

3. — PRODUCTION INDUSTRIELLE

LE MONOPOLE DES TABACS AU MAROC

Historique

L'institution d'un monopole des tabacs avait été prévue par l'acte général de la conférence d'Algésiras qui en prescrivait la mise en adjudication.

Ce monopole, qui concerne la fabrication et la vente des tabacs à fumer, à priser et à mâcher ainsi que la fabrication et la vente du kif pour tout l'Empire marocain, fut mis en adjudication en 1910, c'est-à-dire antérieurement à la constitution du Protectorat, et concédé la même année à un particulier qui transféra ses droits à une société anonyme de nationalité française mais composée de représentants des principaux groupes financiers des neuf pays signataires de l'acte d'Algésiras (Angleterre, Allemagne, Autriche, Belgique, Espagne, France, Hollande, Maroc, Portugal).



C'est cette même société : la « Société internationale de régie coïntéressée des tabacs au Maroc » (1), qui assure depuis le 12 janvier 1911, date de sa constitution, l'exploitation du monopole suivant une formule associant, dans une large mesure, le Gouvernement chérifien aux résultats de la société.

La société rencontra à l'origine des difficultés assez sérieuses. La substitution d'un régime de monopole à un régime de liberté pose toujours des problèmes fort délicats, surtout dans un pays comme le Maroc où l'autorité, d'ailleurs précaire, du pouvoir central s'exerçait sur un territoire mal défini, difficilement abordable en majeure partie par les Européens et qui était l'objet de rivalités internationales formant souvent obstacle à l'application régulière du cahier des charges.

(1) Société au capital de 8.000.000 à l'origine, porté, en septembre 1921, à Francs 10.000.000. Siège social à Paris, 280, boulevard Saint-Germain.

Les ingénieurs des manufactures de l'État mis à la disposition de la société par la Régie française et à qui fut, dès l'origine, confiée la direction de la société durent négocier avec les indigènes, racheter et utiliser dans la mesure du possible les quelques petites fabriques locales existantes.

Mais, dès 1912, la construction d'une manufacture importante et pourvue de l'outillage le plus perfectionné dont on pouvait disposer à cet époque fut entreprise à Tanger. La Régie marocaine s'attacha en même temps à développer la clientèle de fumeurs que la nouvelle manufacture lui permettait désormais de satisfaire. Les consommateurs de tabacs à fumer étant au début presque uniquement composés de colons européens dont le nombre était et reste relativement fort restreint, il y avait lieu de *gagner une clientèle indigène* jusqu'ici adonnée presque exclusivement à la consommation du kif (chanvre).

A cet effet, la société créa des entrepôts dans les localités les plus importantes ; les entrepreneurs eux-mêmes, intéressés pécuniairement au développement de la vente, installèrent des débiteurs fixes ou nomades partout où le permettaient les progrès de la pacification ; souvent même, ces débiteurs purent-ils précéder nos troupes et préparer ainsi pour l'avenir une clientèle jusque dans les régions dissidentes. Actuellement encore, cet effort se poursuit par l'organisation commerciale des régions récemment soumises. Les chiffres suivants permettent de mesurer en poids et en valeur les résultats de l'exploitation commerciale.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION			
Ventes en kilogs.		Produit des ventes.	
en	1912	549.000 kg.	5.073.000 fr.
	1913	809.000	7.224.225
	1914	937.000	8.893.862
	1915	1.120.000	9.982.662
	1916	1.222.000	11.342.367
	1917	1.371.000	14.873.584
	1918	1.329.000	20.167.301
	1919	1.363.000	23.834.112
	1920	1.519.000	37.064.968
	1921	1.493.000	42.600.404
	1922	1.528.000	41.934.955
	1923	1.493.000	42.754.000
	1924	1.637.000	46.498.000
	1925	1.883.000	60.422.000
	1926	2.088.000	74.037.000
	1927	2.029.000	74.295.000
			Zone française et tangéroise
	1928	1.956.000	83.910.000 fr.
	1929	2.103.000	104.940.000
	1930	2.068.000	118.953.000
	1931	2.012.000	114.878.000
	1932	1.980.000	113.351.000
	1933	1.905.000	107.123.000
			Zone espagnole
			2.433.000 ptas
			2.431.000
			2.649.000
			2.573.000
			2.075.000
			1.800.000

On peut constater que, sauf pendant les dernières années de crise générale, la progression a été constante et rapide, tant en ce qui concerne les poids que les chiffres de ventes.

Situation actuelle du monopole

A l'heure actuelle, comme en 1911, les services d'exploitation de la régie coïntéressée comprennent des services de production et des services de vente.

La manufacture de Tanger, dont l'outillage ne correspondait plus aux exigences de la technique moderne, a été remplacée en 1933 par deux manufactures nouvelles édifiées à Casablanca et à Port-Lyautey, conformément aux accords passés en 1932 avec le Gouvernement chérifien, à l'occasion du renouvellement de la concession du monopole. La première, édifiée sur un vaste terrain, à Mers-Sultan, est spécialisée dans la fabrication des cigarettes, et la seconde, dans la fabrication des tabacs à priser, de la picadura et du kif. Toutes les deux ont été conçues suivant les données les plus récentes et pourvues d'un matériel et d'un outillage extrêmement perfectionnés.

