

Anton Escher, Sandra Petermann & Birgit Clos (Mainz)

Le bradage de la *médina* de Marrakech ?

0 Introduction

Des Européens et des Américains achètent des maisons dans les vieilles villes marocaines. Les *médinas* des villes côtières telles que Tanger, Essaouira et Asilah sont la proie des acheteurs étrangers. Ces derniers temps, des agences immobilières proposent des maisons dans les villes de Tétouan, Chefchaouen et Fès à un public international. Cependant, le développement d'une communauté étrangère aussi dynamique qu'à Marrakech reste inégalé au Maroc ! Au cours des dernières années de la décennie passée, on a assisté au développement d'une tendance inconnue jusqu'à présent et dont l'aboutissement est encore imprévisible. Le phénomène fait les grands titres des journaux au Maroc mais aussi dans différents pays européens. Même la *Frankfurter Allgemeine Sonntagzeitung* titrait en août 1999 « Die zweite Eroberung von Marrakech ». On parle ici de l'achat, par des étrangers, de maisons et de *riads* dans la vieille ville de Marrakech. Actuellement, près de cinq cents étrangers ont acheté une propriété dans la *médina* de Marrakech. « Riad. Le Nouveau Must » écrit le journal francophone *MEDINA*, publié sur papier glacé. On trouve des informations sur les maisons européennes et américaines dans la vieille ville non seulement dans la presse quotidienne, les guides de voyages et les brochures tendance mais aussi sur Internet. Comme un grand nombre des maisons européennes sont aussi des maisons d'hôtes, on trouve beaucoup de publicité sur la possibilité pour les touristes de vivre un certain temps « à la marocaine » dans la *médina* et d'y profiter de l'atmosphère unique.

Les modifications et restructurations apportées aux maisons par les Européens génèrent souvent des problèmes techniques au sein de la *médina* et le style de vie des étrangers conduit à des tensions avec les voisins Marocains. Les bâtiments et l'urbanisme de la *médina* de Marrakech sont, aujourd'hui, fortement influencés et définis par les conceptions des Européens !

Le présent article tente de trouver des réponses aux questions suivantes : Pourquoi les Européens s'installent-ils

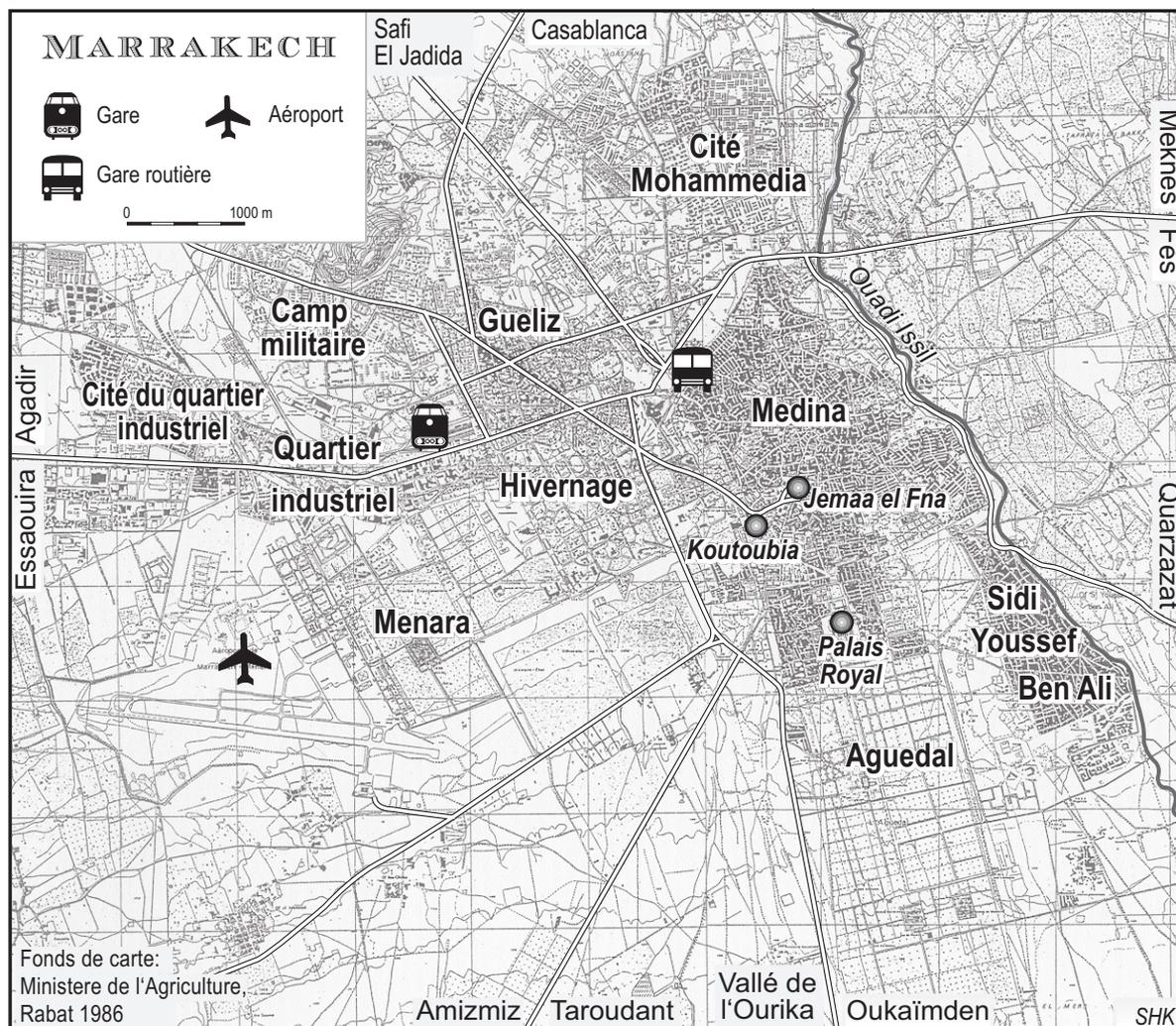
dans la *médina* de Marrakech ? Quelles sont les conditions permettant aux étrangers d'acheter des *riads* dans les vieilles villes marocaines ? Comment un tel développement a-t-il pu se produire dans la *médina* ? Comment les étrangers vivent-ils dans la *médina* de Marrakech ?

1 L'image de Marrakech chez les étrangers

Posséder un *riad* ou une maison, dans la *médina* de Marrakech est devenu un signe extérieur de richesse pour les Européens, et pas seulement pour ceux de la high society ; être le propriétaire d'une maison avec cour intérieure est en vogue. « Unter Reichen ist Marrakech begehrt als die Côte d'Azur » pouvait-on lire dans le magazine de la Lufthansa (STÜHRENBURG 1999, p. 16). L'image de la ville de Marrakech joue un rôle clé dans la motivation d'achat des étrangers. Cette image auprès des étrangers peut être schématisée en quatre éléments : site, magie, mythe et style de vie.

Le site exceptionnel de la ville pour les Européens se retrouve dans le climat et l'accessibilité : les nouveaux marrakechis en provenance du Nord froid et pluvieux apprécient le climat de cette enclave pré-saharienne. Les habitants bénéficient d'un ensoleillement quasi permanent avec des précipitations ne dépassant pas les 250 mm par an, sous forme de pluie en novembre et mars. S'y ajoute le panorama splendide dû à l'implantation de la ville dans une cuvette d'où l'on voit, au sud, les sommets souvent enneigés du Haut Atlas. Les palmiers toujours verdoyants apportent un contraste exotique à la végétation souvent monochrome et aux bâtiments rouges de la ville. La deuxième dimension de cette excellente situation réside dans la bonne accessibilité. On atteint Marrakech en deux ou trois heures de vols à partir de presque toutes les métropoles européennes. Au Maroc même, la ville est bien reliée aux centres les plus importants par un bon réseau routier actuellement en voie d'amélioration. En outre, Marrakech peut facilement être rejointe en train à partir de la capitale Rabat en passant par Casablanca (voir *figure 1*).

Figure 1: Plan de ville de Marrakech



Pour les étrangers, Marrakech est la ville de la magie et du mythe, des rêves, du romantisme, des contrastes, de l'aventure et du moyen-âge. On retrouve cela entre autres dans le guide de voyage Merian lorsqu'il parle du « Taumel des Seins » à Marrakech et des souks enivrants, des événements culturels, des hôtels de luxe dans des palmeraies et de palais mauresques de la gastronomie. Le lecteur comprend alors que : « Marrakech's Magie ist unvergleichlich » (MERIAN 1999, p. 36). A des niveaux intellectuels très divers, la magie et le romantisme de Marrakech sont décrits par ses nouveaux habitants dans des hymnes de louanges intarissables : « I think it is all based on romance! [...] on the idea of the *romantische Ideal*, you know it's like Goethe, was always going over the mountains to the South, he was always going to Italy, Wagner wrote his best opera sitting at the piazza in Venice. I think we people from the north need a little sun ».

Mais l'on ne se réfère pas seulement à la tradition littéraire, on aborde également les contrastes en mentionnant toujours avec admiration la caractéristique marquante de la ville, la place Djemaa el-Fna : « ... il reste beaucoup de mystères, et puis, je trouve que la vie est très agréable là-bas et, voilà, et ce contraste entre ses maisons extraordinairement calmes, autour de leur petit jardin, enfin, on entend rien,

au fond des patios, on sort, enfin, sur la place Djemaa El-Fna, dans les souks, c'est une explosion de bruits, d'odeurs, de couleurs ». Les contrastes importants et les différences vécues dans la ville ainsi que l'incompréhension des situations sont régulièrement abordés : « I just find Marrakech totally fascinating because the culture is so different. You know every day I learn something mad that's going on ». Marrakech semble transporter les Européens dans un autre niveau de conscience, dans un rêve, dans un monde différent, jusque là inconnu. Un jeune Anglais l'exprime ainsi : « everything is so strainedly magical if your eyes are open to it, you'll become seized by it, you become *obsessionette* ».

