

Le processus de marocanisation foncière des villes coloniales : l'exemple de Taza

A. J. ESCHER**

Abstract — Starting from the systematically planned urban areas of the French protectorate («villes nouvelles») the transfers of real estate (purchase and sale of pieces of land) and the moroccanization of landed property in the «ville européenne» are described by means of the example of Taza. Several periods can be distinguished. The colonial real estate market (1934 - 1952) : the beginning of land transfers in Taza dates back to 1934. During a period of 19 years real estate almost exclusively is transferred to foreigners (above all from foreigners to foreigners).

The transformation (1953 - 1956) : in 1953, the moroccanization of real estate (above all foreigners - Moroccan inhabitants) increases rapidly and attains the frequency of the land transfers to foreigners. In the year of independence, 1956, an intensification of this opposing tendency can be observed ; an increasing moroccanization is accompanied by a decreasing rate of sales to foreigners.

The moroccanization (1957 - 1966) : the numerous sales from foreigners to Moroccan people (moroccanization) which began in 1957 reach their absolute maximum in 1959. In this year the right of permanent usufruct of «colons» on traditional collective land was abolished by a new state law. The expropriation of the agrarian areas of the «colonisation officielle» brings about a second maximum between 1963 and 1966.

The moroccan real estate market (1967 - 1980) : from 1967 the real estate transfers between Moroccan people (Moroccan inhabitants - Moroccan inhabitants) predominate. The last urban areas which still remain in European hands are transferred to Moroccan citizens and transfers of real estate are limited to sales between Moroccan people. Considering the changes in ownership, inhabitants and physiognomical structures the former «ville européenne» can today be called «ville marocaine».

Zusammenfassung — Ausgehend von den planmäßigen Stadtanlagen der französischen Protektoratszeit in Marokko (villes nouvelles) wird im Rahmen der Grundstücksmobilität die Marokkanisierung (marocanisation) des Grundeigentums in der «ville européenne» am Beispiel von Taza dargestellt.

Kolonialer Grundstücksmarkt (1934 - 1952) : im Jahr 1934 beginnt die Grundstücksmobilität in Taza. Im Zeitraum von neunzehn Jahren entwickelt sich die Grundstücksmobilität an Ausländer (vor allem Ausländer - Ausländer).

Transformation (1953-1956) : Schlagartig steigt im Jahr 1953 der Marokkanisierungsprozess bei den Grundeigentumsverhältnissen (verkäufe von Ausländern an Marokkaner) an und erreicht dabei die Häufigkeit der Transaktionen unter Ausländern. Während die Marokkanisierung zunimmt, gehen die Verkäufe an Ausländer zurück.

Marokkanisierung (1957 - 1966) : die im Jahr 1957 übermächtig einbrechende Marokkanisierung erreicht 1959 das absolute Maximum. In jenem Jahr wird auch durch einen Erlass des Staates das Dauernutzungsrecht von Colons auf traditionellem Kollektivland aufgehoben. Ein zweites Maximum der Grundstücksverkäufe von Ausländern an Marokkaner verläuft parallel zu der Enteignung von Agrarflächen in ausländischem Eigentum der «offiziellen Kolonisation» zwischen 1963 und 1966.

Marokkanischer Grundstücksmarkt (1967 - 1980) : ab 1967 dominieren die Verkäufe und Käufe unter Marokkanern (Marokkaner - Marokkaner). Die noch verbleibenden Flächen, die in europäischer Hand sind, gelangen nunmehr ebenfalls in das Eigentum von Marokkanern. Damit reduzieren sich die Grundstückstransaktionen auf Eigentumswechsel zwischen Marokkanern.

Angesichts der Veränderung der Grundeigentumsverhältnisse, der Bewohner und zahlreicher physiognomischer und funktionaler Elemente, kann die ehemalige europäische Neustadt, die «ville européenne», heute als Marokkanerviertel, als «ville marocaine» bezeichnet werden.

La politique d'urbanisation du premier Résident Général du Protectorat français du Maroc, Lyautey (1912 - 1925), a entraîné dans de nombreuses villes marocaines une «dichotomie socio-spatiale» (ESCALLIER

* Ce problème est exposé de manière plus détaillée dans : Anton ESCHER : Grundeigentumsstruktur und Grundstücksmobilität in Taza/Marokko. Der Prozess der Entkolonisierung im Spiegel des innerstädtischen Grundeigentums. — Mitteilungen der Fraenkischen Geographischen Gesellschaft fuer 1980/1981, t. 27/28 - Erlangen 1983.

** Institut de Géographie de l'Université d'Erlangen-Nuremberg (R. F. A.).

1981, p. 49). Cette séparation spatiale et sociale de la médina et de la «ville nouvelle» se produisit après que le Général Lyautey eut défini, pour l'urbaniste Henry Prost, les directives de base pour l'aménagement des «villes nouvelles» ou «villes européennes» qui devaient devenir la nouvelle patrie des colons européens :

- «Séparer la nouvelle ville européenne à édifier de l'ancienne médina en vue d'assurer à chacune son autonomie relative» ;
- « ... mettre en valeur les sites urbains et les monuments anciens les plus représentatifs de l'histoire du Maroc ou de l'architecture traditionnelle» ;
- « ... appliquer aux villes nouvelles les principes les plus modernes et les plus raffinés de l'urbanisme» (DETHIER 1970, pp. 11-12).

C'est suivant ces directives que furent aménagées les villes européennes de Casablanca, Rabat, Meknès, Fès, Marrakech, Taza, Ouezzane, Agadir et Sefrou. Dans plusieurs villes, où la séparation spatiale a été strictement observée, comme par exemple à Fès, Marrakech, Meknès et Taza, il fut interdit de construire dans la zone vide située entre la médina et la ville nouvelle, afin de maintenir la séparation spatiale et d'empêcher toute fusion des deux quartiers.

Les structures de la propriété précoloniale furent abolies par les lois prises par l'Etat protecteur (cf. PELLETIER 1955, p. 38), et les surfaces concernées devinrent la propriété de l'Etat colonial. Le plan d'urbanisation prévoyait que celui-ci vendrait des parcelles aux colons européens intéressés, avec l'aide des Services Municipaux. Néanmoins, pour devenir propriétaires, les acheteurs étaient tenus de faire immatriculer leur parcelle dans le livre foncier (conservation foncière). Si cette inscription n'avait pas lieu immédiatement après l'achat du terrain à l'Etat, la réquisition de la parcelle devait précéder l'immatriculation. Alors seulement, l'aquéreur pouvait devenir propriétaire de plein droit de son terrain. C'est ainsi que les colons européens devinrent propriétaires de parcelles dans des villes du Maroc, aménagées par des urbanistes européens, suivant des conceptions européennes. Face à la médina traditionnelle avec ses mosquées, ses hammams, ses bazars, ses maisons à cour intérieure et toit plat, ses ruelles étroites, ses murs massifs et sa population marocaine, s'est créée la ville nouvelle avec ses églises, ses rues commerçantes, ses maisons à toit de tuiles, ses villas, ses larges boulevards, ses parcs et sa population européenne.

Aujourd'hui, une situation différente est apparue. Après l'indépendance du Maroc en 1956, presque tous les colons européens rentrèrent dans leurs patries. Cependant, dans les villes, l'Etat marocain n'a pas touché à la propriété foncière des étrangers, comme cela fut le cas pour les surfaces agricoles (voir PASCON 1977).

