

2020

Stratégie foncière et immobilière au Maroc, recomposition territoriale et rapport à la production du logement « abordable » Quelles perspectives pour Agadir ?

Mohamed Ben Attou

Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, Université Ibn Zohr, Agadir, Maroc,
medbenattou@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/dirassat>



Part of the [Construction Law Commons](#), [Housing Law Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Real Estate Commons](#)

Recommended Citation

Ben Attou, Mohamed (2020) "Stratégie foncière et immobilière au Maroc, recomposition territoriale et rapport à la production du logement « abordable » Quelles perspectives pour Agadir ?," *Dirassat*: Vol. 22 : No. 24 , Article 12.

Available at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/dirassat/vol22/iss24/12>

This Article is brought to you for free and open access by Arab Journals Platform. It has been accepted for inclusion in Dirassat by an authorized editor. The journal is hosted on [Digital Commons](#), an Elsevier platform. For more information, please contact rakan@aar.edu.jo, marah@aar.edu.jo, u.murad@aar.edu.jo.

Stratégie foncière et immobilière au Maroc, recomposition territoriale et rapport à la production du logement

« abordable »

Quelles perspectives pour Agadir ?

Mohamed Ben Attou
Laboratoire LRMECSS
Université Ibn Zohr- Agadir

Introduction

Luca PATTARONI & Als notaient en 2009 que « *Habiter ce n'est pas seulement résider, c'est aussi développer un rapport privilégié à un contexte, défini par sa topographie, son architecture, ses commerces, ses établissements mais aussi, et surtout, ses habitants* ». Nous ajoutant que dans le contexte marocain, il est temps que notre habiter se définit aussi par l'assainissement foncier, la durabilité et la production de la valeur ajoutée ré-injectable dans le PIB par habitant et non exportable dans un modèle de croissance volatile. L'habitat assaini foncièrement est un élément-clé dans un territoire. Entre local et global, entre lieux et réseaux, ce territoire organise les sociétés certes, mais il est substantiel au politique comme à l'économique et au social (Kaufmann, 2000). Le capital foncier représente à la fois une ressource territoriale, un jeu d'acteurs-promoteurs immobiliers organisés en lobbying et un enjeu pour le développement urbain et la planification stratégique. Est-ce le cas au Maroc ? Décrypter, dans cet article, les logiques sous-tendant la mobilisation foncière domaniale ou privée, a pour but de comprendre les modes de production, de gestion, de glissement et d'usage de la ressource foncière en rapport avec l'investissement économique, les nouvelles orientations du modèle du développement et de planification stratégique. La ressource foncière est-elle rationnellement gérée, est-elle sous pression ? Quel rapport à l'urbanisation démographique périphérique, à la spéculation et à la production du logement en général et le logement dit « abordable » en particulier ?

Notre approche méthodologique consiste à mettre en rapport l'utilisation de la ressource foncière et son impact sur l'économie nationale.

En privilégiant une approche critique, nous avons cherché à nous situer dans les préoccupations du moment. C'est-à-dire, établir un recoupement entre les pronostics des différents programmes d'habitat consommateurs de la ressource foncière et le diagnostic économique selon la méthode HRV d'une part et le rapport 2016-2017 de la Cour des Comptes à propos du CPN et CPR dans le cadre de la vision touristique 2020. A la base des constatations de cette approche critique, nous avons essayé de situer le logement abordable dans la problématique foncière.

1- Ressources foncières et production du logement dans l'environnement socio-économique marocain

Le secteur de l'habitat est l'une des priorités stratégiques du Maroc. Depuis 1999, l'habitat est considéré, dans la haute sphère de l'Etat, comme étant un chantier prioritaire¹⁴¹ au même titre que l'éducation, la santé et l'accès aux infrastructures de base de l'Etat. L'objectif déclaré étant de réduire l'écart entre l'offre et la demande avec toutes ses spécificités. Il est à noter que l'urbanisation démographique marocaine pèse sur la demande en logement, sur l'aménagement du territoire et sur l'espace urbain puisque la population urbaine des grandes villes marocaines représente 41.3 % du substrat urbain total, soit 24.9 % de l'ensemble de la population marocaine qui s'est accrue pendant la période 2004-2014¹⁴² d'une population urbaine nette de 3.9 millions Ha. Sur cette base démographique, l'urbanisation nécessite chaque année une assiette foncière de 4000 ha comme besoins fonciers de croissance et d'étalement urbain¹⁴³. Une croissance et un étalement qui présentent une forte pression foncière sur le littoral qui abrite 55 % de la population urbaine marocaine en 2014. Dans cette concentration, les treize premières villes¹⁴⁴ occupent 57 % de l'ensemble du parc logements urbains au Maroc.

¹⁴¹ Droit de logement, article 31.

¹⁴² HCP, RGPH, 2004 et 2014

¹⁴³ Rappelons que le Maroc dispose de 34 grandes villes dont deux millionnaires. L'essentiel du réseau urbain marocain est composé de grandes et moyennes villes. Seulement 19 % de ce réseau, est constitué de villes inférieures à 50 000 ha.

¹⁴⁴ Il s'agit notamment de Casablanca, Tanger, Agadir, Salé, Rabat, Oujda, Tétouan, Kénitra, Temara, Safi en plus de Fès, Marrakech, Meknès.

Beaucoup d'efforts aussi bien institutionnels, financiers, fonciers, juridiques et réglementaires aux niveaux public et privé ont été déployés pour ramener le déficit en logements urbains de 840.000 logements en 2011 à 415.000 logements en 2019, soit un recul de -50.5 %. Bien évidemment, il est à souligner que le décalage entre l'offre et la demande n'est pas seulement à caractère quantitatif. D'autres paramètres entrent en jeu (spéculation foncière, glissement des programmes, création de richesses, complaisance foncière, détournement du fait juridique et réglementaire, blanchiment d'argent, abus de pouvoir...). Tous ces paramètres ramifient la demande en logement qui jusqu'en 2018 a atteint 1.572.893 unités. Ce qui signifie, un besoin à court terme (2025) de 2.34 millions unités pour atteindre une offre de 2.342.000 unités. 87% de cette offre se situe en milieu urbain. Cette forte demande en logements urbains qui s'accompagne d'une dynamique de production formelle et informelle nécessite des réserves foncières importantes dont nous ne nous disposons pas clairement ou sans risque de lapidation des ressources naturelles et foncières. Ceci est d'autant plus pressant que l'urbanisation s'accompagne d'un autre phénomène spectaculaire celui du recul des espaces ouverts (forestiers, agricoles, dunaires, environnementaux) entre autres par le fait des changements climatiques (Ben Attou, 2018) et l'avancée des fronts urbain et périurbain.

A l'instar de la Loi de finance de 2016, l'Etat mobilise plus de 5000 HA du foncier public chaque année pour l'urbanisation (Ben Attou, 2017). Cependant, vu la complexité du régime foncier marocain d'une part, le sous enregistrement foncier et le morcellement de la propriété privée¹⁴⁵, malgré le

¹⁴⁵ Le régime de la propriété privée, désigne la propriété immobilière régie par le droit musulman de rite malékite. Celle-ci est assimilée le plus souvent, par opposition à la propriété de l'Etat ou des tribus (guich, collectif), à la propriété privée de droit romain (usus, abusus, fructus), celle qui est le plus souvent présentée comme inséparable de l'apparition et du développement du capitalisme via la rente et l'activité agricole. Le régime collectif quant à lui, il désigne les terres de tribus transformées par la législation du protectorat (dahir du 27 avril 1919, toujours en vigueur) en propriétés inaliénables de collectivités ethniques, soumises à la tutelle du Ministère de l'Intérieur. De nouvelles réformes encore implicitement divulguées sont en train de se préciser à propos de la destinée du collectif. Finalement, le régime Habous est un acte juridique par lequel une personne se dépouille d'un ou plusieurs de ses biens fonciers ou immobiliers, et les met hors du commerce, en les affectant à perpétuité à une œuvre pieuse, charitable ou sociale soit d'une manière absolue exclusive de toute restriction (habous public), soit en jouissance temporelle ou à vie. À l'extinction des bénéficiaires, le habous de famille devient habous public (Abou Al Maouarit).

développement actuel du nombre de réquisitions et les litiges à propos du foncier collectif d'autre part, sommes-nous capables de gérer les ressources foncières contentieuses d'une manière équilibrée, rationnelle, durable aussi loin de la complaisance et des glissements multiformes et « stratégiques » des holdings de construction et des promoteurs fonciers qui constituent un panel aussi diversifié que gonflé et qui agissent de différents positionnements publics et privés selon des réseaux de profits et de production de richesses ? Ceci dans un contexte économique marqué au cours de la dernière décennie par un processus important de réformes qui visent l'amélioration du modèle économique et social marocain¹⁴⁶ qui malheureusement, reste encore marqué par le paradoxe du modèle économique marocain qui tout en affichant des taux d'investissement élevés (31.7 % du PIB en 2012), produit un taux de croissance inférieur à celui attendu et soutenu par les consommations privée et publique car il est instable pour raison d'absence de transformation structurelle de l'économie et sa faible industrialisation. Ce qui présente le défi de la stabilité macro et micro-économiques, l'efficacité institutionnelle, l'intégration internationale de l'économie, le développement industriel, l'emploi des jeunes et des femmes et la cohésion sociale et la lutte contre la pauvreté¹⁴⁷. Malgré l'apport des exportations en devises (7.14 billions de dollars en 1995 ; 20.3 billions de dollars en 2010), le Maroc souffre toujours d'un déséquilibre persistant de

¹⁴⁶ Selon le Rapport de Diagnostic de Croissance du Maroc, 2019, au début des années quatre-vingt la répartition du PIB s'est légèrement infléchi en faveur des services, les transformations structurelles ne sont pas significatives au niveau sectoriel. En 2011, l'agriculture, dont la contribution dépend largement des changements climatiques, représentait 14,3 % du PI contre 18,5 % en 1980, l'industrie 15,3 % relativement à 16,9 % en 1980 et les services 55,3 % comparés à 50,5 % en 1980.