D'autres étrangers soulignent le caractère unique de la ville, inégalée dans le monde entier, comme le pense une Française assez âgée : « Marrakech est une ville extraordinaire. Il n'y a que Marrakech qui offre cette possibilité-là. C'est, à la fois, le moyen âge, c'est à la fois le monde moderne, c'est tout mélangé, on passe du magnifique au désagréable en permanence. Tous les sens sont en éveil du matin au soir. C'est une ville extraordinaire. Tout simplement ».

S'ajoute encore à la fascination sensuelle de la ville, le fait que les conditions politiques, économiques et sociales permettent aux étrangers d'avoir un style de vie qui dépasse toutes les frontières des conventions de la vie bourgeoise

européenne. Les rêves deviennent une réalité quotidienne : « It's a fantastic life style. It's a dream to me, I'm living out my dream. I mean it may not last forever, but ... for the moment it's... I live out a dream ».

Malgré les problèmes linguistiques, les étrangers se sentent rapidement proches des habitants de Marrakech, comme l'explique par exemple une Anglaise : « One thing I loved about this place was how welcomed I was. Very, very quickly people called me Marrakshia when I was in the street ». Cette acceptation subjective et l'amabilité affective attirent les Européens : « I love the relationships that I do have with people here. You know, I've got really good relationships with the local people ». « They are very, very lovely people ».

La transgression des limites normatives et l'espoir de réaliser tous ses désirs (même les interdits) sont abordés par un Américain qui parle, à mi-voix, des bas-fonds de la ville : « There is a real underworld here, there is a real... It is like being a... It's an onion ring and peeling of the layers and discovering what goes on behind closed doors is very, very fascinating, city, fascinating culture, fascinating interactions between foreigners and Europeans and ... you know, I think most of the people who have lived here have always been ... a huge gay Mafia really ». Ces remarques sont confirmées par de nombreux étrangers dans des allusions et des insinuations. Le transgressif et l'inénarrable semblent se dissimuler derrière les portes de Marrakech. L'architecte de renom Bill Willis qui habite dans le nord de la vieille ville, dans un ancien palais, depuis le milieu des années 60 parle, enthousiaste, de « a sort of gracious colonial atmosphere » à Marrakech.

L'une des motivations clés pour les investissements des étrangers réside dans le coût de la vie qui est très faible au Maroc. Grâce à leurs devises, les étrangers peuvent acheter

au Maroc, à moindre coût par rapport à l'Europe et aux Etats-Unis, un *riad* et employer un grand nombre de domestiques comme une cuisinière, un jardinier, un gardien et une bonne. La supériorité financière contribue à créer pour les étrangers d'importants espaces de liberté au sein de la société qui culminent dans le fait que l'on peut aujourd'hui presque parler d'une vénalité de tous les services et biens pour les Européens qui s'étend jusqu'aux maisons de la *médina*. S'y ajoute le fait que, contrairement à la population des autres villes marocaines comme Fès, par exemple, comparativement conservatrice, les habitants de Marrakech sont très libéraux et ouverts vis à vis des étrangers.

Certaines déclarations de nouveaux habitants au cours de discussions sur leur ville d'adoption résument parfaitement cet aspect : « Ein Riad in Marrakech ist das exotischste, was man haben kann, finanziell erschwinglich und geographisch so nah », « es ist das fernste, was am nächsten ist » et « man kann fast alles machen, wenn man sich nur ein bisschen an die Regeln hält ». Cette image exotique de la ville est certes déterminante pour l'attraction qu'exerce la ville sur les étrangers fortunés et cherchant le dépaysement, mais c'est l'évolution des conditions politiques, économiques et sociales au Maroc qui ont permis aux étrangers de pouvoir acheter des maisons dans la *médina*.

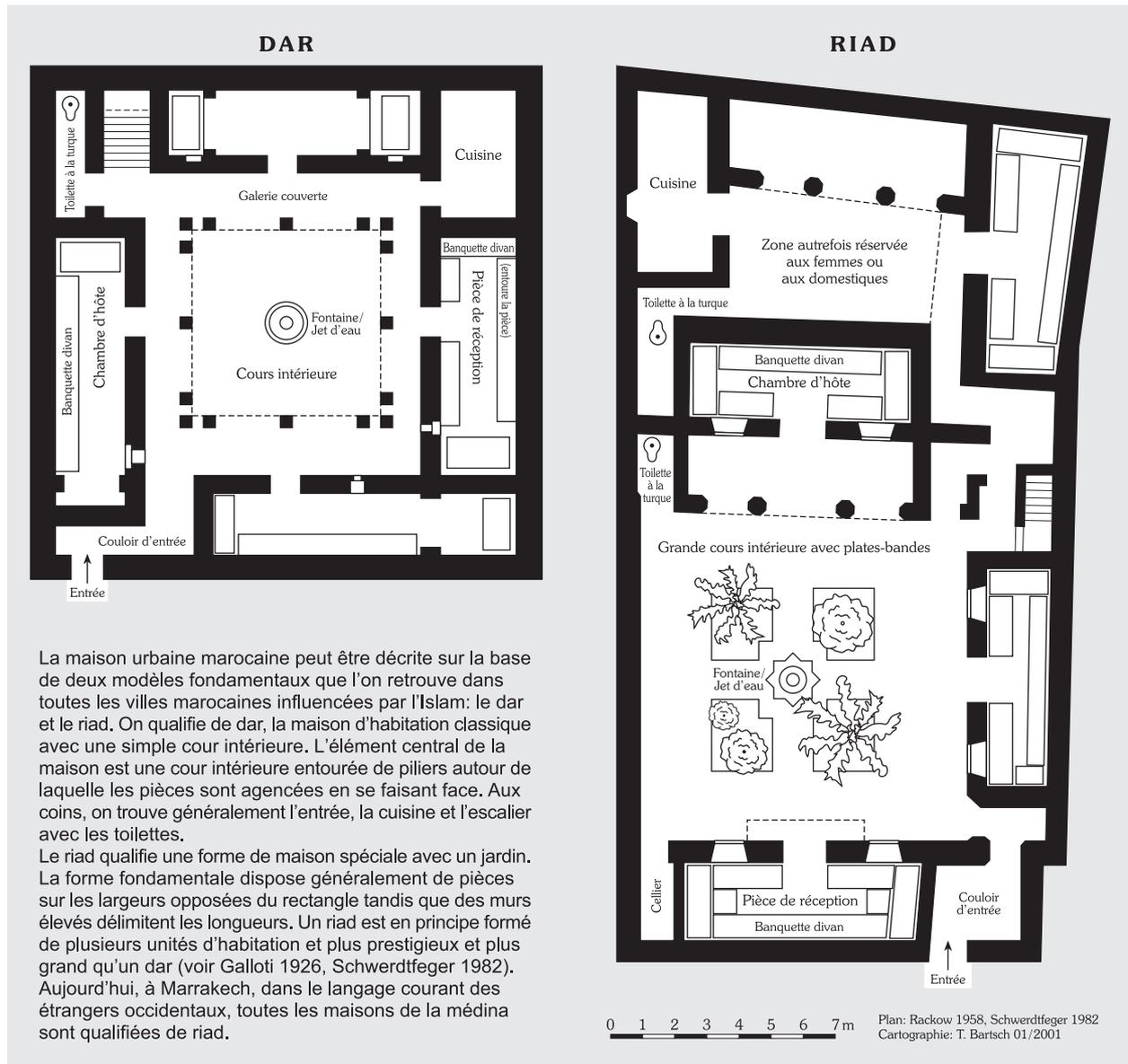
2 L'achat d'un *riad* à Marrakech : le marché et ses acteurs

A Marrakech, l'objet de convoitise c'est le *riad*, une maison urbaine avec une cour intérieure et qui se distingue du *dar*, la maison de ville simple, par un jardin dans le patio (voir *figure 2* et *photo 1*). Aujourd'hui, les étrangers qualifient toutes les maisons de la *médina* de *riad*. Les conditions pour l'achat d'un *riad* au Maroc se sont largement améliorées

Photo 1: Cours intérieure restaurée d'un *riad* européen



Figure 2: La maison urbaine dans la médina marocaine : dar et riad



et ont été étendues depuis l'indépendance du pays. Dans le contexte de la mondialisation politique et économique, le gouvernement marocain s'efforce de promouvoir la déréglementation administrative, l'intégration internationale et la tolérance cosmopolite envers les étrangers. En accord avec cette politique, l'Etat marocain encourage les investissements étrangers de toute sorte et l'afflux de touristes afin de récolter des devises.

L'intronisation du Roi Mohammed VI a amélioré la situation politique pour les nouveaux habitants de Marrakech car il est considéré comme le garant de la stabilité intérieure future du pays et comme l'artisan d'un cadre de vie et un cadre juridique moderne. De plus, les investisseurs européens perçoivent de façon positive la stratégie de politique étrangère du Maroc qui vise à une intégration future du pays dans l'Union Européenne. Ceci se reflète, entre autre, dans le fait que l'on voit se développer au Maroc une société civile

aspirant aux droits fondamentaux des citoyens et à la liberté d'expression (voir HEGASY 1997).

