

## Maroc

# Un urbanisme d'État en quête de terrains publics

*Pour faire face à des besoins croissants de logements et en réaction à une certaine anarchie de l'urbanisation spontanée des emprises privées, le Maroc a lancé de grandes opérations publiques sur des terrains domaniaux... mais la ressource foncière publique est limitée.*

**A**u Maroc, le secteur immobilier a enregistré au cours de la dernière décennie un développement remarquable, suite au lancement de grands chantiers de construction de logements, en particulier sociaux, dans les différentes villes du royaume, avec la mise en place d'une nouvelle politique de l'habitat qui a fait de la production de logements sociaux et de la lutte contre les immeubles insalubres, son cheval de bataille.

Pour accompagner ce programme ambitieux prévoyant la création de 100 000 logements sociaux par an, plusieurs dispositifs institutionnels, juridiques, financiers, fiscaux ont été proposés. En particulier la mobilisation du foncier public. La difficulté de localiser des terrains pour l'urbanisation dans les grandes villes, a fait de la mobilisation du foncier public, particulièrement celui du domaine privé de l'État, un passage obligé : en quelques années, une dizaine de milliers d'hectares ont été mobilisés afin de multiplier l'offre de logements à bas coût. Cela s'est traduit par la multiplication des opérations dans divers programmes « Villes sans bidonvilles », dans la création de zones d'urbanisation, voire de villes nouvelles. Il s'agit de grandes opérations d'aménagement qui nécessitent d'importantes emprises foncières facilement mobilisables à des horizons temporels assez courts. C'est dans cette optique qu'a été annoncée la nécessité d'utiliser toutes les réserves foncières publiques, dont la mobilisation rapide et le faible coût d'acquisition devait permettre d'atteindre les objectifs et les délais fixés par la nouvelle politique de l'habitat.

Après une dizaine d'années de mise en place de cette politique, il convient d'en dresser un premier bilan permettant d'analyser le niveau de réalisation des objectifs de mobilisation du foncier public sur laquelle ils étaient fondés. Dans quelle mesure la mobilisation du patrimoine privé de l'État a-t-elle contribué à la production du loge-

ment social et à la lutte contre l'habitat insalubre ? Comment se réalise la cession de ces terrains ? Quelles sont les garanties imposées pour une meilleure valorisation de ces assiettes ? Quelles ont été les modalités opérationnelles de leur cession et de leur valorisation par des promoteurs privés ?<sup>1</sup>

Une analyse des modalités de mobilisation du foncier public pour le logement social, permet de mettre en évidence certains dérapages ayant caractérisé l'identification et la cession de ce patrimoine foncier déjà rare. Au-delà d'une analyse quantitative sur l'ampleur des cessions de foncier public, on peut explorer de façon qualitative, à travers une étude de cas, celui de la ville nouvelle de Tamesna, les modalités opérationnelles et techniques de valorisation du foncier par les promoteurs.

## **Le foncier public : une ressource stratégique en voie d'épuisement**

Le foncier constitue un enjeu majeur pour le développement urbain, social et économique : il est le socle sur lequel est conçu, pensé et réalisé tout programme de développement, un outil stratégique d'incitation à l'investissement privé et un moyen efficace pour maîtriser l'espace urbain et réguler le marché immobilier des grandes villes.

