

## LE "SEMCAR" : EBAUCHE D'UN PORTRAIT D'INTERMEDIAIRE

A. BELBAHRI

Le "sémçar" est un courtier dans la vente ou la location de logements, c'est l'intermédiaire privilégié pour trouver une maison ou un appartement.

C'est un personnage **essentiellement urbain**. Le métier de sémçar ne fait son apparition que dans les agglomérations qui ont dépassé 4 à 5 000 habitants. Etudiant dix-huit localités du Tensift, une région du Sud-Ouest Marocain, J. Pégurier a trouvé ce métier pratiqué :

- dans sept centres où les "sémçara" ont une boutique distincte avec un bureau. Ils avaient alors "pignon sur rue"
- dans cinq autres, il y avait des préposés à ce service, qui sont consultés à l'occasion.
- dans les dernières localités, aux dimensions démographiques trop restreintes, cette profession est inconnue ou inutile (1).

Dans les centres urbains de très petite dimension, la population est constituée principalement par quelques familles souches élargies. La fonction de sémçar n'a pas lieu d'être. Les gens n'ont pas besoin d'un intermédiaire pour trouver un logement.

Ce métier est très difficile à pratiquer au Maroc parce que le bouche à oreille fonctionne bien et l'information sur les intentions de vente ou de location, véritable matière première du sémçar, ne transite pas obligatoirement par lui. De plus, c'est une activité déclarée, soumise à la taxation des autorités. Avec la raréfaction du logement populaire, les commissions prélevées sur services rendus sont de plus en plus importantes, allant jusqu'à 100 % du montant du loyer.

Dans certains quartiers des villes marocaines, le sémçar est clandestin, dans le sens où il n'est

pas déclaré pour l'activité qu'il exerce réellement. Il y a deux cas de figure :

### **1/ Le sémçar est un retraité**

Généralement, les retraités qui s'adonnent aux fonctions de sémçar bénéficient d'une pension relativement confortable. Ils ont travaillé dans une entreprise publique ou dans la filiale d'une multinationale. Certains cumulent une petite retraite avec une pension militaire pour services rendus dans l'armée française ("les anciens combattants").

L'apprenti sémçar, très informé sur ce qui se passe dans son quartier, en particulier dans le domaine immobilier, n'a pas d'abord l'intention de pratiquer une activité lucrative. Il commence tout simplement par rendre service. L'étranger qui arrive dans le quartier demande d'abord aux commerçants s'il n'y a pas de maison à louer ou à acheter. Le plus souvent, le nouveau venu, après avoir rencontré successivement plusieurs personnes, aboutit chez le retraité-sémçar parce qu'il est ancien et parce que la recherche de l'information dans ce domaine fait désormais partie de ses loisirs. C'est aussi la meilleure manière pour un retraité de **garder un rôle social**.

L'évolution démographique des villes, la raréfaction des logements, la spéculation immobilière et la diversification des populations urbaines, ont progressivement fait du sémçar bénévole un spéculateur en matière d'informations et un intermédiaire obligé de tout nouveau citadin. Les propriétaires ont compris progressivement qu'il était pratique, et souvent lucratif, de confier au sémçar, moyennant un petit pourcentage, les palabres nécessaires à la conclusion d'un bail. Celui-ci a appris à monter les enchères en exploitant sa position sociale suivant les lois du marché.

### **2/ Le sémçar est un commerçant**

Il arrive assez souvent qu'un petit commerçant qui végète pratique l'activité de sémçar. Dans ce cas, il profite d'une position privilégiée puisqu'il est très courant dans les quartiers populaires de s'adresser à un commerçant lorsque l'on est à la recherche de quelqu'un ou lorsqu'on cherche un appartement à louer.

S... est arrivé à la fin des années cinquante à Oujda, ville moyenne du Nord-Est du Maroc, frontalière avec l'Algérie. Il s'est installé avec sa femme dans une petite maison laissée en héritage par sa mère. Oujda est une ville où l'activité économique est très limitée. Ses

principales ressources dépendent des activités agricoles de l'arrière pays, et de sa position frontalière entre le Rif, au nord du Maroc, et l'Oranais.

Dans les années soixante, les affaires allaient assez bien. S., quarante ans, sans travail, était obligé de trouver une solution à sa situation. Mais c'était très difficile. Les membres de la famille S étaient très dispersés entre l'Ouest marocain et l'Algérie. Son revenu lui permettait à peine de subsister. Il provenait essentiellement de l'envoi régulier d'argent de deux membres de sa famille : le frère de sa femme, agent technique à Casablanca et son neveu, employé dans les assurances à Oran. Mais ceci n'était que provisoire. Il ne pouvait pas compter uniquement sur la solidarité familiale.

