

L'impact du régime foncier

Sur l'investissement

Au Maroc

Mounia RHOMRI MOUNIR

Enseignante chercheuse à la faculté

des sciences juridiques économiques

et sociales de Meknès - MAROC

Nul ne peut nier le rôle prépondérant que joue l'investissement dans la promotion du développement économique de tout pays. Certes, ce rôle ne peut avoir lieu qu'avec l'existence de plusieurs facteurs parmi lesquels l'efficacité du régime foncier se révèle d'une grande ampleur.

Ainsi la possession immobilière représente une source de richesse et une condition essentielle pour la réussite de tout investissement. Elle constitue dès lors, un pôle d'intérêt du législateur marocain qui l'a organisé selon les spécificités de la société marocaine, mais dans le but d'établir une sécurisation des opérations foncières, par conséquent, mener un essor économique considérable.

Sous cet angle, l'étude de la stratégie agraire tracée par le législateur pour faire du régime foncier une assise principale pour la stimulation de l'investissement productif, le dépistage de ses carences et la proposition de diverses réformes susceptibles d'améliorer l'efficacité du secteur foncier dans l'accompagnement du développement économique, constituent les principaux objectifs de la présente étude.

Par ailleurs, la situation foncière actuelle n'est que le résultat des différentes phases qui se sont succédées au Maroc. Avant l'instauration de l'islam au Maroc la propriété foncière était principalement collective et tribale, puisqu'il n'y avait pas de notion de propriété proprement dite mais il existait un concept de territoire.

L'arrivée des arabes avait introduit la distinction entre la propriété éminente qui était reconnue à la communauté musulmane (oumma) et l'usufruit au détenteur effectif de la terre ; pendant cette période c'est le souverain qui exerce un pouvoir permanent sur les terres au nom de la communauté musulmane et en parallèle des tribus qui occupent ces terres et détiennent l'usufruit. C'est durant cette période que la diversité des statuts s'établit progressivement au Maroc, les terres de kharja deviennent essentiellement des terres collectives.

Sous le protectorat, de nouvelles formes de terres surgissent, c'est ainsi les terres Melk se développent par l'établissement des colons arabes, d'autre part les terres sans maîtres ou confisquées ont donné lieu à la naissance des terres guich qui sont des terres attribuées aux tribus en contrepartie de services militaires rendus.

En l'occurrence le colonisateur a imposé sa nouvelle conception du droit de propriété permettant de répondre aux besoins de faciliter la colonisation foncière et sa sécurisation, à cet égard le protectorat a instauré un nouveau régime foncier se basant sur l'immatriculation foncière facultative de la propriété qui se juxtapose aux autres formes de propriété régies par la coutume ou le droit musulman. Et pour assurer la réalisation de ses objectifs le colonisateur fut autorisé à acquérir les terres Melk en plus des terres collectives accompagné d'un dispositif de protection des terres de tribu permettant de mettre en place un régime de dépendance absolue des tribus à la tutelle de l'autorité coloniale.

Partant l'Etat coloniale étendit le domaine makhzen en distinguant entre le domaine public et le domaine privé de l'Etat.

A la veille de l'indépendance, la situation foncière au Maroc s'est confronté à une diversité des statuts de terres, aussi à un double régime foncier fondé d'une part sur le droit musulman pour les propriétés non immatriculées et sur le régime facultatif d'immatriculation des immeubles par leur inscription sur le livre foncier.

Avec l'indépendance, le Maroc a procédé à la récupération de son patrimoine foncier ensuite sa redistribution à la paysannerie spolié. Par ailleurs les terres collectives ont été placées sous l'administration d'un conseil de tutelles, quant aux terres confisquées elles ont été mises sous séquestre et placées sous la tutelle du ministère des finances. Ensuite, le Maroc s'est penché au développement de son secteur agricole qui a constitué l'une des priorités des nouvelles autorités pour assurer le développement économique du pays.

En revanche, le Maroc s'est confronté à une juxtaposition de différentes sources celles du droit musulman et du droit d'inspiration occidentale, dès lors, il dispose d'une diversité de statuts de terres et d'intervenants institutionnels, aussi d'un régime foncier hybride associant le système des livres fonciers pour les terres immatriculées inspiré de l'acte torrens australien d'une part et l'application du droit musulman pour les terres non immatriculées.

Dès lors, le Maroc a fait du secteur foncier un atout pour le décollage et la prospérité de son économie et des investissements. Dans ce cadre, le dispositif juridique constitue un véritable défi pour la mise à niveau de ce secteur ; or, l'héritage foncier au Maroc est-il apte de répondre aux besoins de l'investissement et d'assurer une sécurisation foncière, tout en faisant du secteur foncier un levier de développement économique ?