Or, dans les anciennes «villes européennes», se trouve maintenant une population presque exclusivement marocaine. Ce changement de population amène à se poser les questions suivantes :

- Comment les parcelles se répartissaient-elles entre les différentes nationalités après que fut achevée la construction de la ville européenne (ville nouvelle) ?
- Comment s'est déroulée la mobilité foncière dans la ville nouvelle ?
- Comment s'est réalisée la marocanisation de la propriété foncière dans la ville européenne ?
- Des établissements et commerces de type marocain se sont-ils entre temps implantés dans l'ancienne ville européenne ?

I – L'EXEMPLE DE LA VILLE DE TAZA

Taza, vieille ville au passé riche, est située à environ 120 km à l'est de Fès. C'est précisément à l'endroit où le Pré-Rif se rapproche le plus du Moyen Atlas que la ville fut fondée.

Taza n'a jamais joué, au cours de l'histoire, un rôle suprarégional dans la politique marocaine. Cela vaut aussi pour l'époque du Protectorat, étant donné que la ville se trouve aussi bien à la périphérie du «Maroc utile» qu'à celle de l'«Oranais». Cependant, à cette époque, elle prit une certaine importance en tant que ville de garnison, en raison de sa position stratégique. Aujourd'hui, encore, des troupes militaires, quoiqu'en nombre réduit, sont stationnées à Taza.

En 1965, Barbour qualifie encore Taza de «sleepy little city», néanmoins, aujourd'hui Taza, comme toutes les autres villes du Maroc, connaît une croissance considérable (AGOUMY 1979). Avec 16 % de salariés dans le secteur secondaire, elle se trouve loin au-dessous de la moyenne des villes marocaines (32 %). 73,3 % des salariés de Taza travaillent dans le secteur tertiaire. Ce chiffre s'explique par la fonction administrative et militaire de la ville (chiffres pour l'année 1973, tirés de Ministère 1976, p. 105). La ville nouvelle a été aménagée, à titre d'exemple, vers 1920 suivant les principes de Lyautey. Si l'on considère le développement de la

population de Taza (fig. 1), on s'aperçoit que la tendance générale correspond, à quelques exceptions près (retard dans la croissance démographique), à celle de toutes les autres villes du Maroc possédant une ville nouvelle. 98 % des étrangers installés à Taza habitaient dans cette dernière. La population étrangère diminue nettement à partir de 1956, à la suite de l'indépendance du pays (fig. 2).

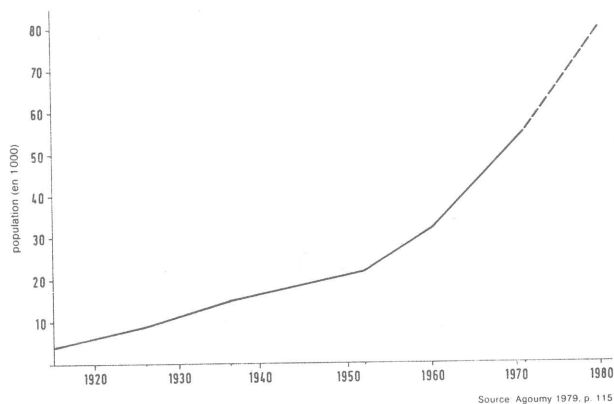


Fig. 1 : DÉVELOPPEMENT DE LA POPULATION TOTALE DE TAZA

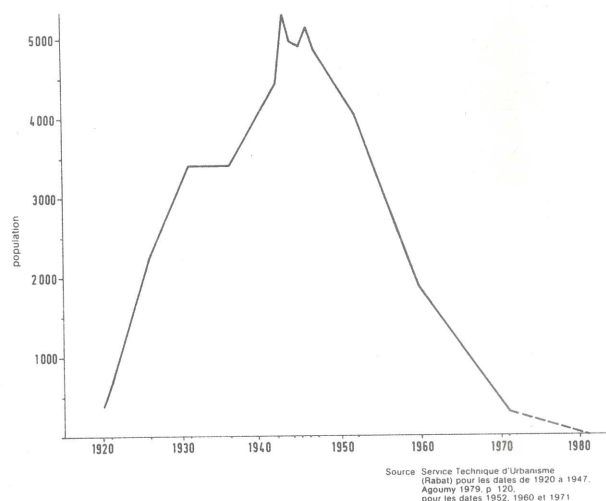


Fig. 2 : DÉVELOPPEMENT DE LA POPULATION ÉTRANGÈRE DE TAZA

II – ASPECTS MÉTHODOLOGIQUES

1. La zone étudiée

Cette zone comprend l'ensemble du secteur de Taza construit à l'époque du Protectorat, et spécialement destiné aux colons européens. Tous les autres quartiers (comme par exemple celui de Douar Jdid, qui fut édifié pour les Marocains, et le quartier de Bit Ghoulem, ancien village marocain) n'ont pas été pris en considération (fig. 3).

La délimitation de la zone recensée a été établie suivant les anciens projets de planification (LABASSE 1919 ; LANDAIS 1920), qui, à quelques exceptions près, fixaient définitivement, avec le plan conçu par RECHE en 1928, le périmètre à bâtir. Afin d'obtenir une reproduction topographique exacte, nous avons utilisé les plans de développement récents (ECOCHARD 1955) et un relevé photogrammétrique de la ville (1965).

Ceux-ci constituent, avec la couverture aérienne de 1979 et les relevés du plan cadastral, la base de la documentation cartographique. En raison des phases successives de construction, nous avons divisé la zone recensée en quatre quartiers.

2. Les données

Notre étude des structures foncières se base soit sur les livres fonciers, soit sur les dossiers de la Conservation Foncière à Taza. Nous avons utilisé les dossiers pour relever les données, car c'est là que se trouvent toutes les informations concernant les ventes et les achats (actes de vente, documents, plans de situation etc.). Ces informations ont permis d'étudier la situation actuelle, alors que les livres fonciers ne sont mis à jour qu'avec un certain délai. Le plan cadastral, qui a été élaboré dans les années trente lors de l'aménagement de la ville et qui a été partiellement tenu à jour jusqu'à aujourd'hui, a permis d'établir les données spatiales. L'emplacement des parcelles non-identifiées a pu être établi grâce aux plans se trouvant dans les dossiers. Pour chaque terrain situé dans les limites de la zone recensée, nous avons pu, en examinant environ 700 dossiers, relever les données suivantes :

- Nom du propriétaire (ou des propriétaires) ;
- Nationalité du propriétaire ;
- Date de l'immatriculation ;
- Date de vente, d'échange, de morcellement, de donation, de cession, d'héritage, et vente de droits ;
- Profession du propriétaire ;
- Origine du propriétaire (lieu de naissance, lieu de mariage etc.).

Les quatre premiers groupes de données ont pu être établis pour la presque-totalité (98,9 %) de la



Fig. 3 : PLAN D'ENSEMBLE DE TAZA

superficie du secteur colonial de la ville. Mais dans la mesure où les deux derniers présentaient certaines lacunes, on ne peut les utiliser que d'un point de vue qualitatif.

