

1998

## LES RESSORTISSANTS MAROCAINS A L'ETRANGER ET L'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER: DEVELOPPEMENT OU SOUS-DEVELOPPEMENT? - LE CAS D' AGADIR -

Mohamed BEN ATTOU

*Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, Agadir, Maroc*

Follow this and additional works at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/dirassat>



Part of the [Geography Commons](#)

---

### Recommended Citation

BEN ATTOU, Mohamed (1998) "LES RESSORTISSANTS MAROCAINS A L'ETRANGER ET L'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER: DEVELOPPEMENT OU SOUS-DEVELOPPEMENT? - LE CAS D' AGADIR -," *Dirassat*: Vol. 8, Article 13.

Available at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/dirassat/vol8/iss8/13>

This Article is brought to you for free and open access by Arab Journals Platform. It has been accepted for inclusion in *Dirassat* by an authorized editor. The journal is hosted on [Digital Commons](#), an Elsevier platform. For more information, please contact [rakan@aar.edu.jo](mailto:rakan@aar.edu.jo), [marah@aar.edu.jo](mailto:marah@aar.edu.jo), [u.murad@aar.edu.jo](mailto:u.murad@aar.edu.jo).

# **LES RESSORTISSANTS MAROCAINS A L'ETRANGER ET L'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER : DEVELOPPEMENT OU SOUS-DEVELOPPEMENT ? - LE CAS D'AGADIR -**

**Mohamed BEN ATTOU**  
**Faculté des Lettres et des Sciences Humaines**  
**Agadir**

## **Introduction**

Depuis les années 20 déjà, nombre d'auteurs se sont efforcés d'étudier les mouvements des populations. Mais, ce n'est qu'à partir des années 60 qu'on peut parler d'une recherche scientifique portant sur les migrations. Au début, l'accent a été mis sur l'émigration marocaine vers l'étranger, car elle représentait pour les sociétés rurales l'un des moyens les plus efficaces de résister aux effets de la destruction socio-spatiale diffusée par les villes et leurs acteurs (G. SIMON, 1983).

Ce fait est d'importance car les chercheurs se sont penchés davantage sur les régions de départ, plus particulièrement sur le milieu rural (A. BER-RADA et HAMDOUCH, 1979).

Aujourd'hui, la ville est progressivement et étroitement liée au phénomène migratoire aussi bien à l'amont qu'à l'aval : elle participe quantitativement aux flux des migrations internationales mais, elle est surtout le lieu, par excellence, où se réalisent les investissements des R.M.E. et des rémigrés. Ces investissements sont fortement conditionnés par l'identité et le dynamisme de l'émigré d'une part, la politique du développement régionale et locale d'autre part. Il en résulte que le plus souvent, l'investissement est à caractère défensif s'épanouissant dans l'immobilier, le commerce et non pas à caractère créatif capable de dynamiser l'économie régionale.

Malgré cette réalité, nous constatons (exception faite du travail de

HAMDOUCH, BERRADA, BADDOU, LASSONDE, 1981) le peu d'analyses qui ont été faites, dans cette optique, sur l'impact des migrations internationales sur le développement urbain. Si l'effet de l'émigration sur la croissance spatiale des villes est partout visible dans les gros foyers d'émigration comme le Souss par exemple, il reste à être précisé et qualifier. S'agit-il d'un développement intégré, à base solide, capable de créer des emplois et d'engendrer la modernité de la société urbaine, ou s'agit-il tout simplement d'un développement hypothéqué dont l'émigré est à la fois acteur et proie ?

La réponse à ces questions nécessite préalablement l'adoption de méthodes d'approche spécifiques, bien adaptées à la réalité locale et régionale. Notre souci est de rechercher, le plus que possible, l'exhaustivité à partir des unités de base (quartier, îlot etc ...). Cette approche, certes de longue haleine, peut être un moyen utile et efficace pour appréhender et évaluer les effets de la migration internationale sur «le développement urbain».

