

La crise à domicile (*)

par
Noureddine El Aoufi

I — UNE PIERRE NEUVE

La recherche économique au Maroc demeure, à l'évidence, encore fraîche. Devant un champ en friche immensément vaste, les travaux qui existent émettent un éclairage pâle, rétréci par l'obscurité entourante. Mais le trait de figure qui saille et s'aperçoit nettement est le tassement des études - surtout universitaires - dans des endroits précis de l'espace de la recherche économique, et la concentration des troupes dans les mêmes sentiers, le plus souvent amplement battus. D'un côté le bruit, les bousculades et le coude à coude. De l'autre un silence lourd et le vide sidéral.

Phénomène normal qui accompagne, en général, les commencements ? Un désordre évitable, domptable et dont le refrènement est, en tous les cas, possible à tout moment ? Dans ce deuxième cas, la nécessité d'ouvrir d'autres chemins, de donner le tracé de toutes les routes qui sillonnent l'espace de l'économie politique devient d'une extrême urgence, puisque sans cela l'effort de recherche scientifique finit par s'annihiler, s'anéantir effroyablement dans le ronron et tomber en déliquescence.

Ce travail nécessaire et urgent incombe, bien entendu, aux Facultés de Droit et, en particulier, aux Départements de Sciences Economiques qui doivent se comporter également en unités de recherche rejaillissant, immanquablement, sur le travail pédagogique proprement dit. Celui-ci étant, à coup sûr, déterminé, en dernière instance, par celle-là.

(★) A propos de «Éléments d'analyse de la crise de logement à travers l'exemple de la ville de Rabat» de Maria Benbouchaïb, DES en Sciences économiques, Rabat 1981.

Unités de recherche, cela requiert des instruments qui, jusqu'à présent, ne sont pas mis entre les mains des Départements. Technique de castration, du reste, largement employée.

Il faut, en conséquence, compter sur ses propres forces, naviguer à contre-courant et engendrer, en dépit des obstacles et du dénuement, une recherche collective inaugurale, tendue vers des directions multiples, embranchées et distinctes à la fois, formant un véritable chassé-croisé réflexif, débouchant du singulier et du partiel dans le générique et la totalité. Un plan d'orientation d'ensemble de la recherche économique universitaire est possible, ici et maintenant, toutes choses égales d'ailleurs.

Regardons, les débordements à partir de la direction principale de la recherche existante (le sous-développement de la formation économique et sociale marocaine via le modèle industriel) fixent de nouvelles voies d'accès à la connaissance de l'économie et de la société. On commence, quoiqu'imperceptiblement encore, à tronçonner l'objet majeur et à s'écarter de la voie royale vers des bifurcations moins fréquentées : les salaires (1), la reproduction de la force de travail (2), le travail féminin (3), l'épargne (4), l'inflation (5), le modèle de consommation (6) etc... Micro-thèmes qui, d'habitude, affleurent à peine dans l'analyse théorique portée davantage sur les hypothèses macroéconomiques et les ordres globaux. De même l'analyse historique des faits économiques et des développements sociaux s'est trop longtemps enfermée, inutilement, dans un jeu de poursuite puéril et agaçant du mode de production qui « colle » le mieux à la formation économique et sociale marocaine précapitaliste. Comme s'il s'agissait de trouver une pointure de gants. Beaucoup de gloses oiseuses et d'exégèse à l'intérieur des bornes établies par Staline un jour qu'il voulait raconter l'Histoire, à sa manière, aux enfants de chœur (7).

Cette écriture de l'histoire, distendue et extravagante, enjambant des années-lumière, enfourchant des continents entiers de savoir est, en fait, du point de vue de la méthode, une ratatouille informe, un loupage com-

- (1) Cf. Tazi Mohammed Kamal, les salaires au Maroc (1956-1980), éléments d'analyse, Mémoire de D.E.S. sciences économiques, Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales, Université Mohamed V - Rabat, juin 1981.
- (2) Cf. Chafiki Mohamed, Eléments pour analyse de la reproduction de la force de travail au Maroc, Mémoire de D.E.S., sciences économiques (en préparation).
- (3) Kanouni Fadila, le travail féminin en milieu urbain dans la formation économique et sociale marocaine actuelle, Mémoire de D.E.S. sciences économiques (en cours).
- (4) Cf. Lakhdar Farid, les problèmes de formation et d'affectation de l'épargne dans l'économie marocaine, thèse de Doctorat d'Etat en sciences économiques (en cours).
- (5) Cf. Zouaoui Mekki, l'inflation au Maroc, thèse de Doctorat d'Etat en sciences économiques (en préparation).
- (6) Cf. Mohattane Mohamed, système productif marocain et modèle de consommation thèse de Doctorat d'Etat en sciences économiques (en cours).
- (7) Cf. Staline J. Matérialisme Dialectique et Matérialisme Historique, Edition Norman Bethune, Paris, 1971.

plet. L'histoire quantitative, qui porte sur la période longue requiert une pratique théorique (au sens d'Althusser) qui évolue sur un territoire bien bordé, celui de l'histoire (8). Un territoire sur lequel la structure est apercevable de très près, décomposée en particules, voire en particules de particules avant d'être donnée à voir en tant que telle. Elle n'est point surplombée, regardée à distance. Mais livrée à bras-le-corps, au bout de «plongées ponctuelles» (E. Le Roy Ladurie). C'est la «nouvelle histoire» (9). Marx est, en ce sens, le plus remarquable des nouveaux historiens (10).

Sur un autre plan, l'économie politique comme territoire commence à s'enfler davantage de recherches ponctuelles, d'éléments d'analyse pointue, d'études concrètes, que d'envolées lyriques tous azimuts et de fioritures prétendument théoriques.

C'est en ce sens, que le travail de Maria Benbouchaïb **«Eléments d'analyse de la crise de logement à travers l'exemple de la ville de Rabat»**, est à prendre comme une pierre neuve apportée à la construction de la connaissance économique au Maroc. A entendre comme une parole inédite, frayant la voie au milieu du silence.

De ce fait, l'économie urbaine est restée incompréhensiblement boudée par l'économiste (11). Comme si la ville et la kyrielle de phénomènes économiques qu'elle abrite ne produisaient pas assez de fascination. Comme si les lumières éblouissantes de la ville condamnaient à rester fermés les yeux du scrutateur.

(8) Cf. E. Le Roy Ladurie, *le territoire de l'histoire*, Gallimard, Coll. «Tel», Paris 1973.

(9) Après les «nouveaux philosophes, les «nouveaux économistes», la «nouvelle droite» en fait une nouvelle écume douillette et sans vague de fond, les «nouveaux historiens» (F. Braudel, G. Duby, J. Le Goff, P. Ariès, E.L.R. Ladurie, F. Furet, M. Ferro, P. Nora, A. Burguière, F. Ewald etc...) inventent, autour des très célèbres «Annales E.S.C.» véritablement, une nouvelle écriture de l'histoire. Pour une approche de l'école française, Cf. en plus des travaux des auteurs cités, J. le Goff et P. Nora, *faire l'histoire*, Gallimard, coll. «Bibliothèque des histoires», 3 tomes ; sous la direction de J. le Goff, R. Châlier et J. Revel, *la nouvelle histoire*, Ed. Retz, coll. «Encyclopédie du savoir moderne» ; et l'excellent numéro de Magazine littéraire, consacré à l'Histoire Aujourd'hui, n° 164, septembre 1980.

(10) Il y a chez Marx une «façon d'aborder les réalités historiques, dans leur longue durée» qui «ne peut que plaire» à F. Braudel. Bien entendu, celui-ci ne fait pas les mêmes descriptions du capitalisme que celles de Marx.

Sur les rapports de Braudel à Marx, Cf. «l'ordre du capital» entretien avec F. Braudel recueilli par F. Ewald, Magazine littéraire, n° 157, février 1980, Page 56-60.

(11) M. Benbouchaïb fait un inventaire des travaux effectués sur la question urbaine au Maroc. La récolte est, cependant, extrêmement mince, même si on ajoute à la liste les quelques études suivantes que l'auteur n'a de toute évidence pas consultées : M. Benhaddou, contribution à l'analyse de l'espace urbain au Maroc, Mémoire DESA, Paris, 1975 ; A. Bennani, le financement du logement à Rabat, Mémoire DESA, Paris, 1975 ; T. Berrada et A. Filali, la production du logement social au Maroc, Mémoire DESA, Paris, 1976 ; M. El Malti circulation du capital et propriété foncière dans la production du logement au Maroc, Mémoire de 3^e cycle, I.E.D.E.S., Paris I, 1978.

