

2021

## Foncier urbain et gestion publique : un outil d'aménagement ou un instrument de fragmentation spatiale ? Cas de la ville de sefrou (maroc)

Mohamed Ben Attou

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

Hassna Atik

*Doctorante en Géographie, Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, Université Ibn Zohr, Agadir, Maroc*

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



Part of the [Geography Commons](#)

### Recommended Citation

Ben Attou, Mohamed and Atik, Hassna (2021) "Foncier urbain et gestion publique : un outil d'aménagement ou un instrument de fragmentation spatiale ? Cas de la ville de sefrou (maroc)," *Dirassat*. Vol. 23 : No. 1 , Article 4.

Available at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/dirassat/vol23/iss1/4>

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@aarj.edu.jo](mailto:rakan@aarj.edu.jo), [marah@aarj.edu.jo](mailto:marah@aarj.edu.jo), [u.murad@aarj.edu.jo](mailto:u.murad@aarj.edu.jo).

## Foncier urbain et gestion publique : un outil d'aménagement ou un instrument de fragmentation spatiale ? Cas de la ville de sefrou (maroc)

Mohamed BEN ATTOU  
Enseignant –chercheur en Géographie  
Faculté des Lettres et des Sciences Humaines  
Université Ibn Zohr

Hassna Atik  
Doctorante en Géographie  
Faculté des Lettres et des Sciences Humaines  
Université Ibn Zohr

### **Abstract:**

The land issue in Sefrou is an emerging metropolitan as fez as it is largely known in terms of supply and demand. Often the Angle of the view is upside down. Often the viewing angle is top of Headed down. That is to say from withdrawals of Land of the metropolis on SES domination spaces Terms And Property Owners. Butcon firming the Eastern hegemony of the central places on the areas of domination. In this article, It Is party question of local land market pour understand the configuration of supply and Demand From a circumscribed manner of Understanding TO, via land, the incidence of this hegemony on the structure of the values and the functioning of this market compared with urban planning, management and direction made public urbanization.

**Keys -word :** Morocco-Sefrou Patrimoine-Financial speculation-urban Planing-Metropolitain

## INTRODUCTION

Cet article a pour objectif d'analyser et interpréter les mutations du marché foncier de Sefrou et ses implications en matière de développement dans un contexte d'influence métropolitaine et de pression foncière liée à deux faits. D'un côté, la dynamique de l'offre foncière privée réglementaire et non réglementaire, suscitée par des stratégies de promoteurs fonciers absentéistes, résidents notamment dans la métropole fassie, dont la ressource foncière ne représente qu'une valeur monétaire. De l'autre, La pénurie du foncier public et son manque d'assainissement entravent toute opération de développement territorial durable. Peut-on parler d'un équilibre du marché foncier public-privé à Sefrou ? Si cet équilibre existe, comment est-il géré par l'acteur institutionnel dans ce contexte de pression et de métropolisation excessive ?

L'exemple de Sefrou est emblématique de la concentration de l'action de la planification urbaine dans un lieu où l'assiette foncière est sous-assainie, la dynamique urbaine est le fait d'une offre foncière qui échappe à tout contrôle. Sa spécificité tient à ce que Sefrou peut gagner à la rencontre de l'assainissement foncier, du repositionnement des élites locales dans le champ du développement durable et d'un desserrement de l'hégémonie métropolitaine au niveau de la configuration de l'espace, de l'acteur municipal et de la société locale. Notre démarche méthodologique s'appuie sur une analyse systémique et sur un travail de terrain rigoureux qui n'a ménagé aucun effort pour accéder à l'information actualisée sur un sujet aussi délicat que le foncier. Assimiler l'information et essayer de construire une approche de proximité afin de comprendre le fonctionnement et les différentes facettes permettant l'interprétation et la construction des propos et positionnements de recherches ne furent pas une entreprise facile.

## I-GESTION DU PATRIMOINE FONCIER ET IMMOBILIERS DANS LES VILLES TRADITIONNELLES MAROCAINES : LE DEFI PERMANENT

Plusieurs facteurs interviennent dans la dégradation du patrimoine foncier et immobilier dans les villes traditionnelles marocaines. Fissures,

humidité, densité du peuplement et surélévation d'étages, extension en sous-sol, manque d'entretien, intervention non appropriée en termes de constructions sont autant d'éléments de dégradation du cadre bâti vernaculaire. Ce constat se trouve davantage alarmant lorsque la situation foncière et immobilière autorise la disposition de l'exode rural de l'immobilier dans les médinas. Que ce soit à travers le développement du marché locatif bon marché aussi bien résidentiel que d'usage professionnel ou à travers la fermeture-abandons des demeures familiales, suite au départ des familles de souches et des minorités communautaires, le résultat est le même : une double dégradation.

La médina de Sefrou matérialise bien cet état de la question. Le départ des citadins de souches et de la communauté juive<sup>1</sup> après l'indépendance a cédé la place à une immigration rurale et interurbaine provenant du pré-Rif, du Sais et du moyen-Atlas qui va perdurer pendant les décennies 70,80 et 90 (HALIEUCH, 2002). Médina et nouvelle ville se sont fortement caractérisées au niveau comportemental et en matière d'usage de l'espace urbain par cette mobilité migratoire. Situation qui influencera profondément le marché foncier de l'agglomération qui en se recomposant en copropriété devient conflictuel, sujet de spoliation, de jeux d'acteurs et de mainmise des spéculateurs fonciers et immobiliers fassis en quête de nouveaux lieux touristiques chargés d'Histoire et de symboliques. Par effet de boule de neige, cette situation se répercutera, à la baisse, sur l'action de l'aménagement et de la sauvegarde du patrimoine traditionnel.

1-Sefrou : un patrimoine foncier citadin universel en dislocation ou la profondeur historique boudée

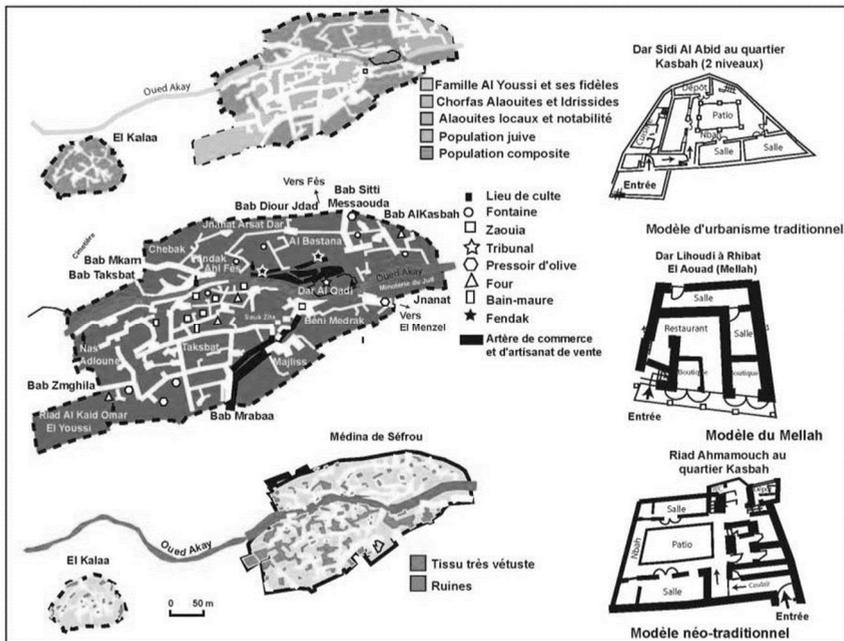
Sefrou est une création liée à la sédentarisation berbère sur les berges de l'Oued Akkay (BENHALIMA, 1987). Certains auteurs soutiennent qu'elle a apparue vers 682 av.J.-C, c'est-à-dire un siècle avant la création

---

<sup>1</sup> Précisons que le Protectorat n'était pas toujours synonyme de mieux-être pour les juifs marocains. C'est pourquoi dès la fin de la Première Guerre mondiale, des tentatives d'émigration en Palestine, des familles juives de Sefrou et de Fès sont opérées. Cependant, la deuxième vague d'émigration qui va concerner sérieusement Sefrou, c'est celle organisée par l'Agence sioniste Kadima avec la proclamation de l'Indépendance (1955-1956).

de Fès (BENAMAR, 2009, BEKKAI, 1952). A travers son histoire, elle a joué le rôle d'une étape commerciale importante sur la route caravanière Sijilmassa-Fès. Elle est aussi un monument architectural et un dispositif sécuritaire ismaïlien pour contenir les tribus de l'Atlas (KABLY, 2012). Le développement économique de l'étape commerciale va se préciser donnant lieu à 17 ksours sur la rive Nord de l'Oued Akkay<sup>1</sup>. 10 Ksours qui constituent la médina (Fig.1) et 15 autres ksours<sup>2</sup> au sud de la médina au point de rencontre de l'Oued Akkay avec l'Oued Sebou. De fait, la situation géographique de Sefrou comme portail de Fès a bouleversé son histoire, prédéfini sa destinée et marqué le contenu de son architecture.

Fig.1 Contenu socioculturel et architectural de la médina de Sefrou



Source : Carte reproduite de H. Benhalima, Relevés de terrain M.Ben Attou & H.Atik, 2014 (concernant les modèles architecturaux)

<sup>1</sup> Il s'agit des Ksours se localisant à l'amont de l'Oued Akkay : Kifan Beni Saden, Dar Taghzout, Kahf Saridj, Aïn Doukkarat, L'Aouin, Ahmi, Confluents, Oulad Taleb, Oulad Katrani, Oulad Btiouni, Oulad Meklati, Beni Khalid, Klééa, Khandak Njjar, Douira, Oulad Ben Tahar.

<sup>2</sup> Aïn Arri, Borjiba, Sidi Benghemmaz, El Feddan, Ghourfi, Beni Mansour, Dar al attar, Sidi Moussa, Kahf Mira, Kerfouz, Sidi abderrahmane, Aïn Lkssab, Aïn Lâtrouss, Zenzila, Sidi Mohamed El Ouali.

Tout le temps, elle a été impliquée dans les luttes politiques pour le pouvoir (ALAOUI CHAFII, 1990). Avec les Idrissides, le premier noyau de commerçants juifs va s'installer près de Bab Medrak (Douar Taoufir). Pendant la période Idrisside, Sefrou fait office d'un centre commercial, agricole et artisanal, mais aussi une citadelle avant-gardiste pour la capitale. En marchant sur Fès, les Almoravides matent, vers 1033, la résistance d'Oulad Messaoud El Meghraoui et articulent Sefrou sur la nouvelle route commerciale Fès-Tafilalet. Avec les Almohades, la médina connaîtra une certaine prospérité commerciale et agricole malgré l'oppression du Caïd almohade Ben Zekkou.

Quoique l'enjeu politique et territorial des mérinides soit porté sur Taza et Tazouta, la période de leur effondrement fut très marquante pour Séfrou. C'est au cours de leur lutte contre les Wattassides que va apparaître, vers 1422, le mellah de Séfrou au sein de la médina. Les Wattassides puis les Saadiens vont diviser Sefrou, pendant les 15 et 16<sup>ème</sup> siècles, en deux entités : Sefrou Al Oulia (Al Kifan) et Sefrou Souffla le long des berges et plaines de l'Oued Akkay. Ces deux périodes correspondent au déclin économique qui va toucher l'agglomération suite à la mainmise des tribus mâqils sur le sud marocain et principalement sur Sijilmassa. Le fait d'avoir détourné la route commerciale traditionnelle Sijilmassa-Fès a fait perdre à Sefrou son rôle d'étape (Nzala) (AL GHRIMI, 1988). Avec la dynastie alaouite, plus précisément depuis l'avènement du Sultan Moulay Ismail en 1672, Sefrou va de nouveau être instrumentalisée comme garde-fou de Fès dans la mise en place d'un équilibre tribal. En effet, le mouvement tribal des Oulad Husayn, Dawi Hassan, Ahlaf et Znata (KABLY 1986) ont amené le souverain à adopter une politique préventive structurée sur l'alignement d'un réseau de fortifications (kasbahs) le long de la route caravanière Fès-Tafilalet pour contrôler les mouvements tribaux. Sefrou s'est trouvé au cœur de ce dispositif. En faisant jouer la stratégie de la rivalité tribale, un nouvel élément social va s'installer à Sefrou et ses « ahouazs ». Il s'agit de la tribu Ait Lyoussi<sup>1</sup> qui fut déplacée de son territoire (Haut Moulouya) au cours du 17<sup>ème</sup> siècle.

---

<sup>1</sup> Cette tribu fait corps dans la confédération tribale d'Aït Idrassene d'origine sanhadjienne. Leur nouveau territoire allait s'étendre de Sefrou à Midelt.

