

CONGRÈS UMG

Réflexions sur la politique foncière au Maroc

**Travaux de la commission Foncier Cadastre et Cartographie de l' Ordre National des Ingénieurs
Géomètres Topographes (Maroc)**

Marrakech, 17 avril 2015

ABDELWAHED EL IDRISI

Plan

- 1** **Éléments introductifs**
- 2** **Dispositif institutionnel au vu du benchmark**
- 3** **Dispositif juridique à réajuster**
- 4** **Outils techniques à repenser**
- 5** **Quels instruments pour quelle politique foncière ?**

Éléments introductifs

Politique foncière ?

Un triple handicap de méthode, d'outils et de politique publique

Indécision

Fondamentaux ?

Motivations : Équité, cohérence des politiques publiques, incitation à l'investissement, marché foncier...

Champ d'application : Projets structurants, villes nouvelles, planification urbaine, fiscalité...

Moyens de mise en œuvre : Dispositifs institutionnels, juridiques, techniques...

Dispositif institutionnel au vu du benchmark

Etude Benchmarking sur les systèmes cadastraux / Le cadastre au Maroc

Cadastre Juridique:

- **Système facultatif et sporadique**
- **Evolution des Affaires traitées par les cadastres**
- **90 ans: faible couverture du territoire 5.000.000 ha (7%)**

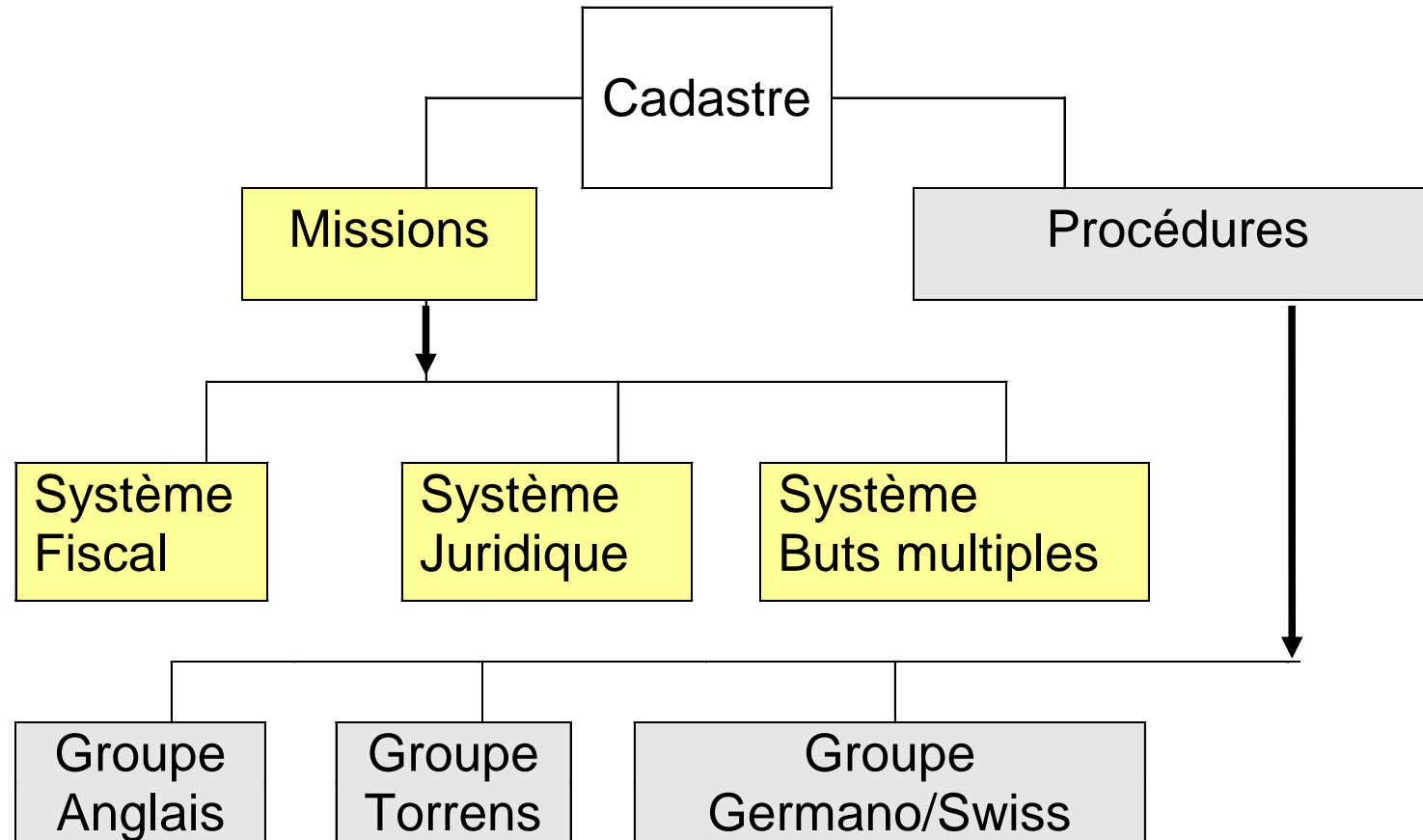
Cadastre National:

