

5. — ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE.

**REMARQUES SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉES DANS LES CINQ PRINCIPALES VILLES DU MAROC EN 1938.**

Les statistiques municipales ont été très heureusement méthodisées. Depuis quelques années, elles donnent mensuellement les éléments suivants :

- 1° Logements : villas, immeubles, hôtels ;
2° Bâtiments administratifs ;

- 3° Bâtiments commerciaux ;
4° Bâtiments industriels ;
5° Bâtiments militaires ;
6° Constructions indigènes.

I. — Ensemble des constructions

1° Les deux tableaux ci-dessous permettent de se faire une idée de l'allure de l'ensemble des constructions.

| VILLES | SURFACE des CONSTRUCTIONS | PROGRESSION PAR RAPPORT à 1937 | VALEUR des CONSTRUCTIONS | PROGRESSION PAR RAPPORT à 1937 |
|------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| | MÈTRES CARRÉS | | FRANCS | |
| Casablanca | 211.900 | + 21 % | 77.000.000 | + 32 % |
| Rabat | 65.100 | + 58 % | 28.000.000 | + 50 % |
| Meknès | 34.700 | + 40 % | 26.500.000 | + 116 % |
| Marrakech | 19.800 | + 5 % | 8.800.000 | + 27 % |
| Fès | 22.000 | + 10 % | 8.500.000 | + 10 % |

| VILLES | COUT DE CONSTRUCTION AU MÈTRE CARRÉ | | SA PROGRESSION ENTRE 1937 et 1938 |
|-------------------------------|--|---------|---|
| | En 1937 | En 1938 | |
| | FRANCS | FRANCS | |
| Casablanca | 347 | 366 | + 5 % |
| Rabat | 341 | 430 | + 26 % |
| Meknès | 500 | 764 | + 53 % |
| Marrakech | 388 | 440 | + 12 % |
| Fès | 380 | 386 | + 2 % |
| Moyenne des cinq villes | 370 | 419 | + 13 % |

2° Un fait attire particulièrement l'attention. De 1927 à 1937 les deux courbes des valeurs de construction : dans l'ensemble des cinq villes d'une part, à Fès, d'autre part, sont *grosso modo* parallèles, Fès construisant un peu moins du dixième des cinq villes.

En 1938, un décalage se produit : on a proportionnellement beaucoup moins construit à Fès.

Or comme l'ensemble des indices économiques ne montre pas une régression de Fès ou de sa région, il faut s'attendre à une crise par manque de constructions, crise dont les prodromes sont déjà apparents.

H. — Nature des constructions

1° Les trois tableaux suivants donnent la situation en 1938.

Logements

| VILLES | VILLAS | | IMMEUBLES | | HOTELS | |
|------------------|---------|------------|-----------|------------|---------|---------|
| | Surface | Valeur | Surface | Valeur | Surface | Valeur |
| Casablanca | 22.410 | 11.711.000 | 59.140 | 28.314.000 | 800 | 600.000 |
| Rabat | 20.885 | 9.594.000 | 14.925 | 6.221.000 | 435 | 170.000 |
| Meknès | 5.499 | 4.663.000 | 15.217 | 11.249.000 | 0 | 0 |
| Marrakech | 2.348 | 1.830.000 | 2.189 | 1.530.000 | 0 | 0 |
| Fès | 440 | 165.000 | 3.513 | 1.408.000 | 0 | 0 |
| TOTAUX..... | 51.582 | 27.963.000 | 94.984 | 48.722.000 | | |

Bâtiments

| VILLES | ADMINISTRATIFS | | COMMERCIAUX | | INDUSTRIELS | | MILITAIRES | |
|------------------|----------------|-----------|-------------|-----------|-------------|--------|------------|--------|
| | Surface | Valeur | Surface | Valeur | Surface | Valeur | Surface | Valeur |
| Casablanca | 400 | 170.000 | 38.475 | 6.662.000 | 41.550 | 13.439 | 690 | 510 |
| Rabat | 8.724 | 4.180.000 | 2.125 | 1.000.000 | 2.615 | 734 | 4.385 | 2.392 |
| Meknès | 1.055 | 1.430.000 | 4.815 | 1.772.000 | 4.266 | 1.644 | 2.080 | 2.478 |
| Marrakech | 6.660 | 3.605.000 | 715 | 281.000 | 1.041 | 181 | 0 | 0 |
| Fès | 1.753 | 1.175.000 | 0 | 0 | 1.409 | 357 | 1.411 | 635 |