¹⁴⁷ La décennie 2000 affiche une période marquée par une réduction substantielle de la dette publique et un faible niveau d'inflation (1,9 % en 2013). La croissance (5 %) s'est accélérée et sa volatilité a diminué. Le retard de croissance observé avant les années 2000 a été en partie compensé. Cependant et même pour la décennie 2010, la croissance reste plus ou moins soutenue par les consommations publiques et privée et les investissements qui devaient accélérer la croissance sont restés concentrés dans des branches qui créent la valeur ajoutée. Comme le BTP. D'où la faiblesse du commerce extérieur, le fléchissement des IDE et de l'investissement privé (en 2002 : 62.7 % de l'investissement total, en 2012 à peine 44.6 %), le manque de compétitivité et le poids de l'économie informelle quoiqu'elle participe à hauteur de 14.3 % dans la création de richesses. D'après les Economistes, il paraît que le modèle économique marocain a atteint ses limites, il s'agit d'une croissance peu créatrice d'emploi, surtout pour les jeunes (taux de croissance de 5.3 % associé à un taux de chômage minimum des diplômés de 18 %).

la balance commerciale qui nécessite plus que la stratégie de la délocalisation industrielle européenne, un degré avancé et évolué de sophistication des exportations. Jusqu'en 2007, le déficit de la balance commerciale était compensé par l'excédent de la balance des services et des transferts courants. Lesquels ont subi après 2007 les effets de la crise mondiale de 2008, ce qui a entraîné une dégradation des comptes extérieurs. Déjà en 2012, le déficit de la balance des paiements courants a atteint -10 % du PIB, contre un excédent moyen de 2.4 % entre 2000 et 2007.

Devant cet environnement socio-économique et environnemental, les ressources foncières ne représentent-elles pas un moyen de création de richesses individuelles et à caractère de lobbying sans attaches avec le développement durable affiché comme une légitimité donnant accès, sans réserve, aux ressources territoriales notamment le capital foncier ; ni avec la contribution dans la croissance de la productivité globale des facteurs du moment où celle-ci, malgré ses dispositions foncières et financières, passe à peine de 0.18 % par an pour la période 1996-2007 (phase d'accélération) à 0.26 % depuis 2008 (phase de diminution) ? Devant l'absence de variables essentielles : taux d'utilisation des capacités de production, qualification du travail, fuite des capitaux, il est difficile d'apporter des réponses fermes. Cependant, le dernier rapport de la Cour des Comptes permet d'opérer des anticipations sur la question. Une autre question s'impose : est ce que le secteur de l'habitat, (résidentiel ou de promotion socio-économique) notamment en rapport avec « l'ouverture de la ressource foncière », ne constitue pas, au-delà de son rôle de réception de l'urbanisation, un refuge « stratégique » pour la création des richesses financières peu connectées avec l'objectif des programmes de l'habitat ? Est-ce que le logement qualifié d'abordable ne constitue pas l'une de ces stratégies de créations de richesses individuelles et/ou familiales ?

2-Le foncier marocain, une ressource territoriale ou un moyen d'accumulation des richesses ?

Sans sacrifier au conceptualisme de l'école classique autour du salaire, du profit et de la rente (Adam Smith, David Ricard (1817), ou autour du rendement foncier et de la valeur vénale et la théorie de la productivité marginale de Johann Herrich Von Thünen (1842) reprise par Alfred Marchal

(1890) sous l'aspect de « Loi des rendements décroissants » développée aussi par Jean Jaques Granelle (1970) ni avec celui de l'école néoclassique autour de la valeur immobilière du foncier qui se définit à partir d'un système reliant dynamique démographique urbaine, transports et revenu des ménages (Lowdon Wingo Jr (1968), la ressource foncière a toujours été sous les feux de l'actualité. En effet, de l'école économique américaine sur la valeur foncière centrale et périphérique dépendante des infrastructures des transports avec Richard Melancthon Hurd (1905) puis Robert Murray Haig (1927), à l'ouverture sur la valeur psychosociologique du foncier avec l'école sociologique représentée par Maurice Halbwachs (1912) et Mackenzie (1976) qui font intervenir le paramètre de la spéculation foncière instrumentalisant l'identité, l'écologie urbaine et la perception publique de la valeur foncière après la deuxième Guerre mondiale et au-delà, le foncier acquiert de plus en plus de l'intérêt scientifique et pragmatique. Enfin, la théorie de la dislocation du marché foncier de Ralf Turvey (1957) et l'approche physique de Richard Ratclif (1949) vont mettre en exergue les éléments physiques pour définir une valeur foncière totale (proximité, desserte, équipements, environnement socio-économique).

La ressource foncière marocaine est passée par trois stades. D'abord, une ressource de valeur vénale pour la production agricole jusqu'en 1995, puis avec la pression des changements climatiques (sécheresse, désertification, salinité des sols), le foncier détient une valeur immobilière et devient une réserve foncière pour l'urbanisation démographique autour des grandes villes et au sein des espaces périurbains. A partir de la dernière décennie, qu'il s'agisse des assiettes foncières centrales occupées jusqu'à présent par les friches urbaines et les anciennes zones industrielles où des espaces de projets périphériques structurants, le foncier devient une valeur de négoce autour de laquelle, des négociations d'acteurs influents, des holdings de construction, des communes urbaines et des promoteurs divers, sont indispensables (Ben Attou & Semmoud, 2014). De ce fait, la pression foncière a toujours marqué le paysage socioéconomique du Maroc, comme un facteur, non pas de production, mais de risques micro-économiques : un système juridique lent, une distorsion au niveau du système fiscal, un accès difficile au foncier et une réglementation du marché du travail contraignante, défaillances du marché en matière d'innovation et de coordination (Diagnostic HRV,

2019)¹⁴⁸. Malgré la consommation excessive des ressources foncières tous régimes confondus via la promotion, l'expropriation pour l'utilité publique, le transfert d'un régime à l'autre, d'un programme à l'autre, d'une vision à l'autre et d'une réglementation à l'autre au gré des projets socio-économiques ou au gré de l'opportunisme foncier qui se présente pour les « fauves »¹⁴⁹ du foncier qui ne respectent ni ressources forestières, ni biodiversité ni melk maritime, cette ressource est affichée comme étant « inaccessible ».

2-1- Le domaine privé de l'Etat face à l'investissement économique: jeux et enjeux

Le foncier relevant du domaine privé de l'Etat¹⁵⁰ est en partie mobilisé chaque année pour promouvoir les politiques d'investissement productif et les grands projets structurants de l'Etat. Il a pour rôle aussi de contribuer dans le développement des infrastructures publiques et des équipements sociaux à l'échelle régionale. Il sert aussi à accompagner les projets d'habitat social et les programmes de relogement de bidonvillois. Depuis l'entrée en vigueur de la gestion décentralisée relative à l'investissement et la création des CRI en 2002, le domaine privé de l'Etat est devenu la grande réserve foncière pour le développement des investissements privés et les grands chantiers des différents programmes sectoriels. Ainsi et depuis cette date, la Direction des Domaines a injecté

¹⁴⁸ Hausmann, Klinger et Wagner (2008) proposent quatre « tests » pour déterminer l'existence d'un obstacle potentiel Test du type 1: Évaluer si le coût implicite du facteur pouvant représenter une contrainte est élevé Test du type 2: Évaluer si les changements de disponibilité d'un facteur pouvant représenter une contrainte sont corrélés avec les niveaux d'investissement ou de croissance ;

Test du type 3 : Évaluer si les agents économiques cherchent à contourner l'obstacle en acceptant de supporter des coûts additionnels ou en prenant des risques ;

Test du type 4 : Évaluer la prépondérance des entreprises ne dépendant pas fortement du facteur potentiellement contraignant. C'est ce que l'on appelle le test des « chameaux » et des « hippopotames », par analogie avec le fait que l'on ne s'attend pas à voir des hippopotames dans un environnement dépourvu d'eau, mais plutôt des entreprises qui se sont adaptées à des conditions particulières, à l'instar des chameaux dans le désert (l'eau représentant ici le facteur potentiellement contraignant).

¹⁴⁹Qualificatif emprunté à l'écrivain Abdellah Damoun dans un article du journal le Soir du 15.01.2008.

¹⁵⁰On appelle domaine privé de l'Etat toute propriété foncière immobilière ou transférée qui ne fait pas partie du foncier public ou forestier.

quelque 75.974 ha pour accompagner ces chantiers. Ceci en dehors de ce qui a été injecté dans le Plan Vert. Les projets de Tanger-Méditerranée ainsi que les projets des villes nouvelles, du « décollage » du Plan Azul en ont consommé une bonne partie. Les estimations des Domaines informent que le montant d'investissement relatif à l'ensemble du foncier injecté est de l'ordre de 300 milliards de DH équivalant à 252.875 emplois escomptés¹⁵¹. Effectivement, une bonne part du foncier domaniale a servi de plate-forme foncière pour les stratégies sectorielles et programmes structurants d'investissement : Accélération industrielle 20, Programme Raouaj, Stratégie de concurrence logistique 2030 (Halieutis), Stratégie portuaire 2030, Vision touristique 2020, Plan vert, Stratégie des énergies 2030. Ceci sans parler des programmes de développement urbain¹⁵² et rural, le nouveau modèle de développement des provinces du Sud et Tanger-TEC. Ces stratégies et programmes ont nécessité une enveloppe d'investissement de 393.14 milliards de DH. Certes, les politiques économiques conduites au Maroc depuis la fin du programme d'ajustement structurel se sont bel et bien attaquées, avec certain succès à la stabilité macroéconomique, à l'efficacité institutionnelle, à l'intégration dans l'économie internationale, au développement industriel, à l'emploi plus ou moins, à la cohésion sociale et à la lutte contre la pauvreté.

Bien évidemment l'orientation de la ressource foncière domaniale a permis de rattraper le retard économique accumulé jusqu'en 2000. A partir de cette date et jusqu'en 2007, le Maroc a réalisé une bonne performance de croissance (5.4%) soutenue par les consommations publique et privée. Ce qui a donné la possibilité de réduire le chômage pour la période 2000-2012 de près de cinq points (13.4 % à 9 %), d'améliorer le taux de pauvreté et de vulnérabilité 2001-2007 de six points, soit respectivement (15.3 % à 9 %) et (22.8 % à 17.5 %). Sur le plan économique 2000-2007 fut la période de croissance la plus importante où les équilibres macroéconomiques furent rétablis. On a réduit le déficit budgétaire de l'Etat de -2.2 au début de la

¹⁵¹ Ministère de l'Economie et des Finances, Projet de loi de finances 2018, p.1.

