

RECOMPOSER  
LES ESPACES COMMUNS

Les collectifs à l'épreuve  
de la propriété privée.  
Une ébauche de  
réflexion décoloniale

par *Soraya EL KAHLAOU*

Marie Skłodowska Curie Fellow, Menarg, Conflict and Development,  
Ghent University

**Mots clés :** Sous-catégories. Précolonial. Colonial.  
Urbanisme ségrégationniste. Maroc postcolonial.

## Résumé

Cet article vient proposer une ébauche de réflexion théorique visant à aider le lecteur à repenser le concept de propriété privée dans un contexte post-colonial et, en particulier, au Maroc. Alors que des théories anciennes, comme celles de Proudhon ou de Marx, éclairent l'histoire sociale de la propriété privée en Europe, aucune théorie n'éclaire l'histoire sociale de la construction de la propriété privée dans la région nord-africaine. Cet article entend venir combler ce vide en apportant quelques éclairages permettant de déconstruire les préconçus autour de la notion de propriété privée et des formes d'appropriations de l'espace au Maroc. Dans cet article, j'ai ainsi l'intention d'esquisser une réflexion théorique sur l'histoire sociale du processus d'avènement de la propriété privée en Afrique du Nord et, plus spécifiquement, au Maroc. Mon objectif est d'articuler une analyse conceptuelle du concept de propriété avec une approche historique critique afin de déconstruire les modalités d'établissement de la propriété privée au Maroc ainsi que les formes de résistance qu'elle a suscitées, en particulier dans les espaces urbains et les bidonvilles.

## Introduction

La pandémie du Covid-19 et les mesures de confinement qui ont suivi ont suscité un regain d'intérêt pour les théories de la propriété. L'injonction globalisée du « *stay at home* » a en effet mis en lumière les enjeux de gouvernance liés au droit au logement et à la terre (Benfer, 2020 ; Rogers et Power, 2020). L'année 2020 a ainsi été marquée par une série de débats autour de ces questions faisant écho aux préoccupations posées par l'impossibilité de confinement pour les « sans-logement » ou les mal-logés (Accornero *et al.*, 2020). La crise sanitaire a ainsi marqué un tournant en sensibilisant sur l'importance du droit au logement comme droit fondamental (Mendes, 2020 ; Ng'ang'a Njiri, 2020). De ce fait, cette crise sanitaire a mis en exergue la nécessité sociétale d'une refonte des principes guidant la propriété privée. D'autant que, parallèlement à cette crise, ces dernières années ont été marquées par une série de catastrophes environnementales majeures, poussant là encore à une prise de conscience sur la nécessité de centrer les débats politiques autour de l'urgence climatique et de la gestion collective des ressources. Ainsi, la prise de conscience non seulement de ces crises écologiques, et des défis de gouvernance liés aux politiques de confinement, mais aussi des crises politiques et humanitaires dues aux conflits fonciers et aux logiques de colonisation de territoire, comme en témoigne la sombre actualité du génocide à Gaza (2023-2024), mettent aujourd'hui les chercheurs en sciences sociales face à une obligation sociétale, voire morale, visant à remettre en question les fondements des concepts fondant les théories modernes de la propriété. En effet, il est aujourd'hui essentiel pour les chercheurs d'être à même de constituer une force de proposition d'alternatives permettant de dépasser ce monde moderne dominé par le caractère absolu de la propriété privée. À ce sujet, je me permets de souligner que les débats qui ont eu lieu en 2020 autour des questions liées aux droits de la propriété intellectuelle des vaccins anti-Covid ont démontré à quel point l'enjeu de choix entre une propriété collective – qui ferait d'un bien, un bien public et accessible – ou privée, transcende aujourd'hui tous les pans de nos vies modernes (Sekala *et al.*, 2021).

Dans ce contexte, cet article vient proposer une ébauche de réflexion théorique visant à aider le lecteur à repenser le concept de propriété privée dans un contexte post-colonial et, en particulier, au Maroc. En effet, ce travail m'a



semblé salubre pour cet ouvrage portant sur les collectifs car, bien qu'il existe de nombreux travaux portant sur l'histoire de la construction sociale des formes de propriété en Europe (qu'elles soient privées ou collectives), peu de recherches nous informent en réalité sur les processus contemporains de formation des droits de propriété dans la région nord-africaine (Batatu, 1999). Ainsi, la propriété privée moderne est généralement sommairement divisée entre la pleine propriété (la nue-propriété) et l'usufruit (l'usus). Cette division est souvent étudiée d'un point de vue purement légal, négligeant la construction sociale du concept de propriété privée. En effet, les études portant sur les enjeux fonciers ou sur les questions de dépossession (Mahdi, 2018) dans la région ne questionnent souvent pas suffisamment le processus socio-historique de formation des régimes de propriété contemporains. Les approches politistes analysent le droit de propriété comme une institution formée, tandis que les approches anthropologiques se concentrent sur les résistances des communautés au droit moderne (Berriane, 2016) ou sur l'utilisation des droits coutumiers comme forme de résistance (Houdret *et al.*, 2017). Alors que des théories anciennes, comme celles de Proudhon ou de Marx, éclairent l'histoire sociale de la propriété privée en Europe, aucune théorie n'éclaire l'histoire sociale de la construction de la propriété privée dans la région nord-africaine. Cet article entend venir combler ce vide en apportant quelques éclairages permettant de déconstruire les préconçus autour de la notion de propriété privée et des formes d'appropriations de l'espace au Maroc. Dans cet article, j'ai ainsi l'intention d'esquisser une réflexion théorique sur l'histoire sociale du processus d'avènement de la propriété privée en Afrique du Nord et, plus spécifiquement, au Maroc. Mon objectif est d'articuler une analyse conceptuelle du concept de propriété avec une approche historique critique afin de déconstruire les modalités d'établissement de la propriété privée au Maroc ainsi que les formes de résistance qu'elle a suscitées, en particulier dans les espaces urbains et les bidonvilles.

Dans cet article, je défends l'hypothèse que les conflits de propriété sont des conflits normatifs portant sur la notion d'appropriation des biens (terres ou logements par exemple). Dans le sillage de ce qu'avait pu observer Marx on pourrait ainsi dire que les conflits fonciers sont la résultante de « *deux conceptions du droit qui s'affrontent, droit contre droit, celui des possédants contre celui des possédés* » (Bensaid, 2007, p. 95). Cet article s'inscrit en réalité dans une ambition théorique plus large qui sera développée dans le cadre d'un ouvrage en cours d'écriture visant à conceptualiser des sous-catégories épistémologiques permettant d'analyser

les conflits de propriétés comme source de création de droit et permettant ainsi d'aboutir à ce que j'appelle une définition de la propriété contextualisée. Par propriété contextualisée, j'entends une définition de la propriété qui part d'une conception anthropologique du droit mettant en avant la perspective des dépossédés dans la région nord-africaine. Pour ce faire, il me paraît essentiel de réintroduire la dimension coloniale dans l'analyse des conflits (Bhandar, 2018). En effet, ces conflits normatifs peuvent être analysés par le biais de plusieurs niveaux de cadrage théorique. Si la théorie marxiste avait mobilisé le concept d'exploitation comme principal cadrage conceptuel pour analyser le processus de privatisation, ce projet a pour ambition de mobiliser la question coloniale et post-coloniale comme principal cadrage permettant de questionner la « *double histoire du capitalisme* » (Lefebvre, 2001) et ainsi d'enrichir les théories de la propriété à partir d'une perspective post-coloniale venant de la région nord-africaine.

## L'avènement de la conception moderne du droit de propriété et son implication sur les reconfigurations des espaces collectifs postcoloniaux

Dans son analyse de l'Angleterre du XVIII<sup>e</sup> siècle, EP Thompson (2013) met en lumière le rôle central qu'a joué l'édification du droit moderne pour légitimer et instrumentaliser les nouvelles définitions du concept de propriété au profit des détenteurs de propriété privée en éliminant les droits d'usage agraire coutumiers. C'est ce processus d'accélération de la privatisation des terres collectives que l'on nomme communément les *enclosures*. Ainsi, dans son étude du mouvement des *enclosures*, Thompson dévoile le processus par lequel le droit a été utilisé pour servir les intérêts des propriétaires, en abolissant des droits d'usage agraire non définis ou incertains légitimant le mouvement des *enclosures*. Cette transformation historique a opposé deux visions de la propriété, aboutissant à l'ascendant absolu du propriétaire privé. En effet, la résolution de cette opposition aboutit à l'instauration d'un nouveau code redéfinissant les contours du droit de propriété et a imposé un système juridique fondé sur un individualisme en rupture avec les coutumes. Les « pauvres », pour reprendre la terminologie utilisée par Karl Marx<sup>1</sup>, ont été alors