| Constructions indigènes | Surface | Valeur |
|-------------------------|---------|------------|
| Casablanca | 44.060 | 10.039.000 |
| Rabat | 15.400 | 3.764.000 |
| Meknès | 7.428 | 3.333.000 |
| Marrakech | 6.331 | 1.254.000 |
| Fès | 13.514 | 1.961.000 |

2° Nature des logements : immeubles et villas.

a) Les proportions des surfaces couvertes en villas et en immeubles sont les suivantes :

| | Villas | Immeubles |
|------------------|--------|-----------|
| Casablanca | 26 % | 74 % |
| Meknès | 26 % | 74 % |
| Rabat | 59 % | 41 % |
| Marrakech | 51 % | 49 % |
| Fès | 11 % | 81 % |
| TOTAL..... | 35 % | 65 % |

Casablanca et Meknès consacrent trois fois plus de mètres carrés aux immeubles qu'aux villas, Rabat demeure la ville-jardin avec 60 % de mètres carrés villas contre 40 % de mètres carrés immeubles ;

b) Comme cela est normal, le coût du mètre carré d'immeuble est un peu moins élevé que celui du mètre carré de villa.

Coût moyen au mètre carré (arrondis)

| | Villas Francs | Immeubles Francs |
|------------------|------------------|---------------------|
| Casablanca | 522 | 477 |
| Rabat | 457 | 417 |
| Meknès | 847 | 740 |
| Marrakech | 778 | 695 |
| Fès | 375 | 403 |
| TOTAL..... | 543 | 512 |

3° Répartition entre immeubles et villas des terrains utilisés.

Les chiffres de peuplement généralement admis sont de 200 habitants à l'hectare en immeubles et de 50 habitants à l'hectare en villas. On doit donc pour le logement d'un nombre égal d'habitants disposer de quatre fois plus de terrain pour le logement en villas. Comme on a construit deux fois plus de mètres carrés immeubles que de villas, l'utilisation des terrains disponibles a donc dû être *grosso modo* en 1938 de 2 mètres carrés en villas contre 1 mètre carré en immeubles.

Nous touchons ici un des grands problèmes posés aux municipalités marocaines : pour une même population les quartiers de villas, logeant quatre fois moins d'habitants coûtent quatre fois plus cher en voirie, en canalisations d'eau, d'électricité, en transports, en surveillance de police.

Les municipalités sont-elles assez riches pour souhaiter que comme en 1938 deux habitants se logent en villas, contre un en immeuble ?

Les particuliers eux-mêmes disposent-ils des ressources suffisantes pour adopter, dans une pareille proportion, le mode de logement le plus coûteux ?

Nous ne le pensons pas.

Cependant une explication paraît pouvoir être donnée de cette véritable anomalie.

Depuis 1932 la construction au Maroc a été dans une bien moindre mesure qu'auparavant financée par des apports extérieurs de capitaux, qui s'investissaient en immeubles. Livré à ses seules ressources, le Maroc construit des villas qui, par leur faible coût individuel, correspondent à des besoins immédiats ou à l'emploi des disponibilités privées, sans recours au crédit.

Si le crédit immobilier pouvait être organisé au Maroc comme il l'est en France depuis les récents décrets-lois, il est vraisemblable que la construction des immeubles reprendrait, que les villes ne verraient pas leur surface croître démesurément par rapport à leur population, qui, elle-même serait logée dans des conditions plus conformes sinon peut-être à ses désirs, du moins à ses possibilités.

