

## La mobilité résidentielle dans l'espace tangérois, réflexion analytique

**Jamal MOUNAJI** Enseignant chercheur à l'ENA de Marrakech. Laboratoire de Géomorphologie, Environnement et Société. FLSH Marrakech

### **Résumé :**

*La ville de Tanger est sortie de ses périmètres urbains, pour devenir une métropole nationale, des nouveaux noyaux urbains ont émergé dans sa périphérie. Le territoire de vie et de mobilité s'est profondément transformé, l'exode rural a obligé la ville, dans un premier temps, à trouver des espaces à son extrémité pour implanter de nouvelles zones résidentielles, les quartiers non réglementaires ont constitué la première étape de cette extension. Mais pendant la dernière décennie, le flux démographique s'est inversé avec l'apparition, autour de Tanger de lotissements réglementaires et de noyaux urbains consacrant l'installation d'une population urbaine émigrée de la ville, population orientée vers une périphérie de plus en plus éloignée et de plus en plus sélective. D'où viennent les résidents "périurbains" ? Et pour Quels motifs d'installation ?*

*Ce travail porte principalement sur les rapports entre d'une part, la morphologie de la ville de Tanger et d'autre part, la mobilité résidentielle de masse des quartiers centraux vers les nouveaux noyaux périurbains.*

**Mots-Clés :** *Mobilité résidentielle, Périurbanisation, Pôles Urbains, Réseau urbain.*

### **Abstract**

*The city of Tangier has emerged from its urban perimeters to become a national metropolis, new urban cores have emerged in its periphery. The territory of life and mobility has been profoundly transformed. But over the last decade, the demographic flow has been reversed with the appearance, around Tangier, of regulatory housing estates and urban cores, consecrating the installation of an urban population emigrated from the city, a population oriented towards an increasingly peripheral periphery.*

*This work mainly focuses on the relationship between, on the one hand, the morphology of the city of Tangier and, on the other hand, the massive residential mobility of the central districts towards the new peri-urban cores.*

**Keywords:** *Residential Mobility, Suburbanization, Urban Poles, Urban Network*

## Introduction

La forme urbaine de la ville de Tanger s'est considérablement étalée depuis les années quatre-vingt-dix, tant et si bien que le cœur de l'agglomération Tangéroise ne constitue plus le seul dépositaire de ce changement. Si le Centre-ville ancien conserve sa morphologie originelle qui le rend encore très facilement visible dans le paysage urbain, il est de plus en plus concurrencé, en terme de fréquentation, par les espaces urbains périphériques. A partir de l'exemple tangérois, nos observations de terrain s'efforcent de circonscrire les sources auxquelles les populations périurbaines ont accès, le Centre-ville de Tanger ne concentre qu'une partie de l'attraction urbaine, la majorité des flux s'orientent vers les autres centres. A partir des résultats d'enquêtes – questionnaires réalisées auprès des ménages périurbains, il est apparu que la principale fréquentation de l'agglomération tangéroise est motivée par la présence d'une importante offre immobilière. Toutefois, ces flux s'orientent surtout vers les zones périphériques.

L'analyse des mobilités résidentielles et de leurs effets sur les territoires urbains permet d'expliquer les recompositions territoriales sous un angle démographique et social. Elle permet, par ailleurs, de mieux approcher les ségrégations socio spatiales et de différencier les aspects identitaires de ces mêmes territoires qui se construisent par le jeu de ces mobilités, approcher le côté social de la population est nécessaire pour comprendre les facteurs et processus qui déterminent et caractérisent la mobilité spatiale, en différenciant divers segments de l'espace (Agouray S, 2007). Dans le cadre de cette recherche l'analyse préconisée tente de décrypter les mécanismes à l'origine des mobilités résidentielles en milieu périurbain et leurs incidences socio-spatiales.

D'où viennent les résidents "périurbains" ? Le schéma trop simple du départ des populations de la ville centre vers la périphérie est à écarter. "Les extensions spatiales urbaines s'effectuent aujourd'hui au Maroc à des taux de développement très largement supérieurs aux taux de la croissance quantitative de la population urbaine" (HENSENS J, 1981, pp147-148 ) dans la mesure où la ville tend à étendre les dynamiques de périurbanisation en développant des couronnes périurbaines de plus en plus floues et fluctuantes. Beaucoup d'interrogations se posent. Comment les ménages participent-ils en tant qu'acteurs, directement ou indirectement, à la dynamique urbaine actuelle, à travers la réalisation de leur projet : changer de résidence, quelle est la relation entre la mobilité résidentielle et le logement (Type de logement, Statut d'occupation, Prix de l'immobilier) ? Quels sont les motifs d'installation et lieux de localisation ?

### 1. Concepts : périurbanisation et périurbain

Le territoire a sensiblement évolué du fait de la mobilité résidentielle. Il se structure autour des agglomérations de noyaux urbains où se concentrent les emplois et de couronnes périphériques où se développe l'habitat. La hausse des navettes domicile-travail crée une dépendance économique entre les communes de résidence et celles du lieu d'emploi. D'autres types d'espace composent aussi ce territoire : des aires de taille plus modeste, des zones multi-polarisées et des communes isolées.

La multiplicité des explications souligne la difficulté des processus de croissance périphérique des agglomérations et donc la difficulté des auteurs d'aboutir à une qualification

de ce phénomène. Les chercheurs proposent des expressions comme nouvelles banlieues, "sub urbanisation", "rurbanisation", "exurbanisation", périurbanisation pour définir ce phénomène de croissance urbaine qui est apparu il y a une vingtaine d'années.

