

## La ville arabe à l'épreuve du tourisme

### The Arab City and International Tourism

**Mohamed Berriane**

Université Mohammed V de Rabat  
Académie Hassan II des Sciences et Techniques

**Abstract:** The position of the Arab region, a sunny geographic area with rich and diverse cultures close to the first sending zone for world tourism which is Europe, made some of its countries like Morocco, Tunisia or Egypt play a pioneering role as southern tourist destinations. Nevertheless and despite this geographical closeness, the Arab world today receives only about 6.1% of the tourist flows recorded at global level. However, these tourist arrivals are constantly increasing (21 million arrivals in 1995, and 76 million in 2016). This tourist activity has developed in most of these countries in close connection with the city where tourism takes over the city centers and spreads in certain parts of the urban fabric. This development has resulted today in the unprecedented situation illustrated by the historic centers of Moroccan cities, where former tourists settle in second homes which they transform into accommodation structures. The paper aims to analyze this phenomenon while situating it within the broader changes observed all over the world regarding tourism in the post-Fordist era, but which, in Arab cities, takes on quite specific aspects.

**Keywords:** International Tourism, Arab Countries, Arab Cities, Morocco, Fez, Culture.

La position de la région arabe, ensemble géographique ensoleillé et à la culture riche et diversifiée, à proximité de la première zone d'émission du tourisme mondial qu'est l'Europe, a permis très tôt à certains de ces pays comme le Maroc, la Tunisie ou l'Égypte de jouer un rôle pionnier comme destinations touristiques parmi les pays du Sud. Ces trois pays se sont positionnés sur le marché du tourisme mondial dès la deuxième moitié de la décennie 1960, lors de l'arrivée des premières vagues de tourisme de masse sur le rivage sud et est de la Méditerranée.<sup>1</sup> Par la suite, la demande touristique internationale s'est dirigée vers les pays du Golfe qui dans leurs soucis de préparer l'après-pétrole et diversifier leurs économies ont développé des produits touristiques spécifiques très en vogue aujourd'hui.

Et si aujourd'hui la demande touristique internationale vers certains pays arabes découvre les destinations rurales comme le séjour dans des maisons d'hôtes, le tourisme rural, la randonnée en montagne ou dans les déserts, etc., dès

---

1. Mohamed Berriane, *Tourisme, Culture et Développement dans la région arabe* (Paris: Édition Unesco, 1999), 75.

sa naissance, sous sa forme moderne, l'activité touristique s'est développée dans la plupart de ces pays en liaison étroite avec la ville. Dans ces villes, qu'elles soient métropoles, moyennes ou petites, le tourisme investit les centres-villes et se diffuse dans certaines parties du tissu urbain, participant à la reconfiguration de ce tissu.

Poussée à son extrême, cette évolution a débouché aujourd'hui à la situation inédite qu'illustrent les centres historiques des villes marocaines où des touristes européens fascinés par l'ambiance culturelle des médinas décident de s'y installer en faisant l'acquisition d'anciennes demeures qu'ils rénovent. Cette évolution annonce des mutations profondes des anciens quartiers de villes comme Marrakech, Fès, Essaouira ou Chefchaouen.

L'exemple de la médina de Fès, objet de cet article, permet d'analyser ces tendances, tout en les situant au sein d'un phénomène qui s'observe partout dans le monde, correspondant aux grandes mutations du tourisme postfordiste, mais qui, dans les villes arabes revêt des aspects assez particuliers. Mais avant d'essayer d'expliquer comment le tourisme contribue à l'évolution de la ville arabo-musulmane et à sa patrimonialisation, il convient de situer ce cas dans la demande touristique en général sur la zone arabe.

## **1. La spécificité de la demande touristique vers les pays arabes**

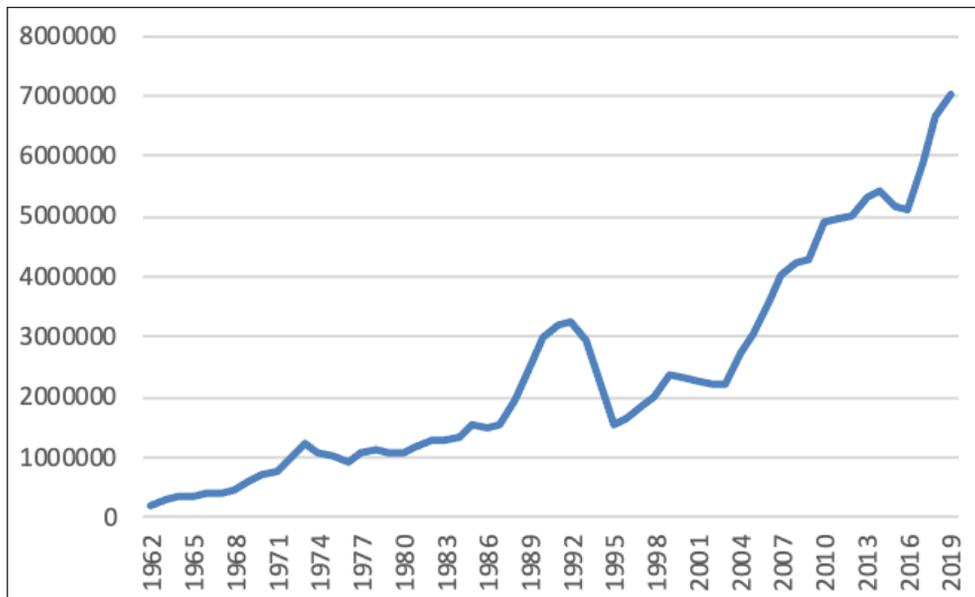
### **Une demande fluctuante et diversifiée**

La position de la Région arabe, a permis, donc et très tôt, à certains pays arabes comme le Maroc ou la Tunisie ou encore l'Égypte de se placer sur le marché du tourisme international. Ces trois pays se sont positionnés sur ce marché dès la deuxième moitié de la décennie soixante, lors de l'arrivée des premières vagues de tourisme de masse sur le rivage sud de la Méditerranée. Néanmoins et malgré cette proximité du principal réservoir de tourisme mondial, le monde arabe ne reçoit aujourd'hui qu'environ 6,1% des flux touristiques enregistrés à l'échelle mondiale contre 38,7% pour l'Europe et 15,9% pour les Amériques.<sup>2</sup> Les pays arabes du Maghreb et du Machrek, se trouvant en première ligne de contact entre l'Europe et les civilisations orientales, sont l'objet de tensions vives qui expliquent que le rythme des arrivées des étrangers dans ces pays est extrêmement irrégulier et saccadé.

Le cas du Maroc est assez significatif dans ce sens (Figure 1). Construite sur la base des seules entrées des visiteurs étrangers et n'intégrant donc pas les arrivées des Marocains résidant à l'étranger, la courbe de la figure 1 illustre bien ces fluctuations (1,2 million en 1973, 900 000 en 1976, 1,5 million en 1985, 3,2 millions en 1992, et plus de 7 millions en 2019, etc.), avec des périodes d'expansion (1970-2000), de croissance modérée (années 1980), mais aussi des

2. Banque Mondiale, *Tourisme mondial, nombre d'arrivées, 2018*.  
<https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/st.int.arvl>

stagnations, voire des baisses assez brutales. L'avant-dernière de ces périodes de crise a commencé au milieu des années 1990 et la remontée, très lente, a été interrompue de nombreux creux. Enfin à partir de mars 2020, la crise sanitaire planétaire annonce la plus brutale et la plus longue de ces chutes, mais qui est universelle. Ces pertes de marchés étalées sur une longue durée correspondent en fait à une multitude de crises que séparent des périodes de reprises. L'irrégularité constante correspond aux effets de différents événements nationaux, régionaux ou internationaux sur les déplacements des touristes, puisque le touriste, importateur de ce service qu'est le tourisme, doit se déplacer sur le lieu de sa production pour le consommer.



**Fig. 1:** Évolution des arrivées des touristes étrangers en séjour au Maroc (Sources: Ministère du tourisme et Observatoire du tourisme).

N'empêche que les arrivées des touristes, bien que relativement faibles, sont en augmentation constante dans la zone arabe: de 21 millions d'arrivées en 1995, elles sont passées à 76 millions en 2016. Et malgré cette faiblesse des arrivées de touristes étrangers dans la Région arabe, le tourisme en tant qu'activité économique, mais aussi en tant que comportement social, revêt une grande importance pour ces pays. Cette importance peut être soulignée à quatre niveaux:

- Les arrivées de touristes étrangers bien que relativement faibles sont en augmentation constante puisque, à part l'Algérie pour laquelle on ne dispose pas de données pour 1996, toutes les destinations pour lesquelles nous disposons de statistiques ont enregistré une évolution positive très importante du chiffre des entrées comme le montre le tableau suivant:

Pays	2018	1996
EAU	21.286.000	1.763.000
Maroc	12.289.000	2.693.000
Bahreïn	12.045.000	2.669.000
Egypte	11.196.000	3.885.000
Koweït	8.508.000	75.000
Tunisie	8.299.000	3.885.000
Algérie	2.657.000	-----
Liban	1.964.000	419.000
Qatar	1.819.000	263.000

**Tableau 1:** Evolution des arrivées du tourisme international dans quelques pays arabes  
(Sources: OMT pour 1996 et Banque Mondiale pour 2018).

