconstruire leurs maisons.

(...) il faut avoir des tuyaux, ceux qui ne connaissent personne n'auront rien ou devront attendre très longtemps. Je connais des gens qui ont présenté des demandes de subventions depuis 4 ans ils n'ont rien reçu à ce jour. Beaucoup d'entre eux étaient obligés de vendre leurs maisons au mieux-disant.

(Entretien 23, décembre 2019)

Selon un ancien résident de la médina, propriétaire d'un appartement économique :

(...) on sent une pression qui nous pousse à quitter la médina, tant que nos maisons sont en train de tomber en ruine, avec des tracasseries administratives et des manœuvres bureaucratiques inutiles qui dissuadent les habitants à restaurer et sauver leurs maisons, nous sommes forcés à contracter des crédits pour acheter des appartements neufs loin de la médina

(Entretien 39, juin 2019).

2.1. La ville de Tamensourt : une ville des expulsés ?

En parallèle au plan d'action sur les HRM, la création *ex nihilo* de Tamensourt, ville nouvelle de 50 000 habitants en 2005 à quelques kilomètres au Nord-Ouest de la ville de Marrakech, répond au besoin d'accueillir le flux des départs de la médina. Dans le cadre du programme VSB (Villes sans Bidonvilles) et du plan communal du développement (PCD) de Marrakech (2011-2016), la banque mondiale « recommande le relogement à la ville nouvelle Tamansourt » (Barthel, 2013) « dans le but de désengorger Marrakech ». ⁴⁹ Le rapport de la Banque mondiale parle de succès de la ville de Tamensourt en raison de relogement de 14 000 ménages ayant bénéficié du programme VSB (Bigio et al., :43). Ce projet vise « le relogement de 19 767 ménages dont 1080 ménages habitant 360 maisons menaçant de tomber en ruine à démolir et la consolidation de 1440 maisons » (Bigio et al., 2011 :43). En 2005, les autorités ont également lancé un « plan d'action pour la réhabilitation des logements précaires, basé sur une sélection de logements présentant le taux de risque le plus élevé » (Bigio et al., 2011). Depuis lors, environ 120 maisons ont été démolies et environ 400 ménages ont été déplacés. L'Agence urbaine prévoit de consolider 700 autres bâtiments. Dans la cadre de l'exercice de mes fonctions à la conservation régionale des monuments historiques, j'ai participé en 2019 à la supervision du projet de requalification du quartier *Qbour Chou* au nord-ouest de la médina qui consistait à démolir 47 logements insalubres et la consolidation de 14 autres. En faisant le lien entre le besoin de relogement des habitants des quartiers restructurés de la médina et la création de la ville de Tamensourt, le technicien topographe m'explique que cette ville « est créée en 2005 en parallèle à l'accroissement de la vente des riads aux étrangers afin

⁴⁹ Maroc Agence Press (04/05/2021) <https://mapecology.ma/actualites/ville-nouvelle-de-tamansourt-rythme-soutenu-de-developpement>

d'accueillir les premiers *Marrakchis* qui ont vendu leurs maisons » (*Entretien 44, décembre 2019*). Cela montre selon plusieurs témoignages l'intention des pouvoirs publics d'encourager le départ des populations en dehors de la médina. Ancien habitant de la médina, un résident de la ville de Tamensourt fait aussi le lien entre le programme de lutte contre les HMR lancé en 2005 et la création de cette ville nouvelle. Pour lui, cela ne laisse pas de doute sur le rôle des acteurs publics dans le départ des habitants. Il affirme que « la création de la ville de Tamensourt a ouvert la voie à une vague importante des départs des habitants ; les gens ont été expulsés astucieusement sous prétexte de la requalification des maisons menaçant de ruine » (*Entretien 44, décembre 2019*).

Conclusion

A la lumière des mécanismes immobiliers et socioculturels de déplacement résidentiel induit à Marrakech par l'arrivée des acteurs étrangers socioéconomiquement supérieurs aux habitants, il existe à Marrakech deux formes de déplacements résidentiels. Une forme forcée associée à l'émergence de la gentrification touristique à travers des pressions de la part des spéculateurs immobiliers locaux et des investisseurs privés étrangers sur les habitants. Ces mécanismes sont plus importants entre voisins étrangers et locaux. Les conflits autour des servitudes de voisinage et des dégâts occasionnés par des travaux de rénovation sur les bâtiments des voisins locaux aboutissent parfois au départ du voisin marocain après achat de sa propriété par le nouvel arrivant étranger. L'Etat participe également aux dynamiques de déplacement forcé notamment dans le cadre du programme de la requalification des quartiers pauvres. Le cadre réglementaire des opérations de rénovation et de requalification autorise les propriétaires à expulser les locataires des maisons délabrées au nom de faire cesser le danger sur la sécurité du voisinage. De nombreuses maisons en location ont été ainsi récupérées par leurs propriétaires après éviction des locataires. Par ailleurs, la majorité des habitants vendent volontairement leurs biens immobiliers à cause notamment de manque de moyens d'entretien et des problèmes de partage de l'héritage. Dans les deux cas, la seule solution qui s'offre aux propriétaires des maisons est de céder aux offres des étrangers. En dehors de la gentrification touristique, d'autres facteurs contribuent aux changements démographiques dans la médina. En effet, il existe un mouvement important de vente des maisons entre habitants et voisins marocains de différents niveaux sociaux. On ne peut pas ignorer que la gentrification touristique a considérablement changé le regard des habitants et des acteurs institutionnels sur la médina et son potentiel. La prolifération des maisons d'hôtes à partir de 2015, a par exemple incité beaucoup de marocains, y compris de l'extérieur de Marrakech, à réinvestir la médina et tirer profit de la manne immobilière offerte par la ruée des étrangers à la reconversion des riads. Les investisseurs marocains s'intéressent de plus en plus à l'acquisition des maisons anciennes et

contribuent ainsi au mouvement de déplacement des habitants. L'attractivité de la ville nouvelle sociaux pour les différentes couches sociales dans la médina, en particulier dans le cadre de la politique de logement social pour les classes moyennes et faibles revenus, est aussi un facteur déterminé dans le dépeuplement de la médina. Tous ces facteurs, stimulés certes par la gentrification, font désormais partie de processus normal des mouvements démographiques qui façonnent le paysage urbain et social de la médian.

Chapitre VI

Une géographie de conflits : appréhender l'habiter en contexte de gentrification à travers les plaintes de voisinage dans la médina.

En s'appuyant sur la thématisation des plaintes de voisinage et leur localisation spatiale, ce chapitre vise principalement à caractériser les conflits selon les habitants et les résidentes étrangers. Il s'agit de repérer les conflits récurrents et les conflits mineurs et identifier les formes de conflits non relevés dans la littérature. L'objectif est de montrer ce que la typologie des conflits entre voisins étrangers et locaux apporte par rapport à la compréhension des nouvelles dynamiques d'appropriation de l'espace et d'examiner selon une approche de l'habiter comment ces conflits affectent les relations de la cohabitation dans la médina à l'échelle du voisinage.

Dans une étude que les « conflits d'usage de l'espace » Torre et ses collaborateurs définissent le conflit de voisinage comme étant « le résultat des insatisfactions d'une partie de la population quand à des actions entreprises ou projetées par leurs voisins » (Torre, et al. 2010 :02). Impliquant des mésententes à l'échelle locale, ce type de conflit manifeste « aussi bien des caractéristiques locales liées aux dimensions spatiales que des caractéristiques sociales et économiques liées aux territoires sur lesquels ils se déroulent » (Torre et al. 2010 :02). Dans le contexte des recompositions socio-urbaines dans la médina, les types de conflits de voisinages sont variés et présentent certaines caractéristiques induites par la cohabitations entre gentrificateurs et gentrifiés dans un contexte de gentrification touristique. Ainsi, si un risque d'effondrement ou un dégât d'eau sur la maison voisine sont des conflits de voisinage plutôt classiques, l'élévation d'un étage surplombant les terrasses des voisins, une maison d'hôtes ou un restaurant bruyants qui gêne les habitants, les baignades et le bronzage sur les terrasses, ou toute pratique sociale ou urbaine qui heurte les traditions culturelles ou locales, sont plutôt induits par des usages non conforme au mode d'habiter traditionnel et deviennent ainsi des facteurs potentiels de conflit de voisinage. Mon approche de la conflictualité de voisinage intègre ainsi des indicateurs à caractère culturel, social et symbolique dans le conflit touristes-habitants. Elle intègre également d'une part une échelle micro-spatiale d'analyse (la maison) et du sous-quartier (le *derb*) et d'autre part une analyse de la cohabitation dans une perspective postcoloniale. Sans nier d'une manière absolue les développements économiques et socioculturels induit par la gentrification touristique, ce chapitre vise à mettre en lumière, à partir d'une analyse thématique et spatiale d'un large corpus de plaintes de voisinage, les impacts de la gentrification touristique sur les relations de coexistence entre les habitants et leurs voisins étrangers. Pour saisir la complexité de ces relations, le recours aux plaintes de voisinage comme

outil d'analyse des conflits de voisinage à l'échelle micro-locale a pour objectif de compléter le matériel qualitatif recueilli par les techniques d'enquête par entretien et de donner ainsi une dimension plus fine et plus profonde aux données verbales et cartographiques. Si l'analyse de discours permet de saisir les expériences sensibles des habitants par rapport aux relations de voisinage, l'analyse des plaintes formulés par écrit selon une démarche officielle permet de retracer, de saisir et de caractériser les conflits de façon concrète.

Il est important de souligner que les sources du contentieux juridique n'ont jamais été utilisées dans la littérature sur la gentrification à Marrakech et les médinas marocaines de manière générale. Sur le plan méthodologique, le recours à cette source de données inédite permet de compenser la subjectivité des informateurs sous-jacente au discours verbal. Par son originalité dans la façon d'aborder les conflits touristes-habitants en contexte de gentrification, l'analyse des plaintes permet ainsi de mener une archéologie de la conflictualité à travers des données quantitatives fiables et authentiques.

1. Caractéristiques du corpus des plaintes

Le corpus retenu compte 745 plaintes provenant des six districts urbains couvrant le territoire de la ville ancienne. Seules les boîtes correspondant aux cinq dernières années (2015-2020) coïncidant avec le boom des maisons d'hôtes étaient accessibles. Les anciennes archives soit elles sont détruites, soit conservées dans un ancien local dans des conditions ne permettant pas leur exploitation. Pour une meilleure lisibilité du corpus, initialement classé par année et par district, j'ai intégré trois nouveaux critères de classement : « l'objet de plainte » afin de dresser une typologie adaptée aux thématiques des conflits identifiés dans les entretiens, « le lieu de résidence de plaignant » (district urbain) afin d'articuler les plaintes avec la cartographie des biens immobiliers étrangers et de pouvoir évaluer l'intensité des conflits selon le degré de présence des étrangers, et « l'identité du plaignant » (habitant ou résident étranger) afin de caractériser les plaintes selon les catégories des habitants.

1.1. Classement du corpus par objet de plainte

Comme le montre le tableau, le corpus des plaintes classé selon le type de conflit et la nature de préjudice occasionné, se prête à une classification en quatre grandes catégories de conflits : les reconversions architecturales, les atteintes aux valeurs sociales et culturelles, les servitudes de voisinage et les nuisances urbaines (Tableau 14).

Tableau 14: Caractéristiques du corpus des plaintes de voisinage.

Nature de conflit	Catégories de conflits	Origine de préjudice	Nb	Total	%
Architectural	Reconversions architecturales	HMR (habitation menaçant ruine)	128	409	54.8%
		Fissures de la maison mitoyenne	73		
		Effondrement et abandon	60		
		Humidité/infiltration des eaux	46		
		Eaux usées/pluviales	35		
		Construction illégale	31		
		Occupation du domaine public	24		
		Soleil et Air	12		
Social et culturel	Atteintes aux valeurs sociales et culturelles	Violation de l'intimité	61	141	18.9%
		Usage abusif des terrasses	35		
		Piscines	33		
		Alcool	07		
		Tourisme sexuel	05		
Règlementaire	Servitudes de voisinage	Mur partagé	41	114	15.3%
		Droit d'appui	32		
		Sabat	27		
		Droit de passage	14		
Environnemental	Nuisances urbaines	Bruits	25	81	10.8%
		Mauvaises odeurs	19		
		Ordures	17		
		Décombres	12		
		Fumée	05		
		Antenne relai	03		
Total				754	100%

Par ordre d'importance, les conflits en lien avec les préjudices physiques occasionnés sur les bâtiments voisins représentent plus que la moitié du corpus (54.8 %) à savoir 409 plaintes. Les conflits de nature socioculturelle concernent 19% des cas à savoir 141 plaintes. De nature réglementaire, les litiges au sujet des servitudes de voisinage (droit de surplomb, droit d'appui, murs partagés et droit de passage) comptent 114 plaintes (15.3%). Avec 81 plaintes (11%) les nuisances urbaines (bruit, mauvaises odeurs, fumée, tapage nocturne, décombres des chantiers de construction, déchets ménagers, etc.) sont le type de conflits le moins représenté.

1.2. Classement du corpus par année et par district urbain

Après un dépouillement minutieux *in situ* des archives des plaintes, je me suis rendu compte que la grande majorité de plaintes provenant des quartiers attenants à la muraille, à savoir les secteurs est, nord et ouest, à forte concentration des habitations menaçant de tomber en ruine, concernent des litiges entre les habitants marocains en lien avec le mauvais état de conservation du cadre bâti, l'évacuation des locataires, l'insalubrité et les problèmes d'assainissement. Les plaintes impliquant les résidents étrangers, peu nombreuses dans ces trois secteurs, se rapportent aux préjudices occasionnés par les bâtiments effondrés ou abandonnés ainsi que la médiocrité du paysage des terrasses dû au caractère rural du mode de vie encore remarquable dans ces secteurs à cause des origines rurales et de la pauvreté de la majeure partie des populations qui y résident. Pour une

meilleure compréhension de la géographie des conflits à l'échelle du voisinage, un échantillon de plaintes a été retenu pour chacun des six districts urbains. J'ai ainsi retenu, à titre illustratif, une année à deux par district urbain périphérique dans les quartiers où le nombre de plaintes portées par des étrangers est significatif (2016 et 2018 pour Bab Aghmat et Bab Taghzout, 2015 et 2018 pour Bab Doukkala et 2018 pour Bab Debbagh). Les plaintes provenant de ces quatre districts représentent 30% de la totalité du corpus (Tableau 15).

Tableau 15: Répartition des plaintes par année et par district urbain.

Secteurs	Districts urbains	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Nb	%	% total
Est	<i>Bab Aghmat</i>		34		32			66	8.8 %	29%
	<i>Bab Debbagh</i>				39			39	5.2 %	
Nord	<i>Bab Taghzout</i>		14		22			36	4.8%	
Ouest	<i>Bab Doukkala</i>	40			35			75	10 %	
Centre	<i>Jemaa El Fna</i>	50	49	66	37	09	29	240	32.2%	71%
Sud	<i>El Bahia</i>	54	63	62	72	34	4	289	38.7%	
Total		144	160	128	237	43	33	745	100%	100%

Pour les deux districts centraux, Jemaa el Fna et El Bahia, correspondant aux quartiers centraux à forte présence des étrangers, la totalité des plaintes ont été retenues. Elles concernent 71% de corpus contre 29% pour les quartiers attenants à la muraille. Pour une meilleure représentativité des conflits, j'ai choisi l'année 2018 pour l'ensemble du territoire de la médina comme année de référence, la crise sanitaire de la Covid-19 ayant entraîné le départ massif des étrangers. Les plaintes retenues pour cette année, à savoir 237, représentent à peu près 32% du total des plaintes.

1.3. Classement du corpus par identité du plaignant

La répartition des plaintes par l'identité du plaignant permet d'obtenir les résultats suivants :

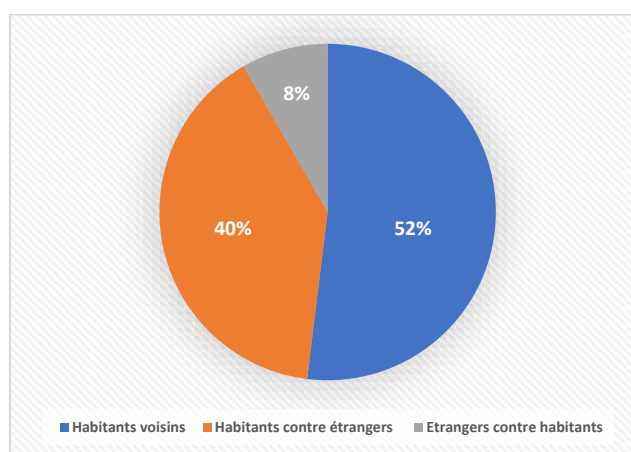


Figure 57: répartition des plaintes par catégorie de plaignant.

52 % du corpus, à savoir 387 plaintes, opposent des voisins marocains. Dans la majorité des cas, elles concernent des dommages liés aux travaux de démolition ou de construction, des fissures des

maisons mitoyennes, des maisons effondrées, l'occupation illégale du domaine public, le dépassement de la hauteur réglementaire, les problèmes d'évacuation des eaux usées et pluviales et les litiges liées aux habitations menaçant ruine. Il est rare qu'un habitant marocain porte plainte contre un autre voisin marocain en dehors des dégâts matériels sur la structures des bâtiments. Sur les 49% de plaintes restantes, les habitants marocains accaparent plus de quatre fois le nombre de plaintes formulées par les étrangers, à savoir 40% du corpus. Avec 62 plaintes pendant cinq ans (8%), les plaintes portées par les étrangers à l'encontre des habitants ne dépassent pas en moyenne 13 plaintes par an. Regardons maintenant la répartition spatiale des plaintes impliquant les étrangers (Tableau 16).

Tableau 16: Répartition des plaines impliquant les étrangers par district urbain.

Secteurs	Districts urbains	Habitants vs étrangers	Etrangers vs habitants
Est	Bab Aghmat	23	04
	Bab Debbagh	04	02
Nord	Bab Taghzout	38	05
Ouest	Bab Doukkala	52	07
Centre	Jemaa El Fna	97	23
Sud	El Bahia	82	21
Total		296	62

On constate que 72% des plaintes portées par les étrangers à savoir 45 plaintes proviennent des quartiers historiques des deux districts centraux Jemaa el Fna et El Bahia. Ce constat est valable aussi pour les plaintes des habitants à l'encontre des étrangers. 60.4% des plaintes, à savoir 179 plaintes, concernent les quartiers centraux. Les quartiers périphériques à faible présence des étrangers ne concernent que 19 plaintes, moins de deux plaintes en moyenne par année, à l'endroit des habitants, contre 117 plaintes (39.5%) contre les étrangers. Ces résultats montrent une corrélation nette entre la géographie des plaintes et celle des biens immobiliers étrangers. De plus le nombre d'étrangers est important dans un secteur, de plus les plaintes portées à leur encontre par les habitants sont nombreuses. Cela sous-entend que les préjudices subis par les habitants sont plus importants que ceux subis par les étrangers. Le nombre de plaintes des uns contre les autres notamment dans les deux districts centraux le montre clairement.

2. Typologie des plaintes : caractériser les conflits pour comprendre les frictions de l'espace gentrifié.

2.1. Les reconversions architecturales

Bien que les dommages physiques sur les bâtiments voisins représentent l'exemple classique de conflits de voisinage dans les médinas, dans le contexte actuel de la gentrification touristique les dégâts occasionnés pour les maisons des habitants se sont considérablement accrus en raison de la

nature de l’ancrage résidentiel des étrangers basé sur la reconversion des maisons. Sur la totalité du corpus, la première catégorie de conflit concerne les réappropriations du cadre bâti. Tel que détaillé dans le tableau suivant, quatre principaux facteurs sont à l’origine de ce premier type de conflit : les **dégâts physiques sur les bâtiments riverains** (HMR, fissures des murs mitoyens, constructions effondrées ou abandonnées) la **multiplication des points d’eau** (SDB, bassins, piscines) et ses **usages récréatifs** (humidité, infiltration, problèmes d’évacuation), les **constructions illégales** occasionnant la perte de jouissance de la vue, du soleil ou de l’air (Tableau 17).

Tableau 17: Caractéristiques des plaintes liées au conflit architectural.

RECONVERSIONS ARCHITECTURALES			
Type de préjudice	Source de préjudice	Nb	%
HMR (habitation menaçant ruine)	Eviction, réparation de dommage, indemnisation	128	31.2%
Fissures maison mitoyenne	Démolition/reconstruction, violation de servitude de voisinage	73	17.8%
Effondrement & Abandon	Maison effondrées ou démolie et abandonnée	60	14.6%
Humidité/Infiltration des eaux	Piscines, bassins, jacuzzis, SDB	46	11.2%
Eaux usées/pluviales	Canalisation défectueuse, passage par la propriété du voisin.	35	8.5%
Construction illégale	Etage supplémentaire, construction non-conforme	31	7.5%
Occupation du domaine public	Chantier de construction	24	5.8%
Soleil et Air	Privation des rayons de soleil, de l’air, gêne de la vue.	12	2.9%
Total		409	100%

Le nombre conséquent des plaintes placées sous le conflit architectural, à savoir 409 plaintes représentant 54.8% du corpus, permet d’apprécier l’impact considérable des recompositions de l’environnement bâti dans l’émergence des conflits de voisinage dans la médina. Cet impact est sensiblement ressenti par les habitants des quartiers périphériques à forte concentration de l’habitat précaire que dans les quartiers centraux mieux préservés. Avec 128 plaintes (31.2%), le conflit architectural oppose en premier lieu les habitants marocains au sujet des habitations menaçant ruine (HMR) dans le cadre du programme de requalification des quartiers insalubres (Chapitre IV). Cela concerne les risques d’effondrement, les dégâts associés aux travaux de démolition/reconstruction non assistées par un BET agréé, les problèmes d’évictions des locataires, la forte promiscuité, le dépôt des décombres sur les voies publiques, etc. Ainsi, les principaux préjudices soulevés par les plaignants viennent par ordre d’importance des fissurations des murs mitoyens 73 plaintes (17.8%), de l’abandon des constructions effondrées, démolies ou en mauvais état 60 plaintes (14.6%). La gravité du conflit, proportionnelle à l’importance des dégâts, varient selon la consistance des travaux et l’approche de rénovation adoptée et l’implication ou non des voisins. Certains travaux peuvent entraîner des fissures plus au moins graves sur un mur partagé, des craquelures dans le toit du voisin, la dégradation de la structure de mur porteur traditionnel, ou l’écroulement de la partie

de la maison du plaignant portée sur la maison du voisin. Ce type de conflit, lorsqu'il s'agit des étrangers, implique principalement les opérateurs des maisons d'hôtes comme l'illustre la plainte suivante portée par une gérante marocaine d'une maison d'hôte au nom de son employeur étranger.

De Mme....

Pour M.....

A M. Le président de la commune urbaine de Marrakech

J'ai l'honneur de vous présenter cette plainte espérant que vous lui accorderez l'attention qu'elle mérite.

Je tiens à vous informer de l'état de dégradation de la « Saba » située à l'entrée de la ruelle où se trouve notre riad. Le toit de cette « Sabat » est fragile et risque de s'effondrer à tout moment. Craignant pour notre sécurité et celle de nos clients qui passent sous la « Saba », nous vous prions de bien vouloir envoyer une commission sur les lieux afin de procéder à l'inspection de la toiture de la « Saba » et mettre en sécurité les habitants et les clients étrangers.

Date : 20/12/2016

District urbain : Jemaa el Fna

Quartier : Kennaria

35 plaintes (8.5%) concernent des problèmes d'humidité et d'évacuation des eaux usées et pluviales. Deux facteurs provoquent souvent des litiges au sujet de la mauvaise gestion des eaux résidentielles. Premièrement la démolition totale des anciens bâtiments et l'introduction des matériaux de construction modernes, notamment le béton armé, non compatible avec les tissus urbains traditionnels (31 plaintes). Cela entraîne très souvent la dislocation des anciennes structures et la destruction des conduites d'eau potable ou des canalisations des eaux usées. Deuxièmement, la multiplication des points d'eaux comme les SDB, et leurs usages récréatifs (piscines, bassins, jacuzzis) en réponse aux besoins des étrangers et des clients des maisons d'hôtes (46 plaintes à savoir 11.24%). 7.5% des cas (31 plaintes) se rapportent aux litiges en lien à la non-conformité des travaux au règlement de la construction. Cela concerne surtout le dépassement de la hauteur réglementaire, ou l'ouverture des fenêtres et de portes inexistantes initialement dans les bâtiments au moment de l'achat (Figure 58).



Crédit © Aba SADKI

Figure 58: Photo prise à partir du riad d'un résident étranger lors de constat d'une plainte de violation de vis-à-vis sur la maison d'un voisin marocain.

24 plaintes, 5.8% des cas, sont associées à l'occupation illégale du domaine public et la non-conformité au cahier des charges sur l'installation des chantiers de construction. Cela concerne en particulier l'empiètement des chantiers sur la voie publique, le dépôt des remblais et des restes des travaux de démolition devant les maisons des voisins ou contre les murs mitoyens. (Figure 59).



Crédit © Aba SADKI

Figure 59: un amas de résidus de constructions anarchiquement déposés dans une voie publique principale à l'entrée Ouest de la médina (Bab Doukkala).

Le dernier type de conflit de cette catégorie interpelle particulièrement les résidents étrangers. Pour préserver l'intimité de leurs maisons, certains habitants en manque de moyens pour égaler les hauteurs des maisons des étrangers, utilisent des moyens de bord comme des toiles, des bâches, des haies ou des murs de clôture en parpaings pour rester à l'abri des regards indiscrets de leurs voisins.



Figure 60: Couverture en zinc d'une terrasse exposée aux regards des voisins.
(Photo d'archive du service de l'urbanisme).



Crédit © Aba SADKI

Figure 61: acrotères en bois sur la terrasse d'une maison surplombée par des maisons d'hôtes avoisinantes.

Ces constructions élémentaires occasionnent un autre type de préjudice pour les étrangers qui se voient privés des rayons solaires, de l'air ou de la vue panoramique sur la médina. Ce conflit concerne 12 plaintes à savoir 2.9% de la totalité des préjudices occasionnés par les modifications des usages des bâtiments.

2.2. Les servitudes de voisinage

En dehors des dégâts physiques, les transformations architecturales comportent un grand potentiel de conflit lié à l'abus aux servitudes de voisinage (Chapitre III). Les acheteurs étrangers, en particulier les propriétaires des maisons d'hôtes, préfèrent s'émanciper de toute contrainte liée aux servitudes du voisinage dépassées par les normes de construction moderne, notamment les exigences en matière de sécurité, de la stabilité sismique et de l'accessibilité (Tableau 18).

Tableau 18: Caractéristiques des plaintes liées à l'abus aux servitudes de voisinage.

SERVITUDES DE VOISINAGE			
Type de servitude	Source de préjudice	NB	%
Mur partagé	Fissures, effondrement	41	35.9 %
Droit d'appui	Maisons portées/porteuses	32	28.0 %
Saba	Fissures, Démolition	27	23.6 %
Droit de passage	Privatisation d'une impasse, changement état des lieu	14	12.2 %
Total		114	100 %

Dans le tableau ci-dessus, les plaintes placées sous la catégorie de conflit de servitudes viennent par ordre d'importance des litiges au sujets des murs partagés. Avec 41 plaintes, ce type de conflit représente 35.9% des cas liés à la reconversion des bâtiments. La destruction d'un mur partagé ou sa dégradation entraîne souvent la perte du droit d'appui ou un risque d'écroulement de la maison voisine. Dans 32 cas, 28% de plaintes, les plaignants ont réclamé des réparations de dommages plus au moins graves causées à leur maisons par des travaux effectuées par les nouveaux voisins. 23.6% des cas, 27 plaintes, concernent l'abus au droit de surplomb des voisins sur la voie publique à la suite des dégâts occasionnés sur la partie de la maison enjambant l'impasse (*Sabat*). Avec 14 plaintes (12.2%), le conflits se rapporte à l'abus au droit du passage à cause de la privatisation d'une ruelle ou le changement de l'état cadastral du lieu après des travaux de démolition/reconstruction. Bien que les problèmes de servitude constituent un sujet de conflit classique dans les médinas, le déclin des institutions traditionnelles de régulation des conflits à l'époque coloniale, et l'arrivée des acheteurs étrangers avec des normes de construction non conformes à l'habitat traditionnel intensifient ces conflits. Ces derniers comportent une dimension socio-culturelle importante en raison des fonctions symboliques des servitudes de voisinage dans le maintien de la cohésion sociale dans la médina. Pour atténuer ces conflits, soit les étrangers achètent les droits de servitude de leurs voisins, parfois à la moitié du prix de la maison, soit ils exercent des pressions sur les voisins pour les faire partir et fusionner leurs maisons avec des projets existants. Certains négocient la réparation à l'amiable du dommage avec les plaignants. Si aucune de ces solutions n'est possible, les plaintes sont portées devant les tribunaux. 3% du total des plaintes à savoir 23 cas ont fait objet d'un procès.

2.3. Les nuisances environnementales

Deux facteurs spécifiques en lien avec les nuisances urbaines semblent perturber la vie privées des habitants : les bruits occasionnés principalement par les maisons d'hôtes et les flux touristiques importants dans les *derbs* et quartiers résidentiels. Les voisins immédiats des établissements d'hébergement touristique sont les premiers à se plaindre. De côté des étrangers, la nature des nuisances environnementales et leur importance varient selon les quartiers. Il peut s'agir par exemple des ordures ménagères, des bruits ou des mauvaises odeurs des activités artisanales, des

décombres des maisons effondrées ou abandonnées ou de la fumée des cheminées des hammams et des fours traditionnels (Tableau 19).

Tableau 19: Caractéristiques des plaintes liées aux nuisances environnementales.

NUISANCES ENVIRONNEMENTALES			
Type de nuisance	Source de préjudice	Nb	%
Bruits	Climatiseurs, pompes à eau, musique	25	30.8 %
Mauvaises odeurs	Odeurs de cuisine, cigarettes, alcool	19	23.4 %
Ordures	Déchets ménagers	17	20.9 %
Décombres	Reptiles, serpents, insectes, poussière et boue	12	14.8 %
Fumée	Four, hammam traditionnel	5	6.1 %
Antenne relai	Risques pour la santé	3	3.7 %
Total		81	100 %

30.8% des cas, à savoir 25 plaintes, concernent les bruits des climatiseurs, des pompes à moteur utilisées par les étrangers pour recycler les eaux des piscines et des bassins, la musique occidentale forte sur les terrasses, le tapage nocturne associé aux allers et venues des clients dans les *derbs* surtout la nuit.



Crédit © Aba SADKI

Figure 62: Climatiseurs et cheminées de fumée et d'aération extérieures installés sur des murs mitoyens des restaurants et maisons d'hôtes et des maisons des habitants.

Les habitants sont aussi souvent gênés par les bruits des appareils de cuisson, des odeurs de cuisine, des cigarettes et de l'alcool provenant des restaurants et des lieux branchés. Avec 19 plaintes, ce type de conflit représente 23.4% de la totalité des nuisances. Faute de ramassage systématique des ordures ménagères à cause de la morphologie urbaine de la médina non adaptée à la voiture, les mauvaises odeurs provenant des terrains vagues – souvent l'emplacement d'une construction démolie et évacuée - utilisés pour déposer les déchets, interpellent particulièrement les étrangers. Ces derniers se plaignent aussi particulièrement des décombres, très répandues dans la médina, des maisons effondrées ou démolies et abandonnées.



Crédit © Aba SADKI

Figure 63: maison en ruine abandonnée.

Pièges pour les insectes, les reptiles, les scorpions et les serpents, les décombres sont une source d'émission de poussières importantes en été et de boue pendant le saison des pluies. La fumée des cheminées des hammams et des fours traditionnels et le tapage des artisans situés à proximité des lieux d'habitations constituent aussi une source d'irritation et d'inconfort pour nombreux étrangers. Ces trois derniers types de nuisances totalisent 34 plaintes à savoir 42% des conflits liés aux nuisances urbaines. Un dernier type de conflit en lien avec l'utilisation d'Internet et des téléphones mobiles concerne les risques sanitaires des antennes relais de plus en plus nombreux dans les secteurs à fort potentiel touristique.

Ces antennes commencent à susciter l'inquiétude à la fois des habitants et des étrangers. Le corpus des plaintes compte trois pétitions signées conjointement par des résidents étrangers et locaux au sujet des dangers de ces équipements pour la santé. A la lumière des plaintes classées sous la thématique des nuisances urbaines, on remarque que les habitants se plaignent principalement des usages touristiques de l'espace alors que les résidents étrangers sont particulièrement interpellés par le caractère rural du mode de vie des habitants.

2.4. Atteintes aux valeurs sociales et culturelles : ou les conflits nés avec la gentrification touristique.

Afin de distinguer les conflits nés avec l'arrivée des étrangers des conflits classiques entre les habitants, un premier niveau d'analyse consiste à classer les plaintes selon que le plaignant est un habitant ou un résident étranger, et de comparer les conflits qui concernent les uns et les autres. Tel que montré dans la tableau ci-dessous, si l'on enlève de la totalité du corpus les 387 plaintes opposants les habitants voisins (51.9%), les 358 plaintes restantes impliquent des étrangers en tant que responsables (296 cas) ou victimes de préjudice (62 cas) (Tableau 20).

Tableau 20: Classement des plaintes par l'identité des plaignants

Plaintes par identité de plaignant	Total	%
Habitants voisins	387	51.9%
Habitants contre étrangers	296	39.7%
Etrangers contre habitants	62	8.3%
Total	745	100%

Comme les habitants n'ont pas assez de moyens pour réaliser des gros travaux de rénovation, et que les étrangers ne sont pas ou très peu heurtés sur le plan social et culturel par les pratiques et les comportements des Marocains, ces derniers subissent plus de préjudices que les étrangers.

Avec 141 plaintes, à savoir 19% du corpus, les conflits associés au non-respect des valeurs sociales et culturelles, deuxième plus important facteur de conflits, se démarquent des conflits connus dans la médina avant l'ère de la gentrification touristique. (Tableau 21).

Tableau 21: Caractéristiques des plaintes liées au conflit culturel et social.

Atteintes aux valeurs sociales et culturelles			
Type de conflits	Source de préjudice	Nb	%
Violation intimité	Surplomb, non-respect de vis-à-vis	61	43.2 %
Usage abusif des terrasses	Habillement non approprié, soirées musicales	35	24.8 %
Piscines	Baignades, bronzage sur les terrasses	33	23.4 %
Alcool	Bars-cafés	7	4.9 %
Tourisme sexuel	Pédophilie, prostitution, homosexualité	5	3.5 %
Total		141	100%

Comme détaillées dans le tableau ci-dessus, les conflits nés avec la gentrification touristique concernent par ordre d'importance la violation de l'intimité des habitants qui représente 43.2% du total des plaintes de cette catégorie. Le dépassement de la hauteur du voisinage et l'ouverture de fenêtres inexistantes initialement dans les maisons achetées par les étrangers constituent les deux causes de conflits les plus citées par les plaignants marocains. La perturbation de la vie privée des voisins par l'usage abusif des terrasses vient en deuxième position avec 35 plaintes (24.8%). Des

signes ostentatoires et l'apparat des clients étrangers des maisons d'hôtes ont aussi un impact négatif très fort sur l'environnement social. Avec 33 plaintes (23.4%), les baignades et le bronzage sur les terrasses constituent également une forme d'usage de l'espace préjudiciable pour les habitants suivie de la consommation de l'alcool (5% des plaintes) et de tourisme sexuel (3.5%). Le nombre assez conséquent de plaintes à caractère culturel et social illustre une forte mobilisation des habitants contre les nouveaux usages de l'espace à cause des conséquences qu'ils peuvent avoir sur la dégradation des valeurs morales et symboliques. Représentant 43.2% des conflits placés sous cette catégorie, les plaintes au sujet de la violation de l'intimité permettent de sonder les attentes des habitants à l'endroit des voisins étrangers par rapport à la non-compatibilité des modes d'appropriation de l'espace de ces derniers avec les normes et les conventions des habitants des médinas.

Par ordre d'importance, ces attentes concernent le non-respect de la (*hourma*) ou l'intimité des maisons.⁵⁰ Cette notion est plus particulièrement ancrée dans les traditions de voisinage en raison de la particularité des maisons à patio ouvert et des terrasses sans mur de clôture. Dans la tradition locale, le mot *hijab* (couverture ou voile) désigne à la fois le « mur de clôture d'une terrasse » et le « voile d'une femme ». Dans l'imaginaire collectif des habitants, les maisons familiales partagent plusieurs points communs avec les femmes par rapport à la pudeur et à la protection contre les regards indiscrets. La plainte suivante portée par un habitant voisin d'une maison d'hôte pour violation de l'intimité par les clients étrangers à cause de dépassement de la hauteur réglementaire illustre l'importance accordée par les habitants à l'intimité des maisons et par extension aux valeurs morales contre des pratiques urbaines jugées non conformes à la culture traditionnelle de voisinage.

