

# LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE URBAINE À FÈS

## Réflexions méthodologiques

Naïma LAHBIL

Cet article analyse un segment du marché foncier urbain de l'agglomération de Fès, objet d'une recherche en cours et vaste question qui induira des réponses floues si on ne procède pas au bornage précis du territoire de la fouille. Plusieurs découpes sont possibles :

- en fonction du critère juridique : on aura alors des terrains publics, collectifs, habous et privés. Cette dernière catégorie peut se diviser en privés clandestins et privés réglementaires.
- en fonction de la destination du terrain : pour l'habitat, le commerce ou l'industrie.

Objet de silence et donc de phantasmes, la propriété privée foncière urbaine exige un détour analytique pour être connue. Elle apparaît au moment des mutations, dont les plus apparentes sont les lotissements définis ici par l'action de découper un terrain en plusieurs parcelles destinées à la vente. L'enquête menée dans l'agglomération de Fès a confirmé l'idée d'une confusion entre la propriété juridique du sol et la fonction de lotissement. C'est pourquoi la notion de propriétaire foncier ou de lotisseur sera indifféremment utilisée sachant que les propriétaires fonciers lotisseurs ne sont qu'un sous-ensemble de la couche des propriétaires fonciers.

La littérature économique au Maroc consacre peu de pages à la propriété foncière urbaine privée mais s'accorde pour la représenter comme étant l'obstacle fondamental à la production du logement, à l'accumulation du capital dans le secteur du bâtiment et des travaux publics et à toute politique urbaine qui essaierait de résoudre les problèmes immobiliers.

Les propriétaires fonciers seraient le groupe privilégié de la « bourgeoisie » marocaine qui investit exagérément dans la terre et la pierre.

La thèse marxiste qui ne peut être développée ici, débouche sur l'idée d'irrationalité de la propriété foncière. Cette explication qui introduit un élément extérieur dans l'espace homogène du capitalisme aboutit à une indétermination du prix foncier qui est l'expression économique de la propriété foncière.

Les économistes néo-classiques eux aussi refoulent l'explication de la propriété foncière vers la sphère psychologique et axent leur raisonnement sur la notion de besoin.

C'est pourquoi ce travail, étape d'une interrogation concrète et méthodologique, est une réflexion sur les conditions d'élaboration et d'interprétation des résultats d'une recherche empirique menée dans la ville de Fès.

Qui sont les propriétaires fonciers lotisseurs ? Cette fonction est-elle autonome ? Quel est le sens de la circulation de l'argent entre ce secteur et le reste des activités de la ville ? Le lotissement est-il rentable ? Spéculatif ?

La construction d'un comportement moyen du propriétaire foncier de la ville de Fès, à partir de la mise en relation de variables relatives aux conditions du financement, de la production, de la commercialisation et du réinvestissement du bénéfice obtenu, but premier de l'analyse, n'a pas pu être réalisée parce que le dépouillement des données a révélé une indépendance totale entre toutes les variables introduites. Ce résultat qui sera exposé dans la deuxième section conduit à une réflexion sur les conditions de passage du fait statistique révélé par l'enquête (moyennes des variables et comportement moyen) à l'hypothèse d'homogénéité de la couche des propriétaires fonciers élaborée par la théorie économique et qui fera l'objet d'une dernière section. Au préalable, seront exposés les thèmes analysés, les conditions du recueil des données et l'Analyse Factorielle des Correspondances Multiples (AFCM), méthode choisie pour le dépouillement de l'enquête.

## 1. — ELABORATION, THEMATIQUE ET DEPOUILLEMENT DU QUESTIONNAIRE

### 1.1. Représentativité de l'enquête

Les méthodes de tirage d'un échantillon représentatif supposent que la population mère est relativement connue, ce qui n'était pas le cas ici. La liste de tous les lotissements accordés par la municipalité de la ville de Fès contient une population de 133 lotissements dont le premier recensé remonte à 1952. Des renseignements pour 74 lotissements ont été rassemblés, soit 55,7 % de la population mère si on prend comme critère le nombre ou l'autorisation de lotir. Cet échantillon n'a pas été tiré au hasard, il a été reconstruit à partir des lotissements pour lesquels des renseignements pouvaient être trouvés directement auprès des lotisseurs eux-mêmes ou des archives de la Conservation Foncière, du service de l'Enregistrement et des Impôts. Ce critère introduit un biais qui aboutit à exclure les individus statistiques pour lesquels les dossiers ont été perdus ou détruits et ceux réalisés par des individus ayant quitté la ville sans laisser de traces.