Son rôle fut décisif dans l'affrontement des soulèvements du Moyen-Atlas. L'ensemble de ces peuplements en mixité va constituer le soubassement social et culturel de Sefrou.

## 2- Une architecture métissée mais sous valorisée

Autorité des tribus sanhadjiennes et sahariennes d'un côté, influence néo-mauresque de type juif et arabe hypostyle, d'un autre, Sefrou est un brassage social et architectural au pluriel construit sur un socle berbère solide et sous une autorité militaire infaillible. A elles-seules la médina et la citadelle résument l'histoire de tout un pays. Avec l'avènement de la colonisation, une sorte de modernité architecturale allait être incrustée dans le vernaculaire sans pour autant l'effacer. Comprendre l'architecture d'un lieu suppose de connaître l'esprit, l'identité est la position sociale des concepteurs de ce même lieu. Ce qui revient à réinvestir l'histoire des familles autochtones. Nous ne prétendons pas dresser ici un tableau exhaustif de toutes les familles, mais de faire la liaison entre l'objet architectural et ses maîtres d'œuvre<sup>1</sup>. En faisant une refonte entre l'identification de quelques familles et le modèle architectural en place, on distingue, dans l'ensemble, trois modèles architecturaux évolutifs (Fig.1).

Le modèle traditionnel, il représente l'habitat ancestral ayant apparu et évolué avec la création de Sefrou. C'est un modèle autochtone porté par les populations berbéro-arabes et la première vague juive et arabo-mauresque. Ce modèle authentique approché ici à travers Dar Sidi Al

---

<sup>1</sup>Nous citons ici quelques familles de souche qui ont marquée la médina de Sefrou depuis l'époque Idrisside à celle des Alaouites. Il s'agit des Familles Zrou et Maâzouz introduites à Sefrou par le Sultan Idriss 1<sup>er</sup> pour combattre les Kharijites. La famille Bani Amer descendante des Béni Hilal et des Beni Slim qui se sont lancées sur le Nord de l'Afrique. La famille Bouchama qui représente le corps des métiers nobles pendant l'époque des Almohades. Les familles aristocratiques qui ont occupé de hautes fonctions dans la dynastie mérinide. Il s'agit des Familles El Ketrani, El Hachmi, El Bittioui. Les familles ayant été distinguées dans l'ordre religieux et l'administration des Habous comme les Ben Cherif autour de Sidi Boussarghine et Hmamouch. La Famille Royale Laoudy transférée des Chrarda par Moulay Ismail. Les Aït Lyoussi protecteurs de la route soultanénne qui furent introduits à Sefrou en 17<sup>ème</sup> siècle avec leurs familles : Nass Adloun, Oulad Khadra, Oulad Bouchareb et Oulad Ounzar. Enfin, les juifs marocains installés à Sefrou avant l'avènement des Idrissides. Il s'agit des familles Tobali, Afret, Zazoun, E3l Baz, Harouch, Saigh, Aslouine, Soudri, Ammor, Ben Simon, Chakroun, Haim, Houti, Atia, Ben Samhoun, Kouhen, Hammou, Boutboul.

Abid à Hay Al Kasbah est lui-même un produit d'une longue histoire où se mêle l'architecture défensive en pierres à la fonctionnalité interne de l'œuvre architectural comme il ait été défini en Andalousie. Mis à part la demeure juive, cette démarche en processus dans la production architecturale va constituer les fondements de tous les modèles qui suivront. Les éléments de composition de l'habitat comme le Patio, la galerie, la coupole, les chambres surélevées, la Squifa, les balcons en bois et la position de la porte d'entrée resteront des éléments stables incontournables dans l'architecture vernaculaire de Sefrou<sup>1</sup>.

D'une période à l'autre, le changement se fait dans la continuité et concerne des opérations non pas de re-modélisation mais, de re-disposition des éléments architecturaux dans le sens d'une extension et d'introduction d'éléments de confort. En effet, le modèle néo-traditionnel représenté dans cet article par le Riad Hmamouch (Fig.1) à Hay Al Kasbah confirme bien cette hypothèse. L'angle en « L » qui relie la porte d'entrée à la galerie principale est toujours respecté. Elle symbolise l'intimité sociale d'un plan d'architecture aussi bien intériorisé qu'extériorisé. La disposition du patio devient dans le modèle néo-traditionnel plus central par rapport à l'espace résidentiel et mieux valorisée. Le grenier devient moins imposant pour une vie citadine nettement sécurisée, il cède la place à des éléments de confort et à l'espace résidentiel lui-même qui profite de l'extension et de la centralité du patio comme élément structurant. L'espace de réception est toujours annexé à la porte d'entrée.

---

<sup>1</sup> Pour plus de détails, Cf. Amrani Abou Rouh M., 2008 : Etude architecturale et plan de sauvegarde de la médina de Sefrou, 2968p (en arabe). Voir aussi, Ykhlef M., 1986 : Evolution des outils de la politique locale de la ville de Séfrou vers la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, thèse de troisième Cycle en histoire contemporaine, Tome 1, université Mohammed V, 3 tomes, Rabat, 797 p. (en arabe). Voir enfin, -Bouchama E., 1987 : Patrimoine historique de Sefrou : importance et intérêt, In Sefrou et sa région, 1<sup>ère</sup> Rencontre de Sefrou, T. 1, pp ; 35-44. (En arabe)

Tableau n° 1 Répartition du patrimoine foncier communautaire dans le mellah juif de Sefrou pendant le protectorat

Nombre	Patrimoine foncier	Valeur en franc français
1	Immeuble n°108	100.000
1/2	Maison n°17	3.000
1/4	Maison n°18	5.000
1/4	Maison n°18	3.000
1/8	Maison n°7	1.000
3/4	Maison avec grillage n°100	1.500
1/8	Immeuble n°144	8.000
1/4	Maison n°106	4.000
1/2	Maison n°86	2.000
1/2	Maison n°86	10.000
7/2	Maison n°133	17.500
10/4	Maison n°133	12.500
4	Maisons n°133	27.500
1/4	2 Maisons n°133	12.000
Parties	Maison n°115	20.000
4	Maisons n°79	30.000
1	Synagogue n°79	50.000
1/2	Hôtel n°134	20.000
1/8	Ecurie n°123	2.000
2	Dépôts n°86	6.000
2	Boutiques n°141-142	25.000
2	Boutiques n° 109	30.000
3	Boutiques n°110-111-112	40.000

1	Boutique n°120	10.000
1	Appartement (siège du comité)	10.000
2	2 Boutiques n°122	15.000
2	Boutiques n°124-125	25.000
1/2	Boutique n°126	5.000
1	Boutique n°130	10.000
6	2 Boutiques n°135-140	70.000
1	Boutique avec grillage n°100	15.000
1	Boutique n°108	7.500
1	Grande synagogue n°108	30.000
1/8	Maison n° 78	5.000
1/3	2 Maisons (Blida)	4.000
1	Maison n° 100	1.500
2	2 Maisons n° 105-150	25.000

Source : Ykhlef M., 1986, p.234

Le mellah<sup>1</sup> de Sefrou quant à lui, il présente une structure où le résidentiel est mêlé à l'usage professionnel, notamment commercial. Le patio est absent, il est remplacé par une galerie surdimensionnée qui sert de lieu de restauration et de rassemblement communautaire et familial. Le résidentiel n'est pas la fonction principale de la demeure juive. C'est l'usage professionnel qui structure l'habitat. De fait, c'est les lieux de commerce qui occupent une position centrale. De l'extérieur, le plan d'urbanisme et d'architecture se fonde dans le style traditionnel de l'habitat dans la médina de Sefrou. En 1951-1952, la population active juive de Sefrou évolua notamment dans les secteurs : tertiaire (60%) et

<sup>1</sup> Rappelons que la seule population juive de Sefrou est passée de 1000 à 4382 puis à 3160 individus respectivement entre 1888, 1936 et 1960. Suite à l'émigration massive des juives vers la Palestine, leur nombre n'est que de 222 individus en 1971. (DE FOUCAULD, 1988 ; BENHALIMA, 1987, RGP 1960 et 1971).

industriel (38%). La consistance et les prix immobiliers lors du protectorat donnent une idée sur l'importance socioculturelle et économique du Mellah de Sefrou. La présence de la communauté juive à Sefrou fut importante par rapport à la présence étrangère. En effet, entre 1936 et 1951, cette population dépassa les 4000 individus pour un maxima étranger enregistré en 1951 d'à peine 700 personnes (BENHALIMA, 1987).

### 3-Les origines de la « complexité foncière » à Sefrou

La complexité foncière à Sefrou prend plusieurs formes et évoque plus d'une cause. La colonisation agraire a amputé plus de 13 000 hectares chez les Aït Lyoussi, Aït Hali et Aït Makhlouf. D'autres tribus ont cédé leurs terres à des notables européens, marocains et juifs moyennant des rémunérations (BENHALIMA, 1987). Une part importante du foncier concentré dans les mains de la famille du Caïd Omar a été spoliée au même titre que le foncier habouss. Le finage des Ahl Sefra et Ahl Sanhadja, soit plus de 400 hectares de « jnanats » ont été transférés de différentes manières dans le foncier urbain. Le modèle économique véhiculé par les juifs le lendemain de l'indépendance et qui est articulé sur le négoce va progressivement recomposer la dynamique économique de Sefrou de l'activité agricole<sup>1</sup> vers l'activité urbaine et donc vers la spéculation foncière et l'économie de la rente. Ce qui va accélérer le processus de liquidation foncière d'urgence pour les partants et attirer une multitude d'intermédiaires fassis (spéculateurs, commerçants, artisans ...). Le processus a concerné aussi les terres agricoles spoliées par la colonisation qui a accéléré le mouvement d'urbanisation. Souvent les transactions immobilières ne se basent pas sur des assiettes foncières totalement assainies. D'où les litiges et le gel foncier qui fait intervenir l'acteur local dans une course au pouvoir moyennant le foncier comme cheval de bataille, source d'enrichissement contribuant ainsi à la promotion d'un marché foncier parallèle qui tire la ville vers des

---

<sup>1</sup> Selon les services de l'impôt agricole, quelque 6200 oliviers et autres arbres fruitiers ont disparu entre 1972 et 1980 dans la seule Pachaouia de Sefrou. Soit une moyenne de 775 arbres /an. Entre 1954 et 1981, l'urbanisation démographique a empiété sur 210 « jnans » équivalent à 103 hectares. Dans l'ensemble, sur une période de 25 ans, l'urbanisation a consommé 400 hectares de terres agricoles (Jennan, 2005).

extensions incohérentes en dehors de toute planification rationnelle pouvant maîtriser le fait spatial et l'ouvrage social.

Dans l'absence d'une politique globale de valorisation patrimoniale, ou face à la présence d'une approche sectorielle encore fragmentée de la sauvegarde du patrimoine national, la richesse architecturale tombe en désuétude. Le patrimoine de Sefrou est en phase de dégradation totale. Le départ des familles aisées à l'instar des Sefriouis vers Rabat et Casablanca va accélérer le processus de dégradation. En effet, la proportion du tissu vétuste et en ruine est alarmante (Fig.1). Plus de 40% en 2004<sup>1</sup> pour une population de 10 000 hab, soit une densité de 833 hab/ha. Bien que l'agglomération traditionnelle de Sefrou (médi-na-citadelle) soit déclarée patrimoine national en 1926<sup>2</sup>, il a fallu attendre jusqu'à 2004 pour qu'un Plan d'aménagement sectoriel relatif à l'agglomération soit approuvé<sup>3</sup>. Toutefois, comme on va le voir supra, ce plan ne s'inscrit pas dans une vision globale du développement en projet urbain d'une agglomération qui compte désormais 79 887 hab. en 2014<sup>4</sup>, soit 20.236 ménages.

Outre le problème de déphasage entre la planification et l'action sur le terrain, le contenu lui-même du zonage et des dispositions d'aménagement viennent un peu en retard face à l'état réel du patrimoine et au contexte d'une urbanisation démographique et de pauvreté<sup>5</sup>. Le plan est une suite de normes et d'interdiction de disposition de constructions et de modifications des espaces de la médina par la population. Une sorte de muséification de la médina sans concertation sur la demande réelle et l'usage de ces habitants. Résultat, après la durée de vie de ce plan, le taux de réalisation des dispositions d'aménagement en équipements individuels ne dépasse guère 33%. Celui des équipements publics reste à un niveau de 44% pour 23 % pour l'espace public. Il a fallu attendre le programme de qualification urbaine pour aménager 370 m de l'Oued Akkay au niveau du jardin Knatar. Le reste

---

<sup>1</sup> Etude d'urbanisme et de valorisation de la médina de Sefrou, Rapport 2. p.3.