La sécurité juridique est garantie pour les biens immobiliers des étrangers. Dans les villes, après l'indépendance, l'Etat marocain n'a jamais touché les propriétés des étrangers malgré les expropriations dans le secteur agricole. Déjà à l'époque du protectorat, on avait révisé, au Maroc, le droit régissant l'immobilier en propriété privée sur la base de la jurisprudence australienne (acte Torrens) en y intégrant des aspects juridiques traditionnels (voir ESCHER 1982). C'est pourquoi, le propriétaire foncier peut présumer d'une grande sécurité juridique une fois qu'il est en possession du titre foncier, c'est-à-dire après l'enregistrement au cadastre.

Les investisseurs étrangers procèdent de manières différentes lors de la recherche d'un riad, de l'achat et de la rénovation de celui-ci. Selon une longue tradition, le samsar de chaque quartier de la médina joue un rôle impor-

tant d'intermédiaire dans la recherche de l'objet adéquat à acheter ou à louer dans les ruelles de la vieille ville. L'acte de vente et les transactions connexes sont scellés chez le notaire avant que des maçons et architectes marocains et européens soient chargés de la rénovation des maisons. En raison du délabrement croissant des bâtiments de la *médina*, la majorité des maisons au moment de l'achat est en très mauvais état et ne dispose pas des standards européens concernant les installations sanitaires. « On a fait beaucoup de transformations pour les mettre aux normes du confort européen ». Les travaux commencent généralement par « l'électricité – et les égouts, les salles des bains et alors mettre ça à un goût plus - plus facile à vivre ». Aujourd'hui, ce sont les agences immobilières qui se chargent des transactions diverses et qui se chargent entièrement de la vente d'un objet : de la recherche d'une maison à l'aménagement intérieur. Ces entreprises sont généralement sous direction conjointe européenne et marocaine et présentent différents objets à la vente dans des dossiers complets avec plans et photos. Une agence immobilière belgo-marocaine affirme fièrement disposer d'une offre potentielle de 300 objets.

Aujourd'hui, une grande partie des plus beaux *riads* a déjà été vendue à des étrangers ; lorsque cela n'est pas le cas, c'est généralement dû à une situation confuse de la propriété. Néanmoins, l'affirmation d'un Anglais semble être, du point de vue d'un acheteur européen, théoriquement juste : « Every house in the *médina* is for sale. Every *riad* is for sale ».

Les étrangers jugent tout d'abord le *riad* sur la qualité et l'état du bâtiment ainsi que sur la répartition des pièces dans la maison. Ensuite viennent la situation dans la *médina* et l'accessibilité en voiture. Le prix de vente dépend d'un grand nombre de facteurs différents et difficiles à définir. Le don du marchandage est indispensable. Un Suisse résume ainsi les différents aspects influençant le prix : « Notamment la superficie, mais aussi un peu le quartier, un peu l'architecture de la maison, aussi peut-être des jolies choses, des plafonds peints, des arcs, des trucs comme ça. L'accessibilité, je veux dire, la facilité d'arriver aux *riads* avec les voitures, mais aussi surtout le rêve du propriétaire marocain ». Au cours des deux dernières années, indépendamment des facteurs cités, on estime que les prix ont au moins triplé. En raison de la forte demande ! Aujourd'hui, le prix de vente est surtout décisif pour les membres des classes moyennes européennes qui doivent faire des calculs très justes lors de leur investissement.

Un phénomène, observé ces derniers temps, est sans doute la conséquence de la demande accrue, du nombre décroissant d'objets intéressants et des prix en pleine explosion : on achète plusieurs petites maisons voisines, les démolit à l'exception des murs extérieurs et l'espace intérieur ainsi dégagé est reconstruit en béton selon des conceptions modernes plus généreuses. Un agent immobilier constate : « Seit einem Jahr boomt es in Marrakech, es sind kaum noch Riad zu haben, jeder will, oder viele wollen und können gar keine mehr bekommen, weil es gar keine mehr gibt, oder sie sind in so schlechtem Zustand, dass man's nur noch abreißen kann und wieder aufbauen ».

3 Des artistes individualistes aux citoyens des couches moyennes

Au plus tard après l'expédition égyptienne de Napoléon, un grand nombre d'écrivains, d'artistes et d'intellectuels européens se rendirent aussi au Maroc en quête de l'Orient, comme par exemple Eugène Delacroix, au milieu du 19^{ème} siècle. L'établissement du Protectorat français en 1912 fit encore croître ce type de tourisme culturel. Le peintre Jacques Majorelle joua un rôle prépondérant pour Marrakech. Sa recherche de l'Orient l'a amené à Marrakech après être passé par Venise en Italie et Alexandrie en Egypte, ces deux lieux étaient pour lui déjà gâchés par le tourisme trop important. En 1917, Majorelle partit pour le Maroc et trouva l'Orient encore vierge d'Européens à Marrakech. Il s'établit tout d'abord au centre de la vieille ville arabe qu'il dut cependant quitter au début des années 20 à cause de la politique d'urbanisme du résident général Lyautey. Il construisit dans la palmeraie la villa bleue aux magnifiques jardins exotiques que les touristes aiment visiter aujourd'hui (SALMON 1999). Ainsi, Marrakech devint, dans les années 20, sur les traces de Majorelle, la destination des artistes européens en raison de la fascination exercée par son atmosphère orientale, par ses couleurs, ses senteurs, le soleil et son climat chaud toute l'année. Tandis qu'entre 1920 et 1956, la ville nouvelle française était presque entièrement peuplée d'Européens, la vieille ville ne comptait presque aucun étranger, et ce entre autre à cause de la politique du protectorat français. Au milieu des années 20, plusieurs villes marocaines devinrent les destinations favorites d'artistes et d'écrivains occidentaux. Tanger avait attiré des personnes telles que Paul Bowles qui avaient décidé de vivre une vie de marginaux dans ce pays d'Afrique du Nord. Au-delà de Tanger, cette émigration élitiste se déplaça vers la « Perle du Sud », vers Marrakech, et la ville devint, après le protectorat, le lieu de rencontre de la jet-set internationale qui s'installe principalement dans la palmeraie et dans la ville nouvelle.

Ce furent à nouveau des artistes et des scientifiques comme le peintre allemand Hans Werner Geerds et le collectionneur néerlandais Bert Flint qui, peu de temps après l'indépendance, s'installèrent dans la *médina* de Marrakech pour y vivre et y travailler. Au cours des années 60 et 70, la « ville rouge » devint célèbre comme l'étape la plus au sud du réseau des voyages Interrail, très apprécié par les jeunes. A la même époque, les villes d'Essaouira et de Marrakech devinrent les lieux de rendez-vous des mouvements hippies (voir MAYNE 1953 et FREUD 1992). L'Orient-Express est transformé en Marrakech-Express et ne va plus vers l'Est mais vers le Sud !

Un habitant européen de Marrakech se souvient et pense qu'un grand nombre d'étrangers plus âgés reviennent sur les lieux de leurs expériences de jeunesse : « comme l'époque où il y avait à Essaouira etc. Jimmy Hendrix, il y avait à Marrakech aussi des maisons comme ça, des gens, des guitares. Je crois qu'il y a eu des gens qui se sont bien amusés comme ça, dans les, il y a une vingtaine d'années, c'était, il y avait ça aussi dans la *médina* de Marrakech quoi. Et donc, ces gens reviennent après aussi, par nostalgie ».

De nombreux étrangers étaient attirés par la communauté homosexuelle qui s'était développée à Marrakech, à la réputation libérale : « ... artistes, écrivains et puis, mais il y a aussi dans le monde homosexuel toute une partie des gens qui venait à Marrakech, parce que enfin les garçons sont faciles et cette..., les choses comme ça quoi, ça il faut savoir que c'est un truc, c'était je crois, un des facteurs importants de l'arrivée de, d'étrangers à Marrakech, quoi ». Les Européens s'installèrent d'abord dans les palmeraies et dans les zones périphériques de la *médina*, faciles d'accès. Dans les années 70 et 80 seuls quelques rares étrangers allèrent s'installer dans la vieille ville. Cette phase assez calme de l'immigration déboucha à la fin des années 80 et au début des années 90 sur une phase d'installation croissante, d'une part, d'individualistes avec des ambitions artistiques et, d'autre part, de personnes du milieu gay. Le mouvement de vente des maisons de la *médina* à des Européens augmente à partir du milieu des années 90 ; le nombre de propriétaires étrangers dans la *médina* augmenta, jusqu'à l'été 1999, de quelques douzaines à 150 personnes (voir ESCHER/PETERMANN 2000). Une nouvelle impulsion est donnée par la diffusion de l'émission « Capital » à la télévision française où l'on traite de l'achat d'une maison avec cour intérieure à Marrakech sous le titre « Les *riads* de Marrakech ». Des films, la presse écrite (Maisons du Maroc, Medina, Condé Nast Traveller, Lufthansa-Magazin) et finalement l'Internet ont contribué à faire augmenter encore davantage l'intérêt des étrangers pour les investissements immobiliers dans la *médina*. Aujourd'hui, ce ne sont plus seulement les riches, les membres de la jet-set, les homosexuels, les artistes et les marginaux qui s'installent dans la *médina* de Marrakech. Des citoyens des classes moyennes et des retraités décident aussi de plus en plus d'y acheter un *riad*. Grâce au soutien actif des agences immobilières, comme décrit ci-dessus, ce n'est plus, actuellement, une aventure pour les Européens mais plutôt une transaction « normale ». Entre temps, d'après nos observations, jusqu'à la fin du mois de novembre 2000, 457 étrangers ont acheté plus de 500 maisons dans la *médina* de Marrakech.

