



La Mobilisation du foncier: Contraintes, Enjeux et Recommandations

Par M. HOUSSA CHEBLI

PLAN DE L'EXPOSÉ

- A. Expropriation**
- B. Contraintes de la mobilisation du foncier**
- C. Etude de cas**
- D. Recommandations**

Introduction:

Nonobstant la loi N° 7-81 et son décret d'application régissant l'expropriation, et après 38 ans d'exercice, la pratique a démontré les limites de ladite loi et l'intérêt pour les pouvoirs publics de procéder à sa refonte, tout en se référant aux expériences et aux lois appliquées au niveau des autres pays.

Contraintes de la mobilisation du foncier

Contraintes d'ordre réglementaire:

- la loi 7-81 relative à l'expropriation remonte à 1981;(plusieurs intervenants, délais longs,.....
- la commission des prix, parent pauvre du processus,(composition, travaux de la commission, acceptabilité et opposabilité des prix. etc.)
- la Soumission des terrains expropriés au paiement de la taxe sur les profits immobiliers,
- les nouvelles dispositions du code des droits réels(article 4).etc.

Contraintes d'ordre foncier:

- Complexité des statuts fonciers(terrains des particuliers, Domaine privé de l'état, Domaine forestier, terrains collectifs, habous, guich.....)
- Emiettement de la propriété, propriété non immatriculée, les cartes cadastrales non actualisées,
- Accès au site de la ANCFCC non autorisé, etc.

Contraintes de la mobilisation du foncier

Contraintes imposées par le HCEFLCD:

Obligation de distraction imposée par HCEFLCD, paiement des terrain forestiers et reboisement; Obligation de distraction imposée par HCEFLCD des sections de routes classées traversant le terrains forestiers.

Contraintes d'ordre administratives :

- ☐ Le problème du cout du foncier une fois les prix fixés, peut être maitrisé lors de la phase judiciaire de l' expropriation, par simple remise des tableaux des prix officiels par les services territoriaux des finances (Impôt et l'enregistrement et le timbre) , lesquels services refusent de remettre lesdits tableaux en question aux DRETLE/DPETLE;
- ☐ Le retard de remise des certificats de propriété portant la mention expropriation prolonge les délais de publication des arrêtés de cessibilité ou décret d'expropriation;
- ☐ Blocage des projets en raison l'expropriation (Pont sur Oued inaoun à Taounat, Pont à sidi elmakhfi à Azrou, Pont sur la RR701 à khmessit.etc....);
- ☐ L'expropriation à l' intérieur des périmètres urbains et des plans d'aménagement;
- ☐ La circulaire du Chef du Gouvernement, instruisant les Ministres à ne réaliser aucun projet avant que l'assiette foncière soit assainie.

Contraintes de la mobilisation du foncier

Contraintes d'ordre comptables:

La non disponibilité au niveau de la morasse budgétaire d'une rubrique concernant l'acquisition à l'amiable, en plus de l'expropriation, n'encourage pas le recours à cette procédure, très bénéfique en ce qui concerne les délais que le coût.

(dossiers rejetés par les services des finances de Rabat, Tétouan, Tanger, Casa .etc...)

Contraintes d'ordre organisationnels:

- ☐ Non informatisation de toute la procédure,
- ☐ Non archivage des dossiers,
- ☐ Non maîtrise de la procédure au niveau territorial,
- ☐ Manque de l'anticipation,
- ☐ Déconcentration non évalué par le Ministère.(Evaluation de l'apport de la création des services domaines publics et carrières au niveau territorial).

Contraintes de la mobilisation du foncier

Contraintes d'ordre budgétaires:

- ☐ Crédits affectés en régression depuis 2012(815MDHS en 2012- 300MDHS en 2018);
- ☐ Ouverture de plusieurs projet en cours;
- ☐ Importance des arriérés à régler;
- ☐ Repli du Fond de Réemploi domanial quant à l'affectation de rallonges de crédits pour l'expropriation;

Contraintes de transfert de la propriété:

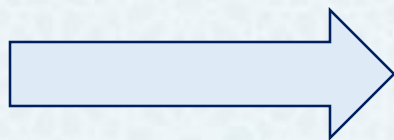
Pour réaliser un projet routier, une fois le décret d'expropriation ou l'arrêté de cessibilité publié, et en cas de refus de règlement à l'amiable et blocage des travaux, l'administration se trouve obligé de déposer la requête de prise de possession et le transfert de la propriété.