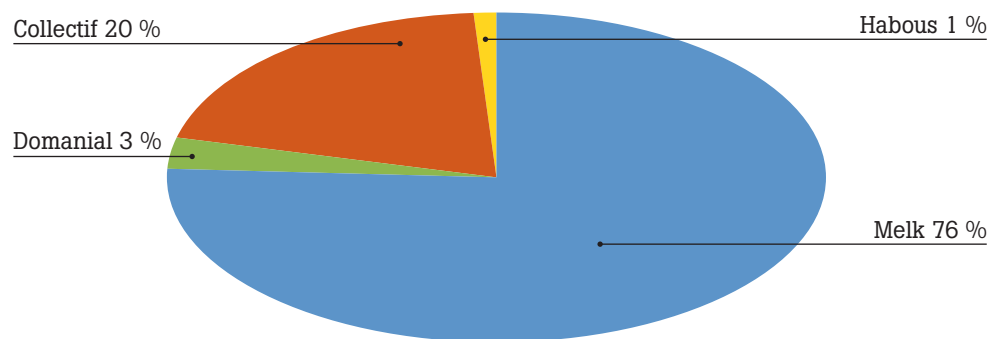
Toutefois les dynamiques d'urbanisation qu'a connues le Royaume depuis l'indépendance et les besoins de plus en plus pressants dans la production de logements et la promotion de l'investissement économique, ont exercé une forte pression sur ce foncier et suscitent des interrogations sérieuses quant au devenir de cette ressource limitée et difficile à reconstituer.

C'est surtout au niveau du foncier public, entendu ici comme l'ensemble des →

<sup>1</sup> Les investisseurs privés ont eu un accès important et dans des conditions avantageuses au foncier public dans le cadre de partenariat public-privé.

**Figure 1 Structure des régimes fonciers au Maroc**

Sources : note de présentation du colloque sur le foncier au Maroc 2016.



→ régimes fonciers appartenant à l'État (Domaines et Habous) ou gérés par des organismes publics pour le compte de communautés spécifiques (Guich et collectif) qu'il faut observer l'ampleur des pressions sur cette ressource pour répondre aux besoins multiples et croissants de l'urbanisation.

Ces terrains font l'objet de convoitises et de pressions multiples alors même qu'ils ne représentent qu'une faible proportion de l'espace en comparaison du poids dominant des terrains privés, comme le montre la répartition des différents régimes fonciers (dont les données statistiques remontent malheureusement aux années 80) : le régime Melk représente, à lui seul, les trois quarts de l'assiette foncière disponible (cf. figure 1). Inversement, c'est l'espace domanial qui occupe la proportion la plus faible (3 %) alors qu'il est le plus convoité pour répondre aux différents besoins de développement urbain. Plus facilement mobilisables en comparaison des autres régimes fonciers dont la cession est souvent entravée par une série de contraintes juridiques, institutionnelles et sociales, les terrains domaniaux représentent souvent le recours obligé des pouvoirs publics pour mettre en œuvre de façon plus rapide les programmes prioritaires de logement social et d'activités industrielles ou touristiques. Et c'est le domaine privé de l'État qui se présente comme la seule ressource foncière aliénable, facilement mobilisable pour les différentes opérations d'aménagement. Il fait donc l'objet de toutes sortes de pressions et convoitises tant de la part des pouvoirs publics que des promoteurs privés, alors qu'il représente une toute petite partie de l'assiette foncière libre à l'échelle nationale et que seulement 60 % de ses terrains sont réellement mobilisables, le reste étant, soit occupé illégalement, soit non immatriculé.

Le processus d'aménagement de la ressource qui s'est fait ressentir dès la fin des années 80, dans les grandes villes, s'est fortement accéléré dans la dernière décennie, lors du lancement de grands chantiers de développement urbain, économique et social. Ainsi, la consommation de terrains publics a pratiquement quadruplé entre les années 1980 et les années 2000, avec un rythme annuel moyen de 5 000 ha.

Plusieurs formules de cessions ont été utilisées : soit directes pour la réalisation des équipements et des infrastructures de base, soit conventionnelles dans le cadre des conventions conclues au niveau central avec les gros investisseurs privés, ou au niveau local dans le cadre des projets de dérogation. Elles ont pris tournure au cours des années 2000<sup>2</sup> avec la mise en place d'ambitieux programmes sectoriels (« Plan Azur » pour la promotion du tourisme balnéaire, « Plan Émergence » pour le développement industriel, « Plan Énergie », « Maroc Vert »). Il en va de même avec les programmes « Villes sans bidonvilles » et le lancement de « villes nouvelles » pour la production de logements, etc. Il s'agit là de grands chantiers pour lesquels d'énormes besoins de foncier public ont été mis en avant, notamment pour le secteur de l'habitat qui reste le principal consommateur de terrains domaniaux.