<sup>2</sup> Dahir du 2 novembre 1926

<sup>3</sup> Décret n° 1.04.951 publié dans le B.O. n° 5282 du 13 janvier 2005

<sup>4</sup> RGPH de 2014

<sup>5</sup> Rappelons que le taux de pauvreté à Sefrou est de l'ordre de 7.3%.

des actions s'avère difficile à réaliser pour des « complexités foncières ». Ceci pose le problème de l'efficacité des documents d'urbanisme (DU) et du cadre juridique en entier. Pourquoi la maîtrise de l'ouvrage foncier ne relève pas du plan d'urbanisme surtout que plus de 50% des actions programmées dans les DU ne se réalisent généralement pas à cause de cette « complexité foncière » ?

Pour le cas de Sefrou, cela constitue une vraie entrave à l'action du développement. Les opérations de réhabilitation des maisons à risque d'écroulement, l'occupation des terrains vagues, la reconstruction du patrimoine en ruine et la canalisation- détournement à travers l'espace vert des eaux pluviales pouvant s'infiltrer dans le tissu urbain sont autant d'actions qui restent suspendues à un moment où l'état de délabrement avance et la densification s'accélère. A titre indicatif, sur les sept petits hôtels de la médina, un seul est en bon état, quatre sont en ruine et deux menacées par l'écroulement.

## II-SEFROU UNE VILLE FONCIEREMENT DANS L'OMBRE DE FES

Sefrou se trouve dans l'orbite de Fès. Cette position géographique ne profite pas à cette agglomération considérée comme une périphérie où la ville centrale y réalise ses prélèvements. Elle configure l'acteur politique en périphérie, régule son marché foncier et immobilier et détermine le rythme de vie et de développement de la population riveraine. Etouffée par la capitale régionale du Saïs et du pré-Rif, Sefrou est restée une petite ville jusqu'au début des années 90. Une situation anormale pour une ville avec une telle profondeur historique. Le déclin général que cette ville a connu n'est pas étranger à la situation de régression économique et de ruralisation urbaine qu'a connue Fès pendant cette période.

Malgré l'effort considérable déployé par les pouvoirs publics pour le développement de Sefrou après sa promotion administrative en chef-lieu de province en 1991, la ville a connu une certaine reprise démographique passant de 54 163 hab. en 1994 à 63872 hab. en 2004, puis à 79 877 hab. en 2014. Soit un taux d'accroissement moyen annuel de 2% entre 1994 et 2014. Une partie de la population polarisée constitue un rejet démographique forcé

et/ ou volontaire provenant de la médina de Fès et du pré-Rif. Ce redéploiement démographique va renforcer un phénomène de constellation urbaine au niveau du Saïs. Cependant, la ville peine toujours à retrouver son dynamisme économique et une croissance cohérente de son tissu urbain. Réceptacle démographique en déphasage avec la croissance économique, Sefrou commence à se déséquilibrer entre ressources hydriques et croissance urbaine. Elle commence aussi à perdre sa cohérence environnementale (JENNAN, 2005).

Les 21 unités de transformation agricoles notamment les pressoirs de l'huile d'olive, ainsi que les 6 unités de fabrication de cuire et les 4 unités d'industrie chimique sont très polluantes et n'arrivent pas à contenir la demande sur l'emploi. La main-d'œuvre féminine travaillant à domicile, les boutons de soie pour le compte des artisans fassis travaillent dans des conditions d'exploitation le moins qu'on puisse dire difficiles. Saisonnalité d'une part, exploitation de l'autre, la ville subit la pression d'une jeunesse sous-employée et/ou sous payée. Presque la moitié de la population active dispose d'un salaire mensuel inférieur à 2000 DH dont 30% ne dépassent guère 1000 DH<sup>1</sup>. Sachant que 55% de la population active en 2004 sont salariés, le problème prend une dimension alarmante. En 2014, la population salariée enregistre une proportion de 42.5% dans le secteur privé pour 21.2% dans le secteur public. Soit un taux d'activité de 44.8% pour un taux de chômage de 2.8%. Cependant, il s'agit d'une offre peu rémunérante face aux charges d'une population inactive qui représente plus de 66% de l'ensemble de la population urbaine de Sefrou ; tandis que la population active ne représente que 33% en 2014. Il faut préciser que face à cette difficulté socioéconomique, la ville continue à s'accroître par deux mécanismes : l'exode rural et l'accroissement naturel ; soit respectivement 45.6% et 54.4% entre 1994 et 2004. Entre 2004 et 2014, l'accroissement naturel continu à enregistrer une proportion importante (47.8%). La zone industrielle promotionnelle de Sefrou n'arrive pas à drainer un capital consistant malgré le rabattement de la valeur foncière d'acquisition. Seul Maroc Modis a pu

---

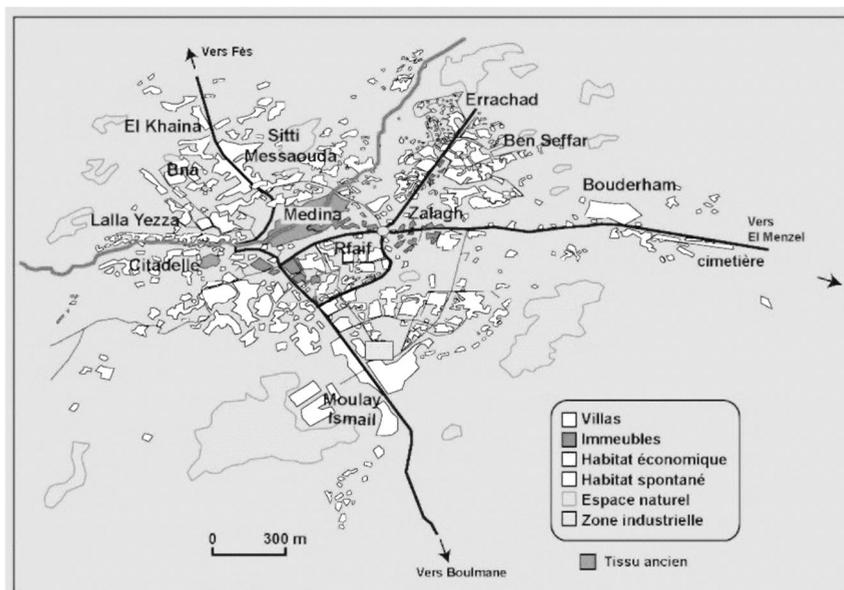
<sup>1</sup> Situation de 2004 (RGPH).

évoluer difficilement d'ailleurs à Sefrou. Les actifs se rabattent sur l'artisanat pour combattre le chômage. En effet, en 2016, il existait à Sefrou plus de 46 corps des métiers englobant près de 2120 unités artistiques et de services occupant plus de 5000 artisans. Comment se caractérise alors, l'offre et la demande foncière à Sefrou ?

1-La spontanéité du marché foncier à Sefrou : une prédominance de la micro-offre foncière privée

Sefrou a connu son premier plan d'aménagement avec la colonisation. En effet, en 1926 un plan fut élaboré pour la mise en place de la nouvelle ville de Sefrou. Celle-ci a pris la forme d'un noyau administratif constituant avec le quartier résidentiel européen et le centre commercial une entité urbaine à partir de 1939. Date à laquelle des notables marocains et juifs quittèrent la médina pour s'installer dans la nouvelle ville. C'est alors que des noyaux résidentiels et commerciaux extra-muros commencèrent à apparaître au nord et au sud de la médina du côté de Bab Siti Messaouda et de Bab El Mrabaa. Ne pouvant s'installer dans la nouvelle ville, l'afflux démographique vers Sefrou va être orienté par la colonisation vers une sorte de production foncière et immobilière s'effectuant dans le marché informel. Ainsi, Derb El Metro va constituer le début d'une spéculation foncière aboutissant à la mise en place des quartiers anarchiques à Kahf al Mal avant que la colonisation réagisse en créant la caserne militaire, la zone industrielle, le quartier Slaoui et les immeubles de l'Habitat.

Fig.2. Types d'habitat et d'espaces dans la ville de Sefrou



Source : M.Ben Attou & H.Atik, situation de 2014

Avec l'indépendance, plus précisément à la veille de l'indépendance et jusqu'en 1990, la structure fragmentaire de la ville de Sefrou allait se préciser. Entre 1951 et 1960, de nouveaux lotissements sont apparus sur la rive droite de l'Oued Akkay notamment sur les jnanats de Siti Messaouda, Sidi Ahmed Tadili et Hmamouch. D'autres lotissements jaillissent sur la rive gauche au sud de Derb El Metro : Habouna, Mssay et le quartier des villas sur la route de Boulmane. Désormais la route est un élément structurant d'une urbanisation extensive et linéaire se faisant en grappes et tirant vers la zone industrielle. A partir des années 70, l'habitat clandestin va prendre le dessus à Dchar Ben Seffar, Siti Messaouda et Lalla Yezza. Ce qui poussa les pouvoirs publics à équiper le lotissement réglementaire de Bir Inzarane sur l'assiette foncière du Jardin d'Essai<sup>1</sup> pour essayer de limiter l'extension de l'habitat clandestin. Cependant, l'accélération de l'exode rural, la fragilité des structures foncières face à la spéculation et au dynamisme du marché clandestin

<sup>1</sup> Rappelons que l'assiette foncière fut la propriété du Ministère de l'Agriculture et celle des Habouss.

vont généraliser un type d'habitat mi-régularisé mi-clandestin. Boudersham, Al Khaina, Lalla Yezza, Mhiriz, Kbour, Zebbala et Rfaïf relèvent d'une « invasion » foncière à l'origine. Entre 1991 et 2019, l'extension de la ville de Sefrou va continuer à s'orienter, plus particulièrement, vers les flancs nord et est de la ville en direction des quartiers Rachad, Ben seffar, zalagh, Boudersham, Sidi Boumdine, Rfaïf et Menzah-Moulay Ismaïl. La superficie du périmètre urbain de Sefrou va passer de 1000 ha en 1990 à plus de 6000 ha en 2019.

Le taux d'accroissement moyen annuel de la population urbaine va doubler entre 1982 et 2014 passant ainsi de 3 à 6%. Sur le plan de l'acquisition du logement, il est à signaler que la copropriété concerne près de 55% de l'ensemble du parc logement de Sefrou en 2014. Le marché locatif quant à lui, absorbe 30% de ce parc. La consistance moyenne des logements se situe à 3 chambres (35%) en 2014. Ce qui explique pourquoi la population urbaine s'éparpille entre sept poches d'habitat non réglementaire. L'exemple des quartiers sous-équipés (Doukkarat, Cheâbat Zalagh et Ben Seffar...) montre les effets de la problématique foncière. A titre indicatif, Doukkarat et Ghabat Belhmar abritent en 2016, 270 ménages, constitués de 1350 individus sur une superficie de 7 ha ; Ben Seffar accueille 640 ménages englobant 3200 personnes sur une superficie de 13 ha<sup>1</sup>. Soit dans les deux cas une moyenne d'appropriation foncière clandestine par individu respectivement de 75.8/ha et 246/ha. Ceci explique le nombre important des amendes correctives : 570 amendes entre 2015 et 2020. Les extensions se font, bien entendu, sur les espaces ouverts agricoles et forestiers qu'il s'agit de l'offre réglementaire ou non réglementaire.

1-1-L'offre foncière publique et privée face à l'enjeu foncier et à la croissance urbaine

Avec la promotion de Sefrou en chef-lieu de province en 1991, la production foncière et immobilière devient l'apanage administratif d'abord de L'Erac, puis d'Al Oumrane. Cependant, la complexité foncière, la proximité de l'acteur

---

<sup>1</sup> Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, 2016 : Etude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion Foncière, mission 2 : état des lieux et diagnostic territorial, p.182.

terrien fassi et les mécanismes d'évolution de la demande foncière elle-même qui est le miroir du mode d'évolution de la société urbaine font de la question foncière un état d'esprit, un moyen d'ascension sociale et un mécanisme d'enrichissement et configuration/reconfiguration de l'élite politique urbaine.

Sefrou devient un lieu de production foncière et une zone de croissance métropolitaine de Fès. Si l'opérateur foncier et immobilier public a pu jusqu'en 2008 maîtriser le marché des lotissements : Arrachad I en 2002 (1010 lots), Belle Vue en 2005 (96 lots), Moulay Ismail et Al Mountazah en 2006 (753 lots) ; à partir de 2008, il est fortement concurrencé par le marché privé à la fois régulier et clandestin. Comme on peut le constater, l'urbanisation de Sefrou est le fait de petits lotisseurs privés. L'offre foncière publique de terrains constructibles est limitée. Entre 2008 et 2014, l'offre publique ne représente à peine 30% dans l'offre foncière totale. Soit 25 sur 83 hectares. Il s'agit d'une offre consistante qui peut atteindre des lotissements de 11 hectares (El menzah) mais très limitée.