Le premier mérite de Maria Benbouchaïb est, en conséquence, celui d'avoir pris la peine de chercher la clef de la ville marocaine, et pu obtenir une ouverture sur un monde de profondeurs inexploré.

D'un autre côté, l'objet de l'étude se donne d'emblée dans sa translucidité, circonscrit et direct : la crise du logement dans la ville de Rabat.

Le choix d'un objet aussi décharné oblige la méthode qui doit obéir à des contraintes plus raides. Il n'est pas question de renvoyer l'analyse concrète des termes de la crise en aval d'une quelconque promenade théorique, comme simple illustration d'une démonstration discursive plus ou moins d'aplomb, un cas parmi d'autres pris à titre d'exemple. La crise du logement à Rabat est traitée sans grands détours (12). Elle n'est point médiatisée. L'analyse mène, de proche en proche, le démontage des mécanismes de la crise, le dévoilement du secret de la production capitaliste de logement (PCL), et Rabat est, de bout en bout, présent comme terrain d'investigation et de vérification.

Méthode très peu utilisée. Mais aussi et surtout méthode difficile, car le va-et-vient incessant entre dimension théorique éclairante et espace ferme de l'empirie, des statistiques, des chiffres, de l'information factuelle, des résultats d'enquêtes, nécessite rien moins qu'une grande maîtrise des deux démarches. A la limite recherche théorique et investigation empirique s'entrelacent et se confondent ensemble dans une même intrication qui est, bien entendu, plusieurs fois plus riche.

Cette méthode est trouvable dans sa splendeur et sublimité dans *Le Capital*.

Chez Maria Benbouchaïb l'apprentissage prend appui sur la volonté de fuir le traquenard qui fait trébucher la majorité des premières recherches à la Faculté, c'est-à-dire cette «habitude» qui s'obstine à fracturer le corps de la recherche toujours en «partie théorique/partie descriptive», et qui laisse, le plus souvent, subsister, entre les deux, un fossé infranchissable.

Mais l'appropriation de la méthode imprenable passe par une pratique sans cesse recommencée de la recherche et de l'écriture.

Enfin, Maria Benbouchaïb fait un usage très fréquent des points d'interrogation. Refus délibéré du mode affirmatif, prétentieux et auto-suffisant, parce qu'il s'agit d'un premier travail, par définition fragile et incertain ? Ou, tout simplement, défaillance de moyens de pousser la recherche plus loin, de poursuivre la quête de la connaissance plus en profondeur ?

(12) Un seul grand détour sera pris : par la rente foncière. Mais il s'agit dans ce cas, d'une médiation obligée, sans laquelle la crise du logement serait coupée des racines profondes qui la font surgir, la sustentent et la reproduisent.

II — L'ECONOMIE POLITIQUE DE L'IMMOBILIER : UNE SCIENCE OU UNE CRITIQUE ?

Le point de départ se place à bonne distance de Rabat et de la crise. Il est, radicalement, un point épistémologique. L'économie politique de l'immobilier, qu'est-ce que c'est ?

La question, posée *ex abrupto*, est légitime, loin d'être inessentielle. Elle demande un (re) positionnement du savoir. Revendique un espace autonome, libre, une auto-détermination. Provoque la subversion dans le royaume de l'économie politique, science impériale, sans rivages.

La séparation est dans l'air des temps, depuis que la philosophie - mère gigogne - a perdu l'autorité, c'est-à-dire depuis fort longtemps déjà. L'économie politique, elle est devenue fille rebelle le jour même où elle aperçut à l'horizon la marche virile du M.P.C.

A. Smith et D. Ricardo donnent ses titres de gloire à un nouveau savoir qui ne cessera de se dire savoir absolu. Marx, saisissant les arcanes de l'aliénation capitaliste, produira une remarquable critique de l'économie politique.

Il décryptera, tranquillement, tous les liens, qui sont des liens d'histoire, entre le M.P.C., en tant qu'objet, et l'économie politique, en tant que discours idéologique. Il montrera que, dialectiquement, l'économie politique sera sans objet, donc s'évanouira totalement, lorsque sonnera le glas pour le M.P.C., dans la Révolution (13).

En attendant, l'économie politique se porte plutôt bien (14). Son objet devient de plus en plus sectionné, de plus en plus excentré.

L'immobilier est un des derniers débris de l'éclatement qui se poursuit.

Il est, par conséquent, tout à fait vain de vouloir traquer une « théorie de l'immobilier » entière dans l'économie politique du XVIII^e et XIX^e siècles. Elle ne s'y trouve guère.

Une critique ? non plus. Marx n'analyse pas dans le *Capital* ou ailleurs, à proprement parler, le capital immobilier.

Mais une « lecture symptomale » dans ce sens a d'incalculables chances de déterrer des éléments restés « en creux » dans le *Capital*, d'extraire une critique implicite.

Engels, sur ce terrain comme sur beaucoup d'autres, fait encore une fois

(13) Sur le statut de l'économie politique en tant que savoir relatif Cf. L. Althusser, E. Balibar, *Lire le Capital*, (tomes I et 2), Petite Collection Maspero, Paris, 1973.

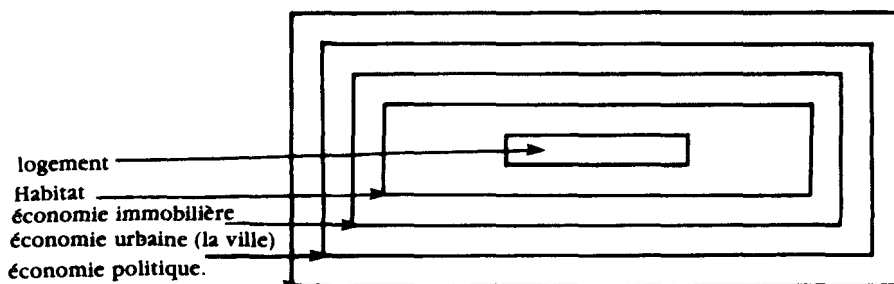
(14) Les rétheurs « libertariens » de l'économie politique néo-classiques jubilent *Demain le capitalisme, Demain le libéralisme* (H. Le Page, livre de Poche, Coll. Pluriel, Paris, 1978 et 1980). Les conseillers économiques de Reagan tirent à boulets rouges sur Keynes. La reaganomie et la *supply side economy* trompettent « d'économie retrouvée » (sous la direction de J.J. Rosa et F. Aftalim, *Economica*, Paris, 1977) et nourrissent le rêve du retour au capitalisme pur et dur.

figure d'exception. Une critique explicite de la P.C.L est rencontrable chez lui (15). Presque en toutes lettres. Mais cela demeure, il faut le dire, amplement insuffisant.

Ainsi, maintenant que le droit de cité est définitivement acquis, ceux qui se sont frileusement rencognés dans leur refus de l'ouverture et du démenbrement, se rendent compte, sur le tard, de l'arborescence des nouvelles pertinences. L'angle du «mélange» et de la «mixité» (16) ne doit plus gommer les multiples sous-angles qui autorisent un regard aigu et perçant.

Car en fait, le savoir participe, métaphoriquement, du jeu des «poupées russes». L'économie politique-pour ne partir que de cet angle-enveloppe l'économie urbaine-pour ne prendre que cette direction- qui enveloppe l'économie immobilière, qui enveloppe l'habitat, qui enveloppe le logement. On peut poursuivre.

Exemples :



Chaque espace possède son propre intervalle de définition, avec, bien sûr, beaucoup de points d'intersection et des recoupements, mais aussi des surfaces distinctes, des propriétés spécifiques.

Maria Benbouchaïb ne voit qu'une seule parcellisation : l'économie immobilière. Ceci entraîne de multiples bévues, des confusions et de nombreuses ambiguïtés.

(15) Cf. Engels, la question du logement, Editions sociales, Coll. «classiques du marxisme», Paris, 1969.

(16) Cf. «Michel Serres, ou la philosophie du mélange», entretien recueilli par Catherine Clément, le Matin de Paris, 12 janvier 1982.

Bien que «dans ce domaine tout reste à construire» (17) le risque d'une définition est résolument pris : «l'économie politique de l'immobilier» est la science des rapports sociaux propres à la ville» (18).

Le chevauchement des objets est admirable. On passe allègrement de l'immobilier à la ville - comme objets - sans ressentir aucune secousse, comme si le terrain était parfaitement uniforme et indifférencié.