4 Les étrangers dans la *médina* de Marrakech

A l'intérieur des murailles de la *médina* de Marrakech, on trouve des logements, des espaces libres, et des zones à usage administratif ou public. Les zones préférées des étrangers se situent dans les quartiers autour de la place Djemaa el-Fna et dans les quartiers d'habitation faciles d'accès et en bon état (voir *figure 3*). Dans ces quartiers se situent des ruelles dont un grand nombre de maisons ont déjà été rachetées par des étrangers.

Au sein des zones construites, on trouve cependant aussi plusieurs quartiers où la présence étrangère reste très faible. Ils comprennent le quartier moderne intra muros dont l'architecture est sans attrait pour les Européens et la zone centrale des souks. Malgré quelques bâtiments en bon état, les quartiers autour de Bab Debarh à l'Est de la vieille ville sont évités par les étrangers : nuisances olfactives dues au

quartier des tanneurs tout proche, structure rappelant le bidonville, couches sociales inférieures rurales et problèmes potentiels de sécurité effraient les acheteurs potentiels (voir *figure 4*). Les quartiers jusqu'ici rejetés, y compris le *mellah* au Sud de la vieille ville, pourraient cependant gagner en importance en raison de la demande croissante de biens immobiliers. Comme le dit un agent immobilier, on est obligé d'aller « de plus en plus vers les extérieurs ».

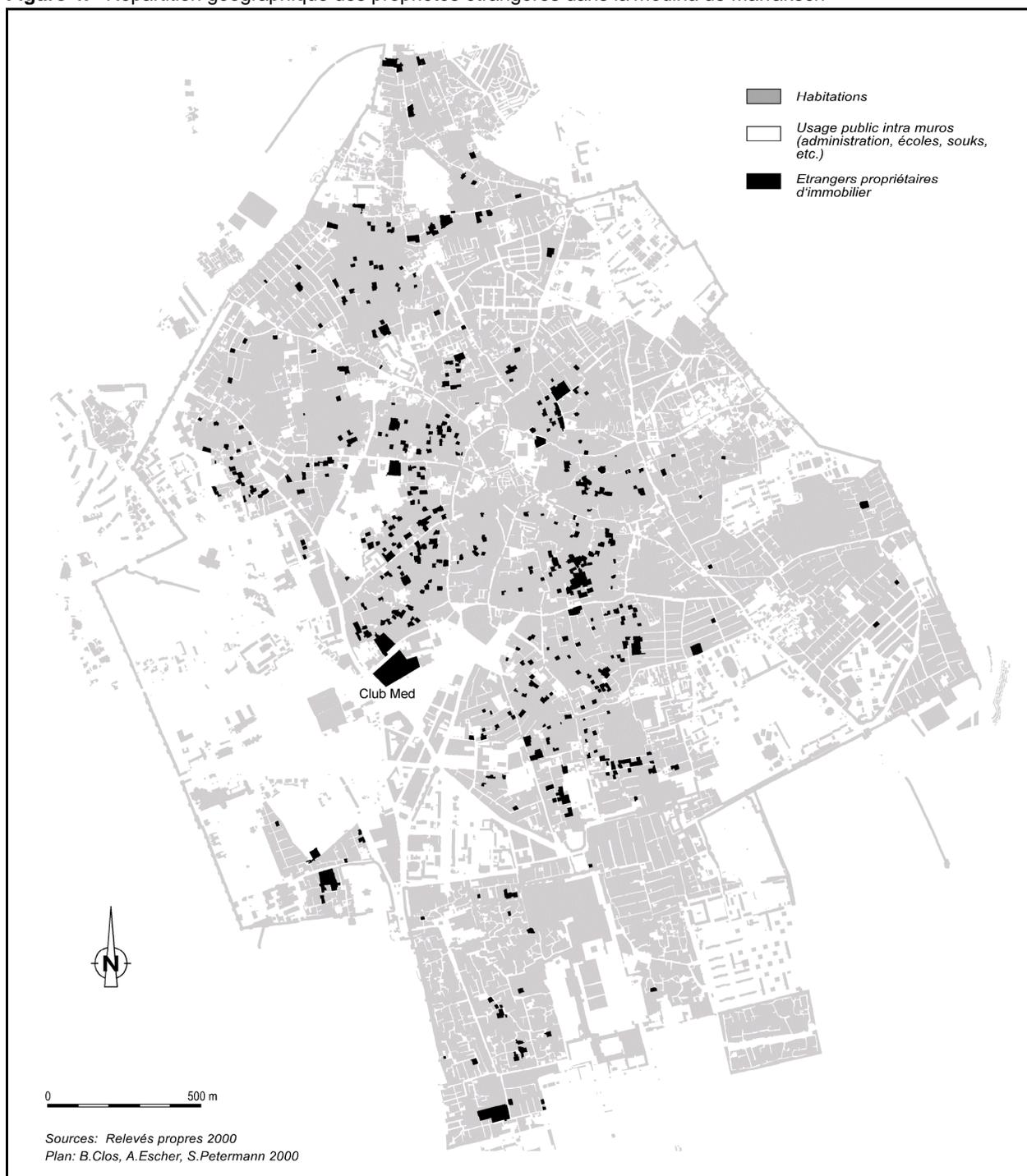
Le quartier Ksour, déjà mentionné, est un bon exemple d'un quartier fortement marqué et modifié par les étrangers. Ksour est l'un des quartiers les plus anciens dont les constructions datent du milieu de 16^{ème} siècle, de l'époque des Saadiens (voir WILBAUX 1999). On y construit principalement des demeures de prestige sur de grands terrains qui donnent au quartier un grand charme architectural (voir BELKEZIZ/HICHAM 1999a). Le quartier est situé à la périphérie de la zone construite de la vieille ville, à proximité immédiate de la place Djemaa el-Fna et au nord du commissariat local. Il remplit ainsi les critères décisifs pour l'installation des Européens : accessibilité, situation centrale et sécurité. La carte des propriétés étrangères et des surfaces et commerces utilisés à des fins touristiques montre des modifications profondes du quartier (voir *figure 5*). Environ trois douzaines d'étrangers ont acheté des propriétés dans le quartier Ksour. Les Français constituent la majorité, mais l'on trouve aussi des Allemands, des Belges, des Suisses, des Italiens, des Espagnols, des Anglais et des Néerlandais. La plupart des maisons appartenant à des étrangers sont aussi habitées par ceux-ci.

De plus, certains d'entre eux ont également ouvert des maisons d'hôtes et des restaurants. Les étrangers ne sont pas les seuls à modifier le quartier, les investisseurs marocains y contribuent aussi en transformant d'anciennes maisons en palais pour touristes, en particuliers pour les groupes, offrant toute la gamme du confort.

Lorsque les étrangers ont commencé à s'installer dans la vieille ville de Marrakech dans les années 60, la ville avait un visage différent d'aujourd'hui : moins de touristes et d'étrangers, moins de circulation, moins de pollution de l'air. Ils étaient comme des marginaux à Marrakech, se laissant enthousiasmer par la ville, fascinés par son atmosphère. Le nombre d'étrangers était restreint et des liens sociaux très étroits se tissaient comme par exemple au sein de la communauté anglophone. Aujourd'hui encore, il existe des liens très étroits parmi les différentes nationalités et entre elles mais, en raison du nombre important d'étrangers, seuls des des groupes assez réduits maintiennent ces relations.

Les Français forment le groupe le plus important en constituant environ trois cinquièmes des étrangers, ils sont suivis par les Allemands, les Italiens et les Anglais avec environ 5 % pour chaque groupe. Parmi les nombreux autres propriétaires étrangers, on trouve, avec environ 3 % pour chaque nationalité, les Espagnols, les Américains, les Belges et les Suisses, c'est-à-dire que dans chaque groupe on trouve plus de dix propriétaires dans la *médina*. Dans la perception des habitants étrangers de la *médina*, les Français jouent un rôle prépondérant. Cela vaut particulièrement pour les membres de la classe moyenne et se rapporte aussi au passé colonial

Figure 4: Répartition géographique des propriétés étrangères dans la médina de Marrakech

