

# L'Etat cherche à rattraper

• Réglementation boiteuse et abus de droit

• Mieux réguler les aides publiques à l'habitat

• Les Assises nationales aujourd'hui à Skhirat

DEUX jours pour se plonger dans «La politique foncière de l'Etat!» Vaste programme durant les Assises nationales prévues en ces 8 et 9 décembre à Skhirat: «Réforme du système foncier pour un développement inclusif et durable». Est-ce vraiment le cas?

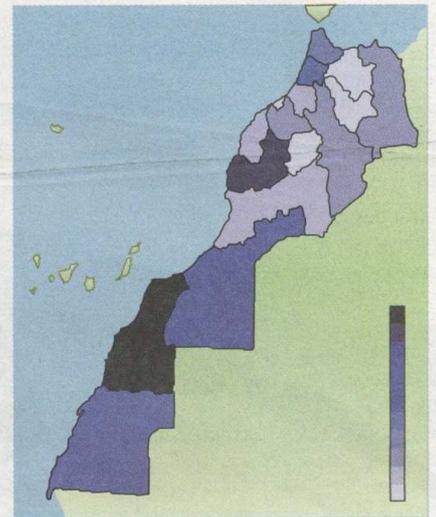
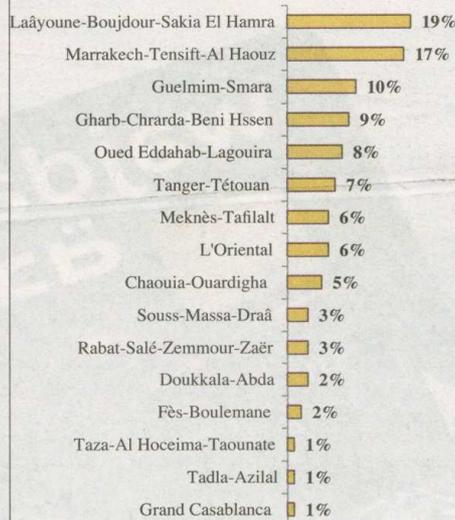
Au-delà des slogans, «il y a urgence à réformer», déclarait le ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, Nabil Benabdallah, lors d'une intervention, le 24 octobre 2015, au 7e Congrès des ingénieurs géo-

mètres et topographes.

En témoigne aussi l'alerte donnée par la grande enquête de L'Economiste sur les dégâts de certaines dispositions sclérotées du code des droits réels (voir encadré). Ouvrant ainsi la porte aux spoliateurs fonciers (voir nos éditions du 31 juillet et 17 août 2015). Législateurs, juges, juristes, conservateurs et fonctionnaires sont appelés à boucher les trous de la réglementation. Voire tout simplement veiller efficacement et honnêtement à la bonne application de la politique foncière.

Ce rendez-vous incontestable va se pencher sur plusieurs

## Forte concentration du domaine privé de l'Etat dans le Sud



Source: Ministère des Finances - Rapport sur le foncier public mobilisé pour l'investissement 2015

55% du patrimoine de l'Etat est concentré dans 4 régions: provinces du Sud, Marrakech-Tensift-El Haouz et Gharb-Chrarda-Beni Hssen. Son domaine privé comprend les biens et les droits de nature immobilière ou mobilière. Il peut être vendu, loué ou affecté à une activité économique ou sociale (habitat). Le domaine privé de l'Etat est à distinguer du domaine public et forestier

thématiques. Le directeur de l'Institut supérieur de la magistrature ouvre le bal. Abdelmjid Ghmija va faire une allocution en sa qualité de membre du comité scientifique des Assises nationales: «Mé-

plénière. Du côté marocain, l'avocat et parlementaire Mohammed Khairi dressera d'abord un état des lieux de la politique foncière. Son compatriote, Saïd Dghimar, professeur de droit à la faculté de Rabat-

## Alerte aux propriétaires

LA «sécurité foncière» est l'un des ateliers phares de ces assises. Les parlementaires du Parti justice et développement (PJD-majorité) ont d'ailleurs élaboré une proposition de loi. Celle-ci vise à amender l'article 2 du code des droits réels qui est très critiqué.

En effet, un justiciable a 4 ans, et seulement 4 ans, pour contester une modification illicite inscrite sur le titre foncier de sa propriété. Même basée sur le faux ou le dol, le propriétaire dispose d'un délai «ridicule court». Passé les 4 ans, il y a prescription des faits. Le droit foncier a connu plusieurs réformes ces cinq dernières années. C'est le cas du code d'immatriculation foncière. Son article 66 intégré par la loi 14-07 (Bulletin officiel du 15 décembre 2011) dispose que l'annulation de l'inscription d'un droit réel (comme le droit de propriété), «ne peut en aucun cas être opposée au tiers de bonne foi». Qu'en est-il lorsque l'inscription est basée sur un faux acte de vente? C'est ce débat qui secoue la Cour de cassation. □

thodologie, conclusions du diagnostic et concertations...».

Des experts étrangers auront leur mot à dire sur la politique foncière. Rudiger Ahrend vient tout droit de l'Organisation pour la coopération et le développement économique (OCDE). L'intervenant présentera «Les expériences internationales dans l'exploitation du foncier». Le recensement du patrimoine immobilier de l'Etat et sa mise en valeur sont un préalable. «Comment la Turquie gère son foncier?», Omer Bulut, vice-président de l'agence du développement du logement (Toki), devra y répondre lors de la séance

Agdal, va établir ensuite les perspectives des mesures entreprises.