A. B.

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION DANS LES MUNICIPALITÉS AU COURS DU 4^e TRIMESTRE 1938

| VILLES | NOMBRE des autorisations à bâtir | NATURE DES CONSTRUCTIONS | | | | | | | | | | | | VALEUR GLOBALE de l'ensemble | | | | | | | | |
|--------------------|----------------------------------|--------------------------|------------|----------------------|------------|--------|---------|--------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|--------|-------------------------|--------|------------------------|--------|-------------------|------------|
| | | LOGEMENTS | | | | | | BATIMENTS administratifs | | | BATIMENTS commerciaux | | BATIMENTS industriels | | BATIMENTS militaires | | CONSTRUCTIONS indigènes | | CONSTRUCTIONS diverses | | | |
| | | VILLAS | | IMMEUBLES de rapport | | HOTELS | | Surface couv. Mq. | Valeur | Surface couv. Mq. | Valeur | Surface couv. Mq. | Valeur | | Surface couv. Mq. | Valeur | Surface couv. Mq. | Valeur | Surface couv. Mq. | Valeur | Surface couv. Mq. | Valeur |
| Agadir | 16 | 581 | 310.000 | 1.075 | 500.000 | " | " | 120 | 114.000 | 543 | 61.000 | " | " | " | " | 1.437 | 252.000 | " | " | " | " | 1.237.000 |
| Azemmour | 3 | 5.895 | 3.107.000 | 7.055 | 4.388.000 | " | " | 197 | 52.000 | 197 | 52.000 | " | " | " | " | 132 | 32.500 | " | " | " | " | 84.500 |
| Casablanca | 360 | 554 | 442.000 | " | " | " | " | 120 | 185.000 | 11.655 | 4.058.000 | " | " | " | " | 19.915 | 3.539.500 | " | " | " | " | 15.277.500 |
| Fedala | 7 | " | " | 1.124 | 457.800 | " | " | " | " | 239 | 28.000 | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | 470.000 |
| Fès | 35 | " | " | 180 | 80.000 | " | " | 185 | 54.000 | " | " | " | " | " | " | 1.231 | 1.667.700 | " | " | " | " | 2.874.500 |
| Marrakech | 16 | 100 | 565.000 | " | " | " | " | " | 700 | " | " | " | " | " | " | 1.625 | 442.000 | " | " | " | " | 1.137.000 |
| Mazagan | 52 | 237 | 61.000 | 9.220 | 3.890.000 | " | " | 205 | 910.000 | 720 | 130.400 | " | " | " | " | 680 | 179.500 | " | " | " | " | 241.200 |
| Meknès | 103 | 2.095 | 1.950.000 | 897 | 451.000 | " | " | 628 | 371.000 | 250 | 75.000 | " | " | " | " | 783 | 291.900 | " | " | " | " | 8.176.700 |
| Mogador | 73 | 386 | 266.000 | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | 1.226.481 |
| Ouezzane | " | 440 | 230.000 | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | 358 | 63.570 | " | " | " | " | 329.570 |
| Port-Lyautey | 28 | " | " | " | " | " | " | " | " | 180 | 60.000 | " | " | " | " | 2.680 | 585.500 | " | " | " | " | 875.500 |
| Rabat | 129 | 5.130 | 2.288.000 | 2.370 | 970.000 | 200 | 100.000 | 105 | 55.000 | 379 | 150.000 | " | " | " | " | 240 | 35.000 | " | " | " | " | 260.000 |
| Safi | 5 | " | " | " | " | " | " | 2.835 | 1.645.000 | 600 | 400.000 | " | " | " | " | 720 | 352.000 | " | " | " | " | 7.282.000 |
| Sala | 8 | 283 | 115.000 | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | 503 | 130.900 | " | " | " | " | 150.900 |
| Serrou | 16 | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | 1.244 | 373.200 | " | " | " | " | 409.200 |
| Settat | 14 | 1.880 | 725.000 | 127 | 52.000 | " | " | " | " | 400 | 120.000 | " | " | " | " | 312 | 78.000 | " | " | " | " | 193.000 |
| Taza | 6 | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | " | 485 | 97.000 | " | " | " | " | 217.000 |
| TOTAUX | 876 | 18.101 | 10.219.000 | 22.048 | 10.788.800 | 200 | 100.000 | 5.023 | 3.255.000 | 3.209 | 1.174.100 | 15.166 | 5.045.800 | 2.459 | 1.381.100 | 39.274 | 9.148.270 | 870 | 458.081 | " | " | 41.570.151 |

6. — TOURISME.

