Direction des domaines, le plus important propriétaire terrien du Maroc : 1,5 million d'hectares !

Economie

Posté par: Visiteur

Publié le : 25-01-2010 22:20:36

Les biens domaniaux, toutes catégories confondues, lui ont rapporté plus de 3,5 milliards de DH en 2008.
Le secteur de l'immobilier a eu la plus grosse part des cessions, soit 1 609 ha. Les projets touristiques ont bénéficié de 1 331 ha dont 451 pour le projet de Saïdia et 274 ha pour Mazagan
1 109 ha cédés à des établissements et entreprises publiques et 44 000 ha de terres agricoles ont été donnés en location.

C'est un gigantesque opérateur foncier au service de l'Etat. Sans son concours, beaucoup de grands chantiers publics ou initiés par des investisseurs privés dans le tourisme et l'industrie n'auraient pu être réalisés. Cet intervenant n'est autre que la Direction des domaines de l'Etat relevant du ministère des finances. Elle est en effet chargée spécialement de la réalisation de vastes programmes d'acquisitions immobilières pour les affecter à des projets collectifs en matière d'habitat et de projets socio-économiques ainsi qu'à la mobilisation de terrains domaniaux urbains et suburbains pour la promotion des investissements industriels et touristiques. Aujourd'hui, l'étendue du patrimoine foncier et immobilier de l'administration que la direction gère est estimé à 1,5 million d'hectares et c'est ce qui lui permet de satisfaire les besoins en foncier d'investisseurs publics et privés et des administrations.

En 2008, par exemple, la Direction des domaines a cédé plus de 5 000 ha aux investisseurs à des prix bonifiés. Quelque 1 609 ha ont servi à la construction de logements dans le cadre de 33 projets visant le renforcement de l'habitat social et la lutte contre l'habitat insalubre. Les plans Azur et Biladi, initiés par le gouvernement dans le domaine touristique, en ont largement bénéficié. Au total, 1 331 ha ont été mis à la disposition des aménageurs de ce type de projets. Evidemment, les deux projets phares de ce plan, en l'occurrence Saïdia et Mazagan, ont bénéficié des plus grosses parts. La direction a cédé aux promoteurs de ces deux projets respectivement 451 et 274 ha. A cela s'ajoutent 73 ha mobilisés pour la réalisation de deux nouvelles stations touristiques d'Imi Ouaddar à Agadir (33 ha) et de Sidi Abed à El Jadida (40 ha). Ces deux projets sont initiés par la Compagnie générale immobilière (CGI) et le consortium maroco-koweitien de développement (CMKD) dans le cadre du plan Biladi visant la promotion du tourisme intérieur.

D'autres promoteurs touristiques privés ont acquis des terrains domaniaux pour la concrétisation de projets non moins importants. A Tanger, 295 ha ont été cédés pour la réalisation d'un complexe touristique et résidentiel dans la commune de Boukhalef. Un projet similaire à Tamesloht (Marrakech) a bénéficié de 175 ha. La direction des domaines a cédé également 12 ha pour deux autres projets de construction de complexes touristiques à Marrakech et à Agadir.

531 ha affectés à des projets agréés par les CRI

Le tourisme n'est pas le seul à recourir aux terrains domaniaux pour ses besoins en foncier. Les secteurs de la grande distribution et de l'automobile, qui connaissent une croissance remarquable, en ont tiré profit également. En 2008, 22 ha ont été cédés à des investisseurs qui comptaient réaliser quatre projets : deux centres commerciaux à Fès et Casablanca, et deux showrooms automobiles à Tanger. Quatre autres projets de construction d'établissements d'enseignement privé à Bouznika, Tanger, Salé et Oued Zem ont eu l'aval de la direction des domaines de l'Etat pour la cession d'une superficie totale de 6 ha.

