

RÉSEAUX NOTABILAIRES ET PROMOTION FONCIÈRE CLANDESTINE

Le cas de Tabriquet Nord à Salé

Abdelghani ABOUHANI

A un moment où « l'habitat clandestin » commence à devenir un des traits majeurs qui caractérise le type d'urbanisation que connaît le Maroc depuis plus de deux décennies, il semble naturel que les préoccupations des chercheurs et celles de l'administration convergent, s'interpénètrent, se recoupent et que des critiques méthodologiques ainsi que des discours politiques soulignent l'urgence d'études qui, en éclairant le phénomène, permettent de limiter sa rapide propagation.

Certes on assiste, depuis quelques temps, au développement d'une vaste littérature sur « l'habitat clandestin » (1). Mais le caractère partiel de ces recherches est incontestable. Si elles ont permis de bien décrire le phénomène, de le quantifier et d'en établir une typologie, elles n'en ont par contre fourni que des explications trop générales : exode rural, sous-industrialisation, inefficacité du contrôle administratif, etc... Et la question de savoir si de telles justifications contribuent à éclaircir ou occulter le phénomène de « l'habitat clandestin » n'a jamais été posée.

De même on s'est rarement interrogé sur les mécanismes qui rendent possible ce type d'habitat à savoir : le marché foncier « clandestin », et les acteurs qui l'animent notamment les propriétaires-lotisseurs. Certes de nombreuses recherches ont souligné l'importance de l'élément foncier dans la compréhension de ce type d'habitat. Mais cela ne dépasse guère le niveau de l'affirmation. Peu de démonstrations, aucune étude systématique et le lotisseur « clandestin » reste l'un des acteurs les plus occultes.

Or l'on ne peut comprendre les mécanismes d'éclosion de l'habitat clandestin et la dynamique qui le sous-tend sans une identification du profil social des lotisseurs.

(1) Nous reprenons ici la définition de la Direction de l'Habitat qui considère comme *habitat clandestin* « l'habitat en dur, généralement sous-équipé, sans autorisation ni de lotir ni de construire », in « Etude des possibilités de restructuration et de prévention de l'Habitat clandestin », 1983, p. 1.

● Sont-ils des agriculteurs qui se sont transformés en spéculateurs et l'habitat clandestin ne serait-il pas en définitive une extension du village à la ville ?

● Sont-ils de riches citadins qui, devant la défaillance de l'Etat et à son instigation, lotissent leurs terrains à la périphérie des villes et les revendent à ces ruraux en quête de logements, contribuant ainsi à résorber les tensions en milieu urbain ? Dans ce cas l'habitat clandestin serait une opération rentable sur le double plan économique et politique. Le village dans la ville constituerait alors un lieu où tout le monde trouve son compte : spéculateurs, acquéreurs et administration. Le « clandestin » serait alors le sous-entendu de la loi ou ses interlignes. Il dériverait alors des plans secrets d'un pouvoir capable à la fois d'établir les codes et d'organiser les transgressions.

● Ou bien les lotisseurs ont-ils une stratégie ou des stratégies propres ? Dans l'hypothèse affirmative, l'habitat clandestin serait le moyen pour certaines catégories de propriétaires d'accéder à la rente foncière urbaine. Et pour élargir le champ de leurs opérations, ils utilisent divers procédés : prise du pouvoir municipal, députation, organisation des acquéreurs en association, etc., l'objectif étant de paralyser l'action des services d'urbanisme et de rendre inopérantes les menaces et les sanctions de l'Administration. Dans cette perspective l'habitat clandestin serait la marque de l'impuissance de l'Etat et de la défaillance de ses structures.

Quoi qu'il en soit, le recours à la sociologie politique locale permet d'éclairer bien des aspects de ce type d'habitat. Mais une telle démarche n'aura de signification que si elle s'appuie sur un terrain qui lui serve à la fois de support et d'illustration.

