



**QUÉBEC 2007**  
HISTOIRE DE VOIR LE MONDE

LE GÉOCONGRÈS INTERNATIONAL  
2 AU 5 OCTOBRE

---

# Un nouveau cadastre pour le Maroc de demain

Serge Kéna-Cohen  
Intélec Géomatique

# Agenda

---

- **Le contexte**
- Le projet
- La problématique
- La solution
- La rentabilité
- Conclusion

# Contexte général

---

---

- Au Maroc, l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC) est le principal acteur dans le domaine foncier
- L'Agence possède plus de 4000 employés répartis dans tout le Royaume
- Malgré les efforts des dernières années, peu de propriétés du Maroc sont immatriculées (6,6 millions d'hectares sur 72 millions, correspondant à 1,8 millions de propriétés)

# Contexte général

---

---

- Des projets nationaux de grande envergure sont en cours de mise en œuvre (pôles touristiques, aménagements, assainissements fonciers)
- Le cadastre ne deviendra un élément essentiel du développement économique et social que lorsqu'il couvrira l'ensemble du territoire, ou à tout le moins le territoire à fort potentiel économique

# Agenda

---

- Le contexte
- **Le projet**
- La problématique
- La solution
- La rentabilité
- Conclusion

# Objectif du projet

---

---

L'objectif du projet est de proposer un cadre légal, institutionnel, organisationnel et technique pour constituer un cadastre général, en se basant sur les deux systèmes existants, cadastre juridique et cadastre national, afin de favoriser le développement économique et social du Maroc

# Méthodologie du projet

## Quatre étapes

---

---

- Diagnostic, problématique, objectifs et orientations stratégiques
- Choix de la solution et impacts
- Plan de mise en œuvre de la solution
- Projet pilote

# Les mandataires

---

---

- Le mandat a été confié à Intélec Géomatique comme leader d'un ensemble de firmes et d'organismes faisant partie de GéoIntégra et de GéoQuébec, notamment Envirosat et BGJLR
- Le projet était financé à la fois par l'Agence canadienne de développement international et par l'ANCFCC

# Agenda

---

- Le contexte
- Le projet
- **La problématique**
- La solution
- La rentabilité
- Conclusion

# Problématique et diagnostic

## – Les statuts fonciers

---

- Cinq statuts fonciers au Maroc :
  - les immeubles Melk
  - les immeubles domaniaux (domaine privé de l'État, domaine public de l'État et domaine forestier)
  - les terres collectives
  - les terres guich
  - les immeubles habous
- Conséquences
  - multiplicité de bases juridiques
  - multiplicités d'organismes responsables de leur administration

# Problématique et diagnostic

## – Un grand nombre d'acteurs



# Problématique et diagnostic

## – L'immatriculation foncière

---

- Depuis 1913, l'Act Torrens sert de base à l'immatriculation foncière
  - inscription de chaque immeuble aux livres fonciers
  - inscription facultative
  - délimitation sur le terrain avec bornage et plan cadastral
  - une procédure administrative complexe et longue
- Une fois immatriculée, la propriété est:
  - Purgée
  - Image précise de la propriété (inattaquable)
  - Limites et surfaces garanties par l'État

# Problématique et diagnostic

## – Besoins à satisfaire

---

- Sécuriser les droits fonciers
  - moins de 30 % des parcelles sont immatriculées, après 90 ans de fonctionnement du régime actuel
- Faciliter les mutations immobilières
  - une partie des mutations échappe au système formel
  - un blocage partiel du marché immobilier
- Faciliter le financement immobilier
  - une impossibilité de financement immobilier pour une partie importante des propriétés
- La protection du patrimoine foncier de l'État
- L'amélioration de l'habitat
- L'augmentation des recettes fiscales
- La régularisation de l'occupation illégale

# Problématique et diagnostic – Problématique juridique

---

- Des aspects positifs :
  - Très haute qualité des dossiers d'immatriculation
  - Très haut niveau de protection des droits fonciers (pour les détenteurs de TF)
- Des aspects moins positifs :
  - Trop grand nombre de statuts fonciers
  - Difficultés importantes d'immatriculation foncière
  - Coût unitaire d'une immatriculation foncière très élevé