La périurbanisation nous semble un phénomène bien plus complexe qui désigne plusieurs formes d'urbanisation tant spatiales que sociales transformant un espace originellement rural. En effet, l'espace périurbain désigne des configurations urbaines émergentes situées à la périphérie d'une agglomération qui est caractérisée par des sites périurbains peu denses (bâti, populations et emplois) et une faible diversité sociale (ségrégation sociale et fonctionnelle). En fait, elle ne constitue pas un phénomène véritablement nouveau. "Certains éléments, liés à la croissance urbaine, qu'ils soient idéologiques, économiques ou sociaux, sont permanents. Ce qui est nouveau, c'est l'expansion spatiale du phénomène, sa dilution jusque dans les territoires très éloignés de la ville centre".

La périurbanisation apparaît alors comme le phénomène d'étalement et de digestion par les villes de l'espace rural environnant. Dans les grandes agglomérations, la population des centres villes diminue et les lotissements ou les maisons individuelles s'étalent de plus en plus loin, de cette manière, il se produit un accroissement de population dans des communes voisines situées à quelques kilomètres de la ville et qui connaît, et en parallèle parfois une dépopulation de la ville-centre.

Le terme "périurbanisation" s'oppose à celui de "sub-urbanisation". Ce dernier définit l'extension urbaine dense depuis la fin du 19e siècle, orientée le long des axes des transports publics et occupée principalement par une population de statut socio-professionnel faible.

*Tableau : Le périurbain ! Aperçu historique*

Auteurs	Limite des définitions
B.Dezert(1991)	Secteur de campagne transformée en douceur mais en profondeur Intrusion des modes de vie urbains Développement de lotissements dans les campagnes
Kaufmann(2004)	Effets de friction de l'espace sur le degré d'accessibilité des territoires, mobilité un facilitateur dans l'accès aux ressources disponibles au sein des territoires.
Mignot et Rosales-Montano, (2006).	les stratégies individuelles ou collectives qui répondent aux besoins d'accessibilité et aux aspirations à se déplacer au sein des espaces
Gordon et De Souza (2011).	des espaces hybrides où la mobilité serait appréciable, mais qui peuvent demeurer accessibles à un nombre restreint d'individus.

**Analyse bibliographique personnelle**

## 2. Une mobilité résidentielle étendue vers les sites nouvellement urbanisés

Les migrations intra-urbaines récentes s'effectuent dans un cadre nouveau et quasi général de ralentissement de la croissance urbaine, voire de stagnation ou de diminution de la population. Ce phénomène n'affecte plus seulement les seuls Médina et Nouvelle médina mais touche, de plus en plus fréquemment et spatialement différenciées, les quartiers péricentraux et la première couronne périphérique des villes.

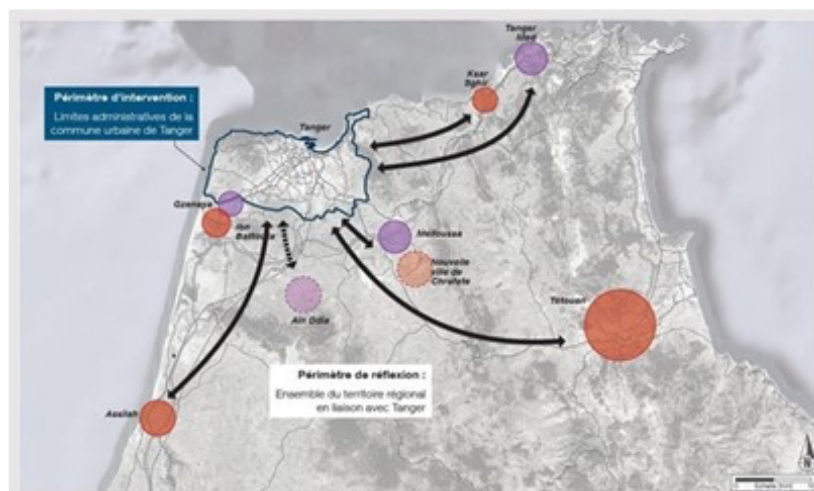
Ces formes d'extension conduisent à l'éclatement de l'agglomération, en empiétant souvent sur les terrains agricoles des communes périphériques. Elles accentuent la pression sur la partie centrale et provoquent sa congestion en aggravant les nuisances (bruit, pollution liée au trafic). C'est notamment le cas de Gueznaya, centre limitrophe de Tanger et situé le long de la route de Rabat, qui a enregistré une croissance importante. Ce centre dépend de la ville pour les équipements et les services, ainsi que pour les emplois malgré le développement de la zone franche de Tanger et de la zone industrielle de Gueznaya.

Les sites nouvellement urbanisés (Gueznaya, ZUN Ibn Batouta) participent de la même logique de dépendance en matière d'emplois et de services vis-à-vis de la partie centrale de la ville. Situées à l'extérieur du périmètre urbain (découpage administratif), elles offrent une capacité d'accueil supplémentaire mais restent dépendantes pour les équipements et les services.

La réalisation du port Tanger MED sur la côte méditerranéenne fait basculer la tendance d'extension urbaine et ouvre un nouveau front d'urbanisation en direction de Tétouan les communes rurales périphériques du deuxième couronne Ksar Sghir, Ksar El Majaz, Malloussa et Jouamaa, avec l'implantation d'unités industrielles à proximité.

De plus, le SDAU du Detroit, couvre le territoire d'influence du port Tanger Med PTM sans toutefois intégrer dans ses propositions d'aménagements le périmètre urbain de Tanger. Ce document montre à partir de ses données socio-économiques, les cartes sur l'occupation du sol, la typologie de l'habitat, les infrastructures, l'apparition des entités urbaines sur la périphérie. (carte n°1).