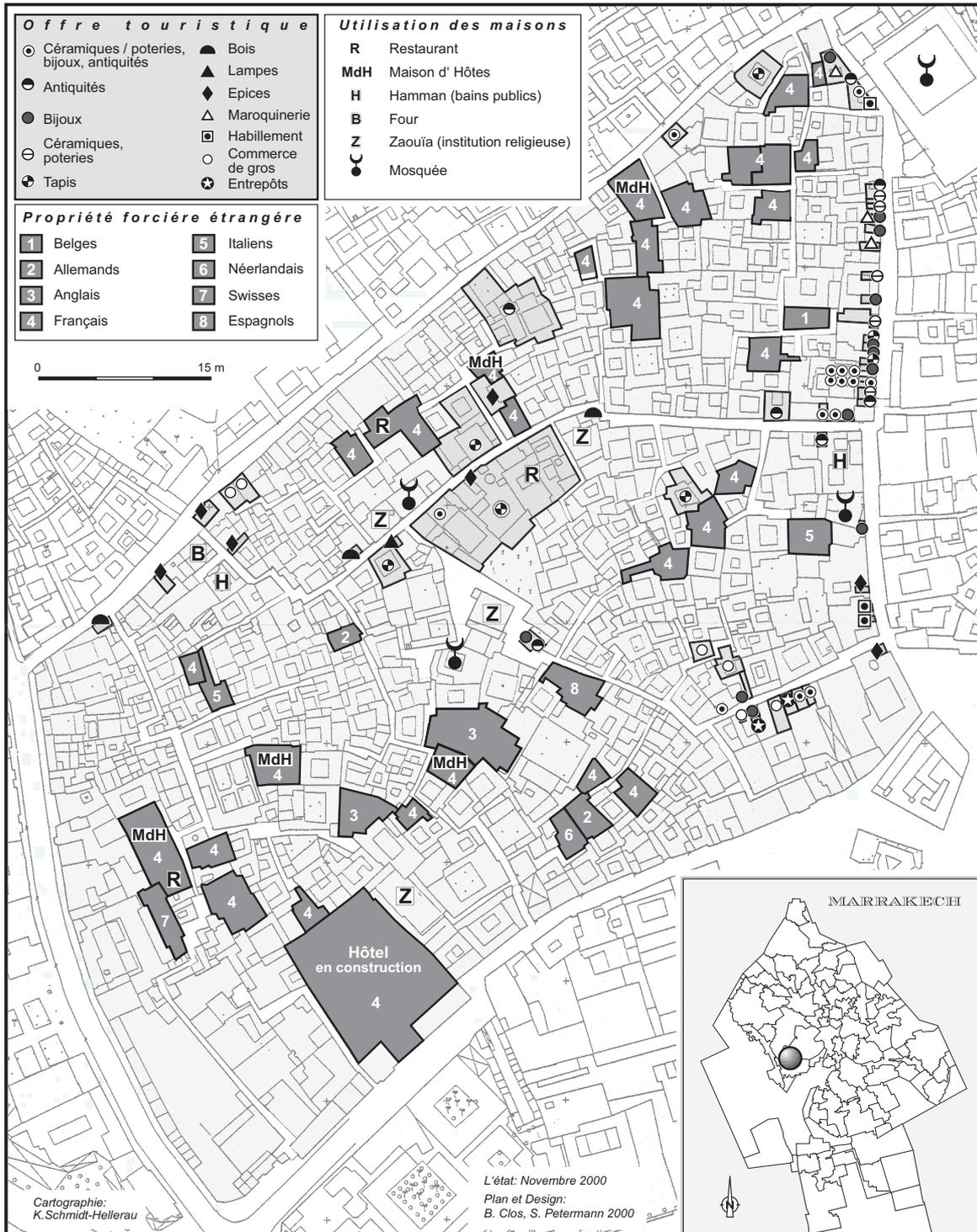


zosen waren, man kannte sich. ... Weil das eben eine bestimmte Schicht ist. Ich kenne nicht alle Deutschen, aber man ... man [bewegt] sich auf einem bestimmten gesellschaftlichen Niveau ». Les remarques sur les lieux de résidence de certaines personnes illustrent la part relativement importante des riches parmi les étrangers : « There are a lot of very, very rich people living here, but all these people got to have an apartment in Paris and to have a loft in New York and they have a villa in Marrakech, of course ». On aborde ici le domaine de la jet-set où l'on trouve des noms tels que

Yves Saint Laurent, Paul Gaultier, Bernard-Henri Levy, Bill Willis et Serge Lutens. « Also Jet-set, der zu Besuch kommt, Jet-set, der hier wohnt, der seine Häuser hat und der seine Gäste hat ». Au cours des dernières années, ces personnalités n'ont pas seulement attiré des personnes de leur milieu mais ont certainement et indirectement, motivé l'achat de maisons dans la médina de Marrakech chez de nombreux autres étrangers.

Les maisons constituent la spécificité et le lien entre les habitants étrangers de la médina. On se retrouve en petits

Figure 5: Propriété foncière étrangère et infrastructure touristique dans le quartier Ksour



groupes, ou même en groupes plus importants, dans les splendides *riads*, on y organise des soirées, on s'invite mutuellement pour différentes occasions ou tout simplement pour dîner. « Dans les maisons en général, on s'invite de maison en maison. Dans les grosses maisons, dans les petites maisons. C'est très, très fréquent. C'est la vie d'ici ». Les restaurants, les cafés et les autres établissements publics jouent un rôle secondaire dans la vie privée et sociale.

Le style de vie des Européens, qui semble combler toutes leurs aspirations, provoque cependant parfois des effets

contraires dans la population marocaine : Presque tous les étrangers disposent de domestiques et d'employés de maison. Lorsque l'on est propriétaire d'un *riad* « muss man auch Personal haben und dann kommt es manchmal zu Kontakten, die an „Kolonialismus“, „zweite Kolonisation“ oder „Neokolonialismus“ erinnern ». Et justement parce que le personnel est très peu rémunéré par rapport aux standards européens et que les emplois sont rares, on voit surgir un phénomène de dépendance vis à vis des étrangers. Les relations de travail avec les Marocains comportent un fort potentiel de conflit

Photo 2: Utilisation étrangère d'une terrasse



pour de nombreux étrangers et peuvent être résumées de la manière suivante : « The big problem we have with Moroccan people, I think that they do not understand the European way of thoughts. They do not work with the same level ».

Cependant, les tensions, dues au fort clivage entre les revenus, ne se développent pas seulement dans le monde du travail « irgendwann gibt es Probleme zwischen den Marokkanern und den vielen Europäern hier in der Medina. Die Leute sehen was, die hören was die Europäer machen, wieviel Geld die da reinstecken, was die alles haben, wie toll die da wohnen in ihren Häusern ». Certains comportements des Européens sont en conflit avec les normes et les valeurs de la culture musulmane. Cela se retrouve aussi dans l'usage intense des terrasses sur les toits (voir *photo 2*), un lieu soit inutilisé soit traditionnellement réservé aux femmes, comme lieu de séjour, de bronzage ou même de baignade de certains propriétaires. L'utilisation de certaines maisons comme restaurants ou maisons d'hôtes ouvre un potentiel de conflit avec les voisins marocains mais aussi avec les représentants du secteur du tourisme.

Des Marocains ouverts et des Européens critiques observent d'un œil de plus en plus critique le développement croissant du milieu homosexuel à Marrakech. « Most of people who come here are gay ». Mais, ce n'est pas le seul sujet de discussion, on aborde aussi le fait que : « les filles, les garçons, les trucs, tout est [à vendre], parce que la pauvreté, et ça c'est pas le côté le plus brillant de la présence des, des Européens à Marrakech. Mais ça existe vraiment ».

5 Les riads étrangers dans la médina : habitations, maisons d'hôtes, institutions culturelles et restaurants

« La plupart des Européens qui arrivent ici, c'est normal, ils arrivent avec des rêves d'orientalisme. On essaye de leur expliquer qu'on est pas en Turquie, qu'on est pas au Moyen Orient et aussi qu'il y a des choses comme faire les piscines sur les toits, techniquement c'est très difficile », explique un entrepreneur en maçonnerie. Les bâtiments sont rénovés et de nombreuses maisons sont sauvées du délabrement total, ou comme le dit un étranger avec une grande assurance, elles sont « embellies ». « This riad was very, very bad when we bought it. So it is a good occasion for Morocco to have people who invest in Marrakech, and are able to renew the riads to make them nicer compared to the way before ». Mais l'on procède aussi à des modifications profondes, parfois problématiques des bâtiments, comme par exemple l'installation d'une piscine sur le toit (voir *photo 3*) qui implique des supports en béton pour soutenir la maison. « Donc, il manque sûrement des lois, des protections, des barrières, parce qu'il y a des gens qui font vraiment n'importe quoi, ici à Marrakech, qui détruisent le, le patrimoine architectural » estime un intellectuel marocain. On aborde ici un conflit qui est encore renforcé par le fait que la médina de Marrakech fait partie du patrimoine culturel mondial de l'Unesco. Dans les rénovations manifestes, externes et internes, des riads par leurs nouveaux propriétaires, on peut

Photo 3: Piscine dans une maison d'hôtes



distinguer quatre usages fondamentaux : maison d'habitation, maison d'hôtes, institution culturelle et restaurant.

5.1 Le riad comme maison d'habitation pour Européens

La majorité des maisons de la *médina* est utilisée par les étrangers comme maison d'habitation temporaire, comme résidence secondaire ou tertiaire. Un grand nombre de propriétaires s'engagent fortement dans la rénovation et la modification de leur maison. Souvent, après une première rénovation, ils rachètent d'autres maisons ou invitent des amis à venir s'installer à Marrakech.

Les propos suivant thématisent, de manière exemplaire, les réflexions et les problèmes que l'on rencontre chez de nombreux nouveaux Marrakechis. Le riad est situé à l'Est de la vieille ville. Le propriétaire allemand habite là seulement quelques mois par an, au printemps et en automne. Après un premier contact professionnel avec le Maroc en 1975, le décorateur revint seulement de nombreuses années plus tard à Marrakech où il visita pour la première fois un riad dans la vieille ville et décida ensuite de louer un appartement luxueux dans la ville nouvelle. Il ne faisait que des séjours temporaires à Marrakech car il « était encore trop européen » et ne voulait pas « totalement couper » avec ses racines. En 1992, il acheta un riad pour 100.000 DM et

commença d'importants travaux de rénovation : électricité, canalisations, infrastructure technique, dallage de la cour, construction d'une cheminée, assainissement du bâtiment et construction d'un studio sur la terrasse du toit. Il ne pouvait cependant être sur place en permanence pendant les travaux et c'est pourquoi la rénovation lui a coûté cher « sehr viel Geld gekostet wenn ich nicht hier war, und es hat mich wieder sehr viel Geld gekostet, wenn ich hier war, weil ich nicht meiner Arbeit nachkommen konnte ». Les frais des travaux dépassèrent les prévisions, en effet. « Es kostet alle Europäer mehr als sie erwarten, oder als vielleicht die Einheimischen dafür bezahlen ». Pourtant les Marocains ne semblent pas très intéressés par la préservation des *riads*, car d'après lui ce sont « nur die Europäer und die Amerikaner, die die alten Häuser erhalten ».