Du moment où le lotissement constitue l'unique outil juridique qui permet la division d'un terrain brut pour le rendre constructible après équipement et aménagement, une foule de promoteurs privés réglementaires ou non réglementaires va procéder par le lotissement. Ainsi, un bon nombre de logements et même des quartiers sont construits sans respecter ce processus<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ceci pose la question fondamentale sur le degré d'application de la réglementation et sur la capacité du plan d'urbanisme à produire des outils alternatifs pour contrôler les contournements de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements .Dahir n° 1-92-7 du 17 juin 1992.

Tableau n° 2 L'offre foncière publique et privée à Sefrou entre 2008 et 2011

Lotissements	Localisation	Superficie en m <sup>2</sup>	Nombre de lots
2008			
Héritiers Charaf	Rte de Menzel	7300	35
Al Amrani	Av. Mohamed V	5998	12
Mellahi	Chaâbat Zalagh Ben Seffar	1729	6
Mehjoubi	Rfaif	1908	18
Kamil	Rfaif	1068	10
Lalla Moulati (T.I)	Rte de Menzel	2190	18
Menzeh (Al Oumrane)	Rte Boulmane	110638	219
Mebrouka I	Rfaif	11663	53
Riad	Siudi boumdine	6576	67
2009			
Arrachad II (Al Oumrane)	Ben seffar	73500	202
El Bouzidi	Hay Bassatine	1141	3
Kenza	Rte de Fès	6196	26
Amina (Sté Patrimoine)	Chaâbat Zalagh Ben Seffar	8550	75
Hadil (Sté A 23)	Mhiriz	4554	37
Wafa	Rte Boulmane	1529	3
Ahl Mrabaa (Sté Youkoujep)	Rte de Menzel	5293	27
Al Fellah (Coopération d'habitat)	Mhiriz	5282	27
Hmamouch	Ben Seffar	1963	18
Al Afrah	Boukhousa	4207	26
Lalla Moulati (T.II)	Rte de Menzel	2191	18
2010			

Mellahi	Rfaif	1539	15
Abdellaoui	Rte de Menzel	2333	2
Amina (Sté Patrimoine)	Chaâbat Zalagh Ben Seffar	8412	75
Nezha I	Kahf al Mal	1624	17
Nezha II	Kahf al Mal	2890	25
Mebrouka II	Rfaif	6153	53
Lalla Moulati (T.II)	Rte de Menzel	2879	27
Al Kazoun (Oumrane)	Av. Mohamed V	5998	12
Hijazi	Chaâbat Zalagh Ben Seffar	1025	10
2011			
Amina (Sté Saïs Patrimoine)	Chaâbat Zalagh Ben Seffar	8380	75
Rida Sefrioui	Rte de Menzel	890	10
El hachmia (Sté Modernité)	Rte de Menzel	-	165
Société Stabilité (T.II)	Rfaif	10141	49
Al Fellah (Coopération d'habitat)	Mhiriz	2664	-
Hijazi	Chaâbat Zalagh	1050	10
Nhairi	Rte de Menzel	1301	7
Jamila	Khaina	1452	16
Nadir	Ben Seffar	1237	7
Choukri (Sté Frères)	Rte de Menzel	2546	9
Sté Nezha II	Kahf al Mal	2846	25
El Menzah (Al Oumrane)	Doukkarat Rte de Boulmane	10638	219

Source: Service d'Urbanisme, Municipalité de Sefrou, Dépouillement personnel

Une lecture des tableaux n°2 et 3 permet de saisir le profil de l'acteur intervenant dans le processus de lotissement à Sefrou. D'après la liste nominative des promoteurs fonciers, Il s'agit dans l'ensemble de petits lotisseurs-spéculateurs et promoteurs professionnels qui représentent les familles terriennes originaires de Séfrou qui s'installent à Fès ou ailleurs, de leurs associés ou alliés familiaux disposant d'un patrimoine foncier hérité ou nouvellement acquis. Avec ces 4 lotissements seulement, l'offre foncière publique dispose d'une taille moyenne de 0.6 hectares / lotissement. Alors que celle de l'offre foncière privée est de 0.8 hectares / lotissement. Ce rapprochement en moyenne est le fait d'une offre foncière privée de petite taille dont le nombre de lots ne dépasse pas en moyenne 44 lots / lotissement contre 163 lots / lotissement pour l'offre foncière publique

Tableau n° 3 L'offre foncière publique et privée à Sefrou entre 2012 et 2014

Lotissements	Localisation	Superficie en m <sup>2</sup>	Nombre de lots
2012			
Abdelhadi	Chaâbat Zalagh	1774	19
Zeyani	Hay Boudersham	4901	53
Al Alia (Habouss& Sté Loti.)	Doukkarat	73919	862
Mellahi	Chaâbat Zalagh	2156	20
Bouâbid	Ben Seffar	4613	39
Sté Idel Promoto	Rte de menzel	2167	17
Nadir	Ben Seffar	600	7
Aimad	Rte de Menzel	3487	30
Kinani	Rte de Menzel	925	13
Aït Akka Ou Ali raho	Ben Seffar	680	7
Abdelhadi	Chaâbat Zalagh	7251	33
Zakariya	Chaâbat Zalagh	1228	15

2013			
Debbagh	Jnan Haydour Kahf	5033	23
Ali (Sté Achrik)	Rfaif	20605	4
Ayoub (A25)	Rte de Menzel	3322	23
Tolssim	Rte de Menzel	2823	23
Ben Sâda & Voisins Azzedine	Hay Zalagh	980	6
Lhoussine Lâbdi et compagnons	Rte de Menzel	138177	185
El Hachmi ( Sté Modernité)	-Rte de Menzel	-	165
Hicham	Rfaif	-	82
Chegdali 8& compagnons	Rte de Menzel	-	32
Oudghiri & Associés	Sidi Ahmed Tadili	-	5
Adrimani	Ben Seffar	1276	5
Sté Adissa	Rte de Fès	3398	13
Zrrou & Associés	Hay Mssay	1402	8
Sté modernités & compagnons	Rte de Menzel	13623	166 (R+2) 10 (R+4)
Al Moustakbal	Hay Al Bassatine	2692	13
Héritiers El boussi	Rte de Boulmane	9985	13
2014			
Charaf	Rte de Menzel	79497	486
Merzak & compagnons	Rte de Sidi Boumdine	1170	5
Saada	Rte de Menzel	613	5
Hajar Sté Aït Loussi	Hay Al Bassatine	3404	16
Bichri I ( Habouss & Sté ADACDF)	Mhiriz	4657	23

Source: Service d'Urbanisme, Municipalité de Sefrou, Dépouillement personnel

L'offre foncière privée reste importante à Sefrou. Cependant, il est très conséquente en matière d'aménagement et de développement urbain. Elle oriente arbitrairement l'urbanisation vers Chaâbat Zalagh et la route de Menzel selon l'opportunité foncière qui se présente, en dehors de toute planification rationnelle pouvant s'inscrire dans la durabilité. Une partie importante de cette offre foncière privée est non réglementaire. Le registre foncier ne contient même pas des informations complètes à propos de sa consistance. Les techniques de la « promotion foncière » non réglementaires sont plus ou moins connues. L'offre se développe sur des terrains agricoles injectés progressivement dans le foncier urbain. Absentéistes ou peu motivés par le rendement agricole, ils procèdent par le morcèlement de leur patrimoine foncier ou celui de leurs voisins pour s'associer dans la production d'un lotissement de 1000 à 1500 m<sup>2</sup>. Individus, sociétés, héritiers, Associations / Coopérations, spéculateurs s'adonnent à cette technique d'une manière régulière, mi-régulière ou non-régulière. Des fois, la taille du lotissement ne dépasse pas 620 m<sup>2</sup> (Saada). Ce qui rend l'offre privée non réglementaire assez dynamique, dans le cadre de la promotion foncière non réglementaire, est le fait que la transaction de la vente des lots peu se reposer uniquement sur l'établissement, par un topographe ou un dessinateur, d'un croquis faisant office du plan de lotissement.

Même sans valeur juridique, ce croquis passe pour un document important pour un acquéreur qui, lui aussi, va construire « clandestinement »<sup>1</sup>. Le développement de la copropriété (55% en 2009) contribue à partager le risque de la clandestinité entre les acquéreurs et les glissements-acquéreurs. En dehors de « la clandestinité approuvée- tolérée- bannie », ce qui est dommageable, c'est que le phénomène prend toute son ampleur et articule l'acteur public local stratégiquement, par contrainte ou par profit, pour agir, à son tour, sur l'élargissement du périmètre urbain. Rendant la ville ainsi extensive, non contrôlable par rapport aux moyens dont elle dispose. En effet, depuis 1922 le périmètre urbain de Sefrou ne cesse de s'élargir : 112 ha. en 1922, 380 ha. en 1944, 845 ha. en

---

<sup>1</sup> Sur les méthodes, pratiques et usages de l'offre foncière clandestine voir AMEUR M., 1993.

1981, 1070 ha. en 1991 et 1795 ha. en 2012. En 2015, selon l'IRHUAT de Fès-Boulmane, l'offre foncière réglementaire concerner 12.913 lots de terrain et 18.915 appartements, soit une offre foncière résidentielle globale de 31.828 unités, soit une offre annuelle de 481 logements. Cependant, cette offre reste bien en deçà de ce que l'offre foncière directe des entrepreneurs et investisseurs privés toute gamme (formelle et informelle). En 2012 déjà cette deuxième offre concernait quelque 1115 logements.

### 1-2-L'analyse de la valeur foncière à Sefrou

Plusieurs facteurs et logiques interagissent dans la formation des prix fonciers : le site, la situation par rapport aux axes routiers, le rapport centre-périphérie, la disponibilité ou la rareté de l'assiette foncière, la capacité des promoteurs fonciers et immobiliers à s'inscrire dans la dynamique foncière, la bonne connaissance des caractéristiques de la demande foncière. Etant donné que le foncier n'a pas de valeur absolue en lui-même<sup>1</sup>, il reste tributaire de l'offre et de la demande selon leur circonscription dans le temps, dans l'espace et dans l'usage. A Sefrou, ce sont d'abord, les facteurs naturels et les servitudes qui influencent énormément la valeur foncière. En effet, le relief se manifestant ici en « chaâba » agit en moins-value sur les prix du terrain. C'est pourquoi, à partir des années 70, la valeur foncière à Dchar Ben Seffar ne dépassa guère 3 DH le m<sup>2</sup>. Ce qui explique la prolifération de l'habitat clandestin dans le nord de la médina de Séfrou. L'intervention de l'Etat pour la régularisation du marché du foncier à travers les servitudes naturelles (écoulement d'eau pluviale, Chellal, Oued Akkay), et urbanistiques (défense de construire dans la médina et la citadelle déclarées sites

---

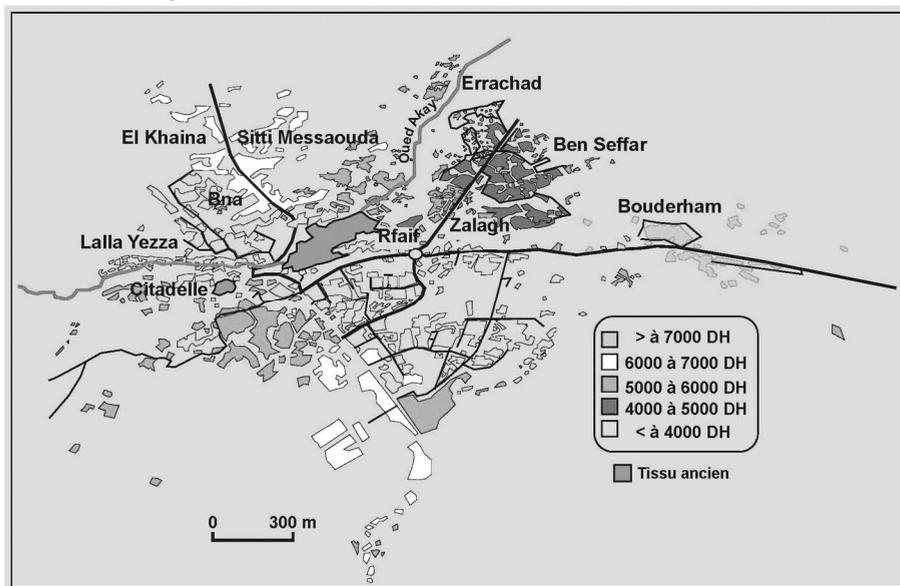
<sup>1</sup>La valeur d'un terrain est déterminée ici par rapports aux parcelles voisines vendues récemment. C'est ce prix qui constitue la référence immobilière presque exclusivement définie et instrumentalisée dans un jeu spéculatif par les agents immobiliers qui contrôlent les prix du marché foncier. Ce sont eux qui facilitent l'association/coopération pour plus de transaction et liquidation foncière destinée aux deux types du marché foncier. Ce sont, eux aussi, qui s'occupent des actes de continuité de propriété préalables à toute transaction pour ceux parmi les vendeurs de terrains qui ne disposent pas d'un titre de propriété. Ils s'occupent également de l'établissement des plans de lotissement. Les agents immobiliers de Fès exercent bien cette fonction.

historiques, le zonage de 1998 puis de 2012) va rabattre la promotion foncière publique et privée, réglementaire et non réglementaire sur les axes routiers en direction d'El Menzel, Chaâbat Zalagh, Ben Seffar et la route de Boulmane. Ici la densité d'occupation de lotissements et la présence des équipements agissent en hausse sur la valeur foncière. Ce qui explique à son tour l'implication de l'acteur local public et l'extension du périmètre urbain.

