

## La régulation foncière au Maroc

Daoudi A.

*in*

Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.).  
Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée

Montpellier : CIHEAM

Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66

2011

pages 63-72

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=801374>

To cite this article / Pour citer cet article

Daoudi A. **La régulation foncière au Maroc**. In : Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.). *Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée*. Montpellier : CIHEAM, 2011. p. 63-72 (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66)



<http://www.ciheam.org/>  
<http://om.ciheam.org/>

# La régulation foncière au Maroc

Ahmed Daoudi

Ministère de l'Agriculture et des Pêches Maritimes, Maroc

---

**Résumé.** Le foncier agricole marocain est confronté à diverses contraintes : exiguïté des exploitations, morcellement excessif, extension de l'indivision et multiplicité des statuts fonciers dont la précarité ne garantit pas les conditions de sécurité et de stabilité. Cette situation semble se perpétuer malgré les efforts des pouvoirs publics qui ont accordé un intérêt particulier au foncier agricole notamment sur le plan législatif. Cependant, malgré cet important effort, les résultats sont restés très limités. En effet, les partages sur le terrain n'ont pas cessé, la privatisation des terres collectives en irrigué reste limitée, le secteur de la réforme agraire se heurte à des contraintes législatives ne favorisant pas les attributaires désirant entreprendre des investissements sur leurs lots et l'immatriculation est restée à des niveaux très faibles.

Cette contribution s'intéresse, dans une première partie, à la régulation foncière selon les régimes traditionnel et moderne, puis, dans une seconde partie, à la régulation foncière selon les régimes juridiques des statuts fonciers. Il en ressort que pour dépasser ces limites, la mise en place d'une nouvelle politique foncière est impérative. Celle-ci devrait avoir comme objectif la sécurisation du droit de propriété, l'unification des régimes en statut *melk*, la levée des entraves à la mobilité foncière et enfin l'encouragement des groupements fonciers d'indivisaires.

**Mots-clés.** Foncier agricole, Maroc, régulation foncière, tenure foncière

## **Regulation of landholding in Morocco**

**Abstract.** *Agricultural landholding in Morocco is exposed to several constraints: the small size of holdings, excessive land division, the increase in undivided ownership and a multiplicity of landholding statuses whose precariousness does not provide the conditions for security and stability. The situation seems to be continuing in spite of the efforts made by the public authorities who display particular interest in agricultural land and especially the legislative aspects. However, the results are limited in spite of this strong effort. Indeed, shared land ownership has not ceased, the privatisation of collective irrigated land is still limited, agrarian reform is coming up against legislative constraints that do not favour recipients who wish to invest in the land awarded to them and registration is still at a very low level.*

*The first part of the article is devoted to traditional and modern forms of landholding while the second part covers landholding regulation according to the legal framework of land ownership statuses. It is seen that a new landholding policy is essential in order to go beyond these limits. The aims of the policy should be the assurance of secure property rights, the unification of positions in a melk status, the lifting of barriers to landholding mobility and finally the encouragement of the undivided land ownership groups.*

**Keywords.** *Agricultural land – Morocco – landholding regulation, land ownership*

---

## **Introduction**

Le foncier agricole marocain est confronté à diverses contraintes : l'exiguïté des exploitations (70% ont moins de 5 ha), leur morcellement excessif (6 parcelles par exploitation), l'extension de l'indivision (45% des exploitations sont dans l'indivision) et la multiplicité des statuts fonciers dont la précarité ne garantit pas les conditions de sécurité et de stabilité.

Le mode de faire-valoir indirect reste faible (il ne concerne que 12% de la SAU selon le RGA 1996), caractérisé par une diversité de formes d'associations agricoles, toutes aussi précaires les unes que les autres et des locations conclues verbalement pour des durées courtes, n'incitant pas à l'investissement de la part des preneurs.

En raison de l'inaliénabilité juridique des terres et des difficultés de transfert du droit de propriété que pose l'indivision, le marché de la terre agricole, ventes ou prises à bail, est très peu actif, ne dépassent pas en moyenne 100 000 ha par an.