D'où le choix de Tabriquet Nord. Par l'importance des acteurs qu'il met en rapport (grands propriétaires, association des petits acquéreurs, municipalité, autorité locale, service d'urbanisme, Banque Mondiale), ce quartier constitue un terrain privilégié pour l'analyse foncière. Noeud des contradictions de Salé, constituant une ville clandestine accomplie (54 000 habitants), le développement de Tabriquet Nord témoigne de l'influence grandissante des propriétaires fonciers dans la gestion urbaine, puisqu'ils sont arrivés non seulement à lotir illégalement leur terrain (I), mais également à demander leur régularisation par l'Administration (II). De tels résultats ne peuvent s'obtenir sans la mobilisation d'un réseau d'influence suffisamment important pour neutraliser les effets des règles d'urbanisme (III).

I. — LE MARCHÉ FONCIER CLANDESTIN

Avant d'étudier les détails du marché foncier, il convient d'identifier d'abord la nature des acteurs qui l'animent.

1.1. Les acteurs du marché foncier clandestin

En schématisant on peut répartir les acteurs qui animent le marché foncier en deux catégories : les propriétaires fonciers qui lotissent (A) et les acquéreurs qui achètent et construisent (B).

A) *Le profil du lotisseur clandestin*

Tabriquet Nord présente la particularité d'être situé en dehors du périmètre urbain et la plupart des terrains sur lesquels s'est développé le quartier servaient auparavant à des cultures diverses (maïs surtout).

Mais Tabriquet Nord offre une autre spécificité, celle d'être entre les mains de grands propriétaires : quatre familles possédaient la quasi totalité du secteur, parmi elles une seule est propriétaire de plus de la moitié de la superficie du quartier. D'ailleurs les quartiers portaient au début le nom de ces grandes familles : Douar Cheikh Mfadel, Douar Salmi, Douar Ben Shkir, Douar Belbarka... Certains ont même gardé ces dénominations.

Comment ont-ils pu transformer leur terre de culture en lotissements clandestins ? Comment ont-ils pu déjouer le contrôle administratif et résister aux menaces de sanction ? Pourquoi d'autres propriétaires fonciers à Salé n'ont-ils pu arriver au même résultat ?

Etre lotisseur clandestin n'est pas à la portée de n'importe quel propriétaire foncier. Un lotisseur clandestin qui réussit est celui qui arrive à garantir aux acquéreurs la constructibilité du terrain et assurer au quartier l'équipement en égouts, eau potable et électricité. Il va sans dire qu'un tel résultat ne peut se réaliser sans la mobilisation d'un réseau d'influence suffisamment puissant pour infléchir les décisions de l'Administration.

Tabriquet Nord est précisément entre les mains de propriétaires très influents qui ont utilisé leur statut de notables au service de la promotion foncière clandestine. C'est le cas plus particulièrement de la famille Cheikh Yaacoub (2).

Famille de grands propriétaires terriens (elle possède de vastes domaines dans le Gharb), son ancêtre a presque le statut de saint. Cheikh Yaacoub est un chérif de la Zaouia Mesbahi. L'image qu'il a laissée chez les Tabriquains est celle d'un homme pieux, peu soucieux de profit économique et amateur d'oeuvres charitables. Lorsqu'il meurt, il lègue à sa famille un vaste capital foncier et symbolique que ses héritiers ne vont pas tarder à investir dans la promotion foncière clandestine.

Certes ils ont contribué à faire croire aux gens qu'ils ne font que poursuivre l'oeuvre charitable de leur ancêtre : après tout ils ne font que se substituer à un Etat incapable de construire pour tout le monde.

Mais les procédés utilisés et les profits réalisés ont rapidement dévoilé le jeu subtil de la « sainte famille ». Mettant à profit leur prestige et leur statut

(2) Il s'agit d'un pseudonyme.

de notables, les héritiers du Cheikh Yaacoub ont progressivement noyauté le conseil municipal. En outre la famille est représentée au parlement. En raison de ces multiples atouts, la famille a pu s'adonner à la promotion foncière clandestine sans aucune limite. Mettant à profit ses réseaux d'influences au niveau de l'administration, elle a pu non seulement empêcher les destructions mais aussi et surtout doter le quartier des équipements d'infrastructure d'une façon presque complète, ce qui a évidemment valorisé ses terrains et encouragé l'achat et la construction.