3. La mobilité foncière

Notre objectif est de montrer la marocanisation de la propriété foncière dans la ville européenne au moyen de ventes et d'achats. C'est pourquoi la mobilité foncière constituera l'aspect essentiel de cette étude. Mais les actes de vente ne peuvent être enregistrés qu'après l'inscription des parcelles. C'est principalement pour cette raison que la date d'immatriculation servira comme point de départ :

– Jusqu'en 1940, 73,4 % de toutes les parcelles situées dans la zone recensée, étaient déjà immatriculées ;

– L'immatriculation est obligatoire pour la vente et autre acte juridique concernant les biens fonciers (voir Code Foncier, article 2), c'est-à-dire que nous avons pu recenser toutes les ventes.

Nous parlons de mobilité foncière quand un terrain ou une partie d'un terrain fait l'objet d'une vente, d'un échange, d'une donation ou d'une cessation. Néanmoins, pour notre exemple (la ville nouvelle de Taza), nous pouvons pratiquement négliger ces trois dernières formes de transfert de propriété, étant donné qu'elles ne sont que rarement pratiquées. C'est pourquoi nous les engloberons dans le terme de «vente». Le transfert de propriété sous forme d'«héritage» ne fait pas partie du domaine de la mobilité foncière – et ceci pour diverses raisons (entre autres parce que ce n'est pas une action délibérée). Étant donné que notre étude s'occupe essentiellement de la mobilité foncière, la taille des lots vendus ne sera pas considérée.

III – PROPRIÉTAIRES ET GROUPES DE PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires et groupes de propriétaires suivants achetèrent ou vendirent des terrains à Taza (ville nouvelle) entre 1925 et 1980, ou possédèrent (ou possèdent aujourd'hui encore) des biens fonciers situés dans les limites de la zone recensée :

– Administration

On entend par là tous les propriétaires fonciers publics (ou leurs institutions) ; il s'agit de l'Etat français, l'Etat marocain, la ville de Taza et les habous publics de Taza.

– Sociétés

Ce terme recouvre toutes les sociétés privées (Compagnie, Société anonyme, églises, banques etc.) quel que soit le pays dont elles dépendent (France, Algérie, Maroc).

– Etrangers (particuliers)

Font partie de ce groupe, d'un côté les Européens, à savoir les Français, les Espagnols, les Italiens et un Suisse, et de l'autre, les Algériens.

– Marocains (particuliers)

Ce groupe comprend tous les ressortissants marocains

Comme la vente de terrains n'est souvent qu'un changement d'un groupe de propriétaires à un autre, il faut donc tout d'abord voir quelles sont les combinaisons les plus fréquentes dans les transferts de propriété.

Comme le tableau 1 le montre clairement, trois transferts de biens fonciers ressortent par leur fréquence : en premier lieu la combinaison étrangers-étrangers avec 23,7 %, en second lieu, les ventes par des étrangers à des Marocains avec 36,4 % et enfin les transactions entre Marocains, dont le pourcentage représente 31,1 % de toutes les ventes. Vu la fréquence de ces combinaisons, elles seront analysées plus en détail. Et d'abord le rôle des groupes de propriétaires que représentent l'Administration et les sociétés.

Les transferts de propriétés en rapport avec l'Administration après l'immatriculation, c'est-à-dire après la vente des parcelles par les Services Municipaux et leur inscription dans le livre foncier, comprennent en majeure partie (54,8 %) des opérations d'échange entre les autorités et des établissements de droit public.

Transferts de propriété	nombre absolu	en pourcentage
Changement de propriétaire avec participation de l'Administration	42	3,9
Changement de propriétaire avec participation de sociétés (en dehors de l'Administration)	40	3,7
Etrangers-étrangers	255	23,7
Marocains-étrangers	13	1,2
Etrangers-Marocains	392	36,4
Marocains-Marocains	335	31,1

Tab. 1 : FREQUENCE DE RÉPARTITION DANS LES TRANSFERTS DE PROPRIÉTÉ

Certains (31 %) sont en rapport avec la construction ou l'élargissement de rues. Ce n'est qu'en 1980 seulement qu'un Marocain sera exproprié dans le quartier III, 20 au profit au de l'Administration. Autrement l'Administration locale ne participe pas aux opérations immobilières.

La participation des sociétés privées est tout aussi réduite dans les limites de la zone recensée. Seule une société française avait acheté un terrain assez grand dans le quartier 1,14 à des fins spéculatives. Les autres acquéreurs utilisent leur terrain à des fins privées. Dans la zone recensée (quartier III), la spéculation a été pratiquée par des particuliers, alors que les sociétés ont été davantage actives en bordure de la ville. En raison de la situation périphérique de Taza très peu de sociétés (22) ont acheté ou vendu (4 %) des biens fonciers.

IV – LA SITUATION INITIALE

Cette situation initiale est représentée par les structures foncières telles qu'elles se présentent après la première inscription (immatriculation) des parcelles. Presque toutes les parcelles qui furent inscrites à une date relativement tardive appartenaient déjà, dans les années qui précèdent l'inscription, aux propriétaires qui procédèrent à l'inscription. Lorsque ce n'était pas le cas, les propriétaires antérieurs ont pu être identifiés. Cela a permis une reconstitution claire de la situation initiale (structures foncières vers 1930/1933).

Le tableau 2 montre comment la propriété foncière se répartissait à l'origine entre les différentes nationalités :

Nationalité	Propriétaires		Terrains	
	nombre	en %	nombre	en %
Français	125	80,7	177	81,6
Espagnols et Italiens	20	12,9	24	11,1
Algériens	3	1,9	5	2,3
Sociétés étrangères	5	3,2	9	4,1
Marocains	2	1,3	2	0,9
Total	155	100	217	100

Tab. 2 : SITUATION FONCIERE VERS 1930-1933

Vers 1930, 98,7 % des propriétaires (non marocains), Français, Espagnols, Italiens et Algériens, possédaient dans la ville nouvelle de Taza plus de 99,1 % de toutes les parcelles exploitées par des particuliers ou par des sociétés étrangères.

Si l'on considère que toutes les sociétés nationales et organisations municipales étaient aussi contrôlées et dirigées par des Européens, on constate alors que la ville coloniale était, à l'époque, totalement aux mains des Européens, ce qui est conforme au projet originel.

La plupart des Européens venaient d'Algérie, pays qui se trouvait déjà depuis le milieu du 19^e siècle sous domination française. Comme Taza est situé à l'extrême limite occidentale de l'Oranais, il n'est pas étonnant qu'avec l'extension de la zone d'occupation algérienne, qui englobait déjà avant 1912 certaines parties de l'actuel territoire du Maroc (voir BRIGNON 1967, p. 338), les Français viennent surtout de Tlemcen, Sidi Bel Abbès, Oran et des environs d'Alger. Dans de nombreux cas, il s'agissait de la deuxième génération de Français, née en Algérie («pieds noirs»), qui émigra dans les territoires occupés du nouveau Protectorat.

Les terrains appartenaient surtout à des artisans et des commerçants, qui gagnaient leur vie en approvisionnant en particulier les militaires. Parmi eux ne se trouvaient que six colons, ce qui est compréhensible, vu les possibilités médiocres qu'offrent les environs.

Les deux propriétaires marocains, (tableau 2), étaient un Tazi vivant à Fès et un commerçant originaire de Tafraout.