En 2014, on peut distinguer dans le périmètre urbain de Sefrou 3 zones d'évolution des prix fonciers. Ces zones ne s'inscrivent pas dans la logique spatiale qui compose la ville, en 2014, en 5 morceaux : zone Nord, Zone Est, Zone-Ouest, Zone-Sud et Zone Centrale. Les zones foncières elles-mêmes ne sont pas homogènes. La route est désormais l'élément le plus structurel de la valeur foncière.

La zone foncière – Nord-, Nord-Est en direction d'El Menzel. Au niveau du quartier Boudersham, la valeur foncière atteint son maximum 7000 à 8000 DH le m<sup>2</sup> au bord de la route. La recherche de la résidence secondaire d'apaisement par la bourgeoisie fassi et les cadres administratifs et les patrons du secteur privé explique bien cette tendance foncière. Cependant, dans cette même unité spatiale- Nord-Est, les prix au niveau des quartiers spontanés et d'habitat économique (Kahf al Mal, Ben Seffar, Arrachad, Mhiriz, Mkmouch), la valeur foncière est généralement inférieure à 4000 DH/m<sup>2</sup>.

Fig.3. Prix du foncier pratiqués à Sefrou en 2014



Source :Enquête de terrain M.Ben Attou & H.Atik, 2014

La zone foncière- Nord-Ouest en direction de Fès. Sur le long de la route de Fès et au niveau du quartier Khaina, la valeur foncière se situe entre 6000 et 7000. Toutefois, en s'éloignant de la route vers le quartier Sitti Messaouda, la valeur foncière descend pour se stabiliser entre 6000 et 5000 DH/m<sup>2</sup>. Les terrains accidentés autour de JBel Bena agissent sur la valeur mais, la proximité de la médina de Sefrou et de la citadelle maintient la valeur foncière à un niveau moyen dans les quartiers d'habitat mixte. Cependant, plus à l'ouest, du côté du quartier Lalla Yezza, la valeur chute jusqu'à 3000 DH le m<sup>2</sup>. Là aussi, les prix fonciers ne sont pas homogènes. On trouve même dans la partie généralement à faible valeur foncière des exceptions en fonction de l'usage des terrains acquis. En effet, des villas en bande à proximité de la Zaouia de Sidi Ali Boussarghine constituant le lotissement Belle vue produit par Al Oumrane peuvent atteindre une valeur foncière au-delà des 170.000 DH le lot.

La zone foncière-Sud sur la route de Boulmane, il reproduit le même phénomène foncier que pour la zone foncière Nord-Ouest en

maintenant un niveau qui ne descend pas de 5000 DH/m<sup>2</sup>. La valeur peut atteindre 7000 DH du côté de Hay Moulay Ismail et celui de Menzah. Des villas et des immeubles commencent à se développer ici à un rythme accéléré. Au sud de la citadelle et au nord de la forêt Hjar El Haoouari, le paysage naturel maintient le niveau de la valeur foncière supérieure à 5000 DH/m<sup>2</sup>. La vocation de zone industrielle valorise également cette zone foncière. Sur le plan foncier, on a vu comment la ville de Sefrou est perturbée en étant dans la zone métropolitaine de Fès. La ville est fortement court-circuitée non seulement sur le plan foncier, mais aussi au niveau du monopole de l'artisanat et du tourisme. Bie que, l'assainissement de la situation foncière de Sefrou est avantagée par rapport à d'autres villes du Maroc puisque, selon la Conservation Foncière de Sefrou, le taux d'enregistrement foncier et d'immatriculation se situe à 63% (821 ha) sur une superficie du périmètre urbaine de 1300 ha en 2020 pour 27% (353 ha) non enregistré et 10% (126 ha) en demande de réquisition. La prédominance du foncier privé : 80% en 2020 face au foncier public (10%), communal et Habouss (5% chacun), fait jouer à pleine vitesse la spéculation foncière et les stratégies individuelles d'accès au foncier et/aux logements. La frontière entre les statuts fonciers est peinant notamment le transfert du melk sous l'égide des habouss est une pratique courante pour échapper au contrôle foncier. C'est le cas dans les espaces historiques, lieux de résidence du Sultan Moulay Idriss II, comme à Habouna, El Kaleâ et Sti Messaouda. C'est le cas aussi, au niveau du mellah, notamment la partie rénovée par le Sultan Moulay Slimane (1792-1822). Cette pratique explique aussi pourquoi, à l'échelle de la médina de Sefrou, la copropriété atteint la proportion élevée de 51% (HAJJI & als, 1998, p.42). La plupart de cette copropriété est destinée au marché immobilier locatif (83%). Dans la médina, nous l'avons vu, beaucoup de boutiques reviennent de propriété aux juifs, c'est pourquoi, le taux d'appropriation de l'infrastructure commerciale reste très bas à un niveau de 15%. En 2019, l'assiette foncière de la médina de Sefrou est hypothéquée par la copropriété et le habouss face au réaménagement de la ville historique. La commune territoriale de Sefrou ne dispose, dans la médina, que de 2.7% du foncier.

Tableau n° 4 Evolution des prix moyens du foncier urbain à Sefrou entre 2004 et 2019

Quartiers et avenues	Prix moyen en DH/ m <sup>2</sup>	Augmentation 2003-2019
Médina	1200-2000	5 fois
Ville-nouvelle	5000-6000	15 fois
Habouna	3000-4000	8 fois
Sti Messaouda	3000-4000	13 fois
Kahf El Mal	5000-7000	12 fois
Ben Seffar	4000-5000	17 fois
Derb El metro	3000-4000	3 fois
Rfaïf	3000-4000	7 fois
Slaoui	4000-5000	8 fois
Lalla Yezza	3000-4000	5 fois
Sidi Ahmed Tadili	3000-4000	7 fois
Arrachad	4000-5000	5 fois
Zalagh	4000-5000	5 fois
Koudiat Hmama	4000-5000	5 fois
Bouderham 1&2	6000-7000	-
Route de Menzla	10000	-
Avenue principal de la ville-nouvelle	10000	-
Lotissement El Menzah	6000-7000	-

Source : enquête de terrain, Ben Attou M. & Atik H.

Une lecture diagonale des prix fonciers à l'échelle de toute l'agglomération de Sefrou montre la flambée des prix dans cette zone périphérique de Fès. En effet, l'augmentation générale moyenne des valeurs fonciers toute entité urbaine confondue en 2019 est de près de 8.5 Fois les valeurs de 2003 avec

des maxima qui peuvent atteindre jusqu'à 17, 15 et 13 fois respectivement à Ben Seffar, dans la ville-nouvelle et à Sti Messaouda. Comment alors, les DU et les acteurs locaux vont réagir face à ce constat ? Depuis 1913 jusqu'à 2012 puis la révision, en 2018, du Plan d'Aménagement 2012-2022 se heurtent toujours aux contraintes foncières de la ville réglementaire et non de la ville non réglementaire.

## II- LORSQUE LE PLAN D'URBANISME EST GERE A COUPS DE DEROGATIONS

La ville de Sefrou a connu six documents d'urbanisme. Le premier en 1923 relatif à la nouvelle-ville<sup>1</sup>, celui de 1947 créant Derb El Metro, le troisième en 1955, tient lieu du Plan de Zonage, le PA de 1998, le Plan d'Aménagement Sectoriel (PAS) en 2004 et le PA de 2012. Autant de DU pour des résultats le moins qu'on puisse dire élémentaires. En se limitant aux trois derniers Plans d'aménagement (PA de 1998, PAS de 2004, PA de 2012), on constate que le premier plan est resté ancre sur papier. Le niveau de réalisation des dispositions d'aménagement, après expiration de sa durée de vie, ne dépasse pas 30%<sup>2</sup>. Le plan d'urbanisme a souffert d'un manque de vision sur le plan de la prospective territoriale. Le PAS quant à lui, est trop fragmenté par rapport à la réalité surtout au niveau de la zone homogène Est et la médina. Ses dispositions dans l'orientation de l'urbanisation dans la zone-Est, ne reposaient pas sur une vision juridique claire. Alors que le PA de 2012 s'est déroulé dans une gestion d'urgence dans un contexte où c'est les promoteurs fonciers et immobiliers qui contrôlent les propositions du zonage. La problématique du foncier a hypothéqué sur la mise en œuvre prospective des propositions. Il s'est avéré qu'un tel DU ne peut pas conduire au développement territorial escompté.

Il est à signaler qu'une certaine distance d'ailleurs non légitime, commence à s'instaurer entre les bureaux d'études et l'Agence Urbaine qui au lieu de s'impliquer dans l'élaboration des documents d'une

---

<sup>1</sup> Le plan de la nouvelle ville de Sefrou fut élaboré par Henri Prost en 1913, mais suite au mouvement de la résistance marocaine, le projet fut ajournée jusqu'en 1923.

<sup>2</sup> Etude d'évaluation initiée par l'Agence Urbaine de Fès.

manière interstitielle, se positionne à l'aval pour valider et converger avec les services extérieurs dans le processus de suivi-évaluation. Au lieu de s'impliquer à l'amont, attends l'expiration du DU pour entreprendre une évaluation. Le rôle de l'acteur local institutionnel prend la forme d'une promotion foncière stratégique où l'intérêt de l'acteur ne se trouve pas du côté de l'urbanisme comme gouvernance, mais comme outil de création de richesses et de positionnement dans le champ de pouvoir à la fois économique et politique qui assurera la réélection de l'acteur et non la pérennité de la ressource foncière. Le rapport entre les élections municipales, l'extension du périmètre urbain et la promotion foncière réglementaire ou non réglementaire n'est pas difficile à démontrer.

1-Le foncier urbain, un objet de discordance ou l'aménagement au service de l'accumulation foncière et la création de richesses

Le zonage du PA de 1998 consistait à disposer de 965 hectares : 36 ha. pour la zone immeuble (3 à 5 étages), 159 ha. pour la zone villas, 478 ha pour la zone d'habitat économique, 220 ha. comme espaces verts et 27 ha. pour la réhabilitation de la médina. La réponse à ce zonage se résume à 50.2% refus de dispositions et 31.5% de réponses mitigées. Seulement 18.2% des élus communaux acceptent les dispositions. Avant même qu'il soit homologué, les oppositions ont été formulées.

Tableau n° 5 Oppositions foncières relatives aux dispositions du Plan d'Aménagement de Sefrou homologué en 1998

Objet d'opposition	Nombre d'opposition	%	Jugement des oppositions		
			Accepté	Mitigé	Refusé
Réserve foncière	16	3.5		16	
Routes	206	52.3	15	105	86
Administrations	19	4.4			19
Etablissements d'enseignement	58	11.4	42		16
Lieux de culte	10	2.2	6		4
Espace vert	39	8.6	6		33

Espace de reboisement	21	4.4			21
Places et placettes	8	1.5			8
Arrêts	3	0.7			3
Etablissements de la santé	2	0.4	1		1
Quartier industriel	11	2.2	11		
Autres lieux publics	9	2.4		4	5
Espaces récréatifs	18	3.7			18
Carrefours routiers	4	0.6			4
Passages pour piétons	20	1.7		15	5
Total	444	100%	81	140	223
			18.2	31.5	50.2

Source : Tableau élaboré à partir des procès-verbaux des sessions Municipales de Sefrou qui se sont déroulées entre le 03.01.1994 et le 1.02.1994 dans le cadre de la concertation sur les dispositions de PA.