Carte n°4: Tanger : Polarisation et situation stratégique



Source : Transitec.net 2021

## 2.1. Méthodologie

Pour une bonne compréhension des mécanismes qui sous-tendent la dynamique urbaine actuelle à travers l'éclatement du bâti, les différentes mobilités résidentielles et leurs incidences socio-spatiales, la mobilité des ménages peut être globalement appréhendée à partir de deux échelles, celle de la mobilité quotidienne d'une part, celle de la mobilité liée au cycle de vie et donc aux trajectoires résidentielles d'autre part. Les techniques auxquelles nous avons eu recours sont les suivantes :

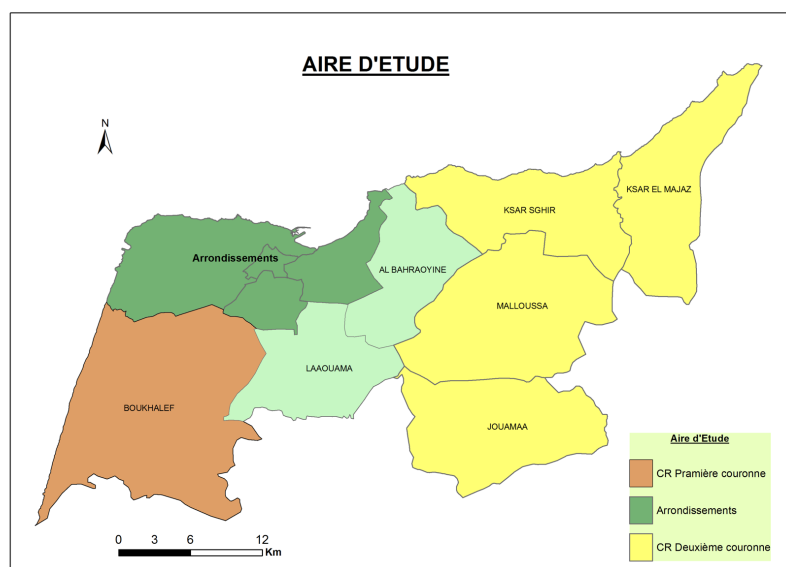
Le présent travail examine les principaux déterminants de la mobilité résidentielle entre les arrondissements de Tanger (quartiers centraux) et les communes rurales périphériques et ses impacts socio-spatiaux. Les recherches en milieux réels sont faites à partir des observations directes sur le terrain, des entretiens avec des personnes ressources et des enquêtes auprès des ménages. En outre, l'analyse des cartes d'occupation du sol et l'interprétation des photographies aériennes et images satellitaires ont été mises à contribution.

### Aire de recherche

Notre recherche est réalisée à l'échelle de l'agglomération tangéroise et de sa périphérie : la ville de Tanger (arrondissements de Béni Makada, Charf Moghgha, Charf Souani, Tanger Médina) et les communes rurales périphériques limitrophes (première couronne Boukhalef, Laaouama, Bahraoyine) et les communes rurales périphériques de deuxième couronne (Ksar Sghir, Ksar El Majaz, Malloussa et Jouamaa). Pour plus de visibilité un échantillon qui représente les 7 communes a été choisi : (Carte n°2: Aire d'étude)

- **Première couronne** : commune rurale Boukhalef
- **Deuxième couronne** : communes rurales : Ksar Sghir, Ksar El Majaz, Malloussa et Jouamaa

Carte n°2: Aire d'étude



Jamal MOUNAJI

Source : Travail personnel

Une approche plus fine permet de distinguer trois territoires : 1) La ville de Tangerang à l'intérieur du périmètre municipal ; 2) L'agglomération de Tangerang intégrant les communes rurales périphériques ; 3) la périphérie tangéroise intégrant l'agglomération de Tangerang, le PTM et ses zones franches industrielles et commerciales en cours de réalisation.

Cette partie a traité la mobilité résidentielle périurbaine autour de Tangerang, et ce en précisant l'origine des mobilités résidentielles et leurs résultats sur les conditions d'habitat des ménages.

La mobilité résidentielle qui est l'une des composantes majeures de la croissance démographique des villes et un facteur indirect de leur croissance naturelle peut en effet constituer un instrument d'analyse privilégié du processus de l'étalement urbain. Les pratiques résidentielles des habitants contribuent en outre à façonner la forme des villes.

Quand on s'intéresse au niveau local à la mobilité résidentielle, les recensements constituent la source privilégiée (comparer la population d'une commune entre deux recensements). Cependant, on a besoin de connaître les tendances récentes, (Le premier point fort des enquêtes est de disposer des informations sociodémographiques de base qui composent les ménages : sexe, âge, composition du ménage, nombre d'enfants, niveaux d'instruction, statut d'activité, nationalité, vie en couple, catégorie socioprofessionnelle) d'où le recours à des enquêtes de terrain.