Des informations partielles concernant quelques lotissements non réglementaires ont été également collectées et leur intégration comme individus supplémentaires dans mon étude me laisse supposer que leur comportement économique, comparable à celui des lotissements réglementaires, à quelques

éléments près (l'absence d'équipements techniques), ne justifie pas une analyse économique distincte dont les résultats seraient décevants. La comparaison entre les deux types de lots, autorisés et non réglementaires, lorsqu'elle était possible, ce qui est assez rare parce que le bien foncier n'est pas homogène, révèle des prix similaires si on ne tient pas compte des coûts d'équipement.

Il semble donc que la mise à jour de la spécificité du cas des lotissements non réglementaires sera produite plutôt par une analyse de la représentation du cadre juridique imposé par l'Etat aux acteurs sociaux producteurs et consommateurs de sol urbain.

L'analyse de la chronologie des 133 lotissements autorisés de la ville de Fès de 1950 à 1986 reconstituée à partir des archives de la municipalité montre que 60 % de la population se concentrent dans les années 70. Les lotissements sont très rares dans la décennie 60 (11 % du total) et pratiquement inexistantes au cours de la période antérieure (3 %). Pendant la colonisation, les lotissements furent surtout le fait du protectorat qui distribuait des lots de colonisation pour le maraîchage et l'habitat situés dans l'actuelle ville nouvelle. Dans les années 60, les transactions foncières prennent la forme de morcellement des fermes coloniales situées dans la proche périphérie du périmètre urbain, et de leur revente par les colons partants à des marocains réticents parce qu'encore frileusement recroquevillés dans la médina pour certains, pour d'autres cas poussés à l'exode urbain par le dynamisme de l'axe Rabat-Casa comparativement au marasme de la ville de Fès.

## 1.2. Les thèmes recouverts par les questions

Le questionnaire élaboré, à l'opposé de toutes les recommandations des manuels statistiques, était très vaste : il s'intéressait au lotisseur et au lotissement pour essayer de dégager ce qui se passe avant, pendant et après l'acte de lotir. Le lotisseur a été identifié par son âge, son lieu de naissance, son niveau d'instruction, ses professions principale et secondaire(s), et le lotissement par ses superficie, emplacement et date de réalisation.

Le but de l'enquête, la confusion entre la fonction d'appropriation du sol et celle de son lotissement étant révélée, était : a) d'esquisser une typologie des propriétaires fonciers lotisseurs, c'est-à-dire un ou des comportements moyens; b) de mesurer le phénomène spéculatif au moyen de groupes d'indices : la durée écoulée entre l'acquisition du terrain et la décision de le lotir; la durée écoulée entre la première vente et la liquidation totale du lotissement, ce nombre servant à exprimer le dynamisme du marché et la stratégie du lotisseur (tout vendre rapidement ou bien espacer les ventes); c) de connaître les conditions du financement, de la commercialisation et de la production des lotissements; d) de découvrir les stratégies familiales par le recensement du nombre et de la nature des associés du lotisseur.

### 1.3. Le dépouillement

L'A.F.C.M., chapitre de ce que l'on nomme communément analyse des données, est exposé abondamment dans une littérature très variée (1). Branche de la statistique descriptive, cette méthode révèle les relations de dépendance non linéaires qui lient les variables analysées. Elle permet de travailler sur des tableaux comprenant  $n$  lignes et  $n$  colonnes; pratiquement le programme utilisé (2) permet de traiter  $n$  observations et 60 questions elles-mêmes décomposables en plusieurs modalités.