Mais, surtout, la définition est «balancée» sans se soucier de la règle d'or de toute définition : la rigueur de l'énonciation et son aplomb par rapport à l'objet. Car lorsque la ville constitue l'espace sociétal, par excellence, qui porte souvent la part la plus lourde des rapports de production, on peut trouver quelque fantaisie ou naïveté à vouloir étirer et gonfler l'objet de «l'économie politique de l'immobilier» jusqu'à ce qu'il corresponde et recouvre exactement la ville comme objet.

C'est de cette manière, faire à «l'économie politique de l'immobilier», **considérée ici comme science**, ce qu'elle ne peut épistémologiquement, et de toute évidence, pas faire.

De même, quand on sait que la ville est une catégorie historique antérieure au M.P.C., qu'elle a même, en ce sens, connu dans plusieurs grandes civilisations précapitalistes (Chine, monde arabe), un développement autrement plus harmonieux et plus convivial, on peut s'interroger sur la validité de l'économie politique en tant que science consubstantielle au M.P.C., c'est-à-dire en tant que savoir relativisé et sa capacité de penser la ville en tant que catégorie traversée par plusieurs Modes de production, à un moment donné ou dans l'histoire.

De même, et sur un tout autre plan, la ville renvoie à un champ d'instrumentation plus vaste alors que l'outillage dont peut se servir «l'économie politique de l'immobilier» ne peut autoriser qu'une connaissance partielle de la ville, objet réel fondamentalement complexe.

Maria Benbouchaïb sent d'ailleurs la difficulté et fait un saut périlleux pour se reposer, dans le grand «patchwork» d'espaces (19) que renferme le cadre bâti, plus ponctuellement sur l'espace logement. De la ville au logement domestique, abruptement. On est à mille lieues de la définition. Mais, paradoxalement, celle-ci semble, par rapport à cet objet local (la marchandise-logement), beaucoup moins en porte-à-faux.

La question épistémologique est, on le voit, toujours intégrale. Il faut aller tout à fait à la fin pour «qu'on entende bien. L'angle théorique que nous avons privilégié, précise Maria Benbouchaïb, s'ouvre d'emblée sur quelques résultats établis ressortissant plus directement à la problématique du logement comme marchandise et à la crise. **Sans plus.** Nous ne

(17) M. Benbouchaïb Od. Lit, p. 15

(18) *ibid*

(19) Il existe à côté de l'espace-logement (seul étudié par Maria Benbouchaïb d'autres espace-bureau, espace commercial, espace industriel, espace administratif, etc...

pouvions, pour des raisons d'évidence, nous aventurer à l'intérieur du cadre définitionnel non encore bâti de l'économie politique de l'immobilier en tant que savoir» (20).

Les raisons d'évidence sont bien comprises, mais l'est beaucoup moins l'oubli, en conclusion, qu'une définition qui n'en est pas une fût déjà produite en introduction.

Donc, au bout d'un parcours théorique haletant mais alerte, le brouillard n'est guère dissipé. Demeure, à la clef, une inconfortable oscillation : «l'économie politique de l'immobilier» est, souvent, interpellée dans sa rationalité positive, comme une science. Elle est, dans des passages illuminés, rares et sibyllins, transpercée par la critique. On perçoit alors dans ces intermittences claires, l'écheveau des rapports sociaux qui constituent la substructure (F. Châtelet) de la production capitaliste de la marchandise-logement. Critique implicite, à peine susurrée. Egalement critique médiate, obtenue par télescopage provoqué des théories. Le moment le plus violent de la collision est atteint avec la rente foncière.

III — DE LA RENTE FONCIÈRE AU TRIBUT FONCIER URBAIN

Dans le livre premier du *Capital*, Marx analyse la «nature intime» du M.P.C. considéré dans sa «moyenne idéale», objet abstrait-formel (21). Deux classes : la bourgeoisie et le prolétariat. Donc deux revenus : les profits et les salaires. Les propriétaires fonciers n'ont pas de place sur cette travée, et la rente foncière est une catégorie qui renvoie tout droit au Mode de production féodal (M.P.F.).

C'est, au plan de la méthode, ce qui reste lorsqu'on a fait le tour de la question, fureté partout, observé dans le détail. Lorsqu'on remonte de l'analyse au ras du sol vers les hauteurs de la «synthèse de multiples déterminations» (22). Cette chose irréductible. La substantifique moelle.

Marx fait un premier saut, vers le concret-de-pensée (23) dans le livre II. Mais le saut le plus décisif est celui qu'il accomplit dans le livre III : le passage du M.P.C. à la formation économique et sociale capitaliste. Retour au réel avec toutes ses dimensions, dans sa complexité. Le regard redevient pluriel. Il couvre toutes les formes. Il jette la salissure sur l'objet pur -le M.P.C.- vu dans le livre premier. Il le macule. Ce qui est, alors, rendu nu

(20) Maria Benbouchaïb op. cit, p. 211 (souligné par nous).

(21) Cf. N. Poulantzas, Pouvoir politique et classes sociales, petite collection Maspero, Paris, 1975 (2 volumes).

(22) K. Marx, contribution à la critique de l'économie politique, 1859, Editions sociales, Paris, 1972, p.165.

(23) L. Althusser parle aussi de Généralité III, résultat d'une «pratique théorique» produite par le travail de la Généralité II (corps des concepts, la théorie) sur la Généralité I (la matière première sur laquelle s'effectue le travail de la science) Cf. L. Althusser, «sur la Dialectique matérialiste», dans pour Marx, Maspero, coll Théorie, Paris, 1965, pp. 186-197.

c'est un type d'articulation entre Modes de production. L'Autre n'est point exclu. Il est accroché au Même. Le M.P.F. occupe toujours une place dans la société et ses catégories propres ne sont guère totalement éteintes. Elles subsistent partiellement, sous une forme altérée par le capital.

La rente foncière résiste épatamment aux coups assenés par la révolution du capital. Elle se meut à la traverse sur son chemin.

La plus-value ne peut être empochée intégralement par le capitaliste. Le propriétaire du sol fait une ponction à la base.

La rente foncière est, bien entendu, plus coriace dans certains interstices du capital par rapport à d'autres. L'immobilier (l'urbain) est son focus naturel.

Pour cette raison, l'analyse qui ressortit à «l'économie politique de l'immobilier» ne peut, sous peine de rater son objet, ne pas faire de détour par la théorie de la rente.

Maria Benbouchaïb, pour parvenir à la crise du logement à Rabat, n'est justement point pressée. Elle fait le détour. Un long voyage au bout de la rente. Voici, à grands traits, le récit qu'elle en fait (24).

1 - D'abord (à tout seigneur tout honneur) les néo-classiques. Un nom surgit : Von Thunen (25), figure éminente de l'économie urbaine. Illustre inconnu de la majorité des «généralistes» de l'économie politique.

Von Thunen est le père théorique d'un modèle dominant relatif à l'utilisation de l'espace urbain, qui emprunte à Ricardo la notion de rente différentielle, tout en soulignant «les différences de localisation des terres comme source de rente» (26).

Deux autres modèles, issus du premier, autorisent des développements qui sont, en fait, de simples «transpositions, plus ou moins compliquées, des théories de l'utilisation du sol agricole à l'étude de la structure des utilisations urbaines» (27). Il s'agit du modèle de L. Wingo (28) et de celui de W. Alonso (29).

Trois hypothèses :

— l'espace est «considéré comme une plaine uniforme, complètement vide, inemployée, où se trouve un seul centre de marché» (30).

(24) Maria Benbouchaïb op. cit, pp. 26-41.

(25) J.H. Von Thunen, *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, 1826, trad. anglaise éditée par P. Hall, *Von Thünen's isolated state*, Pergamon Press, 1966.

(26) Maria Benbouchaïb op. cit., P.26

(27) *ibid*

(28) L.J. Wingo, *transportation and urban land*, Washington, Resources for the future, inc. John Hopkins, Baltimore, 1961.

(29) W. Alonso, *location and land use*, Cambridge, Mass, Harvard University Press, 1964.

(30) Maria Benbouchaïb op. Cit, p.27

— il doit être octroyé à des **utilisateurs** qui cherchent le profit ou la satisfaction maximum.

— le **marché foncier de l'espace** a les mêmes caractères qu'un marché libre.

Les trois hypothèses sont mises en branle pour montrer «comment peut s'établir un équilibre spatial dans l'occupation du sol» (31). Là rente foncière, on s'y attendait, est la clef de l'explication. C'est «ce que peut payer au maximum l'utilisateur d'une terre, puisque c'est ce que laisse l'exploitation de cette terre une fois qu'il a payé tous ses frais de production et de transport» (32).