• Le tourisme est un secteur économique qui prend de plus en plus d'importance dans les économies nationales. Pour certains pays pionniers il est devenu une activité économique indispensable. Les arrivées internationales ont généré en 2017, pour l'ensemble des pays, des recettes estimées à plus de 112 milliards de dollars contre 19 en 1995, soit respectivement 7,3 % et 3,9 % des recettes à l'échelle mondiale.<sup>3</sup> Pour certains pays comme le Maroc, l'activité constitue une source inestimable en devises contribuant au rééquilibrage de la balance des paiements. Dans ce pays le tourisme serait le deuxième secteur contributeur au PIB et le deuxième créateur d'emplois. Il a ainsi généré une recette de 73,1 milliards de dirhams en 2018 (contre 58 milliards en 2015), ce qui correspond selon l'Office des Changes à 18% des exportations des biens et services de la même année. Il est de ce fait l'un des premiers contributeurs à la balance des paiements, devant les transferts des émigrés à l'étranger (64,8 milliards de DH) et même le groupe phosphates-acide phosphorique-engrais (chiffre d'affaire de 55,9 milliards de DH). Il a représenté 6,8 % du PIB en 2016 selon une note du HCP et a généré 548 000 emplois directs, en 2018, soit près de 5% de l'emploi dans l'ensemble de l'économie. Pour la Tunisie, la dépendance de l'économie nationale vis-à-vis du tourisme est encore plus nette. Les recettes touristiques en devises représentaient, avant les perturbations dues aux mouvements sociaux de 2011, 17% du total des exportations en biens et services et couvraient entre 40 et 50 % du déficit de la balance commerciale, alors que l'activité générait des emplois très importants puisque 61.000 personnes vivaient directement du tourisme et 150.000 indirectement dont 40.000 pour le seul artisanat.

3. Banque Mondiale, *Tourisme mondial, nombre d'arrivées*, 2018.

• Si le nombre des visiteurs originaires des pays occidentaux est encore relativement faible, les flux régionaux interarabes sont parfois remarquables. En effet, la croissance économique des pays de cette aire – surtout ceux du Golfe – a entraîné un resserrement des liens entre ces pays et l'augmentation de la coopération économique liant les pays arabes entre eux ou les pays arabes et des pays non arabes.<sup>4</sup> Le résultat en est le développement d'un tourisme d'affaire sans précédent, dont une partie des flux est constituée de ressortissants de pays arabes. La part des touristes arabes dans l'ensemble des flux augmente de l'ouest vers l'est (7,6 % au Maroc et 20 % en Égypte en 2017).

Des motifs religieux et parfois culturels sous-tendant des déplacements entre pays arabes débouchent sur des comportements de type touristique. Le différentiel de revenu, enfin, existant entre les pays pétroliers et les autres pays arabes, initie des mouvements touristiques importants. À côté de cette demande externe, celle des nationaux est encore plus importante mais ne se traduit pas par les statistiques officielles. L'importance des classes moyennes citadines dans le Monde arabe a très tôt généré une demande touristique interne ayant une forte spécificité et se traduisant entre autres par une redécouverte du patrimoine culturel par ces classes moyennes. Mais plus qu'un mimétisme du monde occidental, les conduites touristiques des sociétés arabes trouvent leurs racines dans l'histoire et la culture arabes. Les persistances de solidarités familiales maintenues entre les campagnes, lieux d'origine d'une importante frange de la société néo-citadine, et les villes, réceptacles des flux de l'exode rural, ajoutées à la tradition de mobilité de ces sociétés et à l'intégration des anciens pôles de pèlerinage aux espaces de loisirs modernes favorisent des déplacements que l'on peut définir aujourd'hui comme des déplacements touristiques.<sup>5</sup> De ce fait les taux de départ en vacances des citoyens arabes sont assez élevés et se situent selon les pays entre 40 et 50%. À ces flux internes viennent s'ajouter ceux des résidents à l'étranger dont les retours aux pays d'origine deviennent de plus en plus des voyages de tourisme avec notamment le souhait de faire découvrir les pays aux enfants des secondes et troisièmes générations. Que ce soit au Maroc, en Tunisie, en Syrie ou dans les pays du Golfe, les observations et les mesures concordent pour relever la part majoritaire des touristes nationaux.

### **Une grande diversité de situations**

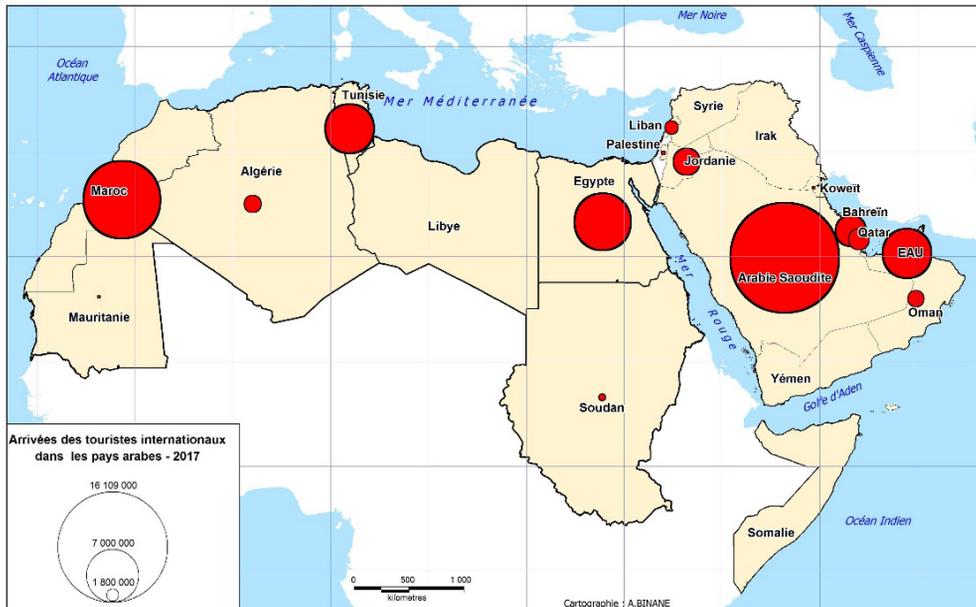
Ce premier tableau ne doit pas occulter les grandes différences entre les pays arabes car ils ne sont pas touchés par le tourisme avec la même intensité (Carte et tableau 1).

---

4. Jean-Marie Miossec, "Tourisme et loisirs au Maghreb et au Moyen-Orient: l'explosion d'un besoin," in *Maghreb, Moyen-Orient Mutations* (Paris: SEDES, 1995).

5. Mohamed Berriane, *Tourisme national et migrations de loisirs au Maroc, étude géographique*. Série Thèse et Mémoires 16 (Rabat: Publications de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, 1999).

Il y a quelques destinations pionnières car de nombreux pays arabes se sont fermés autrefois volontairement au tourisme international comme l'Algérie, la Libye ou l'Arabie Saoudite. D'autres ont essayé de s'ouvrir à partir de la décennie 90, mais malgré cette volonté d'ouverture n'ont pas pu à cause de problèmes internes (Algérie) ou de situations de guerre (Irak). Ces destinations pionnières concernent le Maroc, la Tunisie, l'Égypte et le Liban. Dès les années 60, ces pays suivent les recommandations de la Banque Mondiale et inaugurent des politiques économiques réservant une place de choix au tourisme.



**Carte 1 :** Arrivée des touristes internationaux dans les pays arabes  
(Source: Banque Mondiale, 2017).

Il y a ensuite les pays arabes venus tardivement au tourisme comme la Jordanie ou encore la Syrie. Ce dernier pays, par exemple, s'est ouvert progressivement au tourisme occidental au début de ce millénaire, mais la situation de guerre civile dans laquelle il s'est installé a coupé court à cette ouverture. Auparavant le pays recevait un important flux de touristes originaires des pays arabes attirés par son climat, son authenticité, ses souks, sa gastronomie et le souvenir de l'âge d'or de la civilisation arabo-musulmane, mais il recevait aussi de nombreux touristes-pèlerins d'Iran. Aujourd'hui ces deux catégories de destinations arabes ont été rejointes par une troisième catégorie regroupant les pays du Golfe. Longtemps fermés au tourisme grâce à l'exploitation des gisements d'hydrocarbures, ces pays jouent aujourd'hui la carte du tourisme dans leurs efforts de préparer l'après-pétrole. Certains comme le Sultanat d'Oman recevait déjà un tourisme d'affaire depuis les années 80.

Mais c'est depuis les années 90 puis 2000 que des pays comme les EAU ou Bahreïn, se sont lancés dans l'accueil du tourisme international en privilégiant un

tourisme basé sur les achats dans les mall à l'américaine et le séjour de luxe. Ils arrivent ainsi à attirer des flux nettement plus importants que ceux que reçoivent des pays pionniers. Les EAU occupent aujourd'hui la première place avec 21 millions de touristes selon les données de la Banque Mondiale. Il faut cependant noter que les motivations des touristes occidentaux qui privilégient ces dernières destinations contrastent avec celles des visiteurs venant de la même région mais qui se dirigent vers les deux pays maghrébins et l'Égypte.

### **Les motifs culturels et la ville comme centres d'intérêt priment**

Les arrivées de touristes occidentaux dans les pays arabes répondent à des motifs divers dont la principale composante est la culture. On peut de ce fait opposer trois types de destinations:

- Des pays où le produit touristique est à base culturelle et accorde au tourisme de circuit une grande place. Il s'agit essentiellement où l'intensité du tourisme international est encore assez faible. La durée de séjour en un lieu est réduite et limitée souvent à une nuitée. Ce type d'espace touristique comprend un point d'entrée, et de sortie et des circuits en boucles jalonnés de villes d'étapes et de sites à visiter durant en moyenne 10 à 15 jours. La Syrie, le Yémen, la Jordanie et la Palestine constituaient ce groupe avant l'instabilité qui a touché cette région.

- Des pays où le produit touristique est basé sur le séjour balnéaire et où la composante culturelle est fortement réduite. C'est essentiellement le cas de la Tunisie qui, installée sur le marché du tourisme mondial dès la deuxième moitié de la décennie soixante, a dès le départ misé sur le tourisme balnéaire de masse. On peut y adjoindre les nouvelles destinations des pays du Golfe où le séjour est basé sur des séjours de luxes accompagnés d'activités d'achats.

