

**COMMUNIQUE DE PRESSE**  
**Spécial « Le Foncier au Maroc »**

Le Centre Marocain de Conjoncture a le plaisir de vous annoncer la parution de sa dernière lettre mensuelle « Maroc Conjoncture » n° 277. Il s'agit d'un spécial portant sur la thématique : « le Foncier au Maroc »

**Benchmarking international du prix du foncier: Les tendances récentes**

Le foncier est un facteur de production important. Il influence considérablement l'attractivité des économies. La part du coût du foncier dans l'investissement initial est variable en fonction des pays. Le présent benchmarking international vise à mettre en relief deux éléments importants relatifs au prix du foncier : la part du prix du foncier dans l'investissement et le rapport prix du foncier comparé au PIB par habitant.

**Foncier au Maroc: Un facteur de freinage à lever**

Le foncier au Maroc est depuis longtemps considéré par les investisseurs comme un frein au développement. De nombreuses tentatives pour desserrer les contraintes qui lui sont liées n'ont pas permis d'atteindre l'efficacité souhaitée. Les résultats de plusieurs études faites dans ce domaine attestent que l'absence d'une vision stratégique, multisectorielle et d'une politique de réserves foncières efficace et les contraintes réglementaires sont à l'origine de cette situation. Pour permettre au marché foncier d'offrir un produit foncier à coûts maîtrisés et assurer l'intégration économique et sociale des populations rurales et urbaines des réformes doivent être engagées. Celles-ci supposent des politiques foncières conciliant croissance économique et équité, et assurant la construction d'un cadre sécurisant pour les activités économiques, et la protection de l'environnement.

**Foncier industriel: Offre insuffisante et inadéquate**

Le foncier industriel, représente un facteur important de l'attractivité de l'économie. Plusieurs pays ont fait du foncier un instrument efficace pour attirer plus d'IDE, dont notamment la Chine. Depuis l'indépendance, le Maroc a réalisé des efforts importants pour assurer une offre en foncier industriel qui répond aux besoins de développement de ce secteur. Toutefois, les chiffres montrent que cette offre est restée en deçà des besoins des industriels.

**Le foncier: Frein à l'investissement au Maroc**

Au Maroc, l'accès au foncier constitue une entrave majeure à l'investissement privé et à la croissance comme il ressort de différentes études à l'instar de celle de la Banque mondiale et de la BAD. Ainsi, le Maroc vient en tête en termes de niveau d'insatisfaction par rapport aux pays référents : plus de 40 % des entreprises marocaines considèrent l'accès au foncier comme un obstacle majeur ou très sévère contre 9 % en Roumanie et 7 % en Turquie. La diminution de la réserve des terrains de l'État dans les zones urbaines est considérée comme un facteur qui réduit l'offre de terrains industriels destinés à l'investissement. Les dysfonctionnements touchent aussi bien le foncier industriel qu'agricole.

**Le placement dans le foncier: Spéculation, sécurisation et optimisation des gains**

La rationalité économique suggère à tout agent économique de mobiliser son épargne, ne serait-ce que pour éviter son érosion mais surtout pour la rentabiliser. Faire fructifier cet excédent de revenu nécessite un choix judicieux de son placement. L'arbitrage entre le risque encouru de perdre tout ou partie de ses deniers et les rendements escomptés est un exercice délicat qui sollicite fortement la perspicacité de l'épargnant et son aptitude à s'engager sur la durée. La décision est supposée, par ailleurs, être influencée par une politique nationale dont le souci serait d'intensifier l'investissement, dans un meilleur enrôlement de l'épargne, pour revigorer la croissance et partant réduire les taux de chômage et l'ampleur de la pauvreté...

**Fiscalité foncière: Forte pression sur le secteur pour un rendement limité**

Du fait de la diversité des statuts des terres et de la multiplicité des intervenants, le système foncier au Maroc subit de fortes contraintes structurelles qui limitent son apport en tant que plateforme de base dans la dynamique de développement. A côté des réformes en profondeur visant l'harmonisation des statuts, du cadre juridique et des actions des intervenants dans le secteur, la fiscalité foncière peut jouer un rôle important dans la régulation du marché, la mobilité des terres et la lutte contre les comportements spéculatifs. Outre la faiblesse de son rendement, le système fiscal actuel appliqué au secteur marque des limites quant à la réalisation de ces objectifs. Même l'instauration des prix de référence pour les transactions foncières qui enfreint à la liberté des marchés et réduit le foncier à un secteur administré parvient difficilement à dépasser les multiples dysfonctionnements du système.

**Pour toutes informations complémentaires, veuillez contacter le CMC au 0522 39 50 72 à 75**  
**Email: [cmconjoncture@menara.ma](mailto:cmconjoncture@menara.ma) - Internet : [www.conjoncture.ma](http://www.conjoncture.ma)**