# Problématique et diagnostic

## – Problématique organisationnelle

---

- Des aspects très positifs :
  - une longue expérience nationale en gestion foncière
  - un regroupement administratif Conservation Foncière-Cadastre Cartographie
  - un statut d'agence potentiellement très souple
- Des aspects moins positifs :
  - une sous exploitation des moyens et du potentiel humain
  - un service public non moralisé
  - une absence de sens marketing et une attitude passive vis à vis des clients
  - un cadre financier non mobilisateur
  - des procédures complexes et lentes et des coûts de production très élevés

# Problématique et diagnostic – Problématique technique

---

- Des aspects très positifs :
  - des données et des dossiers d'une exceptionnelle qualité
  - une précision de 7 cm en urbain et de 15 cm en rural
- Des aspects moins positifs :
  - pas de mise à jour systématique (titres et construit)
  - des données numériques dispersées et dupliquées
  - l'historique n'est pas toujours maintenu

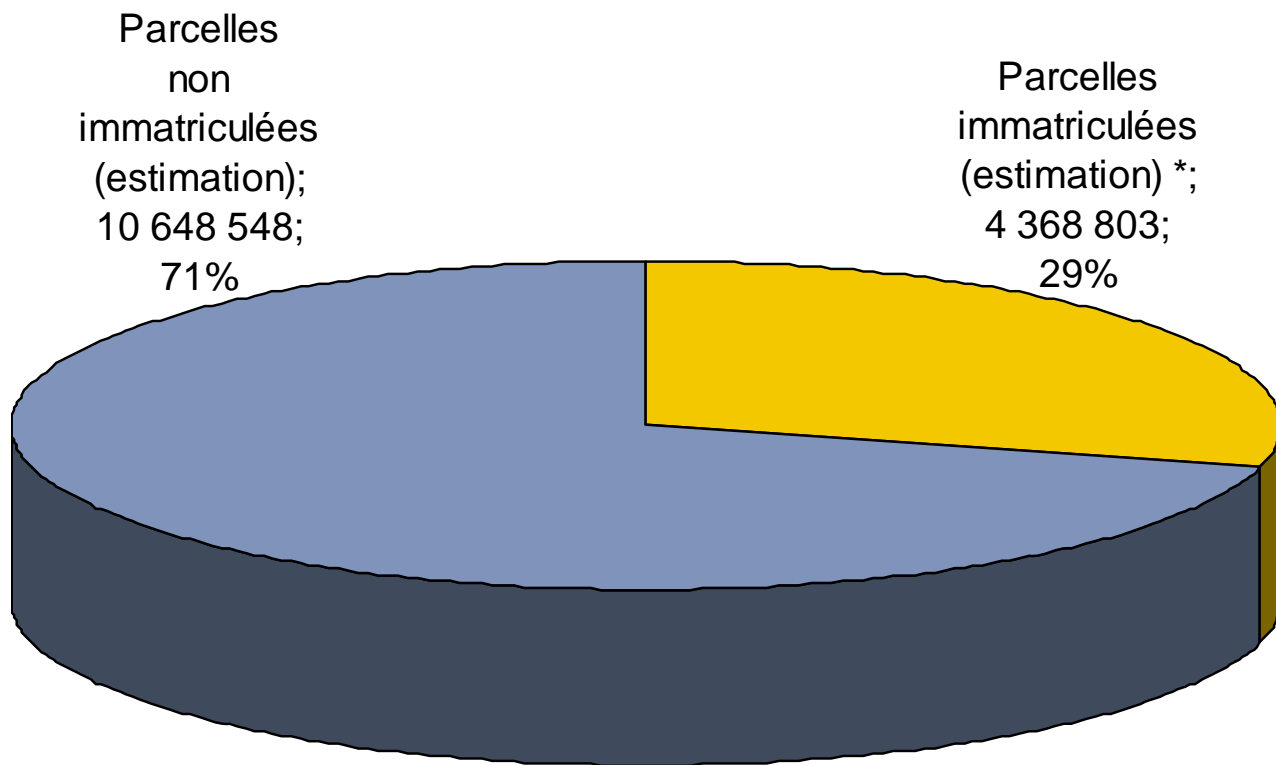
# Problématique et diagnostic – Problématique informatique