Le tournant de la décennie 2000, outre l'importance des assiettes foncières mobilisées, réside dans la place centrale accordée au secteur privé pour lequel d'importantes emprises foncières seront cédées dans une

<sup>2</sup> Selon des chiffres publiés par la direction des Domaines au Maroc en 2013, près de 59 000 ha de terrains domaniaux ont été cédés entre 2000 et 2010 couvrant l'essentiel des chantiers de mise à niveau des infrastructures de base (Tanger Med, villes nouvelles...) et grands projets de développement (Plan Émergence, Plan Azur...).

logique de partenariat public-privé. Il faut alors s'interroger maintenant sur les critères de cession du foncier public aux promoteurs privés ayant des logiques de rentabilité et de profit, en se focalisant sur un secteur spécifique, celui de l'habitat.

### Une production de logements reposant sur la mobilisation du foncier public

Au regard de la forte croissance démographique ayant marqué l'espace urbain marocain depuis l'indépendance et des besoins en urbanisation qui en découlent, le secteur de l'habitat a toujours représenté un champ d'action pour les pouvoirs publics, surtout en matière de logement social pour répondre à la prolifération de l'habitat insalubre qui représente un enjeu social et politique de grande importance.

La production du logement social remonte au début des années 60 avec le lancement de quelques opérations orientées essentiellement vers l'aménagement foncier et la production de lots équipés à prix accessibles pour les couches sociales à faible revenu. Mais le rythme et la cadence de production de ces logements n'ont connu une réelle importance qu'à partir de la fin des années 70 avec la mise en place de structures institutionnelles chargées de piloter des programmes d'habitat à faible coût. Sur le plan technique, différents concepts et formules de financement et d'aménagement des logements sociaux (auto-construction, groupement d'habitation, zones d'aménagement à équipement progressif, etc.) ont été expérimentés afin de répondre aux attentes et aux capacités financières des ménages bidonvillois en nombre croissant dans toutes les villes.

Depuis, les opérations de construction se sont multipliées au point de dépasser, ses dernières années, le cap de 100 000 logements par an. Ainsi la production du logement social est passée de 25 500 au cours des années 1970, à une moyenne de 70 000 dans les années 2000. Le rythme de construction a donc pratiquement triplé en trois décennies pour résorber un déficit de logement persistant malgré les efforts déployés.

L'ampleur de ce déficit et l'incapacité des structures publiques à y faire face, expliquent le tournant pris au cours de cette décennie, celui de faire appel au secteur privé pour la production du logement social. Différents programmes incitatifs d'ordre fiscal, financier et foncier ont été mis en place afin d'encourager les promoteurs privés à s'y inves-



tir. Cela a commencé par le programme de 200 000 logements sociaux initié par le roi Hassan II avant que d'autres programmes de logement social ne soient lancés à la fin des années 90, s'inscrivant dans le cadre de logiques partenariales entre le secteur public et privé.

En dépit des efforts déployés, les noyaux d'habitat insalubre continuent de progresser au fil des ans pour atteindre des proportions alarmantes à la fin des années 90. Le bilan réalisé en 2000 a révélé un déficit estimé 700 000 logements sociaux avec une population avoisinant 540 000 habitants dans les quartiers non réglementaires et insalubres.

C'est dans ce contexte préoccupant que le secteur de l'habitat et du logement social a été érigé en priorité nationale à la suite d'un discours royal du 2002. Une nouvelle stratégie de production des logements sociaux a été mise en place avec l'objectif de doubler le rythme de leur production.

Ce programme ambitieux a deux volets : le volet financier pour prendre en charge les grands travaux d'aménagement et de construction, et le volet foncier pour la mise en œuvre des opérations. Pour le premier, il a été mis en place un fonds de solidarité sur l'habitat (FSH) alimenté par des taxes sur la vente du ciment mais le second reste problématique en raison des difficultés réglementaires de mobilisation foncière et de l'épuisement du foncier public à proximité des grandes villes. C'est ainsi qu'a été annoncée la cession d'importants terrains domaniaux au ministre de l'Habitat à travers son opérateur Al Omrane.