Un des premiers foyers de l'émigration internationale marocaine (environ 160 000 émigrés en 1992)<sup>(1)</sup>, le Souss densément peuplé, a toujours été confronté aux contradictions générales des modèles du développement, nées sous la Colonisation et accentuées depuis l'Indépendance et jusqu'au début des années 80.

De ce fait, l'émigration constitue un trait permanent du développement économique et social du Souss. Si pendant les deux premières phases de l'émigration internationale (1961 - 1973 et 1974 -1980) les R.M.E. soussi manifestent un attachement psychologique à leur milieu d'origine, en l'occurrence le douar, au cours des quinze dernières années ils investissent massivement dans le cadre bâti en milieu urbain.

Ce changement dans le comportement des R.M.E. est dû à des mutations démographiques et sociales structurelles subies par la population marocaine dans les pays d'immigration, mais aussi à des objectifs de «stratégie économique» dans les pays d'origine.

Agadir, la capitale régionale du Souss (155 244 habitants en 1994), centre géographique du Maroc après la récupération du Sahara, bénéficie actuellement de gros investissements publics et tend à devenir une métropole économique régionale, voire même du Sud.

Les principaux investissements des R.M.E. à Agadir concernent, en

---

(1) Statistiques du Ministère de l'Emigration.

premier lieu, la production et l'acquisition des logements urbains. Selon l'Enquête réalisée en 1985 par le Ministère du Plan dans la région-Sud du Maroc, 77,9 % des émigrés ont investi dans le bâtiment en milieu urbain, en l'occurrence à Agadir. Entre 1988 et 1990, la Banque Populaire accorda 12 801 prêts pour les R.M.E., soit un total de 980 millions de Dhs.

### I - R.M.E. : Un rapatriement financier très important mais peu opérationnel

Selon les statistiques de l'Office Marocain des Changes, les rapatriements financiers des R.M.E. relatifs aux seuls canaux officiels (virements bancaires et postaux) ont passé de 243 millions de DH en 1970 à 14 968 en 1990. Soit un accroissement annuel de 22,87% ; 32,12% pour la première décennie, 14,28% pour la deuxième.

Tableau 1. Rapatriements financiers des R.M.E. en million de DH (1970 - 1990)

Années	Virements bancaires	Virements Postaux	TOTAL	Taux d'Accroi-moyen annuel
1970	35,5	207,5	243,0	
1975	712,3	1.115,4	1.827,7	49,71%
1980	2.000,8	1.938,2	3.939,0	16,59%
1985	4.592,5	4.229,9	8.822,4	17,50%
1990	11.706,9	3.261,4	14.968,3	0,52%

Source : Office des Changes

Les transferts des R.M.E. sont beaucoup plus importants que ceux que les données officielles laissent apparaître. Environ 40% des rapatriements réels demeurent mal connus en raison de la diversité des pratiques de transfert (M. LAZAAR, 1989).

Quoi qu'il en soit, en valeur absolue, ces transferts se situent bien au dessus des recettes de l'exploitation des phosphates (près de 3 fois supérieurs) et même des recettes touristiques (1,5 fois supérieurs). L'essentiel de ce rapatriement est utilisé comme épargne pour la production et l'acquisition du logement.

Tableau 2. Réalisation des émigrants marocains : Région économique du Sud - 1985

Type de réalisation	Urbain		Rural	
-Logement	77,9		60,9	
- Privé		73,5		58,7
- Pour location		4,4		2,2
- Agriculture	5,8		28,8	
- Terre		2,9		14,5
- Autre		2,9		14,3
- Entreprises non agricoles	16,3		10,3	
- Mécanique		1,4		0,0
- Industrie artisanale		0,4		0,0
- Autre industrie		0,6		0,1
- Transport		1,4		2,1
- Hôtel / restaurant		2,1		1,1
- Commerce		8,8		5,8
- Autres services		1,6		1,2
TOTAL		100,0		100,0

Source : Ministère du Plan : Délégation régionale du Sud  
*«Résultats de l'enquête sur les possibilités d'intégration des travailleurs marocains à l'étranger dans l'économie régionale»*  
 Vol. 1 - 1985 - p. 68.