1. Voir : Marx et le vol de bois. Du droit coutumier au droit de classe (1842).  
<https://www.droitphilosophie.com/article/lecture/marx-et-le-vol-de-bois-du-droit-coutumier-au-droit-de-classe-252>



privés de leurs droits anciens, ceux-ci reposant sur une forme de propriété incertaine, ni privée ni commune. Ces formes hybrides de propriété ont été essentielles pour les communautés marginalisées dans le sens où elles constituaient leurs modes d'existence, voire de survie, au sein du système féodal. Cependant, et comme l'a si bien noté Marx dans son travail sur le droit de propriété, il est crucial dans toute analyse de ne pas idéaliser les formes de droits anciens, ou le droit coutumier. Marx nous invite ainsi à distinguer deux types de coutumes, celles qui bénéficient à la classe dominante en renforçant ses privilèges, et celles qu'il nomme « les coutumes du pauvre ». La coutume, souvent perçue comme une source naturelle du droit, est en réalité une construction sociale complexe et contradictoire. En opposition à l'égalité formelle proclamée par l'usage des contrats régis par le droit privé, le « droit coutumier des pauvres » s'oppose à cette universalité en couvrant les intérêts particuliers d'une classe dominée. Ainsi, il est important de comprendre que la dichotomie entre « droit coutumier des pauvres » et « droit moderne » a jalonné l'histoire européenne. Là où elle s'applique, elle a nécessairement créé des conflits de légalité entre régulations traditionnelles et un ordre dicté par les besoins d'une économie en voie de mondialisation. Certaines observations faites par Pablo F. Luna (2017) au sujet de la résistance à la rationalisation sous forme de contrat de la pratique coutumière du *foro* dans l'espace galaico-asturien rural de la Péninsule ibérique au XVIII<sup>e</sup> siècle peuvent nous aider à éclairer la nature d'un tel conflit.

Le *foro*, tel que Pablo F. Luna le définit, était une pratique ancienne de cession de terres pour leur exploitation en échange de rentes de différentes sortes, en particulier en nature. Elle « *perd progressivement, dès le XVI<sup>e</sup> siècle, ses atours médiévaux et féodaux (hommage, dépendance et reconnaissance de vassalité) ou qui les transforme en charges et prestations rentières réelles* » (*ibid.*, p. 100). Instauré sous la forme d'un contrat de location de longue durée (d'une moyenne de trois générations), le *foro* articule et permet le dédoublement de la possession du foncier, en créant un domaine direct et un domaine utile de la terre. Le domaine direct appartient au seigneur, tandis que le domaine utile appartient à l'exploitant. Ces deux domaines constituent un ensemble juridique autonome, qui ne fixe pas de prédominance d'un domaine sur l'autre. Sans rentrer dans les détails de cette histoire en termes d'enchevêtrement de droits de propriété au XVIII<sup>e</sup> siècle un mouvement de rationalisation sous la forme de contrat de la pratique des *foro* est initié par les titulaires du domaine direct (les institutions ecclésiastiques et la noblesse) de la manière suivante : « *En rompant ouvertement la continuité de*

*leur alliance informelle et tacite avec l'hidalguia forera intermédiaire, ils ont voulu imposer à la place du foro, et d'une façon générale, la location avec reconduction de contrat sur des périodes beaucoup moins longues, et avec révision de la hausse des rentes versées* » (*ibid.*, p. 104). En conséquence, de nombreuses procédures d'expulsion ont été engagées par les détenteurs du domaine direct contre les usufruitiers du domaine utile, désormais qualifiés « d'usurpateurs », afin de leur « reprendre » les terres. En opposition à la nouvelle pratique que les titulaires du domaine direct tentaient d'imposer, de nombreuses luttes ont été menées par les possesseurs du domaine utile, à savoir les paysans qui cultivaient les terres. Ces luttes se sont organisées autour de résistances directes aux expulsions, mais également en faisant usage de la voie légale. Deux conceptions du droit se sont alors opposées et se sont structurées autour de la constitution de deux groupes : ceux du « Manifeste légal », constitué des possédants du domaine direct et ceux de la « Raison naturelle », composé par les paysans usufruitiers. Si les partisans du « Manifeste légal » argumentaient sur la base des anciennes lois castillanes pour faire valoir leur droit à ne pas renouveler le contrat des *foro*, ceux de la « Raison naturelle » basaient, quant à eux, leur plaidoyer sur la mobilisation du droit de propriété :

*« Pour les partisans de la "Raison naturelle" – qui ont défendu ce qu'ils ont appelé la valeur économique et productive du contrat emphytéotique – l'expulsion des possédants de l'utile dominium serait d'abord l'expropriation du travail accumulé par plusieurs générations de laboureurs et de tenanciers, au profit de monastères et des seigneurs (il n'y a pas d'expulsion, ont-ils affirmé, là où il n'y a pas eu d'amélioration du bien fonds). Ce serait un transfert de richesse inacceptable »* (*ibid.*, p. 111).

Ainsi, les arguments mobilisés par les exploitants de la terre reposent sur une pratique ancienne fondant la revendication d'un droit, et non sur un article de législation. Ils rejoignent l'esprit d'une conception coutumière du droit, dont le principe tient aux nécessités pratiques de ceux qui l'invoquent. La rationalité juridique d'une loi édictée par les institutions modernes relève d'une toute autre conception, et sert généralement les intérêts de la classe dominante au service desquels se place le corps législatif de l'État. Ainsi, que ce soit pour les tenants de la « Raison naturelle », une confrontation des ordres de légitimité juridique s'instaure, articulée autour d'un conflit d'intérêt entre dominants et subalternes dans lequel ces derniers mettent en œuvre des formes d'action défiant le système



juridique institué. C'est donc en toute conscience de ce que la défense de leurs intérêts requiert que les habitants dépossédés font appel au droit coutumier et à leur histoire. Le droit moderne n'est pas considéré ici comme l'expression d'un ordre moralement juste et acceptable. Bien au contraire, il est vécu comme un instrument de contrainte, comme le bras armé d'un État qui exerce le « *monopole de la violence légitime* » (Weber, 1959) au service d'une politique qui vise à sauvegarder les intérêts de la classe dirigeante.

*« Il faut concevoir l'État contemporain comme une communauté humaine qui, dans les limites d'un territoire déterminé – la notion de territoire étant une de ses caractéristiques –, revendique avec succès pour son propre compte le monopole de la violence légitime » (ibid., p. 125).*

Pour Weber, la « politique » est nécessairement liée à une forme typique de domination. Elle assure la préservation de certains intérêts de pouvoir, tels qu'ils se traduisent dans les décisions émanant des institutions d'État, incluant donc non seulement les actes et réglementations élaborés et mis en œuvre par les administrations publiques, mais également le travail des tribunaux qui sont chargés d'appliquer le droit d'État.

*« Lorsqu'on dit d'une question qu'elle est "politique", ou d'une décision qu'elle a été déterminée par la "politique", il faut entendre par là, dans le premier cas que les intérêts de la répartition, de la conservation ou du transfert du pouvoir sont déterminants pour répondre à cette question ; dans le second cas, que ces mêmes facteurs conditionnent la sphère d'activité du fonctionnaire en question, et dans le dernier cas qu'ils déterminent cette décision » (ibid., p. 126-127).*

Certes, il existe – dans les régimes dans lesquels la séparation des pouvoirs est en vigueur – une certaine indépendance garantie de la justice mais, en rappelant la prédominance absolue de la reconduction des intérêts de la classe dirigeante dans le mécanisme de prise de décision politique (au sens institutionnel du terme), Weber semble admettre que les jugements prononcés par ces fonctionnaires que sont les juges restent toujours marqués par le souci de ne pas remettre en cause la légitimité du droit qu'ils protègent et garantissent. La théorie webérienne est intéressante à croiser dans le cadre d'une analyse socio-historique de la formation du droit de propriété moderne. Ainsi, Daniel Bensaid, dans son ouvrage *Les dépossédés (op.cit.)*, montre comment le concept de « droit d'occupation » a permis au travers de l'histoire

d'accorder le droit de primauté au premier occupant d'un bien. Il souligne également comment, dans un mouvement strictement contradictoire, la réinterprétation falsifiée de ce « droit d'occupation » a permis aux empires coloniaux de légitimer leurs conquêtes, notamment via l'argumentaire du *terra nullius*, créant ainsi un système de droit en faveur des colons tout en refusant simultanément ces droits aux communautés indigènes dépossédées. Ce faisant, la notion coloniale-moderne du droit de propriété a entériné la dimension de possession passive qui pouvait exister dans les formes précoloniales d'occupation du territoire (*i.e.* terres de pâturages), faisant de la loi un instrument privilégié de spoliation servant à l'exploitation et à la marchandisation des terres. Cette critique vise ainsi à mettre en lumière le conflit toujours sous-jacent qui existe entre le droit de propriété légitimé par l'État et les formes hybrides de propriété utilisées par les communautés marginalisées. Ainsi, et à la suite d'auteurs comme Marx ou Proudhon, le postulat avancé par cette approche critique vise à penser les coutumes des communautés marginalisées comme une forme instinctive qui permet de saisir la propriété par sa nature indécise et existentielle. Cette nature existentielle caractérisant la notion de propriété permet à ces communautés de répondre à leurs besoins essentiels, considérant par exemple les ressources naturelles comme propriété collective légitime.