- Des pays où le produit touristique est composé d'un tourisme itinérant à composante culturelle et d'un tourisme de séjour à dominance balnéaire. Le Maroc et l'Égypte ont tous les deux placé leur arrivée sur le marché du tourisme international sous le signe du tourisme de circuit. Le Maroc a longtemps vécu sur le succès de circuits classiques comme celui des villes impériales ou celui de la route des kasbahs à forte composante culturelle. L'Égypte a pour sa part commercialisé ses sites pharaoniques par le biais de circuits le long de la vallée du Nil. Dans un deuxième temps, ce tourisme itinérant a été complété par des séjours balnéaires. Au Maroc c'est l'aménagement des stations balnéaires le long de la côte méditerranéenne et c'est surtout le lancement et l'affirmation de la station balnéaire d'Agadir puis, aujourd'hui celles programmées dans le cadre du Plan Azur. En Égypte, ce tourisme est représenté à Hurghada sur la mer rouge et à El Arish sur la côte méditerranéenne du Sinaï.

Quatre catégories de touristes affluent vers ces destinations: le tourisme national, le tourisme interarabe, le tourisme occidental et le tourisme iranien

pour les pays du Machrek. Ces quatre types de flux que reçoivent les pays arabes sont spécifiques dans leurs comportements, mais se rejoignent dans l'importance accordée dans les motivations de leurs déplacements à la dimension culturelle. Pour le touriste occidental, la motivation principale du voyage vers la région arabe, pétrie d'histoire, foyer des grandes civilisations et origine des trois religions monothéistes, est la découverte des lieux des avancées majeures de l'humanité au cours des siècles passés. Pour le touriste interarabe et iranien, le déplacement est avant tout sous-tendu par le pèlerinage qui génère des flux importants de pèlerins-touristes (3 millions en 2012 et 2,4 millions en 2019 en raison de l'établissement d'une politique de quotas pour la Mecque et Médine). Les touristes internes, bien qu'accordant une grande place à la recherche du plaisir balnéaire, ne sont pas insensibles à la redécouverte de leur patrimoine et des monuments historico-religieux. Enfin, une dernière motivation est apparue ces dernières années et concerne la fréquentation des gigantesques *malls* des pays du Golfe pour l'achat d'articles électroniques ou de bijoux avec séjour dans les tours à l'équipement luxueux. Dubaï avec son aéroport en est le meilleur exemple.

Par ailleurs, la demande internationale, dès sa naissance sous sa forme moderne, s'est développée dans la plupart de ces pays en liaison étroite avec la ville. Partout la ville constitue encore souvent le principal pôle d'attraction et l'objet principal du voyage. Et même lorsqu'il s'agit d'un voyage de découverte où la campagne est le principal centre d'intérêt, la ville représente l'étape nécessaire pour se restaurer ou passer une nuit d'étape. Sur les côtes, l'activité balnéaire réussit d'autant mieux qu'elle est ancrée à une ville (Agadir, Tanger, Nabeul, Hammamet, Alexandrie, etc.).

Pour ses rapports avec l'environnement socio-économique, pour satisfaire ses besoins en capitaux, en gestionnaires et en employés qualifiés (souvent issus d'autres secteurs économiques), pour l'établissement de ces circuits commerciaux d'achat ou d'entretien des équipements nécessaires à son fonctionnement, et pour le recrutement des clients d'origine nationale, le tourisme s'adresse essentiellement à la ville, même quand il ne s'y implante pas.

Cet engouement de la part de touristes occidentaux pour la ville arabe atteint son paroxysme dans les quartiers historiques où ces touristes décident de s'installer plus ou moins définitivement. Considérons le cas de la médina de Fès.

## **2. L'installation des Européens dans les quartiers historiques: le cas de Fès**

Depuis environ deux décennies, plusieurs villes marocaines sont devenues progressivement le réceptacle d'une population étrangère récemment immigrée dans le sillage du tourisme, surtout d'Europe, mais aussi d'autres continents. Issues de générations différentes, ces nouveaux résidents sont venus s'installer

de préférence dans les centres historiques de ces villes dans un mouvement récent inversant les flux d'immigration Sud-Nord.

Le fait que ce phénomène soit apparu au Maroc de façon tardive (les années 1990) explique peut-être sa faible prise en compte par la recherche. Mais des études commencent à lui donner une certaine visibilité, en milieu urbain comme à Marrakech<sup>6</sup> ou dans d'autres villes comme Meknès, Rabat<sup>7</sup> ou encore à Fès.<sup>8</sup>

Nous proposons dans ce qui suit quelques résultats de nos recherches sur le cas de Fès en essayant d'appréhender les nouvelles dynamiques en œuvre dans cette ville, relatives à la reconfiguration du territoire, de l'économie, des pratiques de la ville et des images identitaires générées par une présence d'étrangers qualifiée de "tourisme de résidence."<sup>9</sup>

### Un phénomène à la fois récent et saccadé

Jusqu'au milieu des années 1990, la ville a fonctionné comme simple ville d'étape d'un tourisme européen dont la motivation principale était la visite de la médina. Elle attirait les touristes européens dans le cadre du circuit classique "Villes impériales" que commercialisaient toutes les agences et Tours Opérateurs qui programmaient le Maroc. La durée de séjour ne dépassait pas à l'époque 2 jours, avec souvent une nuitée à Fès pour la visite du quartier historique puis, selon l'origine du tour, le départ soit vers Meknès et Rabat, soit vers Marrakech via Beni Mellal.

Parmi ces touristes, ceux qui commençaient à s'installer au Maroc le faisaient d'abord dans les villes du Sud, notamment Marrakech, Essaouira, ou du Nord comme Tanger, Asilah et Chefchaouen. Et c'est à la fin des années 1990 que le phénomène d'acquisition par des touristes de maisons traditionnelles dans les médinas marocaines apparaît même si c'est de façon, certes timide. La première maison traditionnelle à avoir été vendue à un étranger dans la médina

6. Anton Escher & Sandra Petermann, "Neocolonialism or Gentrification in the Medina of Marrakech," *ISIM-News letter* 5 (2000): 34; Anton Escher, Sandra Petermann & Birgid Clos, "Le bradage de la médina de Marrakech," in *Le Maroc à la veille du troisième millénaire*, dir. Mohamed Berriane et Andreas Kagermeier (Rabat: Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, 2001), 217-32; Anne-Claire Kurzac-Souali, "Rumeurs et cohabitation en médina de Marrakech: l'étranger où on ne l'attendait pas," *Hérodote* 127 (2007/4): 64-88. DOI: 10.3917/her.127.0064.

7. Catherine Therrien & Chloé Pellegrini, "French Migrants in Morocco: From a Desire for Elsewhereness to an Ambivalent Reality," *Journal of North African Studies* XX, 4 (2015): 605-21.

8. Mohamed Berriane, "Rapport Final: Bilan sur le tourisme marocain," in *Rencontre internationale de Fès. Patrimoine et développement durable des centres historiques urbains*. vol. 2 (Rabat: Unesco, 2003), 217-33; Mohamed Berriane, Mohammed Aderghal, Mhammed Idrissi Janati & Johara Berriane "Immigration to Fes: the Meaning of the New Dynamics of the Euro-African Migratory System," *Journal of Intercultural Studies* XXXIV, 5 (2013): 486-502; Mohamed Berriane et Mhammed Idrissi Janati, "Migrations des pays du Nord vers Fès. Quelles prémices de cosmopolitisme?," *GéoDév.ma* 3 (2015).

<https://revues.imist.ma/index.php?journal=GeoDev&page=article&op=view&path%5B%5D=4114>; Mohamed Berriane et M'hammed Idrissi Janati, "Les résidents européens de la médina de Fès: une nouvelle forme de migration nord-sud," *Revue Autrepart* 77 (2016): 87-105.

9. Berriane et Idrissi Janati, "Les résidents européens," 87-105.

de Fès date de l'année 1997. Elle a été acquise par un américain, passionné de maisons traditionnelles et considéré par les fassis comme par les autres étrangers venus s'installer plus tard, comme un "pionnier." Deux années s'écoulent après l'acquisition de la première demeure par un étranger dans la médina, pour que les premiers français arrivent en 1999, attirés selon eux par la richesse de son potentiel touristique et par sa forte image culturelle, pour y investir en maison d'hôtes. Ils acquièrent ainsi un beau *ryad* d'environ 700 m<sup>2</sup> à un million de dirhams (hors travaux) dans le quartier de *Tala'a Kbira* et le rénovent dans le strict respect des traditions locales. Ces français sont également qualifiés de pionniers dans la pratique du commerce de maisons d'hôtes. Ils ont été, de ce fait, référencés dans la plupart des guides touristiques.