- **Zones rurales: développement hydro agricole**
- **Pas de sécurité sur les biens: propriétaires apparents,**
- **40 ans: 1.600.000 ha (2% territoire / 18% SAU)**

Agence Foncière Nationale:

- **Inventaire foncier: urbain/périurbain des biens publics**
- **25 ans (1/4 siècle): 650.000 ha (3.5% des biens publics)**

Etude Benchmarking sur les systèmes cadastraux / Classification selon 2 critères



Etude Benchmarking sur les systèmes cadastraux / Classification selon 2 critères

Classification par Missions :
3 systèmes

Avantages

- Exactitude de détermination
- Sécurité des droits et garantie pour crédits
- Moins de conflits

Cadastre juridique

Principal auteur - Robert Torrens

- Instrument de maintenir les registres fonciers :
Immatriculation/enregistrement
/inscription
- Processus 1: publicité
- Processus 2: Verbalisation
- Processus 3 : Délimitation et levé
- Processus 4: Immatriculation

Inconvénients

- Trop coûteux
- Compliqué
- Sporadique
- Charges sont hors les bénéfices

Etude Benchmarking sur les systèmes cadastraux / Classification selon 2 critères

Classification par Missions :
3 systèmes

Avantages

- Couverture globale
- Facile à généraliser
- Source de revenus: taxes.

Cadastre fiscal

- Instrument d'inventaire global du foncier
- Ancien système (Pharaons, Babel, ...)
- Référence : Napoléon (1807)
- Principe 1: Imposition sur la propriété
- Principe 2: imposition par destination

Inconvénients

- Pas de sécurisation : assurance
- Propriétaire apparent : utilisateur des biens
- Moins précis

Etude Benchmarking sur les systèmes cadastraux / Classification selon 2 critères

Classification par Missions :
3 systèmes

Avantages

- Cartographie de base
- Gestion de l'espace
- Planification territoriale.

Cadastre à buts multiples

- Assurer les deux missions : fiscale et juridique
- Base de gestion du territoire
- Unité de référence : parcelle
- Infrastructure de base: réseaux géodésiques
- Gestion : système d'informations territoriales

Inconvénients

- Unifier les procédures
- Harmoniser les structures
- Engagements des différents acteurs

Etude Benchmarking sur les systèmes cadastraux / Classification selon 2 critères

Classification par Manière d'établissement

Principaux Pays

- Angleterre
- Ecosse
- Pays de Gales
- Irlande
- Nigéria

Groupe Anglais

- Instrument de base : **Mappe Cadastrale**
- Indexation unique et harmonisé des titres
- Trop précis
- Bureaux d'immatriculation

Etude Benchmarking sur les systèmes cadastraux / Classification selon 2 critères

Classification par Manière d'établissement

Principaux Pays

- Australie
- Nouvelle Zélande
- Quelques provinces de Canada
- Quelques Etats des USA
- Tunisie
- Syrie
- Maroc

Groupe Torrens

- Pas de plans cadastraux
- Pas de mappes cadastrales
- **Base: cartes topographiques à grandes échelles**
- Propriétés sont reportées en rouge sur des extraits de cartes
- Bureaux d'enregistrements

Etude Benchmarking sur les systèmes cadastraux / Classification selon 2 critères

Classification par Manière d'établissement

Principaux Pays

- Allemagne
- Suisse
- Suède
- Danemark
- Egypte
- Thaïlande
- Corée du Sud
- Turquie

Groupe Germano Swiss

- **Instrument : Mapped Cadastrale**
- Organe 1 (Enregistrement) : Justice (Droits & Hypothèques)
- Organe 2 (Techniques): une autre administration (finance, habitat, environnement, agriculture, agences, bureaux)
- Missions: besoins en aménagement du territoire

Nouveaux concepts

- **Cadastre à buts multiples**
- **Cadastre 2014**
- **Cadastre 3D**
- **Cadastre Maritime**
- **Administration du foncier**

Dispositif Juridique à réajuster

SYSTÈME ET RÉGIMES FONCIERS

Systeme et regimes fonciers

Multiplicité des statuts fonciers

- Exemple du Habous
- Exemple du collectif

Dualité du régime foncier

- Comment améliorer la gestion du Melk ?
- Comment insérer le Melk dans la dynamique économique ?