Certes la mobilisation du foncier du public a été souvent présentée comme condition majeure pour la production du logement social au Maroc afin de réduire au maximum les charges d'aménagement et offrir ainsi des produits à faible coût, mais ce qui est nouveau, c'est l'importance des superficies qu'il faudra mobiliser dans un contexte d'épuisement du foncier public. La mobilisation des autres régimes fonciers pourrait être envisagée dans ce contexte d'urgence, favorable à toute réforme de la question foncière, mais les horizons temporels restreints conduisent au choix de la facilité, celui de mobiliser à outrance le foncier public.

La multiplication des logements sociaux au cours des quatre dernières décennies, avec un rythme annuel de construction passant de 20 000 à 70 000 unités s'est traduite par une consommation de foncier public passant d'une moyenne de 150 ha à 1 000 ha par an. Cela place le secteur de l'habitat



**Maquette de la ville nouvelle de Tamesna**

© Tarik Harroud

comme le plus gros consommateur de foncier public à l'échelle nationale avec une consommation de plus de 14 000 ha dans la période 2002-2012.

Différentes formules de cession ont été utilisées allant de cessions directes par la direction des Domaines au holding Al Omrane pour les mettre à la disposition des promoteurs privés<sup>3</sup> (9 000 ha cédés dans le cadre de conventions entre 2003 et 2009), soit dans le cadre de conventions d'investissement conclues avec le gouvernement à l'échelle nationale pour les grands projets immobiliers soit enfin dans le cadre des projets de dérogation approuvés à l'échelle régionale par les commissions d'investissement<sup>4</sup>.

### **Cession du foncier public au secteur privé : les limites d'une approche partenariale**

Au vu des besoins en logements et du déficit cumulé du secteur social depuis les années 80, l'État a décidé de recourir au partenariat avec les capitaux : il confie une par-

tie de la production de logements sociaux au secteur privé et, en contrepartie, lui donne accès au foncier public à bas prix. Dans cette approche partenariale avec le privé, les opérateurs publics de l'État (Al Omrane) ont pour mission principale d'équiper et de viabiliser les terrains et de les mettre à disposition des promoteurs privés dans conditions avantageuses et des prix très abordables, en vue de leur valorisation.

En l'espace d'une décennie, de vastes superficies de terrains publics ont été alors cédées par la direction des Domaines pour accroître le rythme de production de logements sociaux. Plus de 80 % de ces terrains sont cédés aux promoteurs privés qui occupent alors une place centrale dans la production de ces logements.

Le partenariat avec le secteur privé pour la production de logements à bas coût remonte au début des années 1990 avec le programme « 200 000 logements sociaux ». Le foncier public était cédé directement par les Domaines aux promoteurs sur la base d'une convention établie par le ministère de l'Habitat. Le bilan de cette première expérience qui a permis de produire une centaine de milliers de logements, reste mitigé du fait du faible nombre de promoteurs privés nationaux capables d'assurer une forte production, mais surtout du manque d'un contrôle régulier du respect des engagements pris par les promoteurs.

Ainsi le foncier qui était destiné à des projets sociaux a parfois été détourné de →

<sup>3</sup> Le secteur a profité du plan de restructuration des sociétés d'exploitation agricoles Sodea et la Sogeta qui géraient un patrimoine foncier public considérable, pour acquérir une bonne partie des opportunités foncières.

<sup>4</sup> D'après des chiffres annoncés par la direction des Domaines pour la promotion de l'habitat social et la lutte contre l'habitat insalubre, 14 000 ha ont été mobilisés dont l'essentiel au profit de l'opérateur public Al Omrane pour la réalisation de 271 projets répartis à l'échelle nationale, in revue *Al Maliya*, n° 52, revue électronique du ministère des Finances, juillet 2013.