De M....

A M. le président de la commune urbaine de Marrakech

En référence au sujet cité en objet concernant les préjudices auxquels moi et ma famille sommes exposés à la suite de la construction réalisée par le propriétaire de la maison voisine (n°... derb... Marrakech médina).., je tiens à vous informer qu'il s'agit d'une maison d'hôtes (Riad...) qui reçoit une clientèle de différentes nationalités et cultures qui n'ont pas les mêmes valeurs de voisinage telles qu'elles sont connues dans nos traditions marocaines, notamment l'intimité (*hourma*) des maisons. Notre voisin a rajouté des pièces, des murs et un escalier sur le toit attendant à sa maison ce qui permet à ces clients de monter sur la terrasse qui surplombe la mienne que j'utilise en été pour dormir et pour différents autres usages durant l'année. Pour rappel, j'ai déposé une plainte à ce sujet en 2011 (copie en PJ). Malheureusement, on ne m'a pas rendu justice, ce qui a fait que les travaux de constructions non conformes à la réglementation se sont poursuivis chez mon

⁵⁰ Le mot *hourma* employé souvent dans les plaintes des habitants est dérivé du mot arabe « *haram* » (contraire de *halal*) est l'équivalent du mot *interdit* en Français. Dans la loi sur le patrimoine culturel, on utilise le mot *hourma* d'un monument historique ou d'un site classé par référence à la zone de protection ou de servitude qui entoure le monument ou les activités humaines comme la construction sont interdites. De même, dans la langage courant, le *hourma* d'une maison désigne sa servitude dont la violation constitue une infraction majeure aux normes sociales.

voisin. Ma famille est soumise à une surveillance quotidienne et à des regards indiscrets des clients étrangers qui viennent dans la maison d'hôtes ce qui nous expose à être filmés par eux et de se retrouver sur des sites Internet. Après avoir discuté avec les voisins dans le cadre du bon voisinage, ils se sont montrés arrogants et continuent à effectuer des travaux sur leur terrasse. Je ne peux que revenir à nouveau vers vous avec cette plainte afin d'intervenir dans le cadre de vos fonctions. Merci de bien vouloir prendre en considération cette plainte et de faire respecter le droit à l'égalité.

Date : 20/09/2016

District urbain : Jemaa el Fna

Quartier : Kennaria

2.5. Caractériser les conflits en fonction des modes d'appropriation de l'espace

Non seulement les plaintes de voisinage aident à identifier les conflits amenés par la gentrification touristique, mais elles permettent également de caractériser ces conflits selon les modes d'appropriation de l'espace et donc des profils des étrangers.

Dans leur étude sur le « Bardage de Marrakech » Escher et ses collaborateurs soulignent le rôle des résidences privées « visites et événements sociaux » et des espaces culturels « événements culturels et échanges » dans la construction des liens sociaux, contrairement aux établissements touristiques qui « jouent un rôle secondaire dans la vie privée et sociale » (Escher et al., 2001 :224). Un deuxième niveau d'analyse de corpus des plaintes consiste ainsi à mettre en évidence les liens entre les conflits de voisinage et les modes d'ancrage spatial des étrangers (Tableau 22).

Tableau 22: Répartition des plaintes contre les étrangers par mode d'appropriations des maisons.

Types d'appropriation	Nombre de plaintes	%
Maisons d'hôtes	289	80.7 %
Résidence privées	48	13.4 %
Commerces	21	5.8 %
Institutions culturelles	0	0 %
Total	358	100%

Classé par types d'appropriation des maisons, le corpus des plaintes permet de faire le constat suivant : la majorité écrasante à savoir 289 plaintes (80.7%) portées à l'encontre des étrangers concernent les opérateurs des maisons d'hôtes contre 48 plaintes seulement (13.4%) à l'endroit des propriétaires des résidences privées. Les commerces, en particulier des restaurants et des bars-cafés - qui gravitent d'ailleurs autour des maisons d'hôtes - concernent 21 plaintes (environ 6%). Il est surprenant de constater qu'aucune plainte n'a été portée contre une institution culturelle. A la lumière de la typologie des plaintes, en dehors des préjudices liés aux transformations architecturales, la masse considérable des flux touristiques dans les *derbs*, l'étalage des richesses, l'occupation abusive de l'espace, la sonorité urbaine, sont tous des facteurs qui perturbent les relations de la cohabitation dans la médina en particulier dans le voisinage des maisons d'hôtes.

Loin de vouloir mettre en lumière l'impact des structures de location touristique sur les relations de voisinage en termes exclusivement négatifs, leur prolifération, par rapport aux autres formes d'appropriation de l'espace, éveille chez les habitants des interrogations nouvelles sur leur mode de vie et sur le devenir de la médina. Encouragées par la loi de 2015 sur le classement des établissements d'hébergement touristique, les maisons d'hôtes ont considérablement contribué à l'accroissement des conflits de voisinage par la mise en place d'un type nouveau d'organisation sociale distancié et extérieur à l'esprit communautaire caractéristique de la médina. Bien qu'elles jouent un rôle indéniable en terme de la création de l'emploi et dans la promotion touristique de la médina à l'international et sa fréquentation grandissante, les maisons d'hôtes n'ont qu'un effet très limité sur le renforcement des liens de solidarité sociale entre les étrangers et leurs voisins à cause notamment de la visibilité d'une clientèle aux valeurs individualistes et aux attitudes attentatoires au mode de vie local.

L'exemple suivant est révélateur des ruptures sociales entre les établissements d'hébergement touristique et les habitants. Il s'agit d'un conflit qui venait d'éclater au moment des enquêtes (février 2019) entre un groupe de voisins y compris deux résidents étrangers, contre un restaurant-café très branché dans le quartier *Laksour* à proximité de la place Jemaa el Fna. En enquêtant sur ce conflit j'ai pu recueillir les témoignages de trois plaignants. Une résidente hollandaise soupçonne le propriétaire du restaurant d'être protégé par les autorités

On s'entend très bien avec nos voisins marocains et étrangers. Il y a un seul avec qui moi et tous les autres voisins avons un problème. C'est le propriétaire du café-restaurant (X) qui donne sur la place Jemaa el Fna. Tous les voisins ont déposé plainte contre lui [...] le café est un bâtiment ancien qu'il avait complètement démolé dans une semaine. Et en deux semaines, il a construit un gros bâtiment neuf beaucoup plus haut qu'avant, avec une cave, alors qu'il est interdit de faire des caves dans la médina, mais personne n'est intervenu pour l'empêcher.

(Entretien 09, février 2019)

Un retraité français voisin du restaurant décrit le propriétaire comme une personne riche et influente « Il a aussi construit une terrasse, qui était à l'origine au même niveau que la nôtre, plus haute avec un énorme panneau avec des lumières. Ça on peut le comprendre, nous vivons dans une médina touristique. Mais Il a aussi ouvert une porte arrière sur la ruelle qui n'était pas là. Toutes les poubelles et toutes les odeurs de la cuisine arrivent par cette porte » *(Entretien 10, février 2019)*. L'habitant marocain voisin des deux étrangers évoque aussi cette porte créée par le propriétaire du restaurant sur la ruelle arrière dont il n'avait pas droit d'accès à l'origine.

Les employés arrivent par cette porte et se déshabillent pour changer leurs vêtements au vu des filles au fond de la ruelle tout près de la porte de notre maison. Par-là, il y a un riad qui est une maison d'hôtes, tous les clients de ce riad se plaignent des odeurs. Tout le

voisinage est fâché contre le propriétaire du restaurant. Nous avons parlé avec lui, mais il s'est montré arrogant et intimidant.

(Entretien 33, février 2019)

Au moment de l'enquête les voisins étaient en train de se mobiliser pour déposer plainte devant la justice.

Maintenant l'idée de lui faire opposition est devenu nécessaire. Le président de notre Conseil d'établissement est un avocat. Nous sommes en train de voir ce que nous pouvons faire, surtout que nous ne sommes pas les seuls à avoir des problèmes avec lui. Tous les voisins se plaignent contre lui. Naturellement nous sommes les plus concernés car il est notre voisin immédiat. Et en plus sur sa terrasse et dans la ruelle, ces clients fument non pas seulement des cigarettes, mais aussi le hachich (cannabis), c'est dommage.

(Entretien 09, février 2019)

Ce conflit montre que les habitants marocains ne sont pas les seuls à avoir une mauvaise perception des projets touristiques. Il illustre également que les Marocains, hormis les personnes directement impliquées dans l'activité touristique, ne ressentent aucun besoin de renforcer des liens de voisinage avec les opérateurs et les clients des espaces de consommation touristique.

Conclusion

Le poids important des plaintes à caractère social et culturel (19% du corpus) et le nombre conséquent des conflits associés aux maisons d'hôtes (80.7% des plaintes impliquant des étrangers) se prêtent à de nombreuses interprétations. Il y'a lieu de souligner notamment que les interactions sociales avec les opérateurs et les clients des maisons d'hôtes sont empreintes d'une tension importante. Bruyantes et favorisant des usages des lieux en contradiction avec les valeurs culturelles marocaines, l'intrusion des maisons d'hôtes jusqu'à dans les recoins les plus profonds de la médina, a transformé l'espace habitable à un foyer d'activités touristiques intenses et à un lieu des inégalités sociales de plus en plus prononcées. La hiérarchie traditionnelle des espaces séparant les zones réservées à l'habitat des lieux d'activités économiques (Chapitre III) est complètement altérée. Aussi, la production de l'espace pour des élites transnationales entraîne la disparition de la frontière caractéristique des médinas entre l'espace public (circulation publique et activité économique) et l'espace privé (circulation privée et habitat) (Chapitre III).

Il faut comprendre que depuis l'émergence de la gentrification touristique une superposition de modes de vies et de pratiques de l'espace différentes est en train de s'installer dans la médina. Le poids important des plaintes provenant des habitants à proximité des maisons d'hôtes dénote un certain détachement de leur part de ces structures et l'absence de besoin de nouer des liens sociaux avec leurs occupants. Les valeurs individualistes prônées par ces derniers altèrent l'esprit

communautaire caractéristique de l'organisation sociale de la médina tout simplement parce que les maisons d'hôtes sont des établissements commerciaux qui se superposent au tissu social traditionnel sans liens réels avec les populations. La perte des relations sociales va de pair avec la prolifération des modes d'appropriation d'essence occidentale basés sur la transformation de l'espace habitable en produit marchand. Par ailleurs, la création des maisons d'hôtes à travers des modes d'implantation en table rase (démolition/reconstruction) combinée à une réappropriation des bâtiments inspirée des idées orientalistes, augmentent l'impact de la reconversion sur la dislocation des relations sociales à cause des démantèlements à grande échelle des structures architecturales qui constituent le socle de la vie communautaire. La marchandisation de l'espace habitable, notamment à travers le développement de l'hébergement touristique, constitue ainsi un moteur de la conflictualité urbaine puisque sociologiquement, ni les opérateurs des logements locatifs et encore moins leurs clients, ne s'impliquent véritablement dans les relations de voisinage qui ont fait de la médina un espace de solidarité sociale et de cohabitation humaine.

Comme nous allons le voir dans le chapitre suivant sur les conflits dans le discours des habitants, le nombre conséquent des plaintes en lien avec les usages abusifs de l'espace confirme ce que la majorité des entretiens reconnaissent déjà par rapport au décloisonnement de l'espace à cause la multiplication des logements locatifs à destination de la clientèle étrangère (maisons d'hôtes et locations de type airbnb) qui amène des flux touristiques et des modes de consommation jamais connus dans l'environnement social des habitants. Les maisons d'hôtes constituent ainsi un pôle d'extension de la zone gentrifiée au sein de la médina et contribue à l'élargissement du territoire de conflit. En revanche, le nombre très faible des plaintes portées contre les étrangers dans les quartiers populaires situés dans les districts urbains limitrophes à faible valeur historique, atteste que le mode d'habiter traditionnel semble se perpétuer dans ces quartiers malgré leur état de dégradation physique et leur faible intérêt patrimonial.

Chapitre VII

La notion de voisinage et de quartier selon les habitants et les étrangers : conflits d'usages et de cohabitation

Afin de rendre compte des enjeux de la coexistence humaine entre les étrangers et les autochtones dans la médina, il est intéressant de saisir à partir de discours de ces derniers ce qu'ils considèrent comme fondements socioculturels de voisinage selon les coutumes locales. Pour cela il faudrait identifier les particularités sociologiques de voisinage, ses principes, ses normes, ses pratiques ainsi que les modes d'occupation de l'espace avant les dérives provoquées par la gentrification touristique. Afin de déterminer les écarts par rapport à la situation actuelle, il s'agit d'amener les personnes interrogées à une description fine des caractéristiques des rapports entre voisins habitants avant l'avènement de la vocation touristique de la médina. Les témoignages recueillis permettent de dresser une sociographie des interactions sociales à l'échelle de voisinage avant et après l'avènement de la vocation touristique de la médina.

1. Les conflits de voisinage vus par les habitants

Les déclarations des participants au groupe focus sur « les liens de voisinage entre hier et aujourd'hui » (voir chapitre III sur l'atelier *Jimar*) montrent que la médina n'était pas le foyer d'une conflictualité intense plus spécifiquement avant la prolifération des maisons d'hôtes. L'évolution du caractère social des quartiers à forte concentration des étrangers au cours des trente dernières années est l'une des thématiques principales abordées avec les personnes interrogées. Selon la majorité des déclarations, les habitants s'identifient avec fierté à leurs *bouma* [quartier] et *derb* [ruelle/impassé] comme espaces d'ancrage identitaire basé sur une culture de voisinage très forte.⁵¹ Ces deux échelles d'appartenance à l'espace résidentiel sont associées aux codes culturels de la vie traditionnelle, au mode d'habiter local et aux rituels ancestraux du voisinage.

1.1. La vie du quartier : saisir la notion de voisinage dans la médina

Pour souligner la centralité de la vie du quartier dans la médina, un professeur retraité explique que le *derb* « n'est pas simplement un lieu de passage bordé de maisons, [il] incarne des valeurs sociales très fortes » (*Entretien 12, janvier 2019*). Le participant au premier parcours commenté arrive au

⁵¹ Au Maroc on utilise, surtout dans les médinas, les expressions « *ouald el bouma* » [fils du quartier/gens du quartier] et « *bnat el bouma* » [filles du quartier] ou encore « *oulad derb* » [fils du derb] et « *bnat derb* » [filles du derb] par référence aux résidents d'un même quartier ou d'une même ruelle ou impasse. Ces espaces de vie collectifs sont perçus dans l'imaginaire collectif comme des unités urbaines et sociales homogènes et autonomes (Voir : Chapitre III).

même constat lorsqu'il compare les relations sociales distancées dans la ville nouvelle à la promiscuité dans la ville ancienne « dans un quartier de la ville nouvelle, vous pouvez passer deux, trois, cinq fois et c'est normal, mais dans un *derb* de la médina, vous passez une ou deux fois, et voilà quelqu'un qui vous arrête pour vous demander : qu'est-ce que vous cherchez Monsieur ? » (*Entretien 21, septembre 2018*). Le discours des habitants met aussi en valeur la solidarité et la convivialité des relations sociales comme deux piliers du voisinage dans la médina. Le participant à la deuxième marche commentée souligne à ce propos le caractère collectif et familial des anciens *derbs* « à la base on dirait une grande famille, tout le monde entretenait des liens affectueux envers ses voisins [...] à la *houma* tous les gens se connaissent, on connaît même ce que vous avez mangé le soir. Ça c'est un côté négatif, mais c'était sécurisant et fraternel » (*Entretien 22, septembre 2018*). Le participant au deuxième parcours commenté souligne quant à lui la pudeur et l'intimité qui y régnaient « comme les ruelles sont très étroites, ne dépassant pas deux mètres, quand une femme et un jeune homme se croisaient, la femme tourne son visage contre le mur et laisse passer le jeune homme sans que leurs regards se croisent » (*Entretien 22, septembre 2018*). En revanche, l'arrivée des étrangers et la prolifération des usages lucratifs et élitistes de l'espace ont altéré ces particularités sociologiques de voisinage. Un habitant du *derb* Dabachi, principale artère urbaine liant le secteur est à la place Jemaa el Fna, regrette par exemple que ce *derb* où « les habitants étaient comme une seule famille [s'est] transformé en un corridor commercial très bruyant » (*Entretien 23, septembre 2018*). Une résidente s'inquiète également de l'avenir de la cohabitation humaine dans la médina à cause des relations sociales de plus en plus distancées « actuellement chacun est enfermé chez lui, on ne voit pas notre voisin étranger, les nouveaux voisins marocains aussi on se croisent dans la ruelle pas plus » (*Entretien 31, novembre 2018*).

Les personnes interrogées s'accordent pour considérer que le touristification de la médina est à l'origine de la détérioration des relations sociales devenues superficielles et utilitaires « chacun pour soi, les gens sont de plusieurs origines et les mentalités ont beaucoup changé » (*Entretien 21, septembre 2018*). Le départ des habitants de longue date a aussi entraîné dans les quartiers une perte substantielle des valeurs traditionnelles de voisinage « aujourd'hui tout a changé, la médina n'est plus la même, de nouveaux habitants ont envahis les quartiers et les habitants d'origine ne sont plus là » (*Entretien 21, septembre 2018*). Un professeur retraité confirme les conséquences de cette tendance sur le déclin de ce qu'il appelle « l'esprit *houma* » « c'est-à-dire la vie en communauté dans le quartier et les relations chaleureuses avec les voisins » (*Entretien 32, janvier 2019*). Pour une étudiante que j'ai enseignée à l'Université de Marrakech, le foisonnement des maisons d'hôtes et des espaces de consommation dédiés à la clientèle étrangère économiquement supérieure aux habitants a « déchiré le tissu social et [a] brisé les liens de solidarité [dans les quartiers] » (*Entretien 28, octobre 2018*). Il est

communément admis par les habitants que la marchandisation des espaces résidentiels et la monétarisation des relations humaines ne font pas bon ménage avec la culture de voisinage qui est le socle des équilibres socioéconomiques dans la médina. Une habitante cite l'exemple de l'ancien marché des œufs (*Souk El bayyada*) à proximité de la place Jemaa el Fna « complètement transformé aujourd'hui en bazars et boutiques, c'est le cas pour tous les souks traditionnels » (*Entretien 34, février 2019*).

En mettant l'accent sur le danger de l'individualisme qui se développe au sein des habitants à cause de l'arrivée des étrangers, une participante au groupe focus conclut le débat sur l'évolution des relations sociales dans la médina par ce témoignage très révélateur :

Il ne reste plus rien des liens de voisinage qu'on connaissait parce qu'il y a des nouveaux habitants qui sont venus de l'étranger et d'autres villes du Maroc. Les habitudes et les cultures sont différentes, je vois qu'il est temps de multiplier les efforts pour revivre les liens de voisinage et de sensibiliser les habitants des dangers de l'individualisme.

(Entretien 49, novembre 2020)

L'altération des liens de voisinage est indissociable de l'accroissement des inégalités sociales amenées par une gentrification sélective et élitiste des quartiers. Il faut comprendre qu'à partir de la deuxième phase du processus, le déplacement d'un nombre important des habitants, en parallèle au foisonnement des maisons d'hôtes, a donné lieu à de nouvelles hiérarchies sociales dans les quartiers gentrifiées marquées par des écarts importants dans les modes de vie entre les nouveaux maîtres des lieux et leurs voisins locaux.

Je vois bien qu'à Marrakech, il y a différentes strates en fait, il y'a des gens super riches qui ne vont jamais aller voir les gens de la médina par ce que la misère ça fait mal au cœur. Tu as les Français qui ne se mélangent pas beaucoup, ou ils utilisent un peu les Marocains comme mains d'œuvre. Tu as aussi la bourgeoisie marocaine qui est la même chose, et t'as les gens de tous les jours. Oui en fait il y a tout un mouvement mais les gens ne se rencontrent pas, comme s'il y avait trois niveaux dans une même ville.

(Entretien 06, janvier 2019)

La forte concentration des étrangers ayant un statut socioéconomique élevé dans les quartiers abandonnés par la bourgeoisie locale brise l'équilibre social et créent des conditions favorables à l'émergence des conflits de voisinage. La section suivante dresse une typologie de ces conflits et leurs facteurs déclencheurs.

1.2. Les représentations du voisinage

Les représentations associées à la médina dans le discours des habitants et des étrangers membres de l'association des maisons d'hôtes révèle des écarts importants de perception de ce qui est important pour les uns et les autres (Tableau 23).

Tableau 23: Représentations associées à la médina dans le discours des habitants et des opérateurs étrangers des maisons d'hôtes

La médina selon les propriétaires étrangers des maisons d'hôtes	La médina selon les habitants
Agrément	Appartenance
Caractère pittoresque	Attachement
Couleurs	Enracinement
Dépaysement	Espace de vie
Détente	Esprit « houma » (vie du quartier)
Divertissement	Héritage
Loisir	Identité
Espace à consommer	Lieu de mémoire
Espace à projet	Maison des parents
Exotisme	Relations sociales
Havre de paix	Solidarité
Lieu d'investissement	Traditions
Mode de vie oriental	Voisinage
Espace touristique	
Refuge	
Respiration (par rapport à la ville occidentale)	

Comme nous allons le voir dans les sections suivantes, ces écarts se traduisent par des comportements et des pratiques urbaines qui « comportent un fort potentiel de conflit » (Escher et al., 2001 :225).

1.3. Les conflits sociaux culturels et religieux

Les conflits à caractère culturel et social sont principalement attribués à la différence des modes de vie des étrangers et des habitants marocains. Un jeune participant au groupe focus estime que « vivre pour eux [les américains et les européens] veut dire passer du beau temps » (*Entretien 57, décembre 2020*). Ces différences créent des ruptures dans les relations sociales et réduisent les possibilités d'intégration des étrangers car « les nouveaux voisins [étrangers] n'ont pas les mêmes traditions que les gens de la médina, la plupart vivent isolés » (*Entretien 30, novembre 2018*). Par ordre d'importance, les habitants contestent en premier les comportements et les pratiques urbaines non conformes aux valeurs morales et religieuses en particulier l'homosexualité et la prostitution soutenue par la pauvreté. Escher et ses collaborateurs affirment à ce propos que les habitants de Marrakech « observent d'un œil de plus en plus critique le développement croissant du milieu homosexuel » (Escher & al., 2001 :226). Une participante au groupe focus, place le tourisme sexuel en tête des facteurs de conflits de voisinage car « ce genre de tourisme heurte profondément nos valeurs » (*Entretien 47, novembre 2020*). Les quartiers à forte concentration des maisons d'hôtes sont particulièrement connus comme des lieux où se développent « la prostitution, la pornographie et la drogue » (*Entretien 22, septembre 2018*).

Ces pratiques plongent certains quartiers symboliquement chargés dans une ambiance profane très critiquée « autrefois, quand le *Fekih* [imam de la mosquée] passe par le *derb* pour aller à la mosquée,

tout le monde le respectait, aujourd'hui, il croise des filles soulées à la sortie des maisons d'hôtes. Il n'y a plus rien à dire » (*Entretien 49, octobre 2020*).

Acteur de télévision, un habitant soulève le problème des abus sexuels contre les enfants dans les maisons d'hôtes. En 2016, il a joué le rôle d'un officier du police dans une épisode de la série « *Masrah al jarima* » [Scène de crime] tournée dans une maison d'hôtes de la médina et diffusée par une chaîne d'information marocaine privée. Intitulée « *Choudoud abra al houdoud* » [délinquance sexuelle sans frontières], cette épisode, accessible sur YouTube,⁵² raconte l'histoire d'un investisseur étranger propriétaire d'une maison d'hôte accusé pour abus pédosexuels.

Il séduisait des enfants pour des clients pédophiles, et il n'est pas le seul, beaucoup de plaintes qui dénoncent des infractions sexuels contre mineurs dans les maisons d'hôtes sont portées devant les tribunaux.

(Entretien 40, septembre 2019)

La directrice d'un espace culturel attenant à une grande mosquée s'indigne également de la mauvaise réputation des maisons d'hôtes dans son quartier qu'elle qualifie de « foyers de l'homosexualité et de la pédophilie » (*Entretien 29, novembre 2018*). Cette industrie semble attirer plusieurs étrangers à Marrakech devenue le « lieu préféré des pédophiles » (*Entretien 32, janvier 2019*). L'auteur de ce dernier témoignage mentionne une vidéo choc qui a fait le tour de la toile en 2018 montrant « des adolescents en train de faire l'amour avec des étrangers au plein public dans un *derb*. Le nom du *derb* était bien visible sur la vidéo. Alors, on dit Stop ! il ne s'agit plus d'interculturalité ni d'échange » (*Entretien 32, janvier 2019*).

Les déclarations de certains résidents étrangers vont dans ce sens « il y a une prostitution comme à Cuba, comme au Brésil et comme dans tous les pays pauvres, dis un Français, alors là il y'a des Européens qui se font avoir avec les nanas pour acheter des riads » (*Entretien 02, octobre 2018*). Après le tourisme sexuel, les conflits sont associés en deuxième lieu aux comportements des étrangers qui heurtent les convictions religieuses des Marocains.

Concernant les conflits à caractère religieux, soulignons d'abord que contrairement à l'époque coloniale où les Européens étaient perçus comme des non-musulmans en terre d'Islam (Lewis, 1980) ils sont aujourd'hui jugés non par leur différence confessionnelle mais plutôt par leurs comportements et leurs pratiques urbaines « dites occidentales » par rapport aux normes et conventions locales. Ainsi, les usages de l'espace et les comportements non conformes à la religion islamique sont souvent perçus comme des agressions contre les convictions des habitants. Bien que les habitants considèrent les normes religieuses comme une ligne rouge, Marrakech est l'une

⁵² Le lien de l'épisode : https://www.youtube.com/watch?v=Pux4G_3Eu6o

des premières villes où des mesures restrictives ont été prises contre les mosquées proches des lieux touristiques. En effet, « l'appel à la prière de l'aube ne se fait plus à la mosquée Koutoubia [située à la place Jemaa el Fna] à cause des hôtels qui se trouvent à proximité comme le Royal Mansour et la Mamounia » (*Entretien 21, septembre 2018*). A l'échelle des quartiers profonds de la médina, les réclamations des étrangers pour réduire l'appel à la prière suscitent souvent une forte mobilisation citoyenne. Plusieurs personnes m'ont raconté l'histoire d'une résidente Allemande qui a ouvert une maison d'hôtes dans un riad à côté de la mosquée du quartier. Elle se plaint de l'appel à la prière prétendant qu'il dérangeait ses clients. Selon un habitant du quartier « les voisins se sont mobilisés et lui ont fait comprendre qu'elle avait choisi de s'installer dans un pays musulman, et que c'est elle qui devait s'adapter ou changer de lieu » (*Entretien 36, mars 2019*). Un autre voisin de cette maison d'hôte m'explique que « notre religion cultive le vivre ensemble avec les étrangers, mais il faut que le respect soit mutuel » (*Entretien 35, mars 2019*). Pour lui « le Maroc est un pays de tolérance, de dialogue et de coexistence, mais on n'accepte pas que quelqu'un change nos traditions parce qu'il a acheté une maison » (*Entretien 35, mars 2019*). Cependant, dans certains quartiers où la gentrification est plus forte, l'attitude des habitants n'est pas toujours pour la confrontation au sujet de non-respect des valeurs religieuses. Le quartier Riad Zitoun Lakdim situé dans le prolongement sud de la place Jemaa el Fna est un bon exemple :

C'est l'un des quartiers où l'on a réduit le volume de l'appel à la prière dans toutes les mosquées [...] parce que la plupart des habitants adoptent le mode de vie des étrangers, ou travaillent pour des étrangers, certains se plaignent eux-mêmes du bruit de l'appel à la prière.

(*Entretien 21, septembre 2018*)

En somme, le discours des habitants illustre une perception des lieux d'habitation selon laquelle les maisons d'hôtes en particulier comme espaces profanes habités par des personnes aux pratiques urbaines centrées sur le loisir et le divertissement ne sauraient être autorisées à proximité des mosquées.

1.4. Les nouveaux usages de l'espace et l'occidentalisation des modes d'habiter

Les usages nouveaux de l'espace ont, selon les habitants, un impact significatif sur la détérioration des relations de voisinage. A titre d'exemple, l'exploitation des terrasses, traditionnellement inoccupées ou réservées aux activités féminines, à des fins touristiques « ouvre un potentiel de conflit avec les voisins marocains » (Escher & al., 2001 :226). Une pratique, devenue aujourd'hui courante, a en effet émergé avec l'arrivée des étrangers consistant à surélever les riads afin de profiter de la vue panoramique sur la médina et des paysages enneigés du haut Atlas (Figure 64 et 65).

Figure 64: Vue panoramique sur la médina à partir de la terrasse d'un célèbre restaurant.



Figure 65: Terrasse d'une maison d'hôtes surplombant un quartier résidentiel.



Crédit © Aba Sadki

Selon l'ex-inspecteur des monuments historiques, la construction en hauteur dans la médina est « une aberration de point de vue historique et culturel [car les riads traditionnels] ont un seul niveau, et il est rare d'en trouver un avec terrasse accessible » (*Entretien 27, octobre 2018*).



Crédit © Aba SADKI

Figure 66: riads typiques traditionnels : en un seul niveau (en haut) et à deux niveaux (en bas).

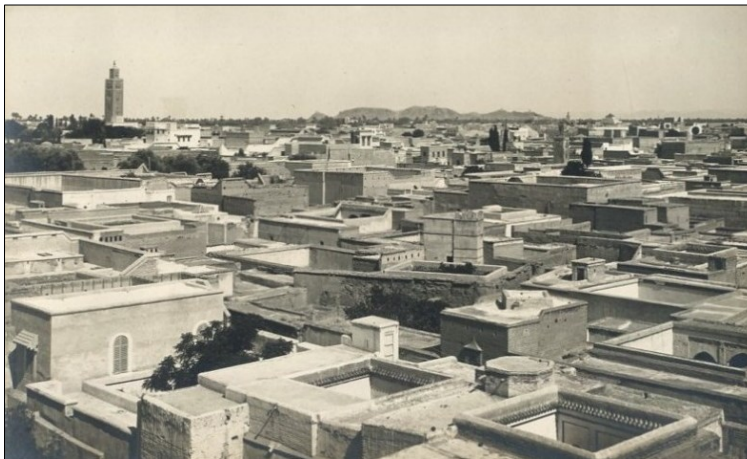


Figure 67: ancienne photo de l'époque coloniale montrant plusieurs riads traditionnel avec un seul niveau sans terrasses. (Source : Maison de la photographie, Marrakech)

Etant moi-même professionnel du domaine, en dehors des règlements de protection des monuments historiques hérités de l'époque coloniale,⁵³ il n'existe aucune réglementation permettant de contrôler les usages touristiques des terrasses dans les médinas. Sous prétexte d'encourager l'investissement touristique, les médinas touchées par la gentrification sont aujourd'hui à dominance RDC plus deux étages (plus que 10m de hauteur). Questionné sur la loi relative au classement des établissements d'hébergement touristique (2015), un architecte de l'administration municipale affirme que cette loi « ne statue pas sur les hauteurs des maisons, il n'est pas question d'imposer des restrictions car, dans ce domaine, les restrictions juridiques sont des restrictions à l'investissement et donc au développement » (*Entretien 26, octobre 2018*).⁵⁴ Cette situation affecte la

⁵³ Il s'agit pour la médina de Marrakech de règlement de protection et d'urbanisme de 1946 qui impose des hauteurs de 5m autour de la place Jemaa el Fna et de 8.5m dans le reste de la médina.

⁵⁴ Les règlements dont il est question ici sont :

- Le Dahir n° 1-02-176 du 1er rabia II 1423 portant promulgation de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques.
- L'arrêté du ministre du tourisme N° 1757.02 du 23 chaoual 1424 (18 décembre 2003) modifiant l'arrêté N°899 - 84 du 22 rabia I 1407 (25 novembre 1986) fixant les normes de classement des établissements touristiques.
- La loi n° 80-14 promulguée par le dahir n° 1-15-108 du 18 chaoual 1436 (4 août 2015) relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique. (BO n°6404-3 du 15 Octobre 2015)

qualité de vie de nombreux habitants des quartiers envahis par les maisons d'hôtes. Les préjudices occasionnés par le dépassement des hauteurs ont justement soulevé de vives réactions des personnes interrogées. Certains usages touristiques des terrasses constituent une source de gêne permanente pour les voisins.

(...) en été il fait très chaud à Marrakech, et pour dormir, les terrasses sont le seul refuge des gens qui n'ont pas les moyens pour installer des climatiseurs [...] mais l'ambiance sur les terrasses des étrangers avec de la musique forte les empêche de dormir.

(Entretien 47, novembre 2020)

L'installation des piscines sur les terrasses est un autre aspect de mode de vie des étrangers qui contribue aux troubles de voisinage. Certains habitants évoquent ce problème en terme de dégâts physiques sur leurs maisons à cause de l'infiltration des eaux et de l'humidité.



Figure 68: dégâts d'eau sur le plafond et les murs d'une maison emboîtée dans une maison d'hôte équipée d'une piscine en terrasse. (Source : archive des plaintes, service de l'urbanisme)

Plusieurs cas d'effondrement ont eu lieu dans la médina à cause de l'introduction des piscines dans les maisons. Peu de temps avant mon enquête, une maison d'hôtes s'est effondrée dans un quartier près du palais royal au sud de la médina car « l'eau [de la piscine] s'est progressivement infiltrée dans les murs et le bâtiment à finit par s'effondrer en détruisant la maison d'à côté, et il y'a eu des morts » (Entretien 22, septembre 2018). D'autres habitants sont particulièrement interpellés par le bruit des pompes à motos utilisées pour recycler les eaux des bassins et des piscines. Lors de groupe focus j'ai voulu savoir comment les participant(e)s envisagent l'avenir de la médina si l'ambiance des plages continue sur les terrasses de la médina. « La médina serait une colonie de vacances pour les européens et il serait difficile de continuer à la qualifier de ville marocaine » (Entretien 49, novembre 2020). Une part importante des témoignages ont soulevé l'impact des piscines sur la dégradation des valeurs morales et la perte de l'intimité.

Quand les étrangers achètent des riads, très souvent ils installent des piscines sur leurs terrasses pour se bronzer sans aucun respect pour les voisins musulmans, et comme vous le savez, les terrasses des maisons sont découvertes et très proches les unes des autres, donc tout le monde voit tout le monde, il n'y a plus d'intimité.

(Entretien 44, décembre 2019)

Certains résidents étrangers de longue date dénoncent également ces pratiques qui foisonnent dans les quartiers gentrifiés « des gens se mettent à poil sur leur terrasse, à côté aucun marocain ne serait divertir, tout le monde est très choqué » (*Entretien 10, février 2019*).

J'ai exposé ces problèmes à un expert du Bureau du Maghreb pour l'Unesco qui soutient que la reconversion des riads en établissements touristiques au sein des médinas constitue « un danger très grave à la fois pour le patrimoine et pour la cohabitation » (*Entretien 46, mai 2019*).

Pour en illustrer la gravité il précise qu'en survolant la médina de Marrakech

On aperçoit un nombre de piscines aux toits de nombre de monuments historiques, je trouve ça scandaleux et totalement déplacé. Installer une piscine à l'intérieur d'une médina, c'est complètement inapproprié et dramatique, et c'est une forme de richesse et de loisirs qui n'ont pas leur place à l'intérieur d'une médina qui est un lieu de vie de populations qui n'ont jamais eu à se préoccuper de ces éléments-là, et s'il y'a des espaces aquatiques, c'est à l'intérieur des maisons et pour des usages raisonnés et raisonnables.

(*Entretien 46, mai 2019*)

Regrettant que de tels aménagements soient permis dans la médina, il évoque leur impact négatif sur la cohabitation humaine dans le sens où les médinas touchées par le phénomène des maisons d'hôtes sont aujourd'hui confrontées au « danger pour la paix civile parce qu'on a vu tout à l'heure en traversant des endroits de la médina, des bouteilles d'alcool qui sont jetés par-dessus le mur d'une maison d'hôte à l'intérieur d'un monument historique » (*Entretien 46, mai 2019*). Les maisons d'hôtes précise-t-il constituent aussi un danger :

Pour le voisinage, pour la culture traditionnelle, très souvent il y'a des gens qui s'installent sur les terrasses des maisons d'hôtes dans des tenues vestimentaires inacceptables pour les populations locales, et c'est quelque chose qui les choque totalement et qui peut avoir des conséquences graves dans leurs comportements et leurs attitudes.