En parallèle, 132 investisseurs dont les dossiers ont été agréés par les Centres régionaux d'investissement (CRI) dans différentes régions du pays ont pu accéder à 531 ha, soit en acquisition ou en location, pour la réalisation de projets d'un investissement global estimé à près de 4,5 milliards de DH. Une grande partie de cette superficie a été mobilisée dans les régions de Laâyoune-Boujdour-Sakia El Hamra, Souss-Massa-Drâa, Tanger-Tétouan, Marrakech-Tensift et de l'Oriental qui, à elles seules, ont bénéficié de 68 % de la superficie totale de ces terrains cédés par les services déconcentrés de la Direction des domaines de l'Etat.

L'Etat a mobilisé également du foncier pour la promotion de projets économiques dans le cadre de la Commission nationale des investissements (régime conventionnel) qui a approuvé, pour l'exercice 2008, onze conventions portant sur une superficie totale de 1 188 ha dont six projets touristiques, trois à vocation industrielle, un projet d'offshoring et un autre agro-industriel.

Outre le secteur privé, la Direction des domaines mobilise l'assiette foncière également en faveur des établissements publics et sociétés nationales pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets économiques. En 2008, elle leur a octroyé, dans le cadre de 36 opérations de cession, 1 109 ha dont 1 060 ha pour le groupe Office chérifien des phosphates (OCP). Les collectivités locales ont eu recours aux terrains domaniaux puisqu'elles ont bénéficié de 49 ha destinés à des projets socio-économiques.

Quant à l'Agence de logements et d'équipements militaires (ALEM), elle s'est vue octroyer, à titre gratuit, 1 126 ha dont une grande partie est destinée à la construction de 80 000 logements sociaux programmés au profit du personnel de l'Administration de la défense nationale.

238 MDH collectés au titre de gestion des biens domaniaux

La Direction des domaines assure, par ailleurs, et hormis les logements domaniaux, la gestion locative du domaine privé de l'Etat à caractère aussi bien agricole qu'urbain. Pour une valeur locative annuelle de 55 MDH, 131 contrats de location portant sur 38 751 ha de terrains agricoles domaniaux ont été conclus suite à des appels d'offres lancés par la Commission interministérielle ad hoc siégeant au ministère de l'agriculture. Quant aux locations finalisées par le biais d'adjudication aux enchères publiques, elles ont porté sur une superficie totale de 5 396 ha de terres agricoles.

Les terrains domaniaux s'avèrent être une aubaine pour les opérateurs de télécommunications en quête d'espaces pour l'installation de relais et équipements de transmission téléphonique. A cet effet, 107 contrats de location ont été signés avec les trois opérateurs du secteur.

Au total, les recettes de la Direction des domaines se sont élevées à 3,526 milliards de DH en 2008. La majeure partie, soit 3,23 milliards de DH, provient principalement des ventes d'immeubles et surtout de biens fonciers et de logements domaniaux, des versements effectués par les services de l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics dans le cadre d'affectations de biens

domaniaux ou d'acquisitions immobilières ainsi que des ventes de meubles, épaves et matériel réformé. Les produits de ces ventes alimentent le Fonds de remploi domanial, un compte spécial du Trésor, qui sert à financer les acquisitions de terrains et les travaux topographiques pour les opérations d'immatriculation des biens domaniaux. Les dépenses de ce fonds ont totalisé, en 2008, un peu plus d'un milliard de DH.

Le reste des recettes est constitué par les revenus de la gestion des biens domaniaux et les fruits de la vente, dans le cadre de la réforme agraire, des terrains domaniaux agricoles. La direction a ainsi collecté, au titre de gestion des biens domaniaux, 238 MDH qui vont renflouer le Budget de l'Etat. Cela inclut les revenus des immeubles domaniaux qui ont rapporté plus de 220 MDH, les ventes des immeubles domaniaux (15 MDH) ainsi que la part de la Direction des domaines sur les ventes et locations publiques (près de 1,4 MDH).

811 ha de terrains acquis pour 450 MDH

Elle a également perçu 56,8 MDH suite à la cession de terrains domaniaux agricoles. Cet argent est versé dans le Fonds de la réforme agraire mis en place pour le règlement des remboursements à la charge de l'Etat dans ce cadre, des indemnisations des opérations d'expropriation effectuées pour la promotion des investissements agricoles ainsi que des créances hypothécaires touchant les biens domaniaux notamment les terrains agricoles ayant appartenu à des étrangers et transférés à l'Etat.