---

- Des aspects très positifs :
  - l'informatique a évolué très rapidement au cours des dernières années
- Des aspects moins positifs :
  - pas de législation sur la valeur des documents électroniques
  - les systèmes informatiques répliquent sans remplacer les procédures de travail actuelles et sa structure administrative
  - l'infrastructure de télécommunications est déficiente

# Problématique et diagnostic

## – Diagnostic sur les résultats



# Problématique et diagnostic

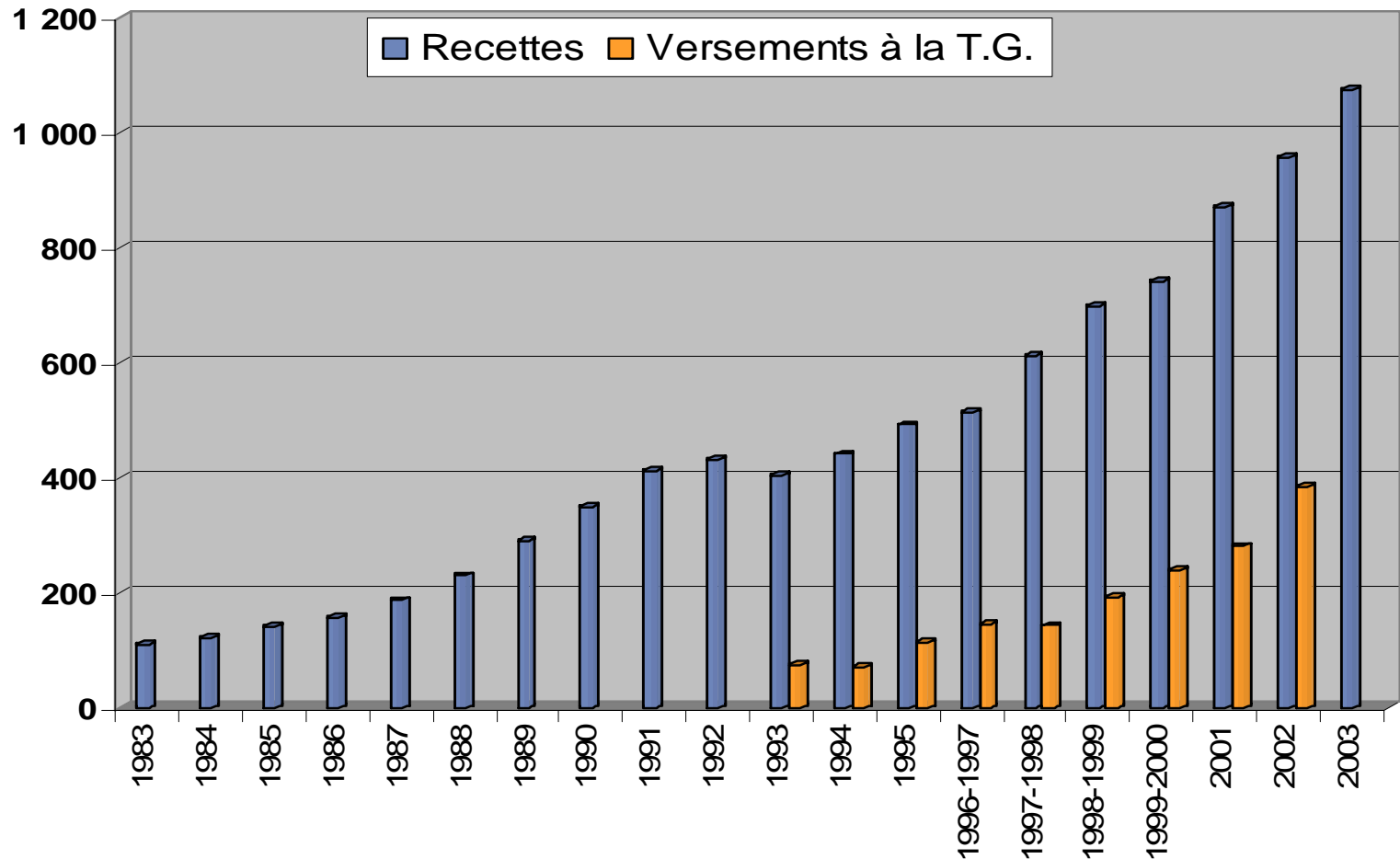
## – Diagnostic sur l'utilisation

---

- Des aspects très positifs :
  - l'information foncière et cadastrale est publique
  - les frais de consultation des dossiers sont relativement faibles
- Des aspects moins positifs :
  - l'information sur l'état des demandes d'immatriculation est difficile à obtenir
  - l'information foncière, cadastrale et cartographique est incomplète, non mise à jour adéquatement, difficile d'obtention, trop coûteuse et non disponible sous forme numérique

# Problématique et diagnostic

## – Diagnostic sur les retombées financières/ économiques



# Diagnostic global

---

## Forces

- Une longue tradition de gestion des droits fonciers
- Pour les détenteurs de TF, une protection exemplaire des droits fonciers
- Des compétences nationales fortes
- Un organisme unique foncier-cadastre-carto
- Une très grande qualité de dossiers d'IF traités
- Un marché immobilier qui fonctionne

## Faiblesses

- Un encadrement juridique anachronique
- Une multiplicité de statuts fonciers
- Une multiplicité de gestionnaires du domaine de l'État
- Des procédures d'IF contre performantes
- Au niveau national, des coûts d'IF exorbitants
- Une informatisation déficiente
- Un système qui ne protège qu'une faible partie des propriétaires réels de biens fonciers
- Un système qui ne répond pas aux besoins du pays

## Possibilités

- Un consensus général des principaux acteurs sur la nécessité de changements
- Une volonté générale de collaborer à ces changements
- Un rôle de catalyseur pour l'ANCFCC dans le développement d'une nouvelle stratégie nationale