Maria Benbouchaïb repousse, point par point, les trois hypothèses en puisant ses arguments chez C. Lacour (33), J.F. Goux (34) et A. Lipietz (35) :

- l'**espace** est toujours déjà occupé.
- la concurrence parfaite ne caractérise jamais le marché foncier.
- l'ajustement entre l'offre et la demande de l'espace construit n'est obtenu qu'exceptionnellement, lorsque producteur et demandeur sont confondus.

2. Ensuite l'inévitable Ricardo. Dans son système «l'unique et la seule rente possible sur un terrain est la rente différentielle, qui peut exister avec ou sans la propriété foncière» (36).

3. chez Marx la rente différentielle (RD) est cassée en deux. La RD (I) qui recouvre la rente ricardienne, et la RD (II) qui est «une autre possibilité d'obtenir un surprofit, une surproductivité grâce au niveau de capital investi» (37). La rente absolue (RA) s'ajoute à la RD (I et II) pour former la rente foncière totale (RFT) qui «constitue une fraction de la plus-value produite par les ouvriers agricoles et empochée par le propriétaire foncier, en vertu du droit de propriété» (38).

Aussi Marx va-t-il au-delà de Ricardo. Dépassement ? Renversement ? ou simple prolongement/approfondissement comme semble le soutenir Maria Benbouchaïb ? Encore une interpellation à l'épistémologie.

(31) *ibid*

(32) *ibid*

(33) C. Lacour, «sur l'autonomie du «Royaume urbain», *Revue d'économie régionale et urbaine*, Ed. Economica, n°4 décembre 1978, pp. 465-478.

(34) J.H. Goux, *Éléments d'économie immobilière, économie a/P.V.L.*, coll. «Economie publique de l'aménagement et des transports» n°5, Paris 1978.

(35) A. Lipietz, le tribut foncier urbain, Maspero, coll. «document et recherche d'économie et socialisme», Paris, 1974.

(36) Maria Benbouchaïb *op. cit.* p.30

(37) *ibid*, p. 31

(38) *ibid*, p. 32

4. Selon Engels la rente est due au monopole. Elle n'est «fixée ni par la valeur, ni par le prix de production, mais par la capacité de payer des locataires. Il s'agit là d'un rapport de force qui s'établit entre les locataires d'une part, et les propriétaires de l'autre» (39).

En dernière instance «c'est l'ensemble du prolétariat qui fournit la rente aux propriétaires fonciers. Une partie de la plus-value produite dans la formation économique et sociale tout entière atterrit entre les mains des propriétaires fonciers par le biais des loyers. Elle est retirée du profit capitaliste» (40). Et dans la mesure où la répartition de la plus-value «entre tous les membres de la classe des capitalistes et des propriétaires fonciers et entre leurs serviteurs appointés, depuis le page et l'empereur jusqu'au veilleur de nuit et au dessous» se fait, écrit Engels, «par voie d'achat et de vente, l'un des principaux ressorts est l'escroquerie de l'acheteur par le vendeur» (41).

On le voit, Engels touche du doigt l'un des phénomènes coextensifs à la crise du logement les plus complexes qui soient. Il se situe, donc, d'emblée sur le terrain rétréci et précis de l'urbain, et pose directement la question du logement.

De ce fait, l'appréciation théorique qu'il donne de la rente porte, inexorablement, toutes les stigmates laissées par le long trajet effectué depuis la rente foncière agricole jusqu'au loyer du logement urbain.

Enfin, donc, se trouvent réalisés le passage de la rente foncière au tribut foncier urbain (T.F.U), et la jonction entre deux tronçons distincts de l'économie politique. C'est pour cela que la confrontation des «deux vieux amis» (Marx et Engels) n'est pas placée sur un même terrain. Il faudrait, comme semble le suggérer Maria Benbouchaïb, transposer «le raisonnement de Marx de l'agriculture au logement» pour pouvoir conclure à «deux points de vue différents» (42). Opération qui risque de conduire à des résultats pour le moins abracadabrants.

Lire le *Capital*, y compris dans ses non-dits et ses pointillés, transmuier ses silences en parole claire est certainement une bonne chose, qui relève précisément de la méthode marxienne.

Cette lecture est impérative toutes les fois que l'analyse, dans sa rage de rapprocher les distances, est (la pente est facile), prête à faire violence au texte explicite pour lui arracher un triste aveu.

Elle se trouve aux antipodes de l'«astuce» de charlatan qui consiste à regarder latéralement la surface lisible du texte pour établir, tout à trac, prolongements, recoupements emmêlements ou éloignements.

(39) *ibid*, p. 33

(40) *ibid*, p. 34

(41) F. Engels *op. cit.* p. 26, cité par Maria Benbouchaïb, *op. cit.* p. 34

(42) Maria Benbouchaïb, *op. cit.* 34

Maria Benbouchaïb ne s'emploie guère à faire dans le **capital** «l'archéologie», pourtant nécessaire pour exhumer une théorie de la rente foncière urbaine. Elle nous renvoie tout juste au chapitre XLVI intitulé «Rente sur les terrains à bâtir, rente sur les mines, prix du terrain» qui occupe huit pages du **capital** (43).

Néanmoins elle nous branche sur les diverses «adaptations» faites aujourd'hui, des textes de Marx par les économistes de l'urbain. Car, on le sait - ce sont les us et les coutumes - il faut toujours commencer par fouiller chez (Marx la maison du père est plantureuse) avant d'entreprendre.

Toutefois, comme le prêt-à-porter fait, ici, tragiquement défaut, le salut est, encore une fois, dans la transposition, l'extrapolation et la réconduction.

5. Le transpositeur le plus célèbre se nomme François Alquier (44). Le propriétaire foncier se métamorphose en propriétaire de logement de location. La RA devient tribut. La RD (I) est maintenue puisque le **coefficient d'occupation des sols** remplace la fertilité. Quant à la RD (II), fondée sur l'investissement, elle disparaît purement et simplement.

C'est Jean Lojkine qui prend souci (45). Attention ! difficulté de transposition. Froment n'est pas logement. Ici, le capital est en relation avec un Revenu (le loyer) et non pas avec un droit.

Le rapport à Marx le plus novateur et le plus marxiste est, sans conteste, celui d'Alain Lipietz (46). Celui-ci connaît trop parfaitement Althusser pour couler paresseusement dans le fidéisme. Le «meurtre du père» est violent. La rupture se situe, d'emblée, au niveau du concept. Le T.F.U. désigne un tout autre objet concret-réel. C'est «la fraction du surprofit que, pour des raisons diverses, le **capital promotionnel** réalise dans la production capitaliste du logement et que le propriétaire foncier est en mesure de s'approprier» (47).

Une autre analyse transbahutant un outillage neuf est, de cette manière, rendue possible. Lipietz fait l'expérience en partant de la France. Toute une horde emboîtera le pas (48).

(43) K. Marx, le Capital, Editions sociales, livre 3, tome 3, pp. 156 - 163

(44) F. Alquier, «contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbains», Espace et sociétés, n° 2, cité par A. Lipietz, op. Cit, p. 102

(45) J. Lojkine, «Y-a-t-il une rente foncière principalement urbaine ? », Espace et sociétés, n°2, cité par A. Lipietz, op. Cit. p. 102 ; le marxisme, l'Etat et la question urbaine, B.V.F., Paris, 1977.

(46) A. Lipietz, op, cit.

(47) *ibid*, p. 106, cité par Maria Benbouchaïb op. cit. pp. 37-38 (souligné par nous).

(48) Entre autres, M. Castelles, la question urbaine, Maspéro, Paris, 1977 ; M. Castelles, F. Cherki, F. Godard, D. Mehl, crise du logement et mouvements sociaux urbains, Ed, Mouton, Paris, 1978, M. Dechervois, B. Theret, contribution à l'étude de la rente fon-

Maria Benbouchaïb ne se perd point dans ce capharnaüm d'herméneutique, et, sans l'avouer ouvertement, nous fait comprendre que c'est bien la démarche de Lipietz qui lui paraît le plus indiquée pour découvrir les mécanismes propres à l'espace urbain marqué par le capital. Cependant lorsque, sans avertir et d'un brusque mouvement, elle nous largue sur l'espace marocain, Maria Benbouchaïb ne trouve pas grand-chose : la généralisation de la propriété privée est liée à l'installation du M.P.C. ; dans la phase précapitaliste la ville était construite sur des terres collectives à loyer dérisoire.