A défaut d'un fond National d'Épargne pour les R.M.E. et d'un plan de développement solide pouvant orienter les investissements des émigrés marocains pour une meilleure intégration économique et sociale, l'investissement ainsi pratiqué reste peu opérationnel.

## II - R.M.E. et cadre bâti : un investissement défensif

Beaucoup d'auteurs ont démontré l'impact de la migration internationale du travail sur la croissance du cadre bâti (M. BERRIANE ET H. HOPFINGER pour Zeghanghane (Nador) ; (M. LAZAAR pour El Jirari (Tanger) etc ...). Mais, d'une façon quasi-absolue aucune étude n'a essayé de pousser l'analyse pour traiter des problèmes de fonctionnalité de ce cadre bâti.

A l'instar de Tanger et de Nador, Agadir connaît une évolution rapide de son parc logement. Deux périodes principales peuvent être distinguées : la période (1970 - 1980), principale phase de reconstruction d'Agadir ; la deuxième (1980 - 1992) «la Boulimie du logement».

**Tableau 3. Evolution du parc logement à Agadir-Municipalité et dans sa périphérie**

Années Localités	1971 (*)		1978 (*)		1982 (**)		1986 (**)		1992 (***)	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Agadir-Municipalité	13.046	57%	15.616	51%	18.784	46%	24.939	48%	36.985	-
Périphérie	10.008	43%	14.906	49%	21.985	54%	26.703	52%	-	-
Total	23.054	100%	30.516	100%	40.769	100%	51.642	100%	-	-

Sources : (\*) SDAU 1978

(\*\*) SDAU 1986

(\*\*\*) Délégation Régional de la Planification (région sud)

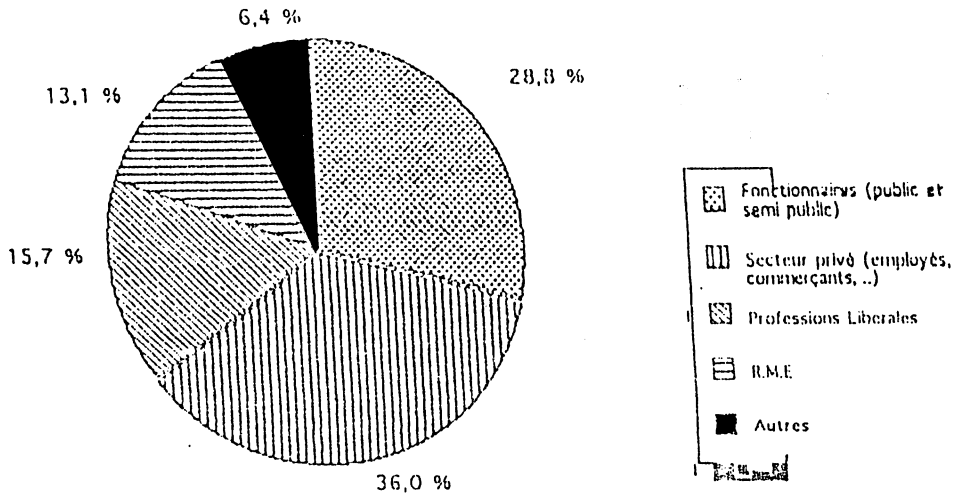
L'objectif de cet article n'est pas de démontrer la dynamique du logement à Agadir, mais de préciser son état. L'Enquête réalisée entre 1991 et 1992 par la Délégation Régionale de la Relance économique du Sud, en donne quelques aspects.

