

Les cas d'immatriculation foncière en masse au Maroc

Ahmed BENBRAHIM

*Président du Conseil
Régional de l'ONIGT
Rabat*



10es Universités FGF

Abidjan 03 Septembre 2025

PLAN

- 1. OBJECTIFS STRATEGIQUES**
- 2. IMMATRICULATION FONCIERE D'ENSEMBLE (IFE)**
- 3. MELKISATION DES TERRES COLLECTIVES**
- 4. CONCLUSION**

1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

I

Valoriser le foncier sur le marché de l'investissement et œuvrer pour un développement économique et social durable du monde rural

II

Stabiliser la propriété foncière, créer de l'emploi et améliorer le niveau de vie de la population rurale (classe moyenne)

III

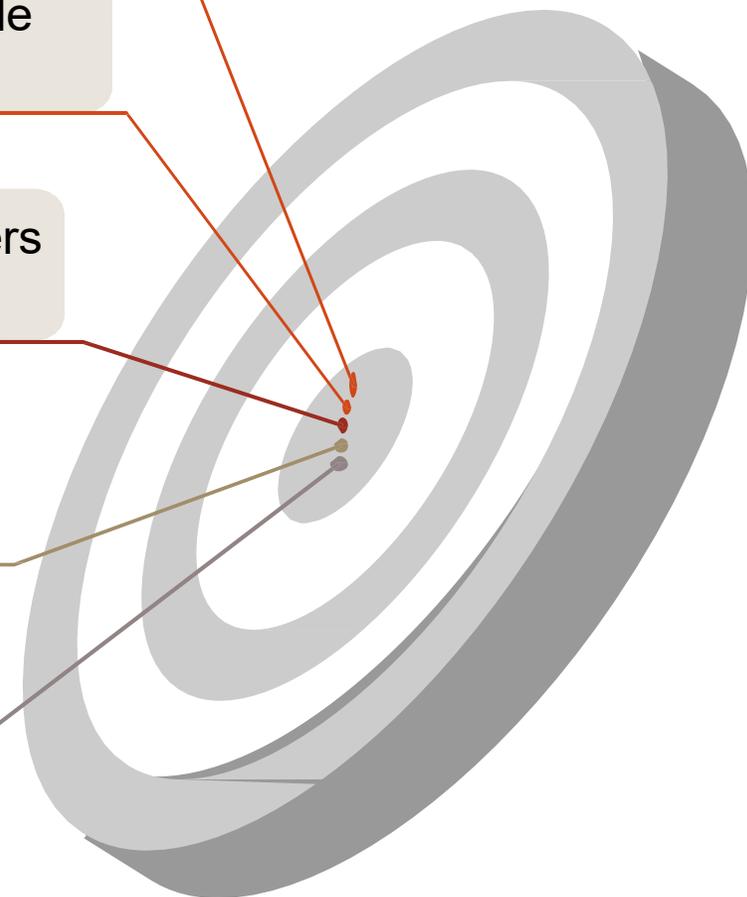
Assurer la succession de la propriété foncière entre particuliers et investisseurs (Héritages, transactions, locations...)

IV

Réduire les litiges et les conflits liés au foncier (limites, accès, droit réel...)

V

Fournir des garanties pour le financement bancaire (Crédit, financement,...)