Une fois, la requête de prise de possession émise, alors que l'administration se concentre sur l'achèvement des travaux, la requête de transfert de propriété et la fixation de l'indemnité est relégué au 2ème, les jugements de transfert de propriété sont rendus avec des montants dépassant largement les montants des indemnités provisionnelles proposées par l'administration.(voir tableau ci joint)

Expropriation des terrains pour la construction des Routes et des Autoroutes (Echantillon)

Projet Routier/Auto routier	N ° Dossier	Non et prénom	Sup exp /m2	Prix Proposé par la commission	Total	Prix proposés par l' expert	nom de l'expert	Prix fixé par le TA 1ere instance	Prix fixé par le TA 2ème instance
Echangeur de Tetouan	742/06	Bentatouh(Parcelle 987)	7 910,00	1000	7 910 000,00	73 000 000,00	mghari driss	17 000 000,00	
Echangeur de Tetouan	873/06	Elhallouzi	413,00	1000	413 000,00	4 956 000,00	errafii abdelahadi	2 065 000,00	
Autoroute Tanger-O Rmel	1865/08	Tribeq fatna	7 634,00	100	763 400,00	10 678 600,00	Amina Ben Saleh	1 526 800,00	
Autoroute Tanger-O Rmel	1863/08	Mostapha TRIBEQ	9 242,00	100	924 200,00	12 938 800,00	Amina Ben Saleh	1 848 400,00	
Autoroute Tanger-O Rmel	1684/08	Tribeq Med	9 397,00	100	939 700,00	13 155 800,00	Amina Ben Saleh	1 879 400,00	
Tetouan-Fnideq(Mdiq)	745/06	St J smir(tahiri)	11 559,00	60	693 540,00	66 950 587,50	zayane med	30 000 000,00	
Tetouan-Fnideq(Mdiq)	1340/07	ST Magnoun	22 525,00	60	1 351 500,00	96 337 500,00	errafii abdelahadi	55 050 000,00	
Tetouan-Fnideq(lotisst Tahiri)	359/06	Tahiri	8 745,00	1100	9 619 500,00	144 000 000,00	elandalouusi Med	39 622 000,00	
V C Settât	1548/07	ST Moujmmaa	55 015,00	35	1 925 525,00	46 881 000,00	Abied Mustapaha	46 881 000,00	00dh
CT 1120 CASA	1997/05	ghafir Maati	23 400,00	*		10 000 000,00	abderrafih benani	10 340 000,00	10 340 000,00
Casa -rabat	673/03	Oudad lahcen		*		6 000 000,00	essaffar Med	10 000 000,00	6 000 000,00
Casa -Berrchid	1401/07	najah Med	38 515,00	35	1 348 025,00	59 698 250,00	belkouch med	37 000 000,00	
RN 1 Tanger	2263/07 voie de fait	azzouz med	4 170,00	*		22 935 000,00	dandane med	10 000 000,00	la sup expropriée est de 315m2
Casa -Berrchid	44/2003	ARSAT CHAOUYA	dommage et rep prejudice			89 375 980,00		52 000 000,00	32.000.000.00
Casa -Berrchid	2016/05	aghuza My Messoud	52 504,00	35	1 837 640,00	71 693 750,00	Mottaki abdelkader-seffar med-ilias seddik	52 504 000,00	32.000. 000,00

Expropriation des terrains pour la construction des Routes et des Autoroutes (Echantillon)



Le tableau ci dessus montre que les prix fixés par les commissions d'évaluation sont très largement dépassés par les montants fixés par les experts et les montants fixés par les tribunaux.