Bien sûr, nous avons là la bouteille à l'encre de toute l'économie politique marocaine. Celle-ci manque, en effet, cruellement de cette « machine » à remonter le temps de H.G. Wells. Elle ne parvient toujours pas à se transporter du présent au passé, du passé au présent. A réveiller la mémoire enfouie, amputée, A dire l'histoire ravalée par les concepts venus d'occident (M.P.F.) où d'Asie (M.P. Asiatique).

Mais l'obscurité ne peut, pour autant, justifier l'aveuglement.

Maria Benbouchaïb possédait là un fil lumineux pour pouvoir jeter un peu de clarté. De fait, et elle l'a amplement souligné, la question du logement se coule superbement dans la question foncière. Or celle-ci recèle la clef d'un bout important, voire déterminant, de l'histoire économique et sociale du Maroc.

Mais Maria Benbouchaïb estime, peut-être, que c'eût été trop demandé, et se contente de faire surgir cette interrogation, du reste éblouissante : « le M.P.C., introduit au Maroc dans une société à fortes structures communautaires, a-t-il secrété la propriété foncière, **catégorie extérieure**, et qui plus est constitue un frein au développement de la P.C.L. ? » (49).

On tient, en effet, ici une « particularité » puissante qui « suggère, écrit Maria Benbouchaïb des remises en cause radicales de l'histoire. De même, l'analyse historique qui, dans sa généralité, établit un rapport d'antériorité entre la rente foncière (catégorie consubstantielle au M.P.F.) et le M.P.C., se trouve ici fortement secouée » (50).

IV — LA RENTE FONCIERE, UNE TRAPPE A ACCUMULATION

Le problème foncier au Maroc demeure, à l'issue de l'analyse de Maria Benbouchaïb, entier aux plans historique et théorique.

Cela est contrariant puisqu'on nous précise que c'est « un point nodal dans l'étude de la crise du logement » (51).

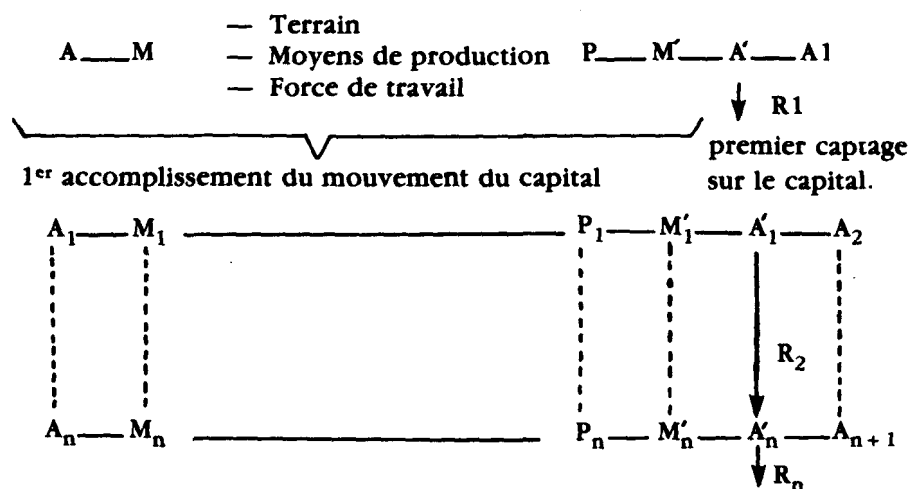
■ cière urbaine, Ed. Monton, Paris, 1979, C. Topalov, les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste de logement en France, Ed. Mouton, Paris 1973.

(49) Maria Benbouchaïb, op. Cit, p. 40 (c'est nous qui soulignons).

(50) *ibid*

(51) *idem*, texte de soutenance, 23 décembre 1981.

De fait, et sans aller jusqu'à la crise, il n'est guère malaisé de constater que l'obscurité qui engloutit la question foncière produit des ombres au-delà, sur l'espace propre à la P.C.L. La scorie regimbe à la loi capitaliste et développe, adventicement, ses racines au cours du procès d'ensemble de production de la marchandise logement. La rente foncière constitue une «trappe à accumulation» dans la mesure où elle quitte, sitôt extraite, le lieu de la P.C.L. pour retourner chez les propriétaires fonciers. Une fraction de la plus-value se détache du cycle du capital-logement et s'en va ailleurs.



La plus-value renferme, ici, les mêmes «formes particulières» que celles qui sont décrites par Marx dans le livre III du **capital**. Indice, peut-être, que c'est précisément dans la P.C.L. que se trouve condensée toute l'histoire de la transition.

Maria Benbouchaïb qui décrit clairement le cycle du capital immobilier et les différents moments du procès d'ensemble de production de la marchandise-logement (Achat de terrain construction vente ou location) ne parvient pas, cependant, à faire greffer sur cette analyse l'observation directe des points d'impact du handicap foncier depuis l'acquisition du terrain jusqu'à la réalisation de la rente.

Cette observation ne peut être théorique, mais empirique de bout en bout.

V — ELEMENTS DE LA CRISE DU LOGEMENT A RABAT

1. La rente foncière, prélevée sur le cycle du capital logement, est un premier élément qui se tapit derrière la crise du logement. Mais le problème foncier se donne, avant même que le capital se mette en mouve-

ment, comme obstacle à la P.C.I lorsqu'il détermine, à la base, la part couverte par la marchandise logement dans le tissu urbain.

2. A Rabat, seul le Souissi, quartier occupé par la bourgeoisie, peut encore autoriser des constructions. Tout le reste est saturé. Le **Schéma Directeur** entrevoit une seule issue : «l'extension de Rabat vers Témara par l'intégration, dans le tissu urbain, de 4 500 hectares de terres guich» (52).

La crise du logement s'est installée confortablement dans la ville de Rabat. Quand ? Comment ? Maria Benbouchaïb passe en coup de vent sur ces questions capitales. Quelques points seulement, ramassés en conclusion : la ville s'emplit à partir des années 70. Salé (pour les classes moyennes) et Témara (pour les ractions aisées de la bourgeoisie) sont un exutoire pour une prolifération à l'étroit, dans les frontières de Rabat. L'exode rural ajoute à la surabondance. Les bidonvilles naissent «toujours la nuit» (l'acte est illégitime) et «se constituent entièrement, en un éclair, sur des terrains vides. Ils donnent lieu, à leur tour, à de nouveaux noyaux urbains (53).

Un phénomène est remarquable. La figure de Rabat se transforme à une grande vitesse depuis une décennie. La médina perd sa grandeur d'antan. Elle est frappée de paupérisation. Les vieilles maisons, majestueuses et fières, éclatent sourdement en lambeaux «à louer». Les villas, libérées par les étrangers sont détruites pour céder le terrain aux immeubles abritant les classes moyennes. Les quartiers résidentiels connaissent une sorte de «diaspora» interminable. Des Orangers à Harhoura en transitant par Agdal et Souissi.

L'analyse faite de ce phénomène est pénétrante. Elle fait ressortir la singularité de la ville des fonctionnaires. Le pullulement des bâtiments administratifs engendre celui des immeubles de logement pour le personnel.

3. Un troisième élément de la crise du logement est la spéculation. Maria Benbouchaïb s'égosille pour dire que la spéculation réside à tous les moments et sous-moments de déroulement d'une opération immobilière. Qu'elle est telle l'hydre de Lerne toujours renaissante.

Elle ne la définit jamais, à proprement parler, mais se contente de la déchiffrer, de la décoder, de la désigner du doigt. D'en décrire amplement les manifestations. Horizontalement et verticalement.

L'idée est inédite. La spéculation est à la fois **horizontale** lorsqu'elle rampe depuis l'achat de terrain jusqu'à la vente ou location du logement, et **verticale** lorsqu'elle éclabousse toutes les classes ou fractions de classes. Elle est un comportement, un caractère social. Un **mode de vie**.

(52) Idem, *Eléments d'analyse*..., op cit. p. 212

(53) Ibid, p. 213

La spéculation est-elle une catégorie intégrable par l'économie politique ? Est-elle rationalisable, quantifiable, réductible à un quantum ?

Il faut dire qu'on espérait un peu que Maria Benbouchaïb entreprenne l'impossible et donne la mesure, l'ordre de grandeur et la part de la spéculation dans le coût total global d'une opération immobilière ou d'une des séquences qu'elle parcourt. Puis non. Mais on comprend que le phénomène insaisissable est désagréé, dilué dans le prix du marché. Que la composante fluide ruisselle souterrainement pour resurgir élément de coût. La forme qui se donne à voir immanence.

