

ONIGT

الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
المعهد الوطني للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
ORDRE NATIONAL DES INGENEURS GEOMETRES TOPOGRAPHES

www.onigt.ma

Mercredi 03 Septembre 2025
15h00 à 16h30

Le foncier et le développement territorial au Maroc

Khalid YOUSFI

Président de l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes (Maroc)

Trésorier Général de la FGF

Ingénieur Géomètre Topographe Assermenté

Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Rabat

Sommaire

1 Dualité du régime foncier

2 Statuts fonciers

3 Processus de mobilisation du foncier au profit du développement territorial

4 Appréciations et perspectives de développement territorial

Dualité du régime foncier

Le régime foncier au Maroc se caractérise par une **dualité structurelle** héritée de l'histoire coloniale et des spécificités sociétales du pays.

Cette dualité oppose, d'une part,

1/ le foncier immatriculé régi par la loi de 1913 sur l'immatriculation foncière, qui **bénéficie de la sécurité juridique** et de la **publicité des droits**, et d'autre part,

2/ un foncier non immatriculé ou à statut coutumier, dont les **droits sont souvent incertains, mal définis ou non reconnus officiellement**

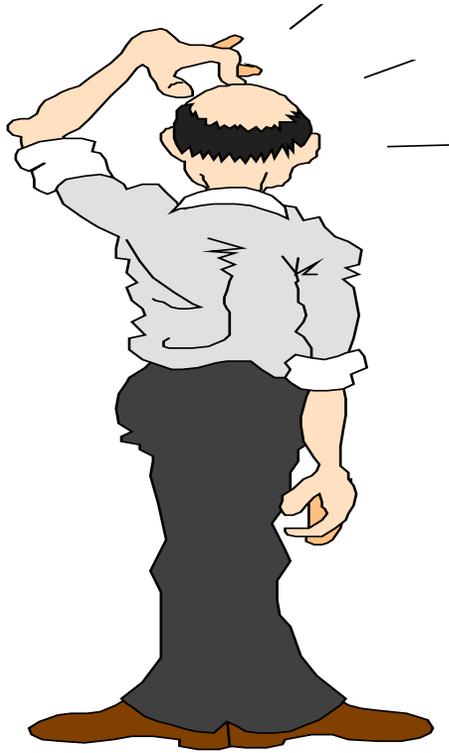
Multiplicité des statuts fonciers

Le paysage foncier marocain est marqué par une grande diversité de statuts juridiques, qui reflètent la complexité historique, sociale et institutionnelle du pays.

On distingue principalement cinq grands types de statuts fonciers : **le domaine privé de l'État, le domaine public, les terres collectives (soulaliyates), les terres habous (biens religieux), et la propriété privée (melk).**

Chacun de ces statuts obéit à des règles spécifiques en matière de gestion, de transfert et d'usage.

Multiplicité des statuts fonciers



- Terres privées
- Les immeubles domaniaux
- Le Habous
- Le collectif
- Le Guich

Multiplicité des statuts fonciers

La **propriété privée (melk)**, qui constitue la forme la plus proche du droit de propriété classique, est régie par le droit civil et islamique. Elle est sujette à l'immatriculation, ce qui garantit une certaine sécurité juridique

En revanche, les **terres collectives**, gérées par les communautés soulaliyates sous la tutelle du ministère de l'Intérieur, sont soumises à des règles coutumières, avec des droits d'usage souvent non formalisés

Multiplicité des statuts fonciers

Le **domaine privé de l'État**, quant à lui, peut être mobilisé pour des projets d'intérêt général ou cédé dans le cadre de partenariats publics-privés.

À l'inverse, le **domaine public** est un espace protégé, parfois sous-utilisé.

Enfin, les **biens habous**, gérés par le ministère des Habous et des Affaires islamiques, obéissent à des règles strictes de conservation et ne peuvent être vendus, sauf dans des cas très encadrés.