Pour permettre au secteur agricole de jouer pleinement son rôle de développement socio-économique, les pouvoirs publics ont accordé un intérêt particulier au foncier agricole, que se soit en zones irriguées ou en zones pluviales. En plus des opérations d'aménagement des périmètres d'irrigation et dans l'objectif d'assurer la stabilité des exploitants, d'intensifier les cultures et de promouvoir l'investissement, des mesures législatives ont été prévues dans le domaine du foncier agricole, telles que la limitation du morcellement des propriétés agricoles, la privatisation des terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation au profit des ayants-droit, la distribution de terres domaniales aux petits agriculteurs dans le cadre de la réforme agraire, le remembrement rural et l'interdiction de l'accès des étrangers au foncier agricole.

Cependant, malgré cet important effort législatif, les résultats sont restés très limités. En effet, les partages sur le terrain n'ont pas cessé, la privatisation des terres collectives en irrigué reste limitée, le secteur de la réforme agraire se heurte à des contraintes législatives ne favorisant pas les attributaires désirant entreprendre des investissements sur leurs lots et l'immatriculation est restée à des niveaux très faibles.

Nous voulons examiner, dans cet article, les sources de ce dilemme, en nous intéressant, dans une première partie, à la régulation foncière selon les régimes traditionnel et moderne. Puis, dans une seconde partie, à la régulation foncière selon les régimes juridiques des statuts fonciers.

## I – Régulation foncière selon les régimes traditionnel et moderne

Au Maroc, les immeubles fonciers sont soumis à deux régimes juridiques différents :

### 1. Le régime foncier découlant du droit musulman

Le régime foncier des immeubles non immatriculés tire ses règles principales du droit musulman qui reste non codifié. Le fondement de la propriété découle des enseignements des grands jurisconsultes malikites :

- transmission du droit de propriété entre vifs ou à cause de mort ;
- vivification de la terre par le travail ;
- possession.

Le régime foncier découlant du droit musulman (*melk* non immatriculé) regroupe la majorité des propriétés du pays (plus de 60% de la SAU). Le fondement juridique du droit de propriété des immeubles *melk* est le fait de la possession paisible, publique, à titre de propriétaire, non interrompue pendant 10 ans. La preuve de la possession est liée à l'établissement d'un acte adoulaire dit "*moulkiya*", par lequel deux *adouls* (notaires) affirment le fait d'une possession régulière. Pour avoir sa forme authentique, l'acte devra être homologué par le Cadi et inscrit dans le registre de la propriété tenu au tribunal de Première Instance.

La propriété d'un bien *melk* peut être transférée suivant diverses formes : acte adoulaire, acte sous-seing privé enregistré et acte passé devant le notaire moderne lorsque l'immeuble est immatriculé ou en cours d'immatriculation.

Le régime de la *moulkiya* présente trois avantages substantiels :

- légitimité religieuse et sociale dont bénéficient les *adouls* et leur forte implantation dans les régions rurales ;
- simplicité et rapidité de la procédure ;
- faible coût de l'acquisition du droit.

La *moulkiya* est utilisée par une gamme importante des agriculteurs et restera la seule à répondre pendant une longue période de transition aux besoins de sécurisation de la propriété foncière rurale.

Cependant, en dépit de ces avantages, la *moulkiya* n'offre qu'une sécurité limitée et ne prouve pas la propriété définitive et incontestable du bien. Les propriétaires des terres non immatriculées trouvent beaucoup de difficultés pour accéder aux crédits d'investissement auprès des organismes bancaires qui exigent des garanties réelles, telles que le titre foncier. Le système de titres de possession traditionnels, de par son imprécision engendre des risques au niveau des transactions, qui peuvent être frauduleuses et source de litiges inextricables. Il est intéressant de procéder à sa réforme pour rendre ces titres plus fiables comme documents attestant la propriété. Pour faciliter l'intégration de ces terres au régime d'immatriculation, il est important de procéder à l'établissement du cadastre national sur l'ensemble des propriétés agricoles sous régime du *melk* non immatriculé. Les plans cadastraux associés aux *moulkiyas* vont servir comme documents de transition pour faciliter le passage des *moulkiyas* en titres fonciers.

