

**Foncier** Que savons-nous sur le patrimoine foncier non immatriculé ? Presque rien, car les données le concernant sont quasi inexistantes. L'entrée en vigueur de la loi sur le droit d'accès à l'information ne va pas changer grand-chose. Ceci pour la simple raison que la gouvernance de ce patrimoine continue à se faire, à l'ère du numérique, selon un modèle archaïque. **PAR ABDELHAFID CHENTOUF**

## Le foncier non immatriculé : une vraie zone noire



**A**u Maroc, le foncier se caractérise par une dualité tant au niveau juridique qu'au niveau de sa gouvernance. Sur le plan juridique deux régimes cohabitent depuis plus d'un siècle : le régime de l'immatriculation et le régime Melk qui porte sur les propriétés non immatriculées. Et sur le plan de la gouvernance, le patrimoine foncier immatriculé relève de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, alors que le patrimoine non immatriculé relève du Ministère de la justice.

Pour ce qui est du patrimoine immobilier immatriculé, l'Administration de la conservation foncière (ANCFCC) dispose d'un certain nombre de données dont une partie est rendue publique soit à l'occasion de certaines rencontres officielles, soit par le biais de son site officiel. Ainsi, on sait qu'au cours de la période allant de 2016 à 2019, il a été procédé à la délivrance de 350 000 titres fonciers en moyenne par an

dont 130 000 en milieu rural grâce notamment aux opérations d'immatriculation d'ensemble (immatriculation collective).

Et au cours de la même période, 55 560 hypothèques d'un montant global de 20 milliards de dirhams ont été inscrites sur des propriétés situées en milieu rural. D'autres données peuvent être citées : 6 100 000 titres fonciers, 847 500 inscriptions en 2018 dont 361 400 transactions immobilières et 167 500 hypothèques. Enfin, plus de 6 millions d'hectares du domaine forestier immatriculés et 3,4 millions d'hectares de terres collectives.

Quid du patrimoine foncier non immatriculé qui est le régime dominant puisque l'immatriculation reste très peu développée en dehors de l'axe Kénitra –Casablanca. Aucun chiffre ne circule, c'est le noir absolu. Ni des données sur le nombre d'actes (Moulkia, Isstimrar...), ni sur le nombre de transactions (vente, donation, succession, nantisse-

ment immobilier...). Rien ne circule. C'est le noir absolu et le ministère de la Justice risque de rencontrer de sérieuses difficultés dans le cadre de l'exercice par les citoyens d'un droit constitutionnel, à savoir le droit d'accès à l'information dont la loi vient d'entrer en application.

Mais il semble que même les services du département de la justice censés assurer la gouvernance de cette partie importante du patrimoine foncier ne disposent pas de ces données. Ceci tout simplement, parce qu'on continue de travailler selon un modèle vieux de plusieurs siècles. Et c'est ce qui explique les nombreux problèmes que vit le secteur foncier, y compris le phénomène de spoliation foncière dont sont victimes non seulement les particuliers, mais aussi l'Etat en sa double qualité de propriétaire et de tuteur (domaine forestier, terres collectives, domaine privé...).

A l'ère du numérique, ne pas disposer de données basiques sur une bonne partie du patrimoine foncier explique bien pourquoi certaines études ont conclu que le foncier est l'un des facteurs majeurs qui retardent le développement économique du Maroc. Ceci à un moment où de nombreux pays utilisent des technologies de pointe comme la Blockchain pour l'administration de leur patrimoine foncier.

Il est donc grand temps que les pouvoirs publics réagissent pour mettre fin à cette situation à travers une réforme qui passe obligatoirement par l'uniformisation du régime foncier et la généralisation du régime de l'immatriculation. ■

**Il est grand temps que les pouvoirs publics réagissent pour mettre fin à cette situation à travers une réforme qui passe obligatoirement par l'uniformisation du régime foncier et la généralisation du régime de l'immatriculation.**