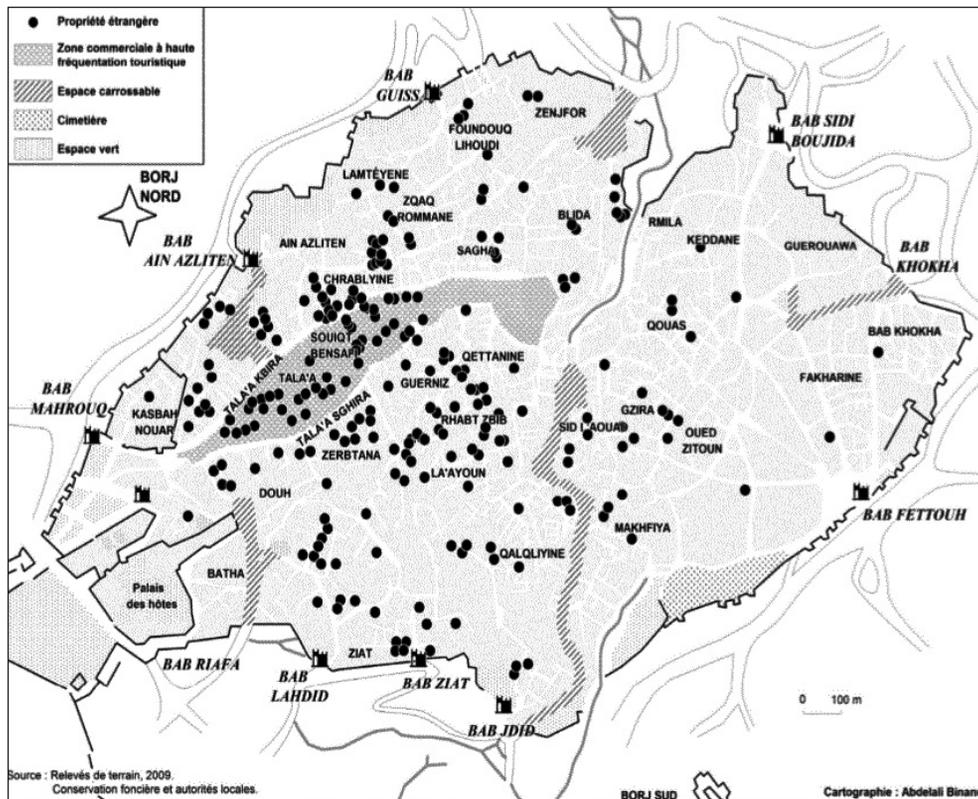
A partir de 2000 et jusqu'à la fin de 2006, on assiste à une véritable phase d'expansion du phénomène. Marrakech étant jugée saturée et chère au début des années 2000, Fès prend le relais et devient la destination montante auprès des touristes. Entre 2000 et 2003, on relève une stagnation du mouvement liée aux effets de la guerre en Irak en mars 2003 et aux attentats du 11 septembre 2001. Ce ralentissement dans le secteur du tourisme ne se limite pas à Fès, mais concerne l'ensemble du Maroc. Mais dès l'année 2004, la reprise est là et un grand mouvement d'achat de maisons traditionnelles s'esquisse. Il se poursuit durant les années 2005 et 2006 en enregistrant une augmentation qui atteint son pic vers la fin de l'année 2006.

Cet engouement des étrangers pour les maisons anciennes s'est développé dans un contexte de vaste promotion du Maroc lancée en Europe vers la fin de l'année 2003, mais aussi grâce à la politique de libéralisation du transport aérien en 2004 et l'entrée en vigueur de l'open sky en 2006, ainsi que la mise en place de vols à bas coût à destination de Fès. Celle-ci attire alors de plus en plus d'étrangers qui résident en médina comme propriétaires ou locataires. L'achat de demeures en médina de Fès s'est ainsi étendu aux classes moyennes marocaines, à un nouveau profil des étrangers et aux différents pays occidentaux.

A partir de 2007 la demande connaît une baisse puis une stagnation. Le grand mouvement d'achat enregistré dans la période précédente se poursuit en 2007 avec une tendance à la stabilisation avant de connaître un arrêt assez net vers la fin de l'année 2007. Les agences immobilières spécialisées dans la vente des *ryads* et demeures en médina ont accusé une chute considérable du nombre des transactions immobilières. Entre temps, la forte demande en matière d'habitat traditionnel par les étrangers a provoqué une réévaluation foncière des biens immobiliers dans la médina de Fès et les prix ont grimpé doublant en une année depuis le début 2007. Les prix ayant eu tendance à s'aligner sur ceux de Marrakech, les acquéreurs étrangers se sont tournés à nouveau vers Marrakech, l'investissement étant considéré plus sûr. A partir de 2008, année de crise financière internationale, les prix des maisons traditionnelles stagnent.

### Une préférence pour les quartiers historiques

À Fès, comme partout ailleurs dans les villes marocaines, les Européens s'installent de façon préférentielle dans la cité historique précoloniale dite "médina." Et même au sein de ces quartiers, il y a des zones plus recherchées que d'autres. Ce sont les environs des monuments historiques, ou les souks pittoresques ou encore les places emblématiques comme celle de Jamaa Lafna à Marrakech qui attirent le plus la demande.



Carte 2: Vieilles demeures appartenant à des étrangers dans la médina de Fès

A Fès, ces implantations se concentrent au cœur culturel et commercial de la médina le long des deux artères principales de *Tala'a Kbira* et *Tala'a Sghira*, ainsi que dans les environs du mausolée de Moulay Driss, saint patron de la ville, de la vieille université Karaouiyine et des principaux souks des produits de l'artisanat, (Carte 2). Selon le relevé de terrain mené en 2009 et que présente cette carte, 251 étrangers étaient installés dans la médina, alors que selon le Consulat de France, l'année suivante, le nombre de personnes inscrites au consulat sur l'ensemble de l'agglomération de Fès était d'environ 900. Le décalage entre les deux chiffres provient incontestablement du fait que les enregistrements au consulat ne se limitent pas aux seuls propriétaires de demeures en médina, mais englobent les membres de leurs familles et ceux installés en dehors de la médina. Il convient d'ajouter à ces propriétaires de maisons anciennes les investissements

pour la création d'agences immobilières et l'achat de locaux convertis en café-restaurants. Il faut surtout y ajouter les étrangers installés hors médina.

Cette préférence des étrangers pour s'installer dans des quartiers historiques se retrouve dans plusieurs autres villes marocaines qu'elles soient petites ou grandes et marquent une rupture majeure avec le passé. Pour souligner son importance il faut rappeler que durant le protectorat français, le résident général Lyautey avait préconisé un urbanisme fondé sur un cloisonnement strict entre les colons, français pour la plupart, et les musulmans afin d'éviter au maximum les interactions entre les deux communautés.<sup>10</sup> De ce fait, pendant longtemps, il fut interdit aux occidentaux de résider dans les médinas. Ce renversement de situation marque un grand tournant dans l'évolution de ces anciens quartiers et des villes marocaines. Avec cette nouvelle demande, nous assistons à un autre renversement de situation qui n'est pas moins important pour le devenir de cet héritage urbanistique et civilisationnel. Là aussi, il faut rappeler qu'à partir des années 70 les médinas anciennes avaient été progressivement abandonnées par les élites qui y résidaient et qui préféraient s'installer dans la ville nouvelle beaucoup plus commode. Ces départs ont généré des flux rentrants dus à l'exode rural et une certaine dégradation du cadre bâti, les anciennes demeures servant à l'hébergement de plusieurs ménages d'immigrés internes. Aujourd'hui, la demande des touristes occidentaux a valorisé ces anciennes demeures et de nombreux héritiers de ce patrimoine architectural ont amorcé un retour pour les récupérer.

Il faut préciser ici que le tourisme international a commencé à impacter l'urbanisme de la médina bien avant. Dès l'augmentation des visites de la médina par les groupes de touristes à partir des années 70, la plupart des bâtiments qu'ils soient des logements ou des commerces ont été massivement convertis en bazars proposant aux groupes de touristes qui déambulaient le long de *Tala'a Kbira* et *Tala'a Sghira* tapis et autres produits artisanaux. Ce phénomène avait été décrit dès la fin des années 70 sous le vocable de "bazardisation de la médina."<sup>11</sup> C'est ainsi qu'on apprend qu'à l'époque "la localisation des points de vente de ces objets artisanaux constitue aussi une autre modification de l'espace urbain par le biais du tourisme, (...) dans toutes les médinas, les artères principales sont en cours de transformation avec la floraison des bazars et boutiques de vente de souvenirs, (...). La spécialisation des rues par activités qui faisait l'originalité et la cohésion de la structure de la médina marocaine est en voie de disparition, en partie à cause du tourisme (...). Cette prolifération atteint tous les locaux: magasins

10. Mhammed Idrissi Janati, "Les images identitaires à Fès: divisions de la société, divisions de la ville," in *Les Divisions de la ville*, dir. Christian Topalov (Paris: Maison des sciences de l'homme, 2002), 347-71; Charlotte Jelidi, *Fès, la fabrication d'une ville nouvelle. 1912-1956* (Lyon: École normale supérieure, 2012), 269p.

11. Mohamed Berriane, *L'espace touristique marocain*. ERA 706, Urbanisation au Maghreb (Paris-Tours: C.N.R.S.- Université de Tours, 1980), 171p.

de commerce, ateliers d'artisanat, fondouks, vieilles demeures transformées en bazars atteignent leur plus forte densité le long des axes principaux et le début des artères qui donnent sur ces axes, (...). A Fès, les deux principales artères sont complètement transformées par les bazars qui s'installent le plus souvent dans de vieilles maisons, en aménageant le rez-de-chaussée ou le premier étage en restaurant offrant des plats nationaux."<sup>12</sup>

Mais outre le fait que les acteurs de ces transformations de l'époque étaient exclusivement marocains, ces mutations du cadre bâti se limitaient aux bâtiments ayant des façades donnant sur les artères principales. Aujourd'hui, les nouvelles transformations sont essentiellement le fait des étrangers, pénètrent profondément le tissu de la médina et concernent surtout la résidence. En effet, ce qui est le plus recherché par les nouveaux résidents occidentaux, à l'intérieur de ces quartiers historiques, ce sont les anciennes maisons ou ce qu'on appelle communément les *Ryad*. Ce grand mouvement d'acquisition d'anciennes demeures en médina par les étrangers a été présenté par les médias européens comme la "ruée vers les *ryads*."

L'existence du *ryad* au Maroc, remonterait au moins au XII<sup>ème</sup> siècle et ce qu'il faut souligner ici c'est que l'une des conséquences de la demande occidentale est un glissement sémantique du terme. Revenons aux définitions du *ryad* d'autrefois. Sa morphologie rappelle celle de la maison à patio, et "le *ryad* est un jardin clos de hautes murailles, rectangulaires, avec à ses extrémités, deux corps de logis face à face. Fait comme une *Dār* dont la cour serait étirée pour faire place à la lumière, aux arbres et aux fleurs et dont les deux côtés seuls seraient restés, il n'est que l'expression du besoin d'espace. Il semble une maison dilatée dans un soupir."<sup>13</sup> En fait, la définition la plus courante est celle d'un jardin de forme rectangulaire entouré de murailles et contenant des petites constructions destinées à un habitat d'agrément.