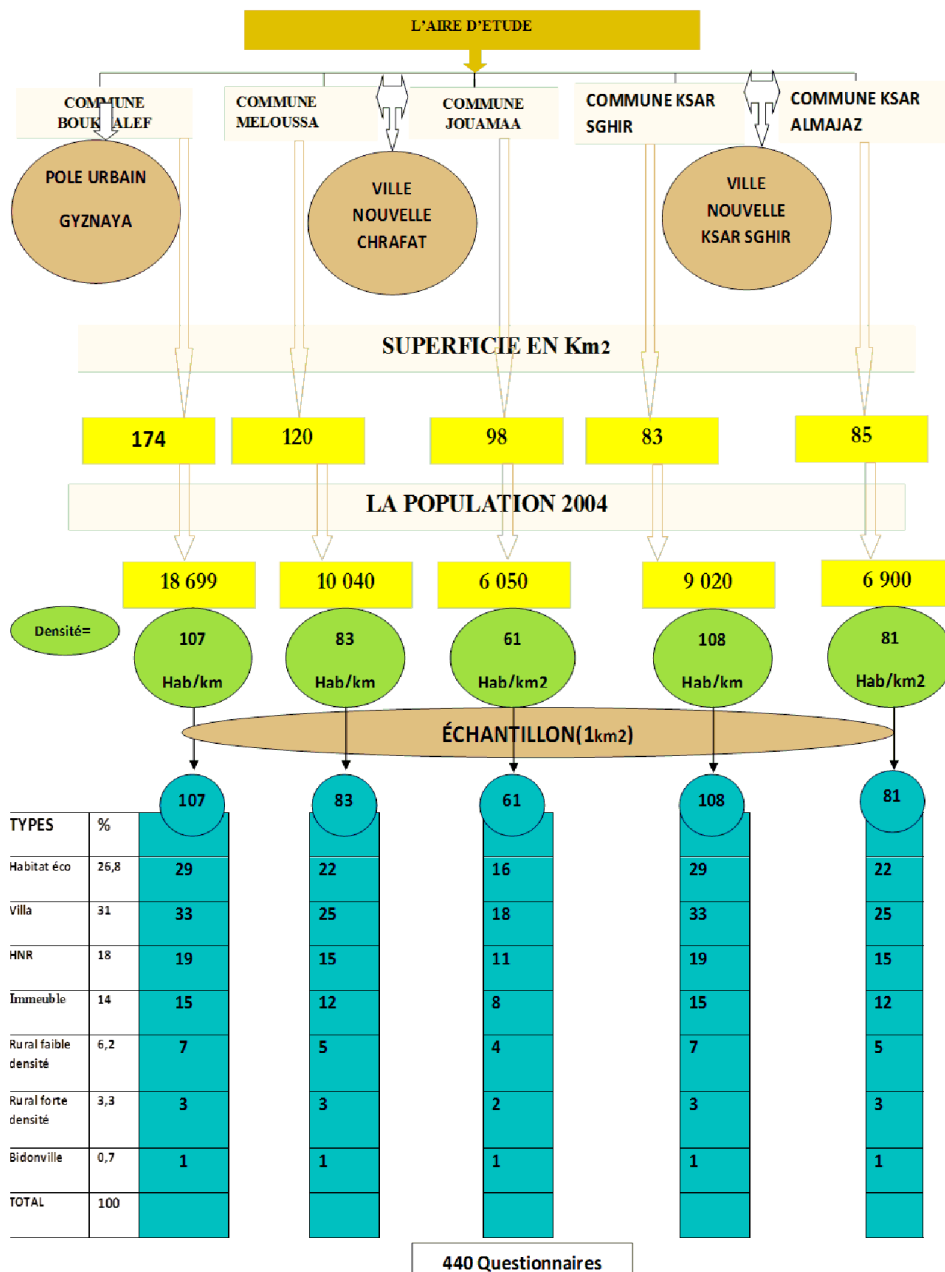
L'idéal est alors de lancer une enquête sur un échantillon de ménages installés récemment. Le questionnaire doit répondre aux questions :

Pourquoi le ménage a choisi de quitter son lieu de résidence précédente, comment le choix de la localisation du nouveau logement a été fait : les contraintes du marché (disponibilité, prix,...etc.) qui rendent l'offre plus ou moins accessible aux ménages selon leurs revenus. Ainsi que les caractéristiques du logement lui-même deviennent des facteurs déterminants à intégrer dans l'analyse.

### **Plan d'échantillonnage**

Cette analyse ne peut être menée en toute rigueur qu'après l'enquête réalisée, mais on peut s'inspirer de l'expérience d'autres enquêtes analogues pour fonder ces estimations. (Enquête réalisée par Le Tellier J., 2006). Si l'on se cale sur la densité de 67hab/ km<sup>2</sup> de l'agglomération qui s'étend sur une 11 570 km<sup>2</sup> avec une population de 777 000 habitants, la taille minimale de l'échantillon qui en découle dépend des 5 communes rurales. La stratification lors de l'échantillonnage, si elle est bien faite, permet d'accroître la précision de l'enquête, et donc de limiter la taille nécessaire de l'échantillon à 440 questionnaires (voir schéma).

Compte tenu de l'impossibilité d'exploiter facilement les raisons de la mobilité à partir de cette enquête, il a été convenu de faire porter principalement les analyses sur la description des flux de mobilité résidentielle, ainsi que sur la quantification des principaux flux, certaines caractéristiques des ménages et leurs motifs de localisation.



## 2.2. Le périurbain en région Tangéroise

Après un brassage des populations des années 1960, la ville de Tanger redistribue sa population vers la périphérie immédiate, dans les ensembles d’habitat collectif et dans les groupements d’habitat individuel. Ce premier desserrement des tissus urbains anciens reste insuffisant, étant donné l’importante accumulation antérieure des populations dans des logements devenus très vite inadaptés et la faible production de logements durant cette période, malgré une volonté politique qui animait les pouvoirs publics initialement. L’accès au logement, dans cette situation de pénurie grave, y est des plus difficiles et des plus contraignants.