(*Entretien 46, mai 2019*).

Une étudiante au doctorat résume la situation « [les étrangers] ont fini par empêcher les habitants de monter sur leurs terrasses afin de ne pas voir ces choses-là. Les femmes qui se respectent ne peuvent plus par exemple monter sur leurs terrasses » (*Entretien 28, octobre 2018*). En dehors des conséquences des usages nouveaux de l'espace sur l'effritement des relations sociales et la perte des valeurs culturelles locales, les modes de regroupement spatial des étrangers permettent de détecter des signes de ghettoïsation porteuse de conflits avec les populations locales.

1.5. Privatisation de l'espace public

La diffusion spatiale des biens immobiliers étrangers s'est accompagnée d'une forme d'empiètement inédite sur des espaces collectifs. Tel qu'illustré dans les photos suivantes, des

ruelles entièrement habités par des étrangers sont de plus en plus grillagées par des portes privées (Figure 69).



Crédit © Aba SADKI

Figure 69: ruelles habitées par des étrangers barrées par des portes en fer forgé.

Dans bien de cas, les habitants du voisinage se sentent pris au dépourvu par la brutalité de ces ruptures dans des tissu urbain qu'ils ont toujours considéré comme symboles de convivialité et de solidarité. Séduits par les bénéfices financiers tirés de la vente de leurs maisons, les habitants « n'ont pas pensé à ce qu'un *derb* ou un quartier entier soit vendu à un seul propriétaire étranger » (*Entretien 29, novembre 2018*). C'est le cas d'un *derb* du quartier Bab Doukkala acheté entièrement par neuf familles étrangères (Espagnoles, Allemandes et Italiennes) qui ont « fêtés le départ du dernier habitant marocain » (*Entretien 39, juin 2019*). L'engouement pour l'achat des maisons jointives menant à des regroupement des occidentaux dans des espaces privatisés éveille chez les populations locales des visées néocoloniales accompagnées de sentiments de rejet et d'évitement par les nouveaux arrivants étrangers. « Les étrangers pointent un quartier et commencent à y acheter des maisons jusqu'à ce qu'il n'en reste aucun *marrakechi*, puis ils installent des barrières pour ne laisser personne rentrer chez eux » (*Entretien 23, septembre 2018*). Cette pratique prive parfois les habitants du voisinage de droit de passage. Une personne interrogée qui s'est retrouvée dans cette situation

sollicite l'intervention des pouvoirs publics « pour interdire ce genre de choses, ils doivent cesser de miser uniquement sur les bénéfices économiques du tourisme et oublier les droits des habitants et leur bien-être dans leur espaces de vie » (*Entretien 33, janvier 2019*).

Les habitants qui continuent à vivre dans les *derbs* majoritairement occupés par les maisons d'hôtes, souffrent en particulier de la croissance constante des flux touristique. Pour en évaluer l'impact sur la qualité de vie des habitants, j'ai interrogé une propriétaire de maison d'hôte qui affirme qu'une « maison d'hôtes de taille moyenne (5 chambres) reçoit en moyenne jusqu'à 700 clients par an » (*Entretien 05, décembre 2018*). Multiplié par le nombre approximatif des maisons d'hôte très proche de 2000 selon les données de 2019, les ruelles de la médina reçoivent un nombre considérable de touristes qui laisse présager les nuisances auxquels sont exposés les habitants voisins des maisons d'hôtes. A cause de l'homogénéité du modèle de consommation occidental dans la médina, la privatisation de l'espace touche également le changement des usages traditionnels des équipements collectifs comme les fours et les bains traditionnels transformés à des lieux de consommation adaptés aux besoins d'une nouvelle clientèle étrangère. Figure emblématique des liens sociaux dans les ville arabo-musulmanes (Dumreicher et Kolb, 2014)⁵⁵, l'usage des hammams traditionnels est particulièrement une pratique « qui est en train complètement d'être laminée » (Tagemouati, 2019).⁵⁶ De plus en plus remplacés par des spas, le danger de la prolifération de ces derniers est qu'ils sont « la quintessence de l'esprit individualiste » (*Idem*).

Parmi 127 structures d'hébergement touristique, membres de l'association des propriétaires étrangers des maisons d'hôtes à la médina, 81 établissements (soit 63.7%) sont équipés de suites avec spa privé. Plusieurs ont été impliquées ces dernières années dans des affaires de mœurs relatées par les médias. En mars 2019, une affaire a scandalisé Marrakech quand la police a interpellé 11 masseuses professionnelles et leurs clients dans un riad-spa qui « offrait des prestations sexuelles et perverses à des clients désireux de satisfaire d'autres plaisirs qu'aquatiques en toute discrétion ». ⁵⁷ Le grand nombre de clients qui fréquentaient ce « lupanar déguisé en spa qui avait mis la puce à l'oreille des riverains [...] en plus des rires tonitruants des hôtes parvenant jusqu'au fenêtres des voisins » peut-on lire dans la presse.⁵⁸

La prolifération de ces pratiques dans les zones résidentielles alimente la suspicion des habitants par rapport aux véritables intentions derrière la prolifération des maisons d'hôtes dans leurs quartiers. « Personne ne sait ce qui se passe réellement derrière les portes de ces maisons, déclare

⁵⁵ Pour des besoins d'ablutions et de purification corporelle prescrite par l'Islam avant la prière, les hammams traditionnels sont très souvent situés à proximité des mosquées.

⁵⁶ Les témoignages de Naima Lahbil Tagemouati ont été recueillis le 08 mars 2019 à l'occasion de la signature de son recueil d'essais « Fès est une drogue » (Le Fennec, 2018) à Dar Cherifa (Espace culturel et restaurant à la médina Marrakech). Naima Lahbil Tagemouati est romancière et membre du conseil d'administration du Fonds International pour la Promotion de la Culture de l'UNESCO à Paris. Elle travaille essentiellement sur la réhabilitation des sites historiques et la problématique de l'habitat pour les pauvres.

⁵⁷ <https://www.lesiteinfo.com/maroc/une-affaire-de-moeurs-eclate-au-coeur-de-marrakech/>

⁵⁸ *Idem*

un habitant » (*Entretien 24, septembre 2018*). On ne peut pas ignorer que plusieurs étrangers achètent ou louent des maisons en prétendant que « les gens, y compris des filles, qu'ils reçoivent chez eux étaient des ami(e)s, mais en réalité c'est un business qui rapporte énormément d'argent loin des yeux du fisc, ce qui fait qu'il y a beaucoup de conséquences négatives » (*Entretien 32, janvier 2019*). Les habitants sont surtout heurtés par des pratiques immorales qui se développent dans les salons de massage à l'intérieur des maisons d'hôtes. Ils sont de plus en plus convaincus que c'est pour donner libre cours à leurs envies que les étrangers préfèrent vivre en cercles fermés comme si « la discrétion des riads ne leur suffit pas à assouvir à leurs désirs dans le respect des voisins » (*Entretien 23, septembre 2018*). Un professeur parle carrément de « maisons closes » qui doivent être proscrites dans la médina car elles « dépassent les limites de tolérance » (*Entretien 32, janvier 2019*). Réputés par l'intimité qu'ils offrent aux clients, les maisons d'hôtes sont conçues souvent de façon à éveiller des fantasmes orientalistes inspirés des contes des nuits arabes chez les touristes en quête de dépassement et de discrétion. Les habitants se trouvent ainsi forcés de cohabiter avec des espaces, occupés initialement par des proches ou des amis de longue date, où il est devenu facile de transgresser les valeurs et les normes sociales. La brutalité de ces changements dans la structure sociale du voisinage et ses fonctionnalités traditionnelles constitue une violence symbolique à l'égard des habitants et comporte un énorme potentiel de conflit avec les opérateurs les clients de ces lieux.

1.6. Les reconversions architecturales

Sachant que « pour rénover leurs maisons, la plupart des étrangers les démolissent et les reconstruisent entièrement ou en partie » (*Entretien 26, octobre 2018*), leur ancrage urbain constitue une source intarissable de conflits avec les voisins marocains. A cause de l'enchevêtrement du bâti, les biens immobiliers achetés par les étrangers sont très souvent grevés de servitude au profit du voisin marocain. Les deux maisons font un seul corps et toute intervention de nouveau propriétaire étranger dans sa propre maison demande l'avis préalable du voisin marocain. Des conflits éclatent souvent entre eux « car parfois le propriétaire étranger ignore l'existence d'une servitude au moment de l'achat, et s'il doit rénover sa maison et qu'il demande une autorisation de démolition, le voisin marocain qui jouit du droit de servitude ne peut que s'y opposer » (*Entretien 42, novembre 2019*). Dans l'absence d'une régulation à l'amiable, comme une indemnisation satisfaisante du voisin ou l'achat du droit de servitude par le propriétaire étranger, les deux acteurs de conflits s'adressent en dernier recours à la justice. Afin d'éviter des litiges qui risquent de nuire à leurs projets « certains propriétaires étrangers cherchent à se débarrasser des voisins gênants par tous les moyens et à n'importe quel prix [...] ils achètent parfois le droit de servitude du voisin à la moitié du prix totale de la propriété » (*Entretien 26, octobre 2018*). Les reconversions architecturales servent

ainsi souvent comme moyen de pression pour évincer les voisins vulnérables. Parfois, la gravité des dégâts infligés à leurs maisons les force à partir. Même lorsque la maison d'un propriétaire étranger et libre de la contrainte de l'emboîtement avec celle du voisin, les murs partagés, règle de base de l'architecture traditionnelle dans les médina, constitue une autre source importante de conflits. « Les fissures infligées aux murs partagés accentuent l'effritement des liens sociaux entre les voisins » (*Entretien 21, septembre 2018*).

Malgré l'importante des transformations architecturales dans les zones de concentration des étrangers, les préjudices physiques sur l'environnement bâti représentent le facteur de conflit le moins évoqué dans le discours des habitants. Cela porte à croire que les valeurs intangibles de l'espace bâti sont plus considérées par les populations locales que ses dimensions physiques. L'impact des reconversions architecturales sur l'environnement social, culturel et symbolique semble plus inquiétant que les dégâts matériels subis par les bâtiments. Les perceptions négatives des usages de l'espace et des comportements des étrangers non conformes aux normes marocaines, notamment l'exploitation des terrasses et la violation de l'intimité des maisons, montre une valorisation plus importante de la charge symbolique de la médina par rapport à sa valeur monumentale comme lieu patrimonial. L'effacement de la frontière culturelle subtile entre le dedans (le riad) et le dehors (le quartier/la médina) dont témoigne les usages nouveaux de l'espace donne l'impression que la gentrification touristique tire vers la transformation de la médina en un énorme riad où tout est permis. Lieux de centralité très attractifs pour les étrangers, les quartiers centraux sont particulièrement transformés des lieux de cohésion sociale à des lieux de confrontation des usages opposés de l'espace. Après trois décennies de transformations en faveur de développement touristique, ces quartiers sont ainsi des lieux de conflits par excellence où les écarts entre la ville à vivre « ville réelle » et la ville à vendre « ville virtuelle » se creusent (Skounti, 2005 :213). Si la vision des habitants sur les relations de voisinage permet de saisir les particularités de mode de vie du quartier selon les coutumes locales avant l'avènement de la gentrification touristique, et les changements qu'il a subi après l'arrivée des étrangers de cultures différentes, il est intéressant de regarder l'autre côté de la pièce, car les nouveaux résidents étrangers en devenant propriétaires et de par leur multiplication aux cours des dernières années sont désormais des habitants à part entière de la médina. De ce fait, l'examen de leur perception du voisinage est indispensable en vue d'avoir une vision complète sur les conditions de cohabitation dans la médina.

2. Les conflits de voisinage vus par les résidents étrangers

L'hospitalité des habitants et l'authenticité des relations humaines sont souvent citées par les étrangers comme motifs d'installation à Marrakech. « Les habitants sont accueillants, si tu passes là on t'invite à prendre un thé ou un *tajine*, ça fait partie de la nature des Marocains » (*Entretien 08, février 2018*). Cette impression est particulièrement forte chez les pionniers de la gentrification « On vit chez soi mais on vit quand même avec les autres, il y'a une espèce de convivialité entre les gens qui m'a beaucoup plu » affirme un retraité français établi définitivement dans la médina depuis 2000 (*Entretien 30, février 2019*).

Pour la plupart des répondants, la médina est un refuge contre le manque d'authenticité dans les relations humaine modernes dans les pays occidentaux comme dans ce témoignage :

En France, on a [...] des rapports humains beaucoup plus aseptisés, c'est à dire qu'à la limite, on peut être voisins de palier et s'ignorer, ici en médina, c'est impossible, c'est-à-dire que vous ne pouvez pas faire un pas dans la rue [...] sans être connu par tout le monde, et pour moi, c'est une grande famille qu'on intègre quand on arrive dans la médina et dans un *derb* en particulier [...] et franchement, c'est ce qui me rassure.

(Entretien 12, février 2019)

Espace urbain où la proximité est cœur des choix des résidents, la médina « cultive l'altérité, rapproche les occidentaux de la culture arabo-musulmane et contribuent ainsi à corriger certains stéréotypes sur les musulmans » (*Entretien 20, décembre 2019*). Pour certains étrangers en quête d'appartenance à la médina, vivre dans la médina « rapporte une ouverture d'esprit, ça nous montre aussi que tout ce qui est dit sur les Arabes entre guillemets, n'est pas forcément vrai » (*Entretien 04, décembre 2018*). Contrairement à cette image idéalisée de la médina et des relations sociales, les inégalités socioéconomiques et la différence des perceptions et des pratiques entre les étrangers et les habitants se répercutent sur les rapports de voisinage à l'échelle micro-locale. La section suivante décortique cet aspect des interactions sociales au quotidien en mettant en évidence les origines et les types de conflits identifiés dans le discours des étrangers.

2.1. Conflits à caractère culturel et social

Considéré comme un facteur de conflit de coprésence intense entre les touristes et les habitants (Delaplace et al., 2020 ; Delaplace, 2017), le champs culturel et social soulève à Marrakech de vives tensions de voisinage entre les étrangers et les populations locales. De nombreux répondants de la deuxième génération de gentrificateurs en particulier expriment des craintes par rapport au caractère conservateur des habitants. « Certaines choses, affirme une propriétaire de maisons d'hôtes suisse, sont dures comme le poids de la religion, le voisinage parfois ce n'est pas toujours facile parce qu'on

n'a pas les mêmes règles de vie non plus » (*Entretien 11, février 2019*). Une résidente de nationalité française constate également un certain fanatisme religieux dans son voisinage « après vous avez quelques barbus certes, quelques personnes qui sont anti-occidental mais il y en a très peu finalement » (*Entretien 12, février 2019*). D'autres témoignages vont jusqu'à soupçonner l'existence d'une sorte de « radicalisation [...] qui fait que les étrangers sont refusés, peut-être un petit peu chez les jeunes » (*Entretien 01, septembre 2018*). Ce rejet de l'étranger est attribué à la multiplication du nombre de mosquées au cours des vingt dernières années dans la médina supposée être à l'origine d'une « islamisation qui fait que l'étranger « *n'srani* » [Chrétien] on le rejette parce que c'est un mécréant » (*Entretien 01, septembre 2018*). Face à la visibilité croissante des étrangers dans les quartiers centraux à forte valeur symbolique et religieuse, les habitants ont aussi tendance à opérer un repli culturel comme le note ce résident étranger : « pratiquement tous les Marocains étaient ouverts à la culture occidentale et française, mais ça a changé » (*Entretien 01, septembre 2018*).

Bien que le Maroc se distingue des pays arabo-musulmans par son « Islam plus tolérant » (*Entretien 04, décembre 2018*), dans les anciennes médinas, les habitants sont particulièrement sensibles aux pratiques et comportements touristiques non conformes à l'éthique religieuse. Ayant compris cette particularité de la médina comme lieu de cancérisation de l'Islam par excellence (Burckhardt, 1992), les pionniers de la gentrification accordent une attention particulière à la religion comme « fondement extrêmement important à Marrakech » (*Entretien 10, février 2019*). « S'établir en médina c'est rentrer dans un lieu sacré » témoigne un résident suisse de longue date (*Entretien 14, avril 2019*). En revanche cette sacralité ne fait pas l'objet d'un consensus parmi l'ensemble des profils des étrangers présents dans la médina. Considérées comme une pratique religieuse ostentatoire et non adaptée aux espaces touristiques, l'appel à la prière n'est pas toujours toléré par les opérateurs et les clients des maisons d'hôtes.

Lié spécifiquement à la présence des touristes étrangers, ce conflit s'exprime manifestement à travers la contestation de l'usage des mégaphones pour l'appel à la prière dans le voisinage des établissements et des lieux fréquentés par les touristes étrangers. Plus qu'un conflit de voisinage, l'appel à la prière cinq fois par jours, dont une fois à l'aube, est un vrai défi d'intégration des étrangers à la médina. Propriétaire d'une maison d'hôtes à proximité de la mosquée principale du quartier, un français s'oppose à l'usage des hautparleurs pour appeler les fidèles à la prière « alors quand le type [le muezzin] montait sur le minaret, la nuit chez moi on entend le truc à 10 km quoi! Enfin c'est ridicule, en plus le mec ne fait pas d'efforts pour que ce soit mélodieux, il hurle » (*Entretien 01, septembre 2018*).

En parallèle à la multiplication de nombre de mosquées évoquée dans un témoignage précédent, la voix des muezzins s'est considérablement intensifiée dans la médina durant les vingt dernières années.

(...) il n'y avait pas de haut-parleurs comme avant, il n'y avait que des mosquées traditionnelles, dans mon quartier il y avait une petite mosquée traditionnelle, et là on a construit un grand truc en ciment, on a des hautparleurs qui hurlent cinq fois par jour. J'ai dit ils hurlent par ce que c'est la vérité, on n'invite pas les gens à aller prier, on les oblige, on les force.

(Entretien 01, septembre 2018)

Une résidente suisse fait le même constat « Ce que je trouve regrettable est surtout pour la prière du matin, c'est qu'au départ c'était beau, et là maintenant avec les haut-parleurs ça devient agressif. Au début il y avait très peu de hauts parleurs » *(Entretien 11, février 2019)*. Lorsque l'appel à la prière se fait sans hautparleurs, les voisins étrangers ne sont généralement pas gênés « il y a un quartier à côté, j'entends un peu loin quand le vent est porteur, il y a une mélodie, c'est agréable à entendre » *(Entretien 08, février 2019)*.

Ces témoignages illustrent une double finalité des étrangers à s'implanter dans les quartiers centraux en fonction de leurs profils. Les pionniers, connus par leur passion à la culture arabo-musulmane et leur adhésion aux valeurs culturelles et sociales autochtones, s'implantent dans les anciens quartiers pour bénéficier des aménités culturelles et urbaines de qualité et des relations de sociales conviviales des anciens *derbs* favorables aux expériences d'immersion authentiques recherchées dans la médina. Cependant, les opérateurs des maisons d'hôtes et leurs clients privilégient ces quartiers non pour leur fonction d'intégration sociale et culturelle, mais dans le cadre d'une stratégie marketing leur permettant de tirer profit des avantages économiques et symboliques associés à la médina comme espace idéalisé. Cette double perception des quartiers historiques centraux, fait que les mosquées et les minarets sont touristiquement perçus et valorisés non comme des attributs d'une ville du patrimoine de l'humanité et repères identitaires de la société locale, mais comme des décors urbains exotiques.

2.2. Exhibitionnisme et extériorisation de la richesse

Imprégnés par une vision marchande et extravertie de l'espace urbain, les rapports des résidents étrangers à la médina se traduisent souvent par des modes d'appropriation non adaptés aux normes locales d'habiter.

Je pense qu'en France, quand on regarde une maison on voit d'abord dehors, et quand on voit dehors on se dit voilà Monsieur et Madame possèdent une belle maison. Alors qu'ici on ne voit rien à l'extérieur, on voit même quelquefois des portes, c'est n'importe quoi la porte d'ailleurs [...]. On ne sait même pas comment on peut habiter là-dedans quand on a cet esprit européen.

(Entretien 08, février 2019).

Contraire à la logique solidaire et intimiste de l'habitat traditionnel, cet esprit européen brise les équilibres sociaux dans la médina. « Il n'y a pas cette chose qu'on a en Europe, où on se montre d'une certaine façon et donc ça peut venir de la aussi cette espèce de côté supérieur, c'est quelque chose que je ressens sincèrement » (*Entretien 14, avril 2019*).

La gentrification touristique a en effet transformé la médina à un lieu de mise en scène du pouvoir et de richesse dans l'espace public.

Il y'a une tendance à exposer la médina et de créer une sorte de ville vitrine, souligne un entrepreneur suisse, il y'a simplement qu'à se balader dans la médina, il n'y a pas besoin d'aller bien loin [...] les boutiques et les magasins, comme on voit en Europe, ça génère des envies, ça génère des désirs chez les jeunes, chez les moins jeunes mais ça génère forcément des conflits.

(*Entretien 14, avril 2019*).

Les terrasses sont particulièrement affectées par ces mises en scènes conflictuelles de l'espace. La construction en hauteur en quête d'une vue panoramique saisissante sur la médina donne accès visuel direct sur les voisins. Cela est non seulement un facteur de conflits mais aussi le symbole d'une appropriation de l'espace en rupture avec les coutumes locales en matière de respect du voisin. Le boom des établissements de location touristique a amené une augmentation spectaculaire des pratiques en lien avec les usages récréatifs des terrasses (baignade, bronzage et massage).

Comme l'illustre le tableau, dans les 127 maisons d'hôtes membres de l'association des propriétaires étrangers en 2019, les équipements de bien-être en lien avec les usages récréatifs des terrasses se présentent comme suit :

Tableau 24: Equipements associés aux usages récréatifs des terrasses dans les maisons d'hôtes membres de l'association des propriétaires étrangers à Marrakech.

Equipement	Nombre	%
Piscine en terrasse	78	61.4 %
Jacuzzi en terrasse	63	49.6 %
Massage	124	97.6 %
Solarium	127	100 %

La demande de plus en plus forte pour ces pratiques par les clients des maisons d'hôtes suscite des vives tensions avec les voisins marocains tout en élargissant l'espace de la conflictualité dans la médina.

Il y'a des étrangers qui viennent, cherchent à construire la piscine sur la terrasse, mais ils ne se rendent pas compte qu'à la fin se sont eux les perdants. Parce que ça serait tellement facile de dire aux touristes que nous n'avons pas de piscine en terrasse parce que ce n'est pas compatible à la culture locale.

(*Entretien 11, février 2019*)

Jouir de soleil en terrasse avec ce que cela comporte comme violation de l'intimité des voisins déçoit certains étrangers. « Comme les gens qui se bronzent sur les terrasses au pied des minarets, il faut leur dire qu'il y a un respect du pays à voir » (*Entretien 10, février 2019*). Retraité de la vague des pionniers, l'auteur de ce témoignage réclame que les aménagements des piscines prennent en considération les besoins des habitants « [...] il faut s'arranger pour pas choquer les voisins [...] Chez moi, j'ai mis des moucharabiehs, vous voyez, justement, j'ai fait des murs et j'ai mis des moucharabiehs pour ne pas gêner les voisins » (*Entretien 10, février 2019*) (Figure 70).



Crédit © Aba SADKI

Figure 70: Acrotère en moucharabié autour d'une espace de bronzage sur la terrasse d'une maison d'hôtes
Les solutions ne manquent pas pour faire respecter les traditions aux clients des maisons d'hôtes
« Si tu veux faire une piscine sur ta terrasse cache-la. Moi je gère un hammam-spa, après le massage, les clients montent sur la terrasse mais on ne les voit pas. Tout est fermé, le mur d'acrotère dépasse 2m » (*Entretien 04, décembre 2018*).



Crédit © Aba SADKI

Figure 71: Piscine dissimulé à l'abri des regards des voisins au fond du jardin d'une maison d'hôte.

Il est étonnant de constater l'absence de cas concrets de conflits de voisinage à caractère culturel et social dans le discours des étrangers. Deux facteurs principaux expliquent ce constat. Premièrement, les habitants sont les plus concernés par la violation de leurs traditions et leurs

valeurs culturelles par les comportements et les pratiques des étrangers qui imposent leur mode de vie. Deuxièmement, en raison de sa nature intangible, l'évaluation de préjudice associé au conflit culturel et social dépasse les compétences de la commission technique chargée de la gestion des plaintes de voisinage au sein de l'administration municipale. En dehors des dégâts à caractère physique sur les bâtiments et les nuisances environnementales, la gestion des conflits liée au non-respect des normes sociales relève du ressort exclusif des tribunaux. Le nombre très faible de plaintes portées par les étrangers à l'encontre des habitants (62 plaintes à savoir 8% du corpus) dont la majorité au sujet des dégâts à caractère architectural et environnemental, corrobore ce constat. Pour éviter des tracasseries administratives qui pourraient entraver leurs projets, les étrangers préfèrent souvent éviter des conflits à caractère culturel. Le corpus des plaintes ne contient par exemple aucune plainte en lien avec l'usage des mégaphones pour l'appel à la prière pourtant évoqué plusieurs fois dans les entretiens individuels avec les étrangers.

2.3. Les usages de l'espace : la proximité comme vecteur de conflits

Alors que l'intimité des maisons occupe une place centrale dans les règles de voisinage selon les coutumes locales, les occidentaux considèrent la forte proximité sociale comme une violation de leur vie privée « Le truc qui est parfois un peu désagréable, comme c'est une vie de famille, chacun fait un peu comme il veut » (*Entretien 12, février 2019*).

A ce propos, une propriétaire de maison d'hôtes évoque un conflit avec son voisin d'en face.

[II] a estimé qu'il avait besoin d'une pièce pour mettre sa machine à laver sur sa terrasse et ben dans le Week end il n'a pas cherché à savoir s'il avait droit ou pas droit, en un Week end, la pièce était montée, alors évidemment, moi, devant la terrasse, ça me fait une verrouille.

(*Entretien 16, mai 2019*).

En raison de la valeur fonctionnelle que les habitants accordent à l'espace, les aménagements désordonnés sur les terrasses suscite rarement des conflits entre eux. Or, la vue panoramique représente pour les étrangers un potentiel touristique considérable, et les aménagements anarchiques dans leur voisinage risquent de détériorer l'identité visuelle de la médina et de réduire par conséquent la valeur de leurs biens immobiliers. Certains propriétaires de maisons d'hôtes regrettent par exemple la médiocrité du paysage urbain sur les terrasses des voisins marocains « je pensais avoir une jolie terrasse avec quelques plantes et pas une terrasse poubelle où vous trouvez des pneus, ce qu'on jette, des carcasses de vélos c'est affreux, c'est dommage, là il y a plus d'esthétique ». (*Entretien 05, décembre 2018*) (Figure 72).



Crédit © Aba SADKI

Figure 72: Vue sur des maisons précaires à partir de la terrasse d'une maison d'hôtes.



Crédit © Aba SADKI

Figure 73: Terrasses d'un passage couvert (*Sabat*) au milieu d'une zone de concentration de maisons d'hôtes.

La détérioration du paysage urbain est le signe d'un vaste processus de bidonvilisation et de ruralisation qui ont façonné l'espace urbain intramuros depuis l'invasion coloniale du siècle passé. « Une bonne partie des habitants sont issus de l'exode rural [...]. Par exemple ils gardent des volailles sur les terrasses de leurs maisons » (*Entretien 02, octobre 2018*). Une participante au groupe focus affirme justement que « les habitants des quartiers populaires ont gardé cette habitude rurale (avoir un coq qui réveille le matin) et avec l'arrivée des étrangers cela commence à soulever des troubles de voisinage » (*Entretien 52, novembre 2020*).

Les « coqs des voisins font de bruit tôt le matin, ils me dérangent personnellement, on souffre beaucoup de cette tradition qui est normale pour les gens qui ont des coqs chez eux, déclare une propriétaire de maison d'hôte.

(Entretien 16, mai 2019)

En plus des conflits liés à la proximité architecturale, le caractère trop pesant des relations sociales est une source de désagrément. Cela rend « difficile de nouer des relations avec des Marocain, selon une résidente française » (*Entretien 12, février 2019*). Cette situation pose un défi de taille pour l'intégration culturelle et sociale des étrangers, car contrairement à « l'Europe qui un pays qui est structuré [...] il manque [dans la médina] cette façon d'aller et venir sans que personne ne me pose de questions » (*Entretien 11, février 2019*).

Les opérateurs des maisons d'hôtes et des restaurants en particulier ont une perception différente de l'intimité de voisinage. Un résident de cette catégorie soutient que l'exploitation touristique des terrasses est intrinsèque au principe même de la « maison d'hôte » comme établissement commercial autorisé par les autorités. Considérant qu'une maison d'hôtes sans terrasse ne saurait résister à la concurrence, les plaintes des voisins marocains contre les activités sur les terrasses relèvent de fermeture d'esprit et de fanatisme religieux.

Moi j'ai par exemple une famille qui est en face de chez moi qui ne supporte pas que dans les maisons d'hôtes autour de chez eux, que les gens par exemple les touristes quelquefois se penchent pour regarder l'environnement autour et regardent forcément chez eux. Et ça c'est un truc qu'ils ne supportent pas, et de temps en temps, on nous a fait la comédie, on en tape à la porte : oui je ne veux pas qu'on regarde chez moi, vous regardez la femme, ce qui est absolument faux, c'est écrit dans le Coran, ça aussi c'est complètement faux.

(Entretien 01, septembre 2018).

En revanche, certains propriétaires de maisons d'hôte font preuve de flexibilité par rapport aux inquiétude exprimées par leurs voisins marocains « quand on tient une maison d'hôtes, on ne peut pas mettre des barricades partout autour, donc on s'excuse, on demande à nos clients qu'on ne regarde pas chez les voisins s'il vous plaît » (*Entretien 05, décembre 2018*). Le respect des règles de voisinage est ainsi laissé au jugement des propriétaires étrangers.

Par conviction personnelle, certains opérateurs de maisons d'hôtes font respecter les traditions locales à leurs clients.

Moi les clients sont briefés, précise la propriétaire d'une maison d'hôtes, ils le savent quand ils arrivent, qu'on on est ici dans un pays musulman, qu'il y a des règles à conserver et à respecter. Déjà, je dis aux femmes par exemple, quand vous sortez, ou vous pouvez avoir une petite robe avec une petite bretelle, mais évitez les mini shorts, vous êtes en médina.

(Entretien 04, décembre 2018)

Le responsable de contrôle dans une maison d'hôte appartenant à un allemand, m'explique que leur patron exige des employés de « toujours expliquer aux clients les valeurs à respecter afin

d'éviter les problèmes avec les voisins ». Pourtant, regrette-t-il « il existe des touristes qui méprisent ces normes. Dans une maison d'hôte non loin d'ici, les clients font la fête les soirs et dérangent les voisins, car le propriétaire ne leur impose aucune règle à respecter » (*Entretien 03, novembre 2018*). Le cas d'un résident Suisse-italien est un bon exemple de la promotion de la culture de bon voisinage dans la médina.

Ça me fait de la peine de voir [que les clients des maisons d'hôtes] ne respectent pas les valeurs sociales, il y'a des traditions, des normes sociales, religieuses. Il faut respecter les gens qui vivent originalement de ces espaces, je suis aussi particulièrement contre les étrangers qui achètent des riads pour faire ce qu'ils veulent, exhiber leurs richesses.

(*Entretien 14, avril 2019*)

Interrogé sur sa vision des relations de voisinage dans la médina, il délivre le témoignage suivant :

On comprend la particularité de la médina, ce n'est pas la peine de la reconvertir à ce qu'elle n'est pas (...). Moi j'ai imposé des restrictions sur ma terrasse. On n'est ouvert que la journée, on ne monte jamais la nuit à la tour. Comme vous l'avez bien dit, j'ai mis des barrières et je ne permets aux touristes de regarder que les paysages éloignés et de ne jamais se pencher sur les maisons des voisins. Pour cela notre guide est toujours présent sur la tour pour faire respecter ces règles et d'empêcher les visiteurs surtout de se pencher sur les maisons voisines. Ça, je l'ai fait intentionnellement par respect aux normes quand on habite à la médina.

(*Entretien 14, avril 2019*).

L'un de ces riads, qu'il a rénové selon la tradition locale et transformé en musée, est doté d'une ancienne tour de guée qui surplombe tout le voisinage (Figure 74).



Crédit © Aba SADKI

Figure 74: vue panoramique sur la médina à partir de la tour du riad du propriétaire suisse-italien. L'intimité des maisons avoisinantes est préservée grâce à l'installation d'une haute clôture autour du site.

C'est le seul lieu touristique privé à Marrakech où des barrières empêche les visiteurs de se pencher sur les maisons des voisins ou de prendre des photos.

2.4. Les reconversions architecturales

« Marrakech s'écroule à cause des mauvaises restaurations, souligne un architecte italien, on démonte, on casse tout, on enlève tout et on fait tout en béton » (*Entretien 14, avril 2019*). Basés principalement sur une approche de rénovation par démolition-reconstruction, les remaniements du cadre bâti par les étrangers sont assez souvent l'occasion de confrontations avec les voisins marocains. Certains contentieux spécifiques sont difficiles à régler et les recours aux tribunaux sont fréquents.

(...) au rez-de-chaussée, j'avais une bulle qui se formait, donc j'ai appelé un ami européen qui était dans le bâtiment, on perce la bulle et j'ai la cuisine qui est descendue au rez-de-chaussée, et on s'est rendu compte que la cuisine n'était pas raccordée du tout à l'égout qui passe par la maison du voisin. Donc j'ai appelé la personne qui nous a fait les travaux. Gentiment il m'a dit : rendez-vous au tribunal.

(*Entretien 11, février 2019*)

Ce témoin décrit une menace fondamentale qui fait de la rénovation des bâtiments une pratique à risque élevé. Un entrepreneur suisse fait le point sur la situation « les murs sont anciens et les maisons sont très resserrées et souvent enchevêtrées les unes dans les autres, le risque d'effondrement est très important et donc c'est un risque à prendre en compte » (*Entretien 14, avril 2019*). Il évoque l'effondrement d'une maison délabrée attenante au riad de l'un de ses clients étrangers « Quand on est rentré pour nettoyer et dégager le terrain, tout d'un coup le mur mitoyen de la maison du voisin s'est effondré complètement, rez-de-chaussée et étage, un mur de 8 à 10 mètres de longueur qui est pratiquement tombé » (*Entretien 05, décembre 2018*).

Une propriétaire de maisons d'hôtes a vécu une situation pareille :

Des problèmes on en a eu au moment de la rénovation du riad, il y a eu des dégâts dans la maison du voisin et il fallait aller au tribunal, le tribunal vous dit ce n'est pas la peine car ça prendra des années, donc on répare tout ça et puis on continue.

(*Entretien 11, février 2019*)

Pour avoir moi-même travaillé pendant deux ans à Marrakech, j'ai pu constater un nombre impressionnant de maisons délabrées et abandonnées représentant un risque imminent pour la sécurité du voisinage (Figure 74 et 76).

Figure 75: Maison en ruine au-dessus des boutiques dans une ruelle commerçante



Figure 76: Ancien riad effondré.



Le propriétaire d'une résidence privée évoque le danger que constituent ces maisons « elles sont abandonnées et elles s'écroulent, à côté, un soir on entend un énorme bruit, et c'est la maison qui était tombée, heureusement il n'y avait personne à l'intérieur. Depuis que je vis ici (2002), trois maisons se sont écroulées après les grandes pluies souvent » (*Entretien 10, février 2019*).

Une part importante des conflits liés à la reconversion architecturale, provient de l'utilisation intense des matériaux de construction modernes par les étrangers. Afin de répondre aux exigences en matière de la stabilité et de la sécurité des bâtiments, et pour se conformer en particulier aux normes de classement des établissements d'hébergement touristique, les étrangers introduisent des matériaux avec des caractéristiques chimiques non compatibles avec l'architecture traditionnelle. Cela entraîne un type nouveau de préjudices pour les voisins comme le bruit des machines à moteur, les vibrations, la surcharge sur les murs porteurs, les craquelures des structures jointives, l'infiltration des eaux, etc. Les murs en béton armé se séparent facilement des structures en terre et entraînent l'humidification des murs des vieilles maisons des voisins marocains. Celles-ci « sont construites par des matériaux locaux naturels comme la terre et la chaux, ce sont des matières vivantes qui respirent, le ciment lui ne respire pas, affirme un artisan de rénovation » (*Entretien 33, janvier 2019*).