Le séjour de S et de son épouse à Oujda durait déjà depuis quelques années. Ils connaissaient bien la ville. Sa femme aimait fréquenter un quartier très commerçant, le souk des tisserands. Elle a pu faire la connaissance de commerçants juifs qui vendaient du tissu. Ceux-ci, pour étendre leur marché lui confiaient de la marchandise qu'elle passait en Algérie où elle l'écoulait avec un bénéfice appréciable. Elle prit l'habitude de s'adonner à cette activité. Plus le temps passait et plus les commerçants lui faisaient confiance. Elle a pu ainsi diversifier les produits qu'elle acheminait patiemment de l'autre côté de la frontière. Elle a su miser sur une demande importante chez les Oranais pour un certain nombre de biens : tissus, jeans, bijoux, robes marocaines, foulards...

Pendant ce temps, S s'est improvisé laitier. Il achetait du lait qu'il transformait en bierre ou en lebban (petit lait) qu'il vendait dans le quartier. Comme il était algérien, il faisait l'objet d'une surveillance particulière de la part du Contrôle sanitaire. Son activité, clandestine, fut découverte et il était obligé de payer une forte amende.

Cependant, grâce aux activités frontalières de sa femme, S a pu ouvrir une petite épicerie. Les affaires n'étaient pas florissantes. C'est alors qu'il se mit à doubler son commerce d'une activité de sémçar. Il commençait à être connu dans le quartier ; il a noué beaucoup de relations et a su se tenir assez tôt informé des logements qui allaient se libérer.

Pour exercer son deuxième métier de sémçar, S. devait passer son temps à négocier. Devant sa boutique, les conversations semblaient sans fins. Les sujets abordés étaient souvent sans rapport avec le logement.

Ce qui fait l'originalité du *sémçar*, c'est sa position entre l'espace public et l'espace privé. Les informations qu'il détient débordent la location ou la vente au sens strict. Elles vont au-delà du **seuil** de la maison. C'est le seul homme du quartier qui sait autant de choses sur le monde des femmes. Cette position frontière entre les hommes et les femmes finit par faire du *sémçar* un personnage dont on se méfie. Le mot *sémçar* est entré dans la langue pour signifier autre chose que la vente ou la location de logements. Il est synonyme **d'entremetteur** ou **d'arnaqueur**.

S. était considéré comme celui qui détenait la clé du seuil d'un nouveau logement. Aussi était-ce à lui que revenait souvent la charge de sacrifier le mouton sur le seuil avant que le nouveau locataire ne prenne possession de son domicile.

A.B.

#### NOTES

(1) Il en est ainsi à Aït Ourir, Sidi Zouin, Moulay Brahim, Skhour Rhamna, Side Ahmed et Sebt Gzoula. Cf. J. PEGUNIER, Espaces urbains en formation dans le Tensift, Rabat, SMER, 1981, p. 152

## DEBAT

D.

Si je comprends bien, quand tu nous as donné toute l'administration, c'était pour nous montrer qu'au fond ils sont fonctionnaires mais pas salariés.

Donc, tout fonctionne par le système des cadeaux, et c'est ça la base historique de ce que, nous appelons la corruption mais qui, en fait, est un système très ancien qui était inclu dans la logique même du système.

A. BELBAHRI

J'ajoute une précision : quand on est rentré dans la fonctionnarisation, car il n'y a que quelques années qu'ils ont commencé à être rétribués comme des fonctionnaires, évidemment, il y avait une tradition de comportements, de relation à la population, qui a continué. Ce n'est pas une question de non-respect d'une intégrité des fonctionnaires, mais c'est une tradition dans la relation.

G. HOUCHON

Si on essaie de s'attaquer à cette idée de corruption pour la voir un peu sous un autre angle, il est bien certain que la tradition bureaucratique, telle que Weber l'inscrit, ne se place que dans une rationalité qui n'est concevable qu'à un moment donné avec un certain type de formation d'Etat. Donc il serait plausible d'imaginer que le placage de ce fonctionnariat sur des sociétés qui n'ont pas à s'en servir directement, ne peut que produire ce que nous voyons comme phénomène.

Seulement, il reste un problème : ces sociétés tendent de plus en plus à avoir des rapports de périphérie à centre, mais ce sont des sociétés qui participent maintenant du modèle économique occidental. Est-ce qu'on peut sentir qu'une organisation bureaucratique de type wébérien ou quelque chose de similaire, est en train de se développer, et que notamment, elle doit bien, d'une manière ou d'une autre, se heurter, se confronter, peut-être lutter contre ce qu'on appelle couramment la corruption, pour qu'elle asseoit sa légitimité ?

Personnellement, je ne l'ai pas vu.

D.

Oui, mais quand il y a la corruption, il y a quand même l'idée qu'on paie pour obtenir quelque chose auquel on n'a pas droit? Tandis que là, le cadeau, ce n'est pas pour obtenir quelque chose auquel on n'a pas droit, c'est pour obtenir un droit tout simplement. C'est pour faciliter l'obtention du service, c'est un échange, c'est un contre-don.

G.H.