Pour Touri, "La définition la plus directe et la plus large est celle qui en fait un jardin clos de murailles qui renferme des constructions destinées principalement à l'habitat occasionnel d'agrément et placées généralement à ses deux petits côtés."<sup>14</sup> A Fès, il semblerait, qu'on ne parle pas de "*ryad*" pour désigner toute une demeure et que le mot soit réservé à un *jardin intérieur*. La très forte demande et la médiatisation se sont traduites par une vulgarisation, voire une banalisation du terme qui qualifie désormais toutes les maisons de la médina. Désignant jusqu'à il y a peu, une résidence dotée d'un espace vert clos mais dans le contexte restrictif de la médina, le *ryad* après avoir fait la une de certains journaux, revues, périodiques, livres mais aussi d'émissions

12. Berriane, *L'espace touristique*.

13. Jean Gallotti, *Le jardin et la maison arabes au Maroc* (Arles-Rabat: Actes Sud-Centre Jacques Berque, 2008).

14. Abdelaziz Touri, "L'habitat domestique de Marrakech et autres recherches d'archéologie marocaine," (Thèse de doctorat en études arabo-islamiques, Paris 4, 1987).

télévisées, brochures et publicités touristiques, est devenu le mot vendeur d'un rêve et d'un certain orientalisme et exotisme. Commercialisé dans ce contexte le mot *Ryad* est devenu désormais un signe extérieur de richesse et véhicule l'idée d'un mode de vie à l'oriental rappelant l'univers des Mille et une nuits. Enfin le renversement de situation concerne aussi la perception de ce type d'habitat par le Marocain moyen, surtout celui qui n'habite pas en médina, pour qui le *Ryad* désigne désormais "la maison de l'Européen" au Maroc. Et l'évolution du terme fait qu'il a finalement quitté le contexte intramuros, puisqu'à Marrakech, par exemple, des "*Ryads*" se multiplient dans la palmeraie pour répondre à la demande des Européens.

### **Le touriste immigré résidant**

Parmi ces étrangers installés dans la médina, les Français forment le groupe le plus important en constituant 50% de notre échantillon. Ils sont suivis par les Anglais (17%), les Américains (9%), puis les Espagnols et les Italiens (environ 3% pour chaque groupe). Par ailleurs, on a identifié pour 2% et moins pour chaque nationalité, des Algériens, Irlandais, Australiens, Allemands, Néerlandais, Canadiens, Britanniques, Suisses et Norvégiens. D'autres nationalités sont représentées par un seul habitant, telle une indienne, un colombien, une vénézuélienne, un sud-africain, un néo-zélandais, une autrichienne, un irakien, et une famille palestinienne.

Ces nouveaux résidents de la médina y sont arrivés par le biais du tourisme et de ce fait sont désignés comme des touristes résidents. Mais leur installation parfois quasi-définitive dans une ville dont ils ne sont pas originaires et l'exercice d'une activité économique (hébergement de touristes dans les "*Ryads*," animation culturelle ou restauration) les éloignent de ce statut de touristes et les rapprochent plus de celui d'immigrés. Cette ambiguïté a fait l'objet de recherches et de réflexions des sciences humaines et sociales, notamment chez les anglo-saxons. Ces derniers proposent, en effet, des catégories d'analyse de ces situations d'entre-deux. Le concept qui tend à s'imposer est celui de *lifestyle migrations*.<sup>15</sup> Cette approche sociologique à travers un terme souvent traduit en français par "migration de style de vie" ou "migration d'agrément" permet effectivement de donner du sens à ces situations de l'entre-deux. Cette notion renvoie aux motivations plurielles et complexes de personnes relativement aisées, de tous âges qui se déplacent – à plein-temps ou à temps partiel – vers des destinations où elles pensent trouver une qualité de vie meilleure.<sup>16</sup> La recherche de lieux de vie supposés idylliques s'opère en trois directions: les espaces balnéaires et insulaires, où l'on trouve un

15. Michaela Benson & Karen O'Reilly, "Migration and the Search for a Better Way of Life: a Critical Exploration of Lifestyle Migration," *Sociological Review* 57, 4 (2009): 608-25.

16. Benson & O'Reilly, "Migration," 608-25.

style de vie méditerranéen, étudiés surtout sur la Costa del Sol;<sup>17</sup> le milieu rural, qui permet un retour à la nature et un style de vie simple comme en Espagne ou en Roumanie pour les Européens ou le Panama et le Costa Rica pour les Américains du Nord;<sup>18</sup> et enfin, des espaces culturels et artistiques offrant des possibilités de développement de communautés de “bourgeois bohèmes,” telle l'île grecque de Mykonos,<sup>19</sup> et qui pourraient correspondre au cas de Fès.

Le processus prend souvent sa naissance au cours des déplacements touristiques. Le *lifestyle migrant*, développant un certain goût pour un mode de vie particulier durant ses vacances sur un lieu qu'il apprécie, décide de migrer pour s'y installer plus ou moins définitivement. La destination touristique devient alors une destination à caractère migratoire stable. C'est le cas par exemple des Britanniques dans le sud-ouest de la France,<sup>20</sup> des retraités de l'Europe du Nord installés dans les pays de l'Europe méditerranéenne,<sup>21</sup> ou encore des Canadiens en Floride.<sup>22</sup>

Dans le cas du *lifestyle migrant* installé à Fès, les nombreux entretiens menés avec nos répondants, apportent des éléments sur les significations qu'ils accordent à leur migration et ses perspectives. Ils éclairent aussi sur les représentations sociales d'eux-mêmes et des autres, représentations qu'ils construisent à partir de leur situation migratoire et les modalités de leur inscription culturelle dans l'espace d'accueil. La question de l'image identitaire de soi et de l'autre dans une situation de migration se pose en même temps que celle de l'intégration dans la société d'accueil. Ces entretiens dessinent un profil moyen du touriste résidant de Fès avec deux variantes. La première relève d'une expérience migratoire diversifiée, dans laquelle l'installation à Fès n'est qu'une étape d'un parcours migratoire loin d'être terminé et la seconde renvoie à une installation définitive traduisant une certaine forme de rupture avec le passé.

Il y a d'abord le touriste-migrant “voyageur.” “Citoyen du monde,” “voyageur,” “cosmopolite,” ou encore “migrant mixte,” sont des dénominations par lesquelles s'identifie une partie des Européens installés à Fès. Dans ce

17. Maria Angeles Casado-Diaz, “Retiring to Spain: an Analysis of Difference among North European Nationals,” *Journal of Ethnic and Migration Studies* 32, 8 (2006): 1321-39; Russell King, Tony Warnes & Allan Williams, *Sunset Lives: British Retirement to Southern Europe* (Oxford: Berg, 2000).

18. Brian A. Hoey, “From Pi to Pie: Moral Narratives of Noneconomic Migration and Starting over in the Post Industrial Midwest,” *Journal of Contemporary Ethnography* 34, 5 (2005): 586-624.

19. Pola Bousiou, *The Nomads of Mykonos: Performing Liminalities in a “queer” Space* (New York and Oxford: Berghahn Books, 2008), 308 p.

20. Michaela Benson, “The Context and Trajectory of Lifestyle Migration, the Case of the British Residents of Southwest France,” *European Societies* 12, 1 (2010): 45-64.

<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14616690802592605> (page consultée le 3 mars 2015).

21. Maria Angeles Casado-Diaz, Claudia Kaiser & Anthony M. Warnes, “Northern European Retired Residents in Nine Southern European Areas: Characteristics, Motivations and Adjustment,” *Ageing and Society* 24 (2004): 353-81, [http://journals.cambridge.org/abstract\\_S0144686X04001898](http://journals.cambridge.org/abstract_S0144686X04001898).

22. Anne Gilbert, André Langlois & Rémy Tremblay, “Habiter Floribec: voisinage et communauté,” *Revue internationale d'études canadiennes* 44 (2011): 75-89.

système de représentation, l'installation au Maroc est conçue comme un voyage enrichissant et l'expérience du voyage constitue, aux yeux des répondants une ressource leur permettant de développer des champs relationnels partout dans le monde, sans aucune difficulté ou appréhension. Le particularisme laisse la place à l'universalisme et "la citoyenneté du monde," s'impose comme le symbole d'une identité commune qui évacue l'ethnocentrisme et tout excès de régionalisme géographique et renvoie à "la globalisation humaine."<sup>23</sup> Cette représentation est le fait d'hommes et de femmes, âgés de 35 à 40 ans, pour la plupart des Anglo-Saxons, Italiens, Allemands et des Français, mais qui ne sont pas venus directement de France. Il s'agit, dans certains cas, de descendants de familles cosmopolites aux origines nationales et linguistiques multiples, ayant une trajectoire migratoire individuelle qui s'inscrit, le plus souvent, dans celle de leurs familles. À l'opposé de la génération des retraités qui, dans leur majorité, sont des Français installés au Maroc de façon définitive, cette nouvelle génération n'a établi sa migration au Maroc que pour un intervalle de temps déterminé. Dans ce cas, Fès, en tant que territoire d'accueil, n'est pas conçue comme lieu d'installation durable, mais plutôt un lieu de passage vers une nouvelle destination, le plus souvent ailleurs et en dehors du Maroc. Il s'agirait ici d'une mobilité qui semble symboliser une nouvelle variante du phénomène migratoire international, que certains sociologues considèrent comme le cœur de la "modernité contemporaine." Ces personnes éprouvant en permanence un immense désir de migrer et ne se fixant nulle part, deviennent les "nomades du temps présent"<sup>24</sup> ou des "Quest migrants."<sup>25</sup>

C'est le cas d'une Anglaise de naissance, ayant vécu pendant vingt-huit ans (1976-2004) à Cape Town en Afrique du Sud. Séduite par le festival des musiques sacrées du monde de Fès, elle décide, suite à son divorce en 2004, de migrer à l'autre bout de l'Afrique pour s'installer définitivement dans la médina de Fès où elle a acheté et rénové – à l'âge de 50 ans – une vieille maison datant du XVII<sup>ème</sup> siècle. Après avoir enseigné l'anglais à des adolescents de Fès, elle a créé, en 2005, une première agence de conseil, spécialisée dans les voyages touristiques vers Fès, puis une deuxième en 2012 tout en assurant la traduction (français/anglais) lors du festival des musiques sacrées du monde et coécrit des ouvrages et des guides de voyage sur Fès et le Maroc. "Mes amis me disent que je suis "citoyenne du monde." Aujourd'hui, j'ai deux passeports, mais je n'ai pas de pays (...). Je suis ici, mais je ne pense pas que je vais rester ici jusqu'à l'âge de 70 ans. Ma fille habite toujours à Cape Town, mon fils est un immigré au Texas.

