



KIGALI
27-29 nov. 2024



9^e Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière durable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



Le système foncier au Maroc : Une sécurité et un levier de développement durable

Présenté par : **Lahcen Bouramdane**

**IGT, Vice Président du Conseil Régional de Rabat Salé Kénitra
Chef de Département Pilotage de la Production à La Direction Nationale du Cadastre ANCFCC Maroc**

Kigali, Le 28 Novembre 2024

Plan



I – Données Générales sur Le Maroc

II – Les statuts fonciers au Maroc

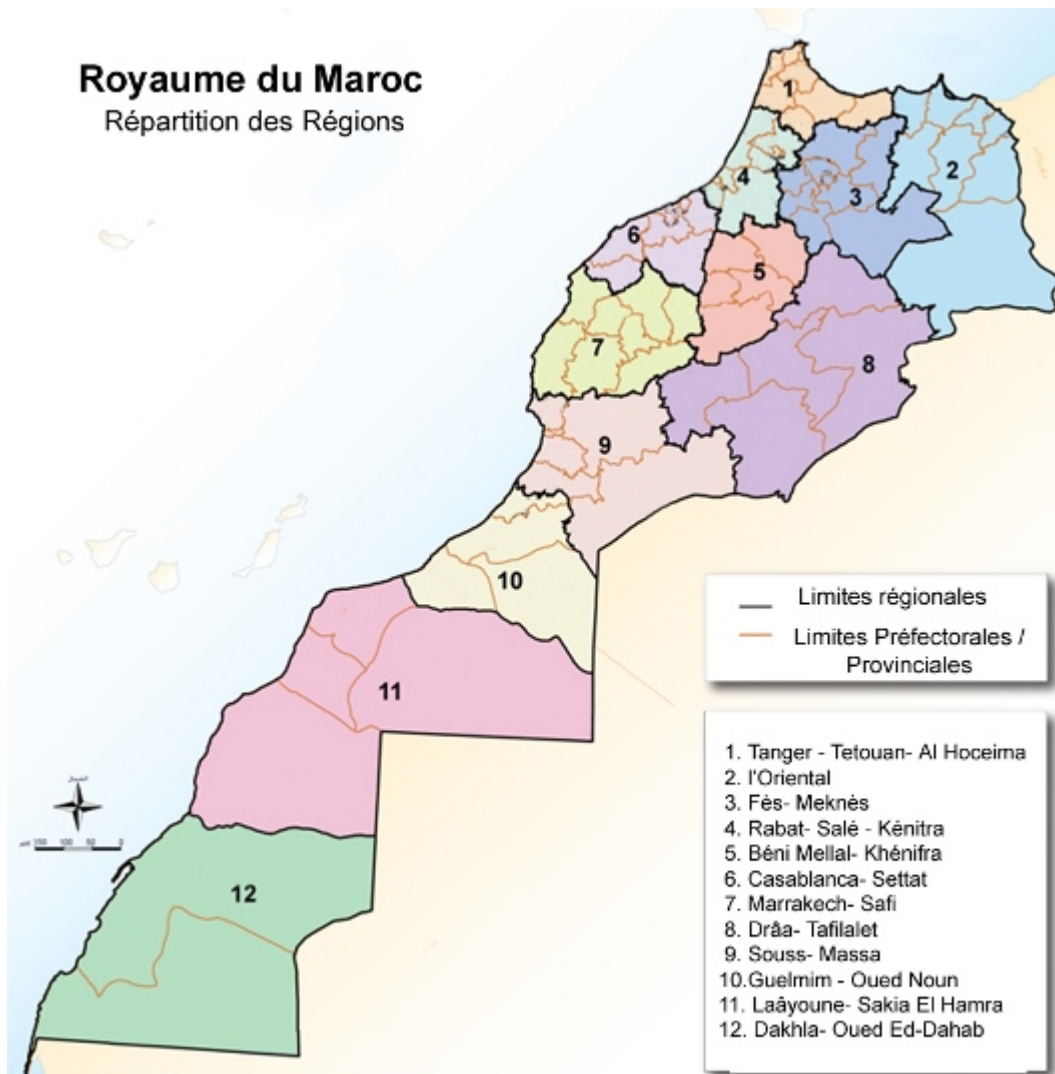
III – Les régimes fonciers au Maroc

IV – L'immatriculation foncière

V – Apports des services dématérialisés liés au Foncier

VI – Impacts du Foncier sur le développement économique

VII – Conclusion



Population : niveau et structure



37,02 Millions

Personnes en 2023

50,2% sont des Femmes

64,8% sont des Citadins

- Au 1er juillet 2023, la population du Royaume s'élève à 37,02 millions.