C'est ce que nous appelons maintenant une taxe. Quand on va chercher un papier à la mairie, on donne cette taxe, mais elle ne va pas au maire, c'est tout.

D.

Donc, aujourd'hui, il y a les deux fonctionnements : il y a le système de corruption où l'on paie pour obtenir un passe-droit, et puis il y a le cadeau qui accompagne la demande de service.

A.B.

Je pense qu'on devrait éviter de creuser le terme corruption car on va toujours essayer de se situer par rapport à ... C'est un peu l'erreur qui a conditionné le débat l'an dernier.

En général, certains appellent cela une re-traditionnalisation, d'autres disent que c'est une sorte de branchement du traditionnel vers le moderne, parce que, tout simplement, il y a ce que vous appelez placage de l'administration. Or ce que je veux dire, c'est que la société marocaine a intégré l'administration. Elle l'a intégré vraiment dans son corps.

Elle la fait fonctionner à partir de ces réalités. Donc il n'y a plus de calquage, c'est-à-dire qu'il y a une intégration. Je donne un exemple : le chef, il a un rôle fondamental dans la participation aux élections. Il y a toujours un dilemme chez le citoyen, c'est de dire : "si je ne vais pas voter, le chef il ne va pas me voir venir voter. Donc quand je vais lui demander un certain nombre de droits, des papiers, etc. , 'l va me coincer. Il va dire demain, etc. Donc, je vais voter pour le chef".

C'est pourquoi on voit un taux de participation au Maroc qui est à 70 % rural, c'est comme s'il y avait une manipulation. L'administration, elle est à proximité des citoyens, et c'est toujours une pression implicite.

Ph. H.

Comment est-ce que tu situes le débat sur les pouvoirs parallèles par rapport à ce que tu viens d'exposer ?

Au fond, ce que tu viens d'exposer, c'est la panoplie des pouvoirs non- parallèles, de base, traditionnels.

Tu te réfères à un travail fixant la situation autour de 1900.

Maintenant, en 1985, qu'est-il advenu de cette panoplie de pouvoir ? A-t-il engendré des situations modernes de pouvoirs parallèles, puisqu' il s'agit d'une ville qui a complètement changé de nature ?

A.B.

Oui, il faudrait continuer l'analyse, mais ce qu'on sait déjà, c'est que les groupes sociaux qui sont branchés sur la société coloniale, et sur l'administration, sur le commerce, ce sont les Fassis. Ce sont eux qui ont constitué le noyau de l'urbanisation de Casablanca ; à tel point qu'à un certain moment, pour les marocains, Fassi est devenu synonyme de fonctionnaire, bourgeois, etc.

Le clientélisme, le système d'alliance, ont fonctionné dans ce sens là. C'est-à-dire qu'à un certain moment, il n'y avait pas d'état civil, des gens au niveau de la campagne n'avaient pas encore de nom (ils s'apelaient Mohammed Ben... par filiation tribale), on leur demandait de choisir un nom, et si on faisait une enquête, il y a une majorité qui choisissait un nom à consonnance Fassi pour se donner un peu d'urbanité. Il y a beaucoup de Alaoui au Maroc, affiliation royale, parmi les gens qui viennent du Sahara. Même dans la ville actuelle, comme Casablanca, ce type de fonctionnement perdure mais prend une autre forme, greffé sur un nouveau modèle.

D.

Plutôt que de parler de pouvoir parallèle ou pas, ce qui serait intéressant de fouiller ce sont les comportements, c'est-à-dire les processus. Tu nous as déconstruit la corruption en nous montrant, pour chaque fonction, comment il fallait procéder pour obtenir son droit.

Est-ce que ce n'est pas là dessus qu'il faudrait raisonner, observer, travailler sur les différents types de procédés d'obtenir tel ou tel droit, plutôt que de passer par les pouvoirs ? C'est à ce moment là qu'on trouvera les pouvoirs.

J. METRAL

Il faut une relation personnalisée. On a parlé du Maroc, on pourrait parler du Moyer Orient...

E

Je ne sais pas. Parce que s'il y a une bureaucratie exemplaire, c'est la bureaucratie ottomane, et je ne sais pas si elle fonctionnait ainsi.

**GROUPE DE RECHERCHE**

**Villes et citadins des Tiers-Mondes**

**(CNRS, ORSTOM, Université Lyon II)**

**Programme "Citadinités"**

**Dossier n° 3**

# **FORMES PARALLELES DE REGULATIONS URBAINES**

**Document provisoire**

**Mai 1987**

**Mise en forme du dossier :**

- A. BATTEGAY**
- A. BELBAHRI**
- C. FERJANI**
- B. GANNE**
- E. LONGUENESSE**

**GLYSI - Département "D" ORSTOM - IRMAC**

**correspondance : GLYSI - Université Lyon II - Avenue P. Mendès France - 69500 BRON**

**Tél. : 78 00 69 83**