→ son objet, et des pratiques spéculatives ont permis de vendre des logements bien au-dessus du niveau réglementairement prévu.

Cette logique partenariale a été reconduite au cours des années 2000 avec l'objectif de construire 100 000 logements sociaux par an. Le contexte économique et politique était alors favorable en raison de la reprise du marché immobilier, de la volonté royale d'ouvrir davantage l'économie nationale à l'investissement privé, et de l'émergence de puissants promoteurs à l'échelle nationale, s'imposant comme acteurs stratégiques pour la production du logement social (Addoha, Chaabi, Alliance, Jamaï, etc.). Cette fois-ci, de nouvelles modalités ont été adoptées pour éviter les dysfonctionnements enregistrés lors de la première expérience.

Des réformes importantes ont été introduites dans les procédures de sélection des promoteurs et la définition des objectifs à atteindre. Il s'agissait d'assurer un certain équilibre entre l'incitation des promoteurs privés à investir dans ce secteur, et le respect des engagements pris. La cession du foncier s'est faite essentiellement dans le cadre d'une procédure « d'appel à manifestation d'intérêt » (AMI)<sup>5</sup> permettant d'identifier les offres et les promoteurs les plus concurrentiels en termes de prix d'achat du foncier, de délais et de prestations techniques ou architecturales. Des appels à concurrence internationaux ont permis d'attirer de nombreux promoteurs étrangers.

Un programme initié par le ministère de l'Habitat à partir de 2004, a fixé comme objectifs la création d'une quinzaine de villes nouvelles sur une superficie globale de 10 000 ha de foncier public à l'horizon 2015. Ce programme a permis la concrétisation de nouvelles conventions de partenariat avec le secteur privé. C'est ainsi que les deux premières villes nouvelles de Tamesna (1 500 ha) et de Tamesna (900 ha) ont pu susciter un certain engouement et ont bénéficié de la plus large part des lions des conventions conclues avec le privé.

Toutefois, en dépit des précautions imposées par le ministère de l'Habitat et des efforts déployés pour assurer la mise en œuvre de ces conventions, le bilan d'étape de la nouvelle expérience de partenariat avec

le privé reste mitigé, en décalage avec les espoirs suscités. De nouveaux dysfonctionnements ont été observés, liés au non-respect des délais de travaux et de livraison des logements, au non-respect des engagements sur les prix de vente, à la qualité médiocre des constructions, et surtout au détournement d'une partie des terrains publics pour la réalisation d'autres types de logements, au profit d'autres types de bénéficiaires. En l'absence d'un suivi rigoureux de la part des Domaines (ayant cédé le terrain) ainsi que du ministère de l'Habitat et de son opérateur Al Omrane, les clauses des cahiers des charges imposées aux promoteurs ont été peu respectées.

De même le bilan des conventions conclues avec les promoteurs privés dans le cadre des procédures de dérogation au niveau régional reste très convergé puisque seulement 12 % de ces projets qui sont réellement achevés que 15 % sont en souffrance, et que le reste est en retard sur les délais convenus.

### La ville nouvelle de Tamesna : les limites d'une grande opération de cession foncière

Parmi les quatre villes nouvelles lancées par le ministère de l'Habitat durant la dernière décennie, le cas de la ville nouvelle de Tamesna reste très emblématique des nombreux dysfonctionnements ayant marqué la cession du foncier public pour la production du logement social.

Réalisée aux environs de Rabat sur un terrain domanial (1 000 ha) appartenant à la société Sodea en vertu de la convention signée entre les Domaines et le ministère de l'Habitat en 2003, cette grande opération d'aménagement a été lancée en 2005 pour réaliser 50 000 logements dont 20 % de logements à faible coût. Son lancement avait été présenté par ses initiateurs comme une approche originale en matière de planification et d'aménagement urbain, avec de nouveaux dispositifs en termes de programmation (études de faisabilité et d'opportunité), de conception, d'aménagement et de réalisation des équipements et des logements.