## 2. Le régime des immeubles immatriculés

### A. Caractéristiques de l'immatriculation foncière

Le Maroc, pays musulman, qui a adopté le régime de la propriété individuelle (art.15 de la constitution), est parmi les pays ayant institué le système de la publicité réelle, et ce, depuis 1913. Pour unifier le régime juridique de la propriété foncière par l'extension du régime de l'immatriculation, le Maroc a fait d'importants efforts, tel que l'immatriculation obligatoire et gratuite chaque fois qu'il y a un remembrement et le recours à l'immatriculation d'ensemble pour toucher en même temps un grand nombre de propriétés rurales dont le coût est pris en charge par l'Etat selon la procédure arrêtée par le Dahir n° 1-69-174 du 25 juillet 1969. En termes de réalisation, l'immatriculation foncière dans le cadre du remembrement a concerné près de 600 000 ha et 270 000 ha dans le cadre d'immatriculation d'ensemble, sans compter la zone Nord où il est prévu de lancer cette opération sur une superficie de 500 000 ha.

Plus de 90 ans d'application de ce système ont forgé sa réputation et confirmé sa valeur. La pratique de tous les jours a démontré irréfutablement que le régime de l'immatriculation foncière a, dans une grande mesure, assaini le marché immobilier, éclairé avantageusement les juridictions sur les litiges relatifs au patrimoine foncier et stimulé l'action des organismes de crédit. Il a en outre permis d'asseoir sur des bases solides des aménagements hydro-agricoles en vue d'une mise en valeur et d'une exploitation rationnelle des terres.

Le but de l'instauration du régime de l'immatriculation foncière au Maroc dès le début du Protectorat fut d'assurer la garantie, la sécurité et la mobilité de la propriété foncière agricole et d'aboutir à l'établissement d'un titre foncier au profit du requérant dont le droit de propriété se trouve ainsi authentifié, garanti et protégé. L'intérêt et l'utilité de l'immatriculation, peuvent se résumer en quatre avantages principaux :

- purge de tous les droits non reconnus au profit de tiers en raison du caractère définitif et inattaquable du titre foncier ;

- spécification de la propriété foncière par sa localisation, son étendue et sa contenance ;
- création d'une garantie hypothécaire permettant l'investissement et l'obtention de prêts ;
- certitude et publicité d'une valeur marchande favorisant les transactions immobilières telles que vente, location, cession, hypothèque, etc.

Cependant, le régime de l'immatriculation foncière, se caractérise par un certain nombre de spécificités dont il convient de rappeler brièvement les principales :

- son caractère facultatif, d'où son peu de succès : elle n'a concerné, en fait, que les grosses propriétés rurales ;
- une longue procédure comportant plusieurs opérations : dépôt de la réquisition d'immatriculation, publicité, bornage, établissement du titre foncier, etc. et parfois une phase judiciaire pour trancher les oppositions, contestations ou revendications d'ayants-droit.

En résumé, la législation sur l'immatriculation foncière était et demeure indispensable au développement économique du pays, à la sécurité des transactions, à la constitution d'exploitations agricoles équipées et productives et au développement du crédit immobilier. Toutefois, il est possible de relever la complexité, la rigidité, les lacunes et les insuffisances du régime juridique de l'immatriculation foncière qui expliquent en partie sa faible généralisation au niveau du pays.

### ***B. Importance de l'immatriculation foncière***

La crédibilité de l'immatriculation foncière peut être démontrée à travers la superficie qu'elle a pu couvrir depuis son instauration à savoir : 6 000 000 ha (immatriculés ou en cours) pour 400 000 titres fonciers dont 71% sont en zones rurales et 29% en zones urbaines. La superficie immatriculée s'élève à 2 834 996 ha dont 2 756 097 en zones rurales, soit 97% de la superficie immatriculée du fait de la taille des parcelles rurales qui est supérieure à celle des parcelles urbaines. La superficie immatriculée représente 32% de la SAU sans citer la superficie en cours d'immatriculation, stade réquisition.

Le nombre de titres fonciers est nettement supérieur en zones urbaines qu'en zones rurales : 2,04 millions contre 0,4 millions. Cette différence est surtout due au morcellement des titres fonciers initiaux. En zones urbaines, 115 000 titres fonciers initiaux ont donné 1,924 millions de titres fonciers, alors qu'en zones rurales 284 000 titres fonciers n'ont donné que 161 000 nouveaux titres fonciers suite au morcellement (statistiques de l'A.N C.F.C.C). Si au niveau des périmètres urbains, l'émission subséquente de titres fonciers supplémentaires suite au morcellement (un TF peut donner 5 autres TF) permet de compenser le coût élevé de l'immatriculation, en zone rurale ce coût ne peut être compensé étant donné que l'immatriculation ne produit que 0,6 TF supplémentaires suite au morcellement. Il en résulte que la rentabilité de l'opération d'immatriculation est nettement supérieure dans l'urbain, suite à l'effet positif du morcellement des titres fonciers initiaux et de la grande valeur des propriétés ainsi sécurisées.