B) Le profil de l'acquéreur

Les acquéreurs se distribuent en 3 catégories : ceux qui achètent de grandes superficies et les morcellent par la suite (B.1); ceux qui achètent des lots de 100 à 200 m² pour y édifier des immeubles de 3 à 4 niveaux à usage locatif (B.2); ceux qui achètent des lots de 60 à 100 m² et qui construisent pour assurer leur propre logement (B.3).

B.1) Les acquéreurs-lotisseurs

Cette catégorie est constituée par des propriétaires qui ont pu acquérir durant les années 70 des parcelles de 1 à 4 hectares. Il s'agit généralement de citoyens (résidant à Salé ou à Rabat), dont certains sont de véritables professionnels de la promotion foncière et immobilière. C'est le cas de Mansour (3), propriétaire de plusieurs immeubles réglementaires à Douar Ejjdid. Il a acquis un terrain de 4 hectares à Tabriquet Nord et l'a morcelé en 320 lots. La vente des lots s'est faite avec des contrats-types rédigés en français qui stipulaient expressément que les frais d'équipement des lots sont à la charge de l'acquéreur. Ce procédé viole ouvertement le Dahir de 1953 qui interdit la vente des lots avant leur équipement.

Mais ce promoteur, qui investit aussi bien dans la promotion foncière réglementaire que clandestine selon les opportunités, connaît bien les rouages administratifs pour éviter les sanctions éventuelles de l'Administration.

B-2) Les acquéreurs promoteurs immobiliers

Cette catégorie est relativement plus nombreuse. Elle est constituée par de petits propriétaires qui ont acquis des parcelles de 100 à 200 m² pour y édifier des immeubles de 3 à 4 niveaux à usage locatif. Il s'agit le plus souvent de fonctionnaires, des T.M.E. ou de militaires qui ont investi leur épargne dans l'immobilier. En raison de sa vulnérabilité, cette catégorie est la plus sensible aux menaces de l'Administration. Beaucoup de ses représentants sont dans les Amicales, comme Président ou membre du bureau. Leur niveau d'instruction relativement élevé les prédispose à poursuivre et à déchiffrer la complexité des procédures administratives. Mais la lenteur du processus de régularisation entamé depuis 1980 les inquiète, et la multiplication des enquêtes du Ministère de l'Habitat les exacerbe. Ils veulent des résultats, c'est à dire la reconnaissance immédiate de leur quartier par l'Administration; leurs appuis au niveau de

(3) Il s'agit d'un pseudonyme.

l'Administration sont faibles et ils n'ont accès qu'aux échelons subalternes de l'appareil administratif. Ils veulent s'assurer des intentions de l'Administration; c'est pourquoi l'enquête auprès de cette catégorie se transforme souvent en une recherche d'information sur les projets de l'Administration concernant l'avenir du quartier. Incapable de s'attaquer aux grands propriétaires fonciers qui ont vendu des lots et encaissé le produit de la vente, l'Administration prend cette catégorie comme cible privilégiée de ses menaces.

B-3) Les acquéreurs qui construisent pour assurer leur propre logement

Ils forment la majorité des tabriquains. Beaucoup d'entre eux ont acquis leur lot depuis longtemps : lorsque les prix des terrains étaient extrêmement bas ? Ils construisent généralement le rez-de-chaussée, l'améliorent progressivement et entament la construction du premier niveau dans les mêmes conditions. Mais depuis 1980 la construction devient de plus en plus difficile, les destructions opérées par l'Administration ont eu un impact psychologique considérable. De nombreux acquéreurs de lots se sont abstenus de construire dans l'attente de la levée de l'interdiction décrétée durant l'année 1984-1985. Actuellement 77 % des parcelles sont construites.