CAS DE L'IMMATRICULATION FONCIERE EN MASSE AU MAROC

1 IMMATRICULATION FONCIERE D'ENSEMBLE (IFE)

2 REMEMBREMENT RURAL

3 I.F. DOMAINE FONCIER COLLECTIF

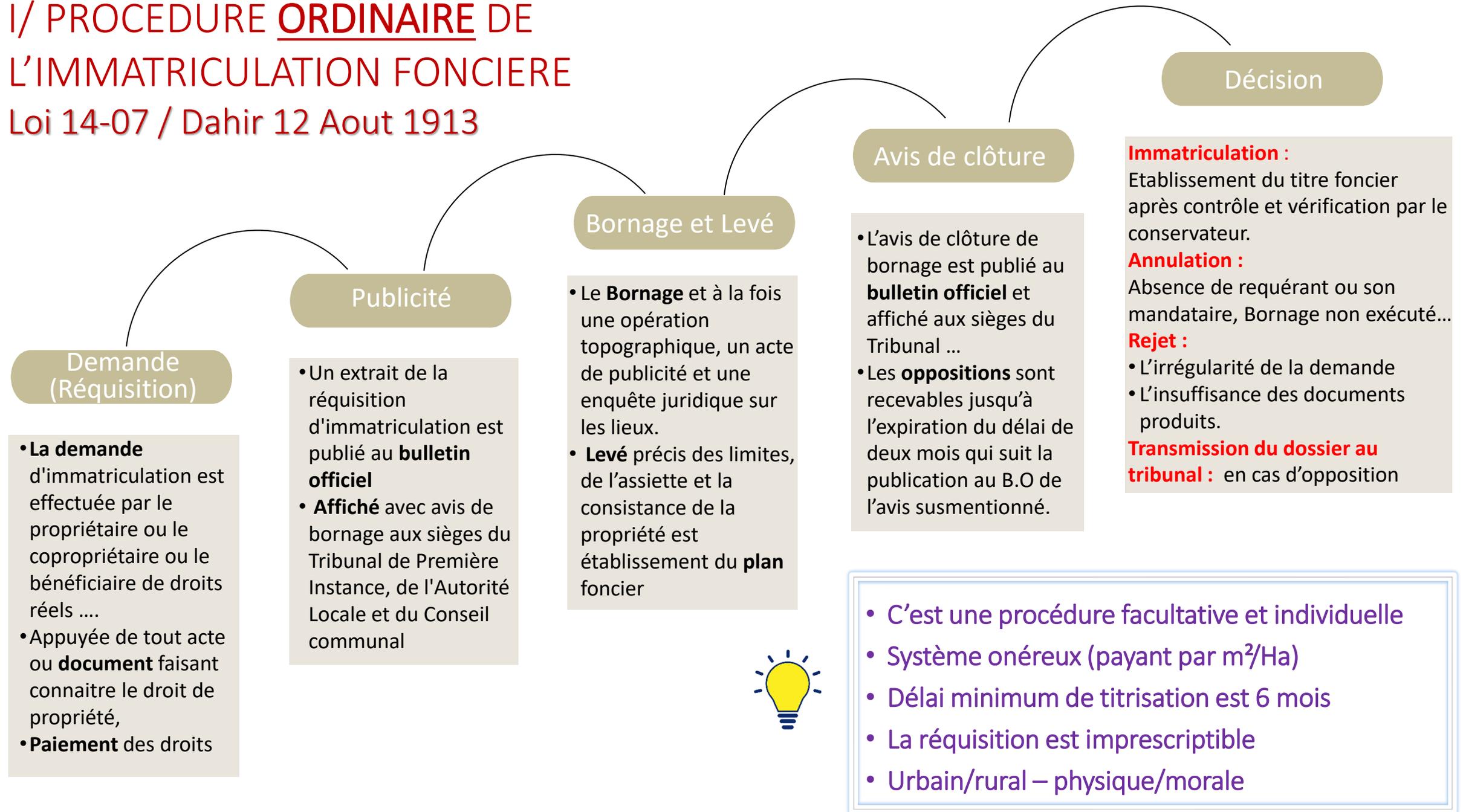
4 I.F. DOMAINE FONCIER FORESTIER

5 MELKISATION DES TERRES COLLECTIVES

2. IMMATRICULATION FONCIERE D'ENSEMBLE (IFE)

- I. PROCEDURE DE L'IMMATRICULATION FONCIERE ORDINAIRE**
- II. PROCEDURE DE L'IMMATRICULATION FONCIERE D'ENSEMBLE**
- III. CHIFFRES CLES DE L'IMMATRICULATION FONCIERE D'ENSEMBLE**

I/ PROCEDURE ORDINAIRE DE L'IMMATRICULATION FONCIERE Loi 14-07 / Dahir 12 Aout 1913



II/ PROCEDURE SPECIALE DE L'IMMATRICULATION FONCIERE D'ENSEMBLE (I.F.E.)

Dahir 25 Juillet 1969

1/2

Arrêté ministériel

- **Choix** et délimitation de la zone concernée par l'immatriculation foncière d'ensemble (IFE)
- **Publication** de l'Arrêté du Ministre au B.O et son affichage (Autorités Locale et Judiciaire, commune **Rurale**)

Communication

- Campagnes de communication et de sensibilisation au profit du public
- Affichage des slogans publicitaires, et distribution des dépliants, Radio...
- Réunions avec les représentants : Commune, l'Autorité Locale, société civile, département, ...

Enquête parcellaire

- Déterminer les parcelles non immatriculées, ou en cours d'immatriculation non encore bornées ;
- Implantation des bornes sur les limites des propriétés ;
- Levé régulier des propriétés bornées et établissement de l'état et plan parcellaires, ainsi que les plans propres à chaque parcelle.