Multiplicité des statuts fonciers

Cette mosaïque de statuts fonciers, souvent superposés sur un même territoire, pose des défis majeurs en termes de lisibilité, de transparence et de gouvernance.

Elle nécessite une coordination étroite entre les différentes institutions concernées et une réforme en profondeur pour mieux articuler ces statuts avec les exigences du développement territorial.

Possibilités de mobilisation

La mobilisation du foncier constitue un levier stratégique pour la mise en œuvre des politiques de développement territorial au Maroc.

Elle vise à rendre le foncier disponible, accessible et adapté aux besoins en équipements publics, infrastructures, zones industrielles, logements sociaux ou projets d'investissement.

Dans la pratique, la mobilisation du foncier repose sur plusieurs mécanismes :

Possibilités de mobilisation

Dans la pratique, la mobilisation du foncier repose sur plusieurs mécanismes :

- **l'affectation ou la cession du domaine privé de l'État** en faveur des collectivités territoriales ou des investisseurs;
- **l'expropriation pour cause d'utilité publique;**
- **les opérations d'aménagement foncier** (lotissements, remembrement);
- ou encore **les partenariats public-privé (PPP).**

L'expropriation pour cause d'utilité publique

Phase administrative

1^{er} Cas : Déclaration d'utilité publique +
acte de cessibilité

2^{ème} Cas : Déclaration d'utilité publique
= acte de cessibilité

Phase judiciaire

Jugement de transfert de propriété
et fixation des indemnités

Mobilisation du domaine Public de l'Etat

Le domaine public peut faire l'objet de :

Procédures de déclassement et incorporation au domaine privé de l'Etat:

C'est le Transfert de la propriété du domaine public de l'Etat au domaine privé de l'Etat

Occupation du domaine public:

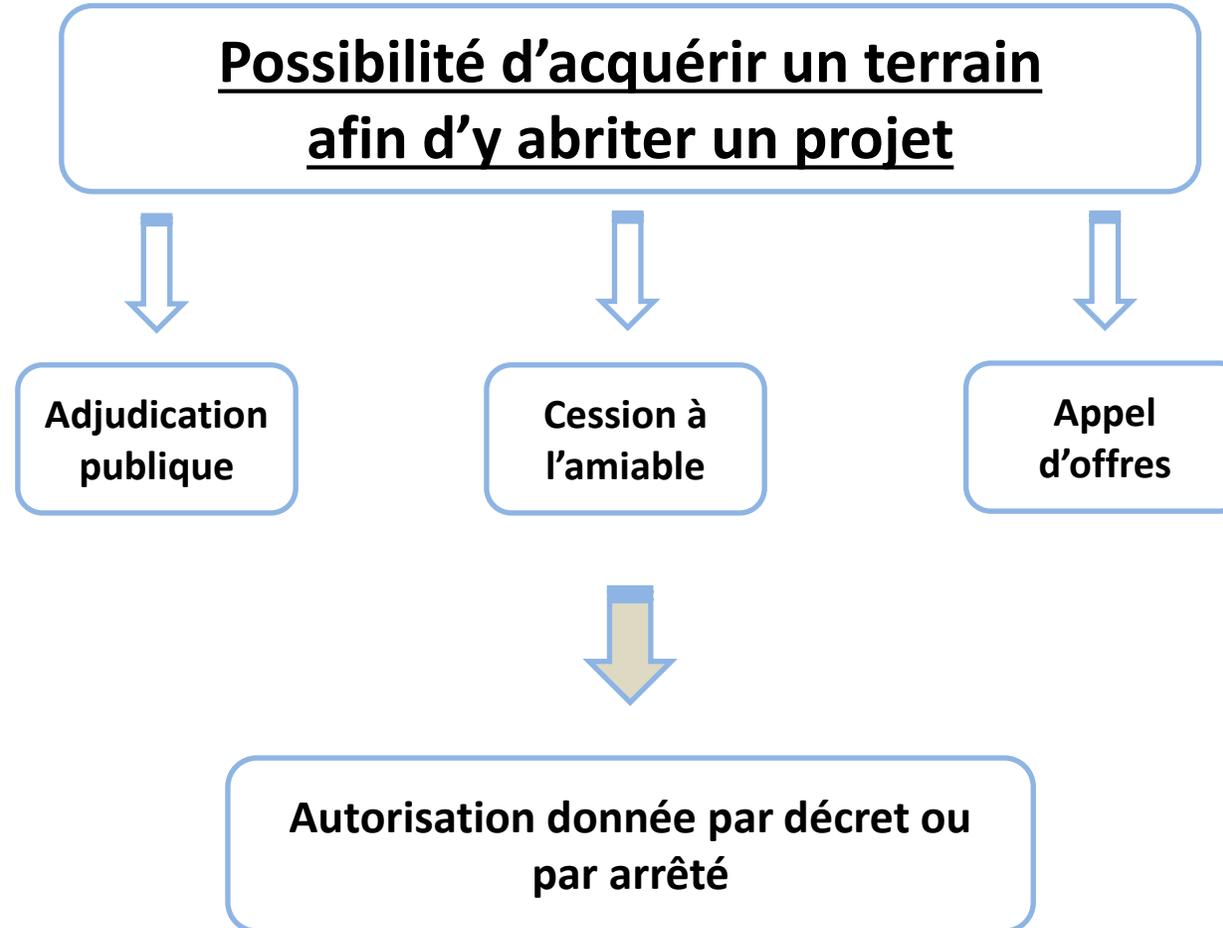
L'Etat accorde à un tiers un droit réel sur son domaine