Taux de féminisation

- Le taux de féminisation est 50,2%.
- Ce taux augmente de plus en plus avec l'âge.
- Il y'a plus de femmes que d'hommes dans les villes et inversement dans les campagnes.¹
- L'exode rural et la longévité des femmes en sont les principaux facteurs.

Taux d'urbanisation

- Le taux d'urbanisation est de 64,8% en 2023 contre 64,3% en 2022.
- Urbanisation résultante de l'exode rural et de l'étendue du périmètre urbain : élargissement des villes et reclassement de certaines localités rurales.

¹ 97 hommes pour cent femmes en villes et 104 pour cent femmes dans les campagnes. en 2023.



Accès à la propriété et densité d'occupation



(en 2022)

Deux tiers

Des ménages occupent des logements (de 2-3 pièces)

1,4 personne par pièce
En moyenne.

Accès à la propriété de logement

- 75,0% des ménages occupent leur propre logement
- 92,8% en milieu rural contre 67,3% en milieu urbain
- La location représente 15,7%, elle prévaut plus en milieu urbain (22,0%)

Densité d'occupation

- Près de deux tiers des ménages vivent dans des logements de 2 à 3 pièces (près de trois quarts dans les villes)
- Taux moyen d'occupation¹ est de 1,4 personne par pièce, au niveau national (1,6 en milieu rural et 1,3 dans les villes).

II-Les statuts fonciers au Maroc

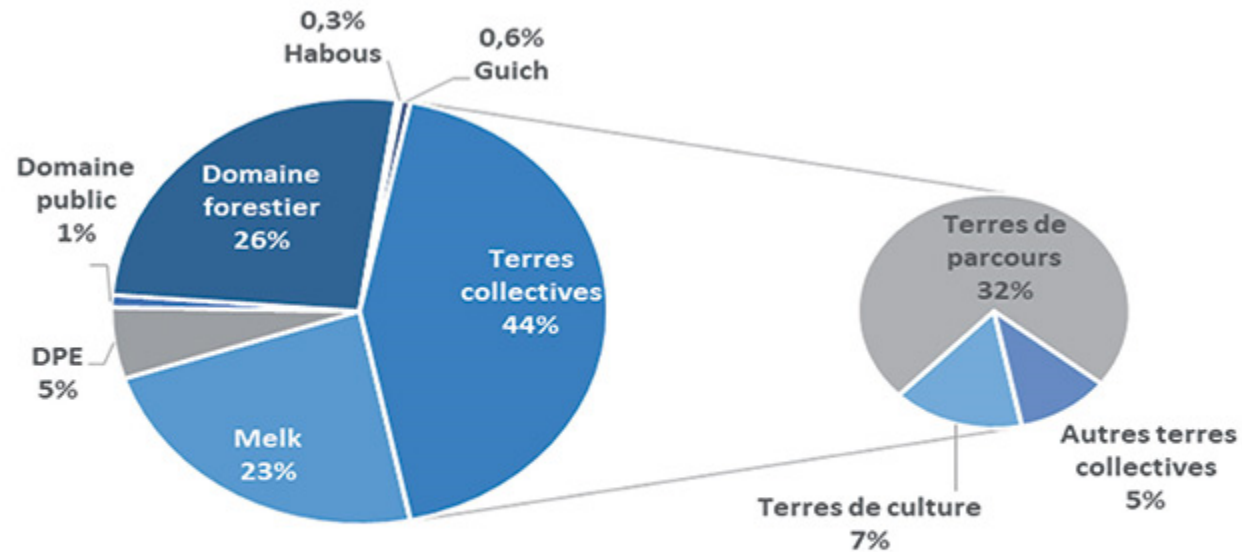
Les types de statut

- ① **La propriété privé: appelé aussi Melk**
- ② **Le domaine public**
 - 1. **Domaine hydraulique**
 - 2. ***Domaine Maritime***
 - 3. ***Domaine portuaire***
 - 4. ***Domaine ferroviaire***
 - 5. ***Domaine routier.....***
- ③ **Le domaine privé de l'Etat**
- ④ **Le collectif**
- ⑤ **Les Habous**
- ⑥ **Le domaine forestier**