De fait, sa mise en œuvre a reposé sur une approche partenariale privé-public dans laquelle Al Omrane se charge d'aménager des îlots semi-équipés et de les offrir dans le cadre d'appels à manifestations d'intérêt, à des promoteurs privés, pour leur valorisation. Les promoteurs retenus s'engagent à en prendre en charge la réalisation des

réseaux d'infrastructures secondaires et de consacrer 20 % de leur offre immobilière à la réalisation du logement à faible coût. En contrepartie des terrains semi-équipés leur sont offerts à des prix de cession très abordables. Il s'agit ainsi d'une nouvelle approche qui permet selon les promoteurs du projet de contourner la contrainte financière de la réalisation des équipements et du logement social.

Depuis le lancement de l'opération en 2005, à la suite de MAI, une quarantaine de conventions ont été conclues avec des promoteurs nationaux et internationaux pour produire une offre importante de logement à l'horizon 2015. L'essor immobilier qu'a connu le Maroc dans la période ayant marqué le lancement des villes nouvelles, marqué par une forte demande sociale en matière de logements sociaux justifie l'engouement qui a été affiché par les promoteurs privés à cette opération. Toutefois la crise immobilière ayant frappé le Maroc à partir de 2007 a remis en question la mise en œuvre des opérations et la réalisation des objectifs quantitatifs de construction.

Le bilan présenté en 2012 sur l'état d'avancement des travaux de la ville nouvelle et sur les constructions de logement, fait état de retards considérables. Ainsi moins de 18 % des logements prévus sont achevés et le retard est de 30 % pour les logements sociaux. De même les travaux d'infrastructures hors-site, de desserte viaire, ainsi les équipements socio-collectifs sont très en retard par rapport au calendrier prévisionnel. Il en résulte une faible attractivité de la ville nouvelle pour les ménages puisque on estime le taux d'occupation à Tamesna, en 2012, à moins de 30 %.

Mais au-delà de la crise immobilière ayant touché le Maroc, qui peut expliquer le non-respect des engagements de certains promoteurs internationaux en termes de construction, de nombreux dysfonctionnements ont entaché la réalisation de l'opération et la valorisation du foncier public. Faire construire plus 90 % des logements sociaux de Tamesna par les promoteurs privés reste un choix très aventureux, en raison de leur dépendance étroite aux aléas du marché. Cela s'est répercuté de façon négative sur le respect des délais de réalisation de construction mais aussi sur leur qualité technique et architecturale. À cela s'ajoute le retard des réalisations d'équipements par les administrations (seulement une dizaine d'équipements réalisés sur 147 programmés) en l'absence d'un cadre

<sup>5</sup> Entre 2003 et 2009 environ 236 conventions ont été signées avec des promoteurs privés sur une superficie globale de 800 ha du foncier public pour la production de 130 000 unités. À souligner que près de 14 % de ces conventions ont été signées avec des promoteurs étrangers.

contractuel obligeant les départements ministériels à honorer leurs engagements.

L'ensemble de ces dysfonctionnements a fortement remis en cause l'image et l'attractivité de la ville auprès des habitants rhabitués en quête du logement social puisque le taux d'achat et d'occupation de ce type de logement reste très faible. Pire encore, il est à noter l'importance du glissement social observé dans les logements à faible coût (changement des bénéficiaires ciblés) comme en témoigne le nombre croissant de plaques de revente affichées partout à Tamesna et les sites virtuels de transactions immobilières.

De manière globale, la réalisation de Tamesna a été marquée par des dysfonctionnements considérables en matière de cession des terrains domaniaux pour la production du logement social. Ainsi la convention conclue à ce sujet entre Al Omrane et la direction des Domaines ne comportait pas de véritables garde-fous et des garanties, dans le cadre d'un cahier de charges qui permettent une meilleure valorisation de ces terrains en termes de délais et des prestations techniques à respecter. De même aucun contrôle de l'exécution de la convention par une commission de suivi n'a été prévu, justifiant les glissements qu'a connus l'opération.