Une partie de l'argent collecté sert ainsi à financer les activités de la Direction des domaines. Car, pour mettre des terrains à la disposition des investisseurs (privés et publics) et de l'Etat pour ses équipements, elle s'emploie à mobiliser le foncier à travers le pays. Et pour cela, elle procède à l'acquisition financière des propriétés, soit à l'amiable soit par la voie contraignante de l'expropriation pour motif d'utilité publique. Elle a ainsi racheté en 2008 quelque 373 propriétés dont la superficie totale est de 811 ha, en baisse de 84 ha par rapport à l'année d'avant. Ces acquisitions ont coûté à la direction près de 450 MDH. Celle-ci aura versé donc une moyenne de 554 000 DH par ha.

Sur ces 373 dossiers d'achat, 222 portant sur une superficie globale de 691 ha ont été traités à l'amiable. Pour les 151 autres dossiers (de superficie totale de 120 ha), la direction a été obligée de recourir à la procédure d'expropriation. Une grande partie de la superficie des terrains acquis appartenait aux collectivités ethniques qui ont dû lui céder, dans le cadre de 26 dossiers traités, un total de 514 ha. Le foncier mobilisé auprès du privé a porté sur 345 propriétés d'une superficie totale de 293 ha.

Après ces acquisitions, 402 ha ont été réaffectés à des administrations publiques, dont 87% à la Défense nationale (un peu plus de 228 ha) et l'Education nationale (122 ha). Viennent ensuite les ministères de l'agriculture et de l'intérieur avec respectivement 34,6 ha et 9,3 ha. Quelque 2,6 ha ont été affectés au profit du département de l'Equipement, 1,5 ha pour celui de la Santé et 1,4 ha pour le ministère de la jeunesse et des sports. Précision : la procédure d'affectation ne signifie pas le transfert de la propriété des biens au département utilisateur affectataire, mais ce dernier en a seulement la jouissance. La direction reste la maîtresse des lieux.

Immatriculation :162 000 ha de propriétés titrées en quatre ans

De 2004 à fin 2008, la Direction des domaines a procédé à l'immatriculation de propriétés domaniales pour une superficie totale de 162 187 ha. L'apurement du patrimoine foncier de l'Etat a été accéléré ces dernières années.

Le record a été réalisé en 2007 lorsqu'une superficie globale de 66 638 ha a obtenu ses titres fonciers. En 2008, 703 propriétés domaniales ont été immatriculées dans les registres de la conservation foncière pour une superficie globale de 22 038 ha.

IMMEUBLES :Ces 36 200 logements domaniaux...

En plus de la mission de cession de terrains pour la promotion de l'investissement socio-économique, la Direction des domaines dispose d'un patrimoine important de logements dits domaniaux. Composé de 36 200 unités, ce parc est géré par la société Dyar Al Madina, filiale de la Caisse de dépôt et de gestion (CDG). En 2008, sur les 9 564 logements expertisés et mis en vente, 480 ont été cédés à leurs occupants. Ce parc souffre cependant de plusieurs dysfonctionnements.

La Cour des comptes l'a d'ailleurs longuement relevé dans son dernier rapport relatif à l'année 2007 où elle avait signalé la vétusté du patrimoine immobilier et la faiblesse des loyers. C'est pourquoi on encourage la cession des logements. Pour l'accélération des ventes, les responsables de cet organisme ont prolongé les avantages accordés à cet effet depuis 2005, à savoir un abattement de 40 % sur les prix de cession à l'achat au comptant pour les candidats à l'acquisition de logements dans les villes de Kénitra, Rabat, Salé, Meknès, Oujda, Mohammédia, Fès, Agadir, Khémisset, Berkane, Taza, Ouazzane et Sidi Kacem.

Hakim Challot
Lavieeco