Départements ministériels de tutelle

- ① **Personnes physiques ou morales: Le droit de propriété est un droit constitutionnel**
- ② **Ministère de l'Equipement (Ex : TP)**
- ③ **Ministère de l'Economie**
- ④ **Ministère de l'Intérieur**
- ⑤ **Ministère des Habous et affaires Islamiques**
- ⑥ **Ministère de l'Agriculture**

Répartition des statuts fonciers au Maroc



Sources : Direction des Affaires Rurales (2019) pour les TC ; Cour des comptes (2015) pour le DPE ; Eaux et Forêts (2019) pour le domaine forestier ; Inteltec cité par Banque Mondiale (2008) pour les autres.

III-Les régimes fonciers au Maroc

1

Le régime foncier traditionnel

Caractéristiques:

1. **L'absence de publicité des droits prétendus;**
2. **La méconnaissance par les tiers, de l'immeuble concerné, ...**
3. **L'insécurité des transactions ;**
4. **La difficulté d'accès au crédits ;**
5. **La faiblesse de l'investissement ;**
6. **La multitude des litiges entre riverains et d'autres**

III-Les régimes fonciers au Maroc

2

Le régime de l'Immatriculation foncière

Caractéristiques:

1. La large publicité;
2. Effet de purge juridique suite à un procédure de publicité;
3. Spécialité Foncière : Individualisation de chaque propriété : (Etat civil de propriété : Nom, Plan, num,);
4. Effet légal et force probante des inscriptions en respectant la successions des inscriptions et leurs rangs;
5. Absence de litiges et tranquillité totale des propriétaires.

Au niveau opérationnel:

ANCFCC

1. Service de la Conservation Foncière;
2. Service du Cadastre

Au niveau National : 90 service du cadastre et 90 services de conservation foncière

IV- L'immatriculation foncière au Maroc

Service de la Conservation Foncière

Attributions :

1. Reçoit les réquisitions d'immatriculation ;
2. Procède aux formalités de publicité;
3. Reçoit les oppositions ;
4. Suit la procédure de purge et décide l'immatriculation ;
5. Inscrit les droits réels et les charges foncières sur le livre foncier ;
6. Conserve les documents relatifs aux immeubles immatriculés ;
7. Met à la disposition du public l'information désirée.

Service du Cadastre

Attributions :

1. Exécution des opérations de bornage et établissement des plans dans le cadre de l'immatriculation foncière;
2. Contrôle et réception des travaux topographiques effectués par les Ingénieurs Géomètres du Secteur privé;
3. Réalise la Triangulation de 3ème et 4ème ordre;
4. Réalise la polygonation des villes;
5. Mise à jour permanente de la mappe cadastrale;
6. Mise à jour et archivage des documents topographiques ;
7. Mise à la disposition du public l'information désirée.

IV- L'immatriculation foncière au Maroc

Service du Cadastre

Points de force contribuant à la sécurité foncière :

1. **Cadastre Juridique;**
2. **Cadastre numérique;**
3. **Cadastre très précis : 8 cm dans l'urbain et 15 cm dans le rural;**
4. **Cadastre rattaché à un unique système de référence : Lambert Maroc;**
5. **Cadastre 100 % numérisé et digitalisé accessible sur le Net.**

IV- L'immatriculation foncière au Maroc

2

Le régime de l'immatriculation foncière

Chiffres clés :

Le patrimoine informationnel de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie se compose essentiellement de :

5.092.000 titres fonciers [5.500.000 à fin 2017] ;

141.000.000 de vues (documents numérisés).

8 450 points géodésiques (Réseau Fondamental lié au système international (ITRF05)) ;

40 000 points géodésiques (Réseaux géodésiques classiques) ;

L'Agence accueille annuellement 2,5 millions de clients.

L'Agence établit annuellement, en moyenne :

315 000 titres fonciers [Production qui passe à près de 400.000 titres fonciers par an] ;

1 250 000 certificats de propriétés ;

807 000 inscriptions ;

Services en ligne au profit de ses partenaires (e-foncier) :

Consultation en ligne des titres fonciers ;

Consultation en ligne des documents cadastraux numérisés.

V-Services dématérialisés liées au Foncier

Au niveau de l'Immatriculation Foncière et Cartographie : Accès public

Espace Grand Public

Services en ligne

...