Enquête juridique

- L'enquête parcellaire avec les bénéficiaires ;
- Production des actes et documents justifiant leur droit de propriété ;
- Etablissement des actes de notoriété le cas échéant ;
- Remplir les imprimés de l'enrôlement des réquisitions, l'état parcellaire relatives aux propriétés...

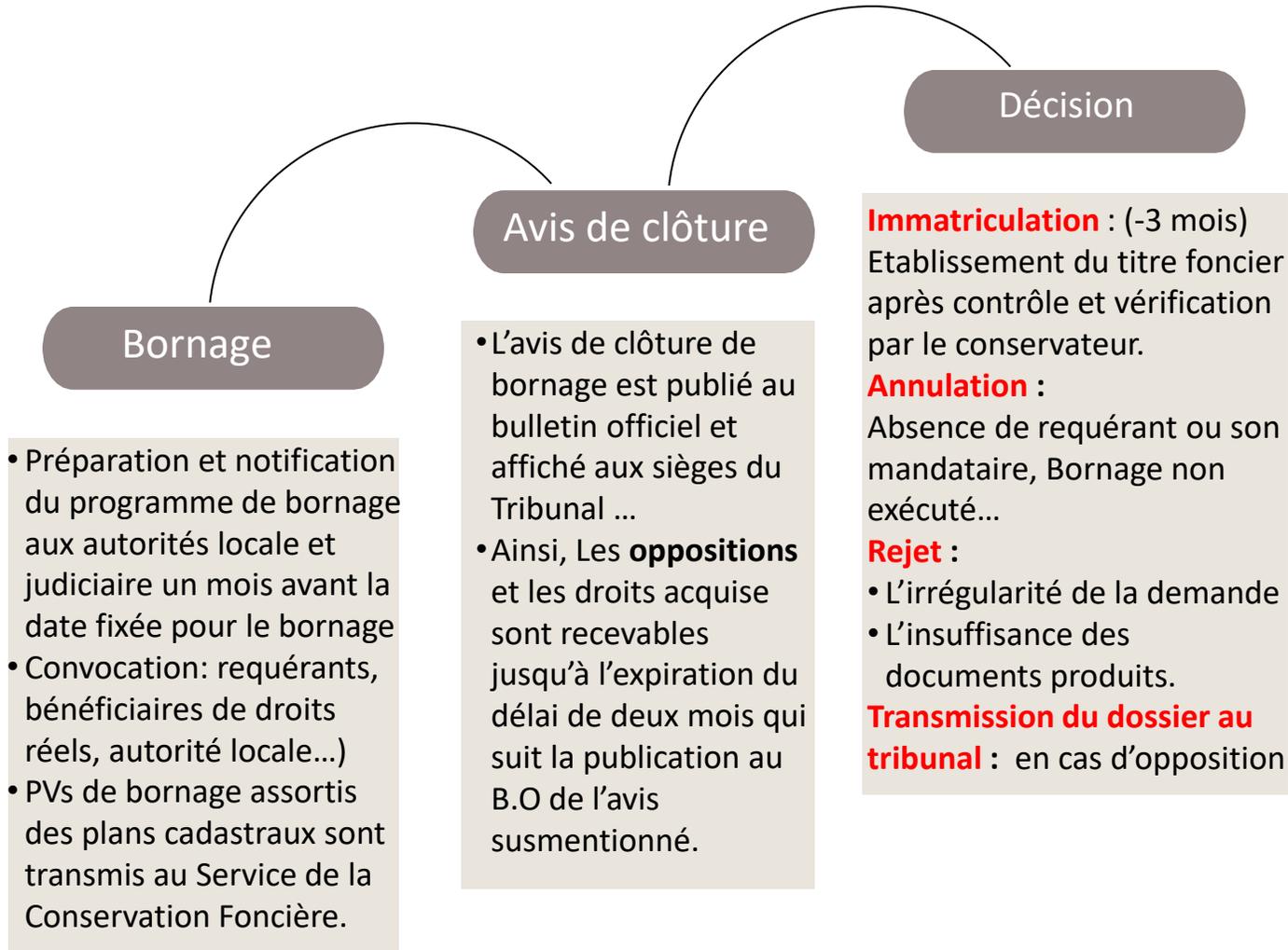
Enrôlement des réquisitions

- L'enrôlement et la mise à jour de l'état parcellaire des réquisitions interviennent dans un délai d'un an après la publication au B.O de l'arrêté du Ministre ;
- L'état et le plan parcellaire sont déposés au siège de l'autorité locale ;
- Publication au BO de l'avis de ce dépôt et son affichage auprès de l'autorité locale

- Ces 5 étapes correspondent = 2 étapes d'I.F. ordinaire (réquisition et publicité).
- Il y a plus d'intervenant (IGT, Commune, Autorité Locale, Société Civile, Départements concernés...