L'analyse de cette problématique nécessite une valorisation de la politique agraire de l'Etat à travers :

* d'une part, l'examen des divers statuts de terres constituant le potentiel foncier qui assure une assiette destinée à abriter la réalisation des projets, aussi de traiter leurs caractéristiques afin de déduire les différentes répercussions sur le développement de l'investissement.

*et d'autres part, l'examen des régimes juridiques de terres voués à assurer une sécurisation des opérations foncières, entant que condition essentielle pour la réalisation de la prospérité économique du pays.

L'étude de ces deux axes nécessite le recours à une analyse historique de la structure et des régimes fonciers au Maroc, de leurs spécificités et caractéristiques permettant de valoriser l'impact du secteur foncier sur la prospérité de l'investissement au Maroc. Ceci, tout en faisant référence aux statistiques illustrant les divers résultats obtenus au niveau du présent sujet.

Par ailleurs, les spécificités du régime foncier marocain constituent une richesse qui correspond à une réalité socio-économique du pays. Néanmoins, elles représentent des inconvénients pour les investisseurs puisque la complexité et la diversité des statuts de ces terres rendent l'accès au foncier un obstacle majeur et très sévère, et même pour les statuts qui s'avèrent plus favorables pour l'investissement, ils confrontent plusieurs entraves qui freinent leur contribution dans ce domaine.

En plus, la dualité du régime foncier représente plusieurs inconvénients pour les investisseurs immobiliers, ceux-ci tiennent essentiellement à l'insécurité des transactions que procure le régime traditionnel notamment l'absence de publicité des droits prétendus en plus des difficultés d'accès au crédit.

Or ; si ces inconvénients sont surmontés par le régime de l'immatriculation, ce dernier n'échappe pas à son tour aux inconvénients qui limitent son efficacité et son rôle dans le développement de l'investissement. Ceci revient essentiellement à plusieurs raisons qui se résument dans son caractère facultatif, aussi la complexité et la lenteur de la procédure d'immatriculation en plus du cout élevé des frais nécessités par cette procédure.

Partant, afin que le foncier puisse jouer le rôle qui lui revient dans le développement de l'investissement au Maroc, il s'avère nécessaire d'adopter diverses reformes pouvant l'adapter aux exigences de l'accompagnement du dynamique du développement économique et la prospérité des investissements.

Références

- Stéphane Gignoux « appréhender le droit marocain de l'immobilier : une approche transversale « droit privé-droit public » essai sur le droit foncier marocain, collection électronique « les études et essais du centre jacques Berque n° 30 – avril 2015 – rabat – Maroc, www.cjb.ma

- Paul Decoux « droit foncier marocain », imprimerie el maarif al Jadida, rabat, éditions la porte, 2002.

- Royaume du Maroc – ministère de la culture et de la communication – département de la communication, portail national, www.maroc.ma

- cabinet Masnaoui « Droit foncier marocain « les statuts », le foncier au Maroc : outil de développement économique, bulletin d'information périodique n° 745, juillet/aout 2005, édité par editinfo, Société d'Édition et d'ingénierie de la formation.

- Amina MABROUK MAHLAOUI « les statuts fonciers au Maroc-approche juridique », mémoire, rabat, novembre 2002,

- Royaume du Maroc « marchés fonciers pour la croissance économique au Maroc, volume – héritage et structures foncières au Maroc, les contraintes structurelles et institutionnelles à l'émergence d'un marché efficient du foncier au Maroc, document de la banque mondiale, rapport n° 49970-MA, 31 mai 2008

- Tale Bensouda korachi « la gestion foncière au Maroc et en Tunisie », actes de symposium-barcelone le 22-25 septembre 1986

- Meysoune Belmaza « le foncier, un frein à l'investissement au Maroc », Libération, www.libe.ma, jeudi 3 mars 2016

- Mohamed M'HASSNI, Mohamed FELJI et Hamid KHALALI « le système foncier au Maroc, une sécurité et un facteur de développement durable, au milieu urbain et rural, 2nd FIG régional conférence, Marrakech ; Morocco ; december 2-5, 2003, www.fig.net

- Aissam zine-dine « la réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière », imprimerie NAJAH AL JADIDA Casablanca, 1 ère Edition 2014

- Royaume du Maroc « rapport sur le foncier public mobilisé pour l'investissement », projet de loi de finances pour l'année budgétaire 2016.
www.finances.gov.ma