¹⁵² Nous citerons ici les plus importants : Marrakech-ville renouvelée, Plan stratégique du développement de Kénitra, Rabat-ville des lumières, Al Hoceima-Phare de la Méditerranée, Qualification urbaine intégrée de Salé, plan de développement du Grand-Casablanca, Projet de développement urbain du Grand-Tétouan.

période à -0.1 à la fin. Ceci parce que le Maroc a pu alléger relativement la pression de la dette publique de 73.5 à 53.1 entre 2000 et 2007. C'est le cas aussi des paiements courants qui passent, pour la même période, de -1.3 à -0.1¹⁵³. Cette croissance fut la conséquence des vagues de privatisations survenues au cours des décennies 90 et 2000 qui ont rapporté à l'Etat environ 100.7 milliards de DH entre 1993 et 2007. Au niveau de la recette fiscale, elle est passée d'une contribution de 8 % dans le PIB en 2008 à 12 %. Celle de la dette publique extérieure de 42 % en 2000 à 28 % en 2012. Ceci grâce à la gestion active de la dette qui repose sur la conversion de la dette en investissements privés et les investissements publics par l'annulation de dettes bilatérales.

Or, la libéralisation des échanges, l'adoption de la Charte d'Investissements en 1995, la refonte du Code des douanes en 2000 les privatisations et la gestion active de la dette vont accélérer au début les flux d'IDE, l'accroissement du volume des échanges et l'augmentation du degré d'ouverture, amorcée déjà depuis 1987 avec l'adhésion au GAT, de l'économie marocaine vont modifier les parts de marché des clients et des fournisseurs de biens et services du Maroc. A partir de 2007, le Maroc est bien partie pour faire preuve d'une résilience notable face à la crise financière et à la période de turbulences politiques et sociales (printemps arabe) déclenchées à partir de 2011, voire dans certains patelins depuis 2008. Très rapidement, cela n'a pas pu cacher le fait que le modèle de croissance économique marocain a atteint ses limites.

La pression démographique, l'extension urbaine, le rétrécissement du foncier (domanial en particulier et public en général), la part importante du melk privé non immatriculé, la vulnérabilité du statut foncier collectif et la concurrence acharnée pour l'accès aux ressources foncières aussi bien pour l'accompagnement de l'urbanisation que pour la spéculation foncière et la création de richesses à la marge des stratégies de développement établies et de la planification institutionnelle, vont accélérer les glissements du lobbying de construction et de lotissements toute taille et statut confondus (Luca Pattaroni, 2007). Ainsi les mêmes lieux de projets phares de développement urbain vont devenir les lieux, par excellence, des glissements

¹⁵³ Ministère de l'Economie et des Finances : Bilan des privatisations entre 1993 et 2007.

fonciers : Tanger, Casablanca, Marrakech, Fès, Agadir. On assiste à des distractions dans le domaine forestier peu légitimes, des programmes sociaux d'habitat de grande envergure sur des sites décrétés non aedificandi, des expropriations pour l'utilité publique qui n'a rien avec l'utilité publique, un assainissement foncier en manque de justice foncière, des détournements du foncier destiné à la promotion touristique vers la promotion résidentielle privée (Agadir). Des centaines d'hectares de forêts matorales et bioclimatiques brûlées, accidentellement ou par préméditation, qui se transforment en Villas et palais résidentiels sur les meilleurs sites touristiques ; des forêts en milieu dunaire, sur le domaine public marin qui se transforment en lotissements (Tanger). Un étalement urbain effréné par fait de blanchiment d'argent (Fès). L'empiétement de l'urbanisation sur le milieu oasien et de palmeraie (Marrakech). Même les médinas ne sont pas épargnées d'un jeu de profit d'acteurs (fonciers et immobiliers) via le phénomène de gentrification et de marketing territorial à la marge de la planification urbaine ou touristique.

Le foncier devient progressivement depuis 2007, un facteur essentiel pour la création, peu contrôlée, de richesses qui vont se réinvestir dans l'économie nationale certes ; qui vont accompagner aussi l'orientation économique africaine sans aucun doute, mais une bonne part va s'accumuler, en dépôt, dans des banques étrangères. La mondialisation c'est aussi la fuite des capitaux. Le foncier devient aussi un facteur important dans la configuration de l'acteur-élite politique que le citoyen lambda qualifie de « Moul Chkara » et que les formations politiques recherchent pour leurs têtes de listes électorales. Tous ces glissements vont impacter l'économie marocaine et l'investissement car soulignons-le, notre croissance économique est de caractère volatil. C'est-à-dire liée à la concentration de la production dans un petit nombre de secteurs autour des matières premières (agricole, minier, artisanal) et relativement le commerce et services.

Le rapport de l'urbanisation démographique, du foncier et des BTP à l'économie marocaine est un rapport déterminant. L'agriculture étant dépendante des marchés mondiaux et des aléas climatiques est à première vue élevée, mais en réalité, elle reste inférieure à la norme de l'ensemble des

pays exportateurs comparables sur la période 1980-2011¹⁵⁴, soit une part décroissante dans le PIB de près de cinq points passant respectivement de 18.5 % à 14.3 %. Les transformations structurelles ne sont pas significatives au niveau sectoriel. Elles ne se sont pas produites au niveau des industries qui n'arrivent pas à dégager une valeur ajoutée significative malgré l'essai de diversification du tissu industriel notamment de technologie marocain (Tanger-Gzenaya ; zone de Melloussa) et la mise en place du Plan d'accélération industrielle 2020. Nous ne sommes pas aujourd'hui dans la phase de croissance 1997-2007 où l'agriculture, le commerce et l'immobilier constituent les branches les plus dynamiques de l'économie. Entre autres à cause des glissements survenus et qui surviennent encore dans le foncier et le secteur du BTP ne permettent pas la continuité d'un rôle d'ancrage de la croissance économique.

Si l'on ajoute à cela, la centralité et l'ampleur du secteur informel dans l'économie marocaine : le foncier et le jeu d'acteurs refont face encore une fois et à travers cela, les questions de la gouvernance, de la modernisation de l'économie et de la concurrence déloyale. Cependant, si l'économie formelle réalise une croissance instable peur créatrice d'emploi, surtout pour les jeunes (HCP, 2005) puisqu'elle ne réalise qu'une élasticité de l'emploi par rapport à la croissance entre 0.3 et 0.5, elle ne permet pas d'absorber le flux des jeunes entrant sur le marché de travail, notamment les jeunes diplômés. De ce fait, la relation entre cette croissance et la réduction du chômage n'est pas linéaire. Cette faible corrélation provient d'une part, du recul aujourd'hui de l'agriculture qui jusqu'en 2011 offrait encore 39.7 % des emplois dominées par les femmes (61 %) ; d'autre part, des inégalités d'offre d'emplois entre genre¹⁵⁵, inter-âges, qualification et secteurs (services 15 %, commerce 13 %, BTP et Industrie 10 % chacun). Parallèlement, le nombre d'unités de production informelles est passé de 1,233 million à 1,550 million entre 1999 et 2007, soit une augmentation de 40.000 unités/an (HCP, 2007). Le secteur informel participe à la création des richesses à hauteur de 14.3 % et assure 37.7 % de l'emploi agricole en 2007.

¹⁵⁴ Diagnostic HRV, 2019

¹⁵⁵ L'économie marocaine employait 10.5 millions de personnes en 2011, dont les trois quarts (7.5 millions) étaient des hommes.

Ainsi, on constate un dynamisme limité du secteur privé notamment après 2010. Cette faible participation peut être appréhendée à travers cinq points : le poids important du secteur informel, l'importance de la part des PME et leur incapacité de s'élever à des niveaux supérieurs, la part du secteur privé dans l'investissement global, la faible diversification sectorielle des investissements et l'afflux limité des IDE. Le secteur des BTP sous sa forme formelle ou informelle gagne actuellement beaucoup de terrain et la mobilisation foncière institutionnelle ou par glissements suit la dynamique urbaine et périurbaine au rythme de recul de l'activité agricole (avec le stress hydrique) et du rural profond et limitrophes en faveur du tourisme ou de l'urbanisation périphérique et des nouvelles orientations de l'aménagement du territoire.

2-2- Ressources foncières, nouvelles orientations de l'aménagement du territoire et du modèle du développement économique : quel rapport ?

Dans le cadre de la mise en exercice du nouveau modèle de développement économique, le Maroc a ouvert de grands chantiers stratégiques visant de rendre l'efficacité et la légitimité à la planification urbaine, l'efficacité à l'aménagement territorial qui, dans le cadre de la décentralisation, responsabilise l'échelle régionale et locale dans l'action du développement et de recomposition des territoires. Ceci via un système de gouvernance horizontale articulée sur les principes des droits de l'Homme, des droits à la ville, au territoire et à la bonne gouvernance. La régionalisation avancée constitue le cadre territorial le plus adapté à ces stratégies qui consiste à fonctionner selon des compromis de partenariat Etat-Région où l'Etat procure les ressources nécessaires et la région décide le développement. C'est-à-dire que l'Etat responsabilise le cadre régional dans la mobilisation pour le développement. La programmation régionale du budget public, le compromis Etat-Région, la décentralisation et le renforcement de la décision, Un seuil minimum des équipements publics et l'utilité d'un système intégré de gouvernance participative sont les gardes fous de ces orientations stratégiques confirmées par la Constitution de 2011 (Article 143) et appuyées par la haute sphère de l'Etat (Discours Royal du 18 mai, 2015).

Face à l'ampleur de la démographie urbaine et périphérique galopante qui s'accroît d'une manière additionnelle de près de 4 millions d'habitants par décennie (2004-2014) nécessitant l'ouverture, chaque année, à l'urbanisation environ de 40.000 ha concentrés sur 34 grandes villes elles-mêmes concentrées le long du littoral, le foncier (tous statuts confondus) paraît vraiment sous pression à la fois comme enjeux de développement et de création de richesses individuelles qui intéressent aussi bien les multinationales marocaines qu'étrangères (Fadissa à titre indicatif) en plus d'une foule d'intermédiaires publics et privés de toutes les catégories... La concurrence est tellement rude entre acteurs qu'elle finit par se rabattre sur le foncier forestier, le melk marin et des oueds et la propriété privé par tous les moyens possibles et les magouilles inimaginables qui ont fait tomber déjà plus d'un responsable territorial.