Ainsi, changer de domicile n'a pas les mêmes motifs ni les mêmes conséquences pour tous. La mobilité résidentielle est le résultat d'un choix sous contraintes, traduisant des marges de manœuvre très variables selon les milieux. En effet, les ménages les plus riches disposeront d'un éventail de choix allant du lot de terrain à bâtir à la maison individuelle déjà construite mise en vente par son propriétaire ; cette liberté de choix est guidée aussi par le site qui correspond au mieux à leur position sociale. Ceux plus défavorisés seront contraints d'attendre une éventuelle attribution d'un logement social, ou dans le cas contraire d'élire résidence dans un quartier dégradé en ville ou dans un quartier précaire en périphérie en attente d'une nouvelle résidence.

La lecture des données du tableau (n°1) nous éclaire sur l'évolution urbaine de Tanger. Le sens de la mobilité résidentielle est important des quartiers centraux vers la périphérie. En fait, la mobilité résidentielle suit une évolution en tache d'huile, en ce sens que les populations mobiles proviennent plus des quartiers urbains centraux anciens que des espaces périphériques récents.

Tableau n°1 : Mobilité résidentielle & provenance des ménages périurbains Tangérois

	arrondissements de Tanger	Même commune	Autres CR de la région	Autres villes de la région	A l'extérieur de la région
	%	%	%	%	%
<b>BOUKHALEF (GAZNAYA)</b>	65	8*	13	6	8
<b>MELOUSSA &amp; JOUAMAA (CHRAFAT)</b>	49	24	12	8	7
<b>KSAR SGHIR &amp; Ksar ALMAJAZ</b>	41	39	11	7	4
TOTAL	49	26	12	7	6

\*y compris les ménages qui n'ont jamais changé la résidence : les habitants stables

#### Enquête Terrain

Plus de 49% des ménages mobiles proviennent des quartiers centraux (arrondissements de Tanger), contre 38% des quartiers périphériques (même commune et autres communes rurales de la région) et seulement 23% des quartiers de l'extérieur.

Ainsi, les arrondissements de Tanger (quartiers centraux) représentent presque la moitié (49%) des ménages selon notre enquête, cette part est très élevée dans la première couronne Boukhalef (Gaznaya) (65%) suivie successivement par MELOUSSA & Jouamaa (Chrafat) (49%) puis Ksar Sghir & Ksar Almajaz (41%). Quant à ceux venant de la même commune ils représentent 49% y compris les ménages qui n'ont jamais changé de résidence. La mobilité résidentielle des quartiers centraux vers la périphérie est importante dans la première couronne Boukhalef (Gaznaya) (65%).

La mobilité résidentielle provenant des quartiers centraux de la ville est importante, mais à l'inverse elle se cache au fil des ans un plus grand desserrement des espaces périphériques.



Ceci mérite une plus ample analyse intégrant une approche qualitative des mouvements résidentiels en mettant en relief les origines et les destinations des ménages mobiles. La mobilité résidentielle des quartiers centraux vers la périphérie constitue presque la moitié dans la deuxième couronne avec une augmentation au niveau des quartiers périphériques (même commune et autres communes rurales de la région).

Ce phénomène n'affecte plus seulement les noyaux périurbains mais touche, de plus en plus fréquemment d'autres douars de la première et la deuxième couronne périphérique de Tanger. Ceci mérite une plus ample analyse intégrant une approche qualitative des mouvements résidentiels en mettant en relief les caractéristiques et les motifs des ménages mobiles.

### **3. Des mobilités résidentielles différenciées : caractéristiques et motifs**

La décision de changer de logement appartenant en principe aux ménages, met en jeu une multiplicité de facteurs entre libertés et contraintes. Son déclenchement met en relation ses objectifs de départ et la nature de ses réalisations. La mobilité résidentielle implique donc pour l'acteur une prise de position qui peut revêtir toutes les logiques (changer de cadre de vie, de statut de logement, être relogé, spéculation...).

L'aptitude à la mobilité devient alors un choix dans l'organisation des modes de vie mais peut être aussi la réponse à un système de contraintes. Pour l'individu ou le ménage l'aptitude à une mobilité est bien souvent le moyen de résoudre des problèmes. A partir de là, des choix résidentiels très variables peuvent se réaliser et dont les espaces d'aboutissement sont très différents les uns des autres mettant en relation des aspirations individuelles et des variables allant de choix délibérés aux contraintes qui vont avoir un effet de structuration spatiale bien déterminée d'un espace périurbain en formation.

Notre approche ici aborde la mobilité résidentielle réalisée à travers les zones de départ et les espaces périurbains d'arrivée de manière à connaître l'impact de la métropole dans la mobilité et de distinguer une classification de celle-ci selon les espaces où elle se déroule.

De multiples configurations et critères sont susceptibles d'intervenir dans les choix de localisation et de ce fait, conditionnent les stratégies résidentielles.

En effet, les choix de localisation du logement font aussi référence aux structures urbaines, à la distribution du parc de logement relativement aux autres composantes de la ville : emplois, commerces, équipements, espaces verts etc. Comme variables de différenciation, on peut distinguer le prix ou le loyer, la qualité de l'environnement local (niveau de risque, gêne du bruit, qualité paysagère, tranquillité du voisinage...), l'accessibilité aux services et aux équipements urbains et la proximité des services de première nécessité. L'accessibilité est souvent définie comme un potentiel d'interaction qui découle d'une localisation en rapport avec la distribution des opportunités (services) sur le territoire et la structure des réseaux de transport et les contraintes liées à la circulation.