Au titre de l'année 2006, l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) a procédé à :

- l'enrôlement de 39 000 réquisitions d'immatriculation sur une superficie de 90.000 ha ;

- l'établissement de 26 000 titres fonciers d'immatriculation et de 543 949 certificats de propriété ;
- la résorption de 30 000 instances d'immatriculation et de 41 800 affaires en instance de bornage ;
- la clôture de 192 769 affaires et le bornage de 24 100 affaires.

Chaque année l'ANCFCC réalise une activité se situant à peu près à ces niveaux. Toutefois, malgré l'évolution progressive des superficies des terres soumises à l'immatriculation, le rythme de cette progression s'avère insuffisant. Les raisons en sont nombreuses :

- L'opération est facultative et coûteuse ;
- Les procédures sont longues, les dossiers en instance n'ont pas cessé d'augmenter au fil du temps. En 2006, le nombre cumulé de dossiers en instance d'immatriculation était de 356 000. D'où le grand effort qui reste à déployer par l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie pour résorber les instances et traiter les nouvelles demandes ;
- Les multiples interdictions instituées sur les transactions foncières conduisent à des transactions non déclarées ;
- La lenteur du règlement des litiges par les tribunaux ;
- L'indivision constitue un blocage à la mise à jour des titres fonciers déjà établis.

C'est pourquoi, il serait souhaitable d'adapter certaines dispositions régissant l'immatriculation foncière à l'évolution de la société marocaine et aux exigences du développement économique.

Pour généraliser l'immatriculation foncière, il sera nécessaire d'entreprendre les mesures suivantes :

- simplifier les procédures d'immatriculation, (réduction des délais, etc.) ;
- réduire le coût de l'immatriculation ;
- instituer des tribunaux fonciers, pour accélérer le règlement des oppositions et litiges ;
- assurer la mise à jour des titres fonciers ;
- encourager et étendre l'immatriculation d'ensemble ;
- étendre le cadastre national, avec une mise à jour périodique.

## **II – Régulation foncière selon les régimes juridiques des statuts fonciers**

Les structures foncières des terres agricoles au Maroc sont caractérisées par l'existence de plusieurs statuts fonciers différents les uns des autres en ce qui concerne leur historique, les législations qui les régissent, les rapports de droit entre l'homme et la terre et les conséquences sur la mise en valeur agricole.

Cinq statuts existent actuellement : le *melk* privé (y compris le secteur de la réforme agraire), les terres collectives, *guich*, domaniales et *habous*. La répartition de la S.A.U entre les cinq statuts juridiques est présentée dans le tableau 1.

Il ressort de ce tableau que le statut *melk* privé prédomine avec 75,8% de la superficie agricole utile. Les statuts collectifs et *guich*, quant à eux, occupent une superficie importante de l'ordre de 1 775 095ha, soit 20,44% de la SAU totale. Le statut domanial représente 3,1% de la SAU totale. Le statut *habous* demeure moins important ; il ne dépasse pas 1% de la SAU totale.

**Tableau 1. Répartition de la SAU par statut juridique**

Statut juridique	Superficie (ha)	%
- <i>Melk</i> Privé (propriété privée)	6 608 966	75,8
- Collectif (propriété collective)	1 534 654	17,69
- <i>Guich</i> (propriété de l'Etat et usufruit aux collectivités)	240 441	2,75
- Domanial (propriété de l'Etat)	270 001	3,09
- <i>Habous</i> (Propriétés des <i>Habous</i> publics)	58 843	0,67

Source : Recensement général de l'agriculture (1996).