Partir de ce postulat permet en réalité au chercheur de démasquer les conflits et les intérêts divergents qui gouvernent aujourd'hui le droit de propriété moderne et son pendant, à savoir les formes d'occupation de l'espace. Ainsi, la suppression de l'enchevêtrement des droits personnels et collectifs s'exerçant sur un même bien a engendré une opposition entre deux conceptions antagoniques de la propriété, qui s'est résolu à l'avantage de l'emprise absolue du propriétaire propre privé. En ce sens, la résurgence des conflits fonciers actuels atteste de la mise en place d'un code de propriété postcolonial et, plus largement, de l'imposition d'un système juridique fondé sur l'individualisme en rupture avec les principes coutumiers fondateurs du collectif tribal. En Afrique du Nord, avec l'arrivée du droit moderne post-colonial, on voit disparaître, à mesure des réformes juridiques, les formes hybrides de propriété. La suppression induite par l'introduction du droit moderne de ces formes hybrides de propriété implique une hégémonie de l'État et la désorganisation, voire la destruction simultanée de l'autonomie des communautés marginalisées détentrices de ces propriétés incertaines. Pour questionner ce rapport entre les propriétés incertaines, j'entends avancer une conceptualisation nouvelle que j'ai nommé le « droit à la possession ».



Le « droit à la possession » s'inscrit dans le sillage du concept marxiste du « droit d'occupation » et poursuit la réflexion autour de ce que Marx nommait la « guerre sociale des propriétés ». Le « droit à la possession » fait référence au conflit inhérent entre les communautés marginalisées qui défendent la légitimité de leurs propriétés hybrides comme forme de propriété permettant de répondre à leurs besoins primaires ou essentiels (logement, agriculture, accès aux ressources) à l'encontre de la conception purement positiviste des détenteurs de la propriété réelle (grands investisseurs, États). Rediscutant les théories marxistes de la propriété en mobilisant notamment les débats théoriques existants avec la théorie proudhonienne, le « droit à la possession » renouvelle le débat existant autour du concept de la « possession » considérant que la propriété privée est une forme de privatisation de la possession. Je pose ainsi en hypothèse qu'il est nécessaire de distinguer entre deux dimensions de la propriété : la propriété privée et la propriété individuelle (Sereni, 2007). La propriété individuelle se rapproche ainsi de la notion d'appropriation ou de possession, en ce qu'elle fait référence à la manière dont un individu ou une communauté s'approprie/possède ou devient propriétaire *de facto* d'un bien, peu importe le droit positif en vigueur.

## **La création de la propriété privée coloniale et la destruction des formes de propriété collective au Maroc**

Avant la pénétration européenne et en particulier avant la colonisation, la propriété collective était la forme principale de propriété connue en Afrique. Au Maghreb, notamment en Algérie et au Maroc, en dehors des quelques zones urbaines, la forme d'appropriation et d'occupation commune du territoire fondait la règle organisationnelle des tribus (Bessaoud, 2017 ; Gallissot, 1976)<sup>2</sup>. La possession collective liée aux modes de vie pastoraux et agro-pastoraux s'expliquait par le nomadisme des tribus. Elle était fondée sur des dispositifs fonciers pluriels et complexes tirés d'une certaine interprétation du droit musulman pour les zones dotées d'une législation formalisée par l'institution

2. Voir : Bessaoud, O. (2017). Les tribus face à la propriété individuelle en Algérie (1863-1873). Dans Pablo F. Luna et Niccolo Mignemi (éd.). *Prédateurs et résistants, appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (XVI<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles)*. Paris : Syllepse, p. 13-44.

politique *makhzénienne* et des droits coutumiers pour la majorité du territoire alors entre les mains des tribus. Mais, avec la colonisation, une rupture radicale va s'opérer dans les modes d'exploitation des espaces agricoles et dans les formes d'appropriation des territoires. Le discours colonial mettra ainsi en place tout un discours environnementaliste visant à décrire les modes d'exploitations foncières indigènes non seulement comme non efficient mais comme destructeur des potentialités agricoles (Davis, 2006). Sous couvert de rationalisation, le pouvoir colonial va donc s'atteler à organiser la colonisation en instaurant des mécanismes juridiques visant à légitimer l'appropriation des terres et à détruire les structures communautaires en place. Ainsi, et pour reprendre les termes de Omar Bessaoud au sujet de l'Algérie, « *tout l'arsenal juridique et politico-militaire du système colonial français visait au XIX<sup>e</sup> siècle à atteindre un objectif majeur pour assurer cette colonisation : la destruction de la propriété collective et l'organisation tribale qui lui correspondait* » (Bessaoud, *op. cit.*, p. 13).

Pour ce faire, le pouvoir colonial va se fonder sur une réinterprétation du droit musulman (Gallissot, *op. cit.* ; Michaux Bellaire, 1909 ; Milliot, 1922). En réalité, les discussions des écoles juridiques dépassaient le cadre de la colonisation française et s'inscrivaient dans une discussion plus globale entre les différents empires coloniaux confrontés à la nécessité d'introduire des mécanismes d'appropriation de la propriété collective. Ainsi, comme l'explique René Gallissot dans son ouvrage *Marxisme et Algérie* (Gallissot, *op. cit.*), Engels et Marx pour leurs articles de 1850 autour de la question de la propriété avait eu recours aux rapports de l'administration coloniale en Inde qui posaient déjà le débat de savoir comment asseoir l'impôt et fixer la propriété. Sir Henry Maine, ancien membre du gouvernement des Indes et devenu par la suite célèbre professeur de droit à l'Université d'Oxford, avait en ce sens publié un ouvrage dans lequel il établissait un rapprochement entre la propriété collective en Inde et celle de l'Algérie, qu'il comparait aux formes communales connues en Europe. Mais ce mouvement scientifique ne se limitait pas à des exercices de droit comparé, il ouvrait déjà des voies vers l'étude des organisations familiales et des structures communautaires qui fondera la pensée évolutionniste européenne qui considérera la propriété collective comme la forme archaïque de la propriété privée (*ibid.*). Le déterminisme européen et la nécessité de trouver des voies d'appropriation face à des formes de propriété collective non comprise a ainsi engendré toute une série d'interprétation du droit musulman pour fixer un arsenal juridique approprié au



besoin de la colonisation. Effectivement, comme l'évoque René Gallissot, dès les années 1840, les thèses juridiques « *soutiennent que l'État musulman et donc l'État colonial qui en serait l'héritier avait un droit prééminent sur la terre ; ainsi entrent ou feraient retour au domaine public non seulement les terres publiques turques (beylik), les terres concédées par le pouvoir (azel), mais aussi les terres en déshérence, ou simplement de parcours, pâtures et forêts, et en dernière destination les fondations religieuses (habous)* » (*ibid.*, p. 164). En effet, comme le faisaient déjà remarquer Kowalewski et Marx, le droit musulman au Maghreb comme en Orient et en Inde était invoqué pour encourager la colonisation. En matière foncière, trois objectifs étaient ainsi fixés pour permettre la colonisation : la constitution d'un domaine public conséquent ; l'ouverture de la possibilité de mise en place de procédures d'expropriation ; et enfin, pour reprendre les termes de Gallissot, la « *libération de la terre* » par l'introduction de la propriété privée permettant ainsi de faire entrer le domaine foncier sur le marché. Mais ces trois objectifs se confrontaient à des structures sociales dont le rapport à la terre n'était pas structuré par le capitalisme : au Maghreb, la terre était considérée comme inaliénable. Si des formes de propriété individuelle – *melk* – existaient, elles ne se fondaient pas sur le principe du marché et de la spéculation. Pour cette raison, en Algérie d'abord, le pouvoir colonial a introduit toute une série de mesures facilitant l'appropriation de la terre par les colons. Pour exemple, citons la politique de cantonnement mis en place par le Général Randon (1851-1858) qui permet de prendre aux indigènes les terres qui excèdent leur force de production (Bessaoud, *op.cit.*), la loi du Sénatus-Consulte de 1863 place les terres collectives (ou encore terres des tribus) sous tutelle de l'administration coloniale, ou encore la loi Warnier de 1873 qui pose les bases de la propriété privée. Ce faisant, la colonisation poursuit l'objectif de détruire les structures familiales en brisant les bases matérielles (c'est-à-dire foncières) sur lesquelles les tribus se sont bâties. Mais, la politique de colonisation agressive menée en Algérie a vite montré ses limites, et de nombreuses rébellions ont éclaté dans le pays. Raison pour laquelle, lors de son installation au Maroc, le Maréchal Lyautey revenant tout juste d'Algérie tient à rompre avec l'expérience algérienne et opte pour une autre forme de colonisation plus à même, selon lui, de garantir la stabilité des intérêts des colons. En ce sens, ainsi s'exprimait Louis Milliot, représentant de l'école d'Alger en mission au Maroc en 1921 :

