



# TRANSPARENCY NEWS

■ NUMÉRO 3  
■ AOÛT  
■ 2008

Publication  
de l'Observatoire de la Corruption



WWW.TRANSPARENCYMAROC.MA

## SOMMAIRE :

**EDITO** P.1

**INFOS** P.2

La Lydec relance le débat sur la délégation de service public de l'eau et de l'électricité

Gestion douteuse à l'ONDA

La cour des comptes stigmatise les défaillances à la Caisse Marocaine des Retraites

La corruption sévit dans les examens du permis de conduire

Le Maroc épinglé par des instances internationales

L'entreprise se dote d'un code de bonnes pratiques de gouvernance

Adoption à l'unanimité de la loi sur la déclaration du patrimoine

**SPÉCIAL TRANSPARENCY** P.7

Conférence de presse organisée par l'Observatoire de la corruption

TM organise une table ronde sous le thème : « La transparence et l'intégrité dans le système des marchés publics au Maroc »

TM mène une enquête de suivi des dépenses publiques dans l'enseignement primaire

**DOSSIER : LA NÉBULEUSE DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER** P.9

Expropriations litigieuses de biens privés et cessions douteuses de terrains publics

Procédures contestables, du terrain nu au terrain loti habitable

Le « noir » et le blanchiment : flambée de l'immobilier pour non-transparence

Plages / Forêts / campagnes : Abus, contestations et zones d'ombre

**RÉFÉRENCES ET SOURCES** P.19

**ENTRETIEN** P.20

## ÉDITO

Le rush sur les terrains à construire suscité par les grands aménagements urbains et touristiques entraîne inévitablement l'envolée des valeurs foncières. Selon une étude réalisée pour le ministère de l'habitat, le prix des terrains urbains et périurbains a enregistré entre 2003 et 2007 des hausses de 358% à Agadir, 234% à Rabat, 217% à Tanger, 119% à Marrakech et 88% à Casablanca. Le marché du logement s'en ressent fortement renforçant ainsi l'attractivité d'un secteur qui a toujours constitué un refuge pour l'épargne des classes moyennes et un moyen de blanchiment des capitaux.

Aucune catégorie de locaux n'est épargnée par la hausse. Les nouvelles zones d'habitat dit social atteignent une densité de 280 logements à l'hectare ce qui menace d'en faire les futures zones d'explosion urbaines. Les prix qui y sont pratiqués les rendent inaccessibles aux ménages de condition modeste auxquels ils se destinent normalement dans le cadre de la nouvelle politique de logement. L'intense spéculation qui les entoure entretient la crise du logement social tout en favorisant l'envolée des prix dans l'habitat résidentiel

La presse et l'opinion publique semblent cependant moins préoccupées par l'incapacité de l'Etat à contrôler cette bulle spéculative que par la participation de ses représentants aux trafics qui l'alimentent. L'implication systématique de responsables administratifs voire de services publics dans les affaires qui font l'actualité conforte l'image d'un mode de gouvernance bâti sur les privilèges et les passe-droit.

D'une part, le citoyen à la recherche d'un local d'habitation ou professionnel peut difficilement s'affranchir du paiement au noir. D'autre part, une intermédiation occulte à travers notamment des cessions en chaîne de compromis de ventes permettent des ponctions considérables sur le prix final, dans l'anonymat absolu, sans prise du moindre risque et sans aucune contribution à l'activité économique ni aux finances publiques. Des ensembles immobiliers entiers sont ainsi déclarés vendus avant même l'ouverture de leurs chantiers, sans qu'il soit possible à quelque autorité ou partie que ce soit de savoir quels en sont les acquéreurs potentiels ou réels.

Au niveau de décision le plus élevé, toutes sortes d'ententes illicites se déroulent entre les opérateurs et les détenteurs de décisions administratives, au mépris total du droit et de la morale : délits d'initiés, abus de biens sociaux, prise illé-

gale d'intérêts, manipulations de cours boursiers, sous évaluations de terrains publics, constitution d'entreprises publiques écrans, expropriations pour cause d'utilité publique en vue de réaliser des projets commerciaux, usurpation de terrains collectifs ou communaux, recours indus aux cessions de gré à gré...etc.

La violation de la loi par ceux qui sont chargés de la mettre en œuvre ne surprend plus : désormais la simple circulaire neutralise la législation en vigueur tandis que l'ordre émanant du chef hiérarchique prévaut sur la procédure réglementaire. La dérogation devient le maître mot pour imposer les décisions entachées d'abus de pouvoir. Quant à l'évocation d'instructions venant des hautes autorités, elle tient lieu d'argument magique pour écraser toute résistance virtuelle.