LES MOUSSEMS.

Un des aspects les plus curieux de la vie publique marocaine est certainement le moussem. Si la récolte est bonne, le moussem est d'autant plus animé, vivant, joyeux. A travers le bled, par la route, la piste ou le sentier, de nombreuses files d'indigènes se pressent vers le marabout autour duquel les caïds ont déjà planté leurs tentes vers lesquelles se hâtent leurs tribus à pied, à dos de mulet ou à cheval, plus ou moins richement harnachés.

C'est toute une ville immense de tentes qui s'est élevée en un jour, une ville grouillante de vie, avec ses porteurs d'eau, ses cafés maures, ses boulangers, ses cuisiniers, ses bouchers, son souk, ses criaileries, ses disputes et ses rires ; ses fantasias étourdissantes, à pied ou à cheval, qui pétaradent dans un nuage de poussière, son parfum de thé à la menthe et de brochettes de foie grillées sur la braise ; ses bonimenteurs, ses manèges rustiques d'enfants ; tandis que passe, au milieu des you-you des fathmas, des chants des hommes, des cris des enfants, le laureau que l'on va sacrifier au marabout.

Les harnachements des chevaux, de pourpre ou d'azur brochés d'or, rutilent au soleil, les longs fusils ornés virevoltent au-dessus des fantasias rattrapés d'une main sûre, les tam-tams scandent le rythme de la foule et, sous les riches tentes où le couscous et le méchoui ont régalé les convives, tandis que montent les fumées blondes du thé à la menthe, les chirrates, au son d'un orchestre antique, se livrent au mouvement de leurs danses.

Les fathmas ont revêtu leurs plus beaux costumes et leurs plus beaux bijoux d'argent ou d'or, la plupart ne sont pas voilées comme dans les villes. Toute une gamme de couleurs vives nuance l'immense foule bruyante et heureuse.

Le moussem dure ordinairement plusieurs jours. Sa date est indéterminée, elle dépend de la récolte. Du nord au sud du Maroc, on rencontre de pittoresques et nombreux moussesms, soit arabes, soit juifs. Ils ne sont point uniformes et prennent des aspects particuliers selon les régions.

Au mois d'avril, à Asjen, cercle d'Ouezzane, a lieu l'important pèlerinage de Rebi Amrane ben Diourane, dans un beau site accessible aux automobiles. Au mois de mai, un très important moussem se tient à Sidi-Djemil dans un cadre pittoresque au bord de l'Océan ; un autre moussem non moins coloré, dans un site montagneux, a lieu à la même époque à la zaouïa de Moulay Abderrahmane, cercle du Moyen-Atlas. Parmi les plus saisissants d'aspects et de mouvements de foule, le moussem de Sidi-Kacem, cercle d'Ouezzané, se déroule au creux des montagnes avec une trépidante ardeur. C'est l'un des plus accessibles pour les touristes. Au mois de juin, dans la vallée de l'oued Fès, les pèlerins des tribus du Nord accourent à Sidi-Ahmed-el-Bernoussi, planté sur un piton dominant la vallée.

Que dire encore des moussesms, non moins fameux, de Moulay-Bouazza qui, au sein de ses montagnes sauvages où gisent les sangliers, dresse son architecture classique et pure au-dessus des gorges où roulent les oueds ; de Moulay-Idris, merveille de décor grandiose, avec son tombeau symbolique du fondateur de la dynastie idrisside, que tout un peuple accouru entoure d'une dévotion fervente et délirante ? A Mazagan, en mai, s'accomplit le moussem israélite de Sidi-Moussa.

Dans la région de Marrakech, les moussems qui ont lieu à l'occasion de l'Aïd el Kebir, de l'Achoura et du Mouloud, sont des fêtes religieuses, dont le caractère est très différent de celles qui ont lieu dans les autres villes du Maroc. Ainsi, de mars à octobre, se tiennent dans cette région de nombreux moussems hauts en couleurs et passionnants à souhait : moussems de Makh-famane, de Sidi-bou-Othmane, de Moulay-Brahim, de Sidi-Boukhani, de Sidi-Brahim-ben-Abdallah, dans le territoire de Taroudant, et également dans les régions du Sous, le moussem de Sidi-Abdallah-ou-Saïd et le très curieux moussem local de femmes de Sidi-Abdellah-ou-Saïd, le 8^e jour du Mouloud. Safi a ses moussems, comme Casablanca. Rabat a le sien à Sidi-Moussa, près de Salé. Cette énumération n'a que la valeur d'une indication, il existe bien d'autres moussems.