C'est aussi l'avis d'un architecte italien de la première génération :

La médina ne respire plus parce qu'on a cimenté les rues, on a cimenté les patios, on a cimenté les salons, tout est cimenté il y'a plus rien qui permet à l'humidité latente de sortir. Et qu'est-ce qu'elle fait cette humidité ? elle ressort par les murs. Les murs sont mouillés jusqu'à un mètre, deux mètres de hauteur, et les murs en terre mouillée ce n'est pas bon.

(Entretien 15, avril 2019)

Ce problème est accentué par une mise à l'eau excessive des bâtiments par la multiplication des équipements de confort notamment dans les maisons d'hôtes (salles de bains, piscines, bassins, Jacuzzis, douches, etc.)

Les anciens riads on les cimentent de partout, ciment au sol que dans les murs, et ça s'écroule obligatoirement parce que Marrakech [...] c'est très humide, il y'a les *Khattaras* [anciens systèmes d'irrigation sous terrain] il y a des égouts, les assainissements, des hammams, des fontaines, en plus maintenant les piscines, des salles de bains, des douches, des chiottes partout, tout ça c'est plein de flotte.

(Entretien 14, avril 2019)

Les entrepreneurs de rénovation parlent des dégâts causés par l'eau aux voisins comme d'un fléau qui met en péril les maisons mitoyennes et corrompt les relations de voisinage. L'architecte italien souligne par exemple « Au niveau des constructions le problème qui se pose le plus souvent c'est que les voisins vont venir pour te dire que tu m'as fissuré ma maison ou que tu m'as créé un problème de genre » *(Entretien 15, avril 2019)*.

Les pionniers reproduisent généralement les techniques traditionnelles de restauration dans le but de préserver des relations conviviales avec leurs voisins marocains. Une résidente qui a fait appel à l'architecte belge, Quentin Wilbaux, l'instigateur de la rénovation à l'identique témoigne :

L'architecte m'a dit de ne pas mettre du carrelage parce qu'il cache l'humidité. Et il faut en fait que ça respire. Avec le mortier traditionnel, ça respire, ça se sèche, puis qu'on se finit par être usée on le refait, les murs respirent, on les renouvelle comme le plâtre.

(Entretien 05, décembre 2018)

Le discours des étrangers permet ainsi d'identifier quatre sources de conflits de voisinage associés à la pratique de la reconvention. La première concerne les fissures souvent associées à des travaux de démolition non assistés par un bureau d'étude compétent ou réalisés sans l'accord préalable du voisin, ou à cause de l'usage des matériaux non compatibles avec l'architecture traditionnelle. L'humidité à cause d'une mise à l'eau excessive des bâtiments et des exigences du confort moderne (SDB, piscines, jacuzzis). De nature réglementaire, la troisième source est liée aux servitudes de voisinage inhabituelles dans l'architecture occidentale. La dernière source de conflit concerne les maisons abandonnées et/ou effondrées très nombreuses dans la médina.

Il en ressort qu'en fonction des caractéristiques sociales des étrangers et du type d'appropriation des maisons, les résidents étrangers ont de visions du voisinage plus ou moins proches de la particularité du mode d'habiter local. Sur le plan social, on constate que les idéalistes, les intellectuels, les artistes, les chercheurs de sens adhèrent parfaitement aux normes traditionnelles du voisinage. Moins sensibles aux traditions locales, les opérateurs des maisons d'hôtes et les touristes ont une vision plutôt en rupture avec les normes de la vie sociale dans la médina. De ce fait, sur le plan spatial, les résidences privées et les institutions culturelles sont plus adaptées aux normes locales de l'appropriation de l'espace et donc moins porteuses de conflits de voisinage que les maisons d'hôtes et les lieux d'attraction touristique. La dernière section du chapitre montre comment les rapports sociaux lorsqu'ils sont en rupture avec les normes locales de voisinage peuvent révéler des rapports néocoloniaux.

3. Les conflits de voisinage : révélateurs des rapports néocoloniaux

Une bonne partie du corpus des plaintes et des entretiens montre que les comportements et les pratiques urbaines en contradiction avec les valeurs et les traditions locales suscitent des perceptions et des attitudes négatives des habitants vis-à-vis de la présence des étrangers qui gagnent en visibilité et en importance. L'achat massif des biens immobiliers à forte valeur patrimoniale et leurs logiques de localisation et de concentration, ainsi que les conséquences de ces processus sur l'accroissement des inégalités sociales et le déplacement des anciens habitants sont des processus de plus en plus assimilés à une nouvelle colonisation.

Les comportements de colonisateurs, c'est incroyable, c'est très fort. Je vois juste dans le lieu [de production artisanale] où on est, on est bien, on nous l'a prêté parce qu'on a travaillé pour une organisation. Peu à peu, [des Français] se sont appropriés tout le lieu et sont en train de nous pousser parce que nous, on a moins de visées économiques, on est moins dans le business.

(Entretien 06, janvier 2019).

L'Européen, et surtout le Français, c'est quelqu'un qui aime coloniser, il a l'impression qu'il est chez lui ici.

(Entretien 19, novembre 2019).

De nombreux travaux montrent en effet, ce qui est parfaitement vrai dans la médina de Marrakech, que la gentrification urbaine est devenue un facteur de ségrégation et d'enclavement socio-spatial à travers « le renforcement et l'expansion des modèles coloniaux de ségrégation de quartier avec de nombreuses élites se retirant dans des communautés fermées » (Atkinson et Bridge, 2010 : 57). Dans ce sens, Escher et ses coauteurs montrent la relation entre la montée des tensions sociales dans la médina et le mode de vie des étrangers qui n'est pas toujours conforme aux normes

marocaines (Escher et al., 2001). Des études ont également souligné comment l'appropriation privée des biens immobiliers à valeur patrimoniale par des acteurs privés étrangers à la culture locale amène un sentiment de « dépossession matérielle [et] émotionnelle » chez les habitants de longue date (Berliner et Istasse, 2013). Qualifiées d'« invasion » (Kurzac-Souali, 2007) et de « néocolonisation des médinas » (Escher, 2000) dès la fin des années 1990, la reconquête de la médina par les étrangers est considérée à Marrakech « dans le contexte de l'orientalisme, de la gentrification et du néocolonialisme » (Escher et al., 2001 : 31 voir également Escher et al., 1999). Considérant que l'évaluation des formes financières et politiques de néocolonialisme dépassent le cadre de cette thèse, les manifestations du comportement néocolonial seront examinées au niveau privé à l'échelle des relations de voisinage entre les étrangers et les habitants en mettant au premier plan les aspects sociaux et culturels de la cohabitation.

3.1. Le gentrification touristiques à Marrakech au regard des théories sur un néocolonialisme global ?

Les dynamiques de la gentrification à la médina de Marrakech ont inspirée Petermann à forger une définition adaptée du néocolonialisme selon laquelle la médina serait soumise à une « forme de domination financière, sociale et culturelle motivée à plusieurs niveaux par des particuliers étrangers sur la population autochtone dans un État caractérisé par une dépendance internationale » (Petermann, 2001 : 146). A la lumière de cette définition, la médina de Marrakech est assimilée à un « petit empire colonial [où] les comportements de nombreux étrangers envers la population locale [...] sont fortement influencés par la relation maître-serviteur de l'époque coloniale passée » (Petermann, 2001 : 146). Soutenue par un accès massif à la propriété immobilière facilité par des lois nationales et des démarches administratives municipales, cette nouvelle forme de néocolonialisme est désignée sous le terme de « colonialisme transnational » (Petermann, 2001 : 146). Au vu de ces éléments, le tableau suivant résume les signes et les particularités de néocolonialisme dans la médina de Marrakech (Tableau 25).

Tableau 25: Caractéristiques du néocolonialisme et du colonialisme mondial à la médina de Marrakech.

Caractéristiques	Néocolonialisme	Colonialisme mondial à la médina de Marrakech
Existe depuis...	Effondrement du système de gouvernement colonial et impérial	Fin de la colonisation en 1956, accentué depuis l'émergence de la gentrification touristique à la fin des années 1990
Forces motrices	Puissances étrangères, bourgeoisie locale	Particuliers étrangers (opérateurs des maisons d'hôtes, membres de la jet-set, propriétaires des résidences privées, créateurs-designeurs)
Présence sur place	Pas de présence directe localement	Présence privée à la médina de Marrakech
Motivé par...	Idées fondamentales économiques (exportation de capitaux), mais aussi arguments	Mode de vie, aspects économiques, débouchées professionnelles, image, mythe, exotisme

	politiques, militaires et idéologiques	
Essence/Définition	Règle économique et politique sur un pays théoriquement indépendant	Domination financière, sociale et culturelle des étrangers privés (surtout les membres de la jet set, les touristes et les opérateurs de maisons d'hôtes et de restauration) sur les habitants employés directement et indirectement et la population de la médina
Instruments	Importation de capitaux	Exportation de capitaux par le biais d'emplois directs et indirects
Résultats	Préserve et renforce la relation de dépendance des pays en développement vis-à-vis des pays industrialisés initiée par le colonialisme et l'impérialisme. L'écart entre pays pauvres et pays riches s'élargit	Relation de dépendance des habitants de la médina vis-à-vis des étrangers. Les inégalités entre la population locale et la communauté étrangère se creusent

(D'après Petermann, 2001 : 146 traduction libre).

La forte dépendance de l'économie marocaine au tourisme international (Arib, 2005) se manifeste à Marrakech par un « néocolonialisme sous forme d'initiatives privées » (Petermann, 2001 : 142). L'économie locale est notamment soutenue à près de 80% par les touristes issus des pays du Nord en particulier de l'Europe (Petermann, 2001). Ce soutien prend la forme de réinvestissement du capital privé étranger dans le patrimoine bâti et la création de rente. La médina s'intègre ainsi de plus en plus dans le réseau transnational des marchés du tourisme dans lequel les « initiatives des citoyens du monde gagnent en importance et les activités étatiques régressent » (Petermann, 2001 :145). Attirés par cette nouvelle perspective économique, les migrants transnationaux « achètent littéralement des parties de la ville ancienne et utilisent les populations locales à leur service » (Escher et al., 2001 :30). Il en résulte des changements profonds de mode de vie, des usages de l'espace et des relations sociales associés par des chercheurs à « des expressions du néocolonialisme » (Escher et al., 2001 :30).

Ces transformations se traduisent à l'échelle des relations de voisinage par une nette prédominance des étrangers sur les habitants et une forte influence sur leur vie quotidienne (Beardslee, 2016, Scherle, 2011) ainsi que par des comportements qui rappellent d'anciens maîtres coloniaux (Escher et Petermann, 2014). On ne peut pas ignorer que les résidents étrangers vivant dans la médina sont des acteurs dynamiques de l'économie locale et participe d'une certaine façon à la réduction de la pauvreté (Chapitre IV). Ils « emploient en moyenne trois Marocains par ménage comme domestiques » (Petermann :142). Majoritairement jeunes, un grand nombre d'habitants employés par des étrangers sont issus des couches sociales défavorisées et font vivre leurs familles grâce aux revenus assurés par ce travail. Non seulement des personnes avec des emplois directs (comptabilité, ménage, cuisine, entretien, gardiennage, jardinage, etc.) bénéficient financièrement des étrangers, mais aussi les travailleurs de la rénovation et de la construction, les courtiers immobiliers (*Semsar*), les guides touristiques, les chauffeurs de taxi, les colporteurs, les ouvriers occasionnels, etc. En

outre, les artisans comme les mosaïstes, les menuisiers, les forgerons, les tapissiers, les plâtriers sont très sollicités par des clients étrangers en raison de la demande élevée de meubles faits à la main pour l'aménagement intérieur des résidences privées et touristiques. La main d'œuvre locale bénéficie de l'existence des étrangers, mais elle en dépend économiquement. Le personnel de service direct en particulier ont peu de marge de négociation, par exemple en matière de dénonciation des comportements contraires à leurs convictions ou qui abusent de leurs droits en tant que travailleurs.

Les maisons d'hôtes par exemple offrent des emplois aux habitants, la peur de perdre leur travail les empêchent de porter plainte contre des comportements même lorsqu'ils heurtent les traditions locales » mentionne un employé d'une maison d'hôtes.

(Entretien 23, septembre 2018)

Un autre travailleur chez un étranger estime que le travail dans le secteurs touristique « limite notre liberté, nous dépendons toujours de nos employeurs, on travaille même les vacances et les jours des fêtes » (*Entretien 23, septembre 2018*).

Outre la dépendance financière, les interactions quotidiennes avec le personnel se limite souvent à un rapport de domination de type colonial.

(...) c'est difficile d'être prudent et d'avancer à tâtons quand on est des colons et qu'on est là pour imposer. Oui donc c'est une attitude de colons, ils sont là pour brasser les cartes, pour faire de l'argent, ils arrivent et le font savoir.

(Entretien 02, octobre 2018)

Ces attitudes qui gagnent du terrain à Marrakech se rapportent au rapport de domination caractéristiques des relations entre les populations locales et les occidentaux « je suis étonnée, c'est quelque chose qui me surprend, cette espèce d'arrogance qu'on a de l'étranger malgré tout » souligne une résidente suisse (*Entretien 11, février 2019*). Petermann considère cette supériorité comme motif pour certains étrangers de s'installer à Marrakech « pour avoir du personnel, pour avoir un garçon, pour dire Fatima apporte-moi le thé, etc. ». (Petermann 2001 : 143). Mais ce qui motive les uns est frustrant pour des autres qui y voient un esprit néocolonial non favorable à la cohabitation humaine.

(...) vous avez des gens qui viennent ici parce que la vie est moins chère, ils ne pourraient pas vivre en France [...] ils ne sont pas toujours sympas avec les Marocains. Vous avez des gens qui viennent en tant que colons. Vous voyez, vous avez des gens qui veulent prendre tout ce qu'il y a de bien mais ne pas s'intégrer.

(Entretien 11, février 2019)

Cette détermination d'en haut est pour d'autres une néocolonisation à caractère raciste.

Il y a plein d'Occidentaux que j'ai pu voir et écouter, et je sais que [les relations avec les habitants] ne se passent pas très bien, et je me demande ce qu'ils font ici parce qu'ils sont hyper-racistes. Je pense qu'ils devraient même partir d'ici parce que ça donne une mauvaise image aux Marocains.

(Entretien 02, octobre 2018).

Les comportements des étrangers sont souvent l'objet de critiques à la fois dans les plaintes de voisinage qui déplorent une justice à géométrie variable en faveur des plaignants étrangers ainsi que dans les déclarations de certains habitants victimes de traitement discriminatoire par l'administration municipale ou d'intimidation du voisin étranger. Certains témoignages ont pu montrer des interactions avec les voisins étrangers caractérisées par une relation très distante notamment à cause de déplacement des habitants de longue date (Chapitre V).

Les *derbs* à forte concentration des étrangers, s'ils ne sont pas complètement privatisés, sont devenus des lieux d'exclusion des pauvres « Les Européens arrivent, achètent des maisons à des familles qui n'ont pas assez de moyens pour les restaurer, les maisons qui restent ce sont les maisons des pauvres » (*Entretien 10, février 2019*). De même avis un autre résident rajoute que « le problème naturellement c'est aussi que beaucoup d'étrangers viennent ici avec beaucoup d'argent, achètent des beaux riads et naturellement évincent les anciens propriétaires et créent de écarts avec les pauvres qui restent » (*Entretien 02, octobre 2018*). Les inégalités entre les habitants qui continuent à vivre dans les lieux gentrifiés restent et les nouveaux arrivants étrangers se traduisent parfois par des stratégies d'évitement et de repli.

Avec l'invasion des Européens, on veut une ville nettoyée, propre [...] je pense qu'effectivement on chasse un peu les pauvres par cette attitude-là. Ce n'est pas le Marocain qui va chasser le Marocain mais c'est cette espèce d'ambiance qui est dans l'air du temps.

(Entretien 19, novembre 2019)

Cette ambiance comporte le danger de fragmenter la médina en communautés fermées.

Je déteste que les pauvres vivent ensemble et les riches ensemble. Exclure les pauvres ne donne rien à la médina, il faut que les riches prennent conscience de l'existence des pauvres. Malheureusement, ici à Marrakech, il n'y a pas cette attitude qui fait que les gens riches aident les pauvres.

(Entretien 14, avril 2019)

Les communautés d'expatriés, surtout français, s'isolent souvent des habitants.

Il y a encore quelques Marocains, mais de moins en moins. Malheureusement entre 2000, au moment où j'ai acheté ma maison et aujourd'hui, pratiquement tout mon voisinage est devenu européen. Juste ici autour de moi, il y sept riads d'étrangers, et ce qui est

dommage c'est que ça a enlevé de la vie au quartier, il y a beaucoup moins d'enfants, c'est moins vivant.

(Entretien 10, février 2019).

La tendance des étrangers à vivre dans des cercles fermés dans des derbs grillagés rappelle la séparation des colons et des autochtones dans la période coloniale. Décrite comme « un apartheid urbain » (Jelidi, 2012), cette séparation prenait la forme de quartier désigné comme la ville blanche. Le quartier colonial encerclant la place Jemaa el Fna au cœur de la médina est l'exemple type de ces enclaves européennes dans les médinas intramuros. La gentrification touristique de la médina tend aujourd'hui à développer des micro-enclaves résidentielles réservées aux occidentaux au cœur même des quartiers profonds.

Ces dynamiques de regroupement et d'isolement sont pour certains des signes d'une ghettoïsation naissante dans la médina « Le ghetto c'est horrible, ça va à l'encontre de la façon de vivre dans la médina, c'est scandaleux, pour moi c'est *hchouma* [c'est honteux] » (Entretien 11, février 2019). Ce phénomène rejeté par des étrangers sensibles à l'importance de voisinage dans la construction du lien social dans la médina est une véritable entrave à l'intégration culturelle et sociale de nombreux étrangers. C'est ce que pense un français très impliqué dans la cause patrimoniale à Marrakech :

Je déteste les ghettos et encore dans la médina [...] vous avez des endroits, par exemple autour des golfs, je ne supporte pas je déteste la mentalité des Français qui ont que des amis Français. Moi, je joue l'intégration à fond la caisse, et franchement les Français ne m'intéressent pas, surtout les Français d'ici.

(Entretien 02, octobre 2018).

Le collectionneur Italien est de même avis « Je ne veux pas me retrouver avec des étrangers, ils ne m'intéressent pas, ni par leur mentalité, ni par leur vision. Si je vis dans un pays c'est pour être dans ce pays » (Entretien 19, novembre 2019). Par crainte de vivre en cercle fermé, certains étrangers choisissent ainsi de s'implanter dans des quartiers moins convoités par les gentrificateurs « Oui il y'a des cercles fermés mais ça ne me concerne pas [...] j'ai la chance d'habiter un *derb* où il y a très peu d'étrangers, il n'y a que des Marocains à part trois personnes, trois maisons » (Entretien 11, février 2019). Outre les difficultés d'intégration de nombreux étrangers et l'approche distanciée des habitants, les interactions quotidiennes surtout dans le milieu du travail, se caractérisent par des rapports de maître-serviteur (Petermann 2001 : 143).

Par rapport aux aspects culturels des rapports de domination imposés par les étrangers, la cohabitation avec les habitants soulève des questions d'ordre néocolonial tout particulièrement au niveau de l'image de soi de nombreux étrangers et leurs activités culturelles. Les étrangers se considèrent souvent comme des sauveurs de la médina. Ils se sentent comme les véritables héros de la sauvegarde du patrimoine bâti et de la revitalisation urbaine et ne comprennent pas pourquoi

les habitants, considérée parfois comme un peuple sans grande conscience de leur propre héritage culturel, ne contribuent pas autant à la valorisation de la médina.

Les Européens au niveau des riads font les travaux nécessaires pour que la médina ne s'écroule pas, parce que les Marocains n'ont pas, en général, une mentalité à réparer. Ils habitent un riad, tant qu'il n'est pas tombé, ils ne font pas de travaux. Ils n'ont pas un avenir comme nous on peut avoir.

(Entretien 12, février 2019)

Donc si la médina est aujourd'hui ressuscitée, entretenue et revalorisée ce sont, dans une large mesure, les étrangers qui ont façonné son nouveau destin à partir de leur propre perception de l'espace et de patrimoine. Ils ont ainsi une longueur d'avance sur les habitants et les pouvoirs publics par rapport à la sauvegarde de patrimoine et à la promotion de l'image de la médina.

En revanche, les pratiques de conservation des étrangers sont parfois controversées car elles ne sont pas toujours basées sur les normes traditionnelles locales mais plutôt sur des idées d'inspiration orientale. Esher et al. critiquent ce paradigme de conservation du patrimoine à Marrakech dans le sens où « les Européens façonnent l'Orient de la même manière que les écrivains, peintres et photographes européens l'ont construit et le cultivent encore aujourd'hui dans les films hollywoodiens » (Said, 1978 et Benjamin, 1997 in : Escher et al., 2001 : 30). Pour Saigh-Bousta & Tebbaa (2005) cette approche de valorisation du patrimoine tient plus à une quête de « vivre le rêve oriental » (Saigh-Bousta & Tebbaa : 2005) que de préserver l'authenticité de la médina. Inscrite dans la critique d'une fabrication patrimoniale orientaliste de la médina, Tebbaa affirme que « la primauté accordée à l'objet patrimonial au détriment de son contexte culturel et social [...] réduit le patrimoine au rôle d'étendard que l'on brandit à des fins politiques voire économiques alors qu'il devrait constituer le fondement du lien social et de la mémoire collective » (Tebbaa, 2010 : 57). Les beaux livres illustrés sur les riads à Marrakech comme celui de célèbre architecte rénovateur belge Quentin Wilboux « Marrakech : le secret des maisons-jardin » (2000) représente exclusivement des maisons retapées par des étrangers à leur goûts avec des ambiances intérieures inspirées des nuits arabes. Le cadre bâti est ainsi converti selon des fantasmes orientalistes et moins selon une approche scientifique de conservation qui rend justice à l'authenticité de patrimoine bâti local. Certains auteurs soulignent également le caractère marchand de la pratique de conservation du patrimoine bâti notamment dans les cas des bâtiments destinées à la location, touristique où la valeur d'un bien immobilier résidentiel est évalué par le nombre de chambres à louer (Belkeziz et Hicham 1999 : 11).

Considérées comme extérieures aux normes sociales et aux conventions marocaines, les activités culturelles des étrangers sont également souvent critiquées. Le film « Camping 3 » de l'acteur français Frank Dubosc projeté lors de la sixième édition du Festival du rire à Marrakech en 2016

est un bon exemple. Certaines scènes du film ont choqué le public notamment la scène du match de volleyball de plage entre une équipe de campeurs contre des nudistes. Cette scène « a fait fuir les femmes voilées [et] les spectateurs partaient au fur et à mesure, toutes générations confondues » peut-on lire dans la presse française à l'époque.⁵⁹

Dans le discours des habitants, y compris les étrangers, les aspects économiques, sociaux et culturels du comportement néocolonial sont majoritairement attribués aux Français. En raison de passé colonial, les résidents français sont particulièrement séduits par l'ambiance *indigène* de la médina et cultivent ainsi des comportements et des pratiques rappelant le rapport colonial du siècle passé. Les profils des étrangers présentés au chapitre IV constituent un meilleur critère de catégorisation que la nationalité. Etant impliqués à des degrés divers dans le processus de la gentrification, le discours des habitants ainsi que l'approche cartographique de l'évolution spatiale des biens immobiliers étrangers ont permis d'identifier trois catégories d'étrangers selon leur mode d'action et leurs relations avec les habitants. Les pionniers du processus de gentrification composés des artistes, des intellectuels, des retraités et des membres de la jet-set, les professionnels de la rénovation du patrimoine bâti et de la promotion culturelle et artistiques ainsi que les créateurs-designers qui agissent principalement comme des acteurs dynamiques de développement local et en dernier lieu les opérateurs des maisons d'hôtes, les voyageurs et les restaurateurs aux comportements socio-culturels et économiques néocoloniaux (Petermann, 2001, Escher et al. 2001). Au sein de la scène intellectuelle et artistique (même si les activités culturelles s'apparentent parfois à une dominance culturelle), les résidentes de la première génération - constitués de plusieurs couples interculturels - les créateurs-designers (*bipsters*) travaillant dans le secteur de l'artisanat et de la rénovation des bâtiments et dans ces espaces culturels dédiés aux habitants semblent plus soucieuses de la culture et des traditions marocaines et s'éloignent du comportement de maître-serviteur. Les comportements néocoloniaux sont moins nombreux que chez les autres types d'étrangers notamment les propriétaires des maisons d'hôtes et leurs clients, les membres de la jet-set et les touristes. Ces trois catégories agissent « comme les anciens colons [...] et utilisent leur supériorité financière pour dominer les Marocains qui les entourent » (Petermann, 2001 :145).

Conclusion

Indépendamment de la gentrification et du néocolonialisme caractérisés dans les chapitres précédents, la perception générale des relations de voisinage avec les étrangers se caractérise par des perspectives positives et négatives en fonction des modes d'ancrage spatial des étrangers et de

⁵⁹ Nathalie Simon « On a vu Camping 3 à Marrakech: quelle déception » le Figaro numéro de 03/06/2016
<https://www.lefigaro.fr/cinema/2016/06/03/03002-20160603ARTFIG00156--camping-3-les-flots-bleus-prennent-l-eau-a-marrakech.php>

leurs comportements. Ainsi, on distingue dans le discours des habitants le « bon voisin » et le « mauvais voisin ». Les populations locales apprécient des étrangers qui se fondent dans la culture locale et participent à la vie sociale des gens que ceux qui vivent en cercle fermés ou dont les pratiques urbaines et les comportements heurtent les traditions locales. Le bon voisin est ainsi associé à la figure du résident étranger qui fait preuve de sensibilité et d'intégration aux valeurs morales, culturelles et sociales locales. Le mauvais voisin fait référence aux investisseurs, aux opérateurs des maisons d'hôtes aux attitudes de l'ancien colon et leurs clients sans aucune sensibilité à l'égard des valeurs culturelles locales.

En somme, la communauté étrangère vivant dans la médina est constituée de « très bonnes personnes comme des peintres et des artistes [et] des milliers d'autres qui viennent pour abuser de la médina et faire fortune de façon illicite » (*Entretien 12, février 2019*). Une participante au groupe focus admire la première catégorie d'étrangers :

Ils s'intègrent de plus en plus et adoptent les traditions locales, ils ont les mêmes habitudes quotidiennes que les habitants, ils fréquentent les mêmes souks, achètent les mêmes produits, ils apprennent notre langue et s'approchent de plus en plus de notre culture. Certains aident les associations du quartier financièrement, d'autres ont créés des fondations culturelles et des musés.

(Entretien 47, novembre 2020)

Les résidents étrangers décrits ici sont « le genre d'étrangers qu'on veut dans cette ville, et non les homosexuels et les pédophiles » (*Entretien 32, janvier 2019*). La qualité des relations de voisinage avec les étrangers dépend également des motivations de ces derniers et de leur perception de la médina. L'exemple type du bon voisin étranger est Juan Goytisolo qui était derrière la proclamation de la place Jemaa el Fna patrimoine oral de l'humanité en 2001 « Nous avons besoin que les étrangers viennent vivre dans notre ville, comme le célèbre écrivain espagnol Juan Goytisolo qui a vécu à la médina avec une famille marocaine qu'il a prise en charge [...] c'est normal que ses voisins le respectent et ne trouvent aucun problème à avoir des voisins étrangers » (*Entretien 37, avril 2019*). Les projets touristiques dissociés des besoins des habitants sont souvent associés à la figure de l'étranger rejeté par les habitants. Les opérateurs des maisons d'hôtes seraient « des étrangers qui ouvrent des maisons closes et organisent des soirées de danses sur leurs terrasses jusqu'à 3 heures du matin » (*Entretien 37, avril 2019*).

On ne peut toutefois ignorer que les bienfaits de la présence des étrangers prennent le dessus sur les externalités négatives de leurs pratiques néocolonialistes, car la majorité des habitants de la classe moyenne supérieure, en particulier les élites urbaines, sont positifs quant à la préservation du tissu bâti, à la revitalisation des industries artisanales et la promotion de l'image de la médina. La majorité des populations issues des classes socio-économiques défavorisées se réjouissent également des emplois créés par les étrangers. De ce fait, la part des étrangers perçus comme des acteurs

dynamiques de développement est supérieure au nombre de ceux considérés comme des néocolonialistes. Financièrement puissants, l'importance grandissante de ces derniers dans les dynamiques urbaines et socioéconomiques attestée par le foisonnement des projets commerciaux au détriment des résidences privées et des institutions culturelles adaptées aux besoins des populations, pourrait avoir plus de poids dans la définition du néocolonialisme au niveau local.

Si le discours verbal des habitants montre un caractère culturel et symbolique très fort des conflits de voisinage, cette perception est contredite par les plaintes qui sont plutôt focalisées sur les conflits de nature physique. Deux hypothèses peuvent être formulées pour tenter d'interpréter ce décalage important entre le discours (les perceptions) et le recours aux plaintes (attitudes par des démarches de revendication). La première hypothèse consiste à dire que les conflits de voisinage d'ordre culturel et social relèvent plutôt de rumeurs que de la réalité (Kurzak-Souali, 2007). Cette perception exagérée de conflit de nature culturelle s'explique par une visibilité de plus en plus forte des étrangers et des images liées aux étrangers nouveaux colonisateurs pour certains et protégé du système par d'autres. La rumeur dans le champs culturel semble être une stratégie à travers laquelle les habitants expriment leur malaise culturel et social qui plane sur la médina à cause de la gentrification touristique. Dans un contexte de pénurie de culture démocratique et en l'absence de mécanisme de lutte contre les effets négatifs de la gentrification, la mise en évidence, parfois exagérée, des facteurs culturels et symboliques des conflits pourrait être assimilée à des tactiques anti-gentrification dans l'ombre. L'incapacité des habitants à porter plainte par peur de perdre leur emploi ou des avantages tirées de tourisme, ou par perte de confiance dans une administration municipale perçue comme complice avec les étrangers vient d'une troisième source importante en lien avec la politique pro-gentrification de l'Etat.

Conclusion générale

A l'issue de cette thèse sur la gentrification touristique au prisme des relations de voisinage dans la médina de Marrakech, nous considérons que le caractère immuable de celle-ci interrogé par les premiers écrits consacrés à la gentrification des villes historiques au Maroc (Coslado et al., 2013) est aujourd'hui révolu. Les mobilités touristiques Nord-sud et les circulations matérielles et immatérielles qui s'y associent sont le moteur de ces transformations urbaines. La production de l'espace de Marrakech intramuros par ces mobilités est stimulée principalement comme nous l'avons vu par des acteurs privés étrangers, soutenus par des élites locales pro-gentrification. Ecartés des cercles de décision, les habitants participent très peu à ces dynamiques.

Cette étude de cas sur Marrakech confirme ce que des études précédentes ont déjà établi à savoir que l'activité touristique et les différentes formes de pressions qui en découlent sur le milieu et les habitants, embourgeoise la médina et transforme radicalement le bâti et l'espace vécu des quartiers par la quête des expériences standardisées des touristes. Ce phénomène nous semble très important à étudier en géographie urbaine et touristique car il peut potentiellement détruire les villes historiques en prétendant les sauver en apparence (De Pieri, 2010). Le rôle joué par la patrimonialisation « par le haut » à Marrakech favorise une gentrification davantage privée et spontanée, soutenue par des élites locales facilitatrices du processus de la gentrification qui favorise la marchandisation de la ville avec un penchant vers une représentation superficielle du passé. Toutes les villes arabes traditionnelles présentent ce même constat (Buriez, 2004). Elles « sont divisées selon des critères de différenciation sociale : quartiers chics/quartiers populaires » (Mostefai, 2002), où la gentrification du patrimoine ne reflète pas seulement un regard positif sur le potentiel de ces quartiers historiques « mais aussi l'utilisation [par les élites locales] du fait patrimonial en politique et en économie » (Mezzine, 2010).

La valorisation de la médina sous le modèle de la « ville vitrine » (Choplin et Gatin 2010) avec des îlots résidentiels d'un « luxe débordant » au milieu des « poches de pauvreté » (Skounti, 2005, Kurzak-souali 2007) favorise une différenciation spatiale en termes économique, social et culturel. De ce fait, l'appropriation de l'espace se développe selon un modèle où les quartiers les plus « authentiques » correspondent paradoxalement de plus en plus à l'image et aux représentations que se font les étrangers de la ville arabe traditionnelle. Fondée sur des dynamiques d'appropriation sélectives de l'espace, la gentrification touristique augmente ainsi l'attractivité de certains quartiers en plus de façonner le désir d'appropriation chez des groupes sociaux issus de pays culturellement différents et au pouvoir d'achat supérieur. Ces dynamiques sont à Marrakech les causes de mouvements d'éviction des populations défavorisées (Saigh-Bousta et Tebbaa, 2005, Belkeziz, 2015). Stimulées par des individus issus des classes sociales supérieures aux habitants et en rupture

avec la culture locale, la gentrification touristique conduit à une utilisation lucrative et élitiste du patrimoine et à des modes d'appropriation ségrégatives de l'espace qui se soldent souvent par des conflits de voisinage. L'absence des interactions sociales solides entre les étrangers et les anciens habitants démontre des modes d'habiter sans véritable cohabitation permis par des logiques d'enclavement et d'évitement. Ainsi en plus de faire une typologie des modes d'appropriation de l'espace et une cartographie de leur diffusion, la thèse discute les motivations sociales des étrangers et les facteurs de leurs implantation.

Il apparait que sans une analyse micro-locale et une longue pratique de terrain, il est difficile de sortir des clichés sur la médina comme espace vitrine d'une industrie touristique génératrice de richesse, et de cerner des objets sociologiques et urbains rarement examinés dans les écrits sur la gentrification urbaine des villes du patrimoine mondial et des médinas en particulier. La pratique du terrain sur le temps-long s'est avérée très pertinente pour penser les débats sur les transformations sociospatiales associées au tourisme de résidence dans les autres centres historiques de l'UNESCO à partir de la singularité de l'échelle micro-urbaine du voisinage à Marrakech. Mon étude de cas conclut à une hypothèse qui peut aider à comprendre d'autres médinas maghrébines voire d'autre contextes des centres historiques patrimonialisés et gentrifiés en dehors du monde arabe. Notre postulat est que nous nous trouvons aujourd'hui face à des médinas d'usagers et non plus à des médinas d'habitants. A l'ère néolibérale, les quartiers historiques centraux de Marrakech offrent notamment aux occidentaux des niches d'investissements et de construction et/ou de recommencement d'une nouvelle vie leur permettant de devenir des acteurs incontournable de l'appropriation de l'espace et de la fabrication de la ville. Plutôt que de s'attaquer à une dualité figée, que j'avais formulé au départ du doctorat autour d'une opposition culturelle binaire de type « culture occidentale » contre « culture arabo-musulmane », l'analyse s'est progressivement penchée sur les conflits d'appropriation et d'usage du patrimoine bâti comme enjeu urbain d'actualité dans les centres historiques.

La riyadisation : pour une théorie de la « gentrification néocoloniale ».

A la suite d'autres travaux sur les villes du Sud notamment les villes patrimoniales (Medhi 2020 ; Peraldi, 2018 ; Coslado et al., 2013 ; Berriane et al., 2010 et 2013 ; Lee, 2008 ; Petermann, 2001), cette thèse considère que le processus d'acquisition/reconversion des riads et des relations de voisinage qui s'y associent est un élément déterminant dans le contexte néocolonial dans lequel la gentrification se produit à la médina de Marrakech. Le Maroc étant un pays caractérisé par un système économique fort dépendant des pays occidentaux et de la France en particulier, la médina de Marrakech permet d'offrir une étude de cas intéressante. Focalisé sur l'augmentation des flux

des touristes étrangers à raison de 10 millions par année entre 2010 et 2020, la vision stratégique nationale du tourisme (Vision 2020) confirme la dépendance de l'économie touristique vis-à-vis des mobilités Nord-Sud pour la valorisation et le développement notamment des vieilles villes du patrimoine mondial longuement marginalisées. Placé dans le contexte particulier et original des médinas, le concept de la gentrification, forgé dans les pays du Nord, prend une coloration locale qui s'est avérée pertinente dans l'explication de l'émergence et de l'évolution des modes d'ancrage et d'appropriation de l'espace inédits dans la médina.