23. Catherine Withol de Wenden, *La Globalisation humaine* (Paris: P.U.F., 2009).

24. Miossec, "Tourisme et loisirs."

25. Catherine Therrien, "Quest Migrants: Trajectories of French People in Morocco Searching for Elsewhereness," in *Contested Spatialities, Lifestyle Migration and Residential Tourism*, eds. Heiko Haas, Michael Janoschka & Vincente Rodriguez (London: Routledge, 2013), 108-23.

Mon père est en Angleterre. D'un côté, c'est bien d'être "citoyen du monde," mais de l'autre côté, on n'a pas de racines! Et ça, c'est un problème."<sup>26</sup>

Il y a ensuite les migrants convertis en nouveaux *fassi* qui, tout en s'inscrivant dans le registre des identités locales traditionnelles, inventent d'autres modes d'identification renvoyant à leur situation migratoire; ils se disent "fassi d'adoption" ou "nouveau fassi." Pour cette catégorie d'Européens, l'installation à Fès est pensée comme définitive, le migrant ayant cherché à se mêler à la société d'accueil et à y prendre racine. Il se définit comme *fassi* en tant qu'habitant de Fès ayant intériorisé les manières de dire et de faire, propres au modèle traditionnel de la citadinité *fassi*, à la suite du processus de socialisation dans la ville.<sup>27</sup> La rupture – totale selon certains – avec le milieu d'origine, la réussite dans la vie professionnelle, les réseaux élargis de relations sociales, la participation à des associations, la conversion à l'Islam, le mariage avec un conjoint fassi d'origine, l'apprentissage de l'arabe dialectal, l'acquisition de l'accent fassi, constituent – aux yeux de plusieurs touristes-migrants – les facteurs qui, conjugués à la résidence permanente à Fès, ont permis le processus d'insertion et d'appartenance à la ville. Ce processus traduirait, selon nos interlocuteurs, une "intégration totale, une immersion," voire "une transformation identitaire." Cette reconstruction identitaire est associée, pour certains d'entre eux, au rejet de la vie et des rapports sociaux entretenus dans leur pays d'origine, désormais disqualifié par rapport au mode de vie et aux relations sociales à Fès. Cette catégorie peut être illustrée par Yassin qui se présente ainsi: "Aujourd'hui, je suis musulman, je m'appelle Yassin [...]. Je ne suis pas allé en France depuis octobre 2009, (...). En fait, je suis un petit peu fassi, fassi d'adoption ; je porte la djellaba, les babouches, on m'appelle Haj."<sup>28</sup> Ces propos rejoignent ceux de Naim: "Pour moi, ma vie est ici, c'est clair. Ma femme belge est rentrée en Belgique, parce qu'elle n'a pas voulu s'intégrer. Moi, je m'y suis intégré totalement, je me suis converti, je suis devenu donc un musulman à part entière. Tout le monde sait que je suis devenu fassi [...], que je suis musulman [...], que j'ai épousé une Arabe, fassie, musulmane, et il n'y a plus de place au Belge. Le Belge n'existe plus. Ce Jean-Pierre est maintenant Naim."<sup>29</sup>

Mais ces cas illustrant des processus de conversions identitaires assez remarquables ne sont pas majoritaires car dans l'ensemble c'est le premier profil qui semble dominer et ce en rapport avec une installation motivée par la qualité de vie couplée avec des intérêts économiques en rapport avec l'activité touristique.

26. Ressortissante anglaise interviewée à Fès

27. Idrissi Janati, "Les images identitaires à Fès," 347-71.

28. Ressortissant français interviewé à Fès.

29. Ibid.

### Des acteurs du développement local et de la patrimonialisation<sup>30</sup>

Ouverts dans leur majorité sur le tourisme international, les projets d'investissement de ces nouveaux résidents tournent essentiellement autour des maisons d'hôtes et des cafés-restaurants, et fonctionnent comme des petites entreprises ayant un ancrage territorial dans la médina. Selon des données obtenues de la Délégation Régionale du Tourisme, il existait à Fès en 2010, 54 maisons d'hôtes autorisées et classées, alors qu'une vingtaine étaient autorisées mais non classées qu'il faut augmenter d'un certain nombre de maisons d'hôtes non déclarées qui opèrent de façon informelle. Selon les données centralisées par le Ministère du tourisme, en 2018 on dénombrait 1005 maisons d'hôtes classées totalisant 2041 lits. Il va de soi que toute cette capacité d'hébergement n'appartient pas à des étrangers, mais selon nos sources une grande majorité est détenue par des étrangers et se localise en médina. De ce fait, ces étrangers ne sont pas isolés et représentent une composante qui occupe une place déterminante dans l'échiquier des acteurs locaux. Certains s'identifient comme "amoureux de la Médina," avec ce que cela signifie comme sentiment de responsabilité ou d'appartenance à la communauté locale. Ils perçoivent ainsi leurs entreprises comme des projets de développement local: une contribution à la création d'emplois et à la réduction du chômage, à l'activation du secteur de l'artisanat, à la sauvegarde et à la revalorisation de la Médina par le biais de la restauration des demeures traditionnelles acquises, à l'augmentation du nombre de touristes attirés et, par ricochet, à l'élargissement du rayonnement international de Fès. Ces projets sont supposés injecter des ressources financières importantes dans l'économie locale, non seulement dans la cité traditionnelle, où la majorité de ces étrangers est implantée, mais dans l'ensemble de la capitale spirituelle du Maroc. Un Français propriétaire d'un *Ryad* perçoit ainsi son rôle:

"Je pense que tous les étrangers qui achètent un *ryad* et qui font une maison d'hôtes, contribuent à maintenir la médina. Puis, cela crée des emplois. Moi, j'ai 9 salariés. C'est une petite entreprise. On fait tourner l'artisanat et le commerce de la Médina. On contribue, d'une certaine manière, à maintenir des bâtiments en bon état, parce que, malheureusement, toutes les familles marocaines n'ont pas les moyens pour entretenir leur patrimoine, ce qui explique pourquoi la Médina est en mauvais état. Et puis, je pense que quand on achète un *ryad* on est un peu amoureux de la Médina. Et donc, on essaie de partager cet amour de la Médina; on n'est pas là que pour gagner de l'argent. On essaie de partager, avec les gens que nous recevons, ce respect que nous avons pour le patrimoine."<sup>31</sup>

C'est ainsi qu'une dynamique socio-territoriale, certes relevant en partie de l'informel, est portée par ces nouveaux acteurs du développement local. Ses

30. Berriane et Idrissi Janati, "Migrations des pays du Nord."

31. Ressortissant français interviewé à Fès

effets d'entraînement touchent également le dynamisme du secteur de l'artisanat et du processus de patrimonialisation de la Médina.

Cette présence et ces activités génèrent, en effet, une réelle dynamique des activités artisanales les travaux de restauration des demeures acquises nécessitant le recourt aux savoir-faire des artisans. Ce qui va constituer un véritable moteur du renouveau de plusieurs corps de métiers, la formation et la reproduction, d'une catégorie de nouveaux maîtres artisans, jeunes dans leur majorité, et dont certains deviennent de véritables petits entrepreneurs spécialisés dans ce domaine de la restauration. Cette dynamique qui s'amorce grâce à ce nouveau marché sauvegarde et renouvelle les métiers de la sculpture sur bois et le plâtre, la dinanderie, la poterie, la céramique, le tissage traditionnel, l'artisanat du cuivre et du cuir. Ces mêmes métiers vont bénéficier d'efforts en matière de créativité, d'innovation et de qualité, notamment pour ce qui concerne les produits eux-mêmes, plus que les procès de production. Le marché de la consommation de ces produits a connu un notable élargissement, qui s'explique dans une large mesure par les effets de la demande touristique, tant celle qui émane des touristes eux-mêmes que celle qu'impulsent les nouveaux "promoteurs" étrangers. C'est dans ce contexte que l'on a assisté, à "l'industrialisation de l'artisanat" en Médina de Fès.<sup>32</sup> Aujourd'hui, et après une longue crise, les activités artisanales contribuent de plus en plus à la création de richesses et d'emplois en médina ainsi que, compte tenu du poids qu'elles y représentent, à l'essor de tout son système productif.

Par ailleurs, en s'inscrivant dans une logique patrimoniale à travers la restauration des maisons traditionnelles et leurs espaces limitrophes, ces projets d'investissement ont joué un rôle capital dans le processus de patrimonialisation de la médina. Rappelons ici que celle-ci a été parmi les premiers quartiers historiques à être inscrits sur la liste du "Patrimoine Mondial de l'Humanité" de l'UNESCO, et ce dès 1981, sans qu'elle ne bénéficie pour cela d'efforts conséquents de la part de la ville ou de l'État. Or, la ville ayant grandi de façon incontrôlée, sa médina a connu un processus de dégradation très avancé, avec très souvent des demeures d'une grande valeur architecturale qui s'écroulaient. Les outils d'aménagement et d'urbanisme n'ayant accordé aucune importance à la spécificité de la médina, et ses élites l'ayant abandonné, alors que les pouvoirs politiques l'avaient marginalisée, la médina de Fès va vivre un processus de dégradation inédit. Elle devient ainsi un territoire où se concentraient les pauvres, en particulier dans les quartiers oukalisés, où le partage des grandes maisons traditionnelles (*dār*) en de multiples pièces louées chacune à une ou plusieurs familles, aboutit à une extrême densification de la population. Ce n'est qu'au milieu des années 1990 qu'un Projet de Réhabilitation voit le jour, avec le concours de la Banque

---

32. Baptiste Buob, *La dinanderie de Fès. Un artisanat traditionnel dans les temps modernes. Une anthropologie des techniques par le film et le texte* (Paris: Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, Ibis Press, 2009); Baptiste Buob, "Les artisans du patrimoine: regard ethnologique sur les dinandiers de Fès et la patrimonialisation au Maroc," *Hespéris-Tamuda* XLV (2010): 119-28.