Les pouvoirs publics ont certes voulu cerner la question foncière et immobilière via l'adaptation du modèle d'urbanisation et d'aménagement du territoire faisant intervenir harmonieusement les deux échelles territoriales en matière de planification stratégique et de gouvernance décentralisée où l'Etat et la région sont les garants d'une régionalisation avancée et un cadre institutionnelle de mise en exécution des projets de développement intégrés, concertés et durables. Sur le plan institutionnel, la promulgation de la loi organisationnelle n°14-111 relative aux régions, le SRAT (articles 88 à 90), l'Agence Régionale pour l'Exécution des Projets, Sociétés du Développement Régional (articles 145 à 147). Le décret n° 2-17-583 relatif à l'élaboration, l'actualisation et l'évaluation des SRAT en plus de deux autres lois organisationnelles n°14-112 et 14-113 sont promulguées respectivement pour les provinces et les communes territoriales. De même, une Société de Développement Local fut érigée conformément aux articles 130 à 132.

Toute cette machine fut placée sous l'égide du Conseil Supérieur pour l'Aménagement du Territoire et du Comité Interministériel pour l'Aménagement du Territoire. Cependant, l'objectif assigné est très lourd eut regard aux accumulations négatives qui ont caractérisé le « vieux » modèle du développement économique et urbanistique : trop de dérogations, vide juridique en matière de planification pendant la phase située entre l'achèvement d'un PA et l'homologation de l'autre si jamais il est

homologué, affectation du sol sans assainissement foncier, expropriation des terres pour la constitution de réserves foncières de manière arbitraire, réaffectations verticales, détournement des plans de zonage, etc. En matière de planification et de gouvernance horizontale, nous avons, peut-être besoin d'une période transitoire pour préparer l'entrée en vigueur des nouvelles orientations stratégiques et d'essayer de rationaliser la question foncière qui permet toujours le glissement et le détournement du capital foncier de différentes manières et selon des positionnements multiples difficiles à contrôler comme par exemple, l'accès des retraités étrangers à l'habitat social, la spéculation des rentiers influents des BTP sur des lots de logements sociaux financés dans le cadre d'un programme social.

Comment réconcilier alors entre ses pratiques rentières héritées autour du foncier et de l'immobilier d'une part et la ruée des multinationales vers « l'or » représentée ici par la production du logement par une foule de promoteurs immobiliers opérant en filières de production (Ameur, 1993) non pas en harmonie avec la demande sur le logement ou les stratégies de la planification urbaine réglementaire mais au gré de l'opportunisme foncier lié à la création de richesses elles-mêmes exportables à l'étranger ?. Ce qui explique pourquoi malgré cette dynamique et cette boulimie de logement partout autour des grandes et moyennes villes du Maroc, notre économie reste instable, volatile et sans attaches directes avec l'emploi des jeunes. Le Maroc n'a connu qu'une seule phase d'accélération sur une période de 60 ans : 2000-2012 avec un PIB par habitant au niveau de 3.5 %. Même au cœur de cette période de croissance, nous avons transité aussi par 2 %. Rapidement, en 2007, la crise financière va interrompre la croissance du PIB par habitant.

Lorsqu'on affiche donc, les enjeux de la nouvelle orientation d'aménagement du territoire à savoir les mécanismes de la planification stratégique (responsabilisation de l'échelle régionale), le SNAT relatif aux réseaux urbains (élaboration des solutions stratégiques durables pour la question urbaine) et le SRAT (activation des politiques publics comme stipulés dans le programme gouvernemental 2017-2021), on se rend compte déjà, compte tenu des héritages structurels en l'occurrence fonciers, que la tâche ne serait pas de tout repos. Si l'on ajoute le contenu escompté de la

planification stratégique urbaine : Programme National du Développement Intégré des Centres Emergeant, la Stratégie Nationale pour le Renforcement de la Concurrence des Petites Villes, les Observatoires Régionaux et Locaux pour le suivi-évaluation, révision des modes de la planification urbaine en vigueur pour une meilleure prospective territoriale, assurer la durabilité et l'entrée numérique territoriale et renforcement des capacités des espaces vers plus de résilience face aux risques naturels ; cela relève d'un challenge dont nous ne tenons pas, réellement et objectivement, les aboutissements. C'est légitime de se fixer des objectifs de développement en plaçant la barre très haute. Celle de s'orienter vers la métropolisation comme conçue par l'OCDE. Mais, pouvons-nous le faire alors que la gestion efficace et rationnelle de l'élément essentiel à savoir les ressources foncières nous échappe ne serait-ce que partiellement ?

La réponse nous vient du Rapport des Cours de Compte de 2016-2017. Le taux de réalisation des projets structurants prévus par les Contrats Programmes Régionaux en matière de tourisme se limite à près de 4 %. Les objectifs fixés dans la vision touristique 2020 alors que l'impact de la crise financière était déjà ressenti au niveau des principaux marchés émetteurs en 2010 furent d'un optimisme excessif. La situation foncière dans le littoral d'Agadir comme d'ailleurs dans plusieurs régions du Maroc, reflète, sans doute, cet optimisme excessif.

2-3-Le foncier dans le littoral d'Agadir : quand la création de richesses immobilières supplante la politique touristique déclinée

L'impact immédiat de la délocalisation de l'activité agricole d'exportation vers le Gharb et le Loukkos en poursuite des ressources aquifères, accélère le phénomène de la récupération des terres par l'urbanisation qui cause aussi le recul de la forêt d'arganier et altère le système littoral dunaire et matorral, ainsi que la biodiversité de l'embouchure de l'Oued Souss. Déjà le littoral d'Agadir est « malade ». Comme il remarque justement I. Aouiche en 2016 : *«La dynamique hydro-sédimentaire au niveau du littoral d'Agadir a été fortement perturbée par les différents aménagements portuaires et touristiques mis en place au niveau dudit littoral. Actuellement, cette zone est soumise à un régime hydrodynamique très complexe alors que les ouvrages édifiés tels que les ports, les brises lames et épis ainsi que*

L'agressivité de la houle ont fortement perturbé l'évolution de ce domaine côtier qui a vu son massif dunaire quasiment détruit. En plus, au Nord de la plage, la terre avance sur la mer, les $\frac{3}{4}$ des sédiments sont perdus au sud de la plage, le vent dépouille la plage de son sable qui attaque la corniche d'Agadir achevée en 2010 et l'envahissement de la plage par l'extension de l'animation touristique (cafés, restauration bronzage) à même la plage, affecte l'image internationale de la plage comme première station balnéaire du Pays. Le résidentiel sous toute sa forme, peut rapidement apporter le coût de grâce à la dimension environnementale.

Une véritable situation d'antagonisme paysager est en train de s'aggraver. Elle est déjà marquée par un conflit perpétuel pour l'accapitation foncière de l'espace littoral. Malgré la résilience, les risques sont réels. Après l'étrécissement de la réserve foncière d'Agadir, la ville métropolitaine (Ben Attou, 2017), les acteurs de la construction se rabattent sur le piémont d'Agadir comme site principal de développement urbain ; alors qu'il s'agit d'une zone décrétée dans le SDAU de 1980 déjà, comme étant une zone non aedificandi. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation va faire glisser les bénéficiaires du programme villes sans bidonvilles (2004-2007) vers des stratégies individuelles et collectives pour vendre leurs sites bidonvillois aux mêmes organismes de la construction qui vont transférer ces sites en logements collectifs et de résidence secondaire moyen standing (Ben Attou, 2014). A l'opposé, les bidonvillois tributaires de lots, de logement ou de droit d'acquisition vont les céder pour aller construire en dur informel de véritables quartiers « clandestins » sur les crêtes du piémont atlasique. Cette tolérance est d'essence politique (Ben Attou, 2015). Les socialistes ont gouverné Agadir plus de 30 ans d'affilés. Leur stratégie principale pour gagner chaque fois les élections municipales fut reposée sur le « popularisme » et le bidonvillisme politique longtemps professé par cette formation politique dans la gouvernance d'Agadir (Ben Attou, 2019).

Lorsqu'on approche les affectations du sol comme elles sont planifiées dans le SDAU, l'on constate l'orientation, non déclarée, du littoral d'Agadir plus, vers les enjeux fonciers et immobiliers que vers la préservation d'une agriculture en délocalisation et en recomposition vers le tourisme environnemental. A vrai dire, comment expliquer dans ces

affectations, en 2015, de 145.479 ha, soit une proportion de 24.5 % de l'ensemble des affectations foncières pour la préservation de l'agriculture et de la forêt d'Admine alors que le phénomène de recomposition de l'agriculture est déjà engagé avec le stress hydrique, les changements climatiques et la délocalisation agricole ? Comment comprendre aussi l'affectation forestière de 91.039 ha, soit 40.8 % pour la préservation de la forêt étant donné qu'on est sur une partie du littoral délimitée aire tampon de la Réserve de la Biosphère de l'Arganeraie (RBA) ; alors que tous les jours des centaines d'hectares d'arganier sont transférés vers l'urbanisation périphérique du littoral réglementaire ou informelle dans les zones périurbaines ou vers des projets en partie utilitaires et de spéculation foncière (Croco-parc, etc...) ? Comparé aux affectations réservées au tourisme (0.5 %) ou au résidentiel (7.4 %), on déduit facilement que les affectations concernant la préservation de l'agriculture et des espaces ouverts (forêt ou non) ne sont réellement que des réserves foncières non déclarées destinées au secteur résidentiel.