Son intérêt pour mon analyse est double : effectuer le dépouillement en l'absence d'hypothèse probabiliste et rendre compte des relations qui lient les variables indépendamment de leur taille. Cette dernière caractéristique est remarquable, car elle permet de dépasser la nomenclature statistique habituelle en termes de classes petites, moyennes ou grandes groupant des individus ou des variables, suivant l'optique choisie. L'A.F.C.M. visualise le phénomène étudié par des nuages de points dont la distance des uns par rapport aux autres exprime la proximité ou l'éloignement. Elle rend compte des relations non linéaires qui peuvent exister entre les variables ou les individus, les relations linéaires étant découvertes par la matrice des corrélations.

## 2. — ANALYSE DE QUELQUES DONNEES ET INDEPENDANCE ENTRE LES VARIABLES

### 2.1. Les moyennes

23 % des lotissements ont été réalisés par des lotisseurs occasionnels (réalisation d'un lotissement unique), soit 17 individus. A l'autre pôle, environ 14 % des lotissements, soit 10 individus, ont été produits par des lotisseurs professionnels (plus de 5 lotissements à leur actif). Le reste, soit approximativement un peu plus des deux tiers de la population, ont loti entre deux et quatre terrains.

41 % des lotisseurs agissent seuls, le reste soit 59 % s'associent pour acquérir le terrain et le lotir. Parmi ces derniers, 61 % environ, soit 27 individus au total, appartiennent à la même famille au sens large. Parmi les lotissements réalisés par des associations, le regroupement au sein de la famille semble donc être légèrement prépondérant (36 % du total) comparativement aux autres types d'associations fondées sur l'amitié, l'appartenance à la même catégorie socio-professionnelle ou à la même région, puisqu'ils n'intéressent qu'environ 13 % de la population totale.

Les lotissements sont en majorité de catégorie économique (51 %), 21 % sont moyens et 28 % sont situés dans des quartiers riches.

La très grande majorité des lotisseurs sont nés à Fès, soit 91 % du total (68 individus). Donnée qui ne s'explique pas par une quelconque référence à un patrimoine familial - puisque 80 % des terrains lotis ont été achetés par les lotisseurs eux-mêmes et seulement 20 % sont issus d'un héritage - mais qui s'éclaire par le fait que les lotissements sont implantés massivement dans les

zones d'ancienne colonisation à l'exclusion du nord de la ville (Ain Haroun, Dhar Elkhémis, Ben Debbab, etc.) où l'achat des terrains par des non-marocains était relativement rare. Y compris dans cette zone, les lotis ne sont pas des terrains appartenant à des patrimoines fonciers urbains anciens.

Il faut ajouter que l'histoire contemporaine de Fès nous révèle que cette ville n'était pas attractive pour les « bourgeois » marocains dans les années 60, période de vente massive des terrains par les colons partants : « les colons ne trouvaient pas d'acheteurs, les fassis dynamiques quittaient la ville pour aller à Casablanca, les autres se représentaient Dar Debibagh comme le début de la campagne » raconte un des plus gros lotisseurs de Fès qui a prévu très tôt l'extension de la ville.

## **2.2. Le réinvestissement du bénéfice**

Dans quels secteurs sont recyclés les bénéfices de la vente des lots ? Notons qu'il est difficile de cerner la circulation de l'argent qui est anonyme surtout pour les individus ayant de nombreuses activités. Cette difficulté est accentuée dans le cas des lotissements récents où le lotisseur n'a pas encore eu le temps de mettre en route une autre activité. On ne pouvait se baser uniquement sur les intentions des lotisseurs, élément trop subjectif pour une analyse économique, quoique fort intéressant parce que révélateur de l'idéologie. On a donc opéré par recouplement avec la situation professionnelle réelle du lotisseur, élément plus tangible, écartant ainsi la réponse quand le lotisseur, au bout de sa troisième opération, déclare vouloir se lancer dans l'industrie alors que sa profession principale est constituée par la P.I. par exemple.