Le partenariat public/privé devient le support efficace de l'enrichissement sans cause. D'un côté des holdings publics placés sous statut commercial de manière à réduire leur contrôle à celui d'un actionariat forcément formel, souvent inefficetif en raison de son essence administrative et/ou politique. D'un autre côté des promoteurs privés invités à réaliser des commandes publiques d'ampleur considérable, pour en commercialiser les produits dans un marché captif.

Les dommages collatéraux sont considérables. Des écosystèmes sont détruits sur l'autel de l'investissement touristique, de l'aménagement urbain et de la promotion de l'habitat. De grandes superficies irriguées qui ont été équipées moyennant des crédits coûteux pour la communauté sont affectées à la promotion foncière au moment même où l'on annonce l'avènement d'un Maroc vert. Plus de 30 000 ha sont soustraits annuellement d'un domaine forestier confié à une administration dont le mandat est aussi de lutter contre la désertification. Des nappes phréatiques, des plages et les lits des cours d'eau ne sont pas non plus épargnés par ceux-là même qui distillent les discours savants sur le stress hydrique, la préservation de la biodiversité et les risques sociaux tant immédiats que futurs.

La spéculation foncière telle que relatée dans ce dossier de Transparency News illustre de manière éloquent le déficit de gouvernance publique que l'on constate à l'occasion de chaque étude sectorielle. Mais tant sa réprobation publique et médiatique que les réactions qu'elle suscite notamment dans les milieux confirment que même lorsque la prédation semble sans irrésistible, il y aura toujours des femmes et des hommes pour se dresser contre les abus qui la permettent et élargir ainsi l'alliance pour l'édification d'un système national d'intégrité.

## LA LYDEC RELANCE LE DÉBAT SUR LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DE L'EAU ET DE L'ÉLECTRICITÉ

« LA LYDEC SERAIT IMPLIQUÉE  
DANS UNE AFFAIRE DE  
DÉTOURNEMENT DE FONDS AU  
MAROC.

Près de 411 millions de dirhams ont été transférés à l'étranger, sans autorisation de l'office des changes ». C'est ce qui a été rapporté par Al Alam du 30 novembre 2007, suite à la tenue de la session extraordinaire, le 29 novembre 2007, du Conseil communal de Casablanca. La session a été consacrée d'une part à une discussion sur la révision du contrat de gestion déléguée de la distribution de l'électricité, de l'eau potable et du service d'assainissement liquide, signé le 15 avril 1997 avec la Lyonnaise des Eaux de Casablanca (Lydec), et d'autre part, à la lecture du rapport de l'autorité déléguante présentant des éléments qui mettent gravement en cause la gestion de la Lydec.

Ce rapport, intitulé « Revue quinquennale du contrat de la gestion déléguée de la distribution de l'eau, de l'électricité et des services d'assainissement liquide de la Wilaya du Grand Casablanca » a été élaboré sur la base des travaux d'une commission technique composée d'experts financiers et de juristes relevant du ministère de l'intérieur, ainsi que de cadres et membres du conseil de la ville de Casablanca, rapporte le même journal.

Selon le rapport, « le contrat ne prévoyait aucune distribution de dividendes jusqu'en 2009, or de 2003 à 2006, la Lydec en a distribué pour 560 millions de dirhams ».

De ce fait, la révision du contrat avec la Lydec s'est heurtée à quelques obstacles. La commission de

révision coprésidée par le wali et le maire de Casablanca a précisé que « la Lydec a empoché 860 millions de dirhams qu'elle a facturés à la ville pour assistance technique. Somme que les élus trouvent injustifiée », rapporte l'Economiste dans son édition du 29 novembre 2007.



AIC Press

Partant, l'opposition du conseil a appelé à la résiliation du contrat pour « non respect des engagements relatifs aux investissements et aux hausses des prix supportées par les consommateurs », rapporte l'Opinion dans son édition du 30 novembre 2007. L'autorité déléguante a sollicité, comme le stipule le contrat de délégation, l'arbitrage du ministère de l'Intérieur. Assabah indique que « les accusations sont très lourdes mais aucune partie n'a déposé de plainte ni demandé l'ouverture d'une enquête judiciaire », et ajoute que « le ministère de l'intérieur, au lieu de veiller à l'application de la loi, a constitué une commission d'arbitrage ».

Quoi qu'il en soit, l'Economiste précise qu'aucune session ne s'est jamais déroulée sans que les conseillers évoquent la délégation de l'eau et de l'électricité et les problèmes qu'elle pose. Que le sujet soit ou non à l'ordre du jour, ces derniers n'ont cessé de dénoncer la cherté des prix pratiqués.