Sans parler de la complexité juridique du régime foncier marocain à l'échelle régionale ou locale, on peut résumer la situation foncière dans le littoral d'Agadir comme étant une situation conflictuelle sur trois niveaux. Le premier, se résume dans la situation du domaine privé de l'Etat qui est marqué par la prédominance de terrains forestiers. Le second, c'est que le melk privé est sous immatriculé et le troisième repose sur le fait que les opérations cadastrales, tant les réquisitions déposées à la Conservation Foncière que l'immatriculation, sont localisées dans le milieu rural alors que les titres fonciers établis suite au morcellement se localisent en milieu urbain. Ceci impacte la gestion foncière, rend fragile le domaine forestier en matière de son occupation par les infrastructures, les équipements et l'avancée des fronts urbains et périurbains. C'est le cas aussi de l'occupation flagrante du domaine public maritime¹⁵⁶ et fluvial (cas de Taghazoute, Imi Ouaddar, Tam Ou Anza, les deux rives de l'Oued Souss). Le bras de fer entre la population et les pouvoirs publics, juste après le printemps arabe caractérisé par la prolifération de l'habitat non réglementaire littorale, et puis les démolitions

¹⁵⁶ Rappelons à ce sujet qu'actuellement, le débat sur l'exploitation du melk maritime est orienté vers l'annulation de l'ancien contrat d'exploitation de 99 ans pour un autre contrat de période limitée ne dépassant pas 5 ans.

opérées¹⁵⁷ et la complaisance observée lors de ces opérations de démolition, est l'exemple éloquent d'un glissement foncier et d'une gestion non adéquate du littoral immédiat d'Agadir. La pression foncière agit différemment le long du littoral d'Agadir. Dans la partie nord d'Agadir considérée comme étant une zone propice au développement touristique malgré la pauvreté de ces communes urbaines et rurales, le foncier touristique est progressivement tournée progressivement tourné vers le résidentiel. Il s'agit d'un espace accidenté d'une frange côtière de largeur variable derrière laquelle se situe une dénivellation naturelle en coteaux et fait figure de barrière naturelle conditionnant l'usage des zones intérieures. Au-delà du littoral d'Agadir, le Schéma d'Aménagement Urbain du Littoral Touristique opère une esquisse d'aménagement sur le prolongement de ce littoral nord de l'Oued Tamraght jusqu'à Cap Guir, sur une distance de 61 Km, soit 300 km² de surface.

Plusieurs objectifs, (peut-être trop), ont été définis dans ce document qui prévoit le développement de tout ce qui a trait au tourisme avec la maximisation des potentialités écologiques, la réhabilitation intégrale des centres côtiers typiques, la création de zones d'animation (camping, caravanning, aqua-parc d'attractions, développement des ports de pêche et de plaisance de l'ancien Madrague espagnole de thon et d'Imi Ouaddar) comme si le foncier est assaini et que nous nous sommes pas dans une zone aride, il a fallu programmer des parcours de golf à Taghazoute (2 golfs de 18 trous) et à Tama Ouanza (1 golf de 18 trous). La restructuration des localités de la Madrague ainsi que le site de Taghazoute et de Tamraght devant introduire des structures d'accessibilité alternative agissant à leur tour comme des limites de croissance et des équipements collectifs destinés aux populations présentes et futures de ces localités. Il ressort à l'évidence que la planification du SDAULT est faite sur papier et non sur le terrain puisque la question fondamentale du foncier n'a pas été résolue. Nous sommes ici dans le subjectivisme total (Fabrizio, C., Genard, J.L., 2007). Devons-nous déduire que la pertinence des documents d'urbanisme repose davantage non pas sur la mise en place de la réglementation que sur la légitimité d'ouvrir le foncier à des opérations d'entrepreneuriat privé sans attaches ni avec le programme de la planification lui-même ni avec l'environnement. L'empiètement du

¹⁵⁷ Cas particulier d'Imourran.

patrimoine forestier est devenu une règle générale pour assurer l'investissement privé et l'entrepreneuriat. Le cas de la station d'Imi Ouaddar dans la commune de Tamri est significatif¹⁵⁸. La façon avec laquelle la société marocaine de l'Ingénierie Touristique (SMIT) a s'est érigé comme en lieu et place de la SONABA d'Agadir éclipsée, prête à des questionnements. La SMIT s'est, effectivement, attelé à liquider les assiettes foncières que de s'assigner le rôle de production inhérente à la consultation et aux services, en termes de management de l'industrie du tourisme. L'exemple d'Aourir (fig.2) est à ce sujet, pédagogique en termes de glissements fonciers. Il met en exergue le rapport foncier de l'Etat à la propriété privée dans un périurbain convoité par le tourisme.

La Commune rurale d'Aourir compte en 2014, 36948 Ha dont 95 % de la population est cantonné dans le centre d'Aourir. Ce dernier fonctionne à la fois comme quartier dortoir pourvoyeur en pêcheurs et main-d'œuvre féminine pour les usines de conditionnement du poisson d'Anza-Agadir et le secteur touristique, mais aussi comme agglomération routière de restauration sur la route principale n° 1 Agadir-Essaouira. Sur le plan foncier, le territoire est partagé à part non égales entre le domaine privé de l'Etat, le domaine de la SMIT, le domaine forestier, les terrains privés, les habous et les résidences princières saoudiennes sur la côte atlantique. Il s'agit grosso-modo d'un foncier litigieux. La population (Ahl Aourir) organisée dans une association revendique le droit ourfi d'exploitation agricole et d'élevage dans le temps. Elle dénonce le traité franco-allemand signé en 1911 qui avait laissé les mains libres à la France pour établir son protectorat sur le Maroc tout en préservant les intérêts des Allemands qui ont découvert très tôt l'activité balnéaire à Aourir.

Cependant, après la défaite de l'Allemagne dans la Première Guerre mondiale en 1918, les autorités françaises avaient mis en séquestre de guerre toutes les propriétés acquises par les Allemands et les avaient classées en tant

¹⁵⁸ Un grand village de vacances fut créé sur le littoral à 30 Km au nord d'Agadir sur une superficie de 150 ha au cœur du domaine forestier. C'est un projet d'une consistance de 394 villas et 1080 appartements en petits bâtiments de 2 à 4 niveaux porté par l'ancien maire d'Agadir. La zone d'animation de ce village, destinée à la résidence secondaire et celle des retraités européens a envahi également le melk maritime à même la plage.

que terrains domaniaux. Ces terrains avaient fait l'objet d'une délimitation administrative en 1928 et ont été homologués par décret en 1957¹⁵⁹. Ahl Aourir ont toujours revendiqué la réquisition des terrains de leurs ancêtres, mais le statut foncier de la zone resta tel quel jusqu'à 2005, date à laquelle l'Etat, pour des raisons de promotion touristique et résidentielle de la côte nord d'Agadir¹⁶⁰, va reconnaître le droit d'usage pour les Autochtones d'Aourir en acceptant de régulariser à leur profit les terrains qu'ils exploient moyennant un prix symbolique de 3.5 DH/m². Ce qui a permis à la SMIT d'assainir à son profit trois titres fonciers d'une consistance de plus de 850 ha qui ont servi à renforcer la réserve foncière de l'Etat (292.29 ha), le domaine forestier (475 ha), le domaine public (20.82 ha). La part des particuliers à Aourir-Tamaouanza, Tamraght et Taghazoute ne dépasse guère 65 ha, soit 8 % de l'ensemble du foncier assaini. Une part importante du foncier général dans cette zone est réaffectée (et ou substituée via l'expropriation) comme domaine de la SMIT conformément au dahir du 21 juin 1976 relatif à l'aménagement de la baie d'Agadir par l'ex-SONABA.

Depuis le lancement de cette mesure « ad- hoc », en 2007, plus de 3000 dossiers ont reçu l'avis favorable de la commission locale, néanmoins, 1650 dossiers seulement ont été régularisés et immatriculés au nom des pétitionnaires, soit une superficie de 65 ha. D'abord, il est difficile de prouver le droit d'usage avec la succession de mouvements d'urbanisation et d'exode rural provenant de Haha et de l'Anti-Atlas. Ensuite, l'objectif était de débloquer une situation de production immobilière en premier lieu. Ce qui a déclenché un mouvement sans précédent d'auto-construction notamment à Tamaouanza pendant le « printemps arabe » qui s'est soldé par un retour en force des pouvoirs publics qui ont entamé une procédure de démolition à grande échelle.

L'agriculture résiduelle de montagne est ici le fait de la propriété privée (physique ou morale). Selon les cas, elle peut être pleine ou démembrée, comme elle peut être individuelle ou en indivision. Autrefois ce type d'agriculture traditionnelle sous arganier ou oliviers sauvages s'étendait

¹⁵⁹ Bulletin officiel n° 2312 du 15.02.1957, Archive de la Direction Régionale des Domaines, Agadir.

¹⁶⁰ Il s'agit du projet de Taghazoute Baye, de l'espace du golf et le résidentiel de luxe entrepris par le holding Alliance.

sur plus de 200 ha sur la rive gauche de l'Oued Tamraght et à Imi Ouassif. Cependant, l'avancée de l'urbanisation le long de l'axe d'Imi miki du côté nord est en train de réduire cette activité. De même que l'installation des unités hôtelières, des parcs de golf et du résidentiel de luxe sur la montagne parallèlement à la mer a déclenché tout un mouvement de glissement de l'habitat rural vers ces espaces de projets qui restent encore en partie importants non réalisés ou non achevés¹⁶¹. Pourtant, le transfert des assiettes foncières dans le résidentiel touristique privé et la résidence secondaire toute azimute. Il est vrai que la SMIT est tenue de développer le produit touristique et l'investissement. Pour cela, elle est dotée de prérogatives nécessaires pour assainir le foncier mais, dans le sens de la promotion immobilière touristique et non dans la création de richesses pour les multinationales comme alliance et assimilés d'un côté et pour la bourgeoisie nationale et étrangère de l'autre côté. C'est bien cela qui retarde l'échéance des CPN et CPR.