Tableau 4. Etat du logement à Agadir (1991 - 1992)

Zone	Nb. Logement total	Nb. Logement vacant	%
1	722	59	8,2
2	2323	750	32,3
3	865	116	13,4
4	719	21	2,9
5	864	69	9,0
6	940	52	5,5
7	821	47	5,7
8	927	93	10,1
9	1131	212	18,7
10	683	96	14,1
11	646	75	11,6
12	1041	112	10,7
13	1003	89	8,9
14	894	62	7,0
15	1293	117	9,1
16	779	50	6,4
17	796	44	5,5
18	1447	121	8,4
19	633	27	4,3
20	960	217	22,6
21	1093	199	18,2
22	2480	621	25,1
23	2770	500	18,0
24	869	148	17,1
25	1085	674	62,8
26	413	216	52,3
27	1694	724	42,7
28	1143	839	73,4
29	1060	789	74,4
30	846	532	62,9
31	438	304	69,4
32	782	580	74,2
33	314	311	99,0
34	269	264	98,0
35	257	247	96,1
36	152	3	2,0
37	192	192	100,0
38	100	9	9,0
39	225	225	100,0
40	230	229	99,5
41	285	36	5,2
41	36.585	10.071	27,5%

Source : Dépouillement personnel de l'enquête réalisée par la D.R.R.E.S.

**Fig. 1. REPARTITION DES ATTRIBUTAIRES DE L'ERAC-SUD SELON LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (AGADIR - 1992)**



Source : ERAC - SUD (1992)

La proportion des logements vacants<sup>(2)</sup> à Agadir (27%) est impressionnante. Elle est fortement liée à l'émigration internationale. Il est difficile d'estimer avec précision la part des logements vacants appartenant aux R.M.E. Ayant une forte solvabilité, et utilisant le prête-nom pour les opérations d'achats qu'ils effectuent, les R.M.E. ne figurent pas essentiellement comme attributaires dans les listes des organismes comme l'E.R.A.C. la Municipalité ou la Délégation de l'Habitat.

Cependant, le recoupement des données sur la répartition des attributaires de l'E.R.A.C.-SUD par secteur d'activité (Fig. 1) ; le type de logement (tableau 5) et les prix de vente des terrains (tableau 6) atteste avec force l'appartenance de la plupart de ces logements vacants aux R.M.E.

En effet, les ressortissants marocains à l'étranger, par leur solvabilité, partent gagnants dans le système d'attribution des logements par les organismes précités. La proportion de 13% des attributaires R.M.E. de l'E.R.A.C. -Sud est largement sous estimée pour des raisons déjà évoquées.

(2) Un logement vacat est défini comme un logement inoccupé sur une période de trois mois.



La production d'un logement majoritaire (86,5% ; 66% pour le Maroc urbain) de type «maison marocaine» associée le plus souvent à un axe commercial exagérément créée pour augmenter les prix de vente des terrains est un indice révélateur. Le nombre des unités à usage professionnel à Agadir selon la même enquête est de 14 031 unités, soit 38% par rapport au nombre total des logements à Agadir et 7% de celui des logements vacants.

La politique de l'habitat est de créer des maisons marocaines associées, si c'est possible, à des axes commerciaux. La conséquence directe : tissu urbain et axes commerciaux non fonctionnels dans l'immédiat. Cette situation permet aux R.M.E. des placements d'argents en cas de retour précipité ou programmé.

Un bon nombre d'unités à usage professionnel «dites vacantes» sert, en réalité, de dépôt d'objets (pièces détachées de véhicules, matériel de pêche industrielle, produits manufacturés etc...). L'absence de mesures rigides comme l'instauration d'impôts sur les terrains non construits et les logements vacants, accentue un processus spéculatif aussi bien sur l'immobilier que sur le foncier.

### **III - R.M.E. et spéculation : crise et sous-développement**

La dégénération de processus spéculatifs dont l'émigré est à la fois acteur et victime, a de lourdes conséquences sur l'harmonie urbaine et les aspirations de la société. Ceci produit des faits de tolérance et de sous-développement de part les principaux acteurs qui dans leurs exercices aboutissent à l'injustice foncière, aux difficultés d'accès à la propriété par les classes pauvres et moyennes.