- Un investissement massif dans les moyens mis en oeuvre pour réaliser cette nouvelle stratégie
- Un effet de levier de l'étude en cours

## Menaces

- Une absence d'une prise en charge nationale
- Un affrontement entre les principaux acteurs
- Le contournement de l'ANCFCC et son éclatement

# Agenda

---

- Le contexte
- Le projet
- La problématique
- **La solution**
- La rentabilité
- Conclusion

# Objectif reformulé

---

---

L'objectif général est repris de la manière suivante :

**généraliser le cadastre aux zones prioritaires afin de promouvoir le développement économique et social du Maroc.**

De manière plus spécifique, les objectifs du projet sont de :

- répondre plus rapidement aux besoins de l'immatriculation;
- répondre aux besoins des autres utilisateurs en matière de contenu et de vulgarisation.

Pour atteindre ces objectifs, des principes stratégiques sont proposés.

# Les principes

## Établir un projet national

---

---

- 1 – Un projet mobilisateur national
- 2 – Un rôle catalyseur pour l'ANCFCC
- 3 – Vers une infrastructure nationale de données foncières
- 4 – Une politique d'accès ouvert à l'information foncière et cadastrale

# Les principes

## Consolider l'état de droit

---

---

- 5 – Un système de base à conserver
- 6 – Une amélioration importante du système d'immatriculation
- 7 – Une simplification radicale du processus cadastral

# Les principes

## Améliorer le cadastre

---

---

- 8 – Vers un cadastre systématique et une immatriculation obligatoire
- 9 – Vers un cadastre numérique
- 10 – Vers un cadastre polyvalent
- 11 – Des données cadastrales de qualité
- 12 – Des assises géodésiques et cartographiques solides

# Les principes

## Établir des partenariats

---

---

- 13 – Le rôle des autres acteurs dans le foncier
- 14 – Le rôle du secteur privé
- 15 – Le rôle des géomètres privés
- 16 – Le rôle des notaires, avocats et adouls
- 17 – La formation du personnel

# Les principes

## Établir une stratégie d'intervention ciblée

---

---

- 18 – Une approche par commune
- 19 – Une préoccupation de la mise à jour de l'information