II/ PROCEDURE SPECIALE DE L'IMMATRICULATION FONCIERE D'ENSEMBLE (I.F.E.)

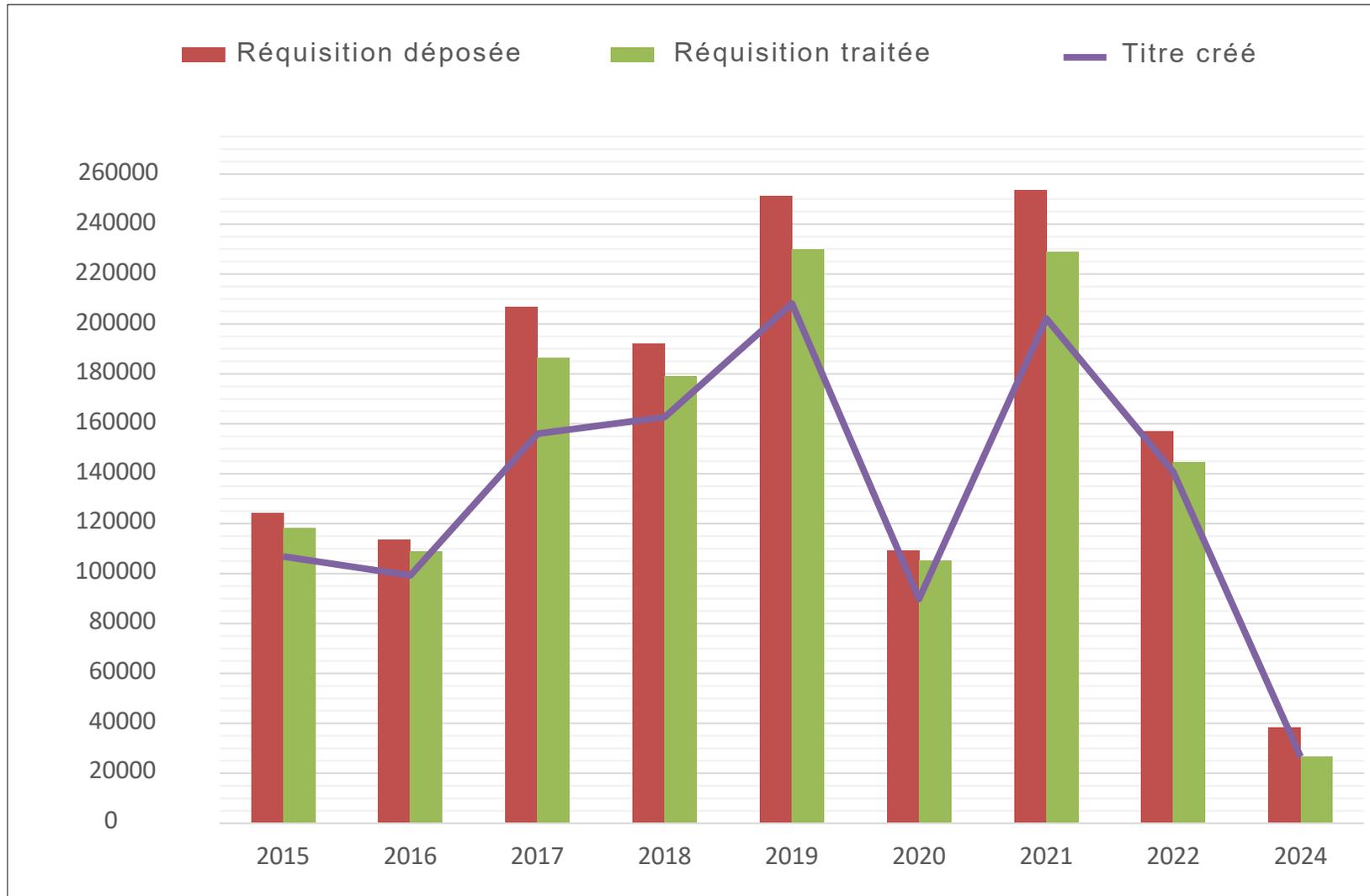
Dahir 25 Juillet 1969



- C'est une procédure gratuite (et pour le rural)
- Durée de la procédure IFE est un an (Max. 1,5an)
- Un processus généralisé, collectif et facultatif
- Minimum de coût, de temps et de procédure
- Réduit les conflits sur les limites des propriétés
- Unifie et homogénéise le système foncier

III/ CHIFFRES CLES DE L'I.F.E.