Bien que timidement utilisée dans la littérature, la *riyadisation*, en référence aux différents modes d'appropriation et de reconversion, notamment par les étrangers, des maisons à patio typiques aux médinas est un concept pertinent dans l'analyse des dynamiques de transformation sociales et urbaines des villes historiques au Maroc inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO. En mobilisant ce concept, j'ai pu relever quelques écarts par rapport au processus de réhabilitation résidentielle et de revalorisation du bâti ancien dans les centres historiques des pays du Nord. Les particularités du contexte urbain local des médinas ne contredisent pas de manière significative l'explication classique de la gentrification. En revanche, la *riyadisation* se démarque de la définition commune de la gentrification par le rapport néocolonial fortement ancré dans ce processus, les clichés orientalisés projetés sur les villes arabes dans l'imaginaire touristique occidental et la question de la subalternité des populations locales face aux étrangers ainsi que les différences culturelles entre les gentrificateurs occidentaux et les populations locales. La riyadisation se caractérise également des définitions de la gentrification urbaine par son caractère privé et spontané. Les principaux acteurs de la riyadisation sont des acteurs privés transnationaux. Les acteurs publics permettant de leur côté la mise en places des conditions politiques et juridiques et des mesures incitatives favorables à l'évolution du processus de la gentrification comme nous l'avons vu dans cette thèse.

La diversité des motivations sociales et des modes d'appropriation des gentrificateurs constitue un autre élément caractéristique de la riyadisation par rapport au processus classique de la gentrification urbaine. En effet, les étrangers propriétaires des riads, agissent d'une part, comme des acteurs de la réincarnation de la médina, sortie d'un long processus de dévalorisation économique et symbolique, et d'autre part, comme des promoteurs d'une production de l'espace néocoloniale et transnationales. Des « *idéalistes* » et des « *chercheurs de sens* » comme les artistes, les créateurs et les intellectuels, composés principalement des propriétaires des résidences privées, des professionnels de la culture et des entrepreneurs et travailleurs créatifs, revalorisent la médina ; tandis que les opérateurs des maisons d'hôtes, les professionnels de la restauration, les promoteurs immobiliers et les touristes, agissent plus radicalement sur la spéculation et l'extraction de rente.

Bien que des voix critiques, notamment par voie de plaintes de voisinage, à l'égard des pratiques touristiques non conformes aux valeurs culturelles locales, se font de plus en plus fortes au sein des habitants, la majorité des Marocains issus de la classe sociale supérieure est favorable aux processus de gentrification en cours soulignant les améliorations urbaines et architecturales apportées par les étrangers. Cette catégorie des habitants de la médina profite des formes d'élitisation de la ville qui leur sont favorables. En revanche, si la majorité des habitants issus des classes populaires se réjouissent des emplois créés par les étrangers, beaucoup se sentent dépossédés de leur quartier voir pousser dehors par ces transformations. Le nombre considérable de riads de grande valeur historique et symbolique achetés et reconvertis par les étrangers donne l'impression d'une forte visibilité de ces derniers dans le paysage urbain.

Combiné à ces facteurs, le rapport de pouvoir en faveur des étrangers renforce une représentation de la *riyadisation* comme une nouvelle forme de colonisation, soulignant l'imposition de normes ou valeurs morales et sociales et une économie extractive qui transforme la fonction même de l'habiter. Ainsi, les mobilités Nord-sud et les circulations matérielles et immatérielles qu'elles impliquent, engendrent des dynamiques immobilières néolibérales qui mettent dans une compétition pour l'espace des populations aux pouvoirs d'achat et capacités d'appropriation inégaux. La propagation des biens immobiliers étrangers à usage touristique et commercial et la visibilité croissante de leurs propriétaires génèrent des tensions avec les habitants qui se sentent exclus de ces nouvelles dynamiques de l'appropriation de l'espace .

A l'échelle de voisinage, les pratiques urbaines de ces nouveaux acteurs de la médina et leurs comportements laissent apparaître une double perception du voisin étranger : un voisin sensible au contexte culturel local et respectueux des traditions et des conventions marocaines, et un voisin intolérant et raciste, agissant en colonisateur. Il semble important d'insister sur une définition du rapport néocolonial comme processus stimulé par des circulations transnationales qui se traduisent localement par l'appropriation de l'espace par des acteurs privés issus pour la majorité des anciennes puissances coloniales. L'appropriation néocoloniale de l'espace sous-jacente à la *riyadisation* instaure un climat social et économique non favorable à la cohabitation. Elle s'impose comme l'un des principaux moteurs de la conflictualité urbaine en particulier avec les opérateurs de maisons d'hôtes d'origine française. Le degré d'adhésion des étrangers aux normes d'habiter local et aux valeurs sociales des populations locales est un facteur d'évaluation pertinent de la cohabitation.

La thèse a également relevé des recompositions sociospatiales qui se distinguent de la gentrification classique par référence aux transformations sociales et urbaines des quartiers défavorisés via des investissements immobiliers privés transnationaux ainsi que via l'animation

culturelle et artistique, l'attractivité des talents et le développement des industries créatives. Ces nouvelles recompositions ont permis de mettre en évidence la gentrification comme processus à la fois local et global (Smith, 2002) à travers la circulation du discours de la gentrification et de ses pratiques (Lees, 2000, Lees, Shin, Lopez-Morales, 2016), la financiarisation de la ville (Baraud-Serfaty, 2011, Theurillat, 2011) et le rôle de l'État néolibéral (Smith & Hackworth, 2001 ; Hackworth, 2007) dans ces dynamiques.

A l'échelle locale le concept de la *riyadisation* spécifiquement utilisé dans le contexte de Marrakech, montre l'insertion de la question patrimoniale dans la sécurisation de l'achat immobilier et le rôle de la labélisation de l'UNESCO. L'étude de cas de Marrakech apporte un nouvel élément aux écrits sur la gentrification touristique des villes patrimoniales dans le sens où elle repose sur des représentations orientalistes du patrimoine bâti, et de l'identité arabo-musulmane de la médina, et sur des pratiques néocoloniales qui émergent du rapport entre les nouvelles mobilités touristiques et les anciennes colonies. Les logiques de déploiement de ce processus s'appuient sur des représentations biaisées et orientalistes que diffusent les industries touristiques et les stratégies de marketing urbain pour attirer les touristes, les migrants transnationaux et les retraités occidentaux. Si la *riyadisation* a modifié radicalement les modes d'habiter et la composition sociale des quartiers historiques, elle a également contribué au rééquilibrage entre les deux pôles de l'agglomération, la ville moderne et la médina. Au milieu des années 1980 la médina était laissée à l'abandon, insalubre et considérée comme un espace en perdition par les habitants eux-mêmes. La *riyadisation* a réhabilité son image en tant qu'espace qui a un potentiel, une histoire, une mémoire, et qui a un patrimoine architectural et urbain très important, y compris aux yeux des habitants et des acteurs locaux. Toutefois, les deux parties de la médina n'ont pas connus le même processus à cause de la concentration des riads dans la partie ouest composée de quartiers historiques prestigieux et de leur absence dans la partie est, marquée par la concentration d'un habitat précaire et néotraditionnel sans grande valeur patrimoniale. Située à la marge des quartiers centraux, le côté est de la médina n'a que très peu été investi par les étrangers à cause aussi de son éloignement du noyau historique et des lieux d'intérêts comme je l'ai démontré dans un travail minutieux de cartographie des investissements étrangers depuis 1989, qui met en évidence les phases et spatialités de la gentrification dans la médina et son lien avec l'hyper-touristification et la patrimonialisation. Ces deux facteurs déterminants dans l'explication des logiques d'installation des étrangers, le patrimoine et la centralité, rajoutent une couche de complexité à l'étude dans le sens où la difficile cohabitation entre les résidents locaux ou étrangers est liée à des divergences entre les expériences affectives et les représentations notamment entre la façon dont les habitants s'identifient à l'espace et au patrimoine et la façon dont ces derniers sont reconfigurés et réappropriés à travers des dynamiques

de gentrification menées par les nouveaux résidents et appuyées par les élites soutenues par les acteurs institutionnels.

Les plaintes de voisinage : l'échelle oubliée de la gentrification touristique

Au-delà des logiques de localisation, pour mieux comprendre les conflits liés à l'appropriation de l'espace, cette thèse a également examiné les formes d'appropriation du bâti par les étrangers qui s'installent à Marrakech intramuros. Parmi les quatre formes d'appropriation du patrimoine bâti identifiées (les résidences privées, les maisons d'hôtes, les commerces et les institutions culturelles), les deux premières formes en particulier les maisons d'hôtes, représentent la principale source de conflits de voisinage que j'ai recensé. Elles développent dans la médina un tourisme pénétrant les profondeurs des quartiers à travers le réseau urbain traditionnel des *derbs* où sont privilégiées les relations sociales de proximité. La majorité des *derbs* ont perdu leur fonction d'espace semi-privés entre la vie du quartier et celle de la médina, et les habitants sont de plus en plus repliés sur eux-mêmes. La gentrification touristique fragilise ainsi les liens socio-spatiaux et participe à l'altération des relations de proximité. Elle réaffirme également une perte considérable des facteurs d'ancrage identitaire des habitants à leurs milieux de vie soldée par la dégradation des relations de voisinage. Afin de comprendre comment la *riyadisation* réorganise et reconstruit les rapports sociaux dans la médina d'aujourd'hui, j'ai abordé les conflits de voisinage à l'échelle spécifique des maisons. Pour montrer la complexité de liens entre les étrangers et les habitants, et mettre en évidence leur dimension qualitative oubliée, j'ai étudié les interactions sociales à l'échelle micro du voisinage. Cette approche m'a permis de rentrer dans une échelle de la gentrification souvent oubliée de la littérature. J'ai procédé à une typologie systématique d'un corpus considérable de plaintes de voisinage suivie d'une analyse fine des conflits identifiés selon une approche comparative entre les acteurs locaux et étrangers de conflit jamais utilisée dans la littérature sur la gentrification à Marrakech ni dans les autres médinas touchés par ce phénomène.

En me situant au cœur des conflits formulés selon des démarches officielles auprès des autorités municipales et des tribunaux, mon objectif était d'expliquer l'émergence des conflits nés avec la gentrification touristique et en évaluer la portée sociospatiale. S'il est vrai que les conflits prennent des formes variées selon le type de voisinage et le degré d'intégration des étrangers à la culture locale, mon analyse vise à mettre l'accent sur l'explicitation de ses impacts sur la cohabitation touristes-habitants.

A partir de là, mon travail de recherche offre une synthèse de débats sur l'ancrage des migrations touristiques Nord-Sud dans les médinas et leurs impacts sur la cohabitation humaine selon une perspective critique néocoloniale. L'étude des interactions sociales touristes-habitants à l'échelle micro-spatiale a permis de soulever un certain nombre de questions sur la manière dont la médina

de Marrakech est transformée par les nouvelles pratiques sociales qui viennent s'y domicilier. Alors que la majorité des études de cas sur Marrakech et les médinas en général (Medhi, 2020 ; Coslado et al., 2013 ; Escher, 2001 ; Petermann, 2001 et 2013 ; Bigio et al., 2008 ; Kurzak-Souali, 2005, 2004 et 2007) analysent des impacts de la gentrification à l'échelle de la médina et/ou de l'agglomération de Marrakech et se limitent à des critères quantitatifs globaux (le patrimoine, l'embellissement urbain, l'économie, la promotion de l'image de la médina, la lutte contre la pauvreté), ces études occultent les impacts qualitatifs de la gentrification et encore moins les dynamiques microsociologiques qui transforment les modes d'habiter et de vivre le quartier.

Ainsi, le cas de Marrakech intramuros apporte à la discussion sur la gentrification touristique des éléments théoriques et pratiques en lien avec le pertinence de contentieux juridique comme outil d'analyse de la cohabitation en milieu urbain. Cet outil porte un éclairage nouveau dans le champs de la géographie sociale et du tourisme. Il apporte en particulier une méthode novatrice, permettant d'aborder le patrimoine bâti d'une nouvelle façon à travers les conflits entre les habitants de longue date et les gentrificateurs. La préoccupation pour l'avenir du patrimoine face au développement des conflits de voisinage dans la médina souligne le risque de disparition des particularité locales des formes de vivre ensemble au nom de la privatisation. Avec les réhabilitations et rénovations touristiques telles que je les ai présentées dans cette thèse, les habitants seraient réduits à des « accessoires » ou des « figurants » dans les processus de patrimonialisation et de mise en tourisme de leur milieu de vie. Cela soulève le défi de la conciliation entre la protection du patrimoine historique et les besoins des usages et pratiques des habitants ainsi que la question de l'authenticité sur le plan social et architectural face aux usages touristiques nouveaux de l'espace (Choay in De Peiri, 2010).

A l'exception des plaintes de voisinage et de pétitions formulées par voie officielle, la thèse relève un manque de pratiques de résistances citoyennes contre la gentrification et contre la perte de patrimoine qui amplifie le sentiment de dépossession et d'exclusion. Ce manque est imputé à une carence de la culture démocratique au Maroc qui limite la participation citoyenne dans la gouvernance urbaine et la mobilisation citoyenne pour le droit à la ville et au logement en particulier. L'éducation dans le domaine du patrimoine urbain et de l'histoire fait aussi défaut et limite l'accès à des revendications collectives face à des élites qui favorisent les intérêts privés.

Pistes de recherche

La thèse s'est concentrée sur les dynamiques d'achat/reconversion des riads par des étrangers d'origine européenne ce qui a permis d'ancrer notre réflexion autour des concepts de gentrification touristique et néocoloniale. Le processus a toutefois progressivement attiré des acheteurs nord-

américains puis asiatiques et australiens. Aujourd'hui des Latino-américains et des Japonais commencent à faire leur apparition dans la médina. Depuis une dizaine d'années, force est de constater une ruée vers la médina des investisseurs Marocains, y compris des jeunes créateurs. Engagés de plus en plus dans le processus de la gentrification à l'image des occidentaux, la majorité ouvrent à leur tour des maisons d'hôtes, des restaurants et des boutiques. Il serait intéressant d'étudier en profondeur et selon une approche comparative cette gentrification par la bourgeoisie marocaine en retour dans la médina, afin d'élucider les points communs et les divergences par rapport aux pratiques urbaines et aux modes d'appropriation des gentrificateurs étrangers. Tel qu'il a été montré dans l'analyse des plaintes de voisinage, les conflits de voisinage et les violations des codes culturels ne concernent pas que les étrangers mais aussi les entrepreneurs marocains engagés surtout dans la reconvention touristique et commerciale des riads selon les mêmes pratiques d'appropriation que les occidentaux et qui est tout aussi décadente que les étrangers. Une analyse systématique approfondie des conflits de voisinage entre marocains aurait sans doute abouti aux conclusions que celles tirées de l'étude des conflits touristes-habitants. La sensation de déplacement serait également la même. D'ailleurs, l'idée que les acheteurs-rénovateurs des riads poussent les habitants en dehors des quartiers, que ce soient des riches occidentaux ou marocains est remarquable dans les entretiens avec les habitants. Face aux gentrificateurs marocains, les servitudes de voisinage spécifiques aux médinas, se réinscriraient dans quelque chose d'historiquement et de socialement accepté. Toutefois, ces formes de servitude - dans le contexte de la gentrification par les occidentaux - sont plus distancées et porteuses de conflits. Et il est plus facile de s'opposer contre des étrangers que face à l'élite marocaine. Il ne s'agit pas des mêmes formes de hiérarchie sociale non plus. Dans le cas des investisseurs occidentaux, la sensation de la colonialité et d'un certain relent historique vient créer de l'amertume et des tensions dans la cohabitation. Et c'est ce contexte de colonialité comme déclencheur de conflits de voisinage en contexte des mobilités Nord-Sud qui fonde le choix d'écarter le rôle de la bourgeoisie marocaine dans le processus de la gentrification. Conscient de la pertinence d'aborder le rôle de l'acheteur - rénovateur marocain dans la compréhension de la riyadisation dans les médinas, pour des considérations théoriques et conceptuelles, en lien notamment au rapport colonial et au regard exotique et orientaliste associés aux mobilités Nord-Sud dans les médinas, je voulais mettre la loupe sur l'investisseur occidental. Par ailleurs, le rôle de l'État dans la gentrification s'il n'a pas été mon angle d'approche dans cette thèse, semble pour moi incontournable. Pour une réflexion plus approfondie sur les médinas d'aujourd'hui, une étude approfondie du discours officiel sur le bilan de trente ans de gentrification touristique est non seulement souhaitable, mais indispensable. De cette façon, les points qui n'ont pas encore été clarifiés en détail dans le processus de la gentrification touristique, surtout la répression, l'éviction, la dégradation symbolique du patrimoine, la subalternité, la violence

psychologique associés au processus de déplacement et de déracinement notamment des personnes âgées, peuvent être mieux éclairés.

Si la thèse écarte l'étude de discours institutionnels, la politique et les systèmes politiques marocains, la gouvernance urbaine et les enjeux d'urbanisme indissociables de processus de la gentrification, la structure institutionnelle dans laquelle les individus opèrent leur choix n'a pas été négligée.

Un travail sur l'État comme facilitateur de la gentrification et le rôle des contextes réglementaire et administratif et des contextes institutionnels serait un travail extrêmement important de continuation de cette thèse. Pour moi, l'important était d'étudier l'échelle de voisinage et je trouvais plus intéressant de l'aborder par la relation individu - individu que par la relation acteur-institutionnel/individus. Cela étant, le cadre légal et institutionnel a été abordé par moments (les droits de servitude (Les programmes de réhabilitation, les projets de requalification urbaine, la lutte contre l'habitat insalubre, les mesures incitations à l'investissement étranger, la patrimonialisation, etc.) et cela aurait été intéressant d'approfondir ces aspects institutionnels ce qui changerait sûrement la mise en perspective de mes entretiens, mais j'ai voulu avancer dans cette question plutôt à l'échelle du micro qu'au niveau de la structure. Toutefois, cela amène certainement des manques ou des angles morts à l'analyse de mes données. Des travaux futurs approfondiront ces éléments

En outre, une étude comparative approfondie des médinas du patrimoine mondial touchées par la gentrification touristique notamment Fès et Essaouira serait souhaitable afin d'approfondir sur le plan théorique et empirique le concept de la *riyadisation* et d'examiner son existence et ses dynamiques à une échelle géographique plus importante. Cela contribuerait alors dans le futur à mettre en place des recommandations pour et par les Marocains notamment sur l'implication des communautés locales dans la gestion du patrimoine et la promotion de la diversité culturelle. En effet, une des limitations principale de cette thèse a été une faible connaissance aussi bien chez les milieux académiques que chez les habitants des dynamiques de la gentrification urbaine et donc des résistances possibles (revendication anti-gentrification, anti-éviction et rénoviction).

Une vision plus large et comparative des dynamiques de la médina permettrait en également d'envisager d'autres pistes intéressantes que le temps ne m'a pas permis d'aborder notamment la « plateformisation » du logement via des opérateurs comme Airbnb qui commence à marquer le marché des locations touristiques dans les médinas et signe l'émergence d'une gentrification plus transnationale où les propriétaires ne sont pas sur place ce qui permettrait de démontrer une diversité dans les mécanismes de l'extraction de rente et les formes de migration et de circulation qui les soutiennent.

Annexes

Annexe 01 : Certificat d'éthique



N° de certificat
CERAS-2017-18-280-D

Comité d'éthique de la recherche en arts et en sciences

CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE

Le Comité d'éthique de la recherche en arts et en sciences (CÉRAS), selon les procédures en vigueur, en vertu des documents qui lui ont été fournis, a examiné le projet de recherche suivant et conclu qu'il respecte les règles d'éthique énoncées dans la Politique sur la recherche avec des êtres humains de l'Université de Montréal.

Projet	
Titre du projet	Patrimonialisation et cohabitation dans les villes du patrimoine mondial au Maroc. Le cas des touristes-résidents dans la médina de Marrakech.
Étudiant requérant	Aba Sadki (20057181), Étudiant au doctorat, FAS - Département de géographie
Sous la direction de	Violaine Jolivet, professeure adjointe, FAS - Département de géographie, Université de Montréal

Financement	
Organisme	Ministère de l'éducation et de l'enseignement supérieur du Québec, Faculté des études supérieures de l'Université de Montréal
Programme	Exemption MELS, Bourse de la FESP (2017-2018)
Titre de l'octroi si différent	
Numéro d'octroi	B0038749, B0043446, B0048260
Chercheur principal	
No de compte	

MODALITÉS D'APPLICATION

Tout changement anticipé au protocole de recherche doit être communiqué au CÉRAS qui en évaluera l'impact au chapitre de l'éthique.

Toute interruption prématurée du projet ou tout incident grave doit être immédiatement signalé au CÉRAS.

Selon les règles universitaires en vigueur, un suivi annuel est minimalement exigé pour maintenir la validité de la présente approbation éthique, et ce, jusqu'à la fin du projet. Le questionnaire de suivi est disponible sur la page web du CÉRAS.

Marie-Pierre Bousquet, présidente
Comité d'éthique de la recherche en arts
et en sciences
Université de Montréal

15 mai 2018
Date de délivrance

1^{er} juin 2023
Date de fin de validité

1^{er} mai 2019
Date de suivi

adresse postale
C.P. 6128, succ. Centre-ville
Montréal QC H3C 3J7

adresse civique
3333, Queen Mary
Local 220-2
Montréal QC H3V 1A2
www.ceras.umontreal.ca

Téléphone : 514-343-7338
ceras@umontreal.ca

Annexe 02 : Caractéristiques des personnes interrogées

Classé en fonction de la date de retranscription de l'entretien.

I. Les participants étrangers

Les résidents propriétaires des biens immobiliers					
N° de l'entretien	Sexe	Nationalité	Profils	Mode d'appropriation	Date de l'entretien
Entretien 01	M	Française	Artisan-rénovateur	Résidence privée	14.10.2018
Entretien 02	M	Française	Photographe	Résidence privée	27.10.2018
Entretien 03	M	Allemande	Entrepreneur	Maison d'hôtes	25.11.2018
Entretien 04	F	Française	Journaliste-rapporteur	Maison d'hôtes	08.12.2018
Entretien 05	F	Française	Retraitée	Maison d'hôtes	15.12.2018
Entretien 06	F	Canadienne	Artiste	Résidence privée et atelier d'artisanat	24.01.2019
Entretien 07	M	Française	Directeur de fondation culturelle	Résidence privée	31.01.2019
Entretien 08	M	Française	Ingénieur	Résidence privée	01.02.2019
Entretien 09	F	Hollandaise	Directrice de fondation	Maison d'hôtes	30.02.2019
Entretien 10	F	Française	Styliste retraitée	Résidence privée	30.02.2019
Entretien 11	F	Suisse	Styliste-designer Suisse	Maison d'hôtes	17.02.2019
Entretien 12	M	Française	Styliste	Maison d'hôtes et boutique	19.02.2019
Entretien 13	M	Belge	Artiste	Espace culturel	22.03.2019
Entretien 14	M	Suisse-italienne	Entrepreneur	Café-restaurant, musée	21.04.2019
Entretien 15	M	Italienne	Architecte-entrepreneur	Résidence privée	26.04.2019
Entretien 16	F	Française	Chercheuse en art	Résidence privée et atelier de tissage	09.05.2019
Entretien 17	F	Hollandaise	Gérante de fondation culturelle	Espace culturel	30.02.2019
Entretien 18	F	Japonaise	Designeuse	Boutique et atelier de création	12.10.2019
Entretien 19	M	Italienne	Collectionneur d'objet d'art	Bazar	17.11.2019
Entretien 20	F	Italienne	Artiste	Espace culturel	05.12.2019

II. Les participants locaux

Parcours commentés			
	Profils des participants	Trajets	Date de l'entretien
Entretien 21 (1 ^{er} parcours)	Guide touristique	(Ouest-Centre-Est) Bab Moussoufa, Place Riad Laarous, Dar El Bacha, Place Ben Youssef, Place El Moukef.	12.09.2018
Entretien 22 (deuxième parcours)	Etudiant en patrimoine, animateur dans un complexe touristique	(Est-Centre-Sud) Bab Debbagh, Place El Moukef, Place Ben Saleh, Derb Dabachi, Place Jemaa el Fna.	18.09.2018

Entretiens individuels			
N° de l'entretien	Sexe	Profils	Date de l'entretien
Entretien 23	M	Employé de maison d'hôte	20.09.2018
Entretien 24	M	Brocanteur	20.09.2018
Entretien 25	M	Etudiant	25.09.2018
Entretien 26	M	Architecte au service de l'urbanisme	07.10.2018
Entretien 27	M	Professionnel du patrimoine	14.10.2018
Entretien 28	F	Candidate au doctorat	25.10.2018
Entretien 29	F	Directrice de centre culturel	05.11.2018
Entretien 30	M	Employée d'une institution culturelle étrangère	30.11.2018
Entretien 31	F	Employée de l'hôtel	17.12.2018
Entretien 32	M	Professeur retraité	13.01.2019
Entretien 33	M	Artisan	03.02.2019
Entretien 34	F	Tapissière	27.02.2019
Entretien 35	M	Directeur du musée	11.03.2019
Entretien 36	M	Artisan du bâtiment	11.03.2019
Entretien 37	M	Professeur à la retraite	27.04.2019
Entretien 38	M	Guide touristique	08.05.2019
Entretien 39	M	Technicien paysagiste	05.06.2019
Entretien 40	M	Artiste et acteur de télévision	22.09.2019
Entretien 41	F	Artisan	12.10.2019
Entretien 42	M	Technicien-topographe	02.11.2019
Entretien 43	M	Professeur à la retraite	13.12.2019
Entretien 44	M	Agent municipal	21.12.2019
Entretien 45	M	Enseignant-chercheur Expert patrimoine mondial	28.12.2018
Entretien 46	M	Expert de l'UNESCO (Bureau du Maghreb à Rabat)	12.05.2019

Atelier « Jivar » : groupe focus sur les liens du voisinage

Durée de l'atelier : Novembre-décembre 2020

Mamans douées	
Entretien 47	Femme au foyer
Entretien 48	Tapissière
Entretien 49	Employée de maison d'hôtes
Entretien 50	Femme au foyer
Entretien 51	Femme au foyer
Entretien 52	Femme au foyer
Entretien 53	Femme au foyer
Jeunes	
Entretien 54	Etudiant
Entretien 55	Etudiante
Entretien 56	Lycéen
Entretien 57	Jeune artiste
Entretien 58	Technicien du son

Annexe 03 : guide d'entretien

Les questions changent selon que la personne interrogée est un habitant ou un étranger.

Représentation de la médina (la médina imaginée) :

- Depuis quand et comment êtes-vous arrivé à Marrakech?
- Avant d'arriver pour la première fois, quelle image avez-vous de la médina ?
- Qu'est-ce qui vous a motivé à choisir cette ville traditionnelle comme lieu de résidence?

Représentation de la médina (la médina vécue) :

- Qu'est-ce que la médina représente pour vous aujourd'hui ?
- Quels sont les changements majeurs que vous avez constatés depuis que vous y êtes installé ?
- Que pensez-vous du mode d'habitat de la médina par rapport à votre ville d'origine?
- Comment évaluez-vous les conditions de vie des habitants locaux de votre quartier ?
- Comment voyez-vous le fait de vivre chez-vous dans une médina arabo-musulmane par rapport à votre pays d'origine ?
- Comment vivez-vous entre ces deux systèmes de valeurs différents ?
- Dans votre mode de vie transnational, qu'est-ce que la médina vous procure en comparaison à la ville occidentale ?

Appropriation de l'espace

- Où est-ce que vous habitez dans la médina ? (Si l'entretien a eu lieu loin du lieu de résidence du répondant)
- Comment et pourquoi avez-vous choisi ce quartier ?
- Comment le décrivez-vous ?
- Avez-vous acheté une maison ?
- Si oui : quel type d'appropriation ? et pourquoi ?
- Si non : avez-vous un projet d'achat d'une maison ?
- Pourquoi avez-vous choisi une résidence secondaire et non un autre type d'occupation (maison d'hôtes, espace culturel, commerce...) (cette question change selon le cas)
- Quelles sont les modifications que vous-avez apporté à votre maison et pourquoi ?
- En cas de rénovation à l'identique : pourquoi avez conservé la conception originale de la maison ?
- Qu'est-ce le fait de résider dans la médina vous apporte sur le plan personnel, professionnel, social et culturel ?
- Combien de temps demeurez-vous dans la médina par année ?

Patrimoine

- Pourquoi à votre avis les gens de la médina vendent ou abandonnent leurs maisons au lieu de les rénover et les valoriser en suivant l'exemple des étrangers ?
- Quelle est votre vision sur l'esthétique de la médina (paysage urbain, milieu de vie, paysage visuel et sonore, architecture...)
- Comment évaluez-vous les projets de rénovation urbaine en cours dans la médina ? Ont-ils un apport pour la médina et ces habitants ?
- Est-ce que votre quartier a connu des travaux de rénovation par les pouvoirs publics depuis votre installation?
- Si non : à votre avis pourquoi ?
- Comment expliqueriez-vous le fait que les projets de rénovation se limitent à des secteurs particuliers de la médina ?
- Est-ce que les pouvoirs publics vous ont imposé un règlement à respecter lors des travaux en lien avec la préservation du patrimoine ?

- Depuis votre arrivée dans ce quartier avez-vous constaté des changements au niveau architectural et urbanistique?

Gentrification

- Comment évaluez-vous le niveau socio-économique des habitants de la médina ?
- Pensez-vous que la médina est un lieu d'embourgeoisement par les occidentaux ?
- Pensez-vous qu'elle est un lieu d'inégalité ou d'exclusion ?
- Pensez-vous que l'acquisition des biens immobiliers par des occidentaux est avantageux pour la médina et sa population ?
- Si oui : comment ?

Proximité/Voisinage

- A votre arrivée, comment étiez-vous accueilli par les gens de votre quartier?
- Comment évaluez-vous aujourd'hui vos relations avec vos voisins ?
- Avez-vous des amis parmi les habitants locaux de votre quartier ou de votre ruelle ?
- Si non : pourquoi ?
- Si oui : quel type de relations entretenez-vous avec eux ?
- Comment sont vos relations avec d'autres occidentaux dans votre voisinage?
- Pensez-vous que les occidentaux vivent entre eux ?
- Connaissez-vous des cas de groupe/communautés fermée dans la médina ?
- Si oui : que pensez-vous des occidentaux qui vivent groupes dans des cercles fermés ?
- Qu'est-ce que votre présence dans la médina apporte aux habitants locaux et à la culture locale ?
- Que pensez-vous de la proximité entre les résidents occidentaux (comme vous) et les habitants locaux ?
- Pensez-vous que cette proximité génère des conflits ?
- A votre avis les transformations des maisons par les étrangers à travers l'intégration des équipements du confort moderne (piscine, bassin jacuzzi, solarium, terrasses, restaurant, bar...) génèrent-ils des conflits ?
- Si oui : connaissez-vous des cas ?
- Avez-vous des expériences de conflit avec vos voisins depuis que vous êtes installé dans la médina ?
- Si oui : quelles en sont les conséquences sur vos relations actuelles ?

Références bibliographiques

- Abu-Lughod, J.-L., (2014). *Rabat: Urban Apartheid in Morocco*, Princeton University Press
- Adam, A., (1968). *Casablanca : Essai sur la transformation de la société marocaine au contact de l'Occident*, Paris, CNRS Éditions.
- Adler, P. A., & Adler, P., (1987). Membership roles in field research. *SAG*
- Aimel, G., (1919). Définition de Marrakech. *France-Maroc*, n° du 15/06/1919, 161-163.
- Albert J. Mills, Durepos, G., & Wiebe, E., (2012). Going Native, in *Encyclopedia of Case Study Research*, SAGE, 425-427.
- Alegre, J., & Garau, J., (2010). Tourist satisfaction and dissatisfaction. *Annals of Tourism Research*, 37(1), 52–73.
- Allen, C., & Crookes, L., (2009). Fables of the reconstruction: A phenomenology of 'place shaping' in the north of England. *The Town Planning Review* 80(4/5), 455-480.
- Almeida-García, F., CortésMacías, R., Parzych, K., (2021). Tourism Impacts, Tourism-Phobia and Gentrification in Historic Centers: The Cases of Málaga (Spain) and Gdansk (Poland). *Sustainability*, 13,408. [https:// doi.org/10.3390/su13010408](https://doi.org/10.3390/su13010408)
- Álvarez-Herranz, A., & Macedo-Ruíz, E., (2021). An Evaluation of the Three Pillars of Sustainability in Cities with High Airbnb Presence: A Case Study of the City of Madrid. *Sustainability*, 13, 3220, <https://doi.org/10.3390/su13063220>
- Amareswar, G., (2013). Patrimoine mondial: bénéfiques au-delà des frontières, UNESCO.
- Ambrose, T. (2002) 'Cultural tourism opportunities in Morocco', *Locum Destination Review*, Winter: 26–8
- Anantamongkolkul, Ch., (2019). Long-stay tourists: Developing a theory of intercultural integration into the destination neighbourhood, *Tourism Management*, 74, 144-154.
- Anatole-Gabriel, I., (2016), *La fabrique du patrimoine de l'humanité*, Maison des sciences de l'Homme.
- Andrew, C., & Emmel, N., (2010). Using walking interviews, *Realities*, 13, 1-6
- Angermüller, J., Jeanpierre, L., et Ollivier-Yaniv, C., (2008). Analyser les pratiques discursives en sciences sociales, *Bulletin de méthodologie sociologique*, 97 | 2008
<http://journals.openedition.org/bms/334>
- Annalinda Neglia, G., (2008). Some historiographical notes on the islamic city with particular reference to the visual representation of the built city, in: Jayyusi, S.K et al. (Eds) (2008). *The City in the Islamic World*, Boston. (Vol. I): 05-46,
- Ap, J., (1992). Residents' perception on tourism impacts, *Annals of Travel Research*. 19(4): 665-690
- Appadurai, A., (1996). *Modernity at Large: Cultural Dimensions of Globalization*, Minneapolis, University of Minnesota Press.
- Arkaraprasertkul, N. (2019) Gentrifying heritage: how historic preservation drives gentrification in urban Shanghai, *International Journal of Heritage Studies*, 25:9, 882-896, DOI: [10.1080/13527258.2018.1460732](https://doi.org/10.1080/13527258.2018.1460732).
- Armenski, T., et al., (2011). Interaction between tourists and residents: Influence on tourism development, *Polish Sociological Review*, 173(1):107-118
- Ascensao, E., (2015). Slum gentrification in Lisbon, Portugal: Displacement and the imagined futures of an informal settlement, in: Lees, L., Shin, H., & Lopez-Morales, E., (Eds) (2015). *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*, Bristol: Policy Press, 37–58.

- Atkinson R (2015). Losing one's place: Narratives of neighbourhood change, market injustice and symbolic displacement. *Housing, Theory and Society* 32: 373–388.
- Atkinson, R. & Bridge, G. (2010). Globalisation and the New Urban Colonialism, in: *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, Atkinson, R. & Bridge, G., (Eds). (2010). London & New York: Routledge: 1–12.
- Atkinson, R. et al. (2011). *Gentrification and Displacement: The Household Impacts of Neighborhood Change*, AHURI Final Report, n° 160. <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/160>
- Atkinson, R., & Bridge, G., (2005). (Eds.). *Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism*, London: Routledge.
- Aurel Banu, S., (2006). L'héritage monumental ottoman : entre le patrimoine roumain et les symboles identitaires des communautés turque et tatare de la Roumanie, in : Drouin M. (Dir.) (2006). *Patrimoine et patrimonialisation du Québec et d'ailleurs*, MultiMondes, 49-64)
- Azdem, M., et al., (2021). *Industries culturelles et créatives au Maroc, étude commanditée par le Bureau du Québec à Rabat et la Délégation Générale Wallonie Bruxelles au Maroc.*
- Bakhella, W-J., (2008). Le phénomène d'acquisition des anciennes demeures par les étrangers : Un processus de mise en tourisme de la médina de Fès ? Mémoire de fin d'études pour l'obtention du Master recherche en « Aménagement, Développement et Gestion des Territoires, Université Mohammed V – Agdal Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, Rabat, Maroc.
- Balbo, M., (2012). *The Medina: Restoration and Conservation of Historic Islamic Cities*. New York: Palgrave.
- Banaszkiwicz, M., & al., (2015). Cultural conflict, tourism, Jafari, J. et Xiao, H. (Eds.), *Encyclopedia of Tourism*, Springer, [DOI 10.1007/978-3-319-01669-6_249-1](https://doi.org/10.1007/978-3-319-01669-6_249-1)
- Bannour, R., (2009). *L'écriture expressive et ses effets : Approche cognitivo-émotionnelle*. [Thèse de doctorat en Psychologie. Université de Provence - Aix-Marseille I].
- Baraud-Serfaty, I. (2011). La nouvelle privatisation des villes, *Esprit*, 3 : 149-167
- Barker, S., & Hartel, C. E. J. (2004). Intercultural service encounters: An exploratory study of customer experiences. *Cross Cultural Management*, 11(1), 3.
- Barki, H., & Hartwick, J. (2004). Conceptualizing the construct of interpersonal conflict. *International Journal of Conflict Management*, 15(3) : 216–244
- Baron, C. et Peyroux, E. (2011). Services urbains et néolibéralisme. *Approches théoriques et enjeux de développement*, *Cahiers d'études africaines*, 202-203 :369-393 <https://doi.org/10.4000/etudesaficaines.16688>
- Barthel, P-A. (2013). *Cities for a New Generation: Report on Marrakesh*
- Bastien, S. (2008). Observation participante ou participation observante ? Usages et justifications de la notion de participation observante en sciences sociales, *Recherches Qualitatives - Vol. 27(1)*, 2007, pp. 127-140, Association pour la recherche qualitative.
- Béal, V. et Rousseau, M. (2008). Néolibéraliser la ville fordiste, *Métropoles*, <http://journals.openedition.org/metropoles/3502>
- Beardslee, T. (2016). Whom does heritage empower, and whom does it silence? Intangible cultural heritage at the Jemaa el Fnaa, Marrakech, *International Journal of Heritage Studies*, 22:2, 89-101 Issue 2: Themed Section: Critical Ethnographies of Urban Heritage in the Western Mediterranean Region <https://doi.org/10.1080/13527258.2015.1037333>
- Bedoin, D. et Scelles, R. (2015). Transcription, interprétation et restitution, Diane Bedoin éd., *S'exprimer et se faire comprendre. Entretiens et situations de handicap*. Érès, pp. 135-153.
- Belhaj Soulamî, S. (2008). *Maisons d'hôte, naissance et développement*, Ecole supérieure de technologie de Fès.