*« Gardons-nous de déraciner la population et d'encombrer les villes d'un prolétariat prêt à suivre les fauteurs de troubles. Toute mesure inopportune ou prématurée, telle qu'une distribution importante de lots de petite*

*colonisation, le persuaderait qu'il va être victime de spoliations successives, de grandes agitations pourraient en résulter » (Milliot, 1922, p. 110)<sup>3</sup>.*

Contrairement à l'Algérie, le Maroc n'a pas vocation à devenir une colonie de peuplement. Lyautey misait sur l'administration indirecte qui constituait pour lui un gage de stabilité (Bouderbala, 1996)<sup>4</sup>. Pour ce faire, il avait pour volonté de renforcer le pouvoir de l'administration coloniale car, de son expérience algérienne, il avait gardé une certaine méfiance pour l'appétit des colons et les effets de spéculation de marché. Lyautey voulait ainsi que la colonisation se développe par la voie officielle et non par le marché. Cette méthode, qui met le processus de colonisation dans la dépendance totale de l'administration, lui permettra d'en garder le contrôle (*ibid.*). Ainsi, comme l'explique Négib Bouderbala :

*« Le précédent algérien a beaucoup servi mais comme répulsif. Les experts du Protectorat ont rejeté les deux interprétations extrêmes de la doctrine algérienne : la domanialité intégrale des terres qui permet à l'État colonial d'hériter de l'État précolonial la plupart des terres du pays et à l'inverse la thèse de la généralisation de la propriété privée turque » (ibid., p. 149).*

Ce faisant, la législation foncière écarte la solution du domaine éminent du sultan et opte pour une solution pluraliste.

En réalité, au Maroc, le territoire avait pour spécificité d'être partagé entre ce que les juristes coloniaux aimaient nommer *Bled El Makhzen* et *Bled Siba*. *Bled El Makhzen* correspond à la portion du territoire contrôlée par le sultan ; *Bled Siba*, qui veut littéralement dire « pays de l'anarchie », correspond à l'inverse au territoire resté entre les mains des tribus. Mais derrière cette distinction binaire se cache une réalité bien plus complexe sur laquelle se superpose une interprétation bien particulière du pouvoir. Comme nous l'avons évoqué plus haut, la gestion du territoire se basait essentiellement sur deux sources du droit : le droit musulman de rite malékite sur lequel chaque dynastie fondait sa légitimité et son corpus de règles, et le droit dit coutumier qui correspond à l'ensemble de règles qui régissaient les différentes tribus. Or, d'après le rite malékite, le Maghreb tout

3. Milliot, L. (1922). *Les terres collectives. Étude de législation marocaine*. Paris : Éditions Ernest Leroux. Cité par Négib Bouderbala (1996). Les terres du Maroc dans la première partie du protectorat (1912-1930). Dans *Revue du monde musulman de la Méditerranée*, n°79-80, p. 143-156.

4. Bouderbala, N. (1996). « Les terres du Maroc dans la première partie du protectorat (1912-1930). Dans *Revue du monde musulman de la Méditerranée*, n°79-80, p. 143-156.



entier est *anoua*, c'est-à-dire résulte d'une conquête militaire. Par conséquent, le territoire entier est estimé *habous* de la communauté musulmane, c'est-à-dire qu'il est inaliénable. C'est sur cette interprétation du droit musulman que les juristes colons allaient baser leur réflexion pour poser les bases de la nouvelle législation coloniale. En 1900, Michaux-Bellaire affirmait ainsi que :

« *Le Maroc est tout entier propriété de la communauté musulmane, c'est-à-dire qu'il est inaliénable, sauf les quelques territoires de montagnes dont les habitants ont obtenu jadis des capitulations leur laissant la propriété de leurs terres. Ces régions impénétrables au Makhzen lui-même, le sont à plus forte raison aux Européens* » (Michaux-Bellaire, 1909, p. 372)<sup>5</sup>.

Mais, en réalité, la notion de propriété en elle-même était inadaptée pour décrire les modes d'appropriation et d'occupation des territoires (Milliot, *op. cit.*). En droit français, devenir propriétaire n'exclut pas le fait de payer l'impôt. En revanche, en droit musulman la propriété confère une souveraineté sur la terre possédée. Ce faisant, le propriétaire de la terre n'a non seulement rien à payer pour cette possession, mais il a la faculté de percevoir des droits sur ceux qui l'occupent. Par conséquent, dire que le territoire appartient à la communauté musulmane revient à reconnaître au sultan le droit de lever l'impôt général, le *kharadj*, sur les populations qui lui reconnaissent ce droit (*ibid.*). Pour autant, ce droit de lever l'impôt ne constitue absolument pas un droit de propriété du sultan sur les territoires. Ici se trouve la différence essentielle entre le féodalisme connu en Europe et le système politique du Maghreb. En effet, sur les terres collectives, le sultan n'a jamais acquis la domanialité, contrairement au système féodal français. Les prérogatives du sultan étaient donc réduites à deux ordres : l'impôt et le droit de justice. Ainsi, comme l'affirmait Louis Milliot :

« *Quand il arrive au souverain d'exercer le droit de disposition, il s'agit d'un acte anormal et exceptionnel : expulsion, refoulement, transportation de tribu, véritable coup de force dont l'accomplissement était destiné à mettre fin à un danger pour l'auteur lui-même. La situation normale est un compromis entre cette extrémité et la libre propriété de la tribu. Celle-ci a jouissance du sol, le domaine utile, le souverain retient une sorte de domaine éminent, réduit aux deux attributs prénommés [ndlr : l'impôt et le droit de justice]. Le conflit se résout ainsi en démembrement de la propriété* » (Milliot, *op. cit.*, p. 521).

5. Bellaire, M. (1909). Le droit de propriété au Maroc. Dans *Revue du monde musulman*, tome 7, n°4, Paris : Éditions Ernest Leroux, p. 365-378.

C'est pourquoi à contrepied des écrits de Robert Montagne, et à la suite des analyses de Marx, il nous semble plus juste de catégoriser le type de système social connu au Maghreb comme un état patriarcal, c'est-à-dire fondé sur les liens de parenté bien plus que sur l'existence de pouvoirs politiques liés à une certaine forme de propriété privée incluant un droit d'administration absolu. Raison pour laquelle, selon Marx, ces sociétés qui ne se sont pas dégagées du fond commun collectif, n'ont jamais évolué vers le féodalisme puis le capitalisme (Gallissot, *op. cit.*). Sans rentrer dans les profondeurs de l'analyse marxiste et sur les différentes interprétations des formes de développement du capitalisme, il nous semble important de relever la non-féodalité du Maghreb, et ce, pour une raison très simple : admettre que le Maghreb n'était pas régi par un système féodal revient à comprendre que le pouvoir des sultans était un pouvoir contingent et non absolu. Par conséquent, le territoire était géré par une pluralité de pouvoirs en confrontation, entre les tribus elles-mêmes et entre les tribus et le sultan. Le pouvoir politique au Maghreb, et au Maroc en particulier qui n'a jamais connu l'invasion ottomane, était un pouvoir fluctuant particulièrement soumis aux rapports de forces locaux. C'est ainsi que le pouvoir d'administration du sultan sur ses tribus était en réalité toujours soumis à négociation.

Face à cette situation politique, le pouvoir colonial va miser sur une double stratégie : d'une part, renforcer et institutionnaliser le pouvoir du sultan en faisant de lui l'interlocuteur légitime pour la signature des conventions internationales et, d'autre part, en faire une institution bancale en refusant de lui reconnaître un droit éminent sur le territoire. C'est ainsi que le droit musulman sera utilisé : en se servant de l'institution du sultan comme socle sur lequel est basée l'administration coloniale qui allait briser l'autonomie et le pouvoir des tribus, et, dans le même temps, éviter à tout prix de faire du sultan une véritable administration d'État qui aurait entre ses mains le pouvoir de gestion du territoire. Pour ce faire, la première introduction législative a été de faire admettre le droit aux Européens de devenir propriétaire. En effet, le territoire de la communauté musulmane étant inaliénable, il était interdit à tout étranger de devenir propriétaire. Bien avant l'instauration du Protectorat, c'est la Convention de Madrid en 1880 qui, pour la première fois dans son article 11, pose les jalons du droit de propriété accordé aux Européens. L'article 11 fixe que « le droit de propriété au Maroc est reconnu pour tous les étrangers » ; ce droit de propriété sera néanmoins soumis à l'accord du gouvernement marocain. Michaux-Bellaire explique cette concession de la sorte :



« D'après la correspondance échangée entre M. de Freycinet, alors ministre des Affaires étrangères, et notre ambassadeur, l'amiral Jaurès, l'idée du Gouvernement français était que l'autorisation accordée aux étrangers de pouvoir être propriétaire au Maroc devait être la compensation des impôts agricoles auxquels les étrangers devaient être soumis conformément à l'article 12 de la même convention » (Michaux-Bellaire, *op. cit.*, p. 366).