1.2. Les transactions immobilières

Le marché foncier clandestin est alimenté en permanence par des petits lots de 50 à 120 m². Le morcellement se fait généralement sur le terrain sans plan d'ensemble, la corde étant le moyen de mesure principal. La transaction s'opère rapidement et sans médiation étatique. L'acte sous seing privé est la formalité la plus courante.

Sur le plan financier les mécanismes s'adaptent bien aux revenus de la clientèle cible : prix des terrains relativement bas (2 à 4 fois inférieurs à ceux du marché légal), paiement par tranches successives et sans intérêts. Cette dernière formule est assez fréquente. Elle permet au grand propriétaire d'élargir sa clientèle en même temps qu'elle renforce son image de bienfaiteur auprès des acquéreurs. Et ce n'est pas un hasard si les propriétaires fonciers sont largement représentés dans le conseil municipal. D'ailleurs c'est en raison des positions qu'ils occupent dans cette institution qu'ils sont arrivés à demander et à obtenir la mise en place d'un processus de régularisation, ce qui n'a fait que sécuriser davantage les acquéreurs et relance l'achat et la construction.

II. — LE PROCESSUS DE REGULARISATION

Lancé au début des années 80, la régularisation a pris la forme d'Amicales créées, gérées et dirigées par les grands propriétaires fonciers. Conçu au début pour réaménager le quartier, le normaliser, les Amicales vont progressivement fonctionner comme des groupes de pressions pour la défense et l'extension de l'habitat clandestin.

2.1. Les objectifs déclarés

Théoriquement les Amicales se sont constituées dans un double objectif : aménager le quartier (ou la fraction de quartier) qu'elles recouvrent de manière à le rendre conforme aux normes urbaines dont l'Administration exige le respect; résoudre le difficile problème des titres fonciers qui portent toujours les noms des anciens propriétaires, ce qui oblige la conservation foncière, en raison de la rigueur des textes juridiques en vigueur, à considérer l'ensemble des tabriquains comme de simples occupants de fait.

Tout semble bien parti et de nombreux indices indiquent qu'on s'achemine vers un compromis qui arrange toutes les parties. En effet, le fait que la poussière des petits acquéreurs que ne réunit aucun lien de solidarité ni tribale, ni géographique, ait accepté de se regrouper en Amicale et de payer une cotisation importante a été considéré par l'ensemble des acteurs comme le signe d'une volonté certaine de faire aboutir le processus.

Alors deux nouveaux acteurs entrent en scène : l'architecte et le topographe. Engagés par une Amicale et pris en charge financièrement par elle, l'architecte et le topographe devraient faire conjointement les opérations complémentaires (4) de mise en conformité avec les documents d'urbanisme et d'actualisation des titres à la conservation foncière. Mais si la mission du topographe paraît relativement bien définie (relever les limites des parcelles existantes), celle de l'architecte est beaucoup plus complexe.

2.2. L'embaras des architectes

Appelés pour faire des plans de *régularisation*, les architectes découvrent à leur étonnement les malentendus que recouvre ce concept et d'emblée, ils vont être pris entre les feux croisés des différents protagonistes.

En effet dans le conflit qui les oppose, chaque partie a besoin d'arguments techniques pour défendre la conception qu'elle se fait de la *régularisation* et demande à l'architecte d'exprimer ses intérêts par des schémas apparemment neutres.

Pour l'Amicale, l'architecte doit non seulement défendre à travers les plans qu'il confectionne l'état existant, lui trouver une rationalité, mais aussi et surtout agir en tant que son porte-parole auprès des services d'urbanisme. Si les propriétaires arrivent à accéder au bureau du caïd et à avoir des contacts plus ou moins réguliers avec les élus, en revanche leurs rapports avec les services d'urbanisme sont sinon rares, du moins extrêmement difficiles. Cette circonstance explique sans doute l'effacement de l'Amicale devant l'architecte qui reste le seul interlocuteur de ces services et c'est également lui qui suit la procédure d'instruction du dossier de *régularisation* auprès de la municipalité.