### 3.1. Importance de l'accès à la propriété.

Au Maroc, les catégories sociales les plus modestes ont des choix résidentiels certes très réduits, mais leur situation de précarité leur impose une stratégie dans laquelle il accède à la propriété. Etre propriétaire est synonyme de réussite sociale pour certains et une source de sécurité pour d'autres. Il constitue, cependant, une plus-value financière nécessaire pour une éventuelle mobilité à venir. Que ce soit un logement ou un lot de terrain, la propriété est source d'enrichissement. L'enquête terrain a montré que dans les logements précédents 45,9% des ménages étaient locataires. (Tableau n°2).

Tableau n°2 : Statut d'occupation des logements précédents(%)

Statut d'occupation	Statut occupé dans le logement précédent(%) sur l'aire d'étude selon notre enquête en 2011	Répartition régionale des ménages urbains (%) selon le statut d'occupation recensement 2004
Propriétaire, copropriétaire	27,3	50,9
Accédant à la propriété	10,9	2,2
Locataire	45,9	32,4
Logement de fonction	1,3	1,2
Logé gratuitement	11,2	11,4
Autres	21,1	0,7
Non déclaré	22,2	1,2
Total		100,0

Enquête Terrain + RGPH

La comparaison entre le statut des derniers logements occupés par la population de la périphérie et la répartition régionale des ménages urbains (%) selon le statut d'occupation selon le recensement 2004, montre que la périphérie est un espace d'accueil des anciens locataires (45,9%).

L'accès à la propriété est une raison principale pour la mobilité résidentielle (46%). Cette nouvelle situation a amélioré leur niveau social en devenant propriétaire car l'objet de la mobilité étant au départ de régler un problème du statut d'occupation et non de passer de locataire à locataire. Les 25% qui étaient déjà des propriétaires dévoilent que le passage de propriétaire à propriétaire d'un logement principal ou secondaire semble ressortir comme élément déterminant dans les processus de mobilité résidentielle, dans la mesure où les contraintes et les problèmes liés au logement lui-même (logement exigü, vétusté...) sont jugés moins déterminants.

Partout la répartition régionale des ménages urbains montre que un tiers (1/3) des ménages sont des locataires, le statut de locataire dans une propriété privée est vécu comme une précarité d'autant plus que les coûts de location dans ce segment de parc locatif augmentent chaque trois ans de 8% et sa localisation détermine sa valeur locative. D'où cette obsession pour la propriété immobilière chez ce type de ménages locataires en raison du caractère

sécuritaire et intégration sociale. La propriété immobilière constitue par ailleurs et pour les ménages urbains tangérois le statut le plus préféré 51% sont des propriétaires.

### **3.2. D'autres motifs entrent en jeu**

Dans la décision de changer de résidence, plusieurs facteurs rentrent en ligne de compte, où certains seront plus décisifs que d'autres et constitueront alors, les motifs principaux qui justifieront cette mobilité.

L'accès à la propriété chez 27 %, le souhait d'être dans une maison individuelle chez 24 % et la recherche de plus d'espace utilisé chez 16 %, sont les principales raisons invoquées par les ménages et expliquant le choix des espaces périurbains tangérois. Parallèlement à l'accès à la propriété, les superficies restreintes que pourraient atteindre certains logements dans les quartiers anciens, ou dans un logement collectif, poussent leurs occupants au changement résidentiel.

- **La première couronne**

Il nous paraît important de noter que l'accession à la propriété et l'habitat en maison individuelle apparaît plus dans la première couronne que dans la deuxième, en dehors de tout ce qu'elle peut contenir comme symbolique sociale, l'accession à la propriété constitue un facteur primordial dans les stratégies résidentielles dans le périurbain tangérois.

- **La deuxième couronne**

Ainsi, et à la lumière de nos observations enregistrées lors des enquêtes sur le terrain, deux éléments essentiels nous paraissent importants à éclaircir : certains motifs sont précurseurs de la mobilité résidentielle, et autres motifs évoqués pour justifier l'acte du changement résidentiel sont interdépendants et agissent pratiquement simultanément. Par conséquent, il nous paraissait plus adéquat, pour ce type d'analyse, de regrouper les motifs ayant trait au même aspect ou signifiant une idée transposable aux motifs voisins ou similaires telles que l'habitat et l'offre de logement comme facteurs d'orientation d'une telle mobilité.

- **Origine des habitants périurbains (Lieu de naissance)**

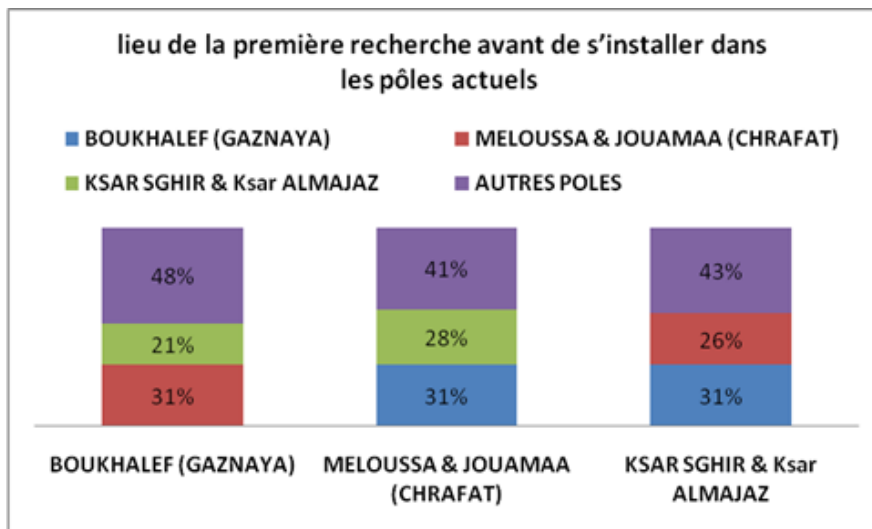
Selon notre enquête menée sur les communes rurales Boukhalef, Melloussa, Jouamaa, Ksarsghir et Ksar Al Majaz. Seulement 15% des ménages sont d'origine tangéroise des quatre arrondissements, 53% sont de l'extérieur de la région et 32% sont des mêmes communes rurales. 68% sont d'origine extérieure aux communes rurales étudiées ce qui explique que ces communes périphériques sont des espaces d'accueils par excellence. Plus de la moitié ont des lieux de naissance extérieure à la région : d'où l'importance de la ville de Tanger au niveau national comme un pôle économique centrifuge.