Après de nombreuses difficultés lors de la rénovation et dans le cercle social de la communauté étrangère, il n'a cependant jamais regretté l'achat de la maison et le transfert de son lieu de résidence à Marrakech. « Ich hab nie gesagt: Um Gottes willen, hätte ich mir das bloß nicht angetan ». C'est surtout l'architecture et l'ambiance du riad qui ont contribué à cette impression positive de Marrakech : « Ich genieße es hier zu sein, ich genieße das Haus richtig, ich genieße es wirklich ». Au départ, il avait prévu d'y vivre pour sa retraite, mais cinq ans après avoir acheté la maison, il a constaté, surtout en raison du déficit dans la couverture médicale, que ce n'était pas si facile : « es doch nicht so das Gelbe vom Ei ist » et voulait repartir vivre principalement dans son pays d'origine. Il rencontra cependant des difficultés pour revendre sa maison car l'enregistrement au cadastre n'avait pas eu lieu et aussi parce qu'elle était située dans la partie Est de la vieille ville peu appréciée par les étrangers.

Après l'inscription du riad au cadastre, il a pu le revendre à un Hollandais qui recommença des travaux pour transformer la maison à son goût. Mais contrairement à ses plans, l'ancien propriétaire n'a pas définitivement dit adieu à Marrakech : il a acheté un autre riad dans le même quartier et s'apprête à relever un nouveau défi !

5.2 Le riad comme maison d'hôtes pour les touristes

Actuellement, au moins 110 maisons européennes de la *médina* sont exploitées comme maisons d'hôtes (voir figure 6

Photo 4: Chambre à coucher avec cheminée

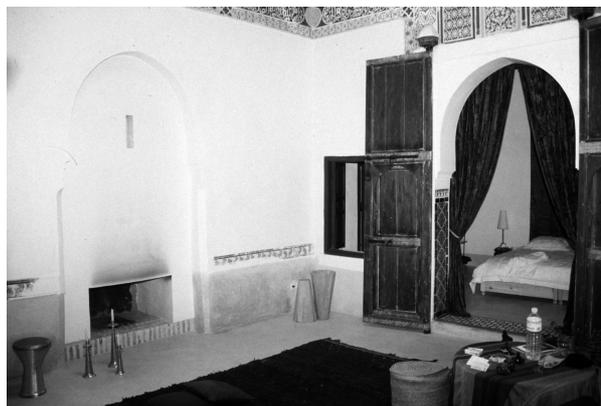
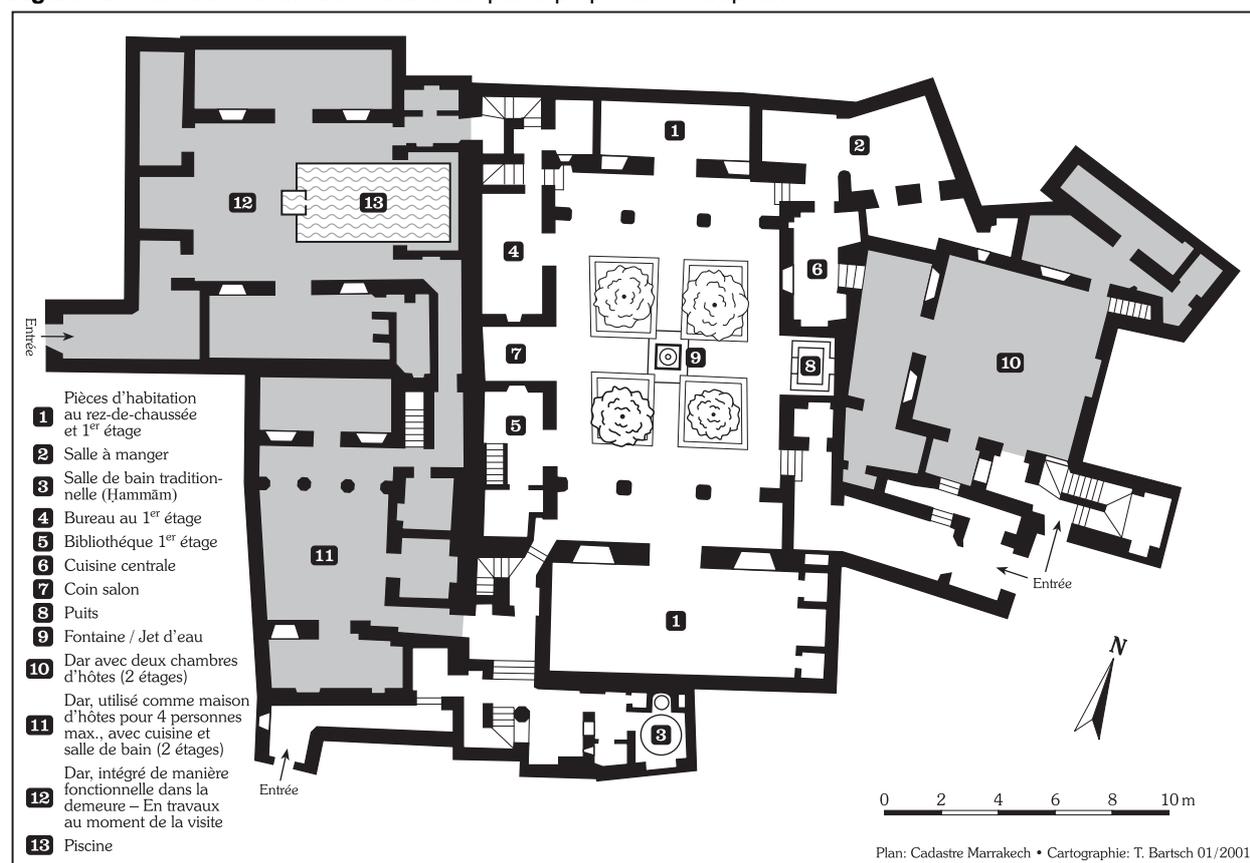


Figure 6: Plan d'une demeure et utilisation par le propriétaire européen



et 7). La presse marocaine en parle déjà : « Le virus des *riads* : maisons d'hôtes » (TAGORNET 2000b). En outre, la presse marocaine prévoit de nombreux problèmes pour les maisons d'hôtes dans la *médina*, en particulier au niveau économique, comme on peut le lire dans le *Magazine THR* : « La Guerre des *riads* aura-t-elle lieu ? » Les problèmes ne se situent pas seulement au niveau d'une concurrence entre les investisseurs étrangers mais aussi au niveau du législateur : les pensions et hôtels de la *médina* sont généralement informels et illégaux.

La maison d'hôte que nous présentons à titre d'exemple est exploitée par un couple de jeunes Français qui vit, depuis 1999, de façon permanente dans la *médina*. L'idée d'acheter une maison a germé pendant trois ans. Ils ont préféré Marrakech aux villes plus petites comme Essaouira et Taroudant car la vie urbaine et l'atmosphère, mais aussi le climat tout au long de l'année n'y ont pas la qualité de Marrakech. En outre, du point de vue des propriétaires français, Marrakech est « ... très à la mode en ce moment. Un peu le nouveau St. Tropez les journaux disent ça ». Leur quartier, Mouassine, se distingue par une bonne situation et une excellente accessibilité, très importante pour une maison d'hôtes, ce qui contribue à sa grande popularité : « ... tout le monde veut venir habiter ici, je sais pas pourquoi, mais ... il y a Jean Paul Gaultier qui a acheté dans la rue, il y a beaucoup de Français qui viennent ici ».