C'est en somme d'une mission de représentation que l'amicale investit l'architecte, qui, du fait du mode de rémunération, est obligé d'en tenir compte dans ses différentes interventions.

(4) L'Amicale paie les 2/3 lorsque l'architecte fait le plan de *régularisation* et le relevé des limites des parcelles et elle se réserve le 1/3 jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

Pour les services d'urbanisme, l'architecte, en raison de son contact étroit avec la population, doit la sensibiliser au caractère anarchique du quartier, souligner l'énormité des erreurs commises et justifier les indispensables destructions. Tirailé entre des exigences contradictoires, l'architecte est obligé de choisir un camp et naturellement il opte pour celui qui l'a engagé : l'Amicale.

2.3. Le blocage

De ce fait les plans de régularisation ne sont en réalité que des restitutions de l'état du parcellaire existant. Mandaté au début pour faire un montage technique de restructuration, l'architecte se trouve engagé auprès de l'Amicale qui l'utilise comme un moyen de pression supplémentaire. Et à l'instar de toute négociation et en attendant les échéances décisives, les propriétaires fonciers revendiquent le maximum : la défense de l'existant et la levée de l'interdiction de construire. C'est ce qui explique le blocage actuel. La plupart des demandes de régularisation sont bloquées au niveau de la municipalité, après avoir reçu des avis défavorables de la part des services d'urbanisme.

2.4. Redéploiement de la stratégie des différents acteurs

En raison de ce blocage les différents acteurs vont réadapter leurs moyens d'action et redéfinir leurs objectifs. Face à l'impasse où s'est enlisée la négociation, tirailée entre grands propriétaires et petits acquéreurs, l'Administration a réagi par un durcissement du ton. En 1984-85 elle a décrété l'interdiction de construire et a même procédé à quelques destructions, d'ailleurs toutes symboliques puisqu'elles n'ont concerné que des parcelles en général vides. Mais la nouvelle équipe provinciale se montre beaucoup plus ferme. Dans les réunions de travail, la nécessité d'un réaménagement en profondeur du quartier est nettement soulignée. D'ailleurs un début de destruction massive a commencé à l'ouest de Tabriquet et touché les constructions qui bordent la route principale Rabat-Tanger. Bien qu'elles soient opérées assez loin du quartier, ces destructions ont eu un impact psychologique considérable.

Mettant à profit cette inquiétude, le conseil municipal tente de mettre en oeuvre un embryon de concertation entre l'Administration et les propriétaires, sorte de marché au terme duquel la régularisation et la levée de l'interdiction de construire seraient échangées contre des terrains qui serviraient de support à des équipements dont la présence est estimée indispensable. Rapidement baptisée « aménagement concerté » par les services du Ministère de l'Habitat, cette procédure a l'avantage de faire remonter à la surface des tractations qui jusqu'à présent se déroulaient en coulisses. Elle témoigne également de l'impuissance de l'Administration qui accepte de négocier le contenu des normes qu'elle est normalement chargée d'appliquer.

La réaction des spéculateurs fut de se redéployer dans la partie du quartier située au delà du périmètre urbain relevant de la commune rurale de Bou El Knadel et constituant le prolongement naturel de Tabriquet. Bien que juridiquement soumise au droit de regard de la municipalité de Salé, cette partie connaît actuellement un essor considérable de la construction clandestine. Depuis que

l'interdiction de construire fut décrétée dans la partie sud, l'ensemble des acteurs de la promotion foncière et immobilière clandestine s'y sont déplacés : grands propriétaires, petits et moyens acquéreurs, intermédiaires professionnels, revendeurs d'occasions, agences immobilières fixes ou itinérantes, des immigrants ou citoyens appauvris en quête de logements à la mesure de leurs moyens, des T.M.E. ou des militaires cherchant un placement dans l'immobilier... Ils sont en train de rééditer sur une grande échelle l'expérience de Tabriquet Nord, mais cette fois au delà du périmètre urbain.