L'enquête révèle que les activités de réemploi privilégiées sont en priorité : le lotissement lui-même avec 62 % des réponses (sur un total de 74 lotissements l'argent gagné dans 46 d'entre eux est employé dans le même secteur); ensuite vient la Promotion Immobilière, débouché prévisible avec 36 % des réponses (54 cas au total); l'industrie est représentée en troisième position avec 26 % du total des réemplois, soit 36 cas. Il s'agit là d'un résultat très intéressant car il vient contredire l'idée du propriétaire foncier consacrant ses revenus dans leur quasi-intégralité à des dépenses de consommation. Ce dernier poste absorbe 22 % des réemplois (le plus souvent construction d'une maison à usage d'habitation). Curieusement le commerce de détail n'occupe que 8 cas, soit 11 % du total. Les secteurs quasiment absents sont l'artisanat, le commerce de gros et l'agriculture : 6 % pour le premier et 3 % respectivement pour les deux derniers.

## **2.3. Quelques remarques sur la rentabilité, les prix et l'ampleur du phénomène spéculatif**

Spéculer c'est acheter et revendre en vue de tirer profit d'une hausse des prix. Action qui se déroule totalement au niveau du commerce et qui exclut toute idée de production, et c'est cet aspect qui donne à la spéculation son caractère amoral dans le sens de la rationalité économique contemporaine, parce que la production est valorisante alors que la spéculation est un enrichissement sans cause.

L'acte de lotir peut être assimilé à la production d'un terrain à bâtir, détournement certes souvent très court, entre quelques mois et quelques semaines, mais qui nécessite une organisation et aboutit à une transformation de la matière première. Il s'écoule en moyenne 6,5 années entre l'acquisition d'un terrain et la vente du premier lot. Si on élimine de l'échantillon les lotisseurs héritiers du terrain, la durée moyenne de gel du terrain tombe à 4,5 années. Le gain espéré découle non pas de l'immobilisation du terrain, puisque les statistiques révèlent que les individus achètent pour lotir rapidement, mais du fait que l'on achète à l'hectare pour revendre au m<sup>2</sup>. Cette attitude renvoie à deux caractéristiques : le marché foncier des terrains lotissables est constitué d'offres et de demandeurs en nombre limité; l'inflation, phénomène récent puisqu'on peut le dater de la première moitié des années 70 et relativement modéré (inflation à deux chiffres), n'encourage pas à se diriger vers les valeurs refuges.

La rentabilité du secteur foncier urbain est mythique. On parle de gains incommensurables, du cas du spéculateur qui, sans bourse délier, entre en possession d'un terrain, le découpe et le vend en parcelles, récupère très rapidement la somme à verser au propriétaire du titre initial, plus un bénéfice considérable. Quelle place accorder à de tels exemples dans une analyse qui tente de comprendre un phénomène dans sa généralité et non dans son exception ? Il faudrait soit prouver que ces cas sont la règle (comment ? Il est vrai aussi que l'absence de preuve n'est pas l'absence de situation réelle), soit les considérer comme des cas limites, comparables dans l'ordre des mots à ces textes de vulgarisation qui par leur simplicité et leur schématisation, souvent, soulignent, accusent les traits saillants d'une pensée. Ici, la notion de moyenne est hasardeuse parce qu'elle ne peut résumer qu'une série très dispersée, pleine de données manquantes, falsifiées, au mieux beaucoup trop approximative. Ainsi par exemple comment comparer la rentabilité d'un lotissement dont le terrain a été hérité avec un autre qui a été acheté quelques mois auparavant ? Comment traduire en monnaie le pouvoir de négociation de certains lotisseurs pour diminuer le pourcentage de chutes des terrains, pour accroître les coefficients d'occupation du sol, etc. ?

Pour ces diverses raisons la connaissance de la rentabilité de ce secteur d'activité ne peut être induite directement à partir des informations recueillies, même lorsqu'elles sont corrigées mais doit être médiatisée par la construction d'un modèle qui sélectionne un nombre de variables fini pour les mettre en relation.

La rentabilité d'un investissement ou d'un placement est une notion relative dont il faut chercher soigneusement les termes de comparaison. Le bien économique *sol urbain constructible* peut remplir quatre fonctions, dont chacune induit un certain type de comparaison : la consommation, qui exclut l'idée même de rentabilité; la thésaurisation comparable à un placement; la production, c'est-à-dire la construction de locaux pour la vente qui est un investissement; et enfin le lotissement qui est comparable aux deux dernières situations.