Bien évidemment, les jugements de l'acteur institutionnel reposent sur son positionnement d'abord sur le fait foncier, l'articulation de l'espace et de la société qu'il représente et enfin le pouvoir de négociations qui soigne son image et fait durer sa présence « incontournable » qui est la voix et l'orientation du parti qu'il représente. Toutefois, dans l'ensemble, ses oppositions furent fondées. L'enjeu foncier est présent, les espaces verts qui sont jugés comme réserves foncières déguisées suscitent des réactions. L'infrastructure routière, les établissements d'enseignement et l'espace de reboisement suscitent également des réactions négatives. Les élus entre en conflit avec d'autres institutions dont la charge de ces équipements entre dans leurs prérogatives. A vrai dire cela peut déstabiliser l'ordre d'usage établi à propos du marché foncier qui est la vraie aubaine pour l'acteur local. L'incompatibilité des dispositions d'aménagement de 1998 va être confirmée en 2005 lorsque le projet urbain de Sefrou propose de redéfinir les orientations du Plan et le zonage des réserves foncières sur la route d'El Menzel. D'autres priorités

plus pressantes apparaissent : l'Assainissement foncier, la rocade, aménagement des façades, le réseau d'assainissement liquide, les espaces publics, les bords de l'Oued Akkay, l'environnement.

L'étude d'évaluation a montré que la sous-réalisation des dispositions du PA est due d'abord à un manque d'assimilation des changements spatiaux à l'échelle de l'agglomération<sup>1</sup>. Ensuite, à une programmation sur assiettes foncières privées non assainies. En Outre, l'inadéquation entre les besoins municipaux et les ressources financières, gèle les terrains fonciers sujets des programmations. Ce qui porte préjudice aux propriétaires fonciers qui reste suspendus entre l'acquittement et la procédure administratif de l'abandon. Ainsi en 2008, les demandes de dérogations accumulées à propos du PA sont nombreuses.

Tableau n° 6 Principales dérogations à Sefrou jusqu'en 2008

Projets	Arrachad	Mly. Ismail	Complexe	EI Menzah	EI Hachimi
Situation juridique	Privé	Privé	Privé	Privé	Privé
Superficie en m <sup>2</sup>	70.000	6152	-	-	-
Couverture en D.U	Affirmatif	Négative	Affirmatif	Affirmatif	Affirmatif
Type de projet	Lotissement	Economique R+3	Complexe universitaire + Villas	Villas	Habitat Economique R+2 & R+3
Valeur d'investissement.	147.000.000	-	-	-	-
Dépôt du dossier	06.06.08	19.02.07	19.02.07	-	-

<sup>1</sup> Agence Urbaine de Fès, 2006.

Type de dérogation	Changement de zonage D1 à B3 & E2	Changement du zonage E2 à B3	-	Changement de zonage EV à D	Changement de zonage EV à R+2 & R+3
Avis du Comité	Affirmatif	Affirmatif	Négative	Changement de zonage D1 à B3 & E2	Affirmatif
Date de réponse	04.12.08	23.12.10	-	-	-

Source : Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fès, 2014

Le PAS de 2004 quant à lui, il a essayé face aux oppositions foncières, de traité à part la zone des réserves foncières au Sud-Est de la ville (300 ha.). Il a adopté dans le nouveau zonage selon l'ordre d'importance, les villas, les immeubles, la zone industrielle, les équipements sportifs et les administrations. Ce zonage fut jugé non compatible. Il va à l'opposé de la logique du marché foncier privé Sefrioui qui est structuré, comme nous l'avons analysé infra, sur les petits et moyens lotissements qui dégagent des lots R+2 de 60 à 100 m<sup>2</sup> avec une valeur foncière relativement élevée. Ainsi, sur plus de 10 ans, un seul lotissement (Drar) fut réalisé et en dehors de la durée de vie du PAS. D'un autre côté, le démarrage de la période du PAS (2004) ne coïncidait pas avec l'infrastructure du moment, notamment le réseau routier communal. Les ressources financières de la commune faisaient défaut à un moment où le Pacte Communal, selon le code de l'urbanisme, responsabilise les communes urbaines en matière d'équipement. Autre faille juridique, Sefrou a bénéficié du PA de 1998 et du PAS de 2004 sans qu'elle dispose d'un SDAU, conformément à la loi d'urbanisme en vigueur<sup>1</sup>. L'inscription dans l'urgence finit par des déviances qui impactent toute l'action et la pertinence de la planification urbaine. En fin de compte, le

<sup>1</sup> Articles 18 et 22 de la loi sur l'urbanisme 12-90

taux de réalisation des actions programmées dans le PA de 1998-2008 se limita à 38% ( 40 actions sur 104 programmées). Celui relatif à l'aménagement des tissus anciens ne dépassa guère un taux de réalisation de 26%. Le « temps mort » 2009-2011 correspondant à la fin du PA 1998-2008 et l'entrée en vigueur du PA 2012-2022, va connaître une dynamique sous-terrainne importante de la part des élus locaux en combinaison avec les promoteurs immobiliers régionaux et nationaux. En effet, 350 lots de terrains équivalents 120.000 m<sup>2</sup> sont mobilisés et autorisés en 2009 hors contexte juridique. 450 lots équivalent à 140.000 m<sup>2</sup> sont mobilisés et autorisés en 2011<sup>1</sup>. Dans cette dynamique immobilière, les entrepreneurs fassis occupent la première loge et de manière régulière de 2009 à 2011. Les promoteurs de Sefrou non originaires de la ville viennent en deuxième position notamment en 2009 et en 2011 mais de manière irrégulière. Les entrepreneurs locaux issus de la ville elle-même partage le reste avec les promoteurs rifains, casablancais et Rbati de manière insignifiante. Le PA de 2012 est homologué pour se rattraper par rapport au PA de 1998, à savoir l'extension du périmètre urbain de Sefrou sur les communes rurales d'Akourar et de Sidi Youssef Ben Ahmed pour pouvoir créer un pôle urbain et une ceinture verte permettant de préserver les cites naturels Kahf al Moumen, Chellal) toute en respectant la partie irriguée de l'oasis Kahf al Mal et les abords de l'Oued Akkay. Ceci en essayant de répondre en équilibre entre une offre en habitat économique et vertical.

---

<sup>1</sup> Dépouillement des dossiers de la division de l'urbanisme de la commune territoriale de Sefrou en 2018.

Tableau n° 7 Proposition d'Aménagement du PA de Sefrou 2012-2022

Secteurs	Propositions	Localisation	Superficie en Ha
Habitat	E.R+2	Lala Yezza- Khayna- R. de Fès-Rfaif	313.5
	B.R+4	Rfaif	79.03
	Villas	A proximité du quartier Hjar El Haouari- R. de Fès- Chaaba- KahF El Mal- Rfaif	109.94
Total			548.03
Activités économiques	Zone 3 pour artisanat	Sur la rocade vers El Menzel	18
	Zone 2 pour Industrie	Koudiat Hmama	69
Total			87
Tourisme	Zone touristique	Forêt Hjar El Haouari	3.7
	Zone Touristique	Zone villas le long de la Route des cascades au Sud	6.5
Total			10.2
Environnement	Espaces verts	-	21.04
	Espace de récréation et sports	Route el Menzel- Route de Boulmane	19.66
	Zone de reboisement	Le long de l'Oued Akkay	481
	Oasis de Séfrou	Entrée Nord de Séfrou	179.60
Total			700.7
	Faculté poly disciplinaire	Entrée nord de la ville	-
	Centre de formation professionnel	-	-

Equipements publics	Délocalisation de l'abattoir, de la prison locale et centre des pompiers	Périurbain est de la ville	-
	Création de 3 gares routières	Bab El Mkam- Route de Boulmane – Route d'El Menzel	-
	Rocade	Reliant la Route de Fès et Route de Boulmane à travers El Menzel	-
Total			92.85
Autres propositions	Zones de réserve foncière	-	441.51
	Cimetière	Extension du cimetière actuel Trcha sur un foncier Habouss	8
	Délocalisation de la décharge publique	Hors de la ville à proximité d'Ain Kadi	19
Total			468.51

Source : P.A. de Sefrou, 2012.

Or, avant d'homologuer le plan d'Aménagement, ce dernier est passé par un vide juridique en 2009. Le nouveau découpage administratif et les élections communales qui vont amener de nouveaux acteurs municipaux ont fait geler le PA plus de six mois. L'absence de ce document au moment de l'avènement du nouveau staff administratif va le conduire à produire un arrêté municipal<sup>1</sup> annonçant une phase de 6 mois non renouvelable pour le renouvellement du DU. Il a fallu attendre 2010 pour lancer l'enquête publique pour une durée d'une année (31 janvier 2011). Comme pour le PA de 1998, au cours de l'enquête publique, 594 oppositions sont enregistrées.

<sup>1</sup> Cette procédure est stipulée dans la loi 12-90 (article 22).

Les plus importantes concernent Hay Boumdine, Mssay, Rfaif, Hjer El Haouari. Ces quartiers ont concentré à eux-seuls, 135 oppositions pour 117 pour Chaâbat Zalagh et Yacoub Al Mansour. Tandis que 88 se localisent sur la route d'Al Menzel et 68 à Khaina et Sidi Ahmed Tadili. Sur la partie est de la ville, Boudersham, Cimetière et Bled Zouine ont totalisé 54 oppositions. A cela, il faut ajouter 46 oppositions sur la route de Fès et celle de Bhalil.

Tableau n° 8 Oppositions sur les dispositions d'Aménagement du PA de Sefrou (2012-2022)

Domaines d'opposition	Nombre d'oppositions
Zonage	85
Routes et rocares	228
Zone de protection naturelle RB	95
Zone de Jnanates	37
Zone industrielle	2
Espaces verts	56
Parkings	32
Etablissements éducatifs	24
Equipements administratifs	15
Equipements sportifs	10
Espaces publics	6
Lieux de culte	4
Total	594

Source : Commune urbaine de Sefrou, 2012

En somme, on voit bien comment à travers ses multiples enjeux, la question foncière influe directement sur la planification urbaine que ce soit en matière d'orientation du plan d'urbanisme qu'en matière d'équipements. L'assainissement foncier est donc un préalable à toute

vision et projets de développement territorial. La problématique foncière est extrêmement compliquée même pour le patrimoine foncier municipal à cause des accumulations d'usage non approprié et de déviations juridiques et institutionnelles qui rend la pratique foncière des plus compliquée au Maroc.

2-Le manque d'assainissement du patrimoine foncier municipal constitue une réelle entrave pour la réalisation des projets structurants du développement territorial

L'une des problématiques essentielles du foncier à Sefrou, c'est d'abord, le manque du foncier public à mobiliser. Ensuite, c'est l'insuffisance de l'assise juridique du patrimoine foncier municipal. Ce qui rend difficile l'inscription dans échéances respectées de réalisation de projets malgré leur portée socio-économique et urbanistique. La situation foncière du patrimoine municipal de Sefrou en 2014 (tableaux n° 9-A-B-C) expriment bien ce dépassement.

En fait, outre la problématique de l'assainissement foncier, il existe un problème de consensus au sein de la formation politique municipale 2009-2015 et 2016-2021. L'USFP dominant en 2009-2015 va s'éclipser de la scène politique locale au profit du PJD, de PI et du MP pour 2016-2021. L'intérêt qui anime les élus locaux de Sefrou est un intérêt matériel puisque leur profil socioprofessionnel lors de la période 2009-2021 oscille entre fonctionnaires, entrepreneurs, commerçants et retraités. C'est pourquoi le PA 2012-2021 a nécessité l'entente sur une zone d'aménagement concertée<sup>1</sup> pour amener les élus sur une table de négociation.