## Architecture du bonheur

Notaires, avocats, adouls, promoteurs, hauts fonctionnaires devront piocher dans les 9 ateliers proposés. «Contraintes (du marché) et exigences de la réforme foncière» est un sujet qui fâche. Espérons qu'on n'aura pas droit à la langue de bois! Surtout que la promotion immobilière est le premier bénéficiaire des aides étatiques: foncière, fiscale, financière (fonds de garantie, de solidarité habitat...). «Juste

# ses échecs dans le foncier

derrière la Caisse de compensation et dépassant largement l'industrie», révèle le Conseil de la concurrence dans une étude ciblant le secteur de l'habitat social<sup>(1)</sup>. Une situation qui génère monopole et favoritisme. Pourtant, la «gouvernance» est un terme très à la mode par les temps qui courent. Petits et moyens promoteurs devront profiter de l'atelier «Gouvernance du foncier public» pour crier à l'injustice: octroi des terrains de l'Etat à certaines entreprises à un «prix symbolique». Surtout que ce 4e atelier est modéré par le SG du ministère de l'Intérieur, Nouredine Boutayeb.

Un cocktail explosif où foncier, urbanisme, pauvreté et... criminalité se mélangent.

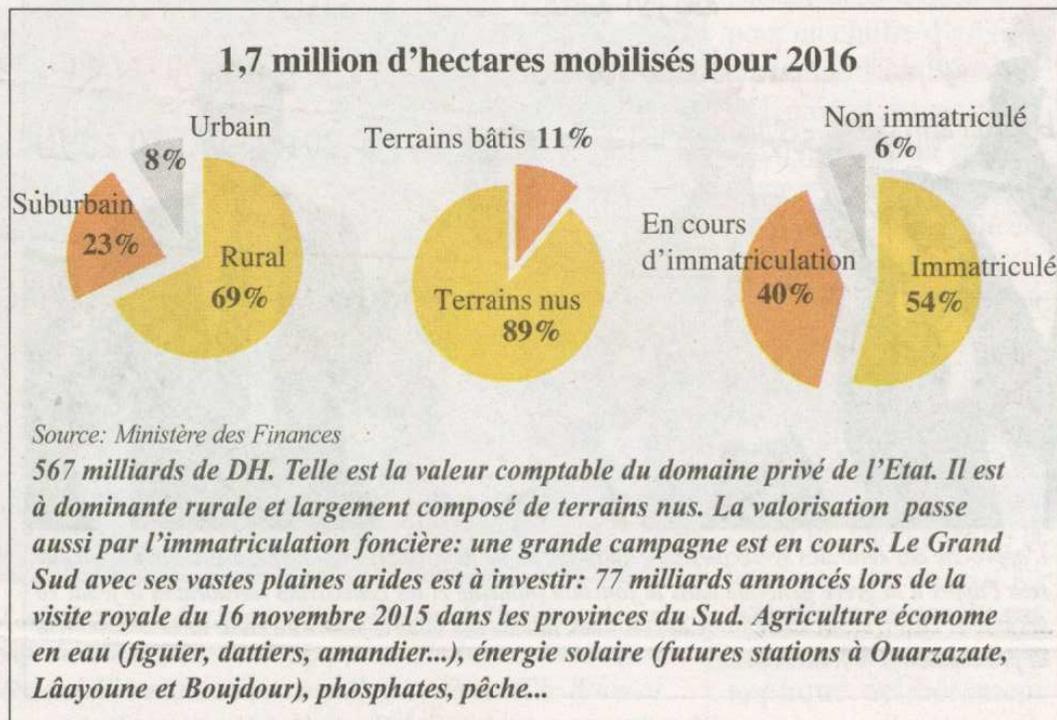
Que peut faire l'Etat avec son patrimoine pour «instaurer la justice sociale et territoriale?» Ce débat-là est lié à «La position du foncier dans la planification urbanistique». Atelier par lequel la 2e journée des Assises sera lancée mercredi matin. L'architecture est-elle créatrice de

bonheur ou de bandits? Très philosophique certes. Mais la périphérie et ses

pénitentiaire et de la réinsertion, le profil type d'un détenu est jeune, âgé de 20 à

sonnes. La soi-disant «justice territoriale» prend tout son sens lorsqu'on constate que maisons d'association, centres culturels, terrains de jeu et jardins sont bannis de l'espace public. Seuls comptent la pierre et le ciment dans un pays dont les besoins en logement atteignent 125.000 unités par an. C'était en 2008 déjà, selon les chiffres du ministère des Finances. Certes, le quart de nos 34 millions d'habitants se concentrent dans 7 villes, mais le monde rural change et ses besoins avec. Les Assises nationales seront-elles à la hauteur des attentes? Et, surtout, suivies d'effets... sur le terrain. □

Faiçal FAQUIHI  
& Miriam MOUADI



barres de béton sont là pour nous rappeler l'horrible réalité. Selon les données de la Délégation générale de l'administration 40 ans, illettré ou faiblement scolarisé, condamné à moins de 2 ans de prison pour agression contre les biens et les per-

(1) Conseil de la concurrence, rapport d'activité 2013 (pages 119 à 137).

Pour réagir à cet article:  
[courrier@leconomiste.com](mailto:courrier@leconomiste.com)