Certificat de propriété



Plan cadastral



Calcul de contenance



Cartographie



Authenticité des documents livrés



Publicité foncière



Mohafadati



Chikaya



Référentiel Commun des Prix

V-Services dématérialisés liées au Foncier

Espace du notaire

I.D

Informations Profil

E-SERVICE FONCIER

- Consultation Des Informations foncières
- Dépôt des opérations <
- Demande de certificat de propriété <
- Demande de copie des documents <
- Espace d'échange <
- Historique des opérations
- Consultation des valeurs vénales

E-SERVICE CADASTRE

- Plan Cadastral

الإيداع الإلكتروني للعمليات

1 - البيانات الأساسية للإيداع 2 - البيانات الإضافية للإيداع

تغيير بيانات الشخص المعني :

المرجع العقاري	اسم الشخص	رسم بـو

البيانات المتعلقة باحتساب الوجبات

عدد الأشخاص المعنيين

تسجيل الإجراء

لائحة الإجراءات

الإجراء	المرجع المعني	وثائق الموصىة	عمليات

لم يتم العثور على أية تسجيلات

Espace Notaire:

1. Consultations des informations foncières en ligne;
2. Dépôts des opérations passées devant le Notaire, ...
3. Demande de Certificat de propriété;
4. Demande de copie de document;
5. Espace d'échange;
6. Consultation des dossiers fonciers scannés.

V-Services dématérialisés liées au Foncier

Au niveau de la Direction Générale des Impôts DGI pour les opérations foncières nécessitant l'enregistrement

Simpl-Enregistrement et Timbre rajl

N° - رقم	Type - النوع	Nature - طبيعة	Prix/Valeur - الثمن/القيمة	Charges - التحملات	Taux - السعر	Tarif - التعريفة
1	ACQUISITION DE CONSTRUCTIONS	MUTATION	570000	0	4%	Plein tarif

Pièces jointes - المرفقات

N° - رقم الوثيقة	Nature - طبيعة الوثيقة	Désignation - اسم الوثيقة
10_1544802418086	Acte	test.pdf

Détail du paiement - تفاصيل الاداء

Calcul des droits - حساب الواجبات

Droits sur mutation - واجبات على التغيرات	<input type="text"/>
Droits sur autres conventions - واجبات على عقود أخرى	<input type="text"/>
Taxe sur les actes et conventions - رسم على العقود والإتفاقيات	<input type="text"/>
Visa pour timbres - تأشيرة برسم التبر	<input type="text"/>
Total droits en principal - المجموع الأصلي للواجبات	22 800,00

Majorations et pénalités - زيادات -

Majoration 15% ou 100% - زيادات	<input type="text" value="0,00"/>
Pénalités - لعائل	<input type="text" value="0,00"/>
Maj 5% - 0.5% - الزيادات عن التأخير	<input type="text" value="0,00"/>