La connaissance des prix fonciers dans l'agglomération de Fès peut être abordée à plusieurs niveaux :

- à la manière d'un courtier qui étudie la chose bien foncier et son prix dans le but de l'achat-vente et élabore un tableau des prix planchers et plafonds dans les différentes zones de la ville : tâche réalisable, car le marché foncier des terrains urbains est relativement homogène et transparent, le prix étant une fonction directe du niveau d'étages constructibles, et indirecte de la superficie minimale du lot et du quartier;

- soit en décortiquant le prix, non dans le but d'effectuer des transactions réelles, mais pour en découvrir le processus de formation et la signification, parce qu'il est comme un résumé des codes fondamentaux d'une société où l'analyste devrait s'exercer à déchiffrer la série d'événements qui lentement et en profondeur structurent, transforment une société dont il cristallise les traits essentiels.

La chose *prix du sol urbain* et les transactions foncières sont un phénomène très ancien à Fès : selon le *Rawd el-Kirtas* rédigé au XIV<sup>e</sup> siècle par Ibn Abi Zar el-Fasi et cité par R. Le Tourneau (3, p. 32), Idriss II achète des terrains à une tribu pour fonder la ville au IX<sup>e</sup> siècle. Les mutations répétées et assez rapprochées des terrains ne semblent pas non plus être un phénomène récent : le déchiffrement d'un titre de propriété, archivé à la Conservation Foncière et produit pour l'immatriculation en 1959 d'un terrain loti à Ain Haroun dans le nord de la ville date de 1853 et relate 10 mutations dont deux héritages avec la mention des prix des cessions dans 8 cas et l'estimation de la valeur du bien foncier dans les deux cas d'héritage. Il est à remarquer que ce type de parchemin figure une autre conception de la division des tâches dans la mesure où il consigne des événements relatifs au patrimoine à côté de la relation d'une dispute et d'une réconciliation entre voisins, et le legs d'un mari mourant à sa femme du droit de mariage de ses filles même avant leur puberté. Il est l'expression de son extériorité au savoir occidental qui impose des compartimentations de la connaissance et du réel auquel il renvoie.

Ainsi la connaissance des prix, quand elle est possible, car la constitution des séries chronologiques pose le problème de l'existence, de la validité et de la correction des sources (il faudrait recenser les vieux titres de propriétés conservés dans les archives de la C.F. ou auprès de certaines familles), n'est qu'une étape qui doit nous conduire à nous interroger sur la cohérence du tableau à constituer. Les prix exprimés en dirhams et m<sup>2</sup> se donnent comme des quantités immédiatement comparables les unes aux autres. Cette identité des instruments de mesure du prix n'est certainement pas une garantie d'homogénéité du marché où s'effectuent les transactions foncières. Ainsi, les caractères qui découpent la série composant le tableau doivent isoler des individus statistiques différents certes mais entretenant obligatoirement des liens de voisinage au niveau du sens.

Fixons une période : l'intérêt de cette coupe dans le temps ne peut provenir que d'une distribution spatiale ou catégorielle des prix. La composition de cette série, légitime sur le plan comptable, risque de juxtaposer des marchandises disparates. En effet qu'est-ce qui rapproche les 80 m<sup>2</sup> vendus dans tel quartier périphérique pour une maison autoconstruite et les 1 000 ou 2 000 m<sup>2</sup> de tel

emplacement central achetés par une société de Promotion Immobilière pour la construction d'un immeuble de standing ? Autrement dit résoudre au préalable la question de la formation du prix du foncier urbain. Est-ce le prix du terrain nu qui détermine le prix du local construit ou bien faut-il inverser la relation ?

Si l'on élabore une série chronologique pour tenter de saisir l'évolution des prix dans une zone géographique ou pour une catégorie économique, il faut résoudre le problème de l'inflation pour mesurer le pouvoir d'achat de l'argent.

Toutes ces remarques sur les instruments et l'objet de la mesure sont plus significatifs pour l'analyste que la mesure elle-même et doivent conduire à beaucoup de prudence dans la confection des séries de prix.

#### 2.4. Indépendance totale entre les variables

L'AFCM travaille sur les données fournies en constituant un tableau de Burt, le transforme en un tableau de proportions pour lever le problème des mesures, résoud la question des distances entre variables par la métrique du Khi-2, et enfin nous livre une représentation graphique sous la forme d'un nuage de points.