Mais l'application de l'article 11 s'est trouvée confrontée aux difficultés d'une administration balbutiante, raison pour laquelle l'article 60 de l'Acte d'Algésiras (1906) vient assouplir les conditions d'obtention de la propriété pour les Européens. Ainsi l'article 60 dispose que :

« Conformément au droit qui leur a été reconnu par l'article 11 de la Convention de Madrid, les étrangers pourront acquérir des propriétés dans toute l'étendue de l'Empire chérifien, et Sa Majesté le Sultan donnera aux autorités administratives et judiciaires les institutions nécessaires pour que l'autorisation de passer les actes ne soit pas refusée sans motif légitime. Quant aux transmissions ultérieures par actes entre vifs ou après décès, elles continueront à s'exercer sans aucune entrave. Dans les ports ouverts au commerce dans un rayon de dix kilomètres autour des ports, Sa Majesté le Sultan accorde, d'une façon générale et sans qu'il soit désormais nécessaire de l'obtenir spécialement pour chaque achat de propriété par les étrangers, le consentement exigé par l'article 11 de la Convention de Madrid. »

En facilitant l'accès à la propriété privée pour les étrangers, la pénétration européenne engendrera une forte spéculation foncière qui entraînera un processus de privatisation des terres des tribus (Bouderbala, *op. cit.*).

Cette déstabilisation par la modernisation de l'économie politique du Maroc n'était pas en la faveur du sultan. En effet, en plus des effets de privatisation engendrés par la pénétration européenne, le sultan Moulay Abdelaziz avait tenté de réformer le régime fiscal en supprimant l'impôt traditionnel pour instaurer le *tertib*, un impôt applicable à l'ensemble du territoire. Cette réforme mal accueillie par les tribus a entraîné une rébellion généralisée dans tout le pays. De sorte qu'au lendemain de l'instauration du Protectorat, il n'y avait plus de différence entre les tribus insoumises du *Bled Siba* et les tribus du *Bled Makhzen* puisque le Maroc entier était devenu insoumis (Milliot, *op. cit.*). Le dahir du 7 juillet 1914

va sanctionner cette situation de fait. Les terres tribales sont régies par l'ancien usage, elles ne peuvent être ni vendues ni partagées afin de stopper la spéculation. Le dahir du 27 avril 1919 viendra par la suite régir le statut de ces terres. Elles sont alors estimées propriété des groupements occupants, lesquels sont reconnus personne morale. Leur gestion est confiée à la surveillance d'un tuteur, le directeur des affaires indigènes, et au contrôle d'un conseil de tutelle administratif. Le patrimoine collectif est inaliénable, insaisissable, imprescriptible. Le Makhzen abandonne donc sa position défendue pendant des siècles : plus de démembrement de la propriété au profit du sultan. L'impôt sera calculé autrement.

La mise en place du dahir de 1919 régissant les terres collectives vient à la suite de toute une série de textes visant à établir un système foncier à même de servir les intérêts de la colonisation. Régir le droit foncier a été en effet l'une des premières préoccupations du Protectorat, comme le souligne Négib Bouderbala :

*« Lorsque Moulay Hafid, au nom de l'empire chérifien, et Regnault, au nom de la République française, le 30 mars 1912, signent le traité instituant le Protectorat, il est patent qu'une des premières réformes que la puissance tutélaire jugera utile d'introduire sur le territoire marocain (article 1 du traité) portera sur le statut des terres »* (Bouderbala., *op.cit.*, p. 145).

L'article 1 arrêtera ainsi la liste des biens inaliénables dans laquelle figurent les terres *guich*, à côté du domaine public, des *habous*, des terres collectives, des forêts et des terres sans maître. L'article 2, quant à lui, viendra préciser les conditions imposables aux étrangers pour l'achat des terres. De plus, cette circulaire viendra mettre en place les premiers éléments des mesures nécessaires à la prompt exécution des travaux publics qui conduiront plus tard à l'adoption de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, jusqu'ici inconnue en droit musulman. En matière foncière, la circulaire poursuit ainsi trois objectifs : premièrement, la constitution d'un domaine public ; deuxièmement, faciliter l'ouverture de la propriété aux étrangers ; et enfin, la mise en place de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Les grands textes qui seront adoptés par la suite constituent le plus souvent de simples développements des mesures arrêtées par cette circulaire. Ce faisant, le pouvoir colonial met en place un arsenal juridique propre à organiser la colonisation des terres, qui aura pour principales conséquences, d'une part, la destruction de l'autonomie des tribus, dont la gestion communautaire sur un espace ouvert leur permettait de



vivre en économie fermée et, d'autre part, la construction d'un État moderne (*ibid.*). L'État moderne qui se construit au travers de l'aménagement des routes, de la rationalisation du territoire et de l'urbanisation se fera au détriment de la destruction de la base territoriale des tribus qui se retrouvent privées de leur accès aux ressources. Après avoir remporté les batailles militaires, la « pacification » du territoire prendra donc la forme de la mise en place d'un arsenal juridique propre à assurer les intérêts de la colonisation.

*« À tort ou à raison, les Marocains voient avec déplaisir l'étranger pénétrer dans leur pays. C'est là un sentiment dont personne ne saurait leur faire un grief, et les apparences de réformes sous lesquelles nous déguisons notre pacifique invasion, appuyée sur une force latente, ne peuvent leur plaire. Il ne faut pas attendre qu'ils mettent à notre disposition les textes de leurs lois qui nous permettent de nous installer dans leur pays. C'est donc à nous à rechercher les textes, à étudier ces lois, d'autant plus qu'en matière de propriété nous cessons de bénéficier de notre exterritorialité » (Michaux-Bellaire, op. cit., p. 376).*

Mais la mise en place de cet État moderne et de son corpus législatif ne s'est pas faite sans négociation, d'autant que le Maréchal Lyautey, comme évoqué plus haut, ne voulait pas reproduire le schéma algérien. Le dahir de 1919 régissant les terres collectives apparaît donc comme un compromis qui permet de placer la grande majorité du territoire marocain sous contrôle de l'administration coloniale tout en protégeant les tribus de la spéculation immobilière (*ibid.*). Grâce à ce dispositif, le sultan est donc écarté de même que l'appétit des colons est régulé et les effets de spéculation de marché contrôlés. Si cette solution avait été adoptée afin de ménager les intérêts des uns et des autres, il reste que l'administration coloniale avait besoin d'avoir en sa possession un capital foncier important. C'est la raison pour laquelle la constitution du domaine public a été l'un des autres mécanismes fonciers permettant au pouvoir colonial d'asseoir sa puissance en permettant à l'État colonial de devenir le principal investisseur de grands projets d'extractivisme et également principal bâtisseur de mégalopole urbaine, comme Casablanca.

## La création d'un urbanisme ségrégationniste : l'exclusion du droit de « possession » des urbains marginalisés et l'apparition des bidonvilles

Avant l'arrivée du Protectorat français, le Maroc connaissait une très faible concentration urbaine (9 % de la population)<sup>6</sup>. Hormis les grandes villes impériales qu'étaient Fès, Meknès, Marrakech, Rabat, il n'existait qu'un nombre restreint de villes en majorité portuaires. Le Maroc précolonial est un territoire à prédominance rurale où l'agriculture paysanne et le nomadisme constituaient les principales formes de vie sociale. L'arrivée du pouvoir colonial au Maroc a profondément déstructuré les formes de gestion de l'espace, notamment en introduisant le concept de ville-moderne. L'exemple de Casablanca, village portuaire transformé en métropole industrielle, en offre un parfait exemple.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, Casablanca tenait encore entièrement dans l'enceinte des fortifications qui encerclent ce que l'on appelle aujourd'hui l'ancienne médina. Mais lorsque l'installation européenne a pris siège à Casablanca, elle a commencé son expansion en dehors de la médina. En quelques années, Casablanca a connu une forte expansion ; passée de 31.000 habitants en 1907, comprenant un millier d'Européens, la population atteindra un peu plus de 59.000 habitants en 1912, comprenant environ 20.000 Européens, dont 12.000 Français (*ibid.*). Mais l'augmentation de la population ne concerne pas que les Européens. Une forte exode rurale indigène vers Casablanca se met en place. Elle provient essentiellement des campagnes avoisinantes : Mediouna, Zenata, Chaouïa. Les tribus des Doukkalas et des Tadla viendront également s'installer dans un second élan. Puis, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècles, des tribus du Souss et du Sahara rejoindront la ville. Ce qui pousse les tribus du Sud à migrer vers la grande ville, c'est bien souvent la famine, conséquence des grandes années de sécheresse. Ainsi, en 1847, on comptait 600 à 700 habitants indigènes. Cette population passe à 1600 en 1858, et à 6000 en 1872, pour atteindre 15 000 en 1900 et 20 000 en 1907 (Adam, 1972). Les nouveaux arrivants construisent des *noualas* sur des terrains vagues en périphérie de la médina.