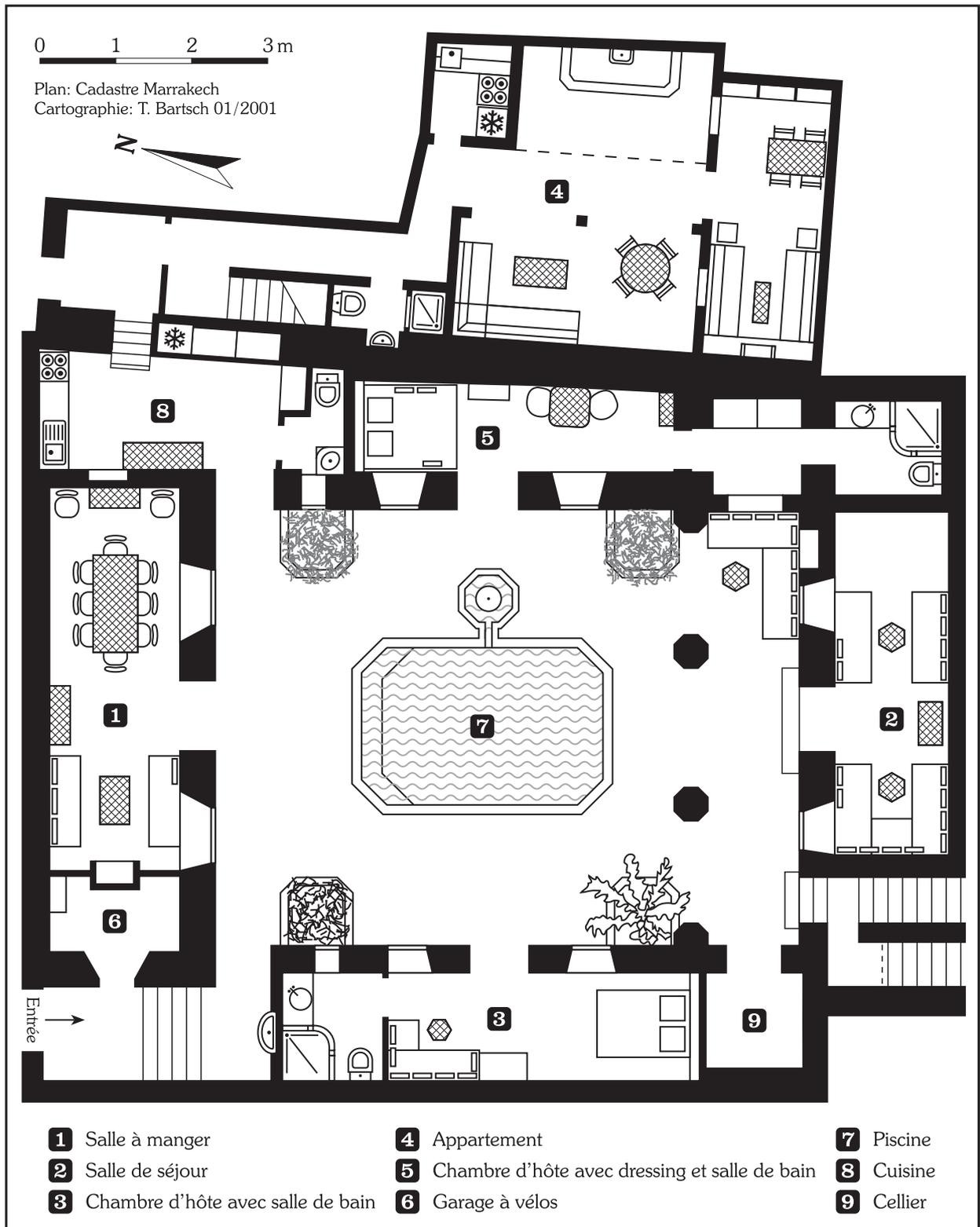
Le couple, originaire de Paris, a totalement transféré sa vie à Marrakech et était présent en permanence lors des travaux de rénovation. A long terme, ils voudraient vivre

des revenus de la maison d'hôtes. Ils s'occupent toute la journée du bien-être de leurs hôtes avec l'aide de deux employés. Contrairement à de nombreux autres propriétaires de maisons d'hôtes, ils ne laissent pas la gestion de la maison d'hôtes à des employés.

Ils louent cinq chambres avec salle de bain et WC. Ils ont élaboré eux-mêmes l'aménagement intérieur et la décoration, et ont fait fabriquer les meubles chez un menuisier du souk à partir de dessins et de photos trouvées dans des magazines. Ils n'ont pas seulement adapté l'aménagement des chambres aux exigences européennes. L'eau, comme symbole du paradis, accueille le touriste étranger avec les sons cristallins de la fontaine dans la première cour intérieure et comme rafraîchissement potentiel dans la piscine de la deuxième cour. On répond ainsi à toutes les attentes des touristes.

Même si aujourd'hui la concurrence entre maisons d'hôte est forte, celle-ci a su se faire une réputation après quelques difficultés au lancement. On a attiré l'attention des premiers hôtes sur ce joli *riad* avec piscine grâce au bouche à oreilles. Des coopérations avec des agences de voyage parisiennes et de la publicité sur Internet font augmenter le nombre d'hôtes. Les prix allant de 600 à 900 DH par personne hors-saison et augmentés de 100 DH en pleine saison comprennent le petit-déjeuner. Le nombre d'hôtes devrait également s'accroître en raison du désir grandissant de nombreux touristes de trouver un style de vie authentiquement marocain : « Il y a beaucoup de maison d'hôtes et il y a beaucoup de Français. Parce que c'est quelque chose qui marche en

Figure 7: Plan d'une maison d'hôtes avec propriétaire étranger



ce moment, les gens n'ont plus envie d'aller à l'hôtel et préfèrent venir comme ça dans la médina ». Chez les propriétaires de maisons d'hôtes, le sujet de la coopération, parfois considérée comme problématique, avec les Marocains est souvent abordé. « Quand on travaille avec les Marocains,

je disais tout à l'heure, ils respectent jamais les idées. Donc c'est dur ». Cela concerne tout autant le travail des maçons marocains que les activités des deux employés de la maison d'hôtes qui doivent toujours parfaitement correspondre aux conceptions des propriétaires européens.

5.3 Le riad comme institution culturelle étrangère

Un grand nombre d'institutions culturelles différentes s'est établi au cours des dernières années dans la *médina* de Marrakech. Elles vont du musée à la galerie d'art en passant par des salles d'exposition. S'y ajoutent encore des institutions qui, d'une manière ou d'une autre, offrent un forum et apportent leur soutien aux artistes et créateurs. Les frontières entre l'engagement commercial et social des habitants européens de la *médina* ne sont pas clairement délimitées. Le « milieu artistique » joue un rôle clé dans le dynamisme social et pour les valeurs de référence de la communauté européenne, car, d'une part, certaines maisons d'artistes sont des lieux de rencontre sociale et, d'autre part, « leurs produits », qu'il s'agisse de tableaux ou de meubles, réapparaissent, sous forme d'originaux ou légèrement modifiés, dans les *riads* des étrangers.

La galerie peut être considérée comme un élément commercial du milieu artistique de la *médina*. On trouve par exemple une galerie dans la *médina* où « alles mit Afrika zu tun hat. Aber es ist zugleich ein reales und surreales, ein erträumtes und ein interpretiertes Afrika », comme l'explique la propriétaire de la galerie. Cette structure innovante a été permise par l'effondrement inattendu d'une maison de la vieille ville en phase de rénovation qui est aujourd'hui plus la somme des idées, des expériences et des souvenirs des propriétaires. Déjà l'aspect extérieur de la maison avec quatre fenêtres en forme de petit-pois est inhabituelle et attire l'attention de l'observateur. A l'intérieur, la galerie n'est pas seulement conçue comme salle d'exposition mais aussi comme « ein Haus in dem man genauso gerne arbeiten, wohnen, Freunde empfangen, gutes Design ausstellen und verkaufen kann », expliquent les propriétaires car on y trouve une cuisine, une salle à manger, un bureau et une salle de bain. Des critiques décrivent un peu différemment la galerie : « L'occasion, pensent-ils, de faire table rase du passé et de se distinguer du pseudo-orientalisme à la sauce européenne, un peu trop galvaudé » (SEULLIET 1999, p.78).

Les propriétaires de la galerie exposent des meubles de petite taille et des lampes qu'ils ont conçus et fait réaliser dans les souks de la *médina*. Des artistes européens ou marocains vivant à l'étranger exposent des tableaux, des bijoux et des sculptures dans la galerie. Les vernissages sont considérés comme des événements culturels dans la communauté européenne et sont bien acceptés comme nouvel élément coloré dans la vie de la *médina*. Pour la propriétaire de la galerie, Marrakech n'est pas sa dernière étape mais, temporairement, un lieu où règne une atmosphère propice à son activité artistique.

5.4 Le riad comme restaurant gastronomique

Le premier restaurant de type européen de la *médina* a été ouvert par un Marocain, en 1957, après l'indépendance. Les autorités du protectorat ne permettaient pas d'innovations culturelles dans la *médina* en raison des réglementations de Lyautey. Aujourd'hui encore, la majorité des vingt et quelques restaurants sont sous direction marocaine. Au cours des dernières années cependant, on assiste à l'ouverture d'un

nombre croissant de restaurants étrangers. Tandis que les propriétaires marocains servent aussi bien les groupes que les individuels, les propriétaires européens se sont spécialisés sur une clientèle exclusive et fortunée.

Le Tobsil (cuillère en berbère), situé dans le quartier Ksour, est un bon exemple d'un restaurant gastronomique sous direction française proposant des spécialités marocaines. La propriétaire française est venue pour la première fois à Marrakech en 1989 pour rendre visite à des amis et a eu le coup de foudre pour le pays : « C'est un coup de cœur avec cette ville, j'ai adoré Marrakech ». Elle s'installe en 1991 à Marrakech avec l'idée d'y ouvrir un restaurant. Quelques temps après, elle ouvre son premier restaurant qu'elle ferme cependant au bout de trois ans pour différentes raisons. Après avoir cherché longtemps, elle se décide pour le restaurant actuel situé dans une maison à proximité de la place Djemaa el-Fna et ainsi tout près de sa maison. En 1995, après les formalités notariales pour l'achat de la maison, elle a fait appel à un architecte local pour établir les plans et faire des calculs de statique nécessaires en raison des nombreuses procédures d'autorisations indispensables à l'utilisation commerciale du bâtiment. Le restaurant, de catégorie supérieure, dispose d'une surface de 140 m² et de 50 places assises. En général très conformes aux visions orientales des Européens, 20 employés sont aux petits soins des clients, majoritairement des touristes. Comme dans tous les restaurants, de la musique andalouse, des chandeliers, des pétales de rose et du parfum caractérisent l'ambiance.

6 Résumé : néo-orientalisme à Marrakech?

Dans l'évaluation du processus de modification de la *médina* de Marrakech, la perspective choisie est capitale. Du point de vue de la perception descriptive, le processus décrit peut être conçu comme processus de revalorisation d'un quartier autrefois dévalorisé tant du point de vue social, qu'économique et culturel. L'architecte Bill Willis mentionne les avantages : « It's very good for the *médina* because these foreigners are bringing in a lot of money and are fixing up all these old houses that are falling into ruins or are tearing them down and are building something marvelous in the place, so that's very good. It cleans up the city. It brings a lot of money to Morocco. It employs hundreds of Moroccan workmen, and so that part is very, very good ». La rénovation des bâtiments, la création d'emplois, la résurgence de nombreux secteurs de l'artisanat et la préservation de certaines techniques artisanales ancestrales entraînent une revitalisation de la vieille ville.