## 1. Cession des terres *melk*

Sauf dispositions juridiques particulières qui interdisent la cession des terres agricoles, notamment le dahir n°1-75-643 du 23 avril 1975 qui interdit aux étrangers et aux sociétés par actions d'acquérir des propriétés agricoles situées en dehors des périmètres urbains, les terres sous statut *melk* sont cessibles et transmissibles par voie de cession, de succession et de don. Dans les transactions immobilières, la mobilité des terres dans le marché foncier ne cause pas de problème quel que soit le régime juridique de la propriété (immatriculée ou non). En raison de la sécurité de droit de propriété qu'il offre aux acquéreurs et la possibilité d'accès aux crédits auprès des organismes financiers pour les investisseurs, c'est le statut le plus recherché. En fait, plus de 95% des transactions portent sur le statut *melk*.

## 2. Cession des terres collectives

D'une manière générale, les terres collectives sont inaliénables. Toutefois, l'article 11 du dahir du 27 avril 1919 a dérogé à cette disposition et a permis l'acquisition d'un immeuble collectif par l'Etat, les communes, les établissements publics et les collectivités ethniques, soit de gré à gré dans le cas où la collectivité propriétaire et le conseil de tutelle sont d'accord, soit par voie d'expropriation dans le cas contraire.

En application de ces dispositions, des superficies importantes de terres collectives ont été cédées par les collectivités ethniques aux personnes morales marocaines précitées pour la réalisation de projets d'investissement de grande envergure dans diverses activités à caractère socio-économique et créatrices d'emploi, tel que le tourisme, l'habitat social, l'éducation, la santé et le commerce. La cession concerne en moyenne 3 000 ha par an.

Les dispositions prévues à l'article 11 précité privent les promoteurs privés d'acquérir des terrains collectifs à des fins agricoles ou d'urbanisation, ce qui limite le champ d'intervention de

ces promoteurs et laisse échapper une masse importante des capitaux à investir au niveau de ces terres. La possibilité de location existe mais reste insuffisante pour encourager l'investissement sur ces terres : à peine 60 000 ha de terres collectives sont mis dans le circuit de location selon un contrat de bail établi entre la tutelle de ces terres et le preneur. Des locations directes entre les membres des collectivités et les particuliers existent mais ne sont pas recensées. Dans la pratique, certains membres des collectivités procèdent à la cession de leurs parts soit à d'autres membres de la même collectivité, soit à des personnes étrangères à la collectivité en transgressant la loi. Ces transactions ne sont pas recensées et nous ne disposons d'aucune statistique : ces cessions, étant illégales, ne peuvent pas être inscrites sur les livres fonciers. Les acquéreurs ne disposent donc d'aucun document légal pour justifier leur droit de propriété et le terrain reste toujours légalement propriété de la collectivité.

D'où la nécessité de revoir le dahir du 27 avril 1919 pour permettre aux investisseurs privés d'acquérir les terres collectives et réaliser leurs projets dans le cadre de partenariat public privé. Certes la possibilité de cession de parts indivises est prévue par le dahir n°1-69-30 du 25 juillet 1969 relatif à la privatisation des terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation, mais le champ d'application de ce dahir ne concerne qu'une superficie très limitée de terres collectives (240 000 ha, soit 2% de la superficie totale de ces terres).

### **3. Accès aux terres domaniales**

Les terres domaniales sont inaliénables sauf exceptions prévues par des textes particuliers, notamment le dahir portant loi n°1-72-277 du 29 décembre 1972 relatif à l'attribution à des agriculteurs de terres agricoles ou à vocation agricole faisant partie du domaine privé de l'Etat, le décret royal n°30-66 du 21 avril 1967 portant règlement général de comptabilité publique, tel qu'il a été modifié et complété par décret n°202-185 du 5 Mars 2002 et le décret n°2-04-683 du 29 décembre 2004 relatif à la commission régionale chargée de certaines opérations foncières.

#### ***A. Dahir portant loi 1-72-277 du 29 décembre 1972 relatif à l'attribution à des agriculteurs de terres agricoles ou à vocation agricole faisant partie du domaine privé de l'Etat .***

La cession des terres domaniales agricoles prévue par le dahir n° 1-72-277 précité est permise aux petits agriculteurs et ouvriers sans terre à des fins purement agricoles. La cession a concerné quelques 304 000 ha au profit de 20 800 bénéficiaires, faite selon les conditions définies par ledit dahir. Ainsi, le champ d'application de ce dahir est limité essentiellement aux terres agricoles à céder aux petits paysans. Les personnes qui ne répondent pas à ces conditions sont exclues.