Ces trois éléments interviennent d'une manière directe, immédiatement pour provoquer la crise du logement. Ils sont tous déterminés, en dernier ressort, par le développement inégal du capitalisme. Celui-ci est la cause. Les conditions de sous-développement ne font qu'amplifier et grossir les effets. Maria Benbouchaïb ne s'étend pas sur ces truismes, déjà largement inflationnés par l'analyse. Ce sont des hypothèses de base. On doit les tenir pour suffisamment vérifiées.

D'autres éléments qui renvoient à la politique économique et à la logique d'investissement privé (nous y reviendrons) impriment une singularité subjective à la crise. Ils expriment le chapelet de contradictions secondaires qui marquent la nature fractionnée de la classe dominante.

Mais, pense-t-on, tout cela fleure l'intuition et l'approximation. Au surplus, l'analyse faite des éléments de la crise de logement à Rabat ne sent guère le soufre. Elle se limite aux invariants, plusieurs fois remâchés, de la crise qui, à la limite, se logent dans les hypothèses galvaudées que Maria Benbouchaïb répugnait justement à reprendre. Elle ne dit pas plus. Pourquoi ? question de problématique ? Evidemment puisque l'objet de l'étude contient bien d'autres interrogations relatives à la crise, auxquelles il faut également apporter des éléments de réponse.

Le problème est aussi, et fondamentalement, un problème d'épaisseur de la connaissance disponible sur la question urbaine en général et sur la crise du logement en particulier. Maria Benbouchaïb ne part pas d'une cumulation, mais tristement d'un terrain non bâti, presque désert. La méthode pousse inexorablement, dans ces conditions et de temps à autre, à des glanages lointains. Le glissement vers un globalisme retenu est, dans ce cas, tout à fait légitime.

En revanche, dans toutes les autres conditions qui ne frelatent pas la méthode, Maria Benbouchaïb doit s'efforcer de rétrécir l'objet pour avoir plus d'ascendant. Le serrage le plus étroit est celui obtenu pour la détermination du coût d'une opération immobilière depuis l'achat de terrain jusqu'à la vente location de logement. La focalisation de l'analyse sur un seul exemple ponctuel a permis, ainsi, un éclaircissement cru, bien que très partiel, des mécanismes complexes qui portent la crise du logement.

VI — LE COUT DU LOGEMENT : LES DETERMINANTS

La détermination du prix du logement sur le marché immobilier est une clé nécessaire pour percer le mystère de la crise. Mais ce n'est pas une chose facile, car cela requiert des données précises qui, dans le domaine de l'immobilier, sont horriblement défailantes ou profondément tripataouillées.

On connaît, à ce sujet, la ritournelle du «secret des affaires». Il est évident que, jusqu'à un certain point, la «cachotterie» est acceptable, voire souhaitable. Le succès peut en dépendre étroitement. Mais au Maroc, «l'homme aux écus» (Marx) est une autre figure, un *homoeconomicus* d'une trempe particulière. Chez lui, l'acte économique s'organise dans le désordre. A la limite il est irrationnel. Le geste d'investissement est davantage guidé par la main du hasard que par le calcul, la conjecture ou même le «main invisible» du marché. Cette dimension que recouvrent, à des degrés divers, les pratiques économiques dans les pays du tiers-monde, échappe, bien entendu, à l'économie politique, science apprêtée à un type tendancielle pur de capitalisme, et bringuebalante sur les catégories anthropologiques capturées par le M.P.C. dans les régions périphériques. Ici la connaissance plurielle doit être dressée contre le savoir univoque, prétendument absolu de l'économie politique. Tenir radicalement compte des symboliques enracinées que l'économie marchande a été impuissante à pulvériser. Compter avec les réflexes anti-économiques. Incorporer, dans l'analyse, la subjectivité et l'histoire. Bref, regarder le «conglomérat social» (54) comme un carrefour de déterminations et de surdéterminations, à la fois générales et contingentes.

Pour calculer le coût d'une opération immobilière, Maria Benbouchaïb ne retient que les déterminations générales. Celles qui sous-tendent, pour tout dire, l'analyse micro-économique. C'est-à-dire celles qui s'expriment théoriquement par les catégories d'agents, d'unités de production, de marché. Catégories qui, une fois mises en circulation, ne parviennent à s'ébranler que très difficilement, et s'avèrent absolument bancales dans les sociétés sous-développées.

Dans le domaine de l'immobilier, plus que partout ailleurs, il n'y a que des cas particuliers, des expériences singulières. Toute généralisation à partir d'une seule situation est fatalement abusive.

Or c'est à partir de l'exemple particulier d'Ibn Sina que Maria Benbouchaïb entend renseigner sur le procès de déroulement du prix du logement à Rabat, illustrer le déroulement d'une opération immobilière, décrire le mouvement des agents intervenants (propriétaires fonciers, promoteurs immobiliers, entreprises du Bâtiment et des travaux publics, Etat, Financiers), au cours de cinq grands moments (conception de l'opé-

(54) Robert Fossaert, entretien recueilli par Alain Leygnier, *les Nouvelles Littéraires*, du 28 janvier au 4 février 1982, pp. 29-31.

ration, recherche d'un terrain, financement, construction et commercialisation) (55).

Première réduction. Seuls les principaux agents ont une action déterminante sur le prix du logement. La réalité est, pourtant, mille fois plus complexe. A y regarder de plus près, on aperçoit «une nuée de vautours, trafiquants de tout acabit (qui) se jette sur (la) misère du logement. Ils spéculent sur les terrains à bâtir, ils spéculent sur les matériaux de construction, ils spéculent sur les appartements à louer ou à vendre» (56).

Au bout du compte l'écartement des deux types de calcul peut - surtout dans la crise - augmenter infiniment.

Pour Ibn Sina le coût global, retenu par les responsables de la Caisse de Dépôt et de Gestion (C.D.G.), a été de 69 381 196, 92 DH. Il comprend la charge foncière (4 443 197,00 DH), prix du m² : 65,50 DH, les équipements (4 762 303,94 DH), les constructions (44.238,000,21 DH), les intervenants (4 610 850,4 DH), les frais financiers (5 143 998,59 DH), la marge C.G.I. (compagnie Générale Immobilière), 5 % c'est-à-dire 5 843 160,16 DH) et divers (339 686,62 DH) (57).

Le prix de vente s'est élevé à 107 926,81 DH pour un appartement de trois pièces et à 156 678,23 DH pour un appartement de cinq pièces.

On ne sait pas trop, cependant, si le coût global et le prix unitaire se sont formés strictement à partir des éléments qui les fixent normalement et de leurs déterminants économiques propres, ou s'ils ont, au cours de leur formation, incorporé les incalculables déterminations particulières méta-économiques. Si les multiples effets de la spéculation ont été pris en ligne de compte.

Maria Benbouchaïb ne semble pas tourmentée outre mesure par les chiffres fournis par la C.D.F. Elle considère, peut-être, que quelque occultes qu'ils soient, ils ne révèlent pas moins une part importante de la crise.

C'est ainsi que, par exemple, pour pouvoir bénéficier d'un logement à Ibn Sina, il faut, estime Maria Benbouchaïb sur la base des normes établies par la C.G.I., posséder un revenu mensuel compris entre 3 000 et 5 000 DH.

La conclusion est : Ibn Sina est destiné à satisfaire une demande solvable, émanant des couches assez aisées.

(55) C'est clair. Le choix est fondé sur la certitude que le passage du particulier en général peut ici, s'effectuer sans ambages : «Ibn Sina car le coût du logement est significatif et peut être généralisable à la demande» dite solvable, Maria Benbouchaïb, Texte de soutenance déjà cité.

(56) F. Billoux, Avant-propos à la question du logement de F. Engels déjà citée, P.7 (souligné par nous).

(57) La rubrique Divers correspond essentiellement aux autorisations de construire, à la publicité et à la taxe d'édilité.

Ceci bien que pour combler le déficit existant et à venir, l'Etat soit appelé à construire à Rabat 10.000 logements par an, pendant 10 ans. Compte tenu, évidemment, de la croissance démographique, de l'exode rural, des bidonvilles et du renouvellement du parc existant.

C'est à ce niveau que se situe la seconde réduction : l'exemple d'Ibn Sina ne possède quelque peu de sens que dans un type bien déterminé de logement. Et puisque des goûts et des couleurs il ne faut pas disputer (58), les coûts globaux seront aussi peu typables, aussi peu fiables, très turbulents.