Il n'est pas très difficile de lire cela sur le terrain. Tout ce qui relève de l'infrastructure touristique circonscrite traîne ou maquillé par quelques arganiers et quelques poteaux de photovoltaïque ou dans le cas extrême quelques bungalows de diversion face au résidentiel privé qui envahit le littoral nord d'Agadir avec une vitesse vertigineuse qui s'accompagne de décision clé-en main lorsqu'il s'agit de valoriser la valeur immobilière de ce résidentiel privé. La voie rapide Aéroport-Taghazoute traîne depuis des années. En février 2019 encore, le Conseil Municipal d'Agadir projette de revoir une autrefois, le contrat de construction de la rocade du grand-Agadir en liaison avec l'aéroport, avec les partenaires anciens et nouveaux (Ministère de l'Industrie, le Conseil Régional de Souss-Massa...) mais, la rocade Anza-Taghazoute est réalisée en un temps-record pour y diffuser et valoriser autour le résidentiel privé. A ce niveau, il n'y a ni blocage foncier ni lenteur administrative ni désaccord des élus ni même la bureaucratie des services

¹⁶¹ Le rapport de la Cour des Comptes à propos du CPN et à propos du PDR Tourisme d'Agadir 2016-2017, mis en constatation un très faible taux de réalisation de moins de 1 % des projets prévus par les CPR régionaux, constituant la déclinaison de la stratégie de développement touristique « vision 2020 » au niveau régional. Soit 37 projets sur 944 ont été réalisés. Au niveau du littoral nord d'Agadir, la plupart des projets n'ont pas été entamés ou n'ont pas encore abouti alors qu'ils sont décisifs pour le développement du secteur touristique.

techniques. Tout a un prix. Déjà, des populations riveraines ont été soumises à des opérations d'expropriation non conclues dans les normes sous prétexte d'un Plan Azur 2010 qui s'est révélé fiasco. Les gens ont souffert à cause d'un projet Taghazoute Baye qui n'a jamais abouti mais les terrains ont été bel et bien expropriés et transférés dans l'acquisition des réserves foncières destinées au résidentiel privé. Ceci sans parler des fonds injectés dans ces projets touristiques illusoire qui dès le début était comme à l'image du SDAULT, approximatifs, à voir les déconvenues qui ne cessent de frapper en plein fouet le secteur touristique à Agadir.

La stratégie de la SMIT consiste à « orienter » et/ou à proposer à l'Agence urbaine (SDAULT, 2010, SDAU 2015-2040) ou la Direction Régionale du Ministère de l'Équipement, du Transport et de la Logistique (PA des plages d'Anza, Taghazoute Aftas, Imi Ouaddar, Aghroud1, Imesouane nord, Imesouane sud, 2017) de lancer des études préliminaires d'aménagement qui vont esquisser de beaux modèles d'aménagements de front de mer importés d'Espagne, de la France ou de la Tunisie sur des maquettes-marketing¹⁶² transposées sur les plages du littoral nord d'Agadir. Entre le modèle, l'espace physique et humain, l'environnement économique et foncier, il n'existe aucune relation. Ils sont donc irréalisables hors contexte. Comme à « Taghazoute Baye », ces modèles vont être suivis d'études plus managériales comme celle effectuée pour la station d'Aghroud avec des intitulés invasifs dont la bizarrerie et l'ambiguïté tiennent lieu de degré avancé d'ingénierie du « fait de prince ». Il s'agit de « station d'Aghroud. L'AO du Master plan » lancé par la SMIT en 2019. Les résultats de ce type d'étude vont servir de « légitimité savante » pour permettre à la SMIT d'accéder à un foncier conflictuel par tous les moyens possibles. Même si le projet traîne quelques années, il s'agit d'une spéculation foncière de bonne et de forme qui va se solder plus tard par le transfert du foncier dans le résidentiel privé avec quelques modèles d'innovation touristiques destinés à faire diversion¹⁶³. En tout cas, ces procédures sont loin des

¹⁶² Il s'agit de modèles importés de la plage d'El Brosquil ou celle de Canet de Berenguer (Valence), La Nova Icaria (Barcelone) ; Celui de la plage Châtaillon ou celle des Alpes Maritimes ou de Canet en Languedoc, le modèle des plages (POP) en Tunisie.

¹⁶³ Notamment l'étude d'élaboration des plans d'aménagement des plages d'Anza, Taghazoute, Aftas, Imi-Ouaddar, Aghroud, Imessouane nord et sud, préfecture d'Agadir Ida Ou Tanane

principes de durabilité stipulés dans le projet de loi n° 81-12 relative au littoral assigné en 2014. La philosophie de l'habitat social est pertinente pour les couches à revenu limité cela ne fait pas de doute mais face à la consommation excessive des ressources foncières dans le cadre de la promotion immobilière, le secteur de l'habitat social a-t-il atteint lui aussi ses limites de sa légitimité foncière pour changer de peau et se convertir vers le logement abordable avec le même opportunisme foncier pour les promoteurs privés et parapublics ?

3-Le logement abordable face aux logiques d'investissement immobilier : continuité ou changements ?

Les concepteurs du logement abordable le définissent comme étant un produit de logement vendu à un prix inférieur au prix du marché local, grâce à des dispositifs d'aide aux ménages à revenus modestes lors de leur premier achat du logement. Un logement en adéquation avec le pouvoir d'achat des ménages, dont le coût n'alourdit pas les charges familiales. Le mot abordable est défini en fonction de la maîtrise de toute sa chaîne de production et de ses coûts (Procédures administratives, foncier, financement, matériaux, exécution des travaux, intervenants, taxes et impôts, etc...). Comme pour l'habitat social, l'objectif déclaré est de réduire le déficit en matière de production de logements en intensifiant l'offre, l'accès à des conditions d'habitat décent, l'accompagnement maîtrisé de l'urbanisation périphérique. Tout cela est établi selon la perspective d'un taux d'urbanisation dépassant le seuil des 60 %.

Ceci signifie encore plus de consommation de ressources foncières, plus d'urbanisation démographique et plus de profits en faveur des promoteurs privés et parapublics qui tirent avantage des mesures adoptées déjà ces dernières décennies pour le programme de l'habitat social : création du FSHIU (en 2002), mise en place du Fond de Garantie Damane Assakane (2004), mobilisation du foncier public (près de 8800 ha), création des villes nouvelles et des nouveaux pôles urbains, octroi d'avantages fiscaux et urbanistiques en faveur des programmes sociaux, renforcement du partenariat public/privé, adaptation des textes juridiques. Rappelons que dans le cadre de programmes de logements sociaux, soit 394.600 logements achevés dont 92 % pour le Programme de Logements Sociaux, 7 % pour le

Logement à Faible Valeur Immobilière, le reste pour le Logement Classe Moyenne. Ceci sans parler des ressources foncières mobilisées pour la création de villes nouvelles et celles ouvertes comme réserves foncières. Rien que le Programme VSB a mobilisé le foncier pour 277.580 ménages avec des mobilisations extensives additionnelles pour la régularisation des quartiers non réglementaires pour plus d'un million et demi de ménage et pour réduire le risque de logements menacés en ruine en faveur de 27.000 constructions. Toutes ces initiatives sont primordiales et d'un apport socialement bénéfique pour les couches sociales, la recomposition territoriale et l'amélioration des conditions de l'habitat. C'est la valeur ajoutée des investissements dans le secteur de l'habitat par rapport au PIB et l'épuisement, sans réserve, dans le capital foncier avec des avantages tous genres et des spéculations toutes catégories qui posent problème vu le caractère volatil et instable de l'économie marocaine. Une question s'impose où va la plus-value tirée du secteur de l'habitat ? Est-ce que malgré les glissements, les mobilisations foncières opérées pour les « programmes sociaux » ne sont pas suffisantes pour lancer un nouveau produit qualifié « d'abordable », où ce n'est que la continuité de l'épuisement foncier avec d'autres appellations ?

Il est n'est pas difficile de constater, territorialement, que la mobilisation foncière et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation suit davantage le schéma de l'habitat secondaire résidentiel que la demande sur l'urbanisation. Tanger, Casablanca, Fès, Agadir, Côtes tétouanaises et Temara sont des lieux d'extension de l'urbanisation certes mais ils constituent aussi de hauts lieux de spéculations foncières aussi bien sur le sol littoral et périurbain que sur l'immobilier central. Même les médinas font l'objet d'une vive spéculation. Ce sont aussi les lieux qui coïncident avec les taux les plus élevés des logements vacants¹⁶⁴ destinés à la spéculation. Il s'agit moins d'un parc construit ou d'un stock qui ne trouve pas preneur qu'un patrimoine récupéré par le lobbying de la construction qui investit le temps pour acquérir de la valeur immobilière la plus élevée portée par la demande sur l'habitat secondaire et des loisirs (113 m² en moyenne et 4 pièces) formulée par une nouvelle classe moyenne inférieure qui fréquente ses logements les weekends et les vacances au rythme de l'augmentation du taux de motorisation des

¹⁶⁴ Rappelons que le parc vacant à l'échelle du Maroc constitue 9% de l'ensemble du parc immobilier.

ménages. Mise à part le parc vacant, 67 % de ces logements sont proposés à la vente et 32 % à la location¹⁶⁵. Ce taux de location témoigne du caractère spéculatif et de création de richesses au sein même des projets d'habitat social et/ou abordable.

La combinaison des types de demandes sur le « logement abordable », le revenu des ménages demandeurs et les prix d'acquisition immobilière montre bien que sous l'appellation abordable, il existe bel et bien de différentes demandes et destinations qui n'ont apparemment rien à voir avec le social. C'est un marché qui profite pourtant des avantages des programmes sociaux. La demande la plus formulée concerne la maison marocaine moderne (41 %). Ce concept reste pourtant très ambigu dans la mesure qu'il s'agit de la consistance, le confort, la fonctionnalité ou le plan d'architecture. La gamme des revenus des ménages demandeurs dessine trois catégories : 2000-4000 DH (59 %), 4001-6000 DH (20 %) et 6001-à plus de 11000 DH (21%). Ces catégories montrent bien la solvabilité de la demande puisque 41% de la demande se situe au-delà du revenu de 4000 DH. Nous sommes loin de la demande formulée dans le cadre des programmes de l'habitat social exécutés par Doha ou par Al Oumran par exemple. De même, les prix d'acquisition immobilière se situent à niveau de 44.5 % entre 25.000 et plus de 950.000 DH. Ceci explique d'office qu'une bonne partie est destinée à la classe moyenne supérieure dont les spéculateurs immobiliers. L'une des raisons d'être de ce type de logement abordable, peut-être la plus importante ce n'est ni le souci de diversifier l'offre, ni la proximité des équipements et services, ni les bassins d'emploi, ni la mixité sociale ni même la couverture par les documents d'urbanisme, ni l'accessibilité mais, c'est la disponibilité du foncier constructible relativement moins cher qu'alentour des villes exportées comme Tanger-Tétouan, Fès, Agadir, Casablanca, etc... Une lutte acharnée entre acteurs privés solitaires et acteurs privés regroupés disposant de l'appui de l'administration territoriale locale et/ou de celle de la sphère politico-économique centrale, caractérise le marché foncier urbain et périurbain. Ce qui rend le marché foncier indisponible pour certains à cause de la faiblesse de la régulation du marché. Il devient aussi rare et très cher à mobiliser dans un contexte marqué d'abord par la déréglementation et la

¹⁶⁵ HCP, Enquête logement, 2012.

discontinuité en matière de taxation des terrains non constructibles et l'insuffisance d'intégration des concepts de la durabilité et de la qualité, ensuite par le déphasage entre les prévisions des documents d'urbanisme et les caractéristiques propres du marché foncier d'une part et la réalité du terrain d'autre part.