LE REMEMBREMENT URBAIN

Suggestions

- **Etablir un référentiel général incluant les atouts, la territorialité, les acteurs et les limites d'un projet de remembrement urbain dans un but de faire murir l'idée ainsi que les formes de son appropriation et ses modalités d'application.**
- **Repenser la loi instituant le remembrement urbain**
- **Provoquer un débat national incluant les différents acteurs intervenant: les IGT , les juges, les architectes, les urbanistes, les promoteurs, les élus, l'administration, l'université, la société civile... dans un but de mettre en exergue les enjeux entourant cet instrument.**
- **Une première piste de réflexion c'est le Dahir du 25 moharrem 1336 (10 Novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains (B.O. 19 novembre 1917)**

Complété par le dahir du 20 octobre 1937 et le dahir du 27 novembre 1958

LE REMEMBREMENT RURAL

Contraintes et propositions

- La période de la réalisation du projet de remembrement. (dépasse parfois une décennie).

La durée allouée à l'aboutissement du projet de remembrement doit être fixée par un arrêté du Ministre de l'agriculture et de la pêche maritime.

- **Le chevauchement entre périmètre d'irrigation et périmètre urbain**

L'extension ou la délimitation desdits périmètres doit être effectuée conformément aux dispositions de l'article premier du Décret n°2-92-832 du (14 octobre 1993)

Contraintes et propositions

- L'étude pédologique détermine les classes des sols. Les membres de la commissions leur attribuent des valeurs après concertation avec les agriculteurs.

La détermination du coefficient de productivité doit être soumise à un organisme spécialisé dans le domaine.

- A chaque propriétaire est attribué une superficie équivalente en valeur de productivité réelle, évaluée au moment de l'ouverture des opérations, à celle des terres lui appartenant et sises dans le secteur de remembrement.
- Les déductions correspondant aux emprises et canevas définies, sont effectuées en pourcentage calculé sur la surface totale des propriétés à remembrer,

Le prélèvement doit être effectué sur les valeurs de productivité

Contraintes et propositions

- **Morcellement à l'intérieur du secteur de remembrement :**

L'exploitation des propriétés dont la superficie égale ou inférieure à 5 Ha doit être conduite de manière à éviter tout partage de fait. Cette exploitation sera assurée soit collectivement par tous les copropriétaires, soit par un ou plusieurs d'entre eux, soit par une tierce personne ayant la qualité de gérant ou de locataire.

Conséquence:

Faute d'un accord à l'amiable la propriété reste inexploitée pendant une période indéterminée.

Revoir l'article 4 du Dahir n° 1-69-29, relatif à la limitation des morcellements des terres agricoles

L'IMMATRICULATION FONCIÈRE D'ENSEMBLE

Contraintes

- Les délais consacrés à la réalisation des Travaux de l'IFE (12 mois avec une prolongation de 6mois maximum) fixés par le législateur sont insuffisants .
- L' intervention de l'autorité locale dans l' authentification des actes de notoriété doit être réglementée.
- L'enquête à l'intérieur et à proximité des agglomérations est à exclure, source de contentieux, et de perte de temps.
- Les propriétés soumises au régime du 12 Août 1913 non assainies avant l'ouverture des secteurs d'IFE, augmentent le risque d' un nouveau enrôlement.

Recommandations

- Prolonger les délais consacrés à la réalisation des Travaux de l'IFE, à 18 mois sans prolongation .
- L' authentification des actes de notoriété par l'autorité locale doit être réglementée par la législation, au lieu d'une Circulaire du ministre de l'intérieur datant de 1958.
- L'enquête à l'intérieur et à proximité des agglomérations est à exclure, source de contentieux, et de perte de temps.
- L'assainissement des propriétés soumises au régime du 12 Août 1913 avant l'ouverture des secteurs d'IFE est de rigueur.
- Un amendement ou un décret d'application, modifiant et complétant le dahir du 25 Juillet 1969, s'avère nécessaire afin de remédier aux contraintes énoncées ; Sachant qu'il s'agit d'un dahir promulgué dans le cadre du code des investissements agricoles en 1969, sans décret d'application.