- Belkeziz, S. (2015). Etude relative à l'élaboration du plan d'aménagement de l'arrondissement de la médina intra-muros: Phase I : Diagnostic territorial et enjeux stratégiques, ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, Agence urbaine de Marrakech.
- Bellini, N. Pasquinelli, C. (eds) (2017). Tourism in the city—towards an integrative agenda on urban tourism. Springer, Heidelberg
- Benchaâbane, A. (2014). Marrakech Cité-Jardin : grandeur, décadence et renaissance. France : Borkane.
- Benediktsson, M. O., Lamberta, B., & Larsen, E. (2016). Taming a “chaotic concept”: Gentrification and segmented consumption in Brooklyn, 2002–2012. *Urban Geography*, 37(4), 590–610 <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096113>
- Benediktsson, M. O., Lamberta, B., & Larsen, E. (2016). Taming a “chaotic concept”: Gentrification and segmented consumption in Brooklyn, 2002–2012. *Urban Geography*, 37(4), 590–610 <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096113>
- Benjelloun, D. (2003). Evaluation des programmes de résorption de l'habitat insalubre, Cities Alliance: Cities Without Slums, La Banque Mondiale, Région Moyen -Orient et Afrique du Nord.
- Benson, M. & O'Reilly, K. (Eds.) (2016). Lifestyle Migration. Expectations, Aspirations and Experiences. Routledge, New York (1st edition 2009).
- Benson, M., Osbaldiston, N. (2014), Understanding Lifestyle Migration: Theoretical Approaches to Migration and the Quest for a Better Way of Life, Palgrave Macmillan, UK
- Berardi, R. (2008). The Spatial Organization of Tunis Medina and Other ArabMuslim Cities in North Africa and the Near East, in: Jayyusi, S.K et al., (Eds) (2008). The City in the Islamic World (Vol. I): 296-293, Brill, Leiden, Boston.
- Berliner, D. & Istasse, M. (2013). Les hyper-lieux du patrimoine mondial, *Gradhiva*, Revue d'anthropologie et d'histoire des arts [En ligne], 18 | 2013 <http://gradhiva.revues.org/2732>
- Bernard, J. (2017). La concurrence des sentiments. Une sociologie des émotions. Paris : Métailié, cité dans : Yadan, Z. (2020). Négliger les affects, retour sur une enquête à l'objet « invisible » : quand la sanction scolaire suscite l'émotion de parents de milieux populaires Recherches qualitatives, Enquêter sur les affects : quels enjeux, quelles méthodes ? Volume 39, numéro 2, p. 1-259
- Berriane, M. & Idrissi Janati, M. (2016). Les résidents européens de la médina de Fès : Une nouvelle forme de migration nord-sud vers le Maroc, *Autrepart* ; n°77, « De l'Europe vers les Suds : nouvelles itinérances ou migrations à rebours ?»
- Berriane, M. & Kagermeier, A. (Eds.) (2001). Le Maroc à la veille du troisième millénaire : Défis, chances et risques d'un développement durable. Actes du 6ème colloque Maroc-allemand de Paderborn 2000. Rabat 2001, p. 217-232, Pub. Faculté des Lettres et des Sciences Humaines de Rabat.
- Berriane, M. (1989). Tourisme nationale et migrations de loisir au Maroc, thèse de doctorat en géographie, Université François Rabelais, Tours, U.F.R Géographie Aménagement.
- Berriane, M. (1990). Tourisme national et migrations de loisirs au Maroc: étude géographique (thèse soutenue en 1990).
- Berriane, M. (2020). Le tourisme et la ville dans les pays arabes, Colloque international : La Ville dans le monde musulman : Genèse et mutation, Workshop géographie, urbanisme, économie et architecture, Université Mohamed V, Rabat, 5, 6 et 7 février 2020.
- Berriane, M., Aderghal, M., Idrissi Janati, M. & Berriane, J. (2010). Mobilités nouvelles autour du Maroc à travers le cas de la ville de Fès, Final report of the research project “Perspectives Africaines sur la Mobilité Humaine”, financed by MacArthur Foundation. <http://www.imi.ox.ac.uk/pdfs/projects/aphm-pdfs/morocco-french-2011-report>

- Berriane, M., Aderghal, M., Idrissi Janati, M. & Berriane, J. (2013). Immigration to Fes: The Meaning of the New Dynamics of the Euro-African Migratory System, *Journal of Intercultural Studies*, 34:5
- Berriane, M. (1992). *Tourisme et migrations de loisirs au Maroc : étude géographique*, thèse de géographie, université Mohammed-V de Rabat.
- Berthelot, K. (2021). Gilles Pinson, *La ville néolibérale*, Lectures [En ligne], Les comptes rendus, mis en ligne le 29 janvier 2021, URL : <http://journals.openedition.org/lectures/47102> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/lectures.47102>
- Berthier, N. (2016). *Les techniques d'enquête en sciences sociales*, éd. Armand Colin
- Berthold, E. (Eds) (2012). *Les quartiers historiques : pressions, enjeux, actions*, Presse de l'Université de Laval.
- Best, L. (1968). A model of pure plantation economy, *Social and Economic Studies*, 17/3: pp. 283–326.
- Bianca, S. (2000). *Urban Form in the Arab World- Past and Present*. ETH Hönggerberg, Zürich
- Bidou-Zachariasen, C. (dir). (2003). *Retours en ville, des processus de gentrification urbaine aux politiques de revitalisation des centres*, Paris, Descartes & Cie, collection les urbanités, 267p.
- Billingham, C. (2017). Waiting for bobos: displacement and impeded gentrification in a midwestern city. *City Community* 16 (2), 145–168. <https://doi.org/10.1111/cico.12235>
- Bimonte, S. et al., (2016). Does residents' perceived life satisfaction vary with tourist season? A two-step survey in a Mediterranean destination, *Tourism Management* 55, pp.199-208.
- Bimonte, S. et Punzo, L. (2016). Tourist development and host–guest interaction: An economic exchange theory, *Annals of Tourism Research*, 58:128–139.
- Blanchet, A. et al. (2013). *Les techniques d'enquête en sciences sociales : Observer, interviewer, questionner*, éd. Dunod.
- Bloor, M. & Wood, F. (2006). *Keywords in qualitative methods. A vocabulary of research concepts*, Thousand Oaks, Sage.
- Boley, B., McGehee, N., Perdue, R., and Long, P. (2014). Empowerments and resident attitudes toward tourism: Strengthening the theoretical foundation through a Weberian lens. *Annals of Tourism Research*. 49, 33-50.
- Bondarabady, H.A & Khavarian-Garmsir, A.R (2018). The structural variability of quarters and residential areas in the historical texture of the city of Yazd based on Islamic rules and jurisprudence: a case study of Golchinan quarter, *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 11:2, 202-232, DOI: 10.1080/17549175.2017.1417888
- Borghi, R. Lando, F. et Senn M. (2007). *Aménagement touristique et transformation de l'espace urbain : les risques du développement du secteur à travers le cas comparé de Venise et Marrakech*. Akdim, B. et Laaouane, M. Actes du colloque « Aménagement du territoire et risques environnementaux au Maroc », Publications de l'Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès.
- Botiveau, B. (1993). *Loi islamique et droit dans les sociétés arabes*, Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans.
- Bouhdiba, A. et Chevallier, D. (1982). *La Ville arabe dans l'islam*, Ceres-CNRS Éditions, Tunis-Paris
- Boukhris, L. et Peyvel, E. (2019). Le tourisme à l'épreuve des paradigmes post et décoloniaux, *Via Tourism Review* [En ligne], 16 <http://journals.openedition.org/viatourism/4097>
- Boulay, G. (2019). Du financement de la ville à sa financiarisation : capitaux, régulation et espace urbain, Dans *L'Information géographique* 2019/2 (Vol. 83) : 23-39
- Boulding, K. (1963). *Conflict and defense*. New York: Harper and Row.

- Bourdieu, P. (1979/1984). *Distinction: A social critique of the judgement of taste*. Harvard University Press.
- Bourlingueuse, M. (2017) Marrakech, la grosse Arnakech, Tranches de vies, <https://tranchesdevies.mondoblog.org/2017/07/08/marrakech-la-grosse-arnakech/>
- Brault, F. (2005). *Le tourisme et la transformation du territoire et du paysage au Maroc*, Chaire Unesco paysage et environnement Université de Montréal, Université de Montréal.
- Bredeloup, S. (2016). *De l'Europe vers les Suds : nouvelles itinérances ou migrations à rebours ? Autrepart /1 (N° 77)*, p. 3 à 15
- Brenner, N. et Theodore, N. (2002). *The Urbanization of Neoliberalism: Theoretical Debates Cities and the Geographies of "Actually Existing Neoliberalism*, Editorial Board of Antipode, Blackwell, Oxford, UK and MA, USA.
- Breuer, T. (2005). Retirement migration or rather second home tourism? German senior citizens on the Canary Islands. *Erde*, 136(3), pp. 313–333.
- Brickell K, Arrigoitia MF and Vasudevan A (2017) Geographies of forced eviction: Dispossession, violence, resistance. In: Brickell K, Arrigoitia MF and Vasudevan A (eds) *Geographies of Forced Eviction*. London: Palgrave Macmillan.
- Bridge, G., & Dowling, R. (2001). Microgeographies of retailing and gentrification. *Australian Geographer*, 32(1), 93–107. <https://doi.org/10.1080/0004918002003625>
- Brougham, J.; Butler, R. (1981). A segmentation analysis of resident attitudes to the social impact of tourism. *Annals of Tourism Research*.7: 569-590
- Brown-Saracino, J. (2010). *Social Preservationists and the Quest for Authentic Community*, in: Orum, A. and Neal, Z. (2010). *The Gentrification Debates*; University of Illinois, Chicago, Routledge.
- Brugidou, M. & Le Roux, D. (2005). L'usage des CAQDAS et des logiciels d'analyse textuelle dans l'analyse secondaire, Colloque « L'analyse secondaire en recherche qualitative » - Grenoble, 2005
- Brunzell, T. & Duric, S. (2012). *Moroccan Architecture, traditional and modern - A field study in Casablanca, Morocco*, Thesis, LTH School of Engineering, Lund University, Sweden.
- Bures, R. & Cain, C. (2008). *Dimensions of Gentrification in a Tourist City*, Department of Sociology, University of Florida
- Burgel, G. (1993). *La Ville aujourd'hui*. Paris: Hachette.
- Buriez, A. (2004) *Les paysages urbains au Maroc*, Chaire UNESCO en Paysage et environnement Université de Montréal (CUPEUM).
- Burnett, K. (2014). Commodifying poverty: Gentrification and consumption in Vancouver's downtown Eastside. *Urban Geography*, 35(2), 157–176. <https://doi.org/10.1080/02723638.2013.867669>
- Butcher, J. (2003). *The Moralisation of Tourism: Sun, Sand and Saving the World?* Routledge, London.
- Butler, W. (1975). *Tourism as an Agent of Social Change in Tourism as a Factor in National and Regional Development*. Occasional paper 4, Department of Geography, Trent University, Peterborough: 85-90.
- Buultjens, J. et al., (2013). Hosts, guests, and a drug culture in a destination: A case study of Nimbin, Australia, *Journal of Destination Marketing & Management* 2, pp. 185–195.
- Cameron, J. (2000). Focussing on the Focus Group. In *Qualitative Research Methods in Human Geography* (2nd edition, p. 19). Oxford University Press.
- Carmichael, Barbara, A. (2000). A matrix model for resident attitudes and behaviors in a rapidly changing tourist area, *Tourism Management* 21:601-6111

- Carneiro, M., et Eusébio, C. (2015). Host-tourist interaction and impact of tourism on residents' Quality of Life, *Tourism & Management Studies*, 11 (1):25-34.
- Carpiano, R. M. (2009). Come take a walk with me: The "Go-Along" interview as a novel method for studying the implications of place for health and well-being. *Health & Place*, 15(1), 263-272. <http://www.dx.doi.org/10.1016/j.healthplace.2008.05.003>
- Castells, M. (1972). *La question urbaine*. Paris, Maspéro
- Cattedra, R. (2004). L'invention patrimoniale de la médina de Casablanca : de la "ville indigène" au centre historique. in : Planel, A. (Eds.). *Maghreb, dimensions de la complexité : Études choisies de l'Institut de recherche sur le Maghreb contemporain (1992-2003)*.
- Çelik, Z. (1997). *Urban Forms and Colonial Confrontations Algiers under French Rule*. Berkeley: University of California Press.
- Chabrol et al., Lees Lopez Morales et Shin : Planetary gentrification et l'article de N.Smith sur gentrification as global strategy 2002, il est traduit dans « retour en ville » de [BIDOU-ZACHARIAS](#), 2003)
- Chaline, C. (1996). *Les villes du Monde Arabe*, Paris, A. Colin, coll.U, 2ème édition
- Chang, T.C., 2016, *New Uses Need Old buildings: Gentrification Aesthetics and the Arts in Singapore*", *Urban Studies*, vol.53, n.3: 524-539.
- Chankou, A. (1999). S'offrir pour deux sous un palais à Marrakech? Faut voir. *Les pièges à éviter. Medina. Maroc Magazine (1999) Trimestriel No 2, S. 57-68*
- Charai, Z. (2014). *Les effets du tourisme sur l'identité culturelle : le cas de la médina de Fès*. Thèse de doctorat en Sciences de l'Information et de la Communication, école doctorale lettres sciences humaines et sociales laboratoire de recherche I3M (Information, Milieux, Médias, Médiations) Université Nice Sophia Antipolis.
- Chelkoff, G., Thibaud J.P. et al. (1997). *Ambiances sous la ville : une approche écologique des espaces publics souterrains*. [Rapport de recherche] CRESSON; Plan Urbain.
- Cheng, M. (2019). When Western hosts meet Eastern guests: Airbnb hosts' experience with Chinese outbound tourists, *Annals of Tourism Research* 75 :288-303.
- Chevrillon, A. (1919). *Marrakech dans les palmes*, Edisud.
- Chiang, C. F., & Huang, K. C. (2012). An examination of antecedent factors in residents' perceptions of tourism impacts on a recreational fishing port. *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 17(1):81-99.
- Choay, F. (1996). *Allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil.
- Choplin, M-A et Gatin, V. (2010). *L'espace public comme vitrine de la ville marocaine : conceptions et appropriations des places Jemaa El Fna à Marrakech, Boujloud à Fès et Al Mouahidine à Ouarzazate*, *Norois*, 214/1
- Choplin, M-A., (2007). *La mise en tourisme de Ouarzazate : Acteurs, discours et lieux, mémoire de master*, Université François-Rabelais de Tours.
- Chouiki M. (2018). Les géographes doivent-ils repenser leur façon de traiter le patrimoine ? *Bulletin de la Real Sociedad Geográfica*, Tome CLIII :113-130.
- Chum, A. (2015). The impact of gentrification on residential evictions. *Urban Geography* 36(7): 1083-1098.
- Clair, C. (2018). Sonia Lehman-Frisch, *Sociologie de San Francisco*, *Lectures Reviews* <http://journals.openedition.org/lectures/26556>
- Clandinin, D. J., & Connelly, F. M. (2000). Narrative inquiry: Experience and story in qualitative research. San Francisco. In: Manankil-Rankin, L. (2016). *Moving from Field Text to Research Text in Narrative Inquiry: A Study Exemplar*, *Canadian Journal of Nursing Research* 2016, Vol. 48(3-4) 62-69.

- Claval, P. (2003). *La géographie culturelle, une nouvelle approche des sociétés et des milieux*, éd. A. Colin.
- Clay, P. 1979. *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington, MA: D.C. Heath.
- Clément J-F. (1994). Lyautey à Marrakech, in: *Horizons Maghrébins - Le droit à la mémoire*, N°23-24, pp. 14-22; https://www.persee.fr/doc/horma_0984-2616_1994_num_23_1_1494
- Cocola-Gant, A. et Gago, A. (2019). Airbnb, Buy-to-let Investment and Tourism-driven Displacement: A Case Study in Lisbon, *Environment and Planning A: Economy and Space* [en ligne]. <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0308518X19869012>
- Cocola-Gant, A; Gago, A; & Jover, J (2020). Tourism, gentrification and neighbourhood change: an analytical framework. Reflections from Southern European cities, in: Oskam, J. (Ed) (2020). *The Overtourism Debate. NIMBY, Nuisance, Commodification*. Bingley: Emerald :121-135.
- Cognard, F. (2019). Les migrations d'agrément : une nouvelle forme de mobilité résidentielle post-moderne, *Historiens et Géographes*, n°447, 2019 :70-74
- Cohen, L. et Manion, L. (1988). *Research methods in education*, London, Croom Held Ltd.
- Coles, T. E. & Timothy, D. J. (Eds.) (2004). *Tourism, Diasporas and Space*, Routledge, London.
- Collignon, B. (2007). Note sur les fondements des postcolonial studies, *EchoGéo/1* <http://journals.openedition.org/echogeo/2089>
- Correia, J. et Taher, M. (2015). Les villes islamiques traditionnelles dévoilées : la quête pour une régularité de la conception urbaine, *Revista Gremium*, 2/4, 1-24.
- Coslado E., McGuinness J., Miller C. (Ed.) (2013). *Médinas immuables ? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*, Centre Jacques Berque pour les études en sciences humaines et sociales, <http://cjb.revues.org/316>
- Coslado, E., & McGuinness, J. (2013). Les médinas du Maroc en mutation. Quelles perspectives pour la recherche ? In Coslado, E., McGuinness, J., & Miller, C. (Eds.), *Médinas immuables ? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat : Centre Jacques-Berque. doi :10.4000/books.cjb.342
- Coulon, A. (1999). Ethnométhodologie, in Akoun A., Ansart. P. *Dictionnaire de sociologie*, Tours, Le Robert/Seuil, 201-202, dans (Diaz, F. 2005).
- Cousin, S. (2008). « l'Unesco et la doctrine du tourisme culturel Généalogie d'un « bon » tourisme », in. *Civilisations, Revue internationale d'anthropologie et de sciences humaines* 57 | 2008 Tourisme, mobilités et altérités contemporaines.
- Craik, J. (1994) *Peripheral pleasures: The peculiarities of post-colonial tourism*, *Culture and Policy* 6/1.
- Crawford, B. & Sainsbury, P. (2017). Opportunity or loss? Health impacts of estate renewal and the relocation of public housing residents. *Urban Policy and Research* 35: 137–149.
- Crespy, A. (2018). Néolibéralisme, *Dictionnaire d'économie politique* :340-352
- Cummins, S., Macintyre, S., Davidson, S., & Ellaway, A. (2005). Measuring neighbourhood social and material context: Generation and interpretation of ecological data from routine and non-routine sources. *Health & Place*, 11(3), 249-260.
- Cunningham, H-P (1984). Langage et réalité. Laval théologique et philosophique Faculté de philosophie, Université Laval, Volume 40, numéro 1, février 1984 57–70. <https://id.erudit.org/iderudit/400072ar>
- D'Ayala, D. & Copping, A.G. (2007). Holistic approach to the rehabilitation of Foundouks in Morocco. *Journal of Preservation Technology* 38(2–3), 39–46.

- Daisy et al., (2019). Revisiting the relationship between host attitudes and tourism development: A utility maximization approach, *Tourism Economics*, Vol. 25(2) 171–188 DOI: 10.1177/1354816618794088 journals.sagepub.com/home/teu
- Dallas, S. (2005). Why are westerners flocking to the courtyard houses of old Marrakech? *The Economist*, n° du 12 mai 2005 <https://www.economist.com/news/2005/05/12/riad-fever>
- Damette, F. (2020). L'Islam et la ville, Colloque international : La Ville dans le monde musulman - Genèse et mutation, Workshop géographie, urbanisme, économie et architecture, Université Mohamed V, Rabat, 5, 6 et 7 février 2020.
- Dany. L. (2016). Analyse qualitative du contenu des représentations sociales <https://hal-amu.archives-ouvertes.fr/hal-01648424>
- Dassié, V., Gélard, M.-L. & Howes, D. (2020). Présentation. Habiter le monde : matérialités, art et sensorialités. *Anthropologie et Sociétés*, 44(1), 13–23. <https://doi.org/10.7202/1072766ar>
- David, C. (2017). Gestion de l'implicite dans l'interaction orale en L2, *Cahiers de praxématique*, 68 | 2017 <http://journals.openedition.org/praxematique/4534>
- Davidson, M., Lees, L., (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environ. Plann.* 37, 1165–1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- Davies, J.S. & D. Imbroscio (eds.) (2010). *Critical urban studies: new directions*. State University of New York Press, Albany.
- De Cesari, Ch. & Dimova, R. (2019). Heritage, gentrification, participation: remaking urban landscapes in the name of culture and historic preservation, *International Journal of Heritage Studies*, 25:9, 863-869, DOI: 10.1080/13527258.2018.1512515.
- De Gourcy, C. et Rakoto-Raharimanana, H. (2008). Coprésence et cohabiter : entre transaction et accommodement. Le cas d'un habitat collectif dans le sud de la France », *Socio-logos*, <http://journals.openedition.org/socio-logos/1913>
- De Lavergne, C. (2007). La posture du praticien-chercheur : un analyseur de l'évolution de la recherche qualitative, *Recherches qualitatives –Hors-Série– numéro 3*, Actes du colloque, Bilan et perspectives de la recherche qualitative, Association pour la recherche qualitative.
- De Pieri, F. (2010). Conservation in the Age of Gentrification: Historic Cities from the 1960s, *Contemporary European History*, 19/4:375-385 Cambridge University Press. Reviewed Work: Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.
- Delaney D (2004). Tracing displacements: Or evictions in the nomosphere. *Environment and Planning D: Society and Space* 22: 847–860.
- Delaplace, M. et Gwendal, S. (2017). Touristes et habitants. Conflits, complémentarités et arrangements, Gollion (CH), Infolio, coll. « Archigraphy Poche ».
- Demazière, Didier, Dubar, Christian (1997), *Analyser les entretiens biographiques : l'exemple des récits d'insertion*, Paris, Nathan.
- Denzin, N., Lincoln, Y. (dir.) (1994). *Handbook of qualitative research*. Thousand Oaks: Sage.
- Desmarais C., Moscarola J., (2002). Analyse de contenu et analyse lexicale, le cas d'une étude en management public. *Communication IREGÉ*.
- Desmarais, G. (1992). Des prémisses de la théorie de la forme urbaine au parcours morphogénétique de l'établissement humain. *Cahiers de géographie du Québec*, 36(98), 251–273. doi:10.7202/022268arr
- Desmond, M. (2012). Eviction and the reproduction of urban poverty. *American Journal of Sociology* 118: 88–133.
- Desprès, M. Lord, S. Negron-Poblete, P. (2019). (Re)placer la mobilité dans son contexte : le parcours commenté, un outil de recueil et d'analyse de données de mobilité. *RTS – Recherche Transports Sécurité, IFSTTAR, La mobilité en méthodes*, 21p.

- Desrosiers-Lauzon, G. (2012). Florida's Snowbirds — Spectacle, Mobility, and Community since 1945, *Téoros*, 31-2, <http://www.journals.openedition.org/teoros/2369>
- Deverduin, G. (1959). Marrakech, des origines à 1912, Éditions techniques nord-africaines.
- Diaz, F. (2005). L'observation participante comme outil de compréhension du champ de la sécurité, *Champ pénal/ Penal field* [En ligne], Vol. II | 2005 <http://journals.openedition.org/champpenal/79>
- Diaz-Parra, I. (2020). Overtourism, Place Alienation and the Right to the City: Insights from the Historic Centre of Seville, Spain, *Journal of Sustainable Tourism*, <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1717504>
- Ding, L. et al. (2016). Gentrification and residential mobility in Philadelphia. *Reg. Sci. Urban Econ.* 61, 38–51. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.09.004>
- Dinh Hong Van (2010). La théorie du sens et la traduction des facteurs culturels, *Synergies Pays riverains du Mékong n° 1*, pp. 141-171
- Djait, H. (1986). Al Kufa : naissance de la ville islamique, *Maison neuve et Larose*.
- Dongying Li et al., (2018). Analyzing and visualizing the spatial interactions between tourists and locals: A Flickr study in ten US cities, *Cities* 74:249–258
- Doquet, A. et Evrard, O. (2008). « Tourisme et globalisation : images, institutions, territoires », in « Civilisations », revue internationale d'anthropologie et de sciences humaines. N° 57 | 2008 *Tourisme, mobilités et altérités contemporaines*.
- Dorgelès, R. (1938). *Le Dernier Moussem*. Paris, Laboratoires Deglaude.
- Doxey, G. V. (1975). A causation theory of visitor-resident irritants: Methodology and research inferences. *Proceedings of the Sixth Annual Conference of the Travel Research Association*. San Diego, CA: Travel and Tourism Research Association: 195–198
- Dredge, D. (2010). Place change and tourism development conflict: Evaluating public interest *Tourism Management* 31:104–112
- Duterme, B. (2019). Un rapport de domination, l'échange touristique ? dans *Agir par la culture* :14-16.
- Dyer, P. (2019). *Contested Space in the Kasbah of Marrakech: Place, Modernity and Discourse, the Kasbah of Marrakech 1985 to 2004*, Doctoral thesis, Loughborough University, 2004
- El Faïz, M. (2000). *Les Jardins de Marrakech*, Arles, Actes sud.
- El Faiz, M. (2002). *Marrakech : patrimoine en péril*, éd. Actes Sud, Arles/Paris
- El Fasskaoui, B. & Kagermeier, A (éds.) (2014). *Les villes impériales : Réhabilitation et valorisation d'un patrimoine exceptionnel*, Actes du 9ème colloque maroco-allemand : Patrimoine et tourisme culturel au Maroc, Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, Université Moulay Ismaïl, Meknès, Série Actes de Colloques, 43, pp. pp. 181–194
- El Hannani, M. Taïbi, A-N., Brabra, M. et Giffon, S. (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 »*, *Départ. de Géographie*, Université d'Angers.
- Elliott-Cooper, A. et al., (2020). Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing, *Progress in Human Geography*, Vol. 44(3) 492–509.
- Escher, A. & Karner, M. (2018). 3. A glance at postmodern transformations of North African and Middle Eastern medinas, Dans: *Obsolete romanticism and the postmodern transformation of urban cultures and traditions in mediterranean medinas*, Johannes Gutenberg University, Mainz Coleccion Monografias CIDOB: 35-52
- Escher, A. & Petermann, S. (2009). *Tausendundein Fremder im Paradies? Ausländer in der Medina von Marrakech*. Würzburg: Ergon (Trad. Mille et un inconnus au paradis ? Les étrangers dans la médina de Marrakech)

- Escher, A. & Petermann, S. (2014). Marrakesh Medina. Neocolonial Paradise of Lifestyle Migrants? in: Michael Janoschka and Heiko Haas, (eds.) *Contested Spatialities. Lifestyle Migration and Residential Tourism*. Abingdon, New York: Routledge, pp. 29–46.
- Escher, A. & Schepers, M. (2008). Revitalizing the Medina of Tunis as a National Symbol. *Erdkunde*, vol. 62, no. 2: 129–143.
- Escher, A. & Wirth, E. (1992). Die Medina von Fes: Geographische Beiträge zur Persistenz und Dynamik, Verfall und Erneuerung einer traditionellen islamischen Stadt in handlungstheoretischer Sicht. (Trad. La médina de Fès : contributions géographiques à la persistance et au dynamisme, à la décadence et au renouveau d'une ville islamique traditionnelle d'un point de vue de la théorie et de la pratique) Erlangen : Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft, vol. 39 Erlangen : Communications de la Société géographique de Franconie, vol. 39.
- Escher, A. (2001). Globalisierung in den Altstädten von Damaskus und Marrakech? (Trad. Mondialisation dans les vieilles villes de Damas et Marrakech ? in : Heike Roggenthin, (ed.) *Stadt – der Lebensraum der Zukunft? Gegenwärtige raumbezogene Prozesse in Verdichtungsräumen der Erde*. Mainz: Mainzer Kontaktstudium Geographie, no. 7: 23–38.
- Escher, A. (2019). Eugen Wirth (1925-2012): Geographer of the Oriental City in North Africa and the Middle East, *Middle East – Topics & Arguments*, n°12
- Escher, A. Petermann, S. & Clos, B. (2001). Gentrification in the Medina of Marrakesh, GR 53, H.6. Titre original : “Gentrification in der Medina von Marrakech”, GR 53 (2001) H. 6
- Escher, A. Petermann, S. (2000). Neo-colonialism or Gentrification in the Medina of Marrakesh. *ISIM Newsletter*, n° 5.
- Escher, A., & Petermann, S. (2013). Facteurs et acteurs de la gentrification touristique à Marrakech, Essaouira et Fès. In Coslado, E., McGuinness, J., & Miller, C. (Eds.), *Médinas immuables? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat : Centre Jacques-Berque. doi :10.4000/books.cjb.321
- Escher, A., & Petermann, S. Clos, B., 2001(a). Gentrification in der Medina von Marrakech. *Geographische Rundschau*, n° 53 (6), p. 24–31.
- Escher, A., & Petermann, S. Clos, B., 2001(b). Le bradage de la médina de Marrakech ? in M. Berriane & A. Kagermeier (dir.), *Le Maroc à la veille du troisième millénaire - Défis, chances et risques d'un développement durable*. Actes du 6e colloque Maroc-allemand de Paderborn 2000. Rabat, Publications de la Faculté des Lettres et des Sciences humaines (Série Colloques et Séminaires ; 93), p. 217-232.
- Escher, A., Petermann, S. & Arnold, G. (2018). Le nouveau Marrakech - une matérialisation du mythe des mille et une nuits ? *Geographische Rundschau* 7/8:52-57. Titre original: Das neue Marrakech - eine Materialisierung des Mythos von Tausendundeiner Nacht?
- Escher, A., Zimmermann, S., (2001), Géographie de la cinematic city Marrakech, in *Visions d'une ville, Marrakech*, Cahiers d'Etudes Maghrébines, n°15, Cologne, pp113-123.
- Evans, J. & Jones, P. (2011). The walking interview: methodology, mobility and place. *Applied Geography* 31 : 2 849-858
- Fabbiano, G. (2015). Expatriation, retour, lifestyle migration ou lifestyle settlement? De quelques apports des migrations de la France vers l'Algérie à l'étude des dynamiques Nord-Sud, in Schmolle, C., Thiollet, H., Withol de Wenden, C. (dir.) (2015). *Migrations en Méditerranée*, Paris : CNRS Editions.
- Fabbiano, G. (2016). « Expats », « installés » et « pionniers » : mondes sociaux et dynamiques postcoloniales des Français en Algérie, *Autrepart*, n°77.
- Fabbiano, G. Péraldi, M. Poli, A. et Terrazzoni, L. (dir.), (2019). *Les migrations des Nordes vers les Suds*, karthala.

- Fallery, B., & Rodhain, F. (2007). Quatre approches pour l'analyse de données textuelles : lexicale, linguistique, cognitive, thématique. XVIème Conférence Internationale de Management Stratégique. Montréal (2007).
- Farmaki, A. (2019). Escaping loneliness Through Airbnb host-guest interactions, *Tourism Management* 74:331-333
- Fassin, D. (2008). L'éthique, au-delà de la règle. *Sociétés contemporaines*, n° 71(3), 117-135.
- Fejjal, A. (1995). « Changement social et mobilité résidentielle à Fès », *Les Nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le monde arabe*, t. 2, Urbama, Tours, n° 28, 1995, p. 417-431
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class and How It's Transforming Work, Leisure, Community, and Everyday Life*, Basic books.
- Florida, R. (2005). *Cities and the Creative Class*, New York et Londres, Routledge.
DOI: [10.1111/1540-6040.00034](https://doi.org/10.1111/1540-6040.00034)
- Forestier, J. (1997). Rapport des réserves à constituer au dedans et aux abords des villes capitales du Maroc », *Grandes Villes et Systèmes de parcs (1913)*, présenté par Leclerc, B. et Tarrago, S., Paris, Norma/IFA.
- Forget, C. (2010). Floribec : le patrimoine culturel québécois en Floride, *Ethnologie française*, 2010/3 Vol. 40 :459-468
- Fournet-Guérin, C. (2020). Peut-on parler de géographies « postcoloniales » en France à propos de la géographie des pays dits du Sud ? *Histoire de la recherche contemporaine*. DOI : 10.4000/hrc.4303
- Freeman, L. Braconi, F. (2004). Gentrification and displacement: New York city in the 1990s. *J. Am. Plann. Assoc.* 70 (1), 39–52. <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>
- Freud, E. (1992): *Hideous Kinky*. London. (dt. Marrakesch. München. 1995). (Trad. Coquin hideux. (Allemand Marrakech).
- Friedman, V. J., & Antal, A. B. (2005). Negotiating reality: A theory of action approach to intercultural competence. *Management Learning*, 36(1), 69–86.
- Füller, Henning et Boris Michel, 2014, Stop Being a Tourist! New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 38, no 4:1304-1318. DOI: 10.1111/1468-2427.12124
- Fussell, E. & Lowe, SR. (2014). The impact of housing displacement on the mental health of low-income parents after Hurricane Katrina. *Social Science & Medicine* 113: 137–144.
- Gad Bigio, A. G. (Eds.) (2008). *Stratégies de développement des villes historiques marocaines: étude de politique intersectorielle, Rapport Final - Volume I Sommaire et Recommandations*, Banque mondiale.
- Gad Bigio, A. Taboroff, J. & Taamouti, M. (2011). Rojas, E. & Lanzafame, F. (Eds) *City development: experiences in the preservation of ten world heritage sites (Marrakesh, Morocco)*, Banque Mondiale (Inter-American Development Bank) New York.
- Gallotti, J. (1926). *Le jardin et la maison arabe au Maroc*, éd. Albert Levy (2 Tomes).
- Gangler, A. Ribbeck, E. (1994). Ist die “Medina” noch zu retten? (Trad. La « médina » peut-elle encore être sauvée ?) *Trialog*, n° 40, pp. 4-7.
- Garnier, S. & Van Staëvel, J-P. (2011). Droit malikite et habitat à Tunis au XIVème siècle : Conflits de voisinage et normes juridiques d'après le texte du maître-maçon Ibn al-Rāmī « Textes arabes et études islamiques », 42 (Compte rendu), *Arabica*, T. 58, Fasc. 6 : 590-597, Brill Stable <https://www.jstor.org/stable/41472207>
- Gatin, V. (2015). L'art populaire et le développement local sous le prisme de l'idéologie : au sujet de la Place Jemaa El Fna à Marrakech, *Actes du colloque, Arts et Territoires : Vers une nouvelle économie culturelle*.