Au cours de ces fêtes populaires de nombreuses danses sont exécutées, elles sont très diverses. Danses mystiques ou d'inspiration religieuse ou danses profanes.

Les moussems constituent un des attraits principaux des circuits touristiques du Maroc.

LE MOUVEMENT TOURISTIQUE.

Le développement du mouvement touristique, qui se dessinait déjà nettement au cours des trois derniers mois de 1938, s'est accentué encore au début de l'année 1939. C'est ainsi que le nombre des touristes isolés, qui séjournent au Maroc de huit jours à trois mois et plus, est passé de 890 en janvier 1938 à 913 en janvier 1939, et de 801 en février 1938 à 1.307 en février 1939. D'après les statistiques officielles la durée de séjour au Maroc des touristes isolés donne, pour les deux premiers mois de l'année, un total de 58.422 journées de séjours effectifs dans l'Empire chérifien. Ce chiffre est en nette progression sur les années précédentes.

Ces résultats substantiels sont dus, non seulement à la situation des changes, favorables à la venue au Maroc des touristes étrangers, mais encore, à l'intense propagande touristique effectuée, dès l'année dernière, par l'Office chérifien du tourisme, dans les pays anglo-saxons, en Suisse, en Belgique, en France, en Afrique du Nord, etc. La mise en exploitation des gîtes d'étape de Ouarzazate, de Tinerhir et d'Erfoud rendant facile le circuit du Dadès et du Tafilalèt dans des conditions appréciables de confort, a contribué au succès de la campagne d'hiver 1938-1939. Tout le Sud a connu ainsi une affluence considérable de visiteurs qui ne pourra qu'être encore plus importante pour la période hivernale 1939-1940. On peut d'autant plus escompter le succès que la Compagnie Air-France vient de prendre une heureuse initiative concernant

le tourisme aérien dans ces régions. Du 2 au 23 avril 1939, cinq services réguliers ont fonctionné entre Casablanca et Marrakech, un service spécial a été effectué à l'occasion de la croisière du « Champlain ». Il y a eu, en outre, quatre vols au-dessus de l'Atlas et cinq excursions à Ouarzazate. L'Office chérifien du tourisme avait lui-même, dès ses débuts, mis l'organisation du tourisme aérien dans son programme.

Le Nord comme le Sud ont connu une affluence importante de touristes pendant la saison d'hiver 1938-1939. Actuellement, l'Office chérifien du tourisme prépare la campagne d'été qui comporte, entre autre, l'organisation du tourisme populaire, du camping, etc.