Evolution du taux d'Immatriculation Foncière d'Ensemble entre 2015-2024



III/ CHIFFRES CLES DE L'I.F.E.



- Avant 2015: 85 communes seulement ont été concernées par l'IFE
- Depuis 2015: 30 à 35 communes rurales / an
- 249 communes en 10 ans (entre 2015-2024)
- 1/4 communes rurales du Maroc
- 187000 titres fonciers/an issus de l'IFE (sur un total 440000 TF/an)
- En 10 ans: 1 250 000 Titres fonciers créés par l'IFE
- 91% de T.F. créés en 10 ans pour seulement 9% en 46 ans
- Contribution significative des IGT du secteur privé (parcellaire, levé, enquête juridique...)

3. MELKISATION DES TERRES COLLECTIVES

- I. CONTEXTE : LES HAUTES ORIENTATIONS ROYALES**
- II. DEFINITION, CONCEPT ET CADRE JURIDIQUE**
- III. CONDITION D'APPROPRIATION : « MELKISATION »**
- IV. MODE OPÉRATOIRE DE LA MELKISATION**
- V. CHIFFRES CLES DE L'IMMATRICULATION FONCIERE DU COLLECTIF**

I/CONTEXTE : LES HAUTES ORIENTATIONS ROYALES

- **Pour l'accélération du processus d'appropriation des terres collectives au profit des ayants-droit et à titre gratuit** (Assises nationales sur "la politique foncière de l'Etat et son rôle dans le développement économique et social", décembre 2015)
- Pour faire des terres collectives un levier pour le **développement rural** pour rehausser le niveau de vie **socio-économique** de la population (Discours Royal de la Fête du trône, 30 juillet 2018)
- Pour recentrer les programmes sur le développement du capital humain, **favoriser l'émergence d'une classe moyenne agricole** et lancer « **une nouvelle génération d'initiatives génératrices de revenus et d'emplois** » (session parlementaire, octobre 2018)
- Pour faire **de l'opération de mobilisation d'un million d'hectares de terres agricoles collectives**, au profit des investisseurs et des ayants droit un des leviers de la nouvelle stratégie agricole (Session parlementaire, octobre 2020).

II/DEFINITION, CONCEPT ET CADRE JURIDIQUE

1. Terres Collectives

Terres "appartenant" à des communautés dites «**Collectivités Ethniques**» et dont la tutelle administrative est assurée par M. le Ministère de l'Intérieur

2. Mobilisation

Location des terres collectives pour la réalisation des projets **investissements** agricoles

3. Melkisation

Appropriation gratuite des terres collectives au profit des **ayants droit** membres des **collectivités ethniques** pour le développement agricole

4. Textes de loi

- Loi 62-17 Relative à la **tutelle administrative** sur les collectivités ethniques
- Loi 63-17 Relative à la **délimitation administrative** des collectivités ethniques
- Loi 64-17 Relative aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation

Article 17 de la loi 62-17 : « Les terrains agricoles relevant des collectivités, situés à l'extérieur des périmètres irrigués et non couverts par des documents d'urbanisme, peuvent faire l'objet de morcellement, à titre de propriété divisée ou indivise, à un ou plusieurs membres de la collectivité concernée, **hommes et **femmes** »**

III/ CONDITION D'APPROPRIATION : « MELKISATION »

Les bénéficiaires

- Les personnes pouvant être éligible doivent figurer sur **les listes officielles** des membres de la collectivité ethnique.
- Être usufruitier, à âge d'adulte et **exploitant direct et continue** d'une parcelle de terrain, **résident** sur le territoire de la collectivité et ayant comme activité principal l'agriculture.
- Engagement de **réaliser un projet** d'investissement agricole sur la parcelle qu'il exploite.