- Géconfluences « Ville néolibérale » (2016). Ressources de géographie pour les enseignants, éducol, ENS, Lyon. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ville-neoliberalale>
- Geerdts H. W. (1975). Marrakech oder Das organisierte Chaos, (Trad. Marrakech ou le chaos organisé) Merian, n° 28 (12), p. 35–38.
- Ghiglione, M. (1985). Les Dires analysés : l'Analyse Propositionnelle du Discours, Bacri. PUV.
- Ghiglione, R., Landré, A., Bromberg, M., & Molette, P. (1998). L'analyse automatique des contenus. Paris : Dunod.
- Giblin, B. (2007). Le tourisme : un théâtre géopolitique ? La Découverte | « Hérodote » 2007/4 n° 127 | pp.3-14.
- Gilbert, A. et al., (2011). Habiter Floribec : voisinage et communauté. International Journal of Canadian Studies / Revue internationale d'études canadiennes (44 :75–89. <https://doi.org/10.7202/1010081ar>
- Gilbert, S. (2017). Fez's Medina Gets New Riads, Restaurants and Restored Monuments, The Guardian, <https://www.theguardian.com/travel/2017/jul/25/fezmorocco-medina-restoration-riads-restaurants-flights>
- Giovannoni, G. (1998). L'urbanisme face aux villes anciennes, éd. Seuil (trad. de l'Italien : Jean-Marc Mandosio et al.)
- Glass, R. (1964) London: Aspects of Change, MacKibbon and Kee.
- Glass, R. (1973) The mood of London, in: Donnison, D. and Eversely, D. (Eds) London: Urban Patterns, Problems and Policies. London: Heinemann (reprinted in GLASS, R. (1989) Cliche 's of Urban Doom:159–183. Oxford: Blackwell).
- Godin, R. (2019). L'ordre néolibéral ou la revanche du capital, La guerre sociale en France, pages 15 à 60.
- González Pérez, Jesús M., (2017). A New Colonisation of a Caribbean City: Urban Regeneration Policies as a Strategy for Tourism Development and Gentrification in Santo Domingo's Colonial City, dans Maria Gravari-Barbas et Sophie Guinand (dir.), Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises, New York, Routledge:25-52.
- Goreau-Ponceaud, A. (2019). Colonialité et tourisme : la fabrique des identités et des altérités en Inde. Tourism Review. DOI: 10.4000/viatourism.4212
- Gotham, K-F (2018). Assessing and Advancing Research on Tourism Gentrification, Via [Online], 13 | <http://journals.openedition.org/viatourism/2169>
- Gotham, K-F. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans Vieux Carré (French Quarter) », Urban Studies, vol. 42, n° 7:1099-1121. DOI : 10.1080/00420980500120881
- Gravari-Barbas, M. (2017). Super-gentrification and Hyper-tourismification, in Le Marais, Paris, dans Maria Gravari-Barbas et Sophie Guinand (dir.), Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises, New York, Routledge, p. 299-328.
- Grosjean, M. et Thibaud, J-P (2008). L'espace urbain en méthodes, Editions Parenthèses.
- Grubbauer, M. (2019). Postcolonial urbanism across disciplinary boundaries: modes of (dis)engagement between urban theory and professional practice, The Journal of Architecture, 24/4: 469-486, DOI: 10.1080/13602365.2019.1643390
- Guichard, P. (2004). Du Qasr urbain à la madīna palatine. In Boucheron, P., & Chiffolleau, J. (Eds.), Les Palais dans la ville : Espaces urbains et lieux de la puissance publique dans la Méditerranée médiévale. Presses universitaires de Lyon. doi :10.4000/books.pul.19294
- Guinand, Sophie (dir.), (2017) Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises, New York, Routledge:107-134.
- Hackworth, J. (2007). Neoliberal Gentrification, in: The Neoliberal City: Governance, Ideology, and Development in American Urbanism, Cornell University Press.

- Hakim, Besim S. (Eds) (2017). Rules for Compact Urbanism: Ibn al-Rami's 14th Century Treatise, Traduit de l'arabe par Mohd Dani Muhamad, EmergentCity Press.
- Hakim, Besim. S. (1988). Arabic-Islamic Cities: Building and Planning Principles, London and New York, 2nd Ed. 1988)
- Hakim, Besim. S. (2007). Revitalizing traditional towns and heritage districts, International Journal of Architectural Research, 1/3: 153-166.
- Hakim, Besim. S. (1986). Arabic-Islamic Cities, Londres
- Hall, C. M. (2014). Second Home Tourism: An International Review, Tourism Review International.
- Hall, M.C & Tucker, H. (2004). Tourism and Postcolonialism: Contested Discourses, Identities and Representations, 1st Edition, Routledge. London
- Hamès, C. (1985), La Ville arabe dans l'islam, Compte-rendu, Archives de Sciences Sociales des Religions,60/2 :230-231
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961–2001. Urban Stud. 40 (12), 2401–2426. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>
- Hamnett, C. Whitelegg, D. (2007). Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use. Environ. Plann.: Economy and Space 39, 106–124. <https://doi.org/10.1068/a38474>
- Han, Xing et al., (2019). The role of social interaction in the tourism experience of Chinese visitors to Japan: A grounded theory approach, Travel and Tourism Research Association: Advancing Tourism Research Globally https://scholarworks.umass.edu/ttra/2019/qual_research_papers/1
- Harrison, R. (2013). Heritage critical Approaches, Routledge
- Harrouni, K. (2002). Thermal comfort in courtyard housing model in Morocco. HDM, Lund University, Sweden.
- Harvey, D. (1989). The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change, Blackwell.
- Harvey, D. (2005). A Brief History of Neoliberalism. Oxford University Press, Oxford.
- Harvey, D. (2006). Neo-Liberalism as creative destruction, Geografiska Annaler: Series B, Human Geography 88(2), 145–158.
- Harvey, D. (2010). Géographie et capital : vers un matérialisme historico-géographique, Collection : « Mille Marxismes ».
- Helbrecht, I. (2017). Gentrification and displacement. In: Helbrecht I (ed.) Gentrification and Resistance: Research Displacement Processes and Adaption Strategies. Wiesbaden: Springer.
- Hiernaux, D. et Imelda González, C. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación, [Tourisme et gentrification : pistes théoriques pour une articulation], Revista de Geografía Norte Grande, 58 :55-70.
- Hilgers, M. (2018). La production de l'État néolibéral, Revue de l'Institut de Sociologie [En ligne], 83 <http://journals.openedition.org/ris/349>
- Hill, W. (2017). 4. The Hipster as an Entrepreneur of the Self, in : Art after the Hipster, Identity Politics, Ethics and Aesthetics, Palgrave Macmillan, Switzerland, https://doi.org/10.1007/978-3-319-68578-6_4
- Hillali, M. (2003). Le tourisme international vu du Sud, Presses de l'Université du Québec (PUQ).
- Hollinshead, K. (1992). “White” gaze, “red” people – shadow visions: the disidentification of “Indians”, “Cultural tourism”, Leisure Studies 11: 43–64.
- Hourani, A. H. et Stern, S. (éd.) (1970). The Islamic City, Oxford
- Hubbard, P. (2017). The battle for the high street: Retail gentrification, class and disgust. Palgrave.

- Huse, T. (2014). *Everyday Life in the Gentrifying City: On Displacement, Ethnic Privilege and the Right to Stay Put*. London: Routledge.
- Hyde, Z. (2014). Omnivorous gentrification: Restaurant reviews and neighborhood change in the downtown eastside of Vancouver. *City & Community*, 13(4), 341–359.
<https://doi.org/10.1111/cico.12088>
- Imbert, G. (2010). L'entretien semi-directif : à la frontière de la santé publique et de l'anthropologie. *Recherche en soins infirmiers*, 102, 23-34. <https://doi.org/10.3917/rsi.102.0023>
- Ingrid, E. (2013). La médina de Marrakech dans le contexte de sa gentrification : un jeu virtuel et paradoxal. In Miller et al. (2013). Pp. : 161-188.
- Jaakson, R. (1986). Second-home domestic tourism. *Annals of Tourism Research*, 13(3), pp. 367–391.
- Jaccoud M., Mayer R., (1997). L'observation en situation et la recherche qualitative, in Poupart J., Groulx L-H., Deslauriers J-P., Laperriere A., Mayer R., Pires A., *La recherche qualitative : enjeux épistémologiques et méthodologiques*, Boucherville, Gaëtan Morin Editeur, 211-249.
- Jacobi, D. (2017). La délectation culturelle à l'ère du tourisme de masse. *Communication & langages*, 191 (1) :15-27. DOI:10.4074/S0336150017011024.
- Jacquot, S. (2018). Valparaiso : l'émergence controversée d'une destination du tourisme culturel, *IdeAs [En ligne]*, 12 | Automne / Hiver 2018 <http://journals.openedition.org/ideas/3523>
- Jayyusi, Salma K. et al. (Eds), (2008). *The city in the Islamic World*, (2 tomes), Brill, Boston.
- Jeanmougin, H. (2020). Gentrification, nouveau tourisme urbain et habitants permanents : des conflits de coprésence révélateurs de « normes d'habiter » divergentes : L'exemple du Reuterkiez à Berlin, *Téoros*, 1 | 39 <http://journals.openedition.org/teoros/4007>
- Jeannier, F. (2010). Néolibéralisation et régénération urbaine : quelques réflexions sur l'évolution de Glasgow depuis 1979. *La clé des langues*, Ecole normale supérieure de Lyon.
- Jelidi, C. (2012). II. Principe fondateur de l'urbanisme sous le Protectorat : séparation, ségrégation ou apartheid urbain ? In : Fès, la fabrication d'une ville nouvelle (1912-1956). Lyon : ENS Éditions, 2012 <http://books.openedition.org/enseditions/970>
- Jeudy, H-P. (2009). *La machine patrimoniale*, éd. CIRCE
- Johansson, E. (2006). *Urban Design and Outdoor Thermal Comfort in Warm Climates*. Studies in Fez and Colombo. *Housing development & management*.
- Jolé, M. et al., (1970). *Urbanisme, idéologie et ségrégation : exemple de Rabat*, *Annales marocaines de sociologie*.
- Jolivet, V., Reiser, C., Baumann, Y. & Gonzalès, R. (2022): Before displacement: studentification, campus-led gentrification and rental market transformation in a multiethnic neighborhood (Parc-Extension, Montréal), *Urban Geography*, <https://doi.org/10.1080/02723638.2022.2073150>
- Jones, O. (2015). 'Not promising a landfall: An autotopographical account of loss of place, memory and landscape. *Environmental Humanities* 6: 1–27
- Jones, Phil, et al. (2008). Exploring space and place with walking interviews, *Journal of Research Practice*, 4 (2), Article D2.
- Kadri, Boualem et al. (2019). « La mise en tourisme : un concept entre déconstruction et reconstruction. Une perspective sémantique », *Téoros [Online]*, 38, 1 | 2019, URL : <http://journals.openedition.org/teoros/3413>
- Kalaska, M. (2015). Changes in the distribution of quantitative features of guest houses in the Medina of Marrakesh, *Miscellanea geographica – Regional studies on development*, Vol. 19, No. 1, pp. 5-11, DOI: 10.2478/mgrsd-2014-0030
- Kanuha, K. (2000). "Being" Native versus "Going Native": Conducting Social Work Research as an Insider, *Social Work / Volume 45, Number 5 / October*, pp. 439-447

- Kaufmann, J-C (1996). *L'entretien compréhensif*, Paris, Nathan.
- Killito, A & Geesey, P. (1992). *Architecture and the Sacred: A Season in the Hammam*, Research in African Literatures, Vol. 23, No. 2, North African Literature. pp. 203-208 Published by: Indiana University Press Stable <http://www.jstor.org/stable/3820407>
- Kinney, P. (2017). *Walking Interviews*, social research Update, 67, University of Surrey.
- Ko, D. W., & Stewart, W. P. (2002). A structural equation model of residents' attitudes for tourism development. *Tourism Management*, 23(5), 521–530.
- Kreiner, N. et al., (2015). Understanding conflicts at religious tourism sites: The Baha'i World Center, Israel. *Tourism Management Perspectives*, 16, 228–236
- Kurzac-Souali, A. (2009). *Cohabitation et requalifications sociales*. In *Gens de Marrakech : Géodémographie de la ville Rouge*. Ined Éditions. doi :10.4000/books.ined.3168
- Kurzac-Souali, A-C. (2004). *Le riad-maison d'hôtes, esquisse d'une réflexion sur l'immersion culturelle du touriste dans l'espace traditionnel des autochtones*, In : Saigh-Bousta, R. et Albertini, F. *Le Tourisme durable, réalités et perspectives marocaines et internationales*, Université Caddi Ayyad, FLSH, Marrakech, p. 157-170.
- Kurzac-Souali, A-C. (2005). *Ces riads qui vendent du rêve, Patrimonialisation et ségrégation en médina*, in Gravari Barbas Maria (dir), (2005). *Habiter le Patrimoine, enjeux-approches-vécu*, Presses universitaires de Rennes, p.467-477
- Kurzac-Souali, A-C. (2006). *Les médinas marocaines : une requalification sélective. Elites, patrimoine et mondialisation au Maroc*, thèse de troisième cycle, Université Paris IV-Sorbonne, Paris.
- Kurzac-Souali, A-C. (2007). *Rumeurs et cohabitation en médina de Marrakech. L'Etranger où on ne l'attendait pas*, *La revue de géopolitique Hérodote*, La Découverte, Paris, n°127, 64-88. <http://www.cairn.info/revue-herodote-2007-4-page-64.htm>
- Kurzac-Souali, A-C. (2007a). *La médina vue par ses nouveaux habitants : représentations et usages d'une citadinité retrouvée*, *Les Cahiers d'Al Omrane*, Maroc
- Kurzac-Souali, A-C. (2009). *Les nouvelles représentations de la ville ancienne*, in Sebti, M. Festy, P. et Courbage, Y. et al., *Gens de Marrakech*, Ined Éditions, 2009
- Kurzac-Souali, A-C. (2012). 3. *Représentations et usages renouvelés des médinas gentrifiées du Maroc*, dans Berthold, E. (Eds) (2012) *Les quartiers historiques : pressions, enjeux, actions*, Presse de l'Université de Laval, pp.52-73.
- Kurzac-Souali, A-C. (2013). 2. *Les médinas marocaines, un nouveau type de gentrification ?* In Coslado, E., McGuinness, J., & Miller, C. (Eds.), *Médinas immuables? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat : Centre Jacques-Berque. doi :10.4000/books.cjb.319
- *L'Economiste*, n° du 07/01/2020 : « Marrakech : Pourquoi des touristes ne reviendront plus? »
- Labadi, S. & Long, C. (eds). (2010). *Heritage and Globalisation*, 1st edition, London, Routledge, <https://doi.org/10.4324/9780203850855>
- Lacarrieu, M. (2006). *Touristes et « non-touristes » dans le monde de l'interculturalité : Un regard à partir du patrimoine immatériel*, Presses de Sciences Po, « Autrepart » n° 40, pp. 131-150. DOI 10.3917/autr.040.0131
- Lalonde, J-F. (2013). *La participation observante en sciences de la gestion : plaidoyer pour une utilisation accrue*, *Recherches qualitatives*, vol. 32(2), pp. 13-32. *La recherche qualitative dans les sciences de la gestion de la tradition à l'originalité*, Association pour la recherche qualitative.
- Lamzah, A. (2020). *Urban gentrification and its impacts on urban and architectural heritage appropriation: Marrakesh medina*, *African and Mediterranean Journal of Architecture et*

Urbanism (AMJAU) 4/2 (2020) DOI: <https://doi.org/10.48399/IMIST.PRSM/amjau-v2i2.23902>

- Lanchet, W. (2003). Quentin Wilbaux, La médina de Marrakech. Formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc, Paris, L'Harmattan, 2001.
- Lankford, S. V., & Howard, D. R. (1994). Developing a tourism impact attitude scale. *Annals of Tourism Research*, 21(1):121-139.
- Lapassade, G. (2002). Observation participante. Dans : Jacqueline Barus-Michel éd., *Vocabulaire de psychosociologie* (pp. 375-390).
- Larsen, P-B. (2018). The Neoliberal Heritage Affect: Worldly Heritage and Naturalized Nature in Central Vietnam, *Tsantsa*, N 23.
- Latendresse, A. (2008). Le néolibéralisme dévore la ville, A Bâbord, *Revue sociale et politique*, n° 22, déc. 2007 / jan. 2008, Dossier : Le droit à la ville. <https://www.ababord.org/Le-neoliberalisme-devore-la-ville>
- Laverdan, P. (1926). Qu'est-ce que l'urbanisme ? IIIème partie, Paris a développé ces concepts et a formulé la loi de la persistance du plan.
- Lavigne, Ch. (2007). Analyse qualitative du rapport du chercheur à son objet, le handicap : Le chercheur impliqué dans une situation de handicap et travaillant sur le handicap, est-il un chercheur handicapé ? *Recherches Qualitatives, Hors-Série - numéro 3 Actes du colloque Bilan et perspectives de la recherche qualitative*, Association pour la recherche qualitative.
- Lazzarotti O., (2006). *Habiter, la condition géographique*, Paris, Belin
- Le Breton, D. (2007). Pour une anthropologie des sens. *VST - Vie sociale et traitements*, 96, 45-53. <https://doi.org/10.3917/vst.096.0045>
- Le Grand, E. (2020). Moralization and classification struggles over gentrification and the hipster figure in austerity Britain, *Journal of Urban Affairs*, <https://doi.org/10.1080/07352166.2020.1839348>
- Le Tourneau, R. (1957). *Les villes musulmanes d'Afrique du Nord*, Alger
- Leask, N. (2008). *British Romantic Writers & the East: Anxieties of Empire*, Cambridge Studies in Romanticism.
- Lee, J. (2008). Riad fever: heritage tourism, urban renewal, and de Medina property boom in old cities of Morocco. *e-Review of Tourism Research* 6(4), 66–78.
- Lee, S., Jeon, S., & Kim, D. (2011). The impact of tour quality and tourist satisfaction on tourist loyalty: The case of Chinese tourist in Korea. *Tourism Management*, 32(4), 1115–1124.
- Lee, T. H. (2013). Influence analysis of community resident support for sustainable tourism development. *Tourism Management*, 34:37–46.
- Lees L., Slater T., Wylie E., (2013). *Gentrification*, New York, Routledge.
- Lees, L. & Ferreri, M. (2016) Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974–2013). *Cities* 57: 14–24
- Lees, L. & Phillips, M. (2018). *Handbook of Gentrification Studies Social and Political Science* DOI: <https://doi.org/10.4337/9781785361746.00018>
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification' *Progress in Human Geography* 24,3:389–408
- Lees, Loretta, Tom Slater, and Elvin Wylie (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.
- Lefebvre, H. (2005) (1ère éd. 1974). *La production de l'espace*, Paris, Economica.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Collection Société et Urbanisme. Paris, Anthropos
- LeGates, R. & Hartman, C. (1986). The anatomy of displacement in the US. In: Smith N and Williams P (eds) *Gentrification of the City*. London: Unwin Hyman.

- Lenel, E. (2014). L'ordinaire et l'entre-deux. La méthode des parcours commentés comme outil d'ethnographie phénoménologique. In Delchambre, J-P. (Ed.), *Sociologue comme médiateur ? Accords, désaccords et malentendus : Hommage à Luc Van Campenhoudt*. Presses de l'Université Saint-Louis. doi :10.4000/books.pusl.4770
- Lewis, B. (1980). L'Islam et les non-musulmans, *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, May - Aug., 1980, 35e Année, No. 3/4, *Recherches sur L'Islam: Histoire et Anthropologie*, pp. 784-800, Cambridge University Press, <https://www.jstor.org/stable/27581081>
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Liu-Lastres, B. et Cahyanto, I. (2021). Exploring the host-Guest interaction in tourism crisis communication, *Current Issues in Tourism*, Volume 24, 15
- Logan, W. et al. (2015) *A Companion to Heritage Studies*. Wiley-Balckwell
- Lopes, Ana Cruz et al., (2019). *Tourism Gentrification*, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, 471 [doi:10.1088/1757-899X/471/9/092025](https://doi.org/10.1088/1757-899X/471/9/092025)
- Lorenzen, M. (2021). Rural gentrification, touristification, and displacement: Analysing evidence from Mexico, *Journal of Rural Studies* 86, pp. 62–75
- Loti, P. (1890). *Au Maroc*, éd. Calmann Lévy, Bibliothèque nationale de France.
- Lowy, P. (1975). Les villes fermées d'Afrique du Nord : méthodes de recherche, *L'Espace Géographique*, n°1, p. 32-43
- Lynch, K. & Rodwin, L. (2007). A Theory of Urban Form (1958), *Journal of the American Institute of Planners*, 24:4, 201-214, DOI: 10.1080/01944365808978281
- Madhi, Kh. (2020). *Urban Restructuring, Power and Capitalism in the Tourist City Contested Terrains of Marrakesh*, Routledge
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: connections, causes, and policy responses in New York city. *J. of Urban and Contemporary Law* 28, 195–240 https://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4
- Marcuse, P. and Imbroscio, D. (2014). Critical Urban Theory versus Critical Urban Studies: A Review Debate, *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 38.5, DOI:10.1111/1468-2427.12151
- Margier, A. (2017). *Cohabiter l'espace public : Conflits d'appropriation et rapports de pouvoir à Montréal et Paris*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, coll. « Géographie sociale ».
- Marinović, I. et al., (2018). Cultural and communication barriers in international tourism, 3rd International Thematic Monograph: *Modern Management Tools and Economy of Tourism Sector in Present Era*. DOI <https://doi.org/10.31410/tmt.2018.277>
- Mason, P. Cheyne, C. (2000). Residents' attitude to proposed tourism development. *Annals of Tourism Research*. 27: 391-411.
- Matthews, H. G. (1978). *International Tourism a Political and Social Analysis*, Cambridge: Schenkman Publishing Company.
- Mayer, M., (1994). Post-fordist city Politics, in Amin. A. (Ed.), (1995). *Post-fordism*, Oxford, Blackwell.
- Mayne, P. (1953): *A Year in Marrakesh*, London.
- Mays, N. & Pope, C. (1995). Qualitative Research: Rigour and qualitative research », *BMJ*, 311 (6997), pp. 109-112. Dans: Kohn, L., et Wendy Ch. (2014). *Les méthodes de recherches qualitatives dans la recherche en soins de santé : apports et croyances, Reflets et perspectives de la vie économique*, vol. liii, no. 4, pp. 67-82.

- McDougall, G.; Munro, H. (1987). Scaling and attitude measurement in tourism and travel research. In: B. Ritchie; C. Goeldner, eds. *Travel, tourism and hospitality research* (pp.87-100). New York: Wiley.
- McGehee, & Andereck (2004). Factors predicting rural residents' support of tourism. *Journal of Travel Research*, 43(2):131–140
- McGuinness, J. (2006). Errances vers un Orient imaginaire ? Les polymigrants de la médina de Fès (2000- 2005), *IBLA* 198 : 179-208.
- McGuinness, J. (2013). 15. L'évolution des médinas et la politique urbaine: Entretien avec Olivier Toutain (kasbah des Oudayas, Rabat, février 2011). In Coslado, E., McGuinness, J., & Miller, C. (Eds.), *Médinas immuables? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat: Centre Jacques-Berque, doi :10.4000/books.cjb.303
- McKercher, B., et al. (2005). Relationship between tourism and cultural heritage management: Evidence from Hong Kong. *Tourism Management*, 26(4):539–548
- McNaughton, D. (2006). The “host” as uninvited “guest”: hospitality, violence and tourism, *Annals of tourism research*, Vol. 33, no. 3:645–665
- Mendes, L. (2016). *Tourism gentrification: touristification as Lisbon´s new urban frontier of gentrification*, Institute of Geography and Spatial Planning – University of Lisbon.
- Mermet, A-C (2017). Airbnb and Tourism Gentrification: Critical Insights from the Exploratory Analysis of the ‘Airbnb Syndrome’ in Reykjavík, dans Maria Gravari-Barbas et Sophie Guinand (dir.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, New York, Routledge: 52-75.
- Meskell, L. (2012). «The Rush to Inscribe: Reflections on the 35th Session of the World Heritage Committee, UNESCO Paris, 2011». *Journal of Field Archaeology* 37(2):145-151.
- Minca, C. & Borghi, R. (2009). Morocco: restaging colonialism for the masses, in *Cultures of Mass Tourism. Doing the Mediterranean in the Age of Banal Mobilities*, edited by P.O. Pons, M. Crang and P. Travlou. Aldershot: Ashgate, England, pp. 21–52
- Minoia, P. (2016). Venice reshaped? Tourist gentrification and sense of place, In: Bellini, N. Pasquinelli, C. (eds) (2017). *Tourism in the city—towards an integrative agenda on urban tourism*. Springer, Heidelberg
- Mitchell, M. et al., (2012). Social Exchange Theory, Exchange Resources, and Interpersonal Relationships: A Modest Resolution of Theoretical Difficulties, Törnblom, K. and Kazemi, A. (eds.), *Handbook of Social Resource Theory: Theoretical Extensions, Empirical Insights, and Social Applications*, *Critical Issues in Social Justice*, DOI 10.1007/978-1-4614-4175-5_6
- Molette, P. (2009). De l'APD à Tropes : comment un outil d'analyse de contenu peut évoluer en logiciel de classification sémantique généraliste. Communication au colloque Psychologie et communication Tarbes – Juin 2009
- Molette, P. et Agnès, L. (2018). Tropes : Manuel de référence, Version 8.0 www.tropes.fr
- Morange, M. et Fol, S. (2014). «City, neoliberalisation and justice», *justice spatiale | spatial justice*, n° 6 juin 2014, <http://www.jssj.org/>
- Morange, M. et Schmoll, C. (2016). *Les outils qualitatifs en géographie : Méthodes et applications*, Armand Colin.
- Morrisette, J. et al. (2014). Vigilance ethnographique et réflexivité méthodologique, *Recherches Qualitatives*, Vol. 33 (1). Vigilance ethnographique et réflexivité méthodologique, Association pour la recherche qualitative, pp. 9-18
- Moyle, B. D., Weiler, B., & Croy, W. G. (2013). Visitors' perceptions of tourism impacts on Bruny and Magnetic Islands, Australia. *Journal of Travel Research*, 52(3):392–406

- Muller, P. (2018). Expliquer le changement : l'analyse cognitive des politiques publiques. Dans : Pierre Muller éd., Les politiques publiques (pp. 50-86). Paris cedex 14, France : Presses Universitaires de France.
- Murphy, P. E. (1983). Perceptions and attitudes of decision-making groups in tourism centers. *Journal of Travel Research*, 21(3):8-12
- Myers, G. (2020). *Rethinking urbanism: Lessons from Postcolonialism and the Global South*, Bristol University Press
- Nabeel Demerdash, N-A (2009). *Mapping Myths of the Medina: French Colonial Urbanism, Oriental Brandscapes and the Politics of Tourism in Marrakesh*, Master of Science in Architecture Studies, Department of Architecture, MIT, USA.
- Nan Chen et al., (2018). Feeling superior or deprived? Attitudes and underlying mentalities of residents towards Mainland Chinese tourists, *Tourism Management* 66, pp. 94-107.
- Nodoro, W. (2015). 27. World Heritage Sites in Africa: What Are the Benefits of Nomination and Inscription? In: William Logan et al. (Eds.) (2015). *A Companion to Heritage Studies*, First Edition. John Wiley & Sons, pp.392-409.
- Nelson, R. (1989). The strength of strong ties: Social networks and intergroup conflict in organizations. *Academy of Management Journal*, 32:377-402.
- Nunkoo, R., & Ramkissoon, H. (2010). Community perceptions of tourism in small island. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 2(1): 51-65.
- Nuryanti, W. (ed.) (1997). *Tourism and Heritage Management*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Okech, R. (2010). Socio-cultural Impacts of Tourism on World Heritage Sites: Communities' Perspective of Lamu (Kenya) and Zanzibar Islands, *Asia Pacific Journal of Tourism Research* 15 (3): 339-351, DOI <https://doi.org/10.1080/10941665.2010.503624>
- Ono, M. (2008). Long-Stay Tourism and International Retirement Migration: Japanese Retirees in Malaysia, Yamashita et al., (Eds.). *Transnational Migration in East Asia Senri Ethnological Reports* 77, pp. 151-162
- Orabi, A. (Eds.). (2018). *Douroub wa houmat Marrakech: Dirasat wa abhath (en arabe) (Trad. Ruelles et quartiers de la médina de Marrakech : études et recherches)*, Edition. Afaq, Marrakech.
- Orum, A. & Neal, Z. (2010). *The Gentrification Debates*; University of Illinois, Chicago, Routledge.
- Paillé, P. et Mucchielli, A. (2012). L'analyse thématique, dans *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*, pages 231 à 314, Armand Colin
- Pain, R. (2019). Chronic urban trauma: The slow violence of housing dispossession. *Urban Studies* 56(2): 385-400.
- Paindorge, M., Kerneis, J. & Fontanieu, V. (2015). Analyse de données textuelles informatisée : l'articulation de trois méthodologies, avantages et limites. *Nouvelles perspectives en sciences sociales*, 11(1), 65-92. <https://doi.org/10.7202/1035933ar>
- Parazelli, M. et Robitaille, C. (2011). La rue radieuse. Imaginaires collectifs et gestion de l'urbanité en marge, dans M. Bédard, J.-P. Augustin et R. Desnoilles (dir.), *L'imaginaire géographique. Perspectives, pratiques et devenir*, Québec, Presses de l'Université du Québec :287-313.
- Passell, A. (2015). *Gentrification*, The Wiley Blackwell Encyclopedia of Consumption and Consumer Studies, First Edition. Daniel Thomas Cook and J. Michael Ryan
- Paton, K. (2014). *Gentrification: A Working-Class Perspective*. Aldershot: Ashgate.
- Pavlic, I. et Portolan, A. (2015). Irritation index, tourism, Springer, Jafari, J. Xiao, H. (eds.), *Encyclopedia of Tourism*, DOI 10.1007/978-3-319-01669-6_564-1

- Pecot, F. et De Barnier, V. (2015). Stratégies de marques de ville basées sur le patrimoine de marque : le rôle des symboles, *Management Prospective* Ed. « Management & Avenir » 4, n° 78, pp. 143-159.
- Peeters, P., et al., (2018), *Overtourism: impact and possible policy responses*, European Parliament, Policy Department for Structural and Cohesion Policies, Brussels.
- Peraldi, M. (2018). *Marrakech, ou le souk des possibles. Du moment colonial à l'ère néolibérale*, La Découverte, Paris.
- Perdue, R. et al., (1990). Resident support for tourism development. *Annals of Tourism Research*, 17(4):586-599.
- Petersen, A. (1996). *Dictionary of Islamic architecture*, First ed. Routledge
- Peyvel, E. (2012). *L'enfer, c'est les autres : de la cohabitation touristique au Viêt Nam à travers trois cas d'évitement spatial*, In : Frelat-Kahn, B. Et Lazzarotti, O. (2012) *Habiter : vers un nouveau concept ?* Armand Colin.
- Philo, C. (2005). The geographies that wound. *Population, Space, Place* 11: 441–454
- Pinson, G. (2020). *La ville néolibérale*, Paris, PUF, coll. « La ville en débat ».
- Pinson, G., & Morel Journel, C. (2016) *The Neoliberal City – Theory, Evidence, Debates, Territory, Politics, Governance*, 4:2, 137-153, DOI: 10.1080/21622671.2016.1166982 To link to this article: <https://doi.org/10.1080/21622671.2016.1166982>
- Pizzorni Itié, F. (2009). *Médinas 2030*, Banque Européenne de l'Investissement, Euromed.
- Pope, C. et Mays, N. (1995). Reaching the parts other methods cannot reach: an introduction to qualitative methods in health and health services research, *BMJ*, 311(6996), pp. 42-45. Dans : Kohn, L. et Wendy, Ch. (2014). « Les méthodes de recherches qualitatives dans la recherche en soins de santé : apports et croyances », *Reflets et perspectives de la vie économique*, Vol. liii, no. 4, pp. 67-82.
- Popp, H. (1991): Auswirkungen des Fremdenverkehrs auf Raum und Gesellschaft in Marokko: Entwicklung - Strukturen - Folgen. In: H. Wetzel (éd.): *Reisen in den Mittelmeerraum*. Passau, pp. 183-211 (= *Passauer Mittelmeerstudien*, 3). (Trad. Effets du tourisme sur l'espace et la société au Maroc : développement - structures – conséquences), In : H. Wetzel (éd.) : *Voyage en Méditerranée*. Passau, pp. 183-211.
- Pordany-Horvath, C. (2004). *La genèse des jardins en Islam et les jardins historiques de Marrakech*, Workshop de la Chaire Unesco en Paysage et Environnement de l'Université de Montréal, *La Palmeraie de Marrakech – un paysage périurbain*, Université de Montréal, Professeurs-coordonnateurs : Philippe Poullaouec-Gonidec et Stefan Tischer (Marrakech, 2004).
- Postma, A. and Schmuecker, D. (2017). Understanding and overcoming negative impacts of tourism in city destinations: conceptual model and strategic framework, *Journal of tourism futures*, vol. 3 no. 2:144-156.
- Poudat, C. & Landragin, F. (2017). Chapitre 1. Introduction. Dans : C. Poudat & F. Landragin (Dir) *Explorer un corpus textuel : Méthodes - pratiques - outils* (pp. 9-34). Louvain-la-Neuve, Belgique : De Boeck Supérieur.
- Pourtois J.P. et Desmet H. (1980). *Épistémologie et instrumentation en sciences humaines*. Liège-Bruxelles, Pierre Mardaga.
- Pratt, A. C. (2018). Gentrification, artists and the cultural economy. In L. Lees & M. Philips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 346–362). Edward Elgar.
- Prost, H. (1932). Le développement de l'urbanisme dans le protectorat du Maroc, in « *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux. Communications et Rapports du Congrès International de 1931* » Edition Delayance, 1932, p.60.