Cette remontée des spéculateurs vers le Nord n'est pas du tout une opération improvisée. Bien avant 1984, les grandes familles de Tabriquet Nord ont procédé à l'achat de grandes superficies dans la périphérie immédiate du quartier. De même elles se sont mêlées d'une façon très étroite aux opérations électorales qui ont eu lieu ces dernières années dans la commune de Bou El Knadel. Et ce sont précisément des représentants de ces familles qui dominent le conseil communal de cette localité.

En tout cas le développement des ventes et de la construction dans l'Oued El Khanz permet d'alléger la tension qui prévaut à Tabriquet Nord. Mais cela montre clairement que la régularisation a complètement raté ses objectifs. D'où le paradoxe suivant : en voulant limiter le clandestin, la régularisation a conduit à un résultat inverse, le développement de ce type d'habitat à l'extérieur du périmètre urbain.

III. — DE LA PROMOTION FONCIERE AU POUVOIR LOCAL

La question de la genèse de l'habitat clandestin comme celle de ses modes de reconnaissance par l'Administration à Tabriquet Nord, montre que la compréhension de ce type d'urbanisation n'est possible que si l'on se réfère aux équilibres généraux de la ville. Il ne peut en tout cas se réduire à une simple défaillance du contrôle administratif. Son analyse conduit en fait à interpellier la structure même du pouvoir et le type d'alliance qu'il entretient avec les élites locales.

Tout semble indiquer, en effet, qu'autour de ce besoin stratégique qu'est le logement deux objectifs ont été visés : d'une part permettre l'émergence de notabilités qui vont prendre en charge ce besoin, sans d'ailleurs qu'elles soient directement mandatées par l'Etat; d'autre part laisser s'entasser une multitude de petits acquéreurs ou locataires, de provenances variées, aux marges de la ville et qui restent sous l'étroite dépendance des grands propriétaires, notamment pour tout ce qui concerne l'équipement et la reconnaissance administrative de leur mode d'habitation.

C'est à partir de ces données que se sont structurées certaines hiérarchies sociales à Tabriquet Nord. A côté de leur statut de notable et d'élu les propriétaires fonciers ont renforcé leur pouvoir par le fait qu'ils restent, pour la conservation foncière, les seuls interlocuteurs, puisque les titres fonciers portent toujours leur nom.

L'acquéreur se trouve ainsi dans une double clandestinité : à l'égard des règles d'urbanisme et à l'égard de la législation foncière. Ce qui le surcharge d'une double sujétion : vis à vis du notable qui, pour reconnaître ses droits exige une alliance ou une complicité; vis à vis de l'Administration qui, pour apporter l'équipement et surseoir à démolir ses constructions, exige obéissance et dépolitisation. D'ailleurs le quartier vote pour les partis du gouvernement et le premier souci des amicales est d'affirmer leur vocation non politique. *La clandestinité devient ainsi un moyen privilégié de maintien de l'ordre et de production de l'obéissance.*

La recherche sur le foncier et l'immobilier devient ainsi une espèce d'archéologie du pouvoir ou des pouvoirs. La promotion foncière par ce qu'elle génère comme appropriation-exclusion, alliance et assujettissement, devient ainsi l'un des lieux privilégiés où prennent naissance et se développent des rapports de pouvoirs locaux, qui ne sont pas d'ailleurs totalement extra-institutionnels puisqu'ils prennent appui sur l'appareil d'Etat.

C'est cette interpénétration entre les milieux administratifs et les promoteurs fonciers qui explique en partie l'impuissance des services techniques à faire prévaloir les normes centrales. D'où les contradictions maintes fois relevées entre les discours et les comportements réels des multiples intervenants.

C'est qu'en fait le terme « Administration » au Maroc ne recouvre pas une réalité homogène. En schématisant on peut distinguer deux catégories de services administratifs : une administration de réglementation et une administration de négociation.