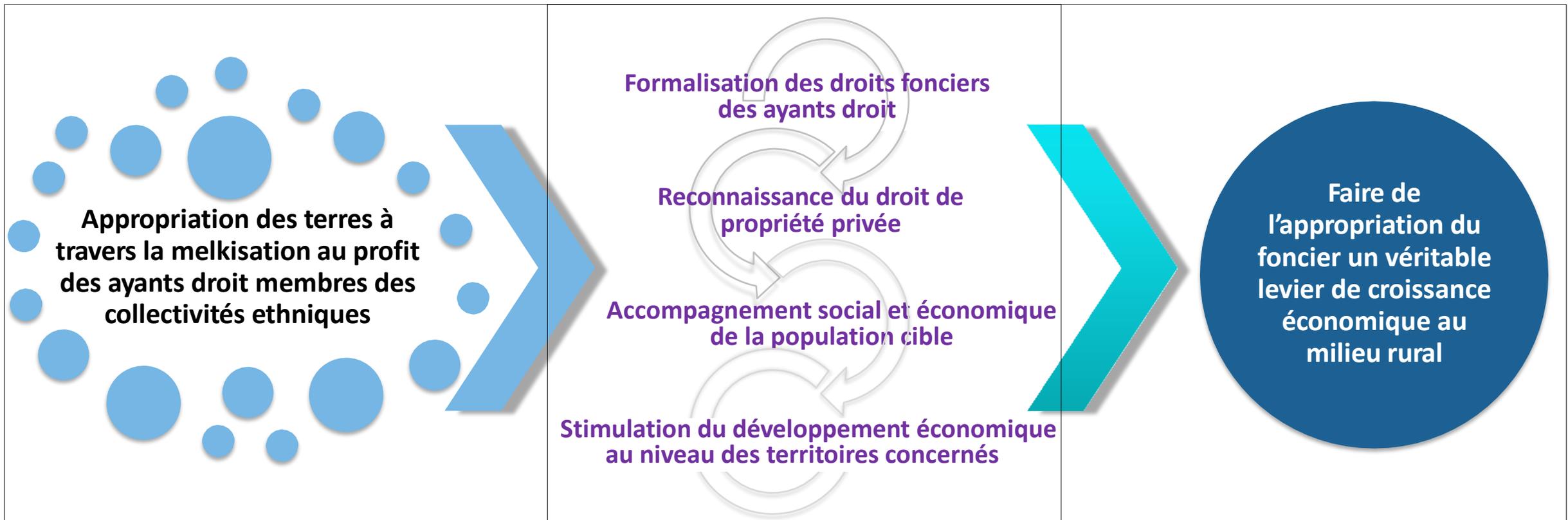
Les terrains objet de Melkisation

- Les terrains doivent être **immatriculé**, purgé et non grevé d'aucune charge pour le non irrigué.
- Les terrains doivent être des parcelles à vocation **agricole**.
- Les terrains doivent être des parcelles en dehors des zones **d'urbanisation**.
- La surface minimale des parcelles en **dehors des périmètres irrigués est de 10ha** (pour éviter l'émiettement des terrains agricoles dans le cas contraire deux ou plusieurs usufruitiers doivent fusionner leur parcelle).
- La surface minimale des parcelles à **l'intérieur des périmètres irrigués est de 5ha**.