Total Droits Dus - مجموع الواجبات

5

MODIFIER - تعديل **SIMULER** **CONFIRMER - تأكيد**

V-Services dématérialisés liées au Foncier

Autorisations Urbanisme et activités économiques

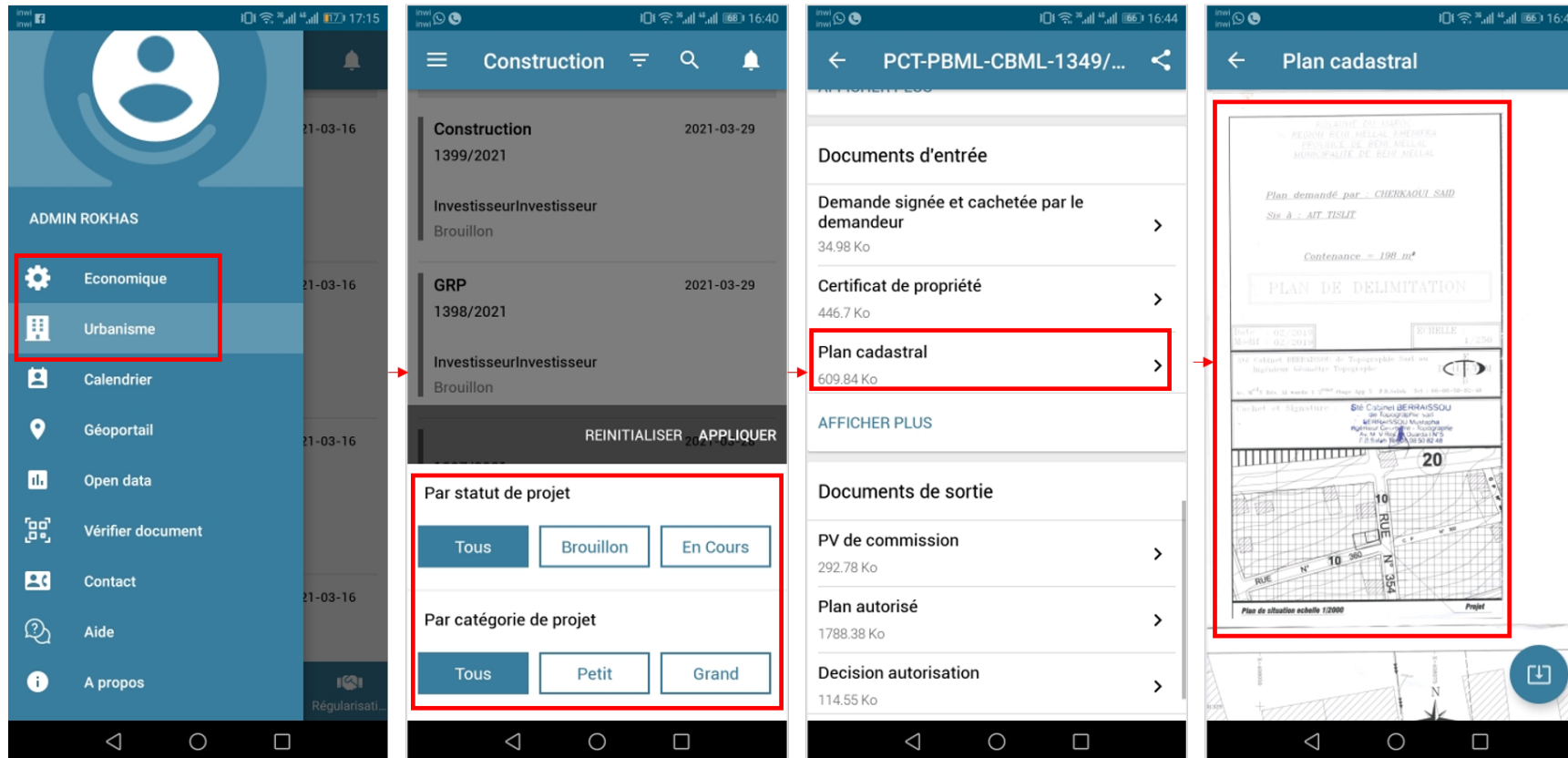


Plate forme Rokhas:

1. **Autorisation de construire;**
2. **Autorisation de Lotir;**
3. **Autorisation de démolir**
4. **Permis d'habiter;**
5. **Autorisations d'activités économiques;**
6.

V-Services dématérialisés liées au Foncier

Espace de l'Ingénieur Géomètre Topographe

Espace de l'Ingénieur Géomètre Topographe

1. Consultations des informations foncières en ligne;
2. Dépôts des dossiers techniques cadastraux;
3. Demande de Certificat de propriété;
4. Téléchargement des documents cadastraux scannés.....
5. Consultation de la mappe cadastrale

VI-Impact de l'immatriculation foncière

Au niveau macro-économique

1. Contribution direct au développement urbain des villes;
2. Rationalisation de l'aménagement des espaces urbains et ruraux;
3. Contribution et facilitations des investissements Hydroagricole ;
4. Créations faciles des lotissement d'activités industrielles et Agroindustrielles ;
5. Sécurisation des Domaines de l'Etat (Domaine Forestier, Domaine publique.....). Et contribution à la protection de l'environnement.

Au niveau micro-économique

1. Encouragement de l'activité privée;
2. Facilitation de l'investissement;
3. Richesse garantie par la propriété foncière immatriculée;
4. Facilité d'accès au crédit bancaire;
5. Fluidité des opérations foncière sur la propriété foncière.

VII-Conclusion

1. **Malgré sa rigidité et sa complexité le système foncier marocain contribue au développement économique et social durable;**
2. **L'immatriculation foncière a contribué directement à la stimulation des investissements public et privé et constitue une base solide du système bancaire;**

Recommandations :

1. **l'amélioration de la performance en matière de la gestion du foncière doit être compléter par la **généralisation du système de l'immatriculation foncière** et la création d'un système de **Cadastre économique** multi usage.**



Et Merci pour votre attention