Dans cette même convention, il a été décidé de céder entièrement dans une seule tranche une importante assiette foncière (1 000 ha) au holding Al Omrane alors que la démarche la plus plausible était d'opter pour une mobilisation progressive en fonction du respect du niveau d'avancement du projet et du respect des engagements pris par Al Omrane. Le même dysfonctionnement a été observé par rapport à la programmation des travaux d'aménagement de la ville nouvelle dans la mesure où l'on voulait dès le départ valoriser entièrement l'assiette foncière à la place d'une programmation par tranches qui permettrait certainement de bien maîtriser la mise en œuvre et la commercialisation de l'opération. Le choix même du site d'implantation de la ville nouvelle à une vingtaine de kilomètres de Rabat reste très controversé en raison d'abord des coûts importants de mise en place des infrastructures de desserte qu'il implique mais aussi en raison du potentiel agricole de ses terrains. Ce sont des terres domaniales à haut potentiel agricole dont l'usage à des fins agricoles aurait été plus pertinent qu'un usage à des fins d'urbanisation. Cela interroge en réalité les modalités



### Grandes opérations de logement social à Sala Al Jadida

© www.bymaroc.com

et les critères de cession de ces terrains en l'absence de structures et de comités élargis d'arbitrage (incluant notamment le ministère de l'Agriculture) qui apprécient et suivent de manière rigoureuse la mobilisation du foncier « agricole ». Enfin, la mobilisation d'une telle assiette foncière à proximité d'une grande ville comme Rabat où le marché foncier atteint des prix exorbitants, pose des interrogations sur la capacité du maître d'ouvrage (en l'occurrence, la Société d'Aménagement de Tamesna) à assurer le contrôle des terrains qui environnent le projet de Tamesna. En l'absence d'outils de maîtrise foncière accordée à cette société, il est à observer comment des pratiques de spéculation et d'opérations immobilières se multiplient aux alentours de la ville nouvelle (le long de l'axe reliant Tamesna et Témara) sur des terrains tant privés que domaniaux. Ainsi une opération comme Tamesna, censée assurer une régulation et une maîtrise foncière, participe au contraire, en l'absence d'instruments de gestion appropriés, à une dilapidation du foncier déjà épuisé au niveau de l'agglomération de Rabat-Salé.

### Vers d'inévitables réformes

Le logement social au Maroc est bien entendu un enjeu social et politique d'une grande importance auquel des moyens considérables doivent être mobilisés. Mais aussi le foncier public reste de son côté un bien rare et stratégique pour lequel des dispositifs d'optimisation et de rationalisation doivent être mis en place. Or l'analyse de la production du logement social au Maroc durant les trois dernières décennies montre comment le caractère prioritaire et politique de ce logement a pris le dessus sur le caractère stratégique du foncier public en dépit

de la situation d'épuisement dans laquelle il se trouve. De grandes réserves de foncier public ont été mobilisées sans véritables dispositifs de suivi permettant une meilleure valorisation de ces terrains, d'où les résultats mitigés de la production du logement social. En l'absence de contrôle et de suivi de la valorisation de ces terrains, des tendances inquiétantes de glissement du foncier public aux promoteurs privés s'observent avec le changement de vocation de certaines opérations immobilières du logement social et aussi le glissement social de leur population cible.

Il est clair aujourd'hui qu'avec le processus d'épuisement touchant le foncier public dans le cadre de grandes opérations d'aménagement telles que les villes nouvelles et les zones d'urbanisation nouvelles, la question de la création d'une agence foncière au Maroc et la réforme des régimes fonciers notamment celui du Melk s'impose de plus en plus. Il s'agit là d'une issue incontournable qui doit être envisagée pour répondre aux besoins actuels et futurs encore considérables pour le développement économique et social et particulièrement de la production du logement social au Maroc. De même une évaluation globale et objective réunissant l'ensemble des acteurs concernés sur la stratégie de mobilisation des réserves publiques pour la promotion de logement social s'impose aujourd'hui pour tirer les enseignements nécessaires pour la suite du programme et pour les grands chantiers d'aménagement en programmation. ■