Ces manufactures emploient environ sept cents ouvriers de nationalité française, espagnole ou marocaine, sous la direction d'ingénieurs, chefs de service et contremaîtres pour la plupart français. Elles fabriquent toute une gamme de produits pouvant satisfaire les goûts de sa clientèle diverse (1) en utilisant non seulement les tabacs en feuille acquis sur les marchés étrangers, mais depuis quelques années les produits de la culture au Maroc. Cette culture qui n'a dépassé que depuis peu la période des essais est libre, mais étroitement contrôlée suivant des modalités analogues à celles de la réglementation française. La société l'encourage financièrement en contribuant, conformément aux accords de 1932, aux frais des stations expérimentales et techniquement, en donnant aux cultivateurs les conseils que la grande expérience des ingénieurs de la Régie française rend particulièrement précieux. Le nombre d'hectares cultivés, qui ne s'élevait en 1927 pour le tabac à fumer qu'à 8, est actuellement de 175, et la qualité des feuilles utilisées par les manufactures donne maintenant satisfaction.

Service des ventes

Ces services sont chargés de vendre non seulement les produits de la fabrication indigène, mais encore un grand nombre de spécialités de provenance extra-marocaine. C'est ainsi, par exemple, qu'un accord a été passé tout récemment avec la Régie française, aux termes duquel celle-ci se voit ouvrir, sous certaines conditions, le marché marocain, cependant qu'en contrepartie, la Régie coïntéressée est autorisée à vendre en France plusieurs de ses produits.

Les organismes de vente comprennent les entrepôts et les débits : les entrepôts, au nombre d'une vingtaine environ, sont établis dans les principales villes des trois zones (internationale,

française et espagnole), ils constituent d'importants magasins vers lesquels la direction générale dirige tous les produits de la régie.

Les débits, dont le nombre dépasse 1.200, répartis sur la totalité de l'Empire chérifien se rencontrent jusque dans les localités les plus éloignées : il existe même des débitants ambulants dont le titre indique assez clairement quel est le rôle de prospection commerciale.

Débitants à poste fixe ou ambulants sont choisis et nommés par la société avec l'agrément des autorités financières ; ils doivent obligatoirement tenir des allumettes et du papier à cigarettes à la disposition de leur clientèle. Enfin, la vente d'autres articles, tels que timbres-poste, papier timbré, etc., peut leur être imposée après accord entre l'administration et la régie.

La recherche de la fraude est assurée tant par les agents de la régie assermentés à cet effet que par tous les officiers de police judiciaire, par les contrôleurs civils et, d'une manière générale, par toutes les autorités militaires, policières et douanières.

Indiquons en terminant quels ont été jusqu'à présent les résultats financiers de l'exploitation pour la société comme pour le Gouvernement chérifien.

	SOCIÉTÉ		GOUVERNEMENT CHÉRIFIEN		
	Dividendes nets		Part du solde du compte d'exploitation	Impôt de 15 %	Total (1)
	Actions	Parts			
1912	24	8,53	131	»	131
1913	33,60	15,11	915	»	915
1914	33,60	14,22	1.897	»	1.897
1915	48	28,80	2.503	»	2.503
1916	53,20	37,05	2.706	»	2.706
1917	76	40,85	3.836	»	3.836
1918	77,90	42,75	3.972	»	3.972
1919	81,70	45,60	4.394	»	4.394
1920	136,80	82,07	8.188	»	8.188
1921	136,80	(2) »	9.406	»	9.406
1922	136,80	»	12.787	»	12.787
1923	154	»	16.327	»	16.327
1924	176	»	17.609	»	17.609
1925	185	»	23.685	»	23.685
1926	307,50	»	28.020	»	28.020
1927	348,50	»	27.644	»	27.644
1928	369	»	33.364	»	33.364
1929	378	»	40.385	(3) 7.700	48.085
1930	378	»	42.678	(3) 17.800	60.478
1931	378	»	39.559	(3) 17.200	56.759
1932	378	»	39.927	(3) 17.000	56.927
1933	373,50-396	»	38.285	(3) 16.000	54.285

(1) Il y a lieu d'ajouter à ces recettes celles provenant d'une redevance fixe annuelle de plus de 3.000.000, d'une part importante de la réserve spéciale constituée avec les bénéfices de la société, et enfin de diverses recettes accessoires dont la plus importante est représentée par les droits de douane.

(2) Les parts de fondateur ont été rachetées en totalité le 15 juillet 1920.

(3) Non compris l'impôt de 15 % perçu en zone espagnole.

(1) Pour les cigarettes par exemple, le Monopole fabrique six espèces différentes qui, par ordre croissant de prix, sont les Ourida, les Favorites, les Supérieures, les Maryland, les Grenades et les Gloria.