IV/ MODE OPÉRATOIRE DE LA MELKISATION

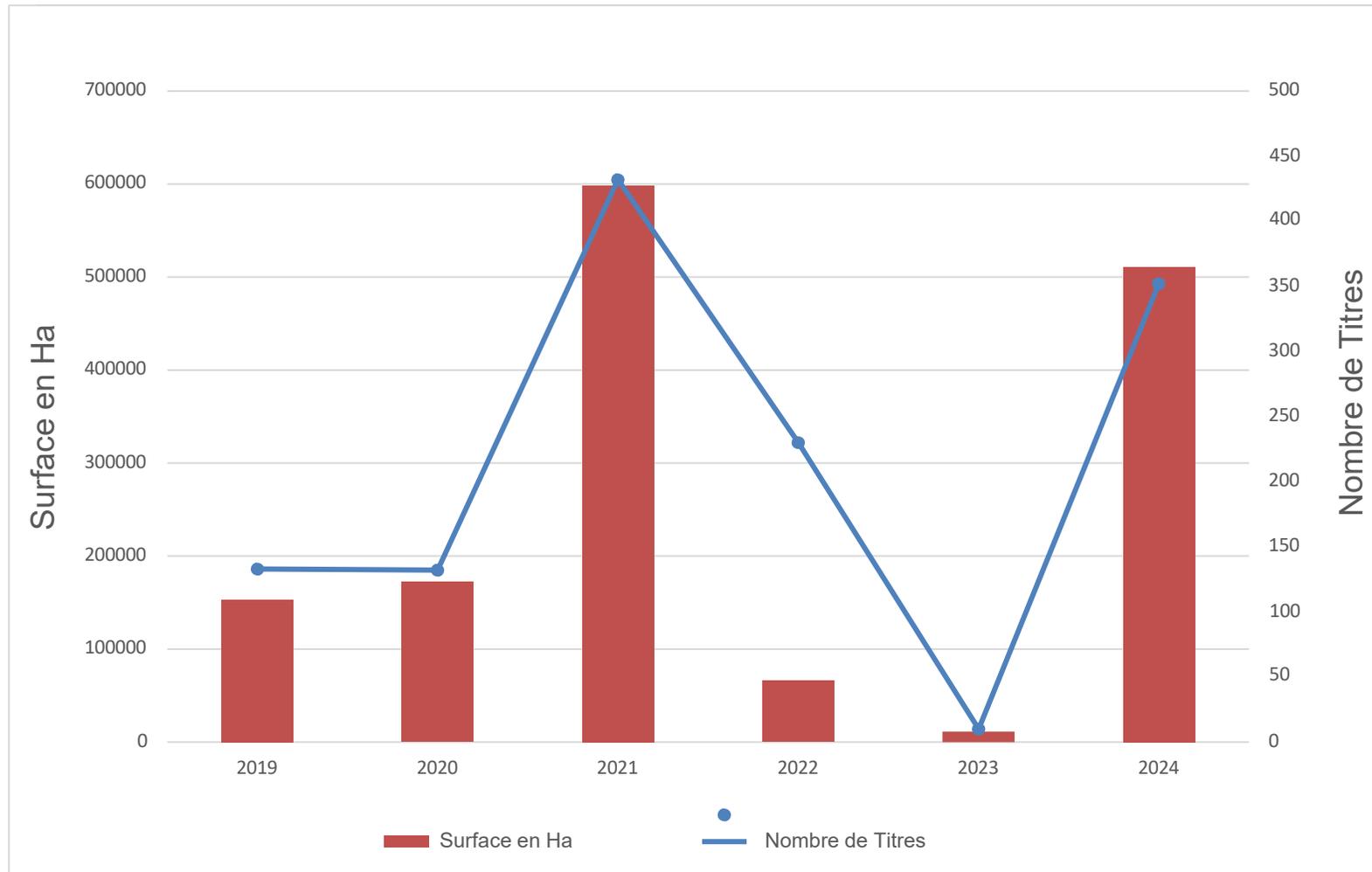
Procédure de Melkisaton

- **Choix des parcelles** sous la tutelle du **M. Intérieur** par l'aide des représentants des collectivités, autorités locales et les IGT.
- Etude des **demandes** des ayants droit suite à l'affichage de **l'arrêté ministériel** des terrains objet de Melkisation.
- Etablissement de l'acte de Melkisation et son **inscription** provisoire dans les livres fonciers.
- **Suivi** de la réalisation du projet d'investissement : **Main levé** pour Melkisation définitive / **refus** et annulation de toute acte



V/ CHIFFRES CLES DE L'I.F. DU COLLECTIF

Evolution du taux d'immatriculation foncière du collectif entre 2019-2024



V/ CHIFFRES CLES DE L'I.F. DU COLLECTIF

Collectivités ethniques

- 5043 collectivités ethniques
- 6563 représentants
- Usufruitiers : 10 millions de personnes
- Surface du foncier collectif : 15,6 millions Ha

Collectif immatriculé

- Immatriculé : 5,6 millions Ha
- En cours d'im. : 500 mille Ha
- Immatriculé en 5ans : 1,5 M Ha
- 1/3 du foncier collectif est immatriculé

Melkisation : Appropriation

- 1 Million Ha du foncier non irrigué mobilisé pour des projets d'investissement agricole
- 346000 Ha du foncier irrigué mobilisé pour Melkisation : 65000Ha attribué (8200 T.F.)

Parcours : 11 Million Ha, Non irrigué : 2 Million Ha, Urbain : 1 Million Ha, Irrigué : 0.4 Million Ha, Forestier : 0.07 Million Ha

4. CONCLUSION

- I. RÉSULTATS & IMPACT GLOBAUX DE L'IMMATRICULATION FONCIÈRE EN MASSE**
- II. DÉMARCHE NATIONALE DE L'IMMATRICULATION FONCIÈRE EN MASSE**

CONCLUSION

1. Résultats & impact globaux de l'immatriculation foncière en masse au Maroc



Dynamisation du marché foncier rural par l'encouragement de l'immatriculation foncière gratuite.