Affecté par les effets de la spéculation, le développement suburbain s'accompagne de l'émiettement de l'espace ; favorisant ainsi des micro-opérations qui se réalisent souvent sans directives ni équipements coordonnées. La projection spatiale des inégalités sociales montre non seulement l'éclatement d'Agadir, mais aussi la présence de grandes disparités entre ses quartiers.

#### **1) L'apparition des «cités fontômes» : le cas des quartiers Dakhla et Al Qods**

L'examen détaillé de ces quartiers montre clairement ; que sous l'effet de la spéculation et de l'absentéisme des R.M.E propriétaires, les deux cités sont de véritables fontômes dont la proportion des logements vacants dépasse le seuil des 60%.

**Tableau 5. Etat du bâti dans les quartiers Dakhla et Dakhla extension (1991 - 1992)**

N° de Zone	Logements			Strate /ilot			Unités à usage profes.	
	Total	vacants	%	MM	M	B	Nb	%
	(1)	(2)	2/1		D	V		
				R	R	L		
				C	N			
24	869	148	17%	34	-	4	119	13,7%
25	1.085	674	62,1%	157	-	-	429	39,5%
26	413	216	52,3%	25	28	-	77	18,6%
28	1.134	839	73,4%	78	-	-	405	35,4%
29	1.060	789	74,4%	112	-	-	504	47,5%
30	846	532	62,9%	63	23	1	251	29,7%
31	438	304	69,4%	17	30	-	96	21,9%
39	225	225	100%	5	-	-	30	13,3%
8	6.070	3.727	61,4%	491	815	5	1.911	31,5%

Source : D.I.E.R. / Fichies «îlot» dépouillement personnel

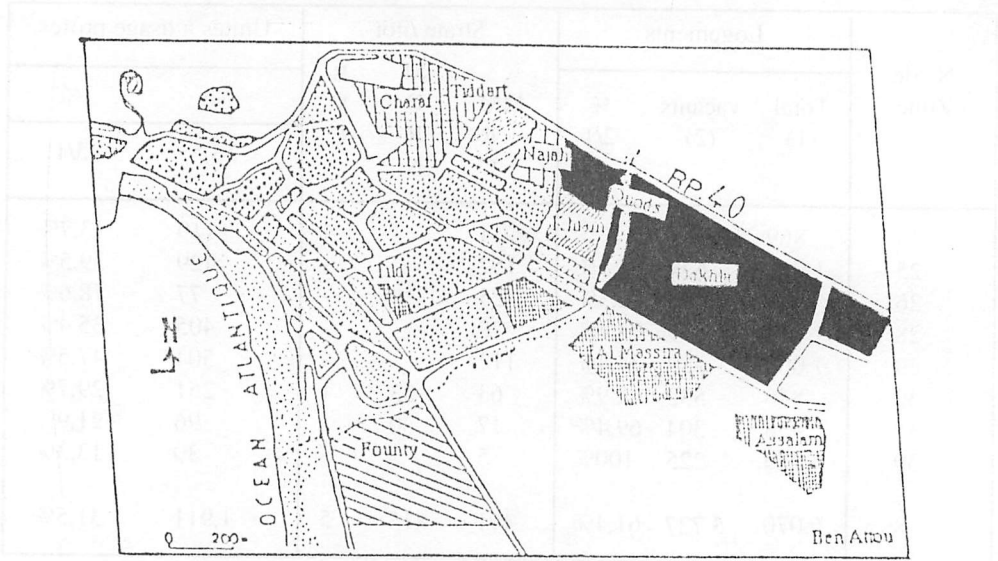
Conçus à la fin des années 70 et lancés par l'E.R.A.C. - Sud au début des années 80, ces quartiers apparaissent encore aujourd'hui comme de véritables chantiers de construction.

Selon le résultat d'une enquête réalisée récemment dans le quartier Dakhla, les R.M.E. représentent 20% de l'ensemble des catégories socio-professionnelles des attributaires. Le nombre des unités à usage professionnel dans ce quartier est de 1 363 unités, soit 1,2 unités par ménage (en 1992). 75% de l'ensemble des unités sont fermées et 24,9% dont 17% occupées par le commerce, sont fonctionnelles.