L'« administration de réglementation » est formée, dans le domaine de l'urbanisme, par des architectes et des ingénieurs. Ils ont le culte du « plan » et réduisent les problèmes urbains à des aspects techniques et normatifs.

L'« administration de négociation » est celle dont relève la gestion des intérêts locaux. Composée d'agents d'autorités et d'élus, sa mission est de rendre des arbitrages et non d'édicter des sanctions; de canaliser des pressions et non d'appliquer des règlements. Elle ne constitue néanmoins pas un front homogène. Si l'autorité dispose de la force publique pour rappeler les limites à ne pas franchir, l'élu renforce son influence auprès de la population pour élargir ses marges de manoeuvres.

C'est parce que son potentiel d'influence est relativement faible dans les autres domaines d'activités, que l'élu s'investit entièrement dans le domaine foncier. C'est par ce biais qu'il tente d'opérer une remontée vers les secteurs politiques.

En effet, par le foncier, l'élu local est en position d'exercer une action directe sur la population, d'autant que la défaillance de l'Etat lui laisse de grandes marges de manoeuvre. Il peut entreprendre de vastes programmes de lotissements « populaires », conçus et réalisés en dehors des normes officielles et qui se réalisent selon des modalités de paiements adaptées aux titulaires de revenus faibles ou irréguliers. En leur permettant d'accéder à la propriété d'un lot, l'élu acquiert une image de bienfaiteur, et souvent il se fait désigner comme

« cheikh ». Alors que la critique politique n'y voit qu'un simple élément parasitaire, la chronique populaire le rapproche de l'image du saint. D'ailleurs le quartier porte son nom et les habitants se comportent à son égard comme ses obligés. Il peut alors les mobiliser pour accroître ses pressions sur l'administration afin d'obtenir davantage d'équipements, ce qui ne fait que valoriser ses terrains et augmenter son poids économique et son influence politique. Et si une consultation électorale se présente, la masse des petits acquéreurs se porte volontiers au secours de son bienfaiteur.

Le foncier permet à l'élu de renforcer sa base sociale et lui ouvre les horizons de la politique nationale. Lorsqu'il brigue un mandat parlementaire, l'élu local élargit son champ d'action. L'accession du conseiller communal à un mandat parlementaire modifie considérablement les rapports de pouvoir au *niveau local*. Elle renforce considérablement la position de l'élu face aux services techniques et à l'égard de l'autorité provinciale. La capacité qu'a le député-conseiller de participer à la vie politique nationale renforce ses moyens d'accès aux différents services ministériels; et dans les négociations qu'il mène avec les services extérieurs représentés au niveau de sa commune, il brandit, en dernière analyse, la menace de les outrepasser pour obtenir un règlement à « Rabat ». La perspective de voir leur ministère de tutelle accorder au député-conseiller ce qu'eux mêmes lui refusent, conduit souvent les services extérieurs à rechercher un compromis, d'autant qu'un conflit qui nécessite un arbitrage de l'administration centrale est interprété par celle-ci comme un signe d'incapacité du fonctionnaire à s'enraciner dans son milieu local.

Cette aptitude du fonctionnaire local au marchandage, le député-conseiller la met à profit, non seulement pour demander des dérogations, mais aussi et surtout pour rendre complice le technicien des multiples violations des normes centrales sous couvert des circonstances locales. Dans les réunions de travail comme dans les relations avec le public, le député-conseiller s'érige en censeur des normes centrales, adaptant ou ajustant les unes, écartant ou bloquant les autres.