LES STATISTIQUES D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

*La conception très large du droit d'expropriation
dans la législation chérifienne.*

Pas plus que le droit métropolitain, la législation chérifienne ne contient une définition de l'utilité publique, concept essentiellement mouvant et « relatif de sa nature ». L'évolution que ce concept a subi en France, sous la poussée des faits, depuis 1841, témoigne qu'une définition vraie aujourd'hui, serait fautive demain.

Dans l'esprit du législateur chérifien la conception de l'utilité publique se devait d'être aussi large que possible. Il nous en avertit dès l'abord : Le droit d'exproprier, tel qu'il résulte d'une déclaration d'utilité publique, ne doit pas s'entendre *stricto sensu* (exposé des motifs — dahir du 31 août 1914).

En outre des travaux préparatoires, il résulte que cette notion doit être entendue dans son acception la plus large. La première rédaction du dahir était : « Le droit d'expropriation résulte pour la puissance publique ou pour tout établissement public d'un dahir ou d'un arrêté viziriel déclarant d'utilité publique les travaux à entreprendre » (art. 3).

On ajouta après le mot « travaux » : ou opérations à entreprendre, tels que construction de routes, chemins de fer ou ports, travaux urbains, travaux militaires, aménagement ou conservation des forêts, restauration des terrains en montagne, protection de sites ou de monuments historiques, etc...

Le mot vague « opérations » avait été suggéré par un projet de loi déposé en 1911 à la Chambre des députés, et complété par la « finale « etc. » il laisse à l'administration un large pouvoir d'appréciation des cas où elle pourra mettre en œuvre ses prérogatives de puissance publique.

L'énumération donnée, alors même que des textes spéciaux et ultérieurs ne l'auraient pas sanctionnée, montre qu'en matière forestière ou artistique l'expropriation était applicable. Nous ne sommes pas en présence, comme dans la métropole, d'une poussière de textes. Le dahir du 31 août 1914 est la charte complète de l'expropriation au Maroc ; il forme un tout homogène.

Cette diversité de buts matériels, pour lesquels l'expropriation peut jouer est encore accrue par l'article 5 où le principe de l'expropriation par zone est nettement posé. Nous y trouvons également les nouvelles causes qui se sont intégrées à l'utilité publique, nous avons nommé l'esthétique et l'hygiène (1).

Mais ces conceptions larges du service des études législatives furent encore étendues par les membres du

comité de législation ; après la séance du 10 avril 1914, nous retrouvons le texte complété par « société ou particulier à qui elle délègue ses droits », mis à la suite de — établissement public (art. 3).

Le principe de l'utilité sociale se trouve donc nettement admis et, de ce fait, au bout de vingt années déjà, le législateur marocain se trouve en avance sur celui de la métropole.

Il apparaît ainsi nettement que le législateur a voulu étendre presque indéfiniment le champ de l'expropriation à un triple point de vue. Tout d'abord dans le temps, puisqu'il est dit (art. 5 *in fine*) « il fixe (l'arrêté de cessibilité) un délai maximum pendant lequel les propriétés désignées peuvent rester sous le coup de l'expropriation ». L'administration est donc libre de frapper les patrimoines pour une durée dont elle apprécie seule et souverainement l'opportunité.

Dans l'espace, par une énumération indicative, ponctuée de mots vagues et indéfinis à dessein, qui permet d'exproprier pour toutes sortes d'opérations, tous les terrains utiles et enfin dans le droit d'expropriation lui-même, en intégrant sans réserve à la cause d'utilité publique les causes d'hygiène, de salubrité, de plus-value ; au delà même, l'administration est habilitée à déléguer son droit aux particuliers dès lors qu'elle les juge capables d'entreprendre des travaux utiles à la collectivité.

Pénétrés de l'esprit du législateur, les services compétents ne se sont pas fait faute de pratiquer, et à juste titre, toutes les fois qu'il était nécessaire, le jeu de la déclaration d'utilité publique. Le *Bulletin officiel* du Protectorat est très instructif à cet égard.

Le pointage des diverses opérations réalisées, au titre de l'utilité publique conduit pour les dernières années aux conclusions suivantes :

Les grands travaux, chemins de fer, routes, ports, travaux hydrauliques, usines hydroélectriques, adductions d'eau, spécialement réservés à l'activité de la direction générale des travaux publics ou des concessionnaires, dont elle assure le contrôle, arrivent tout naturellement en tête.

Ils sont suivis de près par les expropriations des domaines tant au titre de lots de colonisation, que pour le compte d'autres services (hôpitaux, écoles, etc., etc.).

L'Etat français se rend acquéreur de bon nombre de terrains, tant pour les besoins de l'armée d'occupation : champ de tir ou de manœuvres, casernements bâtiments, administratifs, etc., que pour les nécessités de la défense nationale : bases navales, terrains d'aviation, etc., etc.

En matière urbaine, les municipalités sont de grands usagers de la déclaration d'utilité publique, mais principalement au titre du dahir du 16 avril 1914 sur les alignements et les plans d'aménagement et d'extension des villes.