V – LA MOBILITÉ FONCIÈRE

La question de la mobilité foncière sera divisée en trois parties essentielles :

- 1) le problème des ventes de parcelles à des étrangers ;
- 2) la marocanisation qui traite surtout des transactions immobilières d'étrangers à Marocains ;
- 3) la dernière partie se bornera à étudier les opérations immobilières entre Marocains.

1. Mobilité foncière au profit des étrangers

Après avoir immatriculé leurs parcelles achetées à l'Etat (situation initiale), les colons étrangers avaient le droit de les revendre. Les acheteurs effectifs ou potentiels étaient des Européens qui venaient s'installer à Taza ou qui y habitaient déjà. Ainsi, pendant le Protectorat, il en résulta essentiellement un transfert et un morcellement des parcelles de la ville nouvelle entre les étrangers.

Le nombre des ventes à des étrangers s'élève à 274, soit 26,8 % de l'ensemble des transactions immobilières après la situation initiale – les opérations réalisées entre étrangers représentant un pourcentage de 93,1 % sur la mobilité foncière au profit des étrangers. En outre, le chiffre global comprend encore les ventes par des Marocains à des étrangers avec 4,7 % (13 ventes), par des sociétés à des étrangers avec 1,8 % (5 ventes) et par l'Administration à des étrangers (1 vente).

La vente de parcelles à des étrangers est observée de 1925 à 1976. La fréquence des transactions pendant cette période peut être divisée en deux phases principales, qui seront à leur tour subdivisées en plusieurs étapes.

Phase 1 - Transfert consolidant la propriété des parcelles au profit des étrangers (1925 - 1953)

C'est entre 1925 et 1953 que furent réalisées la plupart des transactions immobilières entre étrangers. Elles représentent un pourcentage de 80,3 % sur un chiffre total de 220 ventes. Nous allons subdiviser cette phase en trois étapes afin de mieux en analyser le déroulement.

• Etape 1. – Début des transactions entre étrangers (1925 - 1933)

Les premières transactions réalisées à Taza remontent à l'année 1925 avec une seule vente dans le quartier IV. Ce n'est que trois ans plus tard que les opérations reprirent, pour atteindre en 1933 un total de 20, au rythme de 2,5 ventes (transactions immobilières) par an (V/A). Jusqu'en 1933, il n'y aura aucune vente dans le quartier III, zone destinée à être urbanisée et livrée à la spéculation. Au cours de cette première étape de la phase 1 ne seront réalisées que 9,1 % des ventes à des étrangers. 20 % seulement de l'ensemble des transactions concernaient des terrains morcelés.

• Etape 2. – Début du morcellement des parcelles dans le quartier III (1934 - 1941)

Les huit années suivantes sont caractérisées par un rythme irrégulier de ventes. C'est ainsi qu'en 1934, on atteint un total de 14, et en 1941, un maximum de 19 opérations immobilières, alors qu'en 1935 et 1939, on n'en enregistre que 4. Ces valeurs maximales sont dues au morcellement des unités III, 1 et 2. 35 % de l'ensemble des ventes à des étrangers seront réalisées au cours de cette période. La moyenne annuelle est passée à 9,6 V/A. 40 transactions déjà ont lieu dans le quartier III, suivi par le quartier II avec 23, le quar-

tier I avec 8 et enfin le quartier IV avec seulement 4 ventes. Jusqu'en 1941, les transactions ne se réalisent guère qu'entre Européens. Une exception cependant avec deux ventes de parcelles à des femmes algériennes en 1931 et 1937.

• *Etape 3. – Le marché immobilier colonial (1942 - 1953)*

C'est pendant cette période que se concentrent 55,9 % des transactions de la phase 1 et près de la moitié de toutes les ventes à des étrangers. Avec 123 opérations, à un rythme de 10,3 V/A, la fréquence est répartie de manière assez régulière. Les valeurs maximales se situent autour de 15 ou 14 ventes en 1946 et 1953, les valeurs minimales autour de 7 et 6 en 1947 et 1949. Tandis que les quartiers I et II retombent à 6 et 24 dans leur chiffre absolu de ventes, on peut observer, en valeur absolue, une légère hausse dans le quartier IV. Outre les transactions entre étrangers, il faut noter 6 autres ventes. Les ventes par les étrangers à des Algériens n'apparaissent que trois fois en 1943 et 1951. Avec 118 ventes, 55,4 % des transactions de la phase 1 sont réalisées dans le quartier III. Les parcelles morcelées y sont vendues avec profit. Les parcelles concernées se trouvent sur l'axe à l'ouest de l'Avenue Mohamed V, dans les unités II, 1, 2 et 18. Cet axe suit la voie qui reliait les deux premiers noyaux de construction. Ainsi, jusqu'en 1950, les parcelles d'origine étaient déjà très morcellées. Les étrangers de Taza ont montré sans cesse un intérêt pour les biens immobiliers jusqu'en 1953. Les acheteurs préféraient les petites parcelles, en partie construites. Les grandes parcelles d'origine du quartier III n'ont été que rarement revendues.

Phase 2 - Fin de la vente de parcelles aux étrangers (1954 - 1976)

Avec 54 transactions (soit 19,7 %), les ventes aux étrangers diminuent constamment. On peut subdiviser la phase 2 en trois étapes :

• *Etape 1. – Les années de transition et le changement de tendance (1954 - 1955).*

C'est en 1954 et 1955 que seront réalisées 31,5 % des opérations de la phase 2. Les 17 transactions entre étrangers se répartissent sur les quartiers II et III (5 pour chacun) et sur les quartiers I et IV (1 pour chacun). Le marché immobilier est déjà fortement marqué par les ventes par des Marocains et des sociétés à des étrangers qui atteignent un pourcentage de 29,4 %. Le recul important des achats immobiliers par les Européens et l'augmentation des ventes par des Marocains et des Algériens au profit d'Algériens indiquent un processus de décolonisation, étant donné que les Algériens occupent une certaine position intermédiaire entre les Européens et les Marocains.

• *Etape 2. – Changement des ventes immobilières aux étrangers (1956 - 1960)*

Sur les 19 transactions réalisées, 11, soit près des deux tiers (57,9 %) sont des ventes à des Algériens, et 15,9 %, des ventes par des Marocains à des Algériens. La moyenne est tombée entre temps à 3,8 V/A. De nouveau, on peut constater parmi les acheteurs une substitution des Algériens aux Européens.

• *Etape 3. – Les dernières ventes (1961 - 1976)*

Bien que la troisième étape soit près de quatre fois plus longue, on enregistre dans l'ensemble moins de ventes (18) que dans l'étape précédente. Le décalage observé dans l'étape 2 se maintient. En 1976, une parcelle a été vendue pour la dernière fois à un étranger.

2. La marocanisation

Dans son discours du trône du 18. 11. 1955, le roi Sidi Mohamed ben Youssef a défini clairement une politique post-coloniale « in a spirit of understanding and fruitful cooperation with French people » (COHEN 1966, p. 284). Ainsi, le Maroc a procédé, par étapes, à son passage d'un Etat colonial à un Etat national indépendant. Le nouvel Etat n'a pas touché à la propriété foncière urbaine. Les biens immobiliers étrangers situés dans les villes n'ont pas été expropriés. Aussi, par marocanisation, on entend généralement ici les ventes immobilières faites par des étrangers à des Marocains. Dans la période entre 1930 et 1979, on en compte 420 (soit 40,1 %, de l'ensemble des transactions).