Mobilisation du domaine Forestier

Le domaine forestier peut faire l'objet :

- de **procédures** de **distraktion** du régime forestier, quand il s'agit de la réalisation d'un ouvrage d'utilité publique
- **d'échanges immobiliers** dans le cadre des opérations de remembrement du domaine forestier
- De **procédure d'occupation temporaire**

Cession du domaine privé de l'Etat



Mobilisation des Terres Collectives

Les terrains collectifs peuvent faire l'objet de trois opérations: la location, la cession ou la location pour exploitation de carrière :

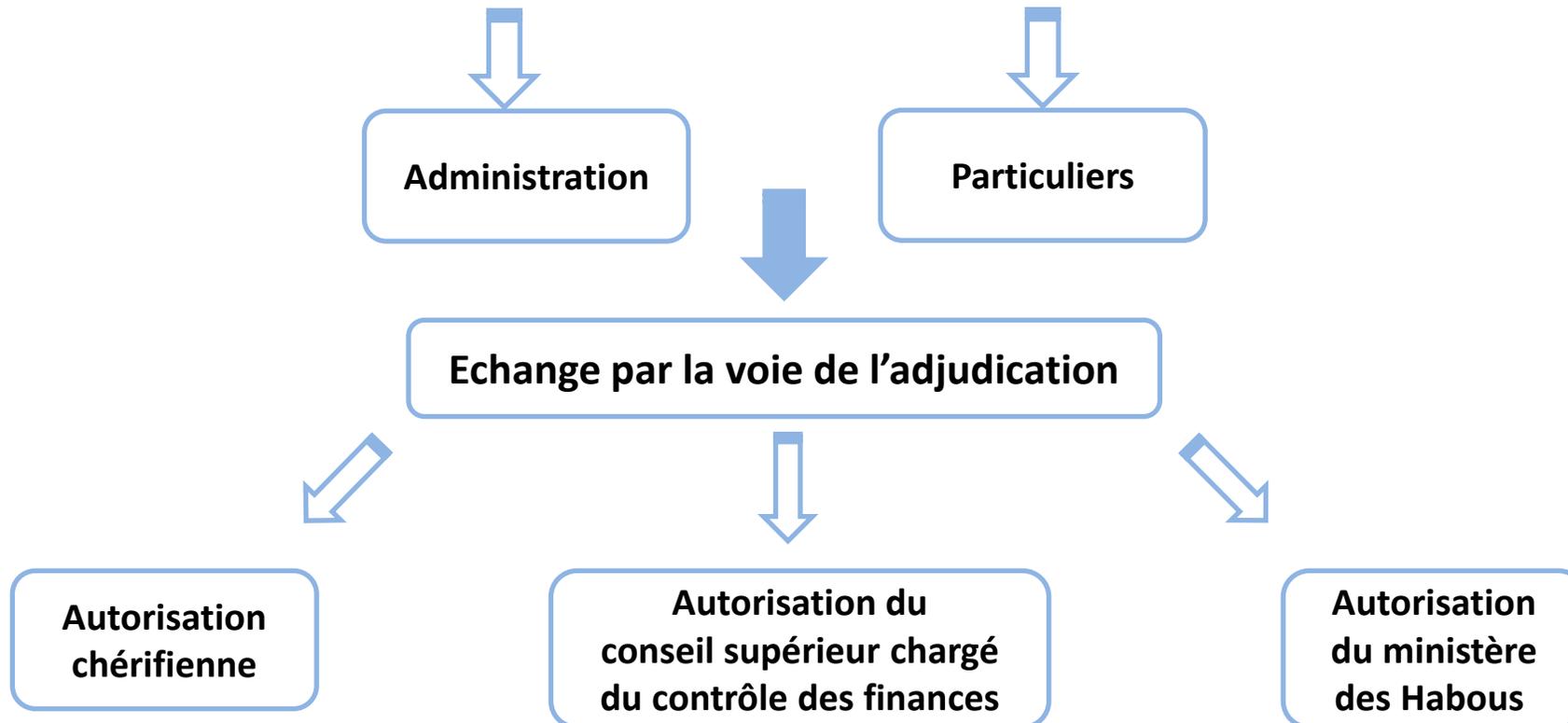
La location: peut intervenir soit pour une durée de trois ans, soit faire l'objet de location par des actes écrits d'association agricole de durée indéterminée.

La cession des terrains collectifs peut être menée au profit de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics ou pour le compte des membres de la collectivité. Elle peut être menée soit par voie d'expropriation ou à l'amiable.

La location de carrière

Echange en argent des immeubles Habous

Les immeubles Habous non bâtis pourront faire l'objet d'échange en argent à charge de réemploi



Possibilités de mobilisation

Cependant, ces processus sont souvent ralentis par:

- la **multiplicité** des intervenants
- la **lenteur** des procédures administratives
- le **manque** de transparence dans l'accès au foncier
- ou encore **les litiges liés à la propriété.**

De plus, l'absence de vision territoriale intégrée dans certains projets peut conduire à une mobilisation foncière inefficace ou inadaptée aux réalités locales.

Possibilités de mobilisation

Ainsi, pour que la mobilisation du foncier serve pleinement le développement territorial, il est nécessaire de:

Renforcer la coordination entre les différents acteurs

Simplifier les procédures

Améliorer la transparence des opérations foncières

Adopter une approche territoriale concertée, intégrant les spécificités socio-économiques et environnementales de chaque région

La question foncière au Maroc :

Le développement territorial au Maroc connaît depuis deux décennies une **dynamique** marquée par la **régionalisation avancée**, la **déconcentration administrative** et la **volonté de réduire** les disparités spatiales.

Toutefois, malgré les efforts engagés, des **déséquilibres territoriaux persistent**, et la question foncière, en tant que facteur structurant, reste au cœur de ces défis et freinent la mise en œuvre de projets intégrés et équitables

La question foncière au Maroc :

Les réformes en cours, notamment celles relatives à la **gouvernance foncière**, à la **gestion des terres collectives**, ou encore à la **simplification des procédures d'immatriculation**, traduisent une prise de conscience progressive de l'État et des acteurs territoriaux.