#### ***B. Décret n°2-02-185 du mars 2002 modifiant et complétant le décret royal n°30-66 du 21 avril 1967 portant règlement général de comptabilité publique.***

Les principales dispositions prévues par le dit décret en matière de cession des terres domaniales sont présentées comme suit :

- l'acquisition et la cession d'immeubles par l'Etat sont autorisées par arrêté du ministre chargé des finances ;
- la vente d'immeubles du domaine privé de l'Etat a lieu par adjudication publique sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ;
- la vente d'immeubles domaniaux peut avoir lieu de gré à gré par arrêté du ministre chargé des finances au profit des collectivités locales et des établissements ou entreprises

publics, des copropriétaires de l'Etat quand le partage n'est pas viable, des personnes physiques ou morales pour la réalisation d'investissement lorsque la valeur vénale réelle de l'immeuble à céder ne dépasse pas 10% du coût prévisionnel global du dit projet.

Toutefois, la vente est autorisée par les walis de région lorsqu'il s'agit de la réalisation de projets d'investissement dans les secteurs industriel, agro-industriel, minier, touristique, artisanal et d'habitat, situés sans leur ressort territorial, dont le montant est inférieur à 200 millions de dirhams. Un cahier de charges qui définit les obligations du cessionnaire, notamment la réalisation dans le délai fixé des projets pour lesquels les terrains ont été cédés et les clauses résolutoires en cas de défaillance des acquéreurs (en particulier les modalités de résiliation de la cession et de la reprise des terrains cédés), est établi à cet effet.

### **C. Décret n°2-04-683 du 29 décembre 2004 relatif à la commission régionale chargée de certaines opérations foncières.**

Dans son chapitre II, le décret n°2-04-683 du 29 décembre 2004 précité, définit la procédure à suivre pour l'examen des demandes de cession ou de location portant sur un terrain agricole ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat, visant la réalisation d'un projet d'investissement non agricole à caractère économique ou social. La décision de cession ou de location de propriétés agricoles ou vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat est délivrée par le Wali de région. La cession dans le cadre du présent décret lancée à partir de 2005 reste très limitée ; elle n'a porté que sur une superficie de 500 ha pour la réalisation de projets non agricoles.

### **D. Mobilisation des terres gérées par les sociétés d'Etat à des fins d'urbanisation et de projets d'investissements agricoles**

#### **a] Mobilisation des terres gérées par les sociétés d'Etat à des fins d'urbanisation**

Dans l'objectif d'atténuer le déficit existant en matière d'habitat et de satisfaire les besoins futurs, la mobilisation des terrains de l'Etat y compris ceux gérés par les sociétés d'Etat - SOGETA (Société de Gestion des Terres Agricoles), SODEA (Société de Développement Agricole) et SNDE (Société Nationale de développement de l'Elevage) - s'avère nécessaire. A cet effet, deux conventions ont été signées le 26 décembre 2003 entre l'Etat et les opérateurs publics de l'habitat, sur une superficie de 3 400 ha. La mobilisation de ces terrains a permis la création de deux villes nouvelles (Tamansourte à Marrakech et Temesna à Tamara) et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

La réussite de cette opération a poussé les pouvoirs publics à réfléchir pour intégrer d'autres terrains aux fins d'urbanisation. A cet effet, une deuxième tranche est en cours d'identification portant sur une superficie importante de l'ordre de 14 500 ha de terrains urbains et sub-urbains à l'échelon national susceptibles d'être mobilisés dans les nouveaux projets d'aménagement urbain.

Du point de vue juridique, les terrains relevant du domaine privé de l'Etat peuvent être cédés à des opérateurs privés pour réaliser les programmes de logements sociaux, lorsqu'ils sont couverts par des documents d'urbanisme.

#### **b] Mobilisation des terres gérées par les sociétés d'Etat pour la réalisation des projets agricoles**

Dans l'objectif de mieux valoriser le patrimoine foncier géré par la SODEA, SOGETA et la SNDE et de promouvoir l'investissement par la mobilisation de capitaux privés nationaux et étrangers et créer de l'emploi dans le milieu rural, le gouvernement marocain a décidé de louer les terrains gérés par lesdites sociétés à des promoteurs disposant de moyens suffisants et de

savoir faire dans le domaine agricole pour des durées suffisantes à l'investissement. Une superficie de l'ordre de 80 550 ha est concernée par ce partenariat. Elle est répartie en deux tranches : 41 800 ha au titre de la première tranche qui ont déjà été attribués aux promoteurs et 38 750 ha au titre de la deuxième qui est en cours d'attribution. Les promoteurs nationaux et internationaux peuvent soumissionner et louer des terrains domaniaux gérés par les sociétés d'Etat.