Les résultats numériques ont été consignés dans le tableau ci-dessous (1) et illustré par un graphique dont l'interprétation montre le bien étroit et réciproque entre l'économie du Maroc et l'activité des administrations techniques ; cela parce que l'utilité publique se confond avec l'utilité sociale et que le pouvoir de puissance publique, pouvoir d'expropriation, qui en résulte, est largement mis en œuvre toutes les fois qu'il est nécessaire.

(1) « Article 5. — Un arrêté du pacha ou du caïd, rendu sur le rapport du service des travaux publics, désigne les propriétés auxquelles l'expropriation est applicable, lorsque cette désignation ne résulte pas de l'acte déclaratif d'utilité publique.

« L'arrêté frappe d'expropriation la portion des immeubles effectivement englobés dans l'ouvrage ou indispensables à l'opération ; il peut frapper, en outre, soit en totalité, soit en partie, la portion restante de ces immeubles, ainsi que les immeubles avoisinants, lorsque l'expropriation en est jugée nécessaire dans l'intérêt de l'hygiène ou de l'esthétique, ou encore lorsque l'exécution des travaux doit procurer à ces immeubles une notable augmentation de valeur. Dans ce cas l'arrêté indique le mode d'utilisation des parcelles qui ne sont incorporées effectivement à l'ouvrage ou les conditions de vente des dites parcelles.

« Il fixe un délai maximum pendant lequel les propriétés peuvent rester sous le coup de l'expropriation. »

(1) Nous avons pris les chiffres des six premiers mois de 1934 et les avons doublés pour l'année.

STATISTIQUE D'EXPROPRIATIONS POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Courbe générale
- + + + + + Travaux Publics y compris l'Office
Chérifien des Phosphates
- - - - - Municipalités
- - - - - Armée
- Domaines
- + - + - Eaux et forêts