Compte tenu de l'importance capitale de la marocanisation, nous avons considéré l'ensemble des ventes à des Marocains en excluant les ventes de Marocains à Marocains. Il en résulte les fréquences suivantes :

	nombre	en %
Etrangers-Marocains	392	93,3
dont : Français-Marocains	353	90,1
Espagnols, Italiens, Suisses-Marocains	18	4,6
Algériens-Marocains	21	5,3
Sociétés étrangères-Marocains	16	3,8
Administration-Marocains	2	0,5
Immatriculation de Marocains	10	2,4

Tab. 3 : FRÉQUENCES DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES LORS DE LA MAROCANISATION

A l'aide de ce tableau de répartition, nous pouvons distinguer dans la marocanisation quatre phases, indépendamment des dates historiques (fig. 4).

Phase 1 - Ventes sporadiques à l'époque coloniale (1930 - 1947)

La vente de biens immobiliers à des Marocains dans les limites de la zone étudiée à Taza ne commença pas seulement au moment de l'indépendance, mais déjà très tôt après la consolidation du Protectorat.

Cependant, jusqu'en 1947, on n'enregistre que 19 ventes immobilières à des Marocains. Ainsi furent réalisées 4,5 % seulement de l'ensemble de ces transactions. Jusqu'en 1940 inclus, trois Marocains seulement achetèrent des parcelles, mais aucun d'eux n'habitait à Taza au moment de l'achat. Il s'agissait d'un Tazi vivant à Fès et acquéreur de cinq parcelles, d'un commerçant de Tafraout dans le quartier IV,5 et d'un spéculateur de Casablanca dans le quartier III,3 (ces deux derniers achetèrent chacun une parcelle).

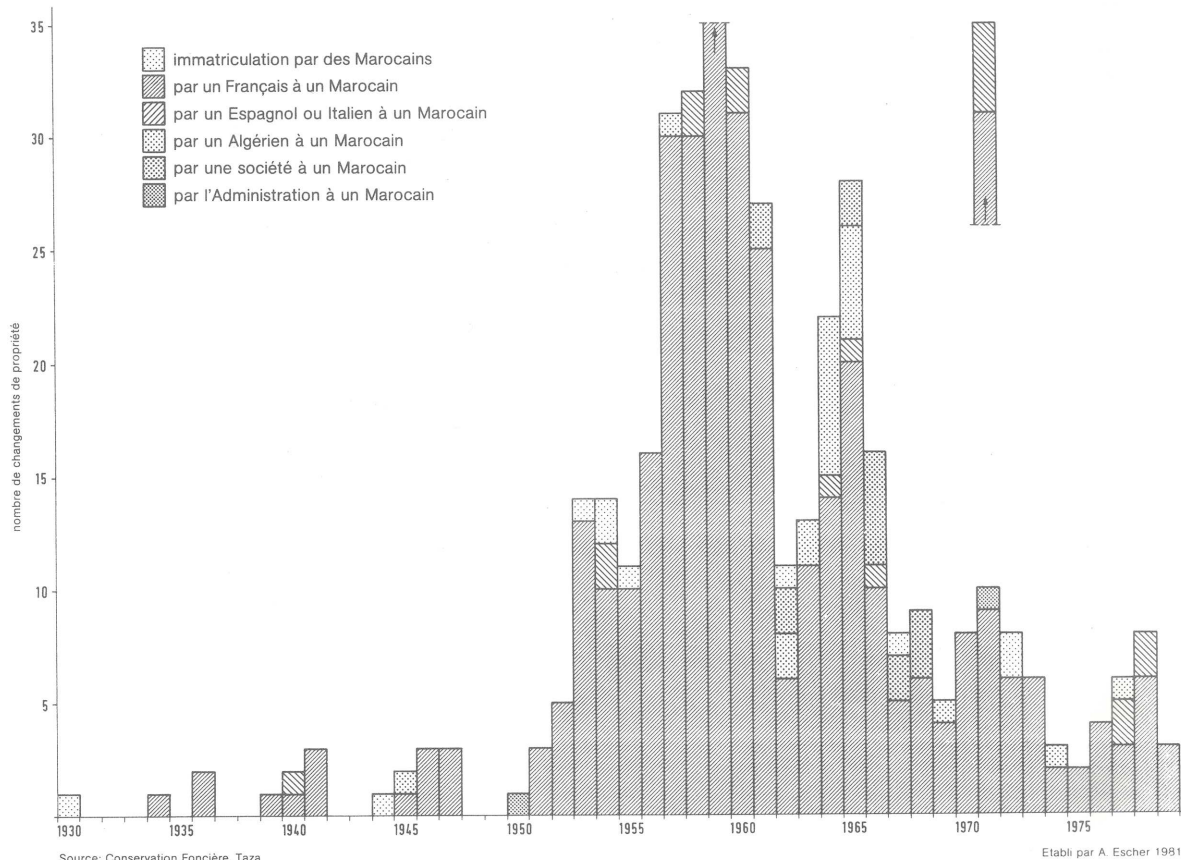


Fig. 4 : MAROCANISATION

A la fin de la phase 1, on compte 10 Marocains ayant acheté des terrains dans la ville nouvelle. A l'exception du Tazi, les autres Marocains ont tous acheté des parcelles non construites ; on peut donc en conclure que les acquéreurs n'avaient pas l'intention de venir s'installer dans la ville nouvelle, mais étaient plutôt intéressés à la spéculation ou à des investissements rentables (fig. 5).

Ces transactions de la première phase sont importantes, car les participants appartenaient à une couche aisée et commerçante, qui ajustait en partie son comportement sur celui des colons européens. Cette couche était différente des autres Marocains par son savoir, sa culture et sa fortune, ce qui renforçait sa position économique et la mettait dans une situation avantageuse lors de l'époque postcoloniale.

Phase 2 - La marche vers l'indépendance (1950 - 1956)

64 transactions immobilières en tout seront réalisées au cours de ces années, ce qui correspond environ à 1/6 (15,2 %) du chiffre global. En raison de la différence de fréquence, cette phase peut être subdivisée en deux étapes.

• Etape 1. - Continuation des ventes sporadiques (1950 - 1952)

La plupart des parcelles continuent d'être achetées par les Marocains cités dans la phase 1. 9 terrains seulement sont vendus à une moyenne de 3 ventes par an, avec un maximum de 5 en 1952. Cette étape peut être encore considérée comme faisant partie de la marocanisation de l'époque coloniale.

• Etape 2. - Les premières années de la marocanisation (1953 - 1956)

55 transactions ont eu lieu, soit 13,1 % de l'ensemble de la marocanisation et 85,9 % de toutes les ventes réalisées au cours de cette phase ; le maximum était en 1956 (16) suivi de 1955 (11 ventes). On observe une répartition régulière des ventes. De 1952 à 1953, les ventes augmentent de près de 300 % - c'est-à-dire que le nombre des transactions passe de 5 à 14.