Mais ce sont les rapports du député-président du conseil communal avec les autorités provinciales qui suscitent le plus d'intérêt. Investi d'une mission d'intégration, de coordination et de synthèse au niveau de la province, le pouvoir du gouverneur dépend moins de ses ressources réglementaires que de son aptitude à mobiliser les relais extra-administratifs et les réseaux notabilaires. Un gouverneur qui réussit est celui qui arrive à régler les problèmes politiques locaux en les dépolitisant et en les contenant dans les limites locales. D'où la volonté constante du gouverneur d'une part de rechercher un consensus extra-réglementaire et d'autre part de verrouiller l'accès de l'élite locale au centre (5). Pour y parvenir il se transforme souvent d'autorité de tutelle en

(5) Cette capacité à verrouiller l'accès au centre découle directement de l'article 5 du Dahir de 1977 relatif aux attributions du gouverneur: « Le gouverneur coordonne les activités des services extérieurs des administrations civiles de l'Etat ainsi que celles des établissements publics.

représentant et défenseur des intérêts locaux auprès du centre (6). Et c'est à la fois avec intérêt et suspicion qu'il voit émerger le député-président.

En organisant le réseau des notables locaux, il facilite considérablement leur mobilisation par le gouverneur et les négociations de compromis extra-réglementaires s'en trouvent sensiblement favorisées. De cette manière, il prend en charge une partie du travail d'intégration et de synthèse qui est normalement du ressort du gouverneur.

Mais par ses possibilités d'accès au centre, le député-président heurte constamment la volonté de « verrouillage » du gouverneur. Et pour celui-ci le député-président en raison de son activité parlementaire et partisane représente un danger permanent de politisation des problèmes locaux. On ignore comment se concluent leurs accords. Mais il est bien certain que l'apparition du député-président-promoteur-foncier-et-immobilier a considérablement modifié l'échiquier politique local. L'image de l'élu local, sous tutelle ou manipulé par le pouvoir central et ses représentants au niveau provincial, témoigne en réalité d'une profonde méconnaissance du mode de gouvernement local. La thèse d'un pouvoir centralisateur-manipulateur qui produit la loi et organise la clandestinité, ce pouvoir total omniprésent, n'est qu'une pure vue de l'esprit.

La faible emprise de l'Administration sur la société civile, le caractère fort hétérogène de celle-ci, le retrait de l'Etat des secteurs sociaux, créent des carences, des vides et des défaillances qui constituent le terrain d'élection où se développent des puissances privées, des pouvoirs locaux que l'Administration laisse agir, pourvu que leurs actions soient dépolitisées. Ils ne sont ni mandatés par le pouvoir, ni manipulés par lui. Ils ont des stratégies propres. Ils utilisent à la fois le réseau communal, les services administratifs et la population comme les organes d'une société anonyme pour réaliser le maximum de profits dans des secteurs où le discours officiel et technicien ne voit qu'anarchie, désorganisation et insalubrité.

Le pouvoir local n'est pas synonyme d'administration locale. Il se développe en marge de la bureaucratie étatique, ou plutôt à l'intérieur des nombreuses failles qui la caractérisent : c'est un réseau d'influences, qui, soit vise à combler les carences de la loi, soit à l'empêcher de s'appliquer. On l'appelle pouvoir parce qu'il soumet les décisions de l'Administration à un examen constant, soit pour les contourner, soit pour les ajuster, soit pour les bloquer, soit pour leur substituer d'autres systèmes normatifs : il n'est pas un état de contrainte pure ou d'escroquerie occulte ; il se déploie au grand jour et s'accompagne d'un système de légitimation. S'il recherche dans le foncier et l'immobilier les moyens d'accroître son autonomie, c'est parce que la terre continue à être au Maroc et probablement pour longtemps encore, un moyen sûr d'enrichissement et l'élément constitutif de tout pouvoir.

(6) L'examen des procès verbaux de la municipalité de Sidi Slimane a permis de constater que l'impression de lutte et de tiraillement entre élus et autorités locales qu'entretiennent certaines analyses politiques tend en réalité à dissimuler les rapports de complémentarité et de complicité qui caractérisent ces deux pôles majeurs du milieu local. D'après ces procès verbaux, les réunions de travail suivent un schéma constant : les élus expriment de nouvelles demandes ou sollicitent des explications sur celles déjà exprimées. L'autorité locale expose alors les démarches qu'elle a entreprises. Dans beaucoup de cas, elle donne l'impression d'agir en tant que porte-parole des intérêts locaux.