6. Rousseaux, V. (2000). Évolution de l'urbanisation marocaine par microrégion depuis 1971. Dans *La ville marocaine à la veille du XXI<sup>e</sup> siècle : entité nationale et dimension méditerranéenne*, n° 12. p. 267. [https://www.academia.edu/35279304/Au\\_nom\\_de\\_la\\_modernit%C3%A9\\_d%C3%A9possession\\_de\\_la\\_petite\\_paysannerie\\_et\\_urbanisation\\_Le\\_cas\\_de\\_la\\_privatisation\\_des\\_terres\\_guich\\_loudaya\\_%C3%A0\\_Rabat](https://www.academia.edu/35279304/Au_nom_de_la_modernit%C3%A9_d%C3%A9possession_de_la_petite_paysannerie_et_urbanisation_Le_cas_de_la_privatisation_des_terres_guich_loudaya_%C3%A0_Rabat)



Le 30 mars 1912 le traité instaurant le Protectorat français est signé. La ville de Rabat est laissée au pouvoir politique indigène et érigée en capitale du Sultan, tandis que Casablanca devient le pôle économique par excellence, le cœur du pouvoir colonial. En 1914, au Maroc, on comptait 48 555 Français, dont 64 % habitaient à Casablanca (*ibid.*).

*« Pendant le mois de janvier 1914, 2031 Européens débarquent, dont 1261 Français, tandis que le nombre des départs s'élève à 800. Du 1<sup>er</sup> décembre 1913 au 31 mai 1914, c'est-à-dire en six mois, 13290 personnes débarquent à Casablanca, 6681 s'embarquent ; le gain est de 6609 immigrants, 2500 arrivent en juin » (ibid., p. 144).*

La nouvelle colonie européenne est différente de l'ancienne. L'accueil de ces nouvelles populations européennes et l'explosion urbaine qui s'ensuit va restructurer totalement les logiques socio-économiques de la région. André Adam rapproche cette installation du « style Western » (*ibid.*, p. 145), marqué par des hommes à la quête d'une fortune facile, attirés par le mirage de l'Eldorado d'un Maroc que l'on appelait alors « l'Empire fortuné ». Mais, au Maroc, on ne trouve ni or, ni pétrole, ni diamants. La plus grande ressource du pays est agricole. C'est pourquoi, seuls les colons en capacité d'acheter des terres s'enrichissent en exploitant des fermes agricoles, les autres « restent en ville, où ils ont débarqué, et flânent le nez au vent à la recherche de la fortune » (*ibid.*, p. 145). C'est ainsi qu'une première couche sociale d'ouvriers européens s'installe à Casablanca. Ils se regrouperont en 1913 autour du « Syndicat international ». Mais la plupart des colons ont d'autres ambitions. Ils cherchent à se faire de l'argent rapidement. Pour cela, la spéculation foncière deviendra l'une de leurs activités favorites. La spéculation sur les terrains de Casablanca repose selon André Adam sur deux postulats : premièrement, que les Français n'évacueront jamais Casablanca et, deuxièmement, que Casablanca deviendra la capitale économique d'un Maroc français. Suivant cette logique, il semblait des plus rentables de miser sur l'acquisition foncière. En effet, le prix du terrain n'a fait que grimper sans arrêt entre 1907 et 1914.

*« Tout le monde spéculé, peu ou prou, dans la colonie européenne, et pas seulement les aventuriers, les personnages douteux. Cela fait partie des activités normales et c'est la source principale des grandes fortunes casablancaises. Parmi les heureux acquéreurs de terrains à vil prix, on trouve*

*des commerçants, des employés, des fonctionnaires de la Dette, des militaires du corps d'occupation, et même le fondateur du premier syndicat qui devient un peu plus tard le possesseur de vastes terrains aux Roches Noires, le futur quartier industriel » (ibid., p. 149).*

Cette spéculation est d'autant plus facilitée que le régime foncier du Maroc précolonial était fondé sur une structure précapitaliste, et méconnaissait donc la propriété privée et le régime de cadastre. Le désordre d'une administration alors balbutiante facilitait l'acquisition et la revente de biens sans titres. Un désordre dont le pouvoir colonial savait tirer parti en édictant des lois facilitant l'appropriation des terres par les colons. Cette fièvre spéculative a eu pour conséquence de nombreuses cessions de terres par la population indigène aux Européens. Face à cet enrichissement, les indigènes ruraux, nouveaux citadins et nouveaux riches, ont souvent vite fait de perdre aussi rapidement qu'ils l'avaient acquise cette richesse soudaine.

*« Ces "nouveaux riches", le plus souvent sans tradition bourgeoise, ne résistèrent pas tous au vertige et la chute de plus d'un fut aussi rapide que l'avait été son ascension. Comme dans un roman de la "belle époque"<sup>7</sup>, il y en eut qui se ruinèrent pour cet équivalent marocain des grandes "cocottes" que sont les chikhât. L'un d'eux alla si loin dans ses prodigalités que les chanteuses d'aujourd'hui, à Casablanca, célèbrent encore son faste et la beauté qu'il laissa couverte d'or » (ibid., p. 153).*

La spéculation foncière était telle, qu'une fois le Protectorat instauré, l'administration coloniale chercha à récupérer du profit de cette activité. C'est ainsi que deux dahirs, l'un paru le 15 juillet 1914 et l'autre le 11 mars 1915, sont venus établir une taxe sur les plus-values foncières. Pour cadrer les choses, l'administration a également dû prendre des mesures d'enregistrement. C'est ainsi qu'en 1915 deux dahirs paraissent<sup>8</sup> et instaurent un système d'immatriculation foncière. Par ces dahirs, non seulement les actes de propriété acquièrent un véritable « état civil », mais également les tribunaux français deviennent compétents pour les litiges immobiliers. En juillet 1915, une conservation foncière a été installée à Casablanca. Mais au-delà du trafic immobilier, l'industrialisation de la ville

7. La Belle Époque désigne la période que la France a connu de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle au début de la Première Guerre mondiale en 1914.

8. Dahirs du 1<sup>er</sup> et du 2 juin 1915.



commence également à prendre place. Très vite, il a donc fallu loger les nouveaux venus, aménager les zones d'habitat, et les zones industrielles. L'ancienne médina est rapidement surpeuplée et les commerçants et les entrepreneurs avaient besoin de place pour s'installer. Il était temps de remettre de l'ordre dans ce joyeux désordre colonial. En 1913, par promulgation d'un dahir sur l'organisation municipale<sup>9</sup>, la ville est divisée en cinq quartiers, surveillés chacun par un *moqadem* marocain. Une police est mise en place, incluant deux inspecteurs marocains dirigés par un commissaire français. Les rues sont désormais nommées par une plaque accrochée, et les maisons numérotées. Des abattoirs sont aménagés, et un « service des travaux municipaux » est engagé. C'est ainsi qu'en 1914, dans la poursuite de cette remise en ordre, l'administration coloniale met en place un nouvel outil de planification urbaine des plus efficaces pour contrôler les modes d'occupation de l'espace. C'est ainsi que le premier de plan d'urbanisme de l'histoire de France sera adopté pour... Casablanca.

C'est par un dahir du 16 avril 1914<sup>10</sup> que le plan d'urbanisme élaboré par Henri Prost (1874-1959) a été adopté à Casablanca. La planification urbaine répond alors à la stratégie politique coloniale et à la philosophie moderniste de l'époque.

La ville de Prost est une ville ségrégationniste. L'urbanisme de cette période est marqué par deux grands principes. Premièrement, le zonage qui, d'une part, scelle le principe de la ségrégation en divisant la ville entre « ville européenne » et « ville indigène » et, d'autre part répartit arbitrairement les différentes fonctions de chaque zone : industrie, commerce, administration, loisirs etc. Deuxièmement, la trame urbaine, qui prolonge le zonage par la création d'une voirie venant délimiter les zones et régler les possibilités de circulation entre elles. Ces deux principes étaient guidés par le courant de pensée hygiéniste. La dimension hygiéniste était mise en avant, notamment du fait d'une épidémie de typhus qui avait sévi à Casablanca entre 1913-14 et entraîné une peur des indigènes chez les Européens (Rachik, 2002).