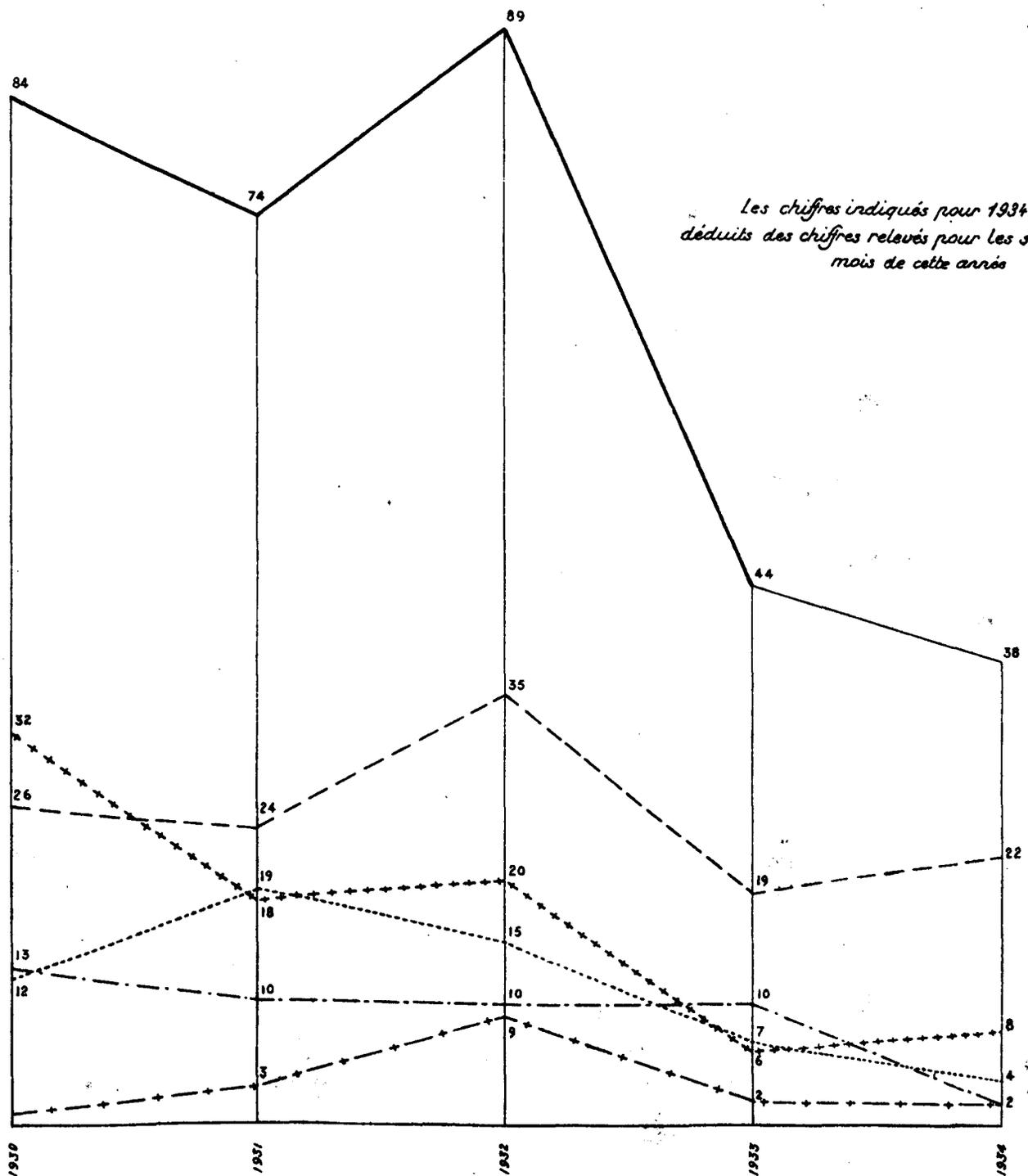


Tableau statistique des expropriations commencées au Maroc depuis le 1^{er} janvier 1930 jusqu'au 30 juin 1934

ANNÉES	TRAVAUX PUBLICS				DOMAINES		Armée	EAUX ET FORETS	MUNICIPALITÉS		PARTICULIER	TOTAUX
	Chemins de fer	Hydraulique	Routes	Carières, divers	Colonisation	Divers	Géné, artillerie, marine, air.	Reboisements maisons forestières	Aménagement des villes	Divers	Phosphates	
1930 ...	10	7	5	10	4	8	13	1	24	2	»	84
1931 ...	8	2	6	1	9	10	10	3	16	8	1	74
1932 ...	11	3	3	2	9	6	10	9	27	8	1	89
1933 ...	2	4	»	»	4	3	10	2	17	2	»	44
1934 ..	»	3	»	1	1	1	1	1	9	2	»	19
(6 mois)	31	19	14	14	27	28	44	16	93	22	2	»
Totaux.	78				55		44	16	115		2	310

L'allure de la courbe générale est nettement décroissante. Le maximum marqué en 1933 est d'origine urbaine, soit 35. Il en faudrait chercher la raison semblait-il, dans ce fait que les années 1932 et 1933 ont été des périodes de grosse activité immobilière.

Lotissements d'anciens combattants ou de familles nombreuses principalement, capitaux qui, sans emploi dans les pays atteints par la crise, sont venus s'employer au Maroc, ont obligé les municipalités à prévoir leur extension et quelquefois à revoir les plans existants déjà.

Par contre, les travaux publics ont fortement fléchi de 32 en 1931 à 6 en 1933 pour deux causes : resserrement des crédits d'une part, et, d'autre part, achèvement des grands travaux entrepris. On ne saurait prétendre que l'équipement économique du Maroc soit terminé, mais il est, à l'heure actuelle, suffisant.

L'ensemble ferroviaire, routier et portuaire, permet largement la circulation des richesses et ferait même face à des échanges internationaux de beaucoup supérieurs à ceux qu'il assure actuellement.

Le défaut de crédits, la situation difficile des producteurs de blé s'inscrivent nettement sur la courbe du service des domaines, gros pourvoyeurs de la direction générale de l'agriculture, en lots de colonisation.

Les autorités militaires elles-mêmes, après avoir produit un effort continu pendant plusieurs années, semblent entrer en sommeil. Après avoir enregistré 13 expropriations pendant l'année 1931, elles n'en comptent encore qu'une pour les six premiers mois de 1934. La même remarque s'impose enfin au regard de la direction des eaux et forêts.

Nous n'irons pas jusqu'à prétendre que les statistiques d'expropriation soient le seul ou le meilleur moyen de tater le pouls économique d'un pays. Cela est vraisemblablement faux en France. Mais au Maroc la courbe générale semble bien refléter la marche exacte de la dépression économique mondiale qui, pour s'être manifestée avec retard, n'en est pas moins aujourd'hui très sensible.

L'étude théorique de la notion d'utilité publique nous avait conduit à son intégration exacte dans l'économie du pays ; l'étude objective, chiffres à l'appui, nous amène aux mêmes conclusions.

L'expropriation pour cause d'utilité publique ne doit pas être sous un « climat » neuf, ce qu'elle est dans

un pays de vieille civilisation. Elle est au Maroc un des moyens normaux d'acquisition pour l'Etat, les concessionnaires, établissements publics et simples particuliers (tel l'Office chérifien des phosphates, dont le patrimoine immobilier est réellement indépendant de celui de l'Etat).

Voilà pourquoi les statistiques d'expropriation sont liées à celles de l'économie de l'Empire chérifien.

GEORGES JAGER.

INDUSTRIE DE LA PÊCHE AU MAROC

Résultats du deuxième trimestre 1934

Quantités de poisson débarquées dans les ports du Maroc : 3.760.703 kilogrammes, contre 7.558.525 kilogrammes au cours du 1^{er} trimestre.

Destination donnée à ces quantités :

Consommées à l'état frais dans la zone française : 2.521.825 kilogrammes.

Livrées à la conserve : 995.313 kilogrammes ;

Expédiées à l'état frais hors de la zone française : 195.565 kilogrammes.