VII — CRISE ET REGULATION

L'exemple d'Ibn Sina signifie deux choses. D'abord que l'analyse du coût demeure largement tronquée lorsqu'elle se fonde exclusivement sur les hypothèses de la micro-économie. La société marocaine contient des paramètres qui rendent évanescents les catégories et les concepts néo-classiques.

Lorsque la spéculation imprègne profondément la société, il devient, bien entendu, extrêmement malaisé de se livrer, dans la transparence au calcul du coût des inputs dans la production de la marchandise-logement.

Ensuite que la crise est imparable lorsqu'on laisse jouer les mécanismes spontanés du marché.

Ce deuxième point est capital. Maria Benbouchaïb ne s'y arrête pas suffisamment. Mais l'idée, présente dans l'analyse, est restée fruste, en broussaille. Il s'agit du détraquement de l'«auto-régulation» (59) sur le marché du logement. La loi de l'offre et de la demande fonctionne, ici, à rebours. L'offre augmente, la demande baisse. La demande augmente, l'offre baisse. Un exemple ? F. Oualalou en donne celui-ci : «dans les années 60, la faiblesse relative de l'offre n'a pas engendré une hausse considérable du prix des logements et des loyers. La hausse a, à l'inverse, accompagné, dans la décennie 70, un essor remarquable de la construction» (60).

On eût voulu que l'idée fût exploitée jusqu'à ses limites, fertilisée et conduite vers des créneaux plus riches.

Car ce qui est visé, en dernière analyse, c'est la connaissance du système de régulation de la crise du logement. La démarche de Maria Benbouchaïb ne débouche que sur un constat froid, qui ne fait avancer que d'un degré

(58) On peut, en simplifiant beaucoup, distinguer un type de logement par classe ou fraction de classe.

(59) J. Attali, *les trois mondes, pour une théorie de l'après-crise*, Fayard Paris, 1981.

(60) F. Oualalou, *Intervention devant la chambre des Représentants, dans le débat sur le projet de loi sur les loyers*, Al Mouharrir, 8 mai 1980, cité par Maria Benbouchaïb, *op. cit.* p.170.

au plus. La bourgeoisie peut produire son propre logement, elle ne peut prendre en charge celui de l'ensemble de la population. Reste l'Etat. Ultime havre. Planche de salut irréductiblement nécessaire chaque fois que l'indécrottable secteur privé provoque les dérèglements et le bruit. Régulation étatique qui saigne l'Etat. En deux temps. La première fois quand il se fait **incitateur et minimal**. Il finance, directement et indirectement, l'investissement privé local et étranger. La deuxième fois lorsque le capital privé local, structurellement cacochyme, renâcle à la besogne, et lorsque le capital étranger fait la sourde oreille à tous les appels affriolants, c'est-à-dire lorsque la désertion privée ne laisse à l'Etat que l'alternative : intervenir ou s'engluier dans la crise.

La régulation est, dans ces conditions, très peu efficace. Ses effets affectent à peine les manifestations de surface produites par la conjoncture. Les tendances lourdes des structures qui véhiculent, d'une manière déterminante, les racines de la crise ne sont, dans ces conditions, guère frôlées.

Dans le domaine du logement, l'action régulatrice de l'Etat est fortement marquée par l'impuissance et l'échec, constate Maria Benbouchaïb.

1. L'ERAC NORD-OUEST : logements destinés aux catégories à revenu inférieur à 1 000 DH/mois, qui forment 80 % de la population de Rabat. Ont été construits, durant le plan 73/77, 780 logements seulement. 590 logements sont en cours de construction à Yacoub El Mansour. Sur ce total déjà extrêmement léger, 19 % seulement du programme ont profité aux catégories visées. «seules les personnes faisant partie de certains réseaux, de certaines filières peuvent bénéficier des logements de l'ERAC Nord-ouest» (61).

2. Le programme social : remplace les zones à équipement progressif (Z.E.P) destinées, selon le plan 73/77, aux catégories à revenu compris entre 80 et 350 DH/mois. Il «consiste dans la construction, sur crédits budgétaires, de logements sommaires dotés de tous les équipements éditaires et collectifs» (62). En 1976, le bilan est maigre : 5 121 logements à Yacoub El Mansour (Hay El Fath), et 3 150 à Sud Takaddoum (Hay Annahda).

3. La restructuration des bidonvilles : Doum, Hajja et Maadid. 100 000 habitants. Le projet a été élaboré par la B.I.R.D. L'objectif est de rendre la population propriétaire de logements construits en dur et disposant d'équipements socio-économiques et culturels. Les douars se transformeront, progressivement, en quartiers intégrés au tissu urbain. Les résultats sont faibles. A cause de la spéculation : «un misérable trouve parfois un plus misérable que lui, qu'il exploite comme on l'exploite lui-

(61) Maria Benbouchaïb, op. cit, p. 188

(62) *ibid*, p.140

même» (63). A cause des perversions qui émanent, comme des effluves, du tréfonds des structures. A cause donc, surtout des structures, l'arrachement des bidonvilles au Maroc, à Rabat en particulier, a de tout temps été un coup d'épée dans l'eau, une politique vaine. Les bidonvilles, avec les médinas et les lotissements clandestins, occupent encore 34 % des logements à Rabat (64). De plus, il existe un véritable phénomène de reproduction des bidonvilles : « aussitôt rasé, le bidonville resurgit plus loin » (65). Subrepticement.

4. L'extension du tissu urbain : de Rabat en direction de Témara via le Souissi. Au total 1 500 hectares de terres Guich. L'indemnisation et le recasement des populations expropriées posent de graves problèmes. A sa réalisation, le projet pourra accueillir 200 000 personnes. Le déficit n'est toujours pas comblé. Loin de là.

En conclusion, la régulation directe de la crise par l'Etat s'est faite sur la base de structures favorisant les déséquilibres, les déréglementations, la spéculation. Elle fut, de ce fait, dévoyée, réduite à un expédient.

VIII — LA CRISE, LA PIERRE ET LA BOURGEOISIE

Certaines idées, à force d'être répétées, finissent par se transformer en évidences. Par être axiomatisées. Elles ne sont plus testables falsifiables, réfutables, au sens de K. Popper (66). Elles peuvent garder une grande pertinence, mais comme tous les truismes et toutes les vérités banales, elles perdent leur force et deviennent défraîchies, sans portée. Une seule chose peut alors leur rendre vie, les ravigoter : les prendre exactement pour ce qu'elles sont, c'est-à-dire pour des propositions susceptibles d'être démontrées, vérifiées, testées et réfutées :

Au nombre de ces idées, celle-ci. La bourgeoisie dans les pays capitalistes sous-développés n'a pas été faite au moule comme la bourgeoisie des pays capitalistes développés. Le sous-développement s'explique grandement par l'anémie grasseuse de la bourgeoisie. A la limite « la bourgeoisie est non bourgeoise » au sens du *Manifeste* de Marx (67).

(63) A. Adam, « la médina dans la ville d'aujourd'hui au Maroc » dans *système urbain et développement au Maghreb*, ouv. collectif, CERES Productions, coll. « horizon maghreb », Tunis, 1980, p. 144, cité par M. Benbouchaïb op. cit. p. 170.

(64) Maria Benbouchaïb op. cit. p. 214

(65) *ibid*, p. 162

(66) K. Popper, *la logique de la découverte scientifique*. Payot, Paris 1973 une excellente vulgarisation de la théorie de la connaissance et de la méthode de la science contenues dans le livre est livrée dans K. Popper, *la quête inachevée*, Calmann-Lévy, Paris 1981.

(67) H. El Malki, « Capitalisme d'Etat, développement de la bourgeoisie et problématique de la transition. Le cas du Maroc », *Revue Juridique, Politique et Economique du Maroc*, n° 8-2° semestre, 1980, pp. 201-228. L'idée a aussi tôt soulevé un tollé quasi-général. Mais derrière la majorité des réactions, il y a indubitablement, un malentendu de forme. En poussant un peu plus loin son argumentation, H. El Malki parviendra à réduire la plupart des mésintelligences.

Tout cela désigne, peut-être, quelque chose qui appartient bel et bien à la société. La problème n'est pas là. Il est dans le fait important que la proposition, ainsi énoncée, se ferme et obstrue le chemin de l'investigation. Elle fait le questionnement, tel un aphorisme. Prosaiquement, elle ne dit pas comment et pourquoi.