EXERCICE DE LA PROFESSION D'IGT

Exercice de la profession d'IGT

Exercice de la profession : Du métier à la profession

Maroc

- Une seule loi pour l'exercice de la profession et son organisation en ordre
- **L'IGT est chargé des études et travaux, d'établir plans et Documents relevant de la délimitation des Biens Fonciers (BF) et de l'expertise foncière.**
- **Il peut effectuer également les études et travaux d'implantation, Rememb, AT et BTP.**
- L'ordre est doté d'une personnalité morale (Art 25)
- L'ordre fonctionne par un CN et des CR.

Exercice de la profession d'IGT

Exercice de la profession : Du métier à la profession

Tunisie

- Le GE élabore les travaux ayant trait aux plans de villes et cartes thématiques, les DT et l'élaboration de SIG dans la limite de ses missions.
- Les bornes fixées par le GE sont considérées comme celles fixés par l'Office de Topographie et Cartographie (OTC).
- Un arrêté des ministres fixe les contenus et modalités de dépôt des DT à l'OTC (art 25).
- **Le GE est assimilé au fonctionnaire public**

Exercice de la profession d'IGT

Belgique

- Relève de l'activité de GE : **le bornage des terrains, plans de reconnaissance des limites, tout acte ou PV d'identification de Propriété Foncière (PF).**
- Les officiers de la PJ, police et agents désignés à cet effet par le roi sont chargés de chercher et constater par PV les infractions de cette loi.
- Il existe un Conseil Fédéral d'Appel et des Conseils Fédéraux.
- **Le géomètre-expert a l'obligation de se tenir au courant de l'évolution des législations, techniques et règles qui interviennent dans l'exercice de sa profession en participant à des formations continuées reconnues par le conseil fédéral, d'au moins vingt heures par an. Ce nombre peut être modifié par le ministre de tutelle.**

Exercice de la profession d'IGT

France

- Le GE réalise études et travaux topographiques qui fixent les limites des BF, lève et dresse plans et documents liés à la PF, Plans de Bornage ou de délimitation de PF
- Réalise études et documents topographiques et techniques d'information géographique pour AT, opérations techniques et études d'évaluation, de gestion ou d'aménagement des BF.
- Les GE étaient les seuls chargés d'une délégation de service public (PV de bornage)
- **Les pouvoirs publics sont représentés auprès de l'OGE par un commissaire de gouvernement** parmi les membres du conseil d'Etat.
- Les conseils et leurs présidents sont élus pour 2 ans.

Expertise immobilière : État des lieux au Maroc

L'expertise immobilière au Maroc recouvre 03 familles :

1. L'expertise judiciaire (dans le cadre de la loi 45-00):

Elle est effectuée sur désignation de l'expert judiciaire par un Magistrat pour répondre à des questions purement techniques ;

2. L'expertise amiable ou conventionnelle (réglementée partiellement):

Depuis 2002, la Banque centrale du Royaume « Bank Al Maghreb » veille à l'application de sa circulaire N° 19 relative à la classification des créances et à leur couverture par les provisions

L'entrée en vigueur, à partir de 2009, des règles de Bâle II impose aux établissements bancaires de systématiser les expertises avant l'octroi de crédits au logement,

Expertise immobilière : État des lieux au Maroc

La loi 30-93 relative à l'exercice des Ingénieurs Géomètres Topographes en stipule mais elle reste méconnue des IGT et des intervenants dans le secteur !

3. L'expertise administrative (décret de la comptabilité publique) :

Commission administrative présidée par l'autorité locale et composée des représentants des administrations suivantes :

Les Domaines Privés de l'Etat (le secrétariat de la commission), l'enregistrement et timbres, Urbanisme/Agriculture (selon la vocation du bien), Département ministériel concerné, CRI (le cas échéant)...

Expertise immobilière : Problématique

Absence de normes et d'organisation claires !

- ❑ **Quelle formation** : de base et spécifique ?
- ❑ **Quelle expérience** : 05, 10 ans ou plus et dans quels domaines ?
- ❑ **Quel cadre** : Ordres, Association , Institut, Agence...?
- ❑ **Quelle norme** : charte d'expertise marocaine, normes internationales ?
- ❑ **Quelles garanties** : RCP, Discipline, Formation continue...?