L'excédent se trouve utilisé par les pêcheurs comme appât. Il convient de noter que sur le total de la consommation de la zone française, les quantités suivantes ont été dirigées sur les trois grandes villes de l'intérieur :

Fès : 155.200 kilogrammes ;

Meknès : 147.000 kilogrammes ;

Marrakech : 142.141 kilogrammes.

PRODUCTION D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE DE LA SOCIÉTÉ « ÉNERGIE ÉLECTRIQUE DU MAROC » PENDANT LE 2^e TRIMESTRE 1934

	PRODUCTION totale en kwh. aux bornes des usines	PRODUCTION d'origine hydraulique	PRODUCTION d'origine thermique
1 ^{er} trimestre 1934.	29.921.775	26.357.220	3.564.555
2 ^e trimestre 1934.	28.240.089	26.430.265	1.809.824

CONSUMMATION D'ÉLECTRICITÉ DANS LES VILLES ET CENTRES DU MAROC

2^e trimestre 1934 (en milliers de kilowatheures)

VILLES OU CENTRES	2 ^e TRIMESTRE 1933			2 ^e TRIMESTRE 1934		
	Basse tension	Haute tension	Total	Basse tension	Haute tension	Total
Casablanca	3.261	7.199	10.460	3.436	7.220	10.656
Rabat-Salé	1.054	362	1.416	1.208	428	1.636
Fès	648	95	743	828	121	949
Marrakech	414	276	690	419	180	599
Meknès	384	113	497	421	96	517
Safi	80	150	230	87	161	248
Oujda	396	167	563	199	51	250
Mazagan	30	30	160	88	31	119
Port-Lyautey	150	26	176	147	30	177
Taza	94	»	94	101	»	101
Mogador	64	»	64	63	»	63
Sefrou	28	»	28	28	»	28
Petits réseaux	272	46	318	393	261	654
TOTAUX.....	6.925	8.514	15.439	7.418	8.579	15.997

4. — ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

LE MOUVEMENT
DE LA CONSTRUCTION A FÈS.

Après le boom de 1929 le mouvement de la construction à Fès retrouve son niveau normal de 1927.

La région de Fès comportait au recensement du 8 mars 1931 une population globale, indigène et européenne, de 603.643 habitants. Sur ce chiffre, on en comptait 112.463 habitants, soit 18,6 % environ, qui vivaient à Fès et se répartissaient de la façon suivante : 98.205 musulmans et israélites habitant la ville ancienne (Médina, Mellah) et 14.258 Européens séjournant, dans leur grande majorité, à la ville nouvelle.

Cette population urbaine s'est fortement accrue au cours des dernières années :

	1931	1926
Population indigène.....	97.197	77.613
Population européenne (civile).	9.641	3.559
Population totale de Fès.....	106.838	81.173

En cinq ans, la population indigène a donc augmenté de 19.584 unités, soit environ 21 %, et la population européenne de 6.082 unités, soit environ 170 %.

A un taux d'accroissement aussi élevé de la population urbaine, devait répondre, pendant les premières années surtout, un développement important de la construction.

Le nombre de constructions édifiées passe de 98 en 1927, à 239 en 1929 (maximum), pour descendre à 185 en 1933. Pour les cinq premiers mois de l'année en cours, on a enregistré 96 constructions nouvelles, chiffre comparable en moyenne à celui de l'année précédente.

Le nombre d'appartements correspondants qui était de 402 en 1927, s'est élevé à 1.055 en 1929 (maximum), pour s'abaisser en 1933 très au-dessous du niveau de 1927. Le ralentissement continu de l'afflux de la population au cours des deux dernières années, à la ville nouvelle, explique cette évolution.

Enfin, la valeur des constructions édifiées qui atteignait 14,4 millions de francs en 1927, a presque touché le niveau de 50 millions de francs en 1929, pour revenir en 1933 à un chiffre sensiblement voisin de celui de 1927 : 14,04 millions de francs. Pour les cinq premiers mois de l'année 1934, on arrive à 4.728.400 francs.

Le tableau suivant dans lequel nous avons ramené par rapport à 100, supposé être le niveau de 1927, les différents chiffres intéressant la construction à Fès, nous permet d'enregistrer plus commodément ces constatations :

	NOMBRE de constructions édifiées	NOMBRE d'appartements	VALEUR des constructions édifiées
1927	100	100	100
1928	220	152	241
1929	243	262	342
1930	219	174	213
1931	192	141	304
1932	219	76	149
1933	188	37	90

Remarquons qu'en 1933 par rapport à 1927, à un nombre de constructions édifiées très sensiblement plus élevé (788 %) correspond un nombre d'appartements des plus réduit (37 %), pour une valeur des constructions édifiées à peu de chose près équivalente (90 %).