---

<sup>1</sup> Dépouillement du procès-verbal de l'Assemblée ordinaire de février 2011, p.9

Tableau n 9-A Situation détaillée du patrimoine foncier communal de Sefrou en 2014

## Usage résidentiel, commercial et équipements

Consistance du foncier	Localisation	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Type d'utilisation	Situation juridique	
				pétitionnaires	foncier immatriculé
Construction communale	Médina	56	4 boutiques en location	C.P 26.10.06	D.E n°7325/4 1
Construction communale	Médina	165	Habitat + 3 boutiques en location	D.M. 23.11.06	D.E n°8867/4 1
Construction communale	Médina	199	Habitat en location	D.M. 23.11.06	Non immatriculé
Construction communale	Médina	19	Boutique en location	D.M. 23.11.06	D.E n°8871/4 1
FONCIER communal + construction louée	Siti Messouda	1270	Pépinière municipale + Habitat en loc.	D.M. 23.11.06	D.E n°7286/4 1 Sujet d'opposition
F. Marché municipal + M.aux puces	Bab El Mrabaa	3600	Marché Municipal + A. conservatoire de musique	D.M. 23.11.06	Non immatriculé
Boutique au Souk Khabazine	Médina	5	Boutique en location	D.M. 23.11.06	Non immatriculé
Construction communale	Médina	36	3 boutique + Siège de l'UGT	D.M. 23.11.06	Non immatriculé
Construction communale	R.S.A. Bousarghine	1418	Conservatoire actuel + Habitat	D.M. 23.11.06	D.E n°7879/4 1

Foncier communal	A. Mohamed V	-	Lotissement en partenariat Avec Al Oumrane	D.M. 23.11.06	TF. N°9917/41
Foncier communal	A.Marche verte	-	Terrain vague	D.M. 23.11.06	TF. N°12755/41
Constructions communale	Médina	245	Club Féminin+Bou cherie+ Boutique	Echange 31.10.27	D.E n°7324/41
Construction dans la pépinière	Derb Omar	90	Habitat en location	Propriété propre	Non immatriculé
Construction communale	Ville nouvelle	2365	Intégré dans le siège de la province	-	Non immatriculé
Construction communale	Derb Omar	-	Siège de la Division technique	-	Non immatriculé
Foncier communal	Parie du stade municipal	7976	Stade municipal	Acte adulaire N°17.06.44	D.E n°7223/41
Foncier communal	Ville de Bhalil	322	Terrain vague	Acte adulaire N°22.06.44	Non immatriculé
Foncier communal	Ville de Bhalil	3376	Terrain agricole	Acte adulaire N°22.08.44	Non immatriculé

Source : Division de la propriété municipale de Sefrou. 2015

Le PA de 2012 est plus une opération d'alliance politique qu'un DU de bon et de forme. Beaucoup de secrets ont caractérisé le processus de déroulement de ce document. L'affront entre les techniciens architectes de l'Agence urbaine et le système des élus fut inévitable et se solde par un document d'orientation politique du zonage d'une partie de Rfaïf vers la strate immeuble en contrepartie de 20% du prix de vente. Ce qui a causé une altération entre le résidentiel et le réseau routier dans des lotissements autorisés. Cette procédure politique a concerné aussi la reprogrammation, sous pression politique, des espaces vers déjà proposés dans le PA de 1998.

Ceci est non conforme avec l'article 28, section 3, de la loi 12-90 relatif à l'étude des plans d'Aménagement, à l'enquête publique et à l'homologation. Cependant, une fois l'enquête publique lancée, les demandes de dérogation s'accroissent et s'accompagnent de 594 oppositions. Le désir politique de reprogrammer les espaces verts de 1998 pour la période 2012-2021 expriment le désir non affiché d'orienter la ville de fait vers l'empiètement de près de 75.4 ha<sup>1</sup> d'espace ouvert au sein du périmètre urbain de Sefrou pour l'urbanisation sous toutes ses formes. Ceci sans compter les 4278.4ha limitrophe au périmètre urbain et ceinturant la partie Sud-Est et Est de la ville (Jbel Kbir, Jbel Doukkara), l'entrée Nord (autour du lac Al Moutâ) et la partie Ouest (Cascades de Sefrou) et la forêt de Sidi Bouserghine.

Tableau n° 9-B Situation détaillée du patrimoine foncier communal de Sefrou en 2014  
Usage résidentiel, commercial et équipements

Consistance du foncier	Localisation	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Type d'utilisation	Situation juridique	
				pétitionnaires	pétitionnaires
Foncier communal	Stade municipal	6420	Stade municipal	Acte adulaire N°30.09.45	D.E n°7223/41
Construction communale	Lots n° 13-14	4990	Stade de Tennis	Péréquation par D.M. 30.03.49 19.03.50	D.E n°6750/41
Construction communale	Ville nouvelle	742	Habitat	Appropriation D.M. 05.10.50	D.E n°8869/41
Construction communale	Propriété privée N°1/2	-	Habitat+ café de la piscine municipale	Construit par la Municipalité	-
Construction communale	Bab Mrabaa	880	Annexe administrative Bab Mrabaa+ 13 boutiques	Construit par la Municipalité	Non immatriculé
Foncier	Ville	40000	Camping	Documents	

<sup>1</sup> Cet espace englobe les jardins publics, les espaces verts des quartiers, le camping municipal, Kandil, Hmama, Nas Adloune et le cimetière juif entre autres.

communal+ Construction	nouvelle		municipal	non disponibles	T.F. N° 4293 F
Foncier communal	Route de Boulmane	55400	Lotissement du quartier industriel	En propriété propre	T.F. N° 1149/41
Construction communale	Av.223	740	Habitations en location	En propriété propre N° 74	D.E n°7324/41 Opposition des Domaines
Construction communale	Av.223	80	Habitat en location	En propriété propre N° 74	D.E n°7323/41
Construction communale	Av.223	80	Habitat en location	En propriété propre N° 74	D.E n°7323/41
Construction communale	S.Ahmed Tadili	96	Dispensaire S.A. Tadili	En propriété générale N° 41-45	D.E n°7880/41
Foncier communal	Stade municipal	7912	Stade municipal	A.V.N 20.06.44	D.E n°7323/41
Foncier communal + Constructions	Dépôt municipal	17015	Dépôt municipal	-	D.E n°7323/41
Construction communale	Médina	5.5	Boutique	Acte adulaire N°23.10.06	D.E n°7461/41
Construction communale	Médina	5	Boutique	Acte adulaire N°23.10.06	D.E n°7881/41
Construction communale	Stade municipal	950	Café	Constr. par la Commune	D.E n°7323/41
Construction communale	Stade municipal	80	Habitation	Constr. par la Commune	D.E n°7323/41

Source : Division de la propriété municipale de Sefrou. 2015

Jusqu'en 2014, La moitié du patrimoine foncier municipal est encore en procédure d'enregistrement, soit 56%. Si l'on prend en considération le patrimoine foncier non enregistré (15.5%), il se dégage que 28.5% est effectivement enregistré. Si l'on exclue de ce patrimoine enregistré, la

proportion des terres cédée dans le cadre de la régularisation pour la promotion de la zone industrielle, il ne reste qu'un patrimoine assaini assez bridé. Une bonne partie du patrimoine foncier municipal fait l'objet de sérieuses oppositions ou se trouve en phase d'annulation de demande d'enregistrement par manque d'appuis en termes de solidité des documents de propriété. Sachant que la majorité de ce patrimoine concerne plus de l'immobilier (boutiques, Cafés, maisons...) que du foncier proprement défini, on comprend aisément les difficultés d'injection du patrimoine foncier municipal dans le foncier urbain pour la réalisation des projets de développement comme ceux de l'IDH ou les induits dans un déroulement incertain<sup>1</sup>. Tout ce que possède la municipalité en termes de foncier assaini, c'est huit parcelles d'une superficie qui varie entre 75 et 600 m<sup>2</sup>.

Tableau n° 9-C Situation détaillée du patrimoine foncier communal de Sefrou en 2014  
Usage résidentiel, commercial et équipements

Consistance du foncier	Localisation	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Type d'utilisation	Situation juridique	
				pétitionnaires	pétitionnaires
Construction communale	Stade municipal	80	Habitation	Constr. par la Commune	D.E n°7323/41
Construction communale	Deb El Metro	13	Boutique pour Handicapés	Constr. par la Commune	Non immatriculé
Terrain vague	Lotissement Hind Ben Sefar  Siti	175	Terrain vague	Hiba 05.03.06	T.F.N° 1142/41
Terrain vague		184	Annexe Ben Sefar	Hiba 05.03.06	T.F.N° 1143/41
Construction communale		790	Complexe administratif et habitations	Constr. par la Commune	Propriété générale N°44
Construction		460	Complexe	Constr. par la	Propriété

<sup>1</sup> C'est le cas notamment de la décharge publique foncièrement partagé entre la commune urbaine de Sefrou et la commune rurale de Sidi Youssef Ben Ahmed.

communale	Messouda		commercial+ Café+ 10 boutiques	Commune	générale N°44
Terrain vague	Bab Mrabaa R.Menzel	97	Terrain vague	Péréquation 08.05.02	T.F.N° 1095/41
Terrain vague		397	Lieu de culte	Hiba 05.03.04	T.F.N° 721/41
Construction communale	Route de Boulmane	-	Maison des jeunes	Constr. par la Commune	D.E n°7323/41
Foncier communal	Lotissement Al Istiqrar	365	Maison pour personnes âgées	Hiba de la part de la Sté. Al istiqrar 05.03.04	Distrait du T.F. N° 3635/41
Foncier communal	Khayna Soufla	600	Terrain vague	Hiba 09.02.95	Non immatriculé
Foncier communal	Route El Menzel	10620	Décharge publique	A.L 02.11.09 décision tribunaie 20.05.03	Non immatriculé
Lot de terrain		75	Terrain vague	Hiba 15736/41	15736/41

Source : Division de la propriété municipale de Sefrou. 2015

Du moment où la commune territoriale de Sefrou n'a pas la main sur le foncier urbain et périurbain (tableau 9 A-B-C), le transfert des espaces ouverts vers l'urbanisation, sous l'égide des acteurs politiques, est faisable d'une manière ou d'une autre. L'espace agricole représente 673 ha dont 97% aux mains de propriétaires privés. L'agriculture irriguée s'étend sur 191 ha, soit 28% de la SAU. Le Habouss et l'Etat ne détiennent que respectivement 16 et 6 ha. Les distractions opérées sur ces espaces ouverts entre 1990 et 2019 dépassent les 200 ha au profit de la ville. Ce qui représente 30% environ de l'espace agricole. Ceci sans parler des 30 ha programmés dans le PA de 1998 pour construire une zone touristique à la place de la caserne militaire. Cette zone n'a pas aboutie et elle en vente actuellement au secteur privé. C'est ainsi que Sefrou a vu l'apparition de 151 lotissements entre 1993 et 2019, soit une surface bâtie

de 1479.80 ha. Les trois quartiers : Route El Menzel, Rfaïf et Ben Seffar en reçoivent 70 lotissement, soit respectivement 18 %,15 % et 14 %. La topographie favorable, l'orientation de l'urbanisme de Sefrou et les prix promotionnels d'acquisition foncière en faveur des promoteurs immobiliers rabattent l'urbanisation réglementaire, non réglementaires et la spéculation foncière vers ces lieux. L'exemple des prix pratiqués par l'ANHI sont représentatifs. Le foncier domanial est acquis entre 1997 et 23002 à 200 DH le m<sup>2</sup>, le prix de lotissement cédé en 2003 remonte à 160 DH le m<sup>2</sup>. En 2019, le pris du logement, dans le même cadre, est de 7000 DH le m<sup>2</sup>. Le même traitement est appliqué par Al Oumrane en zone villa (lotissement Belle Vue). 200 DH le m<sup>2</sup> (acquisition du terrain domanial) en 2006 ; 1000 DH le m<sup>2</sup> pour le lotissement cédée en 2007 et 6000 DH le m<sup>2</sup> en 2019 pour l'acquisition d'une villa. Le même schéma caractérise aussi les Habouss : opération de lotissement en 2012, prix de terrain cédé aux bénéficiaires en 2014 est de 5000 DH. Ce même lot est cédé à la population la même année à 6000DH. Les lotissements opérés par Al Oumrane à l'extrémité du périmètre urbaine de Sefrou comme le lotissement Moulay Ismaïl et El Menzah aussi bien que le lotissement Habouss (Al Alia) en dehors du périmètre municipal ont été de véritables précurseurs autorisés pour empiéter sur les ressources forestières. Sachant que les opérateurs immobiliers à Sefrou sont principalement d'origine fassie, et locaux de résidence et non de souche, la production foncière et immobilière entre 1993 et 2019 est presque exclusivement opérée par le secteur privé (65%), l'investissement public ne dépasse guère 33%. Au niveau des établissements publics et parapublics, c'est le Habouss qui se distingue avec plus de 60% de la production foncière et immobilière pour 22% pour Al oumrane et 10% l'ANHI et moins de 5% pour l'ERAC Centre.