Il s'agit d'un partenariat public-privé dont l'investissement total projeté est de 12 milliards de dirhams. Le nombre total d'emplois à créer s'élève à 37 000 et le loyer annuel collecté prévu est de 143 millions de Dirhams. Les principales attentes sont de quatre ordres :

- une meilleure valorisation du patrimoine foncier géré par la SODEA, SOGETA et la SNDE ;
- une mobilisation de capitaux privés nationaux et étrangers ;
- une contribution à la mise à niveau des principales filières agricoles ;
- une sauvegarde de l'emploi existant et la création de nouveaux emplois.

L'opération consiste en la location de ces terres sur des périodes de longue durée : 17 ans, si la proposition du partenaire porte sur la réalisation de projets concernant les cultures annuelles et l'élevage ou 40 ans, si le partenaire propose de réaliser un projet d'investissement en plantations arboricoles, viticoles, forestières ou en infrastructures agro-industrielles, avec possibilité de renouvellement. Le partenariat s'opère selon une convention de location de longue durée entre l'Etat et le soumissionnaire qui définit les conditions et les modalités d'exécution du projet à réaliser.

#### **Contribution de l'Etat :**

- ✓ mise à disposition de propriétés de tailles suffisantes ;
- ✓ prévision des délais de partenariat suffisamment longs, pour mieux investir et amortir les capitaux investis.

#### **Contribution des opérateurs privés :**

- ✓ réalisation de projets agricoles ou agro-industriels, constituant des référentiels en matière de développement agricole ;
- ✓ engagement d'un maximum d'investissement et création d'un maximum d'emplois ;
- ✓ respect dans le temps des engagements pris en vue de faire de cette opération un modèle réussi de gestion des terres relevant du domaine privé de l'Etat.

#### **4. Cession des terres *Habous***

Le *habous* est une institution de droit musulman qui se présente sous la forme d'un bien soustrait du commerce par le constituant pour servir une œuvre religieuse. En principe les terres *habous* sont inaliénables, insaisissables et imprescriptibles. L'échange d'un terrain *habous* avec un autre terrain d'un autre statut de la même valeur vénale est permis. Dans le cas où la cession s'opère, elle est limitée aux terrains nus, avec le réemploi des fonds pour l'acquisition d'autres biens. L'administration des *habous* peut procéder à l'affectation, ou donner en location à prix symbolique ou même prêter gratuitement un terrain pour la construction d'une

mosquée, la création d'une école, l'installation d'un hospice et toutes œuvres créées à l'intention des musulmans.

## Conclusion

Le foncier agricole marocain est confronté à diverses contraintes qui limitent le niveau d'investissement et l'intensification des cultures.

Pour dépasser ces contraintes, la mise en place d'une nouvelle politique foncière, qui apporte des solutions à ces problèmes ou en atténue les effets, tout en tenant compte du nouveau contexte socio-politique et des nouveaux défis économiques du pays, devient impérative. Elle doit créer les mécanismes nécessaires pour lever les contraintes rencontrées et créer les conditions favorisant l'intensification de la production dans un environnement stable et sécurisant, en tenant compte des logiques qui sous-tendent les comportements des agriculteurs vis-à-vis du foncier, de la pluralité des fonctions assignées au secteur agricole et de leur adéquation par rapport aux objectifs globaux de développement rural.

Les objectifs d'une telle politique foncière sont au nombre de quatre :

- sécurisation du droit de propriété par l'extension de l'immatriculation d'ensemble et la révision de la législation régissant l'immatriculation foncière ;
- unification des régimes en statut *melk* immatriculé par la résorption des statuts précaires pour la résorption foncières des statuts précaires (collectif, *guich*, *habous* et domaniale) ;
- levée des entraves à la mobilité foncière par la levée des dispositions interdisant l'inaliénabilité de la terre ;
- encouragement de groupements fonciers d'indivisaires pour circonvenir les problèmes du morcellement des propriétés agricoles et de l'indivision qui touchent la grande majorité des exploitations.