Durabilité des projets par la création d'une dynamique positive d'engagement de la population



Augmentation de la **garantie du foncier** du fait de la sécurité accrue des droits fonciers



Création d'une dynamique de changement dans le monde rural par l'augmentation de la **valeur des patrimoines** des ménages ruraux



Accroissement de la productivité agricole par l'octroi des subventions aux investisseurs et aux ayants droit et par l'appui financier et technique



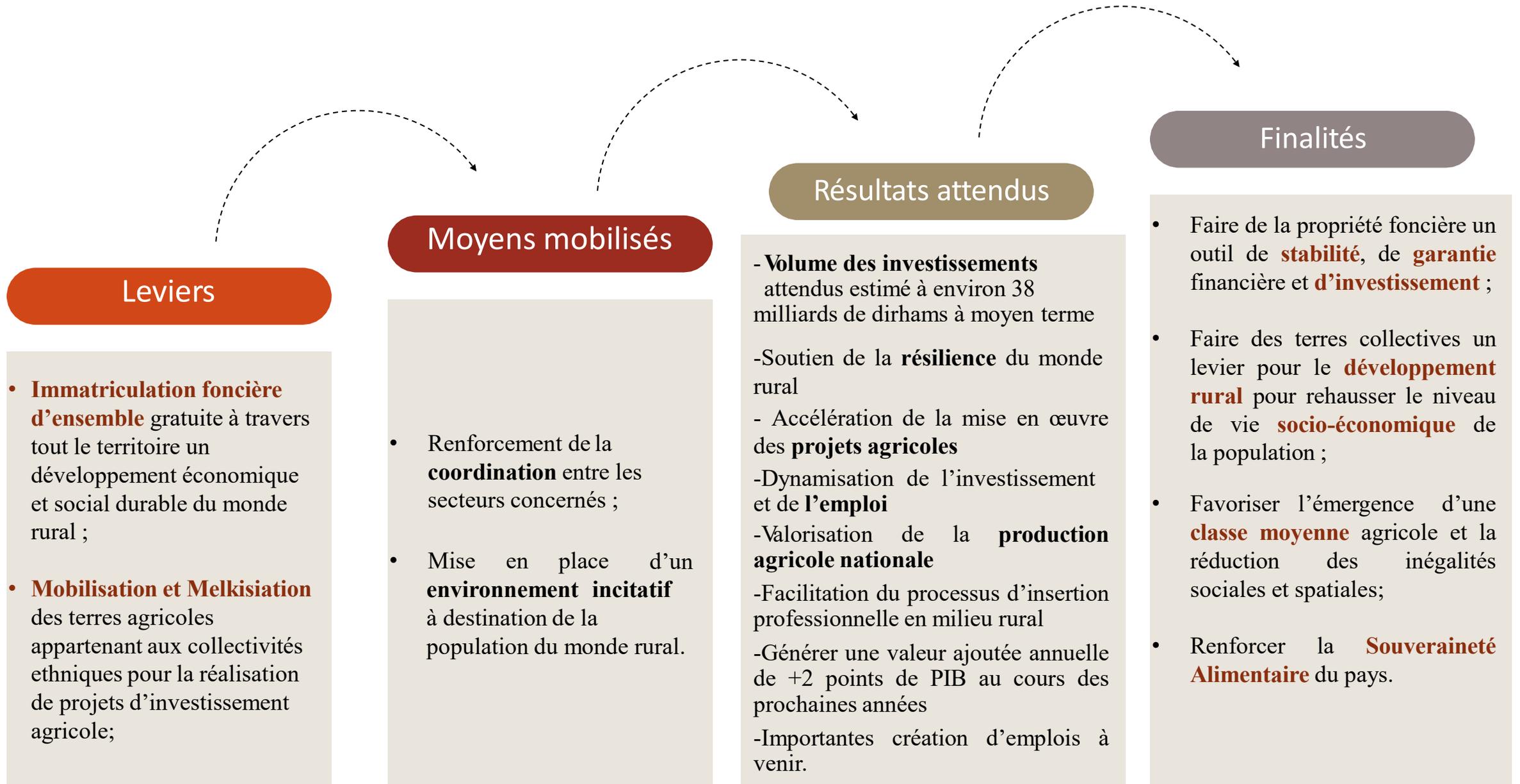
Autonomisation de la population cible par effet d'entraînement du secteur primaire sur le reste de l'économie, notamment les secteurs tertiaires et quaternaire



Création d'une dynamique de développement économique durable du monde rural avec le secteur agricole comme levier

CONCLUSION

2. Démarche Nationale de l'immatriculation foncière en masse au Maroc





***Au plaisir de débattre avec vous !
et merci pour votre attention***