Un secteur anarchique dont l'organisation est un chantier d'avenir

C'est une responsabilité commune : Etat, BKAM, Privé, Experts...

Expertise immobilière : Recommandations

- Revoir la qualification des missions des IGTs et des autres corps concernés ;
- Revoir la pratique de l'expertise immobilière au Maroc sous ses différentes branches : judiciaire, administrative et amiable ;
- Établir une Charte de l'expertise immobilière au Maroc et l'harmoniser avec les normes internationales d'évaluation (Red Book de la RICS) ;
- Définir les méthodes d'évaluation : Par postes de comparaison ; Par sol et constructions ; Par capitalisation du revenu ; Par méthodes professionnelles : Bilan promoteur, DCF, Millième...
- Définir les surfaces et les ratios spécifiques ;
- Mettre en place un code d'éthique et de déontologie à faire respecter par les différents intervenants ;

Expertise immobilière

- **Arrêter les responsabilités de l'IGT et ses obligations de moyen;**
- **Définir les honoraires des prestations et les publier;**
- **Mettre en place un cadastre général avec une couche dédié à la carte vénale en vue d'unifier la référence des différentes administrations et acteurs immobiliers**
- **Revoir la fiscalité immobilière générale, locale et indirecte.**

Outils techniques à repenser

Dématérialisation de l'information et Infrastructures des Données Spatiales (IDS)

Infrastructure de Données Spatiales/ Géographiques IDS/IDG

- Créer les données une seule fois pour des usages multiples
- Gestion orientée Espace
- Partage des coûts de création et maintenance des données
- Support à un développement socio-économique durable

Dématérialisation de l'information et Infrastructures des Données Spatiales (IDS)

Pourquoi l'infrastructure des données Géographiques ?