### **3.3. Offre de logements et lieux de travail : facteurs d'orientation.**

Les caractéristiques du logement, comme celles du ménage, sont des éléments importants dans une approche des mobilités spatiales. Elles nous permettent de saisir et de comprendre les causes et conséquences du processus du changement résidentiel à travers l'évolution du logement, de sa taille, de son type en plus de son statut d'occupation. Ces éléments mis en rapport les uns avec les autres et avec les caractéristiques des ménages, leur choix et les lieux de travail nous permettent d'approcher la mobilité résidentielle et de mesurer ses impacts sur l'espace habité

Concernant le choix de la résidence selon notre enquête, ces parcours résidentiels intègrent, plus ou moins l'offre de logement en termes de localisation. La contradiction entre « commune souhaitée » et « commune effective de résidence » est plus ou moins apparue, c'est-à-dire que le choix se fait selon la disponibilité de l'offre de logement et non pas selon le souhait du ménage.

Figure 1 :



Enquête Terrain

La commune de résidence n'a pas été prise en compte lors de la recherche du logement, mais la proximité avec la précédente, est la plus recherchée chez presque 45% des ménages.

La proximité géographique - en distance et surtout en temps - de l'agglomération tangéroise est un facteur déterminant sur l'intensité des relations entre espaces périurbains et pôle urbain. Ainsi, la commune étudiée la plus proche ou la première couronne accueille, des candidats à l'installation en maison individuelle neuve venus des arrondissements tangérois voisins.

Le cas de Boukhalif est plus particulier car cette commune, quasiment dépourvue de commerces, de services et d'activités, vieillissante et peu dynamique jusqu'à la fin des années quatre-vingt-dix, s'ouvre à l'urbanisation depuis moins de dix ans sans qu'une forte demande locale se soit manifestée.

### 3.4. Lieux de travail des chefs de ménage périurbains tangérois

Chez les actifs, chefs de ménages, une personne sur trois travaille à Tanger (31%), le reste concerne soit, la commune de résidence, un pôle d'emploi voisin ou une destination plus lointaine. Mais des nuances apparaissent à BOUKHALEF (GAZNAYA). Le nombre des chefs de ménage est plus important que dans les autres pôles de la deuxième couronne. Cela montre que le périurbain constitue un espace d'activité et d'habitat (20% des chefs de ménage travaillent dans la commune de résidence).

Les inactifs sont principalement des retraités, des chômeurs en nombre relativement important (26 %) chez les ménages périurbains. Toutefois, ces inactifs sont plus nombreux à Meloussa & Jouamaa (Chrafat) (28,5%).

Tableau n°4 Lieux de travail des chefs de ménage périurbains tangérois

Lieux de travail (en %) des chefs de ménage périurbains	Commune de résidence des ménages questionnés			
	BOUKHALEF (GAZNAYA)	MELOUSSA & JOUAMAA (CHRAFAT)	KSAR SGHIR & Ksar ALMAJAZ	Total
Sans activité professionnelle	22	41	51	144
Commune de résidence	23	28	33	84
Arrondissement de Tanger	38	42	55	135
Autres communes rurales de Tanger	10	17	24	51
Autres villes de la région	10	12	14	36
Autres villes du Maroc	4	4	12	20

#### Enquête Terrain

Les logiques résidentielles des ménages et les composantes (prix, disponibilité, etc.) de l'offre de logement sont étroitement liées. Leur interdépendance agit à la fois sur la mobilité résidentielle, les évolutions de l'offre et les caractéristiques d'occupation des logements. Ainsi, on sait que les ménages sont plus ou moins mobiles selon le prix et le type d'habitat qu'ils occupent.

#### 4. Le prix du foncier influence la mobilité résidentielle

Le prix du terrain ou du logement qui va y prendre place est déterminée par les règles des marchés foncier et immobilier. Les promoteurs immobiliers ou les propriétaires ainsi que les acquéreurs qu'ils présentent aux potentialités de financement proposés par le secteur bancaire. Si le prix est conforme à l'actif mobilisable des ménages, la mobilité résidentielle est faisable. S'agissant plus d'achat que de location, l'opération d'acquisition des biens immobiliers et fonciers en milieu périurbain a été assujettie à de nombreuses transactions purement spéculatives et les observations enregistrées sur le terrain le montrent sans ambiguïté aucune.

##### 4.1. Primauté des propriétaires et rôle essentiel de la location

Le statut d'occupation du logement (propriétaire par opposition à locataire) est un indicateur important pour apprécier le fonctionnement du marché immobilier. Le premier constat porte sur le poids des propriétaires et de sa progression en raison des programmes publics qui mettent l'accent exclusivement sur l'accès à la propriété, notamment pour les

groupes à faibles revenus. Mais la location joue également un rôle important dans l'accès au logement, en particulier pour les populations les plus pauvres.