Le problème consiste à trouver les axes orthogonaux, factoriels, qui vont rendre compte du maximum possible d'inertie. Par construction l'inertie du nuage est égale à 100 % et le plus souvent l'essentiel en est expliqué par les premiers axes (en général 5 au maximum).

Malgré un travail répété sur les données de l'échantillon pour faire éclater les variables en classes de plus en plus petites, les 5 premiers axes ne rendaient compte que de 39 %, puis 42 % dans un deuxième essai et enfin 47 % de l'inertie totale. Une analyse de la matrice des corrélations renforçait ce résultat : aucune forme de relations, linéaire (qui se serait manifestée par un coefficient de corrélation proche de zéro) ou autres (parabolique, exponentielle etc.) ne lient les données analysées.

On peut conclure à une indépendance totale des variables : aucune corrélation d'aucune sorte entre les individus ayant effectué plusieurs lotissements et la stratégie de la vente des lots, entre ces variables et la surface des lots, entre la catégorie économique et la profession principale ou secondaire, etc... Les lotisseurs de la ville de Fès constituent un groupe d'une hétérogénéité totale qui ne permet l'esquisse d'aucune typologie. Résultat qui doit induire des réflexions à un double niveau : les pièges de la moyenne statistique soulignés par les résultats de l'AFCM ; et la légitimité du passage de la notion d'indépendance entre les variables à celle d'hétérogénéité.

### 3. — LE FAIT STATISTIQUE ET LE MODELE THEORIQUE

J.P. Benzecri (4), inventeur de la méthode de l'AFCM, enfièvre ses lecteurs en présentant sa méthode statistique comme la concrétisation, enfin, du rêve absolu de la communauté des chercheurs : la reconstruction de la théorie à partir des faits. Cet auteur oppose l'induction et la déduction, cette seconde démarche

étant la seule possible avant l'opérationnalité de l'analyse des données dans les années 60 avec la généralisation des ordinateurs. Désormais les sciences humaines peuvent remplacer l'expérimentation par une multiplication à l'infini des données analysées.

Faisons le décompte des résultats de l'analyse obtenus grâce à l'AFCM et qui n'aurait pas existé sans elle pour en mesurer l'intérêt et la nouveauté. L'analyse des données se compose en 3 grandes étapes : la collecte des informations pour les ranger dans un tableau, leur dépouillement et leur interprétation, la première phase et la dernière étant sous la responsabilité de l'utilisateur.

Remarquons au préalable que la possibilité de multiplication des questions se trouve restreinte dans la pratique par le recueil des données (souvent inexistantes, approximatives ou fausses).

Les réponses obtenues aux questions ont permis la confection des paramètres statistiques tels que la moyenne et l'écart-type : ainsi ont été calculées la durée moyenne de la commercialisation des lots, la superficie moyenne, la période moyenne écoulée entre l'acquisition du lot et la première vente, etc. Tous ces paramètres caractérisant chaque série en son centre autorisent la construction d'un portrait moyen des individus lotissement et lotisseur (cf. la deuxième section). Mais quelle est la nature de la relation entre : cet individu moyen, l'indépendance totale entre les variables analysées, le propriétaire foncier tel qu'il est peint par la théorie économique et enfin les propriétaires fonciers réels ? Les deux premiers sont des faits statistiques, le deuxième est une théorie et le dernier la réalité brute.

Première remarque : le propriétaire foncier théorique est lui aussi une moyenne (les deux discours économiques sont tout à fait d'accord pour nous le représenter comme un individu doté d'une personnalité inconsistante, repoussant dans sa passivité totale et qui par son droit sur une portion du globe en bloque la distribution en attendant que le prix offert soit à sa convenance).

Lorsqu'on extrait à partir de l'échantillon étudié une série de moyennes et qu'on les égrène les unes après les autres, on laisse croire à une relation qui insidieusement se crée, induite par la seule proximité de l'énumération des variables. Il en est ainsi quand on annonce que le propriétaire foncier lotit son terrain rapidement après son acquisition, qu'il finance le lotissement par le compromis de vente (avances versées par l'acquéreur en contrepartie d'une promesse de vente), qu'il fait surtout du lotissement économique, etc..., série d'affirmations légitimes puisque basées sur des proportions calculées à partir des précautions d'usage.