4- Un effort « insurmontable » de redressement de la situation foncière

Bien conscients de la centralité de la question foncière dans l'action de développement et de l'investissement d'une part et des impacts sociaux sur les populations urbaines en particulier, les pouvoirs publics commencent à engager un débat sérieux et des études de diagnostics et de prospective pour essayer d'assainir la situation juridique foncière. En effet, l'étude relative à l'élaboration de la stratégie nationale de gestion du foncier lancée en 2016, est un grand pas en avant. Elle a diagnostiqué la question foncière en soulignant, à travers la répartition régionale du foncier immatriculé, la faible intensité d'immatriculation qui n'arrive pas à dépasser 3.30 % sur la période 2003-2013. Seulement 2.568.127 Ha sur l'ensemble des terres sont immatriculés (ANCFCC, 2014). Ce qui signifie que le Taux d'Accroissement Moyen Annuel (TAMA) de l'enregistrement foncier enregistré entre la période 2003-2007 et 2008-2012 n'est que de 12.7 %. Des cas de distorsions foncières et économiques sont bien démontrés au niveau de Rabat, de Fès, d'Essaouira, de Casablanca, de Marrakech et de Meknès. Des entraves, par manque de foncier ou par jeux de congélation foncière issue des marchés fonciers, de projets structurants sont démontrées pour le cas de du grand port de Tanger-Med dont la réalisation a été retardée. Plusieurs grandes zones industrielles ont été programmées sans qu'elles ne puissent jamais voir le jour. Le même problème a impacté considérablement au début, le projet du train à grande vitesse Tanger-Casablanca (Al Bouraq) qui a enregistré des retards de réalisation et des surcoûts engendrés par la problématique foncière. Plusieurs programmes de lutte contre l'habitat insalubre ont été programmés, mais n'ont jamais été exécutés par manque de foncier à un prix abordable.

A vrai dire, peu d'indicateurs permettant de suivre l'évolution du système national foncier et d'évaluer les efforts déployés pour améliorer sa

gouvernance en raison principalement d'une maîtrise insuffisante de l'information foncière et l'absence de mécanismes de collecte des données et de suivi. C'est ce qui facilite les glissements soulignés auparavant. Un effort considérable au niveau de la sécurité juridique, des procédures de mobilisation foncière en adéquation avec la stratégie de la durabilité environnementale, de la mise en place d'un observatoire foncier en mesure de récolter et d'assurer le suivi-évaluation de l'information et de la production foncière surtout en milieu urbain selon la stratégie et la vision de la métropolité émergente désirée au niveau de l'aménagement du territoire de bonne et de forme et enfin au niveau du contrôle des transactions et prix fonciers. Tout cela nécessite vraisemblablement un cadre de planification sain, crédible et fonctionnel. C'est là où le bât blesse. Assainir foncièrement d'abord puis planifier ou planifier pour mieux assainir ? L'un dépend de l'autre. La tâche n'est tellement difficile que les accumulations, automatismes et mécanismes de complaisances immobilières pour l'accès aux ressources foncières sont difficiles, voire impossibles à cerner. Car le foncier est une ressource transversale qui touche intrinsèquement l'économie à travers le marché et le social à travers le fonctionnement de ce marché économique lui-même.

Les promoteurs immobiliers publics et privés regroupés dans des multinationales, des lobbyings ou individuels, ne sont pas seulement des investisseurs. Ce sont aussi des patrons du tourisme, de l'industrie, des dirigeants financiers, des exportateurs et des propriétaires des transports. Souvent, ils sont-même, des représentants inébranlables du peuple qui participent à la décision et à la planification du développement dans le pays. Difficile de les déloger sur le plan foncier du moment où la ressource foncière est un bon facteur de production de la richesse. Bien entendu, le développement économique et social du Maroc reste indiscutablement associé à l'accroissement des investissements, tant pour permettre la relance du marché de l'emploi, même si l'économie reste volatile, que pour stimuler la création de richesses. Cependant ce sont des acteurs qui définissent les règles du marché foncier. Même si l'on est formelle que le foncier constitue l'un des problèmes majeurs qui handicapent et impactent négativement le développement de l'investissement ; les terrains urbains qui arrivent sur le marché se négocient à des valeurs anormalement

élevées, compte tenu du niveau de vie (et comparativement à d'autres pays de la région) ; la rareté et la cherté du foncier constituent l'un des freins majeurs au développement et contribuent à l'affaiblissement de la compétitivité de l'ensemble de l'économie. Ceci parce que des caisses noires en matière de transactions foncières à l'amiable et des sous-déclarations administratives et/ou détournements de ces mêmes transactions, assurent discrètement une plus-value importante à récupérer à la marge de la comptabilité nationale.

Une part importante de ressources financières tirée ainsi des marchés fonciers le moins qu'on puisse dire glissants, permet de placer de nouveaux, les mêmes acteurs fonciers en réinvestissement partiel, sur les secteurs de l'habitat, du tourisme et de l'industrie. Ils sont avantagés à double titre. D'abord, ils sont détenteurs d'un patrimoine foncier considérable dont ils mobilisent la moitié et spéculent sur l'autre moitié tout en réclamant la mise en disposition du foncier public pour la réalisation des projets structurants et des programmes de développement. Ensuite, ils sont avantagés en termes de concurrence car ils partent gagnants dans le système de la charge foncière qui varie entre 30 et 60 %¹⁶⁶ du coût en fonction des zones. En effet, entre 1995 et 2014, le coût du foncier est passé de 500 DH/m² à 2200 DH/m², soit une élévation de 340 % correspondant à un Taux d'Accroissement Moyen Annuel (TAMA) de 8.1 %. Celui de la construction passe de 1700 DH à 3100 DH, soit respectivement 8.2 % et 3.2 %. Alors que le prix du m² de la construction passe sur une période de 19 ans de 2200 DH à 5300 DH, soit une augmentation globale de 141 % pour un TAMA de 9.2 % (Observatoire de l'Habitat 2015). On est presque arrivé à un moment où l'offre de terrain de lotissement est quasi absente dans les villes dynamiques en faveur de l'offre privée de logements.

¹⁶⁶ Pour les projets hôteliers, la charge foncière varie entre 40 % et 60 % du cout global. Pour les projets à caractère industriel, le cout du foncier varie de 10 % à 50 %. Une frange importante de la population, 30 % des ménages urbains dont les revenus inférieurs à 1,5 SMIG sont exclu par le marché foncier par rapport au secteur de l'habitat en raison principalement d'une charge foncière non appropriée à la production de logements de faible VIT adaptés à leur faible pouvoir d'achat et de solvabilité.

Le système d'attribution de crédits pour l'habitat corrobore le double avantage des promoteurs immobiliers. En effet, leurs crédits bancaires passent de 56.373 millions de DH au cours du premier semestre de 2010 à 58.430 millions pendant le premier semestre de 2017, soit un TAMA de 0.4 %. Ceux des acquéreurs de logements passent pour la même période de 117.319 millions DH à 193.424 Millions DH, soit un TAMA de 6.4 %. Ceci pour un ensemble de crédits immobiliers qui passe de 183.130 millions DH à 254.285 millions DH, soit un TAMA de 4.2 %. Les acquéreurs sont « écrasés » par la charge foncière due à des valeurs foncières inversement proportionnelles à la surface, à droit d'usage incluant le coefficient d'utilisation du sol et la surface des planchers autorisés conformément aux coefficients d'occupation du sol, à un coût d'aménagement qui varie en fonction de la proximité de l'infrastructure et à des frais de transfert lourds d'enregistrement d'impôts additionnels et de taxes appliqués au foncier. Le coût des logements au m² a enregistré à Meknès, à Marrakech et à Casablanca des TAMA très élevés sur la période 1995-2014, respectivement de 14.3 %, 14 % et 13.5 %. En 2014, le m² à Casablanca se situe à 11.000 DH, 8000 DH à Marrakech et 7000 DH à Meknès.

Conclusion

Tout au long de cet article, nous avons montré la grande pression exercée sur les ressources foncières mobilisées pour accompagner l'élan d'urbanisation démographique littorale et périurbaine aussi bien sous sa forme réelle de déroulement des mécanismes du marché foncier sur le terrain que sous l'angle de mobilisation pour accompagner les nouvelles orientations des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire et d'encadrement stratégique de l'urbanisation. Dans un cas comme dans un autre, le capital foncier marocain en général et domanial en particulier est loin d'être géré dans un contexte de durabilité. L'étalement urbain, l'urbanisation démographique périphérique, les programmes de construction, la spéculation foncière font du foncier un cheval de bataille pour la création de richesses dont la valeur ajoutée échappe totalement ou partialement à l'amélioration du PIB par habitant. Il est vrai que le Maroc a réalisé des performances importantes en matière d'accès au logement pour l'amélioration

des conditions de vie des citoyens. Cependant, face aux changements climatiques, notamment le stress hydrique, au recul de l'agriculture, l'urbanisation rampante induit le marché foncier vers des glissements incontrôlables facilités par un contexte d'assainissement foncier qui laisse beaucoup à désirer.