Tableau n°5 Evolution des statuts d'occupation des logements à Tanger

RGPH 1994 et 2004	Propriétaire		Locataire		Autres	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
AR Béni Makada	60,58	56,1	22,82	27,4	16,59	16,5
AR Charf-Moghogha		48,1		34,9		17
AR Charf-Souani	48	43,3	34,69	39,3	17,31	17,5
AR Tanger-Médina	37,26	47,4	51,62	40,6	11,12	12
C.R Boukhalef	82,25	83,7	1,71	2,9	16,04	13,4
C.R Al Bahraouyine	86,89	85,7	1,87	3,4	11,24	10,9
C.R A Aouama	92,39	87,6	1,09	4,7	6,52	7,7

Source : RGPH

La part des locataires dans l'arrondissement de Tanger Médina a reculé de 40 % en 2004 (51 % en 1994), alors qu'elle a progressé dans l'arrondissement de Béni Makada (de 22,8 % en 1994 à 27,4 % en 2004), ce qui traduit le dynamisme de la surélévation des constructions dans cet arrondissement.

#### 4.2. Locataires au centre et propriétaires périphérie

La location joue un rôle de régulation déterminant pour l'accès au logement des ménages à faibles revenus. La majorité des ménages passent par le parc de logements existants, mis sur le marché à travers la location pour l'accès à la propriété, ceci même si le locatif a un poids relativement faible par rapport à l'accession à la propriété aux appartements économiques et avec un écart moins important, l'accès à la location se réalise souvent dans les quartiers centraux de Tanger.

Ainsi, malgré la mobilité résidentielle, les quartiers centraux demeurent un lieu d'ancrage familial privilégié avec lequel des relations continuent à être entretenues : cela n'a finalement rien d'étonnant lorsque l'on se rappelle que l'accès à la propriété très récurrent dans les espaces périurbains succède souvent à une période de location à proximité de la famille ou provoque aussi le départ du foyer familial.

## Conclusion

Le marché immobilier constitue pour de nombreux ménages de Tanger un facteur pour réaliser un changement de résidence. Cette mobilité résidentielle contribue à améliorer leurs conditions d'habitat. Mais certains ont élu domicile au sein de l'habitat non réglementaire, au moment où d'autres catégories sociales, relativement libres de contraintes matérielles, choisissent l'habitat individuel au sein des lotissements réglementaires. Ainsi, une forte mobilité résidentielle essentiellement périurbaine, centrifuge se manifeste. Elle est issue essentiellement des quatre arrondissements et s'est orientée vers les communes rurales périphériques constituant l'espace support de la croissance de Tanger et par conséquent, l'espace privilégié de toutes les politiques d'habitat.

La faible solvabilité des ménages demeure un facteur de blocage pour l'accès au logement du plus grand nombre, ce qui prend une dimension particulière à Tanger au regard de la flambée des prix du foncier et de l'immobilier enregistrée ces dernières années. Les tensions spéculatives sur le foncier et sur l'immobilier risquent de rendre l'accès à la ville encore plus chère pour les groupes à faibles revenus, contribuant ainsi à creuser davantage la fracture sociale entre la ville intégrée et ses extensions périphériques. Il existe aussi une autre forme de décalage : des sites sont ouverts à l'urbanisation avec des dérogations vis-à-vis des documents d'urbanisme, alors que ces mêmes documents prévoient des espaces urbanisables qui n'ont pas encore été valorisés.

La mobilité résidentielle, phénomène complexe dans son déroulement, n'obéit presque jamais à une seule préoccupation du ménage ; elle n'a pas un seul objectif qui l'anime au départ. Néanmoins, soigner d'abord les conditions de logement semble être la préoccupation essentielle de l'ensemble des ménages ayant réalisé une mobilité résidentielle en milieu périurbain tangérois.

La mobilité résidentielle dans les espaces périurbains s'organise de façon globalement centrifuge même si quelques mouvements intra-périurbains échappent à l'effet polarisant du ville-centre. Ces flux portent sur les effets simultanés de facteurs : géographiques, sociaux, économiques et politiques. Ceux-ci agissent principalement sur la décision des ménages de venir s'installer dans les espaces périurbains.

## **Bibliographie**

Agouray Saâdia (2007). Mobilités spatiales à Casablanca Caractéristiques, mécanismes et impacts. Thèse pour l'obtention du Doctorat d'Etat.

Ait Hamou S, 2005, 2006, l'organisation de l'espace autour de Casablanca et l'impact de la périurbanisation sur l'agriculture. Faculté de lettres et sciences humaines Mohammedia partie I et II. Thèse pour l'obtention du Doctorat d'Etat. (Thèse en arabe)

Chouiki Mustapha (2011), " La ville marocaine", Essai de lecture synthétique, Ed Dar Attawhidi, Rabat, Maroc, 145 pages.

HENSENS J. Armature urbaine. Evaluation des grands pôles urbains du système national, in la ville et l'espace urbain, Pub. BESM, n°147-148, Rabat, 1981, p.15

Iraki Aziz, 2010 « faire la ville en périphérie (s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb » éléments de synthèse 95 p

Kaufmann Vincent., 2009, « La théorie urbaine en devenir », pp. 640-667, in Stébé J.-M. et Marchal H., Traité sur la ville, Paris, PUF, 816 p.

Mounaji J, 2014, « La mobilité résidentielle et l'aménagement de l'espace Tangérois», 329 p. FLSH Casablanca. Thèse pour l'obtention du Doctorat d'Etat.