Or, l'AFCM analyse des relations entre les variables à la différence des paramètres de la statistique habituelle qui triturent les variables elles-mêmes. Elle a permis, ici, la destruction de toute idée de relations entre, par exemple, le fait que les superficies soient grandes ou petites et le fait de s'associer ou non, entre professionnel ou occasionnel et écouler rapidement ses lots, entre le type de réinvestissement et la date de lotissement, etc. et là réside tout son intérêt pour cette étude.

Les lotissements et les lotisseurs propriétaires fonciers à Fès constituent une couche totalement hétérogène, susceptible d'aucune typologie. Mais a-t-on le droit d'effectuer ce passage ?

L'AFCM permet de visualiser les relations de dépendance-indépendance sur des graphiques : dans le cas d'une indépendance totale le nuage est parfaitement sphérique. A l'opposé le cas d'une dépendance totale serait représentée par une « droite » qu'il faut imaginer dans l'espace ou par un plan parfaitement écrasé : 100 % de l'inertie du nuage est absorbée par un seul axe. Le cas d'une dépendance forte nous aurait permis de visualiser des amas de points très rapprochés et d'autres très distants : on aurait pu dire par exemple que les quatre modalités a, b, c, d des variables A, B, C, D, proches les unes des autres, sont très dépendantes quand a est la surface du lot comprise entre 5 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>, b une durée de commercialisation des lots d'un an, c l'acquisition du terrain par héritage et enfin d l'association avec des membres de la famille; ou lorsque la surface du lot est comprise entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>, alors la durée de la commercialisation est d'un an et l'origine de la propriété est un héritage, et tous ces points ensemble s'oppose à f qui représente la variable « avoir réalisé un seul lotissement ». On voit donc s'esquisser une possibilité de rangement des variables dans une même case lorsqu'elles sont proches et dans des cases différentes lorsqu'elles sont opposées, une typologie des individus de l'échantillon, un découpage d'une population hétérogène en des segments homogènes. On peut ainsi valablement dire que le couple dépendance/indépendance des relations entre variables statistiques nous conduit aux notions d'homogénéité/hétérogénéité.

Ce résultat peut-il infirmer l'hypothèse de l'homogénéité de la couche des propriétaires fonciers ?

La première limite découle de la taille et de la représentativité de l'échantillon qui ne rend compte que du cas d'une seule ville et incomplètement puisqu'il exclut la propriété publique et habous. Mais supposons un moment que l'échantillon analysé soit plus vaste et admettons qu'il intègre l'ensemble des lotissements des villes du Maroc et que son analyse aboutisse également à l'indépendance totale entre les variables : aurions-nous pu dire alors que l'hypothèse théorique de l'homogénéité de la couche des propriétaires fonciers est fausse ?

La grande taille de l'échantillon accroît sa représentativité et permet la généralisation statistique des résultats obtenus mais elle n'autorise pas l'infirmité (ou la confirmation) de la théorie qui, par construction, oppose la réflexion stylisée, dépouillée, à l'inextricable enchevêtrement de la réalité dont la statistique, au contraire, tente de rendre compte. La recherche empirique, soutenue par les méthodes de collecte de l'information les plus modernes, nous permet de nous rapprocher de ce lieu fugace et peut être insaisissable par essence, parce qu'hybride, entre l'objet analysé et la théorie qui en rend compte.

## BIBLIOGRAPHIE

1. BOUROCHE (J.M.) et SAPORTA (G.), 1983, *L'analyse des données*, Paris, P.U.F., Collection Que sais-je ?, 2<sup>e</sup> édition.
2. I.T.C.F./S.E.S.I., *Microstat, Version 2.0.*, Boigneville 91720 Maisse (France).
3. LE TOURNEAU (R.), 1949, *Fès avant le Protectorat*, Casablanca, S.M.L.E., 668 p.
4. BENZECRI (J.P.), 1973, « La place de l'a priori », *Encyclopaedia Universalis*, volume 17, 11-24.