Mondiale en associant patrimoine et tourisme, et en préconisant l'ouverture de la médina à l'investissement privé, national et international. C'est dans ce contexte que s'inscrit cette grande mobilité du Nord vers Fès, favorisée, grâce, entre autres, à la promulgation de la nouvelle Charte de l'investissement (Loi no.18-9511), qui accorde des avantages fiscaux aux étrangers ayant acquis le statut de résidents permanents. Par ce processus de "patrimonialisation importée,"<sup>33</sup> la population d'origine prend conscience de l'importance des témoins du passé et commence à les considérer comme des éléments de son patrimoine collectif. La médina de Fès est désormais investie par des Fassis de retour dans leur ville natale où ils rachètent et rénovent désormais d'anciennes demeures. En outre, et parallèlement au phénomène des maisons d'hôtes gérées par des étrangers, la formule du "logement chez l'habitant" s'est largement diffusée dans la vieille ville de Fès grâce au programme de tourisme solidaire appelé *Ziyarates* Fès. On a assisté ainsi à une déconstruction/reconstruction de l'image de cette cité historique dans le système de représentations de sa population: jadis considérée par les citoyens de souche comme un lieu de concentration de ruraux incapables d'intégrer les codes de la citoyenneté, la médina de Fès est en train de devenir, pour ces mêmes habitants, un patrimoine d'une grande valeur.

### **Une cohabitation qui ne se déroule pas sans crispations et craintes**

En 2003 j'écrivais ceci: "de façon générale, les premiers acquéreurs ont été accueillis à bras ouverts par les habitants de ces quartiers anciens: ils apportent des devises, du travail et des consommateurs de biens et de services, et contribuent à la relance des activités artisanales" pour ensuite nuancer cette constatation comme suit: "L'Européen croit pouvoir tout acheter et l'habitant de la médina a le sentiment que celui-ci, après avoir acquis tout un quartier, prend sa population à son service."<sup>34</sup> Dix-sept ans après, la relation des habitants de la médina avec leurs nouveaux voisins étrangers est toujours marquée par cette ambivalence.

La cohabitation avec l'étranger malgré les différences culturelles est acceptée dans la mesure où on est conscient des retombées positives de ces nouveaux venus. Que ce soit en termes de sauvegarde du bâti ou en termes de requalification du quartier historique, les fassis de la médina et de la ville dans sa globalité acceptent voire saluent l'installation d'Européens. Mais c'est surtout le sentiment que ces projets amènent des possibilités d'emplois pour une jeunesse qui enregistre un fort taux de chômage qui fait accepter ces nouveaux voisins. La forte demande sur de vieilles demeures dont certaines tombaient en ruine, valorise ce foncier et augmentent ses prix. De nombreuses familles qui étaient dans le besoin ou qui souhaitaient depuis longtemps quitter la médina pour plus de confort en ville nouvelle, saisissent cette opportunité pour vendre leurs biens.

33. Stéphane Yerasimos, "Centre historiques et développement durable: la deuxième mort du patrimoine," in *Villes réelles, villes projetées*, dir. Boumaza Nadir (Paris: Maisonneuve et Larose, 2006), 303-8.

34. Berriane, "Rapport Final," 217-33.

Enfin, le semblant d'ambiance cosmopolite qui s'installait dans la médina était apparemment aussi le bienvenu.

Mais si dans un premier temps cette demande était appréciée, lorsque la spéculation foncière s'est installée suite à un excès de demande et que des signes de gentrification commençaient à se préciser, les frictions ont commencé. En effet, au fur et à mesure que la résidence des étrangers dans la médina s'installait dans la durée et que la demande augmentait, les frictions et les problèmes de cohabitation apparaissaient. Les prix du foncier se sont envolés marquant des hausses équivalentes du double voire du triple initial et ce en fonction de l'emplacement et de l'état de la bâtisse. Progressivement le contenu social de certaines ruelles commence à changer, le risque d'une gentrification devenant réel. Le phénomène qui se diffusait dans les autres médinas va faire l'objet d'une couverture médiatique plaçant "les rumeurs et les craintes en postulat."<sup>35</sup> L'occidentalisation des pratiques que véhiculent les résidents étrangers et les touristes qu'ils accueillent dérange: utilisation des terrasses pour bronzer en maillot de bain, alors que traditionnellement ces terrasses étaient l'espace privilégié des femmes. Les modifications architecturales introduites lors des rénovations irritent et agacent architectes et connaisseurs de la médina: alcôves et architecture interne inspirées d'une perception occidentale d'un Orient mythique et qui n'a rien à voir avec le Maroc, aménagement de piscines dans les patios, etc. Ceci dans un contexte d'absence totale de textes législatifs et de chartes protégeant l'architecture initiale. Bref cet occidental qui était au départ le bienvenu, dérange finalement par sa richesse et sa tendance à vouloir tout acheter.

### **Conclusion**

Depuis que le tourisme international a atteint les rivages sud et est de la Méditerranée ainsi que les pays du Golfe, beaucoup a été écrit sur les effets d'une activité marquée par essence par la mobilité. C'est ainsi qu'on distingue les espaces touristiques parcourus et ceux occupés par des séjours. Mais dans ce couple mobilité et ancrage, la mobilité l'emportait toujours car même dans le cas de séjours touristiques, ces derniers étaient limités dans le temps. En fin de compte le phénomène touristique se caractérisait par son caractère éphémère. Cela est largement le cas dans les destinations arabes du tourisme international et la ville arabe a très tôt porté la marque aussi bien des passages rapides de groupes de touristes que des séjours dans des hôtels luxueux édifiés généralement en dehors des quartiers historiques. Dans le cas du Maroc et il semblerait qu'en Tunisie le même phénomène a commencé à s'esquisser, ce sont les quartiers historiques des villes qui portent désormais les empreintes profondes et durables du tourisme.

---

35. Kurzac-Souali, "Rumeurs et cohabitation," 64-88.

Cela s'explique essentiellement par les mutations du tourisme international qui a tendance à privilégier des pratiques basées sur la rencontre de l'autre. Les Européens découvrent en tant que touristes de nouveaux lieux de vie à l'occasion de séjours touristiques de plus en plus fréquents. Ils prennent conscience des compétences qu'ils peuvent valoriser dans le pays d'accueil avec les éventuels avantages financiers et surtout les améliorations possibles en termes de qualité de vie. Le transfert d'activité et de résidence, partiel ou complet, peut conduire du tourisme à une résidence alternée et on parle de plus en plus de "multi-résidentialité" et de mobilités qui s'effectuent dans un système-monde fait de régions connectées et d'espace de vie.<sup>36</sup> Les itinéraires circulatoires des individus qui accumulent des expériences et de nouvelles compétences spatiales au sein d'un espace de vie élargie, non confiné à un espace routinier, du quotidien, s'articulent désormais autour de plusieurs lieux de vie.

Ceci est à mettre aussi en rapport avec la nouvelle ère d'hyper-mobilité des hommes, des biens et des informations, dans laquelle l'humanité est rentrée et ce grâce aux évolutions des techniques de communication qui remettent en question les catégories d'analyse classiques des mobilités géographiques. Grâce à ces nouveaux moyens de transport et surtout de communication, ces nouveaux résidents de Fès ne sont plus condamnés au déracinement et à couper les ponts avec leurs espaces d'origine par une installation durable et définitive à Fès.

Dans ce contexte mondial, les médinas constituent désormais des espaces urbains en mutation suite à la mise en tourisme et à la revitalisation de leurs fonctions économique et résidentielle. Elles deviennent des espaces privilégiés de cohabitation et de rencontre des étrangers, touristes et résidents, avec les Marocains. Suite à ces évolutions, la ville arabo-musulmane,<sup>37</sup> est en passe de se confondre avec la ville internationale et a du mal à sauvegarder son identité et ses spécificités. Mais vivante et évolutive, la médina ancestrale n'est-elle pas en train d'évoluer vers un nouveau modèle de fonctionnement plus cosmopolite?

Il reste donc à suivre le devenir de ces mobilités lorsque l'humanité aura dépassé la crise sanitaire du Covid-19. De la sortie de cette crise et du monde qui va en résulter dépendra le devenir de ces mobilités et de ces cohabitations.

### Bibliographie

- Banque Mondiale. *Tourisme mondial, nombre d'arrivées*, 2017.
- Benson, Michaela. "The Context and Trajectory of Lifestyle Migration, the Case of the British Residents of Southwest France." *European Societies* 12, 1 (2010): 45-64.
- Benson, Michaela & Karen O'Reilly. "Migration and the Search for a Better way of Life: a Critical Exploration of Lifestyle Migration." *Sociological Review* 57, 4 (2009): 608-25.
- Berriane, Mohamed et M'hammed Idrissi Janati. "Les résidents européens de la médina de Fès: une nouvelle forme de migration nord-sud." *Revue Autrepart* 77 (2016): 87-105.

36. Knafo Remy, "Les mobilités touristiques et de loisirs et le système global des mobilités," in *Les territoires de la mobilité*, Bonnet M. et Desjeux D. (dir.), (Paris, PUF, 2000), 85-94.