Pour comprendre le comportement des R.M.E, nous avons réalisé, en Août 1994, une enquête directe auprès de 320 R.M.E. (3). Cette enquête fut conçue sur la base de neuf critères : origine géographique ; pays d'accueil ; instruction ; qualification professionnelle et activité ; charge familiale ; nature d'investissement ; type de construction ; mode de financement ; investissement futur.

(3) Enquête réalisée en Août 1994, par A. AMEZIANE dans le cadre de la Licence.

Fig. 2 : AGADIR, ETAPES DE LA CROISSANCE SPATIALE ET PRODUCTION DU CADRE BATI (1975 - 1990) SELON LES PRINCIPAUX PROMOTEURS



Source : Service d'habitat

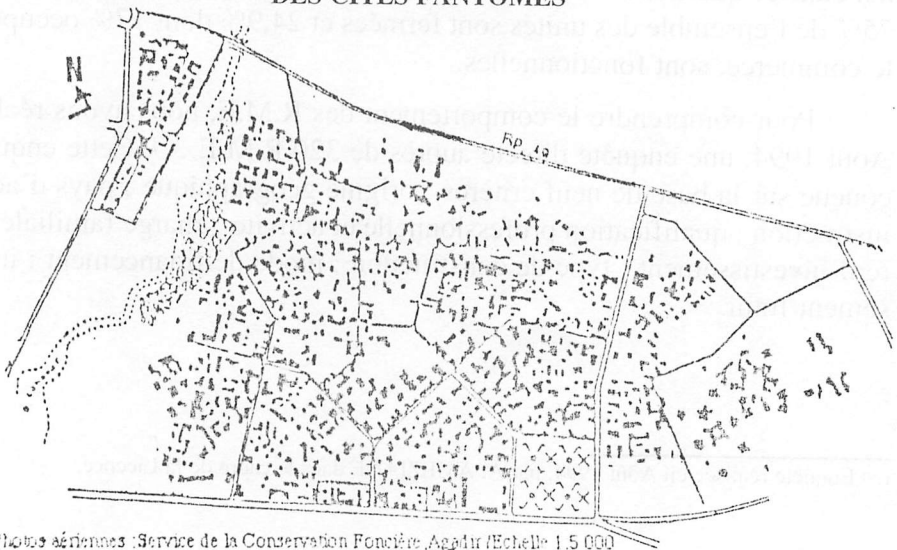
ETAPES DE LA CROISSANCE

- ▣ Epoque précoloniale :  
- ville traditionnelle détruite dont le site est abandonné
- ▣ Epoque coloniale  
- ville européenne en partie détruite par le séisme
- ▣ Epoque postérieure au séisme

PROMOTEURS IMMOBILIERS (APRÈS 1975)

- E R A C
- ▣ MUNICIPALITE
- ▣ D R H A T
- ▣ C G I
- ▣ SONABA
- ▣ PROVINCE

Fig. 3 : AGADIR, QUARTIERS DAKHLA ET AL QUODS EN 1993 : DES CITES FANTOMES



Source : Photos aériennes : Service de la Conservation Foncière, Agadir / Echelle : 1:5 000

Ben Attou

Les résultats de cette enquête ont confirmé le comportement défensif chez toutes les générations malgré les différences d'âges, de mentalité, de catégorie socio-professionnelle et/ou de vision. Il s'agit donc, d'une stratégie qui fonctionne à sens unique, peut-être positivement pour l'émigré mais sûrement pas pour l'économie locale.

Sur le plan environnement, la dégradation du cadre de vie est alarmante. A cause de l'absentéisme des R.M.E. et de la spéculation sur les terrains non construits (notamment les lots disposant de deux façades et les terrains destinés aux équipements collectifs), de véritables dépôts d'ordures ménagères ont pris place.