Les constructions édifiées à Fès ont été de moins en moins depuis 1929 des immeubles à appartements multiples, on a construit beaucoup plus, relativement, de maisons individuelles ou de deux ou trois logements. Enfin, les prix de la construction ont baissé dans des proportions considérables. Ces constatations pratiques s'accordent avec les considérations statistiques :

	Nombre moyen d'appartements par construction édifiée	Valeur moyenne par construction édifiée
1927	4,1	140.000 fr.
1928	2,8	160.000
1929	4,4	200.000
1930	3,1	130.000
1931	3,0	230.000
1932	1,9	99.000
1933	0,8	75.000
Début 1934 (5 premiers mois)	»	49.000

La valeur moyenne par construction édifiée qui a atteint son maximum en 1931, n'a cessé de baisser depuis lors. Cette évolution s'explique à la fois par le ralentissement très net de la construction d'immeubles à logements nombreux et d'immeubles administratifs, et par la baisse des prix.

Au point de vue de la valeur des constructions édifiées, Fès s'est placée en 1933, avec 14,04 millions de francs, au quatrième rang des villes marocaines, après Casablanca (103 millions de francs), Rabat (54 millions de francs), Meknès (26 millions de francs) et avant Port-Lyautey (12,5 millions de francs).

Durant l'année 1933, Fès et les trois villes qui se trouvent situées dans sa zone d'attraction économique : Sefrou, Taza et Ouezzane, ont vu des constructions s'élever pour une valeur globale de 21,6 millions de francs, représentant environ 9 % du chiffre correspondant pour l'ensemble du Maroc qui a atteint 257,2 millions de francs.

La diminution de la demande de logements provoquée par l'arrêt à peu près complet de l'afflux de population, a entraîné une baisse importante des prix de la construction et de ceux des terrains à bâtir, en même temps qu'une réduction des loyers.

En 1930, on comptait comme prix de la construction, à la ville nouvelle, de 800 à 900 francs le mètre carré couvert. A la mi-1933, on ne comptait plus que de 400 à 450 francs. En septembre de cette année, on se base sur 350 à 400 francs.

A la Médina, où la population se développe d'une façon continue, le chiffre des constructions édifiées se maintient ainsi que les prix : cette année, comme l'an dernier, on continue à y compter de 150 à 300 francs le mètre carré couvert.

La baisse des prix des terrains à bâtir a suivi celle des prix de la construction. Après une période de forte hausse de 1927 à début 1930, on assiste depuis cette époque à la fois à une baisse des prix et à une diminution des demandes. Durant cette période, les prix adjudicataires sont passés, au quartier des villas, de 85 francs à plus de 200 francs le mètre carré. Le 15 mai de cette année avait lieu la vente de terrains appartenant à la municipalité, près de la gare à voie normale. Sur 13 lots de 700 à 800 mètres carrés chacun qui avaient été offerts, 4 lots seulement ont été achetés à des prix variant de 40 à 50 francs le mètre carré.

* * *

Les entreprises de construction, qui souffrent particulièrement du ralentissement des demandes des particuliers, doivent, pour certaines d'entre elles tout au moins, d'avoir conservé une activité moyenne, aux commandes administratives. Citons, par exemple, l'édification en cours du Palais de Justice pour laquelle un crédit de 3 millions de francs a été ouvert. Mentionnons par ailleurs, qu'au titre du budget de 1934 du ministère de la Guerre une somme de 5 millions de francs a été prévue pour l'exécution d'une seconde tranche de casernement entre les bâtiments récemment construits et l'hôpital Guichet. Un crédit de 2 millions de francs sera, en outre, affecté à la construction et à l'aménagement de l'aile militaire à l'hôpital mixte. Enfin, des crédits partiels ont été ouverts pour l'édification de l'Hôtel de Ville qui abritera dans l'avenir l'ensemble des services municipaux de la ville de Fès.

* * *

Le problème qui se pose, pour l'avenir de la construction à Fès, n'est pas le même pour la ville ancienne que pour la ville nouvelle. Dans la Médina et au Mellah, une population nombreuse, en développement continu, vit concentrée dans un nombre relativement restreint de maisons. A la ville nouvelle, au contraire, le développement de la population paraît arrêté pour quelque temps.

Deux courants en sens contraire seront susceptibles d'agir sur le mouvement de la construction. D'abord, c'est la montée lente, mais progressive des Européens habitant la ville indigène, vers la ville nouvelle. On estime à un millier le nombre d'Européens qui habitent Fès-Djedid et la Médina et qui, la plupart, s'y étaient installés à une époque où la ville nouvelle n'était pas encore construite. On enregistre un déplacement parallèle d'un certain nombre de familles juives du Mellah. Enfin, on note l'installation à la ville nouvelle de quelques marchands fasis venus de la Médina.

Mais, d'un autre côté, le départ de deux régiments rapatriés en France par suite de la terminaison des opérations de pacification, va laisser vacants un certain nombre de logements.

* * *

Cependant, peu à peu des constructions s'élèvent le long du boulevard Moulay-Youssef qui prolonge l'avenue de France ; la soudure de la ville ancienne et de la ville nouvelle s'opère.