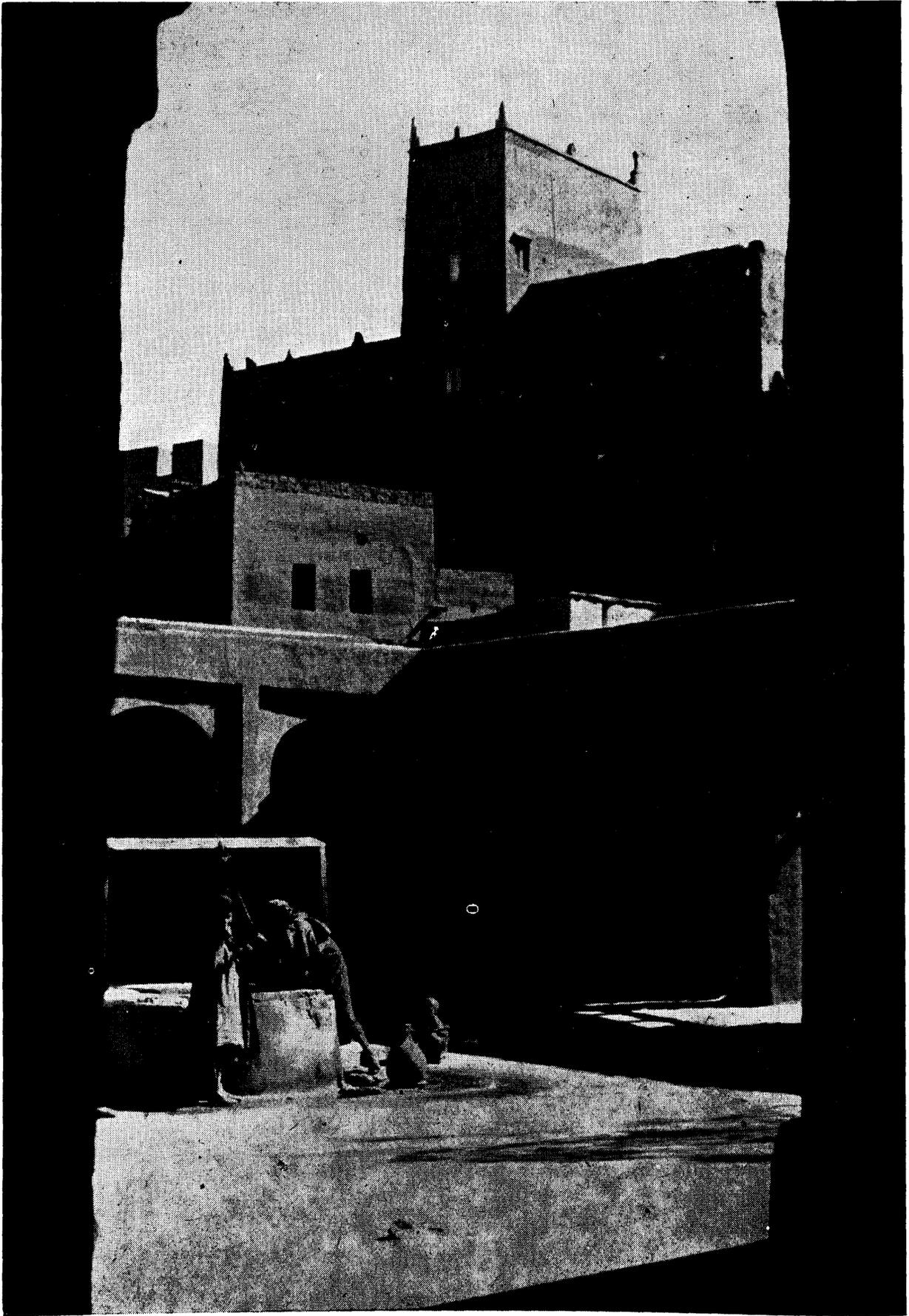
En somme tout un programme qui atteint successivement, en temps opportun, les diverses classes de touristes susceptibles de se rendre au Maroc.

Des radiodiffusions de propagande touristique sont effectuées par les soins de l'Office au poste de Radio-Maroc.