Le mai-mise des investisseurs promoteurs privés sur la production foncière et immobilière (PFI) s'effectue de différentes manières. D'abord, ce sont les groupements et les sociétés immobilières qui s'accaparent la part du lion dans la PFI avec 54% des surfaces loties et 65% des lots équipés. Al Iskan représente la société la plus importante à Sefrou. Ensuite, les individus arrivent en deuxième position dans la PFI avec 30% des surfaces loties et 32% des lots équipés. La présence de

l'individu fassi est de 39% pour 17% pour les familles sefrouiouis de résidence. Enfin, les héritiers arrivent en dernière position. Ceci pour deux raisons : la première, c'est qu'une bonne partie ne dispose pas d'une épargne important pouvant rivaliser avec les autres acteurs. La deuxième, c'est que certaines familles de souche déjà émigrées à Fès, préfèrent devenir actionnaire dans des groupements et/ou société immobilières anonymes. Il s'agit là d'un placement d'argent plus que des opérations immobilières directes et proprement dites. Ceci concerne aussi des investisseurs genre. En effet, les femmes apparaissent comme promoteurs immobiliers à Sefrou dans 21 lotissements sur 151. Soit 14% de l'ensemble des lotissements produits à Sefrou entre 1993 et 2019. Elles figurent comme associées dans des groupements (10.5%) et Sociétés immobilières (4%) et comme entrepreneure individuelle (2.5%). Elles affichent Fès (40%) et Sefrou (20%) entre autres comme lieu de résidence. Il est difficile de trancher si le femme-entrepreneure est un acteur du marché immobilier ou un bureau écran d'un vrai entrepreneur derrière qui utilise la femme comme prête-nom « stratégique » permettant d'échapper au contrôle du fisc. Quoiqu'il en soit, il est certain que le marché locatif à Sefrou attire une multitude d'entrepreneurs-investisseurs. Si on compare les prix de location résidentielle entre 2001 et 2018, on constate que l'augmentation du loyer mensuelle est de 31.9% pour un appartement économique, elle est de 25% pour la maison marocaine et 28.5% pour la villa. Au niveau des prix du loyer mensuel, on est passé respectivement de 750 à 1600 DH ; de 500 à 1500 DH et de 2000 à 7000 DH<sup>1</sup>.

Dans ses rapports fonciers avec Fès-Meknès, Sefrou a de tout temps constitué un réceptacle foncier des métropoles régionales que ce soit comme filtres migratoire ou comme haut lieu de spéculation foncière et de placement d'argent si non pour assertion sociale aussi de la classe moyenne qui n'arrive pas à suivre l'augmentation en flèche des systèmes

---

<sup>1</sup> M.H.P.V, Direction Régionale de Fès-Meknès, 2018 : Etude sur la mise à jour des systèmes de suivi des prix des matériaux de construction, des montants des loyers et des charges locatives au niveau de huit villes dans la région de Fès-Meknès pour l'année 2018, Annexe 3.

de louer dans les villes de Fès et Meknès et préfèrent accéder à la propriété dans la périphérie de ces villes. Les situations de l'offre et de la demande sur le logement en 2014 et en 2018, montrent clairement les effets de la spéculation foncière. En effet, en 2014, le décalage entre la demande (636) et l'offre (1194) est significatif. L'immobilier vendu totalise 1059 logements alors que le déficit résidentiel est estimé à 558 logements. En 2018, le même scénario est toujours d'actualité : l'offre est de 1174 logements, la demande ne dépasse pas 824 logements. Ce décalage n'explique pas la vente immobilière de 1374 logements à un moment où le déficit résidentiel est de 350 logements. Ceci signifie que la spéculation foncière s'effectue sans attaches avec la demande locale. Il s'agit d'un marché d'investissement entre riches et moins riches, entre groupements immobiliers et individus eux-mêmes, spéculateurs de seconde main. Les subventions le favoritisme et l'accès au foncier à des prix d'encouragement attribué aux promoteurs immobiliers dans le cadre de la politique de la production des logements sociaux ont profité à une panoplie de spéculateurs immobiliers qui arrivent à transgresser le cahier de charges les reliant à l'administration locale. En effet, la PFI de Sefrou à l'horizon 203, se rabatte sur le logement social à 80% en 2020, 62% en 2025 et 58% en 2030. Ce qui signifie qu'en dehors de la demande réelle sur le logement, la spéculation foncière se poursuivra jusqu'à engloutir toutes les ressources foncières et avec elles les espaces ouverts de Sefrou. Ce qui ne laisse pas grande chose pour le développement agricole ou industriel. La situation du foncier communal face à la promotion industrielle et artisanale, empathie déjà (tableau 9-D).

Tableau n° 9-D Situation détaillée du patrimoine foncier communal de Sefrou en 2014  
Usage industriel et artisanal

Consistance du foncier	Localisation	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Type d'utilisation	Situation juridique	
				pétitionnaires	pétitionnaires
Lot de terrain	Route de Boulmane	1238	Unité industrielle	Cédé dans la régularisation	10051/41
Lot de terrain		8018	Unité industrielle	Cédé	10052/41
Lot de terrain		4625	Unité industrielle	Cédé	10053/41
Lot de terrain		2965	Unité industrielle	Cédé	10054/41
Lot de terrain		1526	Unité industrielle	Cédé	10055/41
Lot de terrain		1589	Unité industrielle	Cédé	10056/41
Lot de terrain		1205	Unité industrielle	Cédé	10057/41
Lot de terrain		1101	Unité industrielle	Cédé	10058/41
Lot de terrain		565	Unité industrielle	Cédé	10059/41
Lot de terrain		1249	Unité industrielle	Cédé	10060/41
Lot de terrain		9942	Unité industrielle	Cédé	10061/41
Lot de terrain		3603	Unité industrielle	Cédé	10062/41
Lot de terrain		2905	Unité industrielle	Cédé	10063/41
Lot de terrain		779	Unité industrielle	Cédé	10064/41
Lot de terrain		1771	Unité industrielle	Cédé	10065/41
Lot de terrain		93	Unité industrielle	Cédé	10066/41
Lot de terrain		94	Unité industrielle	Cédé	10067/41

Lot de terrain		93	Unité industrielle	Cédé	10068/41
Lot de terrain		1275	Unité industrielle	Cédé	10069/41
Lot de terrain	Ville nouvelle	607	Terrain vague	C.Hiba 20.04.11	15642/41
Lot de terrain	Mhirz	88	Terrain vague	C.Hiba 20.04.11	17813/41
Lot de terrain	Rfaif	246	Terrain vague	C.Hiba 04.02.11	10215/41

Source : Division de la propriété municipale de Sefrou. 2015

La pratique de la spéculation foncière toute azimute à l'échelle de Sefrou, déstabilise la programmation du développement urbain local. Elle reconfigure l'Aménagement du territoire et discrédite la planification territoriale de toute essence et crédibilité. Le taux de réalisation jusqu'en 2018 des actions de PA de Sefrou 2012-2022, ne dépasse pas 17.6 %. Tant s'en faut, sur 221 actions programmées, seulement 39 % ont vu le jour. Ce qui revient à préciser que sur 784.5 ha programmés dans le PA, 39.2 ha uniquement sont réalisés. On déduit donc, en rapport avec le décalage offre-demande-déficit en logement, que la dynamique immobilière de Sefrou se fait en dehors de tout cadre juridique et environnemental. La régionalisation avancée a du pain sur la planche. Ce ne sont pas la multiplication des DU qui noueront avec le développement, mais c'est le redressement des situations foncières de statuts et d'usage.

## CONCLUSION

En termes d'échelle territoriale et de pratiques foncières, il est à noter que l'inadéquation entre l'action du développement et de planification d'un côté et la connaissance réelle du fonctionnement du marché foncier ne peut générer un développement territorial fécond. Elle ne peut même pas ni structurer, ni coordonner la gouvernance locale vers un état de production de la durabilité. Soit l'action municipale est surdimensionnée par rapport à la propre réalité de son terrain et par rapport à ses moyens humains et financières, soit les objectifs à l'échelle métropolitaine (Fès et ses satellites) sont désarticulés territorialement et en matière du développement. La destinée de Sefrou nous l'avons vu est à travers l'histoire est d'être sous la domination de Fès. Aujourd'hui, plus que jamais, c'est la métropole qui régule son marché foncier, configure son acteur politique et définit le cadre d'aménagement qui lui est verticalement, assigné, système de la régionalisation avancée mis en place ou en cours. Une lecture rapide des orientations stratégiques de l'espace métropolitain de Fès entre 2014 et 2019 permettent de voir que Sefrou ne constitue qu'un piémont montagneux pour la métropole qui est soit territorialement enclavé, soit socialement excessivement pauvre dont les potentialités du développement ne peuvent stratégiquement être qu'agricoles. Cependant, ses ressources foncières, jusqu'ici dilapidées, constituent des facteurs de développement incontournable pour une fonction culturelle, touristique et environnementale appropriée. Tout au long de cet article, nous avons démontré que depuis longtemps Sefrou à entamer une recomposition en termes d'activités vers l'urbain. Le fonctionnement du marché foncier de Sefrou a démontré aussi que le processus de transfert et d'injection des terrains agricoles et forestiers dans le foncier urbain est très avancé, il est, sans doute irréversible, à cause de la spéculation foncière et immobilières qui a pris une ampleur importante sans pour autant correspondre à une demande locale sur l'urbanisation. Autant, on raisonne en termes macro de bipolarité métropolitaine Fès-Meknès, autant les villes satellites s'éclipsent, autant, leur maîtrise sur le plan de la planification urbaine échappe au contrôle. La régionalisation avancée est aussi un chantier de réflexion sur la planification et le développement d'échelle, il ne faut pas l'oublier.

## Bibliographie

- AGENCE URBAINE de Fès, 2006 : Projet urbaine de la ville de Sefrou, un outil d'aide à la décision pour les acteurs urbains », p.38.
- ALAOUI CHAFEI L., 1990 : Bilan de recherche historique sur Sefrou, In Séfrou et sa région, 1<sup>ère</sup> Rencontre de Sefrou, T. 1, pp ; 19-32, (en arabe)
- AMEUR M., 1993 : Fès ou l'Obsession du foncier, URBAMA, Fascicule de Recherche n° 25, Tours, 428 p.
- BEN AMAR R., 2009 : Urbanisme et gestion urbaine au Maroc à l'époque coloniale, cas de Sefrou (1912- 1956), thèse de Doctorat, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès, Dhar El Mehraz, 527 p. (En arabe).
- BEN ATTOU M., 2021 : Stratégie foncière et immobilière au Maroc, recomposition territoriale et rapport à la production du logement « abordable » quelles perspectives pour Agadir ? Revue espace Géographique et Société Marocaine n° 45/46, Casablanca, pp.31-52.
- BEN ATTOU M., 2015 : La ville qui se fait, la ville en projet : la psychose du foncier à Guelmim, Publication du Laboratoire d'Etudes et de Recherche G.A.T.D, Série colloques & séminaire n° 1, Agadir, pp.41-68.
- BEKKAI M., 1952: Sefrou, BEM, V.15, n°53, IT, p.232.
- BENHALIMA, H., 1987 : Petites villes traditionnelles et mutations socio-économiques au Maroc, le cas de Sefrou, étude de géographie urbaine, thèses et Mémoires n° 14, Université Mohamed V, Rabat, 332 p :
- BHAIRI Z., 2012 : Société et projet urbain de la ville de Sefrou, étude sociologique des mutations et du développement, thèse de Doctorat, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès, Dhar El Mehraz, p. 149. (En arabe).
- BOUCHAMA E., 1987 : Patrimoine historique de Sefrou : importance et intérêt, In Sefrou et sa région, 1<sup>ère</sup> Rencontre de Séfrou, T. 1, pp ; 35-44. (En arabe)
- COMMUNE URBAINE DE SEFROU, 2014 : Procès verbaux des sessions des assemblées municipales : 1986- 1993- 1994- 2003- 2004- 2005- 2009- 2010- 2011.
- COMMUNE URBAINE DE SEFROU, 2010 : PCD de Sefrou (2011-2016), 117 p.
- DE FOUCAULD C., 1988 : Reconnaissance du Maroc (1833- 1888), Chalumet& Ciee éditeurs, Librairie Coloniale, Paris, p.38.
- DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, 2006 : Synthèse de l'Etude sur la bipolarité Fès-Meknès, Etat des lieux et perspectives.

-HALIEUCH M., 2002 : Le secteur informel à Séfrou, thèse de Doctorat, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès, Dhar El Mehraz, 324 p. (en arabe).

-IDALI M., 2004 : Sefrou : urbanisation et pratiques urbaines, thèse de Doctorat, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès, Dhar El Mehraz, p.33. (En arabe).

-JENNAN, L., 2005 : Problématique de l'eau face à la croissance et l'équilibre de l'environnement urbain dans les petites et moyennes villes : cas de Sefrou, Cahiers Géographiques n° 1, Association des Jeunes Géographes Chercheurs, FLSH Dhar El Mehraz- Fès, pp.1-12 (En arabe).

-KABLY M, 2012 (Sous la Direction): Histoire du Maroc, Réactualisation et synthèse, publication de l'Institut Royal pour la Recherche sur l'Histoire du Maroc, pp.184-435-723-603-632.

-KABLY M, 1986 : Société, pouvoir et religion au Maroc à la fin du Moyen Age, Maisonneuve et Larose, p257.

-MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL, 2010 : Cadre d'orientation stratégique national du développement urbain, 37p.