On peut se demander quelle sera dans l'avenir la direction que prendra le développement de Fès. Appuyée à l'est contre la ville ancienne, barrée par le ravin de l'oued El-Adam, c'est surtout vers l'ouest, entre la gare à voie normale, la gare à voie étroite et les Docks-Silos que Fès-nouvelle pourra s'agrandir.

Le phénomène de l'extension des villes de l'intérieur vers l'ouest, constaté pour de nombreuses cités mondiales, trouve ainsi à Fès une confirmation nouvelle.

Georges LUCAS.

Mouvement de la construction dans les villes érigées en municipalités.

(2^e trimestre 1934)

VILLES	Nombre des autorisations accordées	Surfaces couvertes mq.	Nombre de logements édifiés	Valeur des constructions
Agadir	17	2.390	32	1.285.000
Azemmour	6	95	"	21.600
Casablanca	253	60.690	381	24.451.450
Fedala	5	404	2	187.100
Fès	47	10.436	58	3.000.049
Marrakech	41	11.189	65	5.136.850
Mazagan	56	489	22	1.133.150
Meknès	107	10.553	93	4.449.200
Mogador	4	1.050	4	242.000
Ouezzane	7	621	6	328.000
Oujda	38	6.635	19	2.002.500
Port-Lyautey	36	4.680	23	1.458.800
Rabat	134	23.358	141	8.055.600
Safi	22	4.728	22	1.285.850
Salé	24	5.445	28	1.771.150
Sefrou	14	887	11	243.200
Settat	13	800	12	140.000
Taza	9	510	5	179.000
Totaux.....	833	144.960	924	55.370.499

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION AU COURS DU 3^e TRIMESTRE 1934

A CASABLANCA

	Demandes	Valeurs		Demandes	Valeurs
Juillet 1934	102	7.661.200	Juillet 1933	120	8.594.800
Août 1934	80	9.041.000	Août 1933	100	4.960.500
Septembre 1934	84	1.863.500	Septembre 1933	96	5.497.600
Totaux	266	18.565.700	Totaux	316	19.052.900

A RABAT

(Juillet, août, septembre 1934)

Demandes utilisées : 149 ;
 Superficie utilisée : 41.341 mètres carrés ;
 Surface couverte : 34.619 mètres carrés ;
 Nombre de logements : 179 ;
 Valeur : 11.306.800 francs.

A OUJDA
Juillet 1934

Nombre	Catégories de constructions	Surface couverte	Valeur approximative	Nombre d'appartements
13	Maisons d'habitation	1.513 mq.	275.000 »	16
2	Bâtiments à usage industriel ou commercial ..	810	245.000 »	»
3	Dépendances	28	5.500 »	»
	Totaux	2.351 mq.	525.500 »	

La valeur des autorisation de bâtir accordées pendant le mois correspondant de 1933 atteignait 604.000 francs. En juin 1934, on enregistrait 1.326.000 francs, dont 1.100.000 francs pour la deuxième tranche du lycée de jeunes filles.

AOÛT 1934

Nombre	Catégories de constructions	Surface couverte	Valeur approximative	Nombre d'appartements
1	Maisons d'habitation	190 mq.	38.000 »	2
1	Bâtiment industriel ou commercial	80	20.000 »	»
10	Surélévations et dépendances	375	92.200 »	»
	Totaux	645 mq	150.200 »	

Ces chiffres sont les plus faibles que nous ayons enregistrés depuis de longues années. Ils totalisaient respectivement 525.500 francs pour le mois précédent et 645.500 francs en août 1933.

SEPTEMBRE 1934

Nombre	Catégories de constructions	Surface couverte	Valeur approximative	Nombre d'appartements
5	Maisons d'habitation	495 mq.	111.000 »	6
2	Bâtiments à usage industriel ou commercial ..	390	90.000 »	»
11	Surélévations et dépendances	552	149.500 »	3
	Totaux	1.437 mq.	350.500 »	

Ce total est sensiblement le même que celui du mois de septembre 1933 avec 378.000 francs. Quoique peu élevé, il atteint cependant le double du chiffre enregistré le mois dernier, soit 150.200 francs.

A MEKNES

Demandes en autorisation de construire déposées aux services municipaux :

Juillet 1934

	Surf. couv. Mq.	Val.	
Villas	5 800	372.000 »	
Immeubles de rapport	7 1.145	1.125.000 »	
Bâtiments industriels	2 415	70.000 »	
Constructions indigènes ..	13 350	158.500 »	
Total		1.881.000 »	

AOÛT 1934

	Surf. couv. Mq.	Val.	
Villas	3 360	195.000 »	
Bâtiment officiel (école du nouveau Mellah)	1 70	150.000 »	
Constructions indigènes ..	13 350	158.500 »	
Total		503.500 »	

SEPTEMBRE 1934

	Surf. couv. Mq.	Val.	
Villas	6 845	352.500 »	
Bâtiments administratifs ..	2 2.000	1.725.000 »	
Bâtiment militaire (casernes)	1 915	740.000 »	
Constructions indigènes ..	16 638	122.500 »	
Totaux	25 4.398	2.940.000 »	