La médina, noyau urbain historique de Casablanca, devient ainsi l'ancienne médina. Elle abrite l'habitat indigène musulman et juif. La ville coloniale, elle, s'érige autour de l'ancienne médina, aux abords du port de Casablanca, lieu de

9. Dahir du 1<sup>er</sup> avril 1913 portant sur l'organisation municipale.

10. Dahir du 16 avril 1914 relatif aux alignements et extensions urbaines.

concentration économique. Les zones d'activité et de résidence sont fixées à l'avance : la zone économique sera implantée à l'Est tandis que la zone résidentielle sera implantée à l'Ouest. En 1917, Prost a imaginé la création d'une nouvelle médina proche du palais du Roi. Créée, imaginée et façonnée de toute pièce, cette nouvelle médina, baptisée par la suite quartiers des Habous, était censée résoudre la crise du logement indigène. Mais, l'arrivée en masse des paysans dépossédés de leurs terres vers la nouvelle ville économique à la recherche de travail allait venir à mal les plans de Prost. La crise économique de 1929, les années de grande sécheresse et une colonisation foncière agressive<sup>11</sup> allaient faire déferler une vague insoupçonnée de masses paysannes qui viendront gonfler une ville à la planification désuète (*ibid.*). Installés aux abords des lieux de travail, les nouveaux arrivants ont dû improviser leur logement. C'est ainsi que se développe l'urbanisme spontané de Casablanca et que se forment les bidonvilles. Robert Montagne, sociologue colon et spécialiste du Maroc, nous en offre un superbe témoignage dans son ouvrage sur la Révolution, publié en 1951.

*« Un véritable bouleversement des cités musulmanes, naguère si stables, survient à partir de 1930 et surtout de 1942, lorsque leur population s'accroît brusquement par l'arrivée de nombreux ruraux et pasteurs qui quittent leurs tribus d'origine pour venir grossir un énorme prolétariat. C'est alors qu'apparaissent les habitations misérables, qui forment à des distances croissantes du centre des véritables camps sur des terrains occupés, il y a quelques années encore, par les jardins et les champs [...]. Dès 1936, l'accroissement rapide de la population suffit à transformer la société citadine traditionnelle par des phénomènes de compression et de groupement. [...] Bien vite dans l'enceinte, les maisons se trouvent de plus en plus serrées. Avec le temps, elles croîtront en hauteur, même en dépit des règlements d'urbanisme. Les propriétaires élèveront des étages clandestinement à la faveur de la nuit, ou le jour de fêtes européennes, lorsqu'ils pensent que la surveillance des préposés ne pourra s'exercer. Lorsque l'espace situé à l'intérieur des remparts est comblé, il faut trouver de la place au dehors ; c'est alors que commence l'extension des faubourgs et qu'apparaissent les bidonvilles » (Montagne, 1951, p. 79-80).*

Entre 1936 et 1952, la population indigène de Casablanca avait augmenté de 325 %. (Benzakour, 1978, p. 115), et la crise de logement et d'emploi salarié

11. Voir le Dahir relatif aux expropriations de 1914.



était criante. Casablanca n'employait que vingt mille travailleurs dans « l'emploi moderne » (*ibid.*, p. 269), le reste des travailleurs était relégué à l'économie informelle.

« *Il existe autour d'eux un nombre trois fois plus grand de parasites qui s'adonnent à des petits métiers ou vivent sans ressources régulières* » (Montagne, *op.cit.*).

L'espace bidonvillois a permis ainsi aux indigènes de se loger à moindre coût. Anciennement appelé *douar* ou « gadoueville », il semble que c'est après 1934 et à Casablanca même que le nom bidonville est apparu (Gallissot, 2002) pour désigner ces logements construits à partir de « *tôle ondulée récupérée des bidons d'essence, huile à camion et goudron que transportaient en faisant des dépôts groupés, les énormes camions qui traversaient le Sahara* » (*ibid.*, p. 160). C'est dans cet espace urbain, où habitat et emploi précaire informel étaient la norme, qu'allait naître le prolétariat marocain à l'époque coloniale, constitué en partie d'ouvriers, mais majoritairement de « petits métiers », débrouillardises de survie à laquelle s'adonnaient ces nouveaux citadins fraîchement venus de leur campagne déstructurée par l'appropriation coloniale des terres agricoles. La forte migration indigène, ou l'exode rural, vers Casablanca s'explique, d'une part, par le besoin de main-d'œuvre en ville et, d'autre part, par la déstructuration du monde rural causée par l'implantation coloniale et accentuée par les aléas climatiques. André Adam rappelle qu'entre 1925 et 1929, le « Maroc utile », c'est-à-dire celui de la plaine atlantique allant de Tanger à El Jadida, avait connu une pénurie de main-d'œuvre, si bien qu'en juillet 1926 on avait interdit l'émigration en dehors du Maroc et que même la main-d'œuvre féminine avait été réquisitionnée (Adam, *op.cit.*). De même, le mode de vie pastoral, alors majoritaire en zone rurale, incluait une forte dépendance de ces populations à la pluviométrie. L'équilibre « *démographie-ressource* », pour reprendre les termes d'André Adam (*ibid.*, p. 138), ayant été déstructuré par l'introduction de l'agriculture intensive par les colons, a poussé de nombreux ruraux pastoraux à rejoindre les grandes villes et en particulier Casablanca en espérant y trouver du travail dans les zones industrielles. Mais, outre cette migration des tribus du sud vers la ville, il est important de souligner le fort impact de la colonisation agricole de la plaine atlantique sur le développement de ces quartiers périphériques. En effet, les paysans des plaines Chaouïa, Doukkala, Tadla chassés de leurs terres par l'installation des lots de colonisation ont été les principaux bâtisseurs des bidonvilles de Casablanca (*ibid.*).

## Crise des bidonvilles et mouvement indépendantiste

À l'essor spectaculaire de Casablanca succède la phase des conséquences de l'arrivée du capitalisme. L'économie coloniale est boostée par les prêts de la métropole mais les évolutions sociales entraînées par le bouleversement drastique dû à une politique coloniale agressive devenaient incontrôlables. À l'urbanisme d'anticipation succède un urbanisme correctif. Des plans tardifs sont élaborés pour tenter de contrôler l'installation des masses rurales, mais ces plans avaient toujours un temps de retard sur le social.

*« Là où on favorisait selon des plans tardivement établis de nouvelles médinas comme à Casablanca, apparaissaient d'énormes masses urbaines, composées d'un mélange de ruraux aux origines sociales les plus variées, entassés dans des maisons improvisées ou mal conçues » (Montagne, op.cit., p. 87).*

L'administration s'est alors efforcée de trouver des solutions, notamment en faisant appel, en 1945, à Michel Écochard (1905-1985), célèbre urbaniste qui allait prendre à bras le corps la question du logement des « pauvres », à savoir des indigènes. Adoptant une perspective fonctionnaliste, Écochard se rendra célèbre par ses fameuses trames 8\*8<sup>12</sup>, conçues comme la solution modèle d'une cité indigène. Mais, comme le note Robert Montagne, il était trop tard. La puissance démographique était trop forte, et la révolution urbaine devenait inéluctable. Les indigènes, séparés du confort de la ville moderne, s'organisaient comme ils le pouvaient. Exclus et laissés-pour-compte de la modernité, c'est dans ces quartiers populaires, bidonvilles et anciennes médinas paupérisées, qu'allaient grossir les rangs du Parti indépendantiste de l'Istiqlal.

*« Le Parti de l'Istiqlal sera plus à l'aise dans une très grande cité. Il y aura les cellules les plus actives qui se consacreront à l'occasion à la mobilisation du prolétariat » (ibid., p. 90).*

Dans un contexte d'émergence du mouvement nationaliste de masse, la gouvernance coloniale s'est donc retrouvée confrontée à une difficulté de gestion d'un prolétariat urbain dont il fallait assurer le contrôle, la surveillance

12. « Son idée [...] est de fournir à chaque famille déshéritée un deux-pièces plus salle d'eau et patio. » Source : <https://www.e-taqafa.ma/dossier/le-roman-d-une-aventure-urbaine>



et l'encadrement, et ce, alors que toute politique d'encadrement entraine en contradiction avec les intérêts du capitalisme colonial qui, lui, dépendait de la croissance démographique de la ville. La circulation des indigènes dans l'espace urbain venait mettre à mal le principe de ségrégation instauré par Prost censé protéger les Européens d'éventuelles tensions avec les indigènes. Avec le développement d'un prolétariat à Casablanca naissait la hantise de la fin de l'hégémonie coloniale.

Les émeutes de décembre 1952 viennent actualiser la menace indigène et, cette fois-ci, la menace ne vient plus des tribus Chaouïa qui entourent la ville, mais directement de la ville elle-même qui abrite désormais des milliers d'habitants rejetés dans les bidonvilles et qui forment la nouvelle menace au pouvoir colonial (House, 2012). Le 7 décembre 1952, en réaction à l'assassinat du syndicaliste Ferhat Hached à Tunis, un appel à la grève générale est lancé par une confédération syndicale à dominante nationaliste (Union générale des syndicats confédérés marocains) et par l'Istiqlal, principal parti indépendantiste. L'interdiction par les autorités coloniales a été l'élément déclencheur de fortes insurrections urbaines, dont le premier foyer avait débuté dans le bidonville des Carrières centrales, pour ensuite se propager à différents quartiers.