# Les principes

## Améliorer l'efficacité de l'organisation

---

---

- 20 – Un modèle mixte d'opération pour l'ANCFCC
- 21 – Une organisation intégrée
- 22 – Une décentralisation des interventions
- 23 – Un cadre de travail motivant
- 24 – Une utilisation intensive de technologies informatiques avancées
- 25 – Une utilisation intensive de technologies de levés avancées
- 26 – Vers un système de traitement électronique de l'information

# Les principes

## Construire une gestion transparente et dynamique

---

---

- 27 – Une gestion segmentée de la réforme par projet
- 28 – L'établissement de priorités d'intervention
- 29 – Une stratégie de relation publique

# Les scénarios envisagés

---

---

- Scénario 1 – Statu quo amélioré
- Scénario 2 – Systématique, obligatoire et à la charge des propriétaires
- Scénario 3 – Obligatoire à la mutation et à la charge des propriétaires
- **Scénario 4 – Systématique, d'ensemble, obligatoire et à la charge de l'État**
- Scénario 5 – Deux systèmes parallèles, le second systématique
- Scénario 6 – Deux systèmes parallèles, le second obligatoire à la mutation

# La solution institutionnelle

---

---

- Des rôles bien identifiés pour les acteurs et externes, notamment les IGT et les notaires
- La création d'un nouveau département à l'ANCFCC pour gérer l'Immatriculation foncière d'ensemble (IFE)
- De nouveaux processus de travail avec la formation appropriée
- Des principes (facturation, archivage, contrôle, etc.)
- Des normes (numérotation des parcelles, système de référence, précision, contenu des données cadastrales, limites administratives, etc.)

# La solution légale

---

---

- Les textes de loi traitent de la portée, des droits, des obligations et des responsabilités relatives :
  - à l'immatriculation foncière d'ensemble
  - à la gestion des données du Cadastre Général
  - à la réalisation des opérations cadastrales dans les territoires immatriculés
- Les lois devront aussi statuer sur la légalisation de la donnée numérique par opposition à la donnée papier et sur l'utilisation éventuelle d'une signature numérique par les IGT.

# La solution technique

---

---

- Deux systèmes offrant les fonctionnalités nécessaires pour supporter les processus:
  - Gestion des données du Cadastre Général (GDCG)
  - Gestion de l'IFE (GIFE)
- Des données structurées
- Des outils modernes de gestion de données géographiques
- Des technologies distribuées
- Un soutien des utilisateurs

# Agenda

---

- Le contexte
- Le projet
- La problématique
- La solution
- **La rentabilité**
- Conclusion

# La rentabilité

---

---

- Pour un nouveau Titre Foncier (TF) résultant d'une IFE, au début du projet, et dont le coût est estimé à 2000 DH, quatre autres TF par suite de morcellement seront créés, à un coût additionnel de 3400 DH, pour un coût total de 5400 DH. En ajoutant les coûts de mise à jour ultérieure, le coût total sur une période de vingt ans atteint 6900 DH.
- Des revenus d'environ 38 000 DH sont attendus sur la période de vingt ans suivant l'émission du TF de base
- L'opération est donc très rentable, sans même tenir compte des autres bénéfices attendus.

# La rentabilité

---

---

- Cette rentabilité va varier énormément selon les territoires couverts par le projet.
- Dans les zones périurbaines où la valeur des propriétés est élevée, la rentabilité pourra être supérieure à celle indiquée aux tableaux précédents.
- Par contre, dans certaines régions rurales où les difficultés de terrain sont importantes, la densité de population est faible, la valeur vénale des propriétés est peu élevée et où on rencontre très peu de mutations et d'inscriptions à la CF, la rentabilité pourra être négative

# Agenda

---

- Le contexte
- Le projet
- La problématique
- La solution
- La rentabilité
- **Conclusion**

# Conclusion

---

---

- Remettre en question la gestion foncière dans un pays prend un courage et une volonté de de taille, c'est ce qu'a fait l'ANCFCC
- Trouver une solution qui répond aux besoins et qui peut être financée est un défi, c'est ce que nous avons fait avec l'ANCFCC
- Appliquer cette solution en connaissant les impacts sociaux et donc politiques....

# Pour plus d'information

---

- Courriel:
  - **kena@intelec.ca**
- **Site Web:**
  - [www.intelec.ca](http://www.intelec.ca)