L'analyse des classes sociales au Maroc est épouvantablement absente. Des bribes existent, ce ne sont que des bribes. La plupart du temps ramenées de l'Occident industrialisé ou du tiers-monde sous-industrialisé. Après tout, dit-on, l'importation est légitime du moment où le capitalisme engrosse les sociétés partout des mêmes : la bourgeoisie et le prolétariat. Les autres classes ? Toutes secondaires. Le ferment de la lutte des classes est dans la contradiction principale.

Pour lors, la lutte est une lutte de concepts. Bourgeoisie compradore ou bourgeoisie nationale ? Bourgeoisie périphérique ? bourgeoisie autochtone ? Bourgeoisie dépendante ? Lumpen-bourgeoisie ? l'embarras du choix.

Quelques éléments d'identité (la liste est longue), pêle-mêle : la débauche d'achat, l'appétence de signes extérieurs, la pompe et l'apparat, le potlatch, la flânerie, la cervelle d'épicier, l'initiative rabougrie, le profit immédiat, le commerce interlope, la clientélisme et les cousinages, les tripotages.

Et le tour est joué.

Cette étape de l'analyse utile et primordiale est appelée à se couler - comme un chemin fourchu - dans des démarches diversifiées et concrètes, dans des études qui fragmentent la bourgeoisie jusqu'aux limites extrêmes et pénètrent chaque fraction en tant qu'objet autonome, avant de regarder le rassemblement des fragments, leur mouvement et leurs liaisons. Le microscope avant le microscope. L'avantage est inestimable : la contention de l'objet. Celui-ci n'est plus transcendant, envahissant. Il est transcendé, envahi, maîtrisé. L'information est ramassée au lieu d'être dispersée, difficile à recueillir. L'enquête est rendue possible, car le terrain est à l'échelle des moyens disponibles.

Maria Benbouhaïb a pu prendre dans son collimateur une partie d'une totalité, une portion de capital, une fraction de classe : la bourgeoisie immobilière.

Le champ de l'analyse étant ainsi étroitement marqué, l'effort n'a pas à se délocaliser, à se segmenter. Il restera touffu, dru et, par conséquent, portera plus loin.

Mais déception. Deux pages fluettes. A l'intérieur une idée titanesque assenée en conclusion de chapitre, à brûle pourpoint : « en somme la bourgeoisie immobilière se donne comme la figure centrale de la bour-

geoisie marocaine» (68). L'idée est annoncée comme programme. Reconstruction suite à une déconstruction. La bourgeoisie marocaine n'est pas «une bourgeoisie non bourgeoise». Un déplacement de concept ? La lutte des mots ?

L'argumentation basique est terriblement frêle. Une image : «nous apercevons l'acte et le geste de la bourgeoisie marocaine : investir, d'une manière masivement prévalente, le champ de l'immobilier» (69). Un apophtegme : «la terre et la pierre sont les deux mamelles de la bourgeoisie marocaine» (70). Ce qui reste : une belle intuition. La fraction la plus forte de la bourgeoisie marocaine est la fraction immobilière. La part la plus grande de la plus-value s'investit et se réinvestit dans la pierre.

Ici une suggestion indique le chemin de la vérification ; faire : ressortir les contours de la base d'accumulation dans l'immobilier par rapport au procès global du capital social au Maroc (71).

Maria Benbouchaïb se penche un peu plus pesamment sur la figure de la bourgeoisie immobilière dans le dernier chapitre, à l'occasion de l'analyse qu'elle fait de la fiscalité du logement, et du code des investissements immobiliers, en liaison avec la crise.

La Loi de Finances 1978 crée la taxe sur les profits immobiliers et institue la progressivité de la taxe urbaine (72). Du coup «la bourgeoisie immobilière se raidit et réagit, immédiatement, par la soustraction d'une fraction importante de capitaux du secteur de la construction» (73). On a parlé, alors de «grève de la construction». Conséquence : «la crise du logement gravit ainsi en 1978 un degré important» (74). Reculade de l'Etat, qui procède à la rectification de 1979/80. Mais paradoxe : la bourgeoisie immobilière ne s'emballe pas pour autant. Même le code des investissements immobiliers, on ne peut plus entraînant et incitant, n'y pourra rien. L'amnésie est profonde.

On tient là, en effet, une observation incisive : la bourgeoisie immobilière est la fraction qui reçoit de l'Etat le plus d'appui et de sinécure, bien que l'habitat n'ait été jamais considéré, dans les plans, comme un secteur d'élection. Pourquoi ? Une autre question (elle demeurera sans réponse)

(68) Maria Benbouchaïb op. cit, p. 172

(69) ibid

(70) ibid

(71) cf. Le mémoire de D.E.S. en sciences économiques que vient de soutenir (23 février 1982, Faculté des Sciences juridiques, Economiques et Sociales, Rabat) A. Amri, l'accumulation du capital dans le secteur des BP et ses contradictions.

(72) En fait, les nouvelles dispositions de la Loi de Finances 1978, concernant l'immobilier, sont nettement moins accablantes, comparées à celles qui s'appliquent aux autres branches.

(73) Maria Benbouchaïb, op. cit, p.65

(74) ibid

qui renvoie aux différentes métamorphoses du capital depuis qu'il a cessé d'être rente du sol jusqu'à ce qu'il se soit fixé capital immobilier. Car, on sait que le passage de la terre à la pierre n'est pas direct et ne suit pas une ligne droite.

Pour secondaire que semble paraître la question par rapport au thème central qui occupe Maria Benbouchaïb, elle n'est pas moins indispensable à la détermination des diverses fractions de la bourgeoisie marocaine et aux multiples et complexe liaisons qui les remembrent. On est, ici, aux frontières des non-dits de l'étude, de ses silences, de ses informulés.

IX — ELEMENTS D'ANALYSE EN SUSPENS

A côté donc des éléments livrés dans l'étude, une foison d'éléments en suspens. Au cours de la soutenance, Maria Benbouchaïb en a restitué quelques uns.

Demeure intouché, en dernière analyse, un sujet indissimulable, inévitable : le procès de travail dans l'immobilier et le système d'exploitation qui s'y rattache. Deux raisons, au moins, justifient un prolongement de l'étude.

1. La première est d'ordre théorique. L'industrie du bâtiment se trouve, dans le capitalisme d'aujourd'hui, fondamentalement caractérisée par la «soumission formelle» du travail au capital. «le geste de l'ouvrier du bâtiment n'est pas un geste industriel, écrit A. Lipietz. La domination formelle ne permet que la rationalisation et la concentration, mais pas l'industrialisation du procès de travail» (75).

Maria Benbouchaïb souligne, après Lipietz, le caractère «archaïque» du procès de valorisation. Elle ne pousse pas jusqu'aux répercussions produites directement sur le procès de travail.

Au Maroc, où le capitalisme a «l'air» de fonctionner toujours d'une manière massivement prévalente à la «soumission formelle» (76), l'analyse directe du procès de travail, dans le bâtiment, est porteuse d'une connaissance fondamentale.

2. La deuxième, d'ordre empirique, est immédiatement déterminée par la première. Elle doit la vérifier. Le système d'exploitation qui régit l'industrie du bâtiment est fondé, principalement, sur la plus-value absolue, c'est-à-dire que l'extraction d'une part plus grande de la plus-value y est davantage obtenue par le biais de l'allongement de la journée de travail.

Bien entendu, la surexploitation de la force de travail et les «législations

(75) A. Lipietz, op. cit. p. 65

(76) cf notre thèse de Doctorat d'Etat (en cours) sur la soumission du travail dans le secteur de l'industrie.

sanguinaires» (Marx) accompagnent généralement tous les capitalismes périphériques (77), et sont des phénomènes repérables à tous les niveaux d'utilisation de la force de travail par le capital (78). Ils sont, **simple-ment**, poussés plus loin dans l'industrie du bâtiment. Du point de vue de l'analyse, l'hypothèse est magnifique. Elle renvoie au problème général de l'accumulation dans l'immobilier. Elle explique la crise et permet d'éviter les miroirs aux alouettes.

-
- (77) La capitalisme a connu au Centre la surexploitation et les «législations sanguinaires» (cf. le capital de Marx) dans sa phase d'accumulation primitive. Celle-ci semble se prolonger encore à la périphérie et se réalise fondamentalement au profit du centre. Les conditions politiques autorisant, bien entendu la poursuite de l'échange inégal.
- (78) Les phénomènes ne s'expliquent pas, exclusivement, par un niveau faible de qualification des travailleurs.