Le chantier de la **Charte nationale d'aménagement du territoire**, la mise en place des **Schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT)**, ainsi que **l'implication croissante des collectivités locales**, offrent des opportunités pour mieux articuler les politiques foncières et les objectifs de développement territorial.

Quand la ville ne maîtrise pas son foncier...

- On recense en milieu urbain et suburbain **518.000 ha du domaine privé de l'Etat,**
300.000 Ha de terres collectives et 20.000 ha de terrains habous
- Outre cette diversité, la multitude d'intervenants ou encore la rareté du foncier urbain facilement mobilisable, la problématique en matière du foncier en ville se pose en termes de déficience du dispositif juridico-administratif et de gouvernance

Quand la ville ne maîtrise pas son foncier...

- Près de **20.500 ha** sont gelés dans l'urbain et le périurbain d'une **valeur estimative de 7 Milliards (euros)**
- La quote part du foncier varie entre **40% et 60%** pour les projets **hôteliers** et entre **10% à 50%** dans le domaine **industriel**
- Cette charge constitue dans les projets immobiliers **30% à 60%** du coût intégral de l'investissement, alors qu'elle ne représente que **15 à 30 %** du coût global du logement en **France, 13% à Canada, 30% à 40% en Turquie et 15% en Tunisie**

Pistes de développement :

Le dispositif actuel ne manque pas d'éléments d'espoirs au vu des réformes juridiques tels que :

- Le nouveau code des habous
- La réforme de la loi sur l'immatriculation foncière
- L'amendement du code des droits réels
- Le nouveau contexte institutionnel, notamment la mise en place de l'instance centrale de prévention de la corruption, le conseil de la concurrence, le conseil économique, social et environnemental, etc.

Pistes de développement :

- L'accent doit être mis sur l'équité foncière comme règle décisive
- La règle de la solidarité des propriétaires fonciers dans la réalisation de la voirie, des équipements et des espaces verts est capitale
- Ni l'Etat providence, ni l'Etat gendarme n'est réclamé à cette échelle, c'est plutôt l'Etat légitime et régulateur qui est préconisé
- Instaurer des moyens institutionnels et juridiques pour la maîtrise et la gestion du foncier comme préalables à la mobilisation des emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général et la constitution des réserves foncières publiques

Pistes de développement :

- Une partie du dispositif actuel n'est pas mise en œuvre, à titre d'exemples la contribution à la création de la voirie communale conformément à certaines dispositions de la loi relative à l'urbanisme
- Le partage de la plus-value générée par l'urbanisme entre l'Etat et les propriétaires fonciers comme prévu par la loi sur l'expropriation

Pistes de développement :

- Il s'avère nécessaire d'instaurer des moyens institutionnels et juridiques dédiés à la maîtrise et à la gestion du foncier, à savoir :
 - Mettre en place des établissements régionaux au service des collectivités territoriales et établissements publics pour une meilleure gestion et maîtrise de la question foncière.
 - Mettre en place une juridiction spécialisée en urbanisme et foncier

Pistes de développement :

- à savoir :
 - Prévoir des moyens juridiques d'appropriation des terrains par l'Etat pour la constitution des réserves foncières et la mobilisation des emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général
 - Consacrer la primauté de la règle de l'urbanisme sur les dispositions régissant les statuts fonciers, en cas de contradictions, dans tout périmètre couvert par un document d'urbanisme homologué

Pistes de développement :

- à savoir :
 - Instituer un Conseil National de l'Information Géographique / foncière / territoriale
 - Créer des Fonds de financement de l'urbanisation à l'échelle des régions
 - Intégrer les terrains non immatriculés dans les dynamiques économiques

ONIGT

الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
المعهد الوطني للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
ORDRE NATIONAL DES INGENEURS GEOMETRES TOPOGRAPHES

Impulser l'excellence à la profession...