## 2) Précarité urbaine et dualité centre-périphérie

Les faits conjugués de la spéculation et de la tolérance font du Grand Agadir une agglomération duale, polynucléaire dont l'urbanisme défensif est inducteur de la précarité urbaine.

En effet, l'examen des prix de vente pratiqués en 1991 sur les terrains situés à Agadir et dans sa périphérie, montre nettement qu'en moyenne, les prix des terrains localisés à Agadir, sont quasiment deux fois plus élevés que ceux des centres urbains périphériques, soit respectivement 2 000 et 1 200 DHs le m<sup>2</sup>.

**Tableau 6. Prix des terrains à la périphérie d'Agadir en 1991(en DH/m<sup>2</sup>)**

LOCALISATION	TERRAIN ÉQUIPÉ	TERRAIN NON ÉQUIPÉ
BENSERGAO (VILLAS)	400 - 800 300	300 - 500 -
DCHEIRA	(RARE) 400 - 800 1500 - 2000 (sur axe - commercial)	300 - 500
INEZGANE	500 - 300 Jusqu'à 3000 sur axe	100 - 300
AIT MELLOUL	850 - 2000	200 - 1200
TIKIOUINE	-	100 - 500
AZROU	-	50 - 150

*Source : Service d'enregistrement et agences immobilières*

L'accès au logement reste donc difficilement réalisable pour les classes pauvres et moyennes même dans les centres urbains périphériques ou les R.M.E. investissent aussi. Ceci explique la prolifération de l'auto-construction et de l'habitat clandestin sur des terrains généralement non équipés dont le prix du m<sup>2</sup> ne dépasse guère 300 Dhs en moyenne.

## Conclusion

A l'issue de cette analyse, nous ne manquons pas d'évoquer le rôle important des pouvoirs publics et des organismes de recherche, s'intéressant à l'étude des migrations, dans l'orientation des investissements des R.M.E, vers des secteurs productifs capables de garantir l'intérêt économique de l'émigré et en même temps contribuer à un développement intégré à base solide. La construction, principal réceptacle de l'argent épargné par l'émigré marocain n'est sûrement pas l'investissement providentiel.

L'émigré ne doit pas être perçu par les acteurs économiques comme un produit de consommation occasionnelle mais, comme détenteur d'un capital pouvant lui assurer une intégration à la fois économique et sociale dans son milieu de départ.

## Bibliographie

BERRIANE (M) et HOPEINGER (H), 1993 : «Impact de la migration internationale du travail sur la croissance du cadre bâti : le cas du centre de Zeghaneghane» in les retombées de l'émigration internationale sur les régions de départ. R.G.M., n° spécial 1 et 2 volume 15, pp : 143 - 163.

CHAREF (M), 1986 : «La migration internationale marocaine et son rôle dans la production du logement au Maroc : une approche sociale, économique et spatiale» Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle, Poitiers.

HAMDOUCH (B) et BERRADA (A), 1979 : «Migration de développement, migration de sous-développement : une étude sur l'impact de la migration internationale dans le milieu rural du Maroc» I.N.S.E.A. / SGI. Série Etudes et Recherches de l'INSEA, Rabat.

HAMDOUCH (B), BERRADA (A), BADDOU (J) et LASSONDE (L), 1981 : «Migration internationale : une enquête sur ses caractères en milieu urbain» I.N.S.E.A., Rabat.

LAZAAR (M) 1989 : «La migration internationale de travail et ses effets sur les compagnes de Rif (province d'Al Hoceima), thèse de Doctorat nouveau régime, Poitiers.

LEHZAM (A), 1994 : «Le logement urbain au Maroc : les ménages et l'Etat face à l'accès à la propriété et à la location», ouvrage diffusé par CCMLA, Rabat, 189 p.

PINSON (D), 1983 : «Les travailleurs migrants et les lotissements au Maroc : études de cas à Fès et à Casablanca». Revue. Etudes Méditerranéenne, 6 pp. 153 - 166.