37. Les mêmes phénomènes se développent, semble-t-il, en Turquie à Istanbul.

- \_\_\_\_\_. "Migrations des pays du Nord vers Fès. Quelles prémices de cosmopolitisme?." *GéoDév.ma* 3 (2015). <https://revues.imist.ma/index.php?journal=GeoDev&page=article&op=view&path%5B%5D=4114>
- Berriane, Mohamed, Hein de Haas & Katharina Natter. "Introduction: Revisiting Moroccan Migrations." *The Journal of North African Studies* 20, 4 (2015): 503-521.
- Berriane, Mohamed, Mohammed Aderghal, Mhammed Idrissi Janati & Johara Berriane. "Immigration to Fes: the Meaning of the New Dynamics of the Euro-African Migratory System." *Journal of Intercultural Studies* XXXIV, 5 (2013): 486-502.
- Berriane, Mohamed. "Rapport Final: Bilan sur le tourisme marocain." in *Rencontre internationale de Fès. Patrimoine et développement durable des centres historiques urbains*. vol. 2, 217-33. Rabat: Unesco, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Tourisme national et migrations de loisirs au Maroc, étude géographique*. Série Thèse et Mémoires 16. Rabat: Publications de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Tourisme, Culture et Développement dans la région arabe*. Paris: Édition Unesco, 1999.
- \_\_\_\_\_. *L'espace touristique marocain*. ERA 706, Urbanisation au Maghreb. Paris-Tours: C.N.R.S. - Université de Tours, 1980.
- Bousiou, Pola. *The Nomads of Mykonos: Performing Liminalities in a "queer" Space*. New York and Oxford: Berghahn Books, 2008.
- Buob, Baptiste. "Les artisans du patrimoine: regard ethnologique sur les dinandiers de Fès et la patrimonialisation au Maroc." *Hespéris-Tamuda* XLV (2010): 119-28.
- \_\_\_\_\_. *La dinanderie de Fès. Un artisanat traditionnel dans les temps modernes. Une anthropologie des techniques par le film et le texte*. Paris: Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, Ibis Press, 2009.
- Casado-Diaz, Maria Angeles. "Retiring to Spain: an Analysis of Difference among North European Nationals." *Journal of Ethnic and Migration Studies* 32, 8 (2006): 1321-39.
- Casado-Diaz, Maria Angeles, Claudia Kaiser & Anthony M. Warnes. "Northern European Retired Residents in Nine Southern European Areas: Characteristics, Motivations and Adjustment." *Ageing and Society* 24 (2004): 353-81, [http://journals.cambridge.org/abstract\\_S0144686X04001898](http://journals.cambridge.org/abstract_S0144686X04001898).
- Christophe, Bertossi. "Migrations." In *Rapport annuel mondial sur le système économique et les stratégies (RAMSES), Un monde post-américain, Institut français des relations internationales (IFRI)*, dir. Thierry de Montbrial et Philippe Moreau, 58-81. Paris: Dunod, 2011.
- Daniel, Courgeau. "Analyse quantitative des migrations humaines." *Bulletins et mémoires de la société d'anthropologie de Paris* 10, 1 (1983): 143-44.
- De Haas, Hein. "Migration Transitions: a Theoretical and Empirical Inquiry into the Developmental Drivers of International Migration." *Working Paper* 24 (2010).
- Escher, Anton, Sandra Petermann & Birgid Clos. "Le bradage de la médina de Marrakech." In *Le Maroc à la veille du troisième millénaire*, dir. Mohamed Berriane et Andreas Kagermeier, 217-32. Rabat: Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, 2001.
- Escher, Anton & Sandra Petermann. "Neocolonialism or Gentrification in the Medina of Marrakech." *ISIM-News letter* 5 (2000): 34.
- Gallotti, Jean. *Le jardin et la maison arabes au Maroc*. Arles-Rabat: Actes Sud-Centre Jacques Berque, 2008.
- Gilbert, Anne, André Langlois & Rémy Tremblay. "Habiter Floribec: voisinage et communauté." *Revue internationale d'études canadiennes* 44 (2011): 75-89.

- Hoey, Brian A. "From Pi to Pie: Moral Narratives of Noneconomic Migration and Starting over in the Post Industrial Midwest." *Journal of Contemporary Ethnography* 34, 5 (2005): 586-624.
- Idrissi Janati, Mhammed. "Les images identitaires à Fès: divisions de la société, divisions de la ville." In *Les Divisions de la ville*, dir. Christian Topalov, 347-71. Paris: Maison des Sciences de l'Homme, 2002.
- Jelidi, Charlotte. *Fès, la fabrication d'une ville nouvelle. 1912-1956*. Lyon: École normale supérieure, 2012.
- King, Russell, Tony Warnes & Allan Williams. *Sunset Lives: British Retirement to Southern Europe*. Oxford: Berg, 2000.
- Knafou Remy. "Les mobilités touristiques et de loisirs et le système global des mobilités." In "*Les territoires de la mobilité*," Bonnet M. et Desjeux D. (dir.), 85-94. Paris, PUF, 2000.
- Kurzac-Souali, Anne-Claire. "Rumeurs et cohabitation en médina de Marrakech: l'étranger où on ne l'attendait pas." *Hérodote* 127 (2007/4): 64-88. DOI: 10.3917/her.127.0064
- Melucci, Alberto. *Nomads of the Present. Social Movements and Individual Needs in Contemporary Society*. London: Hutchinson Radius, 1989.
- Miossec, Jean-Marie. "Tourisme et loisirs au Maghreb et au Moyen-Orient: l'explosion d'un besoin." In *Maghreb, Moyen-Orient Mutations*, 251-90. Paris: SEDES, 1995.
- Olivier, Dehoorne. "Tourisme, travail, migration: interrelations et logiques mobilitaires." *Revue européenne des migrations internationales* 18, 1 (2002): 7-36.
- Therrien, Catherine & Chloé Pellegrini. "French Migrants in Morocco: from a Desire for Elsewhereness to an Ambivalent Reality." *Journal of North African Studies* XX, 4 (2015): 605-21.
- Touri Abdelaziz. "L'habitat domestique de Marrakech et autres recherches d'archéologie marocaine." Thèse de doctorat en études arabo-islamiques, Paris 4, 1987.
- Therrien, Catherine. "Quest Migrants: Trajectories of French People in Morocco Searching for Elsewhereness." In *Contested Spatialities, Lifestyle Migration and Residential Tourism*, eds. Heiko Haas, Michael Janoschka & Vincente Rodriguez, 108-23. London: Routledge, 2013.
- Vicente, Rodríguez, María Ángeles Casado Díaz & Andreas Huber (eds). *La Migración de Europeos retirados en España*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 2005.
- Withol de Wenden, Catherine. *La Globalisation humaine*. Paris: P.U.F., 2009.
- Yerasimos, Stéphane. "Centre historiques et développement durable: la deuxième mort du patrimoine." In *Villes réelles, villes projetées*, dir. Boumaza Nadir, 303-8. Paris: Maisonneuve et Larose, 2006.

#### العنوان: المدينة العربية في محك السياحة العالمية.

ملخص: سمح الموقع الجغرافي للمنطقة العربية، المشمسة وذات الثقافة الغنية والمتنوعة، والقرية من المنطقة الأولى عالمياً لانطلاق تيارات السياحة الدولية وهي أوروبا، سمح كل هذا في وقت مبكر جداً لبعض هذه البلدان مثل المغرب أو تونس أو مصر بأن تلعب دور رائداً كوجهات سياحية بين دول الجنوب. ومع ذلك، وعلى الرغم من هذه الظروف المواتية، لا يستقبل العالم العربي اليوم سوى حوالي 6.1٪ من التدفقات السياحية المسجلة على نطاق عالمي. لكن عدد هؤلاء السائحين الوافدين يتزايد باستمرار (21 مليون سائح في عام 1995، و76 مليون في عام 2016). وقد تطور هذا النشاط السياحي في معظم هذه الدول في ارتباط وثيق مع المدينة حيث تغزوا السياحة المدن وتنتشر في أجزاء معينة من النسيج الحضري. وقد أدى هذا التطور اليوم

إلى وضع غير مسبوق تجسده المراكز التاريخية للمدن المغربية، حيث يستقر سياح سابقون أغلبهم أوروبيون في منازل قديمة بعد إعادة ترميمها جاعلين منها إقامات ثانوية وقد يحولونها إلى إقامات سياحية. وتقترح هذه المساهمة تحليل هذه الظاهرة مع وضعها ضمن ظاهرة يتم ملاحظتها في جميع أنحاء العالم، والتي تتوافق مع التغيرات الكبيرة في السياحة ما بعد "الفوردية"، والتي تتخذ في المدن العربية طابعا خاصا.

الكلمات المفتاحية: سياحة دولية، دول عربية، مدن عربية، المغرب، فاس ثقافة.

**Titre: La ville arabe à l'épreuve du tourisme.**

**Résumé:** La position de la région arabe, ensemble géographique ensoleillé et à la culture riche et diversifiée, à proximité de la première zone d'émission du tourisme mondial qu'est l'Europe, a permis très tôt à certains de ces pays comme le Maroc, la Tunisie ou l'Égypte de jouer un rôle pionnier comme destinations touristiques parmi les pays du Sud. Néanmoins et malgré cette proximité, le monde arabe ne reçoit aujourd'hui qu'environ 6,1% des flux touristiques enregistrés à l'échelle mondiale. Mais ces arrivées des touristes sont en augmentation constante (21 millions d'arrivées en 1995, et 76 millions en 2016). Cette activité touristique s'est développée dans la plupart de ces pays en liaison étroite avec la ville ou le tourisme investit les centres-villes et se diffuse dans certaines parties du tissu urbain. Cette évolution a débouché aujourd'hui à la situation inédite qu'illustrent les centres historiques des villes marocaines où s'installent d'anciens touristes dans des résidences secondaires qu'ils transforment en structures d'hébergement. La contribution se propose d'analyser ce phénomène tout en le situant au sein d'un phénomène qui s'observe partout dans le monde, correspondant aux grandes mutations du tourisme postfordiste, mais qui, dans les villes arabes revêt des aspects assez particuliers.

**Mots-clés:** Tourisme international, pays arabes, villes arabes, Maroc, Fès, culture.