Les acquéreurs marocains sont issus en partie des milieux sociaux qui avaient déjà participé dans la phase 1 à l'achat de biens immobiliers, en partie de la couche privilégiée traditionnelle (chérifs et caïds), et, en nombre croissant, de la population qui s'était installée dans la Médina (venant surtout d'Outat el Haj, Guercif et Oujda). C'est ainsi que la classe moyenne et la classe aisée commençaient à s'installer dans la ville nouvelle d'où progressivement les Européens se retiraient.

Phase 3 - La vague de marocanisation (1957 - 1961)

Au cours des cinq années de cette phase, 167 parcelles seront vendues à des Marocains, ce qui représente, à une moyenne de 33,4 V/A, 39,9 % de l'ensemble des ventes de la marocanisation. Les ventes de parcelles morcelées occupent une part importante (60 %). Le nombre des transactions passe de 16 en 1956 à 31 en 1957, soit près du double. Le maximum absolu de la marocanisation est atteint en 1959 avec 44 transactions, soit 10,5 % du processus global (fig. 9). Pendant cette phase, on n'observe que deux ventes de sociétés à des Marocains, toutes les autres étant faite par des étrangers.

Phase 4 - Dernières ventes de la marocanisation (1962 - 1979)

A partir de 1962, la fréquence des ventes diminue. 40,5 % des transactions (170 ventes) seront encore réalisées au cours de cette dernière phase.

• Etape 1. - Nouvelle hausse de la fréquence (1962 - 1969)

Le nombre des ventes passe de 13 en 1963 à 22 en 1964 pour atteindre le maximum de 28 l'année suivante. Jusqu'en 1969, les transactions régressent pour atteindre un minimum de 5. 112 transactions seront réalisées pendant cette période, soit 26,7 % de la marocanisation. Un aspect particulier est la vente de 17 parcelles par un Algérien à des Marocains, ce qui représente 81 % des ventes d'Algériens à Marocains.

• Etape 2. - Les dernières ventes (1970 - 1979)

Les dernières 58 transactions constituent 13,8 % du chiffre global, avec des maxima en 1971 (10 ventes), en 1978 (8) et un minimum en 1975 (2 ventes). Au printemps 1980, on n'avait enregistré encore aucune vente d'étrangers à Marocains. La marocanisation de la propriété foncière de la ville nouvelle de Taza est ainsi achevée - à l'exception de quelques rares parcelles.

3. La Mobilité foncière entre Marocains

Les transactions entre Marocains n'ont bien sûr commencé que depuis que les Marocains sont devenus propriétaires fonciers par l'achat de terrains aux étrangers. Ce n'est qu'une fois la marocanisation achevée avec succès, que les Marocains ont pu vendre des parcelles à des Marocains. Les ventes de ce genre ne commencèrent qu'en 1940, mais se sont poursuivies régulièrement jusqu'à aujourd'hui. En tout, jusqu'en 1980 on a enregistré 338 ventes dans cette catégorie. Dans trois cas seulement, des sociétés marocaines ont vendu des terrains à des Marocains. La mobilité foncière entre Marocains peut être subdivisée en deux phases.

Phase 1 - Débuts hésitants du marché immobilier marocain (1940 - 1958)

Pendant ces 18 années, seulement 10,7 % (36) des ventes seront réalisées, avec des maxima de 6 transactions en 1941 et 1957. Il en résulte une moyenne de 2 V/A. 70 % des ventes ont lieu dans le quartier III et surtout à l'Est de l'axe de l'avenue de Tétouan.

Phase 2 - Nette consolidation du marché foncier marocain (1959 - 1980)

Les 299 transactions entre Marocains au cours de la phase 2 (89,3 % de toutes les ventes) peuvent être subdivisées en deux étapes.

• Etape 1. - Premier échelon de la mobilité foncière entre Marocains (1959 - 1969)

Les 140 ventes représentent un pourcentage de 46,8 % du total de cette phase, à une moyenne de 13 V/A, un maximum de 18 transactions en 1961 et un minimum de 7 en 1956. 21 ventes ont lieu dans le quartier I, 37, 78 dans le quartier III et 4 dans le quartier IV. La plupart des ventes ont été réalisées dans le quartier III, ce qui s'explique par le grand nombre de terrains qui y sont situés.

• Etape 2. - Deuxième échelon de la mobilité foncière entre Marocains (1970 - 1980)

Au cours de cette période, 159 ventes (soit 47,5 % des transactions entre Marocains) ont été réalisées. Avec une moyenne de 14,5 V/A, le maximum est atteint en 1970 avec 25 ventes. A l'exception du quartier II, qui enregistre 20 transactions supplémentaires, le nombre de ventes reste à peu près constant dans les autres quartiers.

4. Considération globales sur la modalité foncière

En raison de la différence de fréquence des trois parties décrites ci-dessus, le déroulement histo-

rique de la mobilité foncière peut être divisé en quatre étapes. En outre, la mobilité foncière sera présentée dans son contexte historico-politique (fig. 6).