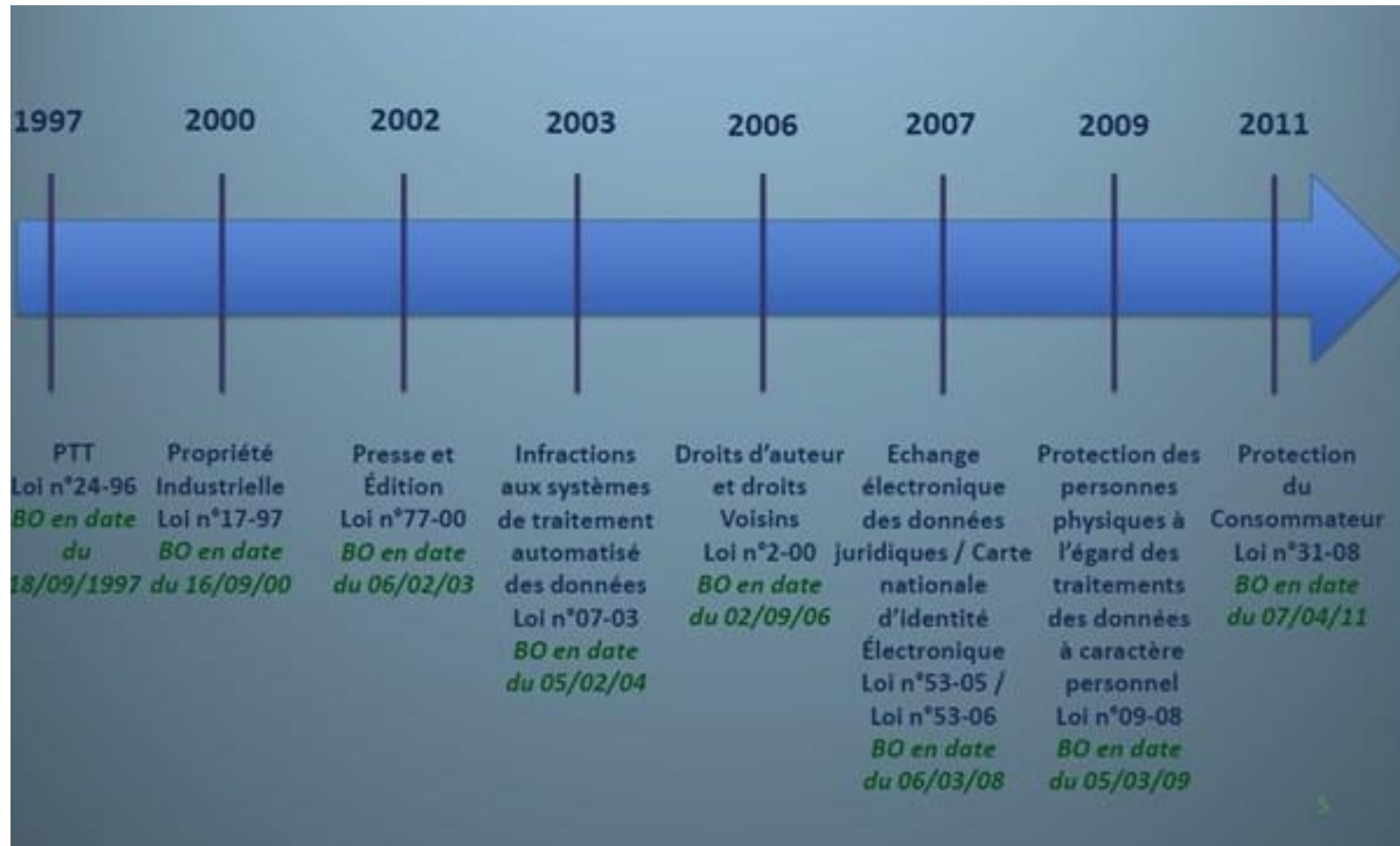
EXEMPLE

INSPIRE - INfrastructure for SPatial InfoRmation in Europe

Adoptée en mai 2007, concerne :

- Métadonnées
- Séries de données géographiques
- Services en réseau
- Conditions harmonisées pour l'accès aux données et aux services

Le cadre marocain pour l'économie numérique



Projet de loi n° 136-12 portant approbation de la convention sur la **cybercriminalité** Convention de Budapest

20/12/2012

Approuvé par le Conseil de gouvernement

07/03/2013

Approuvé par le conseil des ministres

Implications sur la profession de l'IGT

- **Tirer profit de la législation sur les transactions électroniques**
- **Contribuer à l'amélioration de la compétitivité du secteur** notamment par la simplification des procédures
- **Moderniser le cadre légal** en tirant profit des bonnes pratiques dans le domaine
- **Besoin de conformité avec la loi sur la protection des données à caractère personnel**
- **Tenir compte de la propriété intellectuelle**
- **Prendre en considération la cybersécurité et se protéger contre la cybercriminalité**

Propositions

- **Besoin d'un cadre institutionnel et légal**
- **Formulation d'un Plan National pour l'information Géospatiale**

- **Déficiences partielles**
- **Infrastructure à renforcer**

Quels instruments pour quelle politique foncière ?

Quels instruments pour quelle politique foncière ?

- **Conseil National de l'Information Géographique / foncière / territoriale**
- **Agence foncière régionale**
- **Fonds de financement de l'urbanisation**
- **Trancher le type du cadastre en vue de rehausser les logiques et processus de son fonctionnement**
- **Ecole nationale de formation indépendante** sous tutelle d'un ministère adéquat (Chef de gouvernement)
- **Repenser les procédures juridiques des remembrements urbain et rural**
- **Revoir la formation pour la renforcer davantage**

Recommandations

- Créer des **masters spécialisés** pour certains domaines : aménagement de territoire et urbanisme, expertise foncière et évaluation immobilière, Management des affaires...
- Amender la loi pour sa mise à jour et intégrer la possibilité de fixer les honoraires par décret (art 23 et 49). La publication d'un décret spécifique aux marchés publics de prestations topographiques
- Préciser le caractère de profession libérale et d'officier public dans un amendement futur de la loi 30-93.
- Une expérience de 3 ans pour concours et un stage obligatoire de 2 ans avant inscription au tableau
- **Passer au titre de L'Ingénieur Géomètre Expert (IGE) ayant le foncier pour le monopole** (ajouter les plans de bornage et l'évaluation immobilière de PF au 1er alinéa). Et autres activités liées à la topographie comme les SIG au 2ème alinéa.

Recommandations

- Etablir un **code de l'Ingénieur Géomètre Expert** définissant les activités, établissant les normes et leurs procédures et dictant les droits et les obligations des IGE .
- Mise à niveau des cabinets (sous contrainte de radiation) et la **formation continue obligatoire pour rester inscrit et régulier avec l'ordre.**
- Revoir la répartition des CR et art 58 pour un découpage plus souple et une couverture plus large (pour 30 ou 50 IGE).
- Revoir la représentativité des catégories (Privé, Public et salarié) au sein des CR pour tenir compte de la proportionnalité du nombre.
- La dignité et la probité de la profession passe par la fixation d'un âge de retraite.



Merci pour votre attention