- Pung, J. M et al., (2020). Tourist transformation: Towards a conceptual model, *Annals of Tourism Research*, 81, 102885.
- Purcell, P. (2009). *Le Droit à la ville et les mouvements urbains contemporains*, Rue Descartes 2009/1 (n° 63) :40-50
- Putová, B. (2018). Anthropology of Tourism: Researching Interactions between Hosts and Guests. *Czech Journal of Tourism*, 7(1), 71-92. DOI: [10.1515/cjot-2018-0004](https://doi.org/10.1515/cjot-2018-0004).
- PY, P. (2007). *Le tourisme un phénomène économique*, Editions La documentation Française, Collection Notes et Etudes documentaires, Paris, 2007, in : Charai, Z. (2014). *Les effets du tourisme sur l'identité culturelle: le cas de la médina de Fès*, Thèse de doctorat, Sciences de l'information et de la communication. Université Nice Sophia Antipolis, France.
- Radoine, H. (2012) Tradition and myth in the Madina: conservation and change? *Traditional Dwellings and Settlements Review* 24(1), Volume 246, University of Berkley.
- Raftani, K. (2014). *Intervention dans les habitations menaçant ruine dans les anciennes médinas*, publication de Coopération municipale - CoMun (Gouvernance locale et participative au Maghreb) avec le soutien de la Direction des collectivités locales, Ministère de l'intérieur Maroc, Direction du patrimoine culturel (Maroc) et GIZ- Coopération allemande.
- Ramkissoon, H. (2020). Perceived social impacts of tourism and quality-of-life: a new conceptual model, *Journal of Sustainable Tourism*, 1-17, Routledge DOI: [10.1080/09669582.2020.1858091](https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1858091)
- Raymond, A. (1985). *Grandes villes arabes à l'époque ottomane* - Paris, Sindbad, La Bibliothèque Arabe - 389 p.
- Raymond, A. (1998). *Ville musulmane, ville arabe : Mythes orientalistes et recherches récentes*. In *La ville arabe, Alep, à l'époque ottomane : (XVIe-XVIIIe siècles)*. Damas: Presses de l'Ifpo. doi:10.4000/books.ifpo.1654
- Raymond, A. (2008). The spatial organisation of the city, in: Jayyusi, S.K et al. (Eds.) (2008). *The City in the Islamic World (Vol. I)*: 47-70, Brill, Leiden, Boston.
- Raynaud, D. (1999). *Forme urbaine : une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales*. Ph. Boudon, éd., *Langages singuliers et partagés de l'urbain (Actes du Colloque LOUEST, CNRS UMR 7544)*, L'Harmattan :93-120
- Recoquillon Ch. (2014). *Néolibéralisation et (in)justice spatiale : Le cas de la gentrification de Harlem*, Institut Français de Géopolitique – Université Paris 8.
- Reiser, Ch. (2020). *Se loger dans un quartier tremplin : Trajectoires et stratégies résidentielles des familles immigrantes à Parc-Extension et Saint-Michel, Montréal*, Thèse de doctorat en Géographie et Aménagement Dirigée par Violaine Jolivet et par Renaud Le Goix, Université de Paris en cotutelle avec Université de Montréal Ecole doctorale 624 Sciences des Sociétés, UMR 8504 Géographie-cités.
- Ritchie, B. W., & Inkari, M. (2006). Host community attitudes toward tourism and cultural tourism development: The case of the Lewes District, Southern England. *International Journal of Tourism Research*, 8(1):27-44.
- Rivet D., 1988, *Lyautey et l'institution du protectorat au Maroc. 1912-1925*, Paris, L'Harmattan.
- Rizkallah, É. (2013). *L'analyse textuelle des discours assistée par ordinateur et les logiciels textométriques : réflexions critiques et prospectives à partir d'une modélisation des procédés analytiques fondamentaux*. *Cahiers de recherche sociologique*, (54), 141-160. <https://doi.org/10.7202/1025996ar>
- Romero-Padilla, Y. et al., (2019). Conflicts in the tourist city from the perspective of local social movements. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 2837 :1-35. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2837>

- Rose, D. (2010). Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory, in Orum, A. and Neal, Z. (2010). *The Gentrification Debates*; University of Illinois, Chicago, Routledge.
- Rose, D. (2006). *Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs: Le cas de Montréal. Sociétés contemporaines, 63/03, pp. 39-61.*
- Said, E. (1980). *L'orientalisme : l'orient créé par l'occident*, Le Seuil, Paris, 392p.
- Saigh-Bousta, R. & Tebbaa O. (2005). *Stratégies et imaginaires du Tourisme, Cas des Riads maisons d'hôtes et mutation de la médina de Marrakech, Téoros, Revue de recherche en Tourisme, 2005.*
- Saigh-Bousta, R. (2004a), *Voisinage des riads-maisons d'hôtes dans la médina de Marrakech : Résultats d'une enquête réalisée en mars 2003* », in Saigh-Bousta, R. (dir.), *Communication interculturelle, patrimoine et tourisme*, Université Caddi Ayyad, FLSH (Marrakech), Marrakech :179-202.
- Salazar, N.B (2010). *The glocalisation of heritage through tourism : Balancing standardisation and differentiation*, in: Labadi, S. and Long, C. (eds). (2010). *Heritage and Globalisation*, 1st edition, London, Routledge, DOI <https://doi.org/10.4324/9780203850855>
- Salin, É. (2005). *La réhabilitation des centres anciens dans les grandes villes du sud : entre maintien des populations pauvres et tentative de gentrification?* In Gravari-Barbas, M. (Ed.), (2005). *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*. Presses universitaires de Rennes. doi :10.4000/books.pur.2249
- Samlak, N. (2018). *Formation et typologie des quartiers de la médina de Marrakech*, in : Orabi, A. (2018). (Eds). *Douroub wa houmat Marrakech: Dirasat wa abhath (en arabe) (Trad. Ruelles et quartiers de la médina de Marrakech : études et recherches)*, Edition. Afaq, Marrakech, pp.281-293.
- Sari, D. & Justin, M. (2000). *The role of the Medinas in the reconstruction of Algerian culture and identity. The Journal of North African Studies 5(4), pp. 69–80.*
- Sarmento, J. (2016). *Fortifications, Post-colonialism and Power Ruins and Imperial Legacies, (Heritage, culture and identity)*, Routledge, London
- Sassen, S. (1991) *The Global City: New York, London and Tokyo*. Princeton, NJ: Princeton University Press
- Savage, M. & Warde, A. (1993). *Urban Sociology, Capitalism and Modernity*. London: Macmillan.
- in Mendes, L. (2016) - Scultz, C-N (1971) *Existence, space and architecture*, Londres
- Scherle, N. (2011). *Tourism, neoliberal policy and competitiveness in the developing world: The case of the Master Plan of Marrakech*, In. Jan Mosedale (Dir). (2011) *Political Economy of Tourism A critical perspective*, Routledge:207-224.
- Schild, J. (2018). *Airbnb's Role in Tourism Gentrification*, Indiana University
- Schmitt, T. (2005). *Jemaa el Fna Square in Marrakech: Changes to a Social Space and to a UNESCO Masterpiece of the Oral and Intangible Heritage of Humanity as a Result of Global Influences*, *The Arab World Geographer*, vol. 8, no. 4 (2005), pp. 173–195.
- Scholz, F. (2000). *Perspektiven des Südens im Zeitalter der Globalisierung (Trad. Perspectives du Sud à l'ère de la mondialisation)*, *Geographische Zeitschrift*, 88 (1), pp. 1-20
- Scott, Allen J. (2021). *The constitution of the city and the critique of critical urban theory*, *Urban Studies Journal*, Sage, DOI: 10.1177/00420980211011028
- Scott, M. (2017). "Hipster capitalism" in the age of austerity? Polanyi meets Bourdieu's new petite bourgeoisie. *Cultural Sociology*, 11(1), 60–76. <https://doi.org.10.1177/1367549415597920>
- Sebti, M. (2009). *L'espace urbain, des origines à la fin du protectorat*. In *Gens de Marrakech : Géo-démographie de la ville Rouge*. Ined Éditions. doi :10.4000/books.ined.3148

- Sebti, M., Festy, P., Courbage, Y., & Kurzac-Souali, A. 2009. Gens de Marrakech : Géodémographie de la ville Rouge. Paris : Ined Éditions.
- Sequera, J. & Nofre, J. (2020). "Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama", *Urban Studies*, Vol. 57(15) 3169–3189, DOI: 10.1177/0042098019883734 journals.sagepub.com/home/usj
- Sharma, B. et Gursoy, D. (2015). An Examination of Changes in Residents' Perceptions of Tourism Impacts Over Time: The Impact of Residents' Socio-demographic Characteristics, *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, Volume 20 - Issue 12
- Shenkar, O. (2001). Cultural distance revisited: Towards a more rigorous conceptualization and measurement of cultural differences. *Journal of International Business Studies*, 32(3), 519–535.
- Sherwood, S. (2007). 36 hours in Marrakesh, Morocco. *New York Times*, <http://www.travel.nytimes.com/2007/11/11/travel/11hours.html>
- Shields, R. (1991). *Places on the Margin*. London/New York, Routledge Chapman & Hall
- Shin, H. & Lopez-Morales, E. (2018) Beyond AngloAmerican gentrification theory. In: Lees L and Phillips M (eds) *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham: Edward Elgar, 13–25.
- Signoles, P. (2001). « La centralité des médinas maghrébines : quel enjeu pour les politiques d'aménagement urbain ? » *Insaniyat*, 13 | 2001, <http://www.journals.openedition.org/insaniyat/11100>
- Sinkovics, R. et Penz, E. (2009). Social distance between residents and international tourists— Implications for international business, *International Business Review* 18, pp. 457–469
- Skipper, Tiffanie L., (2009). *Understanding Tourist-Host Interactions and their Influence on Quality Tourism Experiences*. Theses and Dissertations (Comprehensive). 949. Wilfrid Laurier University <https://scholars.wlu.ca/etd/949>
- Skounti, A. & Tebbaa, O. (2006). *La Place Jemaa El Fna, patrimoine culturel immatériel de Marrakech, du Maroc et de l'humanité*, Rabat, Publications du Bureau de l'Unesco, bilingue arabe et français
- Skounti, A. (2004). Marrakech : pauvreté versus « élitisation ». *Processus de patrimonialisation, pauvreté et gestion de la médina, Patrimoine et Développement durable dans les villes historiques du Maghreb*, Rabat : Bureau de l'UNESCO, pp. 143–56.
- Skounti, A. (2009). The Authentic illusion. *Humanity's Intangible cultural heritage: the Moroccan experience*, in Laurajane Smith and Natsuko Akagawa, *Intangible heritage*, London and New York, Routledge, p. 74-92.
- Skounti, A. (2010). Mutation des usages et développement du tourisme: la Place Jemaa El Fna, entre pauvreté et mercantilisation, In : Boujrouf, S. & Tebbaa, O. (dir.) (2010) *Paris: Edition des archives contemporaines*. Sous presse.
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: on gentrification and displacement. *City* 13 (2–3), 292–311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Slater, T. (2011). Gentrification of the City, in: Bridge, G. and Watson, S. (eds) (2011). *The New Blackwell Companion to the City*, Blackwell
- Slater, T. et al., (2004). Gentrification research: New directions and critical scholarship. *Environment and Planning A* 36: 1141–1150.
- Smith N. (1982), « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, 1982/58-2, p. 139-155
- Smith N. (1979), « Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people », *Journal of the American Planning Association*, 1979/45, p. 538-548

- Smith, L. & Gary, C. (2015). *The Elephant in the Room: Heritage, Affect and Emotion*, in Logan William, Craith Máiréad Nic, Kockel Ullrich (eds), *A Companion to Heritage Studies*, Wiley-Blackwell.
- Smith, L. (2006). *Uses of Heritage*. London: Routledge.
- Smith, N. (1982). *Gentrification and Uneven Development*. *Economic Geography* 58:1, pp. 39–55
- Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Routledge, London.
- Smith, N. (2002). *New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy*. *Antipode*, 34(3), 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Smith, N. (2002). *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*. *Antipode* 34:427–50.
- Smith, N. (2010). *A Short History of Gentrification*, In. *Gentrification Debates, The New Urban Frontier*, New York: Routledge, p 34–40
- Smith, N., & Williams, P. 1986. *Gentrification of the City*. Boston: Allen & Unwin.
- Smith, V.L., & Brent, M. (2001). *Host and Guest Revisited: Tourism Issues of the 21st Century*. New York, US: Cognizant Communication Cooperation.
- Spahic, O. (2008). *Towards Understanding Islamic Architecture*, *Islamic Studies*, Vol. 47, No. 4: 483-510, Islamic Research Institute, International Islamic University, Islamabad
<https://www.jstor.org/stable/20839141>
- Spotorno, M. (2019). *Gentrification and European Entrepreneurship in Marrakesh*, in Paradiso, M. (ed.), *Mediterranean Mobilities*, Springer International Publishing,
https://doi.org/10.1007/978-3-319-89632-8_14
- Stafford, J. et al., (1996). *Développement et tourisme au Maroc*. Montréal, Harmattan inc.
- Steenbruggen, J. (2016). *Tourism Geography: Emerging Trends and Initiatives to Support Tourism in Morocco*, *Tourism Hospit*, Volume 5/3, pp. 3-16
- Stephen, W., Alan A. Lew, (2015). *Tourism Geography Critical understandings of place, space and experience Third edition*, Routledge, London and New York.
- Stock M., 2001, *Mobilités géographiques et pratiques des lieux, étude théorico-empirique à travers des lieux touristiques anciennement constitués : Brighton et Hove (Royaume-Uni) et Garmisch-Partenkirchen (Allemagne)*, thèse de géographie, Paris-VII.
- Stylidis, D. & Terzidou, M. (2021). *Exploring how perceived tourism impacts evolve over time (2009–2019) in an era of uncertainty: economic crisis, host-guest interactions, and Airbnb*, *Journal of Sustainable Tourism*, DOI: 10.1080/09669582.2021.1939707
- Stylidis, D. et al., (2020). *The effect of resident-tourist interaction quality on destination image and loyalty*, *Journal of Sustainable Tourism*
- Su, M. and Wall, G. (2010). *Implications of host-guest interactions for tourists' travel behaviour and experiences*, *Tourism*, Vol. 58 No 1:37-50
- Swyngedouw, E. et al., (2002). *Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy*, Editorial Board of *Antipode*, Blackwell, Oxford.
- Taferssi, R. (2011). *Tanger Espagnole : Comment préserver un patrimoine partagé*, Rapport de la 1ère et la 2ème Conférence transfrontalière sur les expériences dans les centres historiques : Tanger 16 et 17 juin 2010. Malaga 29 et 30 novembre, 1er décembre 2010, Observatoire de l'environnement urbain (OMAU), Espagne. Titre original : Taferssi, R. (2011). *Tánger Español: como preservar un patrimonio comparti*, I y II Jornadas Transfronterizas Sobre Experiencias en

- Centros Históricos: Informe, Tánger 16 y 17 de junio de 2010. Málaga 29 y 30 de noviembre, 1 de diciembre de 2010, Servicio de Programas–Observatorio de Medio Ambiente Urbano, OMAU
- Tebbaa, O. (2010). Patrimoine, patrimonialisation et développement touristique : le cas de Marrakech, *Hesperis-Tamuda*, Vol. XLV, (2010), pp. 55-66
 - Ter Minassian, H. (2009). Y a-t-il une gentrification à Barcelone ? Le district Ciutat Vella entre 1991 et 2005 », *Géocarrefour*, vol. 84, nos 1-2, p. 93-103.
 - Tharaud, J. et Tharaud, J. (1925). *Rabat ou les heures marocaines*, Edition Emile Paul-Frères, Paris, 272p.
 - Tharaud, Jérôme & Tharaud, Jean (1943). (1^{ère} édition 1920). *Marrakech ou les Seigneurs de l'Atlas*, Editions d'histoire et d'art, Librairie Plon.
 - Theurillat, T. (2011). La ville négociée : entre financiarisation et durabilité, *Géographie, économie, société* 2011/3 (Vol. 13) :225-254
 - Thibaud J.P. (2001) La méthode des parcours commentés. Dans Grosjean, M. et Thibaud, J-P (dir) (2001). *L'espace urbain en méthodes*. Parenthèses, pp. 79-99.
 - Thom, R. (1991). Saillance et prégnance, R. Dorey (dir.), *L'inconscient et la science*, Paris, éd. Dunod
 - Thyne, M., Lawson, R., & Todd, S. (2006). The use of conjoint analysis to assess the impact of the cross-cultural exchange between hosts and guests. *Tourism Management*, 27(2), 201–213
 - Tiwari, P. et al., (2021). Overtourism Conflicts and Their Resolution, in: Sharma, A. and Hassan, A. (eds.) *Overtourism as Destination Risk (Tourism Security-Safety and Post Conflict Destinations)*, Emerald Publishing Limited, Bingley, pp. 151-165. doi.org/10.1108/978-1-83909-706-520211011
 - Tolia-Kelly Divya P., Waterton Emma, Watson Steve. 2017. *Heritage, Affect and Emotion: Politics, Practices and Infrastructures*. London/New York: Routledge.
 - Torre, A., et al., (2010). « Comment évaluer et mesurer la conflictualité liée aux usages de l'espace? Eléments de méthode et de repérage », *Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Volume 10 Numéro 1 <http://vertigo.revues.org/9590>
 - **Touhami, F. et Barakat, A. (2019) Patrimoine gentrifié et transformé de la ville de Marrakech : Le cas des riyaads et de l'ancienne médina, *Critique économique* n° 38-39, pp.269-298**
 - Touré, E. (2010). Réflexion épistémologique sur l'usage des focus groups : fondements scientifiques et problèmes de scientificité, *Recherches qualitatives – vol. 29(1)*, pp. 5-27. Entretien de groupe : concepts, usages et ancrages, Association pour la recherche qualitative
 - Tréal, C. et Ruiz, J-M. (2004). *Maisons et riads du Maroc*, éd. Aubanel
 - Trell, E-M. and Hoven, V. (2010). Making sense of place: Exploring creative and (inter) active research methods with young people, *Fennia-International Journal of Geography*, 188 (1), 91-104
 - Troin J-F, (1986). Marrakech revisitée ou les villes dans la ville. *Méditerranée*, troisième série, tome 59, 4-1986. *Villes et campagnes au Maroc*. pp. 13-19
 - Troin, J.-F. (2002). *Maroc. Régions, pays, territoires*. Paris : Casablanca : Tours : Maisonneuve & Larose.
 - Tsaour et al. (2018). Tourist–resident conflict: A scale development and empirical study, *Journal of Destination Marketing & Management* 10, p.152-163.
 - UNDP (2009). *Arab Human Development Report. Challenges to Human Security in the Arab Countries*. New York: UNDP.
 - UNESCO (1985). Médina de Marrakech, Liste du patrimoine mondial : <https://whc.unesco.org/fr/list/331>
 - UNESCO (1995). Médinas : sauvegarde sélective de l'habitat traditionnel ? Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO, *La lettre du patrimoine mondial*, no 9 décembre 1995.

- UNESCO (2007). Plans de gestion et protection, outils de conservation et de promotion des biens du patrimoine mondial, WHC-07/16.GA/12 <https://whc.unesco.org/fr/documents/9347>
- UNESCO (2009). Medina de Marrakesh, <http://whc.unesco.org/fr/list/331>
- UNESCO (2019). Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial (WHC.19/01) Chapitre 119.
- UN-Habitat (2010). The State of African Cities 2010. Governance, Inequality and Urban Land Markets. Nairobi: UN-Habitat and UNEP.
- Urbain, J. (2002). Le résident secondaire, un touriste à part ? *Ethnologie française*, 32 :515-520. <https://doi.org/10.3917/ethn.023.0515>
- Valentine, G. (2005). Geography and ethics: Moral geographies? Ethical commitment in research and teaching. *Progress in Human Geography*, 29(4), 483-487.
- Van Den Berghe, P-L., et Keyes, Ch-F., (1984). Tourism and Re-Created Ethnicity, *Annals of Tourism Research*, 11/3, 1984, pp. 343-352.
- Vandermark, LM. (2007). Promoting the sense of self, place, and belonging in displaced persons: The example of homelessness. *Archives of Psychiatric Nursing* 21(5): 241–248.
- Vigdor, J. (2002). Does Gentrification Harm the Poor? *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, pp. 133–173.
- Vivant, E. et Charmes, E. (2008). « La gentrification et ses pionniers : le rôle des artistes off en question », *Métropoles* [En ligne], 3 | <http://journals.openedition.org/metropoles/1972>
- Wagner, L. & Minca, C. (2014). Rabat retrospective: Colonial heritage in a Moroccan urban laboratory, *Urban Studies*, Vol. 51, No. 14 : 3011-3025, Sage Publications <https://www.jstor.org/stable/10.2307/26145924>
- Wallace, A. (2019). “Brewing the truth”: Craft beer, class and place in contemporary London. *Sociology*, 53(5), 951–966. <http://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0038038519833913>
- 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 :161-162.
- Wang, Y. (2006). Residents’ attitudes toward tourism development: a case study of Washington, NC, *Proceedings of the 2006 Northeastern Recreation Research Symposium*, The Pennsylvania State University.
- Wanlin, P. (2007). L’analyse de contenu comme méthode d’analyse qualitative d’entretiens : une comparaison entre les traitements manuels et l’utilisation de logiciels, *Recherches qualitatives - Hors-Série - numéro 3*, Actes du colloque Bilan et perspectives de la recherche qualitative, Association pour la recherche qualitative.
- Ward, K. (2005). Entrepreneurial urbanism and the management of the contemporary city: the example of Business Improvement Districts’, *School of Geography University of Manchester*
- Watremez, A. (2013). Les plans de gestion patrimoine mondial de l’UNESCO : un outil de développement territorial au service des collectivités locales ? *La Lettre de l’OCIM*, 149 | 2013, 25-30.
- Wei, C. (1999). Contexte, compréhension, traduction. *Meta*, 44 (1), 144–153. <https://doi.org/10.7202/002225ar>
- Wei, M. (2020). The effect of host–guest interaction in tourist co-creation in public services: evidence from Hangzhou, *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, Volume 25 - Issue 4
- Weisgerber, F. (1947). *Au seuil du Maroc Moderne*, Institut des Hautes Études Marocaines, Rabat : Les éditions de la porte.
- Wihtol de Wenden, Ch. (2009). 2. L'Europe, un continent d'immigration malgré lui, Dans *La globalisation humaine*, pp. 43-95.

- Wihtol de Wenden, Ch. (2010). La géographie des migrations contemporaines, Regards croisés sur l'économie, 2 (n° 8), pp. 49-57
- Wilbaux, Q. (1999). Marrakech : le secret des maisons jardins, ACR Edition, Paris.
- Wilbaux, Q. (2001). La médina de Marrakech : formation des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc, Paris, L'Harmattan.
- Wilbaux, Q. (2018). Le quartier Ben Youssef, in: Orabi, A. (2018). (Eds). *Douroub wa houmat Marrakech: Dirasat wa abhath (en arabe)* (Trad. Ruelles et quartiers de la médina de Marrakech : études et recherches), Edition. Afaq, Marrakech, pp.295-314.
- Williams, A. M. & Hall, C. M. (Eds.) (2002). *Tourism and migration: New relationships between production and consumption*. Dordrecht: Kluwer Academic.
- Williams, G. (2010) The 31 places to go in 2010: #16. Marrakesh. New York Times. Available at: <http://travel.nytimes.com/2010/01/10/travel/10places.html?pagewanted=all>
- Williams, N. (2014) Facteur de troubles ? La vigilance au cours d'une enquête de longue durée, *Recherches Qualitatives*, Vol. 33 (1). *Vigilance ethnographique et réflexivité méthodologique*, Association pour la recherche qualitative, pp. 64-85.
- Wirth, E. (1975). *Die orientalische Stadt. Ein Überblick aufgrund jüngerer Forschungen zur materiellen Kultur*. (Trad. *La ville orientale : un aperçu basé sur des recherches récentes sur la culture matérielle*), Saeculum, vol. 26, no. 1, pp. 45-94
- Wirth, E. (1975). *Zum Problem des Bazars (sūq, çarūi)* (Trad: *Sur le problème du bazar (souk) Versuch einer Begriffsbestimmung und Theorie des traditionellen Wirtschaftszentrums der orientalisches-islamischen Stadt*. *Der Islam*, vol. 55, no. 1: 6–46.
- Wirth, E. (1982a). *The Middle Eastern City: Islamic City? Oriental City? Arabian City?* Harvard University.
- Wirth, E. (1982b). *Villes islamiques, villes arabes, villes d'Orient, un problème face au changement*, in : *La ville arabe dans l'Islam*, CERES, Tunis et CNRS-Paris.
- Wirth, E. (2001). *The Concept of the Oriental City. Privacy in the Islamic East versus Public Life in Western Culture*. *Environmental Design: Journal of the Islamic Environmental Design Research Centre*, vol. 18, no. 1/2 : 10–21
- Wu, T. C. (2003). *The influences of development stages and tourism dependency on tourism impact perceptions*. *Journal of Outdoor Recreation Research*, 16(1), 45–61.
- Wyly, E., and D. Hammel. 1999. "Islands of Decay in Seas of Renewal: Urban Policy and Resurgence of Gentrification." *Housing Policy Debate* 10 (4):711–71
- Yang et al., (2013). *Social conflict in communities impacted by tourism*, *Tourism Management*, 35, pp. 82-93, DOI: [10.1016/j.tourman.2012.06.002](https://doi.org/10.1016/j.tourman.2012.06.002)
- Yang, J. (2012) *Functions of social conflict in tourism: tourism's impacts on the Kanas Tuva and Kazakh Settlements, Xinjiang, China*. Doctoral Dissertation Summary. *European Journal of Tourism Research* 5(2), pp. 196-201
- Ye, B., Zhang, H. Q., & Yuen, P. P. (2012a). *An empirical study of anticipated and perceived discrimination of tourist from China in Hong Kong: The role of intercultural competence*. *Journal of China Tourism Research*, 8(4), 417–430
- Ye, B., Zhang, H. Q., & Yuen, P. P. (2013). *Cultural conflicts or cultural cushion?* *Annals of Tourism Research*, 43, 321–349.
- Young, M. & Willmott, P. (1957). *Family and Kinship in East London*. London: Routledge and Kegan Paul.
- Yrigoy, I. (2016). *The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification? The case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain)*. In: Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X. (eds.). *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo*. XV Coloquio de

Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, 23 : 281-289. SHNB-UIB-AGE. ISBN 978-84-617-5115-0.

- Zaban, H. 2017. Preserving ‘the Enemy’s’ architecture: preservation and gentrification in a formerly Palestinian Jerusalem neighbourhood, *International Journal of Heritage Studies*, 2017 Vol. 23, 10:961–976 <https://doi.org/10.1080/13527258.2017.1362576>
- Zeenat Begam, Y. (2011). Islam and Architecture: Architectural interpretation from the values of the al Quran and sunnah. In M. M. Rashid (Ed.), *Islam and Built environment*, First edition. Kuala Lumpur: IIUM Press.
- Zhang, J. et al., (2006). Understanding Community Attitudes Towards Tourism and Host-Guest Interaction in the Urban—Rural Border Region, *Tourism Geographies, An International Journal of Tourism Space, Place and Environment*, Volume 8 - Issue 2
- Zhang, Ji et al., (2017). The host–guest interactions in ethnic tourism, Lijiang, China, *Current Issues in Tourism*, Volume 20 - Issue 7
- Zhibin Lin et al., (2017). Resident-tourist value co-creation: The role of residents' perceived tourism impacts and life satisfaction, *Tourism Management* 61, pp.436-442.
- Zmyslony, P et al., (2020). Deconstructing the Overtourism-Related Social Conflicts, *Sustainability*, 12, 1695; doi :10.3390/su12041695
- Zouaoui, M. (2013). 4. Dynamiques socio-économiques dans une médina non « gentrifiée »: le cas de Salé. In Coslado, E., McGuinness, J., & Miller, C. (Eds.), *Médinas immuables? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)*. Rabat : Centre Jacques-Berque. doi: 10.4000/books.cjb.290
- Zuk, M. et al. (2018). Gentrification, displacement, and the role of public investment. *J. of Plan. Literature* 33 (1), 31–44. <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>
- Zukin, S. (2010). 14. The Creation of a “Loft Lifestyle”, in Brown-Saracino, J. (Eds.) (2010). *The Gentrification Debates*, 1st Edition, Routledge, New York, (pp. 175-184).
- Zukin, S., Lindeman, S., & Hurson, L. (2017). The omnivore’s neighborhood? Online restaurant reviews, race, and gentrification. *Journal of Consumer Culture*, 17(3), 459–479. <https://doi.org/10.1177/1469540515611203>
- Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., & Walker, A. (2009). New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York City. *City & Community*, 8(1), 47–64. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x>

Table des Figures

Figure 1: Séance du travail avec l'équipe de pilotage du « Plan de gestion de patrimoine de la médina de Marrakech ». -----	41
Figure 2: Atelier de mobilisation des acteurs locaux.-----	41
Figure 3: Requalification sélective de la médina selon la valeur historique du cadre bâti -----	43
Figure 4: Biens immobiliers étrangers en 2010-----	44
Figure 5: Trajets des parcours commentés-----	45
Figure 6: Trajets des parcours commentés superposés sur la carte des biens immobiliers en 2010-----	47
Figure 7: Emplacement par secteur de l'échantillon de quartiers étudiés.-----	52
Figure 8: Séance de mise en contexte des groupes focus sur les liens de voisinage. -----	59
Figure 9: Restitution des résultats des travaux de groupes avec des cartes mentales. -----	60
Figure 10: Organisation des espaces dans le cœur historique de la médina de Marrakech. -----	66
Figure 11: Emplacement central des souks au cœur de la médina de Marrakech. -----	67
Figure 12: Répartition des souks par métier ou par marchandise à Marrakech -----	67
Figure 13: Rues commerçantes au cœur des souks. -----	68
Figure 14: Quartier des tanneurs (Dar Debbagh) à l'est de la médina.-----	68
Figure 15: Une tannerie traditionnelle au milieu d'un quartier résidentiel. -----	69
Figure 16: Morphologie urbaine typique d'un quartier traditionnel -----	70
Figure 17: Rue principale du quartier El Moukef (quartier des ouvriers occasionnels) -----	71
Figure 18: Sabat au seuil des impasses en cul-de-sac. -----	72
Figure 19: Chambres portées sur des voies publiques formant des Sabat. -----	73
Figure 20: Plan typique d'un riad traditionnel montrant les façades sur la cours centrale. -----	74
Figure 21: Contraste entre le dehors et le dedans des maisons traditionnelles -----	75
Figure 22: Extrait du plan parcellaire d'une propriété grevée de servitude de surplomb sur une ruelle-----	79
Figure 23: Plan de situation d'une propriété grevée de deux types de servitude de surplomb (droit houa).-----	80
Figure 24: Coupes d'une maison montrant le droit de surplomb sur Sabat au profit du voisin d'en face. -----	81
Figure 25: Coupe montrant l'étage d'une maison grevée de « droit d'appui » et de « droit de surplomb » sur la ruelle -----	82
Figure 26: Plan de situation d'une maison grevée de servitude de mur partagé (B2-B3 en hachures) avec le voisin.-----	82
Figure 27: Situation géographique de la médina de Marrakech -----	85
Figure 28: Marrakech au cœur du réseau du commerce transsaharien entre le VIII et le XVI ^e siècle. -----	86
Figure 29: Les deux noyaux historiques de la médina de Marrakech -----	87
Figure 30: Extrait de la carte du Maroc 1844, Meyer's Handatlas -----	88
Figure 31: Plan de Marrakech en 1918 (début de la colonisation) -----	88
Figure 32: Emplacement de l'enclave européenne : premier quartier urbain colonial à l'entrée de la médina -----	90
Figure 33: Vues aériennes sur le quartier Mouassine montrant la densité urbaine de la médina. -----	93
Figure 34: Répartition spatiale des biens immobiliers étrangers entre 1989 et 2020 -----	116
Figure 35: Boutique d'un jeune belge créateur-designeur de vêtements. -----	125
Figure 36 : Siège d'une coopérative de femmes artisanes voisinant une boutique de commerce équitable-----	128
Figure 37: Exemple de boutique où des jeunes créateurs-designeurs font travailler des artisans locaux-----	129
Figure 38: Concentration des propriétés étrangères dans le noyaux historique autour des souks et la place Jemaa el Fna -----	132
Figure 39: Distribution spatiale des propriétés étrangères dans le quartier Bab Doukkala -----	135
Figure 40: Répartition spatiale des biens immobiliers étrangers et réseau des circuits touristiques à la fin de l'année 2019 -----	136
Figure 41: Etat [Avant] et [Après] d'une ancienne maison restaurée à l'identique-----	140
Figure 42: Photos du riad - mentionné dans le témoignage précédent - restauré à l'identique selon la tradition locale. -----	142
Figure 43: Etage d'une maison d'habitation traditionnelle en 3 chambres familiales modifiée en immeuble touristique locatif --	143
Figure 44: Riad traditionnel transformé en maison d'hôtes de 5 suites équipées de SDB privatives -----	145
Figure 45: Patio et terrasse d'un riad transformé en maison d'hôte de 2 ^{ème} catégorie. -----	146
Figure 46: Douira aménagée en Spa et fusionnée à deux Riads exploités en maison d'hôtes. -----	146
Figure 47: Toit terrasse du restaurant « Café Arabe ». -----	147
Figure 48: Ravalement des façades et couverture des artères urbaines principales traversant les quartiers historiques. -----	153
Figure 49: Fusion et aménagement de 3 maisons d'habitation -----	157
Figure 50: Exemple d'un <i>loft</i> riad à Marrakech. -----	162
Figure 51: Découpage de la médina de Marrakech par quartiers et annexes administratives. -----	165
Figure 52: Décroissance démographique des habitants de la médina par district administratif entre 2004 et 2018 -----	166
Figure 53: Répartition par quartiers des ménages dont les maisons sont inventoriées « menaçant ruine » entre 2005 et 2015 ----	169
Figure 54: Maisons achetées par des étrangers après démolition dans le cadre du programme HMR.-----	172
Figure 55: Deux maisons jointives en ruine avec une pièce portée sur la ruelle (Sabat)-----	173
Figure 56: Fiches publicitaires des opérations immobilières subventionnées par l'État-----	174
Figure 57: répartition des plaintes par catégorie de plaignant.-----	181
Figure 58: Photo prise à partir du riad d'un résident étranger lors de constat d'une plainte de voisinage -----	185
Figure 59: Amas de résidus de constructions anarchiquement déposés dans une voie publique principale-----	185
Figure 60: Couverture en zinc d'une terrasse exposée aux regards des voisins.-----	186
Figure 61: acrotères en bois sur la terrasse d'une maison surplombée par des maisons d'hôtes avoisinantes. -----	186

Figure 62: Climatiseurs et cheminées installés sur les murs des maisons voisines -----	188
Figure 63: maison en ruine abandonnée. -----	189
Figure 64: Vue panoramique sur la médina à partir de la terrasse d'un célèbre restaurant. -----	202
Figure 65: Terrasse d'une maisons d'hôtes surplombant un quartier résidentiel. -----	202
Figure 66: Riads typiques traditionnels : en un seul niveau (en haut) et à deux niveaux (en bas). -----	202
Figure 67: Ancienne photo montrant plusieurs riads traditionnel avec un seul niveau sans terrasses -----	203
Figure 68: Dégâts d'eau sur le plafond et les murs d'une maison emboîtée dans une maison d'hôte équipée d'une piscine -----	204
Figure 69: Ruelles habitées par des étrangers barrées par des portes en fer forgé -----	206
Figure 70: Acrotère en moucharabié autour d'une espace de bronzage sur la terrasse d'une maison d'hôtes -----	214
Figure 71: Piscine dissimulé à l'abri des regards des voisins au fond du jardin d'une maison d'hôte. -----	214
Figure 72: Vue sur des maisons précaires à partir de la terrasse d'une maison d'hôtes. -----	216
Figure 73: Terrasses d'un passage couvert (Sabat) au milieu d'une zone de concentration de maisons d'hôtes. -----	216
Figure 74: Vue panoramique sur la médina à partir de la tour du riad d'un propriétaire étrangers -----	218
Figure 75: Maison en ruine au-dessus des boutiques dans une ruelle commerçante -----	220
Figure 76: Ancien riad effondré -----	220

Table des tableaux

Tableau 1 : principales conséquences du processus de la gentrification selon Savage et Warde. -----	12
Tableau 2: Travaux de terrain effectués par des étudiants de l'université de Marrakech. -----	40
Tableau 3 : Caractéristiques des participants locaux -----	51
Tableau 4: Caractéristiques des participants étrangers et leurs modes d'appropriation des riads. -----	54
Tableau 5: Classement selon leur fréquence des critères de localisation des étrangers -----	110
Tableau 6: Principales actions engagées par les pouvoirs publics durant la décennie 2000-2010 -----	121
Tableau 7: Principales actions réalisées dans le cadre du programme de rénovation (MCRP 2014-2017) -----	121
Tableau 8: Etablissements d'hébergement touristique agréés dans la région Marrakech-Safi. -----	124
Tableau 9: Maisons d'hôtes agréées dans la médina par rapport à l'agglomération urbaine et à la région. -----	124
Tableau 10: Principales actions en faveur des quartiers du secteur est (2014-2022) -----	138
Tableau 11: Décroissance démographique de la médina par annexes administratives entre 2004 et 2018. -----	165
Tableau 12: Décroissance de la population de la médina de Marrakech entre 2004 et 2018 par secteur -----	166
Tableau 13: Synthèse du programme HMR dans la médina de Marrakech entre 2005 et 2015 -----	170
Tableau 14: Caractéristiques du corpus des plaintes de voisinage. -----	180
Tableau 15: Répartition des plaintes par année et par district urbain. -----	181
Tableau 16: Répartition des plaintes impliquant les étrangers par district urbain. -----	182
Tableau 17: Caractéristiques des plaintes liées au conflit architectural. -----	183
Tableau 18: Caractéristiques des plaintes liées à l'abus aux servitudes de voisinage. -----	187
Tableau 19: Caractéristiques des plaintes liées aux nuisances environnementales. -----	188
Tableau 20: Classement des plaintes par l'identité des plaignants -----	190
Tableau 21: Caractéristiques des plaintes liées au conflit culturel et social. -----	190
Tableau 22: Répartition des plaintes contre les étrangers par mode d'appropriations des maisons. -----	192
Tableau 23: Représentations associées à la médina dans le discours des habitants et des étrangers -----	199
Tableau 24: Equipements associés aux usages récréatifs des terrasses dans les maisons d'hôtes -----	213
Tableau 25: Caractéristiques du néocolonialisme et du colonialisme mondial à la médina de Marrakech. -----	223

Liste des sigles et abréviations

AUM : Agence Urbaine de Meknès

B.O: Bulletin Officiel

BNF - Bibliothèque Nationale de France

CER : Comité d'éthique de la recherche

CERAH : Comité d'éthique de la recherche en arts et humanités) qui remplace l'ancien CERAS

CERAS : Comité d'éthique de la recherche en arts et sciences

ERMA : Études sur les Ressources, Mobilité et Attractivité

HMR : Habitat menaçant ruine

MCRP : Marrakech : Cité de renouveau permanent.

PA : Plan d'aménagement

PPTVT : Promoteur du patrimoine territorial à valeur touristique

RGPH : Recensement général de la population et de l'habitat

SDAU : Schéma directeur de l'aménagement urbain.

TRAMES : (Laboratoire) Transnationalisme, Métropoles et Amériques

UCA : Université de Marrakech

UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'éducation, les sciences et la culture.

UN-Habitat : Programme des Nations Unies pour les établissements humains.