Les insurrections des 7-8 décembre de Casablanca sont venues sceller l'image de la menace des quartiers populaires, habités par une masse rurale instable, en proie à une bourgeoisie nationaliste. Le contrôle des quartiers populaires est alors instauré comme première priorité des autorités coloniales, mais sans grand effet, car les modes d'organisation clandestins des mouvements indépendantistes n'avaient pas été percés par le pouvoir colonial. Toute mobilisation de la violence, dans un contexte de déstabilisation politique, produit un effet d'entraînement sur les opprimés. La répression du 7-8 décembre aura pour conséquence de venir gonfler les rangs du Parti de l'Istiqlal de jeunes des quartiers populaires prêts à entamer la lutte armée. D'autant que la ségrégation spatiale, voulue comme barrière protectrice par le pouvoir colonial, a permis de constituer un entre-soi indigène, propice à l'organisation secrète et à la sédition. La ségrégation spatiale télescopée à la ségrégation raciale a nourri la création de l'identité nationaliste, car comme le dit si bien René Gallissot :

*« L'identité, on l'a vu, est d'abord territorialisée par le coin de rue, de bâtiment, le repérage local ; elle est souvent double car elle se projette*

*souvent dans le vague d'une appartenance fantastique. Elle peut retourner l'assignation raciste, en étant tout autant ethnique, et répondre en disant : musulman, Arabe, Arabe de tel quartier ou de telle ville, Africain, Black, Maghrébin ; pour le meilleur et pour le pire dans le conflit de démarcation » (Gallissot, 2002, p. 162).*

La ville construit les identités durant la période coloniale, en particulier Casablanca qui, de par son « *melting-pot prolétarien* » (Montagne, 1952, p. 269), a nationalisé les tribus et engagé la principale force révolutionnaire indépendantiste du pays. Casablanca n'a pas fait l'indépendance du Maroc, mais l'indépendance s'est faite à Casablanca, sous l'impulsion de ses quartiers populaires. Expression renouvelée et constamment en marche de la lutte pour le droit à l'espace engagé par ceux que Fanon appelait les « *damnés de la terre* »<sup>13</sup>.

Les habitants des bidonvilles ont toujours constitué dans le discours des autorités publiques un problème tantôt sanitaire, tantôt social, voire directement politique. Ce discours n'a pas changé après l'Indépendance. La politique urbaine marocaine, en particulier à Casablanca, s'est inscrite en parfaite continuité avec les plans d'urbanisme établis à l'époque coloniale ; le logement des plus pauvres et, en particulier, des bidonvillois a ainsi toujours constitué un enjeu de contrôle pour les autorités publiques, qui depuis les années 1960 n'ont qu'un seul mot d'ordre : l'éradication. Pourtant, après l'Indépendance, le 19 octobre 1956, Allal Al Fassi, principal leader indépendantiste, avait mis le peuple des bidonvilles au cœur de son discours, laissant entendre qu'une politique de régularisation de leur situation allait être mise en place :

*« Les Français commencèrent par désarmer le fellâh marocain, puis ils le déposèrent de ses terres... Le fellâh se mit à fuir le village pour se réfugier en ville et habiter dans les bidonvilles. La ville de Casablanca reçut la plus grande partie de nos frères réfugiés. C'est ainsi que prirent naissance les quartiers pauvres de Casablanca. »<sup>14</sup>*

13. Fanon F. (2002). *Les damnés de la terre*. Paris : La Découverte. Première édition : Maspero (1961), p. 311.

14. Citation tirée de Adam, A. (1972). *Op. cit.*, p. 242.



## Conclusion

À l'Indépendance, avec la colonisation, pas de rupture urbaine. La question du logement des plus pauvres est restée une question cruciale dans le Maroc postindépendance. Le peuple des bidonvilles, qui avait largement servi de base à la lutte indépendantiste, allait vite redevenir, au lendemain de l'Indépendance, un problème social. Que faire du prolétariat urbain ? Un défi de gouvernance pour un pouvoir politique encore jeune et dont la légitimité était encore à construire. D'un peuple de héros, les bidonvillois sont donc en toute logique très vite revenus à leur statut de classe et ont été considérés comme une menace potentielle à l'ordre bourgeois en installation dans le pays. Sans aucun doute, l'urbanisme colonial a définitivement scellé la production d'un nouvel ordre urbain basé sur une ségrégation socio-spatiale, qui continuera à inonder les perceptions de l'espace urbain tout comme de l'espace rural ; une ségrégation qui continue aujourd'hui à légitimer et à empêcher une refonte pourtant nécessaire des théories de la propriété dans les espaces postcoloniaux de la région nord-africaine et arabe ■

## Bibliographie

- Accornero, G. *et al.* (2020). 'Stay Home Without a Home': Report from a webinar on the right to housing in Covid-19 lockdown times. In *Radical Housing Journal*, 2(1), p. 197201.
- Adam, A. (1972) *Casablanca. Essai sur la transformation de la société marocaine au contact de l'Occident*. Paris : CNRS.
- Batatu, H. (1999). *Syria's Peasantry, the Descendants of Its Lesser Rural Notables, and Their Politics*. Princeton: Princeton University Press.
- Benfer, E. (2020). COVID-19 Eviction Crisis: An Estimated 30-40 Million People in America Are at Risk. In *Homeland Security Digital Library* | ID: grc-739731
- Bensaid, D. (2007). *Les dépossédés, Marx les voleurs de bois et le droit des pauvres*. Paris : La Fabrique Éditions.
- Berriane, Y. et Ait Mouss, F. (2016). Droit à la terre et lutte pour l'égalité au Maroc : Le mouvement des soulaliyates. Dans *Contester le droit. Communautés, familles et héritage au Maroc*. Casablanca: La Croisée des Chemins, p. 87173.
- Bhandar, B. (2018). *Colonial Lives of Property: Law, Land, and Racial Regimes of Ownership*. Durham: Duke University Press Books.
- Bouderbala, N. (1996). Les terres collectives du Maroc dans la première période du Protectorat (1912-1930). Dans *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, n° 7980, p. 143156.
- Davis, D. (2006). Neoliberalism, environmentalism, and agricultural restructuring in Morocco. In *The geographical journal and the environnement*, 172, 2, p. 88105.
- Galissot, R. (2002). Urbanisation prolétaire et paupérisation culturelle. Dans *NAQD*, 16, p. 149164.
- Houdret, A., Kadir, Z. et Bossencroek, L. (2017). A New Rural Social Contract for the Maghreb? The Political Economy of Access to Water, Land and Rural Development. In *Middle East Law and Governance*, 9, 1, p. 2042.
- House, J. (2012). L'impossible contrôle d'une ville coloniale ? Casablanca, décembre 1952. Dans *Genèses*, 86, p. 78103.
- Lefebvre, H. (2001). *Espace et politique*. Paris : Economica, Deuxième édition.
- Luna, P.F, Mignemo, M. *et al.* (2017). *Prédateurs et résistants : Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles*. Paris : Syllepse.
- Mahdi, M. (2018). Les campagnes marocaines... ces marges convoitées. Dans *Revue Marocaine des Sciences politiques et Sociales*, Hors-série.
- Mendes, L. (2020). How Can We Quarantine Without a Home? Responses of Activism and Urban Social Movements in Times of COVID-19 Pandemic Crisis in Lisbon. In *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 111, 3, p. 318332.
- Michaux-Bellaire, E. (1909). Le droit de propriété au Maroc. Dans *Revue du monde musulman*, 7, 4, p. 365378.
- Milliot, L. (1922). *Les terres collectives, Étude de législation marocaine*. Paris : Éditions Ernest Leroux.
- Montagne, R. (1951). *Révolution au Maroc*. Paris : France-Empire.
- Ng'ang'a Njiri, K. (2020). The Tenants' Right to Housing in Kenya: Is There Need to Address This Issue during the Covid-19 Pandemic. In *SSRN Scholarly Paper*, ID 3582391, Rochester, NY, Social Science Research Network.
- Rachik, A. (2002). Casablanca. Politiques urbaines et pressions sociales. Dans *NAQD*, 16, p. 5565.
- Rogers, D. et Power, E. (2020). Housing policy and the COVID-19 pandemic: the importance of housing research during this health emergency. In *International Journal of Housing Policy*, 20, 2, pp 177183.
- Sekala, S. *et al.* (2021). Decolonizing human rights: how intellectual property laws result in unequal access to the COVID-19 vaccine. In *BMJ Global Health*, 6, 7, p. online.
- Sereni, P. (2007). *Marx : la personne et la chose*, Paris : L'Harmattan.
- Thompson, E.P. (2013). *Whigs and Hunters*. London: Breviary Stuff Publications.
- Weber, M. (2002). *Le savant et le politique*, Paris : Éditions 10/18.