Il ne faut cependant pas ignorer le fait que les Européens rachètent littéralement des quartiers entiers de la vieille ville et prennent ensuite la population marocaine à leur service. On ne peut non plus nier des tensions sociales croissantes dues au style de vie des étrangers qui ne correspond pas toujours aux normes et conventions marocaines.

La restauration, l'assainissement et le réaménagement des maisons ne se basent pas toujours sur les modèles traditionnels de la construction marocaine mais plutôt sur

les conceptions orientalistes d'artistes et de peintres comme le dit STEVENS (1984, p. 15) : « Between 1798 and 1914, North Africa and the Near East, as a closest non-Christian region to Europe, exercised a fascination upon the West, which responded in a variety of ways: the scholarly study of ancient civilisations and of contemporary cultures, imaginary evocations in poems and novels, literary descriptions and tourists' enthusiasms, as well as representations by artists ». Il aborde ici l'élément artistique de l'orientalisme (voir SAID 1978), un phénomène qui comporte aussi des dimensions politiques, économiques, militaires et sociales.

Les Européens créent et vivent aujourd'hui à Marrakech un Orient tel qu'il a été construit par les écrivains, les peintres et les photographes et tel qu'il est encore présenté aujourd'hui par le cinéma hollywoodien (voir BENJAMIN 1997). Cela se concrétise symboliquement avec l'exemple de livres de photos en plusieurs langues (voir GHACHEM-BENKIRANE/SAHAROFF 1992, LOVATT-SMITH 1995) qui

prétendent traiter des *riads* marocains de Marrakech, comme, en particulier, la publication « Marrakech. Le secret des maisons-jardin » (WILBAUX 2000) et où l'on trouve (presque) exclusivement des photos de maisons aménagées et habitées par des étrangers.

Dans ces remarques, il ne faut cependant pas non plus oublier de mentionner le fait que les propriétaires marocains réaménagent leurs *riads* plus selon des aspects économiques qu'esthétiques. Pour les Marocains, la valeur d'une maison dans la *médina* se mesure au nombre de pièces à louer (BELKEZIZ/HICHAM 1999b, p.11).

Toutefois, le processus décrit témoigne d'une domination de l'action européenne et les habitants de Marrakech et de la *médina* ne forment qu'un décor exotique et serviable. On peut ainsi parler aujourd'hui d'un néo-orientalisme qui se conçoit comme un style de vie seigneurial et hédoniste des Européens à Marrakech dans une ambiance orientaliste créée par leurs soins.

Bibliographie

- ABU-LUGHOD, J. L. (1980): Rabat. Urban Apartheid in Morocco. – Princeton, N.J.
- ALMQUIST, P. (2000): Ein Märchen zum Mieten. – Architektur und Wohnen. n° 2, pp. 179-182.
- BELKEZIZ, S. & A. HICHAM (1999a): Etude architecturale de la *médina* de Marrakech. Rapport d'analyse et de diagnostic général. – Marrakech. (rapport d'expert non publié).
- BELKEZIZ, S. & A. HICHAM (1999b): Etude architecturale de la *médina* de Marrakech. Rapport d'analyse et de diagnostic général. Complètement. – Marrakech. (rapport d'expert non publié).
- BENJAMIN, R. (éd.) (1997): Orientalism. Delacroix to Klee. – Sydney.
- Brockhaus Enzyklopädie (1998): Neokolonialismus, Neoimperialismus. Tome 15, pp. 477-478.
- CHANKOUN, A. (1999): S'offrir pour 2 sous un palais à Marrakech ? Faut voir. Les pièges à éviter. – Medina. Maroc Magazine, Trimestriel n° 2, pp. 57-68.
- DETHIER, J. (1970): Soixante ans d'urbanisme au Maroc: l'évolution des idées et des réalisations. – Bulletin économique et social du Maroc 118-119, pp. 5-56.
- EHLERS, E. (1984): Zur baulichen Entwicklung und Differenzierung der marokkanischen Stadt: Rabat – Marrakech – Meknes. Eine Karten und Luftbildanalyse. – Die Erde 115, pp. 183-208.
- ESCHER, A. (1982): Grundeigentumsstruktur und Grundstücksmobilität in Taza/Marokko. Der Prozeß der Entkolonialisierung im Spiegel des innerstädtischen Grundeigentums. – Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft, 27/28, pp. 455-574.
- ESCHER, A. (1994): Die „Medina von Fès" auf dem Weg in das 21. Jahrhundert? – Trialog 40, pp. 46-51.
- ESCHER, A. & S. PETERMANN (2000): Neo-colonialism or Gentrification in the Medina of Marrakesh. – ISIM-Newsletter 5, pp. 34.
- FREUD, E. (1992): Hideous Kinky. – London. (dt. Marrakesch. München. 1995).
- FRIEDRICHS, J. (1995): Stadtsoziologie. – Opladen.
- GALLOTTI, J. (1926): Le jardin et la maison arabes au Maroc. Tome 1 et 2. – Paris.
- GANGLER, A. & E. RIBBECK (1994): Ist die „Medina" noch zu retten? – Trialog 40, pp. 4-7.
- GHACHEM-BENKIRANE, N. & P. SAHAROFF (1992): Marakech. Demeures et jardins secrets. – Courbevoie (Paris).
- HEGASY, S. (1997): Staat, Öffentlichkeit und Zivilgesellschaft in Marokko: die Potentiale der sozio-kulturellen Opposition. – Hamburg.
- KING, A. & B. SCHNEIDER (1991): Die globale Revolution: Bericht des Rates des Club of Rome. – Hamburg.
- LEES, L. (2000): A reappraisal of gentrification: towards a „geography of gentrification". – Progress in Human Geography 24, n° 3, pp. 389-408.
- LOVATT-SMITH, L. (1995): Moroccan Interiors. – Köln.
- MANDLEUR, A. (1972): Croissance et urbanisation de Marrakech. – Revue de Géographie du Maroc 22, pp. 31-59.
- MAYNE, P. (1953): A Year in Marrakesh. – London.
- POPP, H. (1991): Auswirkungen des Fremdenverkehrs auf Raum und Gesellschaft in Marokko: Entwicklung – Strukturen – Folgen. – In: H. WETZEL (éd.): Reisen in den Mittelmeerraum. – Passau, pp. 183-211 (= Passauer Mittelmeerstudien, 3).
- PROST, H. (1932): Le développement de l'urbanisme dans le protectorat du Maroc de 1914 à 1923. – In: J. ROYER (éd.): L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux. – La Charité-sur-Loire, pp. 59-80.

- RACKOW, E. (1958): Beiträge zur Kenntnis der materiellen Kultur Nordwest-Marokkos. Wohnraum, Hausrat, Kostüm. – Wiesbaden.
- RIAL, M. (éd.) (2000): La Guerre des Riads aura-t-elle lieu ? – THR Magazin n° 6, pp. 30-31.
- SAID, E. W. (1978): Orientalism. – New York.
- SAUTTER, C. (1999): Die zweite Eroberung von Marrakesch. Wie Ausländer in der Altstadt Häuser renovieren. – Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung du 08.08.1999, n° 31, p. 16.
- SCHULZE, R. (1996): Was ist die islamische Aufklärung. – Die Welt des Islam 26, pp. 276-325.
- SCHWERDTFEGGER, F. W. (1982): Traditional Housing in African Cities. A Comparative Study of Houses in Zaria, Ibadan, and Marrakech. – New York.
- SEULLIET, P. Métissages. – Décoration Résidences 27, p.78.
- SMITH, N. (1996): The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city. – London.
- STEVENS, M. A. (1984): Western Art and its Encounter with the Islamic World 1798-1914. – In: M.A. STEVENS (éd.): The Orientalists: Delacroix to Matisse. European Painters in North Africa and the Near East. – London, pp. 15-23.
- STÜHRENBERG, M. (1999): Im Morgenland der Fantasie. – In: *Deutsche Lufthansa AG* (éd.): Lufthansa Magazin, n° 9, septembre 1999, pp. 6-18.
- TAGORNET, J. P. (2000a): Maisons d'hôtes attention danger ! – Maisons du Maroc, September 2000, pp. 8-9.
- TAGORNET, J. P. (2000b): Le virus des riads : maisons d'hôtes – Le Journal, n° 144, p.38
- TROIN, J.-F. (1986): Marrakech revisitée ou les villes dans la ville. – Méditerranée, n° 4, pp. 13-19.
- WIDMER-MÜNCH, R. (1990): Der Tourismus in Fès und Marrakech. Strukturen und Prozesse in bipolaren Urbanräumen des islamischen Orients. – Basel. (= Basler Beiträge zur Geographie, **39**)
- WILBAUX, Q. (1999): Marrakech. Le secret des maisons-jardins. – Courbevoie (Paris).
- WILBAUX, Q. (2000) : L'ordre caché de Marrakech. – Paris (EHESS)
- WIRTH, E. (2000): Die orientalische Stadt im islamischen Vorderasien und Nordafrika. 2 tomes. – Mainz.

Auteurs:

Prof. Dr. Anton Escher, Sandra Petermann & Birgit Clos
 Geographisches Institut der Universität Mainz
 Becherstr. 21, D-55099 Mainz (Allemagne)
 e-mail: a.escher@geo.uni-mainz.de