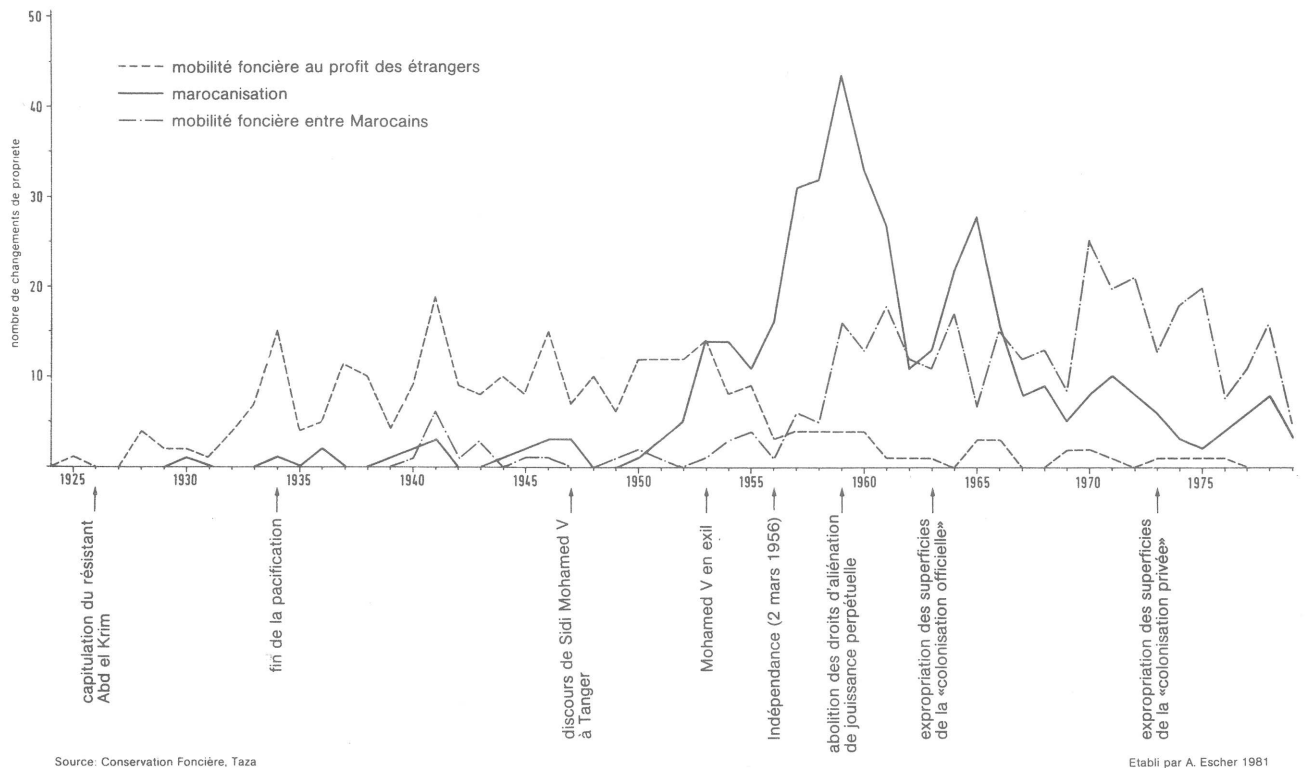


Fig. 6 : MOBILITÉ FONCIERE

• *Le marché immobilier colonial (1934 - 1953)*

Les débuts des transactions immobilières à Taza, à l'exception de quelques transferts réalisés auparavant, remontent au moment où furent «pacifiées» les dernières tribus berbères dans le sud du Maroc (1934). Pendant les 19 années suivantes, les ventes aux étrangers dominent nettement. La plupart des transactions ont lieu entre étrangers. A part quelques ventes sporadiques à des Marocains, on n'observe pas d'indice pour un changement du marché immobilier. L'existence officielle du mouvement d'indépendance n'a pas d'influence non plus sur les ventes immobilières. De même, les actions de résistance n'ont pas de répercussions notables sur la structure des transferts de propriété.

• *Transformation (1953 - 1956)*

C'est en 1953 que commencent massivement les ventes à des Marocains qui atteignent la même fréquence que les ventes aux étrangers. C'est l'année où le Gouverneur Général d'alors, Guillaume, envoie Sidi Mohamed ben Youssef en exil, croyant ainsi pouvoir apaiser les manifestations nationalistes qui éclatent ici et là. Cette mesure provoque cependant l'effet contraire, de sorte que le gouvernement du Protectorat se voit contraint de rappeler Sidi Mohamed en novembre 1955. Les ventes aux étrangers régressent fortement ; par contre, la marocanisation reste constante. Ces deux tendances se renforcent après la date officielle de l'indépendance. Les structures foncières ont donc fondamentalement changé déjà en 1956 (fig. 7).

• *Marocanisation (1957 - 1966)*

Alors que les ventes aux étrangers ne jouent plus aucun rôle sur le marché immobilier, à partir de 1956, ce sont les transactions entre Marocains qui, à côté de la marocanisation, sont au premier plan. La marocanisation atteint en 1959 le maximum absolu, l'année où justement un décret de l'Etat abolit les droits de jouissance perpétuelle des colons dans le domaine agricole, droits que ceux-ci avaient acquis généralement

sur les terres collectives traditionnelles. La marocanisaiton connaît un deuxième maximum en 1965 avec l'expropriation des surfaces agricoles de la « colonisation officielle » entre 1963 et 1966. Ainsi, le rapport entre de telles ventes massives par les propriétaires étrangers de terrains urbains et l'intervention de l'Etat dans le secteur agricole est évident.

- *Le marché immobilier marocain (1967 - 1980)*

A partir de 1967 dominent les transactions entre Marocains. La marocanisaiton est presque terminée, de sorte que l'expropriation des parcelles de la « colonisation privée » en 1973 ne provoque plus de réaction. L'influence étrangère sur le marché immobilier urbain disparaît ou est totalement remplacée par la participation marocaine.

VI – STRUCTURES FONCIERES ET UTILISATION DU SOL EN 1980

Après la création de l'Etat marocain indépendant et les décisions politiques qui y sont liées, la part des biens immobiliers marocains par rapport à ceux des étrangers dans la ville nouvelle a complètement changé. Les structures foncières de 1980 se présentent, d'après les données officielles de la Conservation Foncière (Taza), de la manière suivante (fig. 8).

- *Européens*

Les Européens ne possèdent plus que 20 parcelles à Taza. 17 Français et 3 Espagnols (3,9 % de l'ensemble des propriétaires) disposent chacun de jure d'un terrain situé dans les limites de la zone recensée.

Les parcelles situées dans les quartiers I, 14 et II, 17 ont été morcelées par leurs propriétaires français en petits lots afin d'être mises en vente. La vente de ces parcelles est actuellement en cours et leur marocanisaiton est en vue. Les petits lots situés dans les unités II, 5 et 8 sont déjà devenus, par héritage, propriétés de Marocains. Les parcelles situées dans le quartier III, 14 et 20 ne sont plus exploitées par les propriétaires européens rentrés en métropole. Quant aux autres biens fonciers (encore français du point de vue juridique), on peut dire qu'ils sont, pour la plupart, passés aux mains des Marocains par mariage ou occupation illégale. De facto il n'y a donc plus à Taza – à quelques rares exceptions près – de biens fonciers appartenant à des Européens.

- *Algériens*

1,9 % des propriétaires (9) seulement sont des Algériens ; l'un d'entre eux possède cinq parcelles. Une partie (40 %) des Algériens est née à Taza. Tous sont musulmans et n'ont ainsi aucun problème à s'adapter aux usages marocains. Pour les raisons déjà citées, les Algériens – contrairement à l'époque coloniale – ne peuvent pas être qualifiés d'étrangers au même titre que les Européens.

- *Sociétés*

Après la dissolution des sociétés étrangères de capitaux dans les années 60, on ne trouve plus à Taza que des sociétés anonymes marocaines. Ce sont, entre autres, des banques et des compagnies d'assurance qui, dans une situation centrale, ont fréquemment pris la succession d'un établissement colonial, et ont choisi leur emplacement à des fins de jouissance privée.

- *Marocains*

Avec 92,8 %, les Marocains occupent manifestement le premier rang parmi les propriétaires de la ville nouvelle. Outre 450 propriétaires d'une parcelle, 22 possèdent 2 terrains, 5 en possèdent 3, et 3 sont propriétaires respectifs de 4, 6, et 7 parcelles. Dans la zone étudiée, se sont surtout des employés de l'administration et de sociétés publiques, des commerçants, quelques cas d'ouvriers qui avaient travaillé en Europe, ainsi que des avocats et des médecins.

- *Utilisation du sol*

C'est encore au cours de la dernière phase du Protectorat que furent établies les structures urbaines (en particulier le réseau de rues et les bâtiments administratifs) élaborées dans le cadre des anciens projets de planification. Le plan de zoning de 1955 (ECOCHARD 1955) a joué un rôle décisif dans ce contexte.

Les investissements dans la construction de rues, les structures foncières fixées dans le cadastre et l'aménagement de voies de communication modernes ne permettaient pas de s'écarter des perspectives de construction prescrites. Les transformations postcoloniales se rapportent moins aux bâtiments eux-mêmes qu'à un changement de fonction administrative (par exemple, dans le quartier I, 1, l'ancien Consulat de France est devenu aujourd'hui l'Etat-Major des Forces Armées Royales).