la Mobilisation du Foncier : Etude de Cas

Voie express Taza El Hoceima

DPETLE	Date de publication et renouvellement utilité publique	Nb de commune concernées	Date publication projet de décret	Nb de parcelles expropriées	Superficie totale expropriée(Ha)	Observations
Taza	2012-2015	7	2012-2013	5118	215	Les 1ers arrêtés de cessibilité publiés en 2017 et 2018
Driouch	2012-2015	1	2017	538	44	Arrêtées de cessibilité Mis dans le circuit d'approbation
Elhoceima	2012-2015	2	2012-2013	752	30	Les arrêtés de cessibilité publiés en 2017
				6408	289	

la Mobilisation du Foncier : Etude de Cas

Voie express Taza El Hoceima



il ressort du tableau, que pour construire la voie express taza-El hoceima, sur un linéaire de **142 km**, concernant 3 provinces (Taza-Driouch et Alhoceima), soit **10 communes c à d 10 dossiers** d'expropriation, soit un total de **6500 parcelles et une superficie globale de l'ordre de 290ha**.

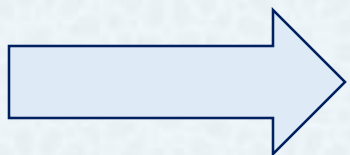
(l'expropriation n'a pas été entamée pour la section relevant de la commune urbaine d'Aknoul au niveau de la province de Taza).



Aussi, vu la complexité de la procédure, un décalage très grand (3 à 4 ans et plus) est enregistré entre la date de publication du décret de l'utilité publique, la date de la publication du projet de décret et la réalisation de l'enquête administrative et la date de publication des arrêtés de cessibilité ou décrets d'expropriation.

la Mobilisation du Foncier : Etude de Cas

Voie express Taza El Hoceima



En plus du projet de la voie express su-cité ,la section de la rocade Med du PK 0+000 au PK 76+000 Province Driouch, dont les travaux ont été réalisés en 2004 et les prix fixés à 12 dh/m², soit un montant de l' ordre **de 28mdhs** , alors que le décret n a été publié qu' en 2017, pour un total de 2400 parcelles et 240 ha expropriée, les prix ont été revus à 35 et 50 dh/m² , ce que va porter l'indemnisation à plus de **100 mdhs**, dans le cas de règlement à l 'amiable.



Pour **la voie express Tiznit làayoune** (section site propre sur 117km , concernant les provinces de Tiznit, Sidi Ifni et Guelmim, soit plus de **1800** parcelles, et malgré la réalisation de l'enquête parcellaire en 2017, la remise par la conservation foncière de Tiznit de **600** certificats de propriété a duré plus de 10 mois, ce qui n'a pas permis de lancer la procédure d'expropriation et les travaux risquent d'être bloqués comme a été le cas pour d'autres projets, étant donné que BET SEPRET chargé par NOVEC n'a pas pu remettre le dossier parcellaire complet .

La Saisie du budget de l'état.

Les saisies opérées dernièrement par les tribunaux administratives, pour le règlement des jugements concernant les arriérés, dont les montants sont énormes, ont influé négativement les crédits à affecter à la construction des routes et à l'entretien routier; (**750 mdhs affecté cette année pour l'exécution jugements**), alors que les crédits de l'expropriation en 2018 sont de 300 mdhs.

Recommandations

- ❖ Dissocier les études parcellaires du dossier des études;
- ❖ Anticiper la procédure d'expropriation dès la phase avant projet,
- ❖ Surseoir au lancement des appels d'offre de construction de routes si la procédure d'expropriation n'est lancée ;
- ❖ Lancer les travaux en parallèle à la procédure de l'expropriation tout en procédant par occupation temporaire des terrains nus et régler les indemnités de cette occupation et ne réaliser les travaux définitifs qu'une fois le décret publié.
- ❖ Introduire une clause dans le décret des marchés publics, d'obligation de présenter lors de l'engagement du marché , toutes pièces justifiant l'aboutissement de l'expropriation.
- ❖ Examiner la possibilité de dispenser les expropriés ayant accepté le règlement à l'amiable de la taxe sur les profits immobiliers,
- ❖ Fixer des délais pour la publication des décrets d'expropriation indemnisation des expropriés, etc.

Merci pour votre attention