Les jeux et les enjeux des acteurs de l'immobilier débitent le retour d'investissement d'un apport économique et environnemental considérable. Le capital foncier est loin d'être considéré, dans la pratique, la conception et même la réglementation comme une ressource territoriale non renouvelable. Nous l'avons vu, ni le patrimoine forestier, ni le melk marin, ni la biodiversité ne sont pris en compte lorsqu'il s'agit de création de richesses et de la spéculation foncière. Nous avons vu comment la vision touristique 2020 est altérée dans le littoral d'Agadir par la conversion des projets touristiques vers le résidentiel secondaire, comment la SMIT opère l'assainissement foncier, comment la partie d'aménagement est instrumentée dans les enjeux d'acteurs et le lobbying de la construction. Nous nous sommes rendu compte à tel point le patrimoine forestier et dunaire dans le Souss comme dans le Tangérois est empiété. Un rapprochement entre la nouvelle politique d'aménagement basée sur la métropolisation et le cadre institutionnel en matière de gouvernance et de gestion territoriale a beaucoup à gagner via la maîtrise foncière aussi bien sur le plan économique, environnemental et social. Nous évoluons à toute vitesse vers un taux d'urbanisation chaque année plus élevé, plus concentré sur le littoral et sur les grandes villes qui ont produit des espaces périurbains immenses et incontrôlables au détriment des campagnes qui s'effacent progressivement. Ni arganier ni olivier n'est respecté dans une course effrénée pour la consommation excessive des ressources foncières. En termes de moyens, Sommes-nous capables vraiment d'encadrer une aussi forte urbanisation tendancielle, glissante et difficile à cerner dans un contexte où tout est libéralisé sans qu'on achève l'assainissement foncier.

Des surfaces importantes ont été imputées jusqu'ici pour essayer d'accompagner le mouvement d'urbanisation sous toutes ses formes et acteurs. Nous avons produit des villes entières en un laps de temps, accompagner les programmes d'habitat pour le plus grand nombre les plus

ambitieux. Aujourd'hui encore, tous les promoteurs cherchent les moyens et les outils pour rendre davantage le foncier plus accessible, les réserves foncières publiques plus larges, plus abordables chaque fois qu'un opérateur se présente. Même le foncier rural est visé. On cherche de procéder à une « équité foncière » quant à son intégration dans le foncier urbain. On cherche sans cesse à encourager et à soutenir la mobilisation du foncier privé au profit des programmes d'habitat sous prétexte qu'il s'agit de logement abordable. Une telle mobilisation foncière qui agira sur la maîtrise du coût par rapport aux besoins et par rapport à la demande. C'est rarement que les opérateurs impliqués dans le modèle de création de richesses via les mécanismes d'accaparament foncière, ne pose la question d'activer les processus d'assainissement et d'immatriculation foncière.

Dans l'absence d'un système d'information foncière mis à la disposition de l'administration territoriale, tout le monde va continuer à réclamer le foncier public, comme s'il s'agit d'une ressource renouvelable ; alors qu'elle est non renouvelable. Malgré la volonté affichée la gestion de la ressource foncière publique comme étant une gestion soumise à des procédures lourdes de mobilisation et à des actes de gestion centralisés, les glissements sont possibles et de manière apparemment « légale ». En réalité, il est clair qu'il s'agit d'une gestion foncière qui, au-delà le fait qu'elle n'optimise pas l'utilisation du foncier public disponible, s'exerce en l'absence d'instruments appropriés de maîtrise et de régulation foncière. Ce qui provoque une sorte de concurrence acharnée entre les différents acteurs publics et privés le long de l'échelle territoriale. Finalement, il s'agit d'une gestion qui n'anticipe pas les besoins réels puisqu'elle s'articule à des documents d'urbanismes eux-mêmes en perte de vitesse sur tous les plans. La crise foncière marocaine, est une crise structurelle qui impacte la société et l'économie. La ressource foncière nécessite une réconciliation avec l'environnement et la durabilité. Notre modèle d'urbanisation et de gouvernance est à rééquilibrer de manière sérieuse selon les principes fondamentaux qui ont conduit à la nouvelle constitution et la régionalisation avancée qu'il faut accompagner intrinsèquement pour éviter l'instrumentalisation et les nouveaux glissements qui peuvent se combiner entre une bourgeoisie nationale super-capitaliste et extravertie et un cadre régional qui manque encore de compétences, du savoir-faire en matière de

gouvernance et attachement vertical sur le plan économique comme sur le plan politique. Le foncier est une ressource « mercure » qui peut s'infiltrer et infiltrer en même temps. Ce n'est pas une question de benchmarking des expériences internationales mais un travail qui s'attache à un contexte sociopolitique particulier. Un travail lourd d'adaptation, de correction et d'orientation au sein de la société, de l'économie et du contexte juridique aussi bien fermes qu'efficaces sont indispensables pour un développement urbain durable de la région urbaine de Souss-Massa..

Bibliographie

- Agence Urbaine d'Agadir, 2014, SDAU du Grand-Agadir 2015-2040, Phase 4 Etape 1, Note de présentation du SDAU pour CCS, version définitive, 324 p.
- Agence Urbaine d'Agadir, 2009, Esquisse du plan d'aménagement d'Agadir, Agadir 63 p.
- Agence urbaine d'Agadir, 2010: Etude de Schéma Directeur et d'Aménagement du Littoral d'Agadir, 120 p.
- Ameur M., 1993 : Fès ou l'obsession du foncier, Tours, URBAMA, Fascicule de Recherche n° 25, 428 p. Cf.pp.125-126.
- Aouiche, I., 2016 : Dynamique morpho-sédimentaire de la baie d'Agadir : approche multi-méthodes et préconisations pour une gestion intégrée de la zone côtière, thèse de Doctorat de Géographie physique, Aix-Marseille, 262 p.
- BAD, Gouvernement marocain, MCC, 2019 : Diagnostic de Croissance du Maroc : Analyse des contraintes à une croissance large et inclusive, Rabat, 255 p.
- Ben Attou M., 2019 : Agadir, la ville, la métropole, la cité : mondialisation et territoires, Publication de l'Université Ibn Zohr, Agadir, Imp. Rabat-Net, 215 p.
- Ben Attou M., 2018 (sous la Coordination) : Les changements climatiques dans les zones arides et semi-arides : défis de gouvernance, stratégies d'atténuation, Publication de l'Université Ibn Zohr, Agadir et le CJRD de Guelmim, Marrakech, 320 p.
- Ben Attou M., 2017 : Les mutations récentes d'un espace rural dans une zone urbaine de métropolité émergente (grand-Agadir et le Souss), cas de l'agriculture périurbaine, Revue Espace Géographique et Société Marocaine, n° 18, en ligne, Casablanca, pp.5-36.
- Ben Attou M., 2017 : Agadir, une ville métropolitaine, dynamique et enjeux de la périurbanisation, In *Villes et recomposition des territoires ruraux méditerranéens, études de cas marocain, algérien et français*, Publication de l'Université Qadi Ayade, Marrakech, pp. 39-63.

-Ben Attou M., 2015 : Agadir, projet urbain et gouvernance locale, quel environnement face au nouveau code de l'urbanisme ? Revue Fikr des sciences économiques, juridiques et politiques, n°3, Rabat, pp.199-219 (en arabe).

-Ben Attou M. Semmoud, B., 2014: Agadir et ses espaces ruraux sous influence urbaine, stratégies d'acteurs et nouveaux lieux de la mondialisation, Cahier de Géographie de Québec, Volume 58, n°163, pp. 93-111.

-Ben Attou M., 2014 : Impact de la politique de résorption sur l'amélioration du cadre de vie des ménages attributaires et glissements acquéreurs : cas des quartiers Sidi Youssef et Hay Mohammadi à Agadir, Revue Association Forum du Nord du Maroc, n° 15-16, Université d'Abelmalek Essaadi, Tétouan, pp.2-36.

-Fabrizio, C., Genard, J.L., 2007: Action publique et subjectivité, LGDJ, droit et Société, Paris

Kaufmann, V. & Bassand, M., 2000 : Mobilités spatiales et processus de métropolisation : quelles interactions ? In Les territoires de la mobilité, Presses Universitaires de France, pp.127-140.

-Granelle, J.J., 1970 : Espace urbain et prix du sol, recherches économiques et financières, n° 14, 296 p.

-Hurd R.M, 1905 : Principles of city land values, pub. The Record and Guide. 2ème Edit. 174 p.

-Halbwachs, M., 1912 : La Classe ouvrière et les niveaux de vie. Recherches sur la hiérarchie des besoins dans les sociétés industrielles contemporaines, Paris, Alcan,pp.25-30.

-Ministère de l'Economie et des Finances : Bilan des privatisations entre 1993 et 2007.

-Ministère de l'Équipement, du transport et de la logistique, Direction Régionale de Souss-Massa, 2017 : Etude d'élaboration des plans d'aménagement des plages d'Anza, Taghazoute, Aftas, Imi-Ouaddar, Aghroud, Imessouane nord et sud, préfecture d'Agadir Ida Ou Tanane, Réseaux de Consultation et Services-SARL, Rabat,171p.

-Ministère de l'Aménagement du Territoire National de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, 2018 : Atelier de réflexion sur le logement abordable, Rabat, 22 p.

-Ministère de l'Aménagement du Territoire National de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, 2017 : Mécanismes d'aménagement de territoire et enjeux d'activation des projets territoriaux, Rabat 30p.

-Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Secrétariat Général, 2017 : référentiel de l'urbanisme durable, Rabat, 152 p.

-Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Secrétariat Général, 2014 : L'habitat en chiffre 2001-2012-2013, n° 19, Rabat, 100 p.

-Pattaroni L., 2009 : Habitat en devenir, enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse, Presses polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 331 p. Cf. p69.

-Pattaroni L., 2007 : La ville plurielle : quand les squatters ébranlent l'ordre urbain, in M. Bassand et V. Kaufmann D. Joye : enjeux de la sociologie urbaine, Presses polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne (2^{ème} édition), 411 p. Cf. pp.297-298.

-Ratcliff, R.U., 1949 : Urban Land economics, Publ. Mc Graw-hill, First, Edit., New York, 533 p.

-Turvy, R, 1957: The economics of real property, réédité sous l'intitulé: The Economics of Real Property: An Analysis of Property Values and Patterns of Use en 2017, 158 p.

-Wingo L. Jr, 1968 : Issues in urban economics, pub. J. Hopkins Press, Baltimore, 230 p.