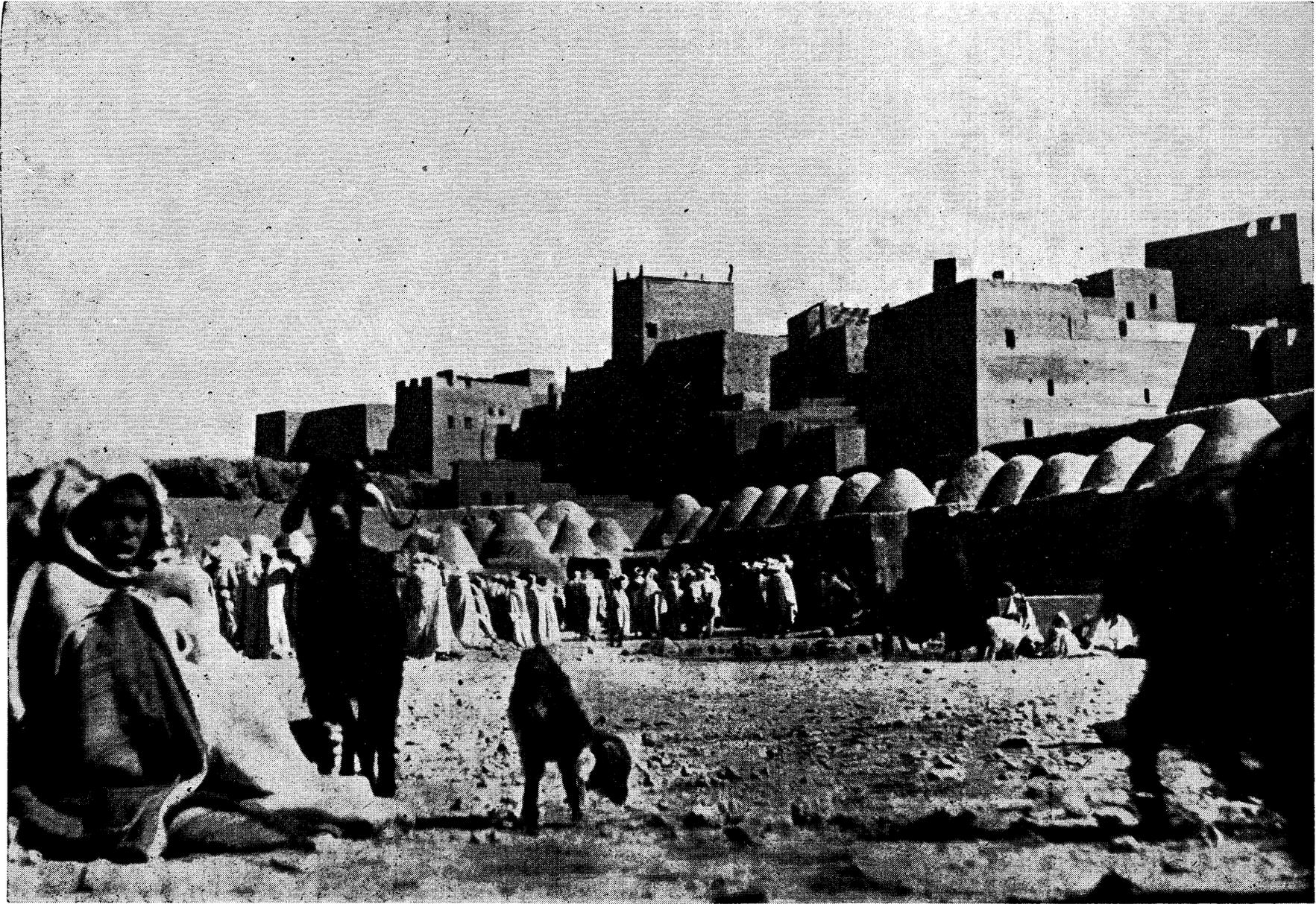
Enfin, l'Office chérifien du tourisme, en collaboration avec la chambre de commerce française, la chambre de commerce indigène et la section hôtelière de Rabat, a inauguré une maison d'accueil touristique où les touristes trouveront, dans le cadre d'une maison arabe, une exposition des objets indigènes fabriqués par les artisans, des salles de thé, un orchestre et des intermèdes exécutés par les bateleurs, farceurs, etc., indigènes.

STATISTIQUES TOURISTIQUES EN 1938.

| | Touristes isolés | Touristes de croisière | Total |
|-----------------|------------------|------------------------|--------|
| Janvier | 890 | 432 | 1.322 |
| Février | 801 | 1.331 | 2.132 |
| Mars | 1.213 | 120 | 1.333 |
| Avril | 2.256 | 87 | 2.343 |
| Mai | 1.134 | 0 | 1.134 |
| Juin | 860 | 2.690 | 3.550 |
| Juillet | 891 | 2.820 | 3.711 |
| Août | 1.244 | 2.859 | 4.103 |
| Septembre | 1.087 | 4.574 | 5.661 |
| Octobre | 896 | 767 | 1.663 |
| Novembre | 789 | 310 | 1.099 |
| Décembre | 998 | 880 | 1.878 |
| | 13.059 | 16.870 | 29.929 |



Souk de Tinerhir



Souk de Tinerhir