C'est cependant suivant d'autres principes que s'est fait l'établissement des lieux de culte (*mosquées*) construits en plus des églises déjà existantes. C'est l'indice d'une transition graduelle et d'une coexistence temporaire entre Européens et Marocains dans la ville nouvelle. De même l'installation d'écoles coraniques dans la ville nouvelle s'écarte des habitudes coloniales. Certains éléments à caractère aussi fortement religieux se sont aujourd'hui intégrés dans la ville nouvelle, à savoir les droits de jouissance traditionnels marocains (par ex. le droit de *haoua*), le droit d'héritage suivant le Coran et les dispositions des *habous privés* dans les questions d'héritage.

L'aménagement de bains (*hammam*) et de fours publics, destiné à compenser le manque d'infrastructure au sein des ménages privés, reprend manifestement une ancienne tradition. Il en est de même pour la construction et l'agrandissement graduels de maisons à toit plat et à cour intérieure suivant le schéma traditionnel, maisons qui sont en contraste frappant avec celles à toits de tuiles de l'époque coloniale. Ce changement dans l'utilisation se révèle le plus clairement dans la construction de garages et d'échoppes dans les maisons servant désormais d'ateliers (avec 1 à 4 salariés). Cette tendance est particulièrement forte dans le quartier III. Ce n'est pas une planification qui est à l'origine de ce phénomène, mais l'initiative privée des propriétaires. Les structures ainsi créées sont totalement identiques avec celles du bazar des artisans de la Médina typiquement marocaine, décrites de la manière suivante par WIRTH : «Surtout au Maroc, on trouve finalement encore un type de bazar ou une partie d'un bazar que l'on pourrait appeler bazar des artisans. Les diverses branches de l'artisanat ou des services de réparation, spécialisées dans la production et non dans la vente directe aux clients, y sont réunies» (WIRTH 1974, p. 260).

En somme, cette restructuration de l'ancienne ville européenne se présente sous forme d'un changement de la périphérie en direction du centre, étant donné qu'elle a touché tout d'abord les terrains non construits du quartier III, et affecté plus tardivement par suite de l'effet persistant des investissements coloniaux, les terrains construits du quartier des affaires.

La volonté d'investissement qui s'est accusée ces derniers temps, s'exprime aussi dans la montée des prix du terrain dans la ville nouvelle ; 1970 : 300 Dh/m² - 1975 : 400 Dh/m² et 1978 : 650 Dh/m² (AGOUMY 1979, p. 45).

Vu les changements, au profit des Marocains, dans la composition de la population et la nature des propriétaires fonciers, ainsi que les modifications dans la physionomie et les fonctions de l'ancienne «ville européenne», celle-ci est passée d'un caractère colonial à un caractère réellement marocain.

BIBLIOGRAPHIE

- ADAM A. (1974).— L'occidentalisation de l'habitat dans les villes marocaines. — CRESM : Les influences occidentales dans les villes maghrébines à l'époque contemporaine. — Aix-en-Provence, p. 179 - 186.
- ABU-LUGHOD L. J. (1980).— Rabat. Urban Apartheid in Morocco. — Princeton.
- AGOUMY T.A. (1979).— La croissance de la ville de Taza et ses conséquences sur la disharmonie urbaine. — Tours (étude inédite).
- BARBOUR N. (1965).— Morocco. — London.
- BENZAKOUR S. (1978).— Essai sur la politique urbaine au Maroc 1912 - 1975. — Casablanca.
- BRIGNON J. et al. (1967).— Histoire du Maroc. — Casablanca.
- COHEN I. et HAHN L. (1968).— Morocco. Old Land, New Nation. — London.
- DECROUX P. (1977). Droit foncier marocain. — Rabat.
- DETHIER J. (1970).— 60 ans d'urbanisme au Maroc. L'évolution des idées et des réalisations. — *Bulletin Economique et Social du Maroc*, n° 118/119, pp. 5-56.
- ENDRES J. (1977).— Ifrane und Azrou : Postkoloniale Wandlungen der Bevölkerungs- und Besitzstrukturen in zwei marokkanischen Siedlungen. — Erlangen (étude inédite).

- ESCALLIER R. (1981). – Citadins et espace urbain au Maroc. 2 tomes. – Tours.
- MINISTÈRE DE L'URBANISME (1976). – Taza, étude préliminaire à l'établissement du schéma directeur. – Rabat (étude inédite).
- MOUSSARD P. (1939). – Notes sur Taza, petite ville marocaine. – Paris (étude inédite).
- PASCON P. (1977). – Statistiques et sources sur la Réforme Agricole. – *Bulletin Economique et Social du Maroc*, n° 133/134, pp. 211 - 222.
- PELLETIER P. (1955). – Valeurs foncières et urbanisme au Maroc. – *Bulletin Economique et Social du Maroc*, n° 65, pp. 5 - 51.
- POPP H. (1980). – Entkolonialisierung und Agrarreform in Marokko. Das Beispiel des Gharb. – *Erdkunde*, n° 34, pp. 257 - 269.
- PROST H. (1932). – Le développement de l'urbanisme dans le Protectorat du Maroc, de 1914 à 1923. L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux, n° 1, pp. 59 - 80.
- SCHNEEGANS B. (1966/67). – Taza, étude urbaine. – Paris (étude inédite).
- TERRASSE H. (1942). – Taza. Notice historique et archéologique. – *Bulletin de l'Enseignement Public au Maroc*, n° 29, pp. 3 - 10.
- VOINOT L. – Taza et les Riata. – *Bulletin de la Société de Géographie et d'Archéologie d'Oran*, n° 40, pp. 19 - 79 et 103 - 166.
- WIRTH E. (1968). – Strukturwandlungen und Entwicklungstendenzen der orientalischen Stadt. Versuch eines Überblicks. – *Erdkunde*, n° 22, pp. 101 - 128.
- WIRTH E. (1974/75). – Zum Problem des Bazars (suq, çarsi). Versuch einer Begriffsbestimmung und Theorie des traditionellen Wirtschaftszentrums der orientalischeslamschen Stadt. – *Der Islam*, n° 51, pp. 203 - 260 et n° 52, pp. 6 - 46.

TABLES DES VUES AÉRIENNES, CARTES ET AUTRES DOCUMENTS UTILISÉS

Vues aériennes :

- Institut Géographique National - 1 : 30 000, Paris 1941/42.
- Projet du Sebou - 1 : 25 000, Rabat 1962.
- Institut Géographique National - 1 : 15 000, Paris 1950/51.
- Service topographique d'Urbanisme - 1 : 5 000, Taza 1979.

Plans :

- Labasse P. – Plan de Taza - 1 : 10 000, Paris 1919.
- Landais – Plan de Taza ; sans échelle, Rabat 1920 (?).
- Reche – Plan de Taza, 1 : 10 000, Paris 1928.
- Institut Géographique National – Plan de Taza, 1 : 10 000, Paris 1937.
- Domercq – Taza avant 1917 ; sans échelle, Rabat 1952.
- Ecochard M. – Taza, plan de zoning ; 1 : 5 000, Taza 1955.
- Institut Géographique National – Plan de Taza ; 1 : 10 000, Rabat 1955.
- Service de l'Urbanisme – Plan de Taza ; 1 : 5 000, Taza 1965.
- Bureau du Cadastre, Taza – Plan cadastral de Taza (8 parties) tenu partiellement à jour jusqu'en 1980.

Sources des données :

- Conservation Foncière, Taza : extraits du livre foncier, dossiers et actes de vente, tenu à jour jusqu'au printemps 1980.