Le vendredi 14 mars 2008, un protocole d'accord a été signé entre le maire de Casablanca et le directeur général de la Lydec en présence du ministre de l'Intérieur. La Lydec s'est engagée ainsi à restituer 1 milliard de dirhams à la ville de Casablanca et à baisser sa marge de profit à 10%.

« Cet accord laisse planer des

doutes sur l'impunité et sur le silence des autorités qui ont préféré une solution amiable sans avoir à poursuivre en justice le concessionnaire pour détournement d'argent public. Ce silence cache-t-il la complicité de certaines autorités ? », conclut Asdae dans son édition du 27 mars 2008.

## GESTION DOUTEUSE À L'ONDA

DANS UNE LETTRE ADRESSÉE  
À TRANSPARENCY MAROC,  
UN ANCIEN CADRE À L'OFFICE  
NATIONAL DES AÉROPORTS  
(ONDA) DÉNONCE DES  
IRRÉGULARITÉS AU SEIN DE  
L'OFFICE :

recrutements et promotions marqués par le clientélisme et le népotisme, passations de marchés ne respectant pas les procédures, démissions et départs volontaires imposés... L'auteur appelle à l'ouverture d'une enquête pour vérifier les dysfonctionnements relevés dans la gestion de cet établissement.

Assabah dans son édition du 29 décembre 2007, rapporte certains faits marquant la gestion de l'office : un ex-responsable financier au sein de l'office s'est vu confier la mission d'audit des comptes de l'office pour un montant total de 98 000 dirhams ; un responsable proche du directeur général a été promu sans fondement juridique et a été gratifié d'une indemnité de 16 millions de centimes. L'article dénonce également diverses promotions dans l'équipe du directeur général, une gestion des finances et des transactions de l'office confiée à des personnes non qualifiées, la mutation d'un certain nombre de personnel dans des « aéroports de sanction » au sud du Maroc, des employés démis de leurs responsabilités.

La liste est longue, mais cet échantillon, extrait de l'article paru dans Assabah, montre que la gestion de l'ONDA est sujette à des dysfonctionnements et qu'il faut



drait ouvrir une enquête pour vérifier le bien-fondé de ces déclarations qui mettent en cause certains responsables de l'office.

L'auteur de la lettre adressée à TM précise que « le montant des dilapidations est estimé à 40 milliards de centimes ».

Alahdath Almaghribia, dans son édition du 06 février 2008, parle également de « transactions douteuses au sein de l'ONDA ».

La première concerne le marché de la sécurité de l'aéroport Mohammed V, attribué à une société française. L'article rapporte que le montant alloué à l'opération a été porté à 5 350 256 euros au lieu de 5 062 192 euros convenus préalablement, soit une hausse de 288 064 euros, ce qui a donné lieu à beaucoup d'interprétations. Un expert en « marchés publics » explique au journal que « toute modification dans les marchés des établissements publics doit être soumise pour approbation au contrôleur financier ». Ce dernier avait d'ailleurs refusé d'approuver ce changement « pour manque de preuves convaincantes ». Le directeur de l'ONDA s'est défendu en affirmant que la transaction s'est déroulée en toute transparence et qu'il s'agit d'une opération normale du moment qu'elle respecte les procédures légales et financières.



A/C Press

Autre transaction douteuse, rapporte le même article : celle relative au système d'échange de données portant sur la gestion de la facturation, attribuée à une société marocaine. Des sources confirment que cette société a reçu l'intégralité du montant correspondant à la transaction avant même de réaliser la totalité des travaux (948 000

dirhams).

Le directeur de l'ONDA affirme toutefois que « toutes les transactions se déroulent dans un cadre de transparence et qu'il veille à la protection de l'argent public ». A suivre.

## LA COUR DES COMPTES STIGMATISE LES DÉFAILLANCES À LA CAISSE MAROCAINE DES RETRAITES

LE DERNIER RAPPORT DE LA COUR DES COMPTES RÉVÈLE PLUSIEURS DÉFAILLANCES DANS LA GESTION DE CERTAINS ORGANISMES PUBLICS. DANS CE DOCUMENT DE 346 PAGES, PUBLIÉ DANS LE BULLETIN OFFICIEL N°5588, BIEN DES ANOMALIES DANS LA GESTION DE L'ADMINISTRATION PUBLIQUE SONT DÉVOILÉES.

La Caisse marocaine des retraites (CMR) n'est pas épargnée. La mission de contrôle a débouché sur plusieurs observations dont la première est liée au caractère préoccupant de l'équilibre des régimes de retraite. En effet, selon le rapport, l'insuffisance de trésorerie devrait se manifester dès 2011 alors que l'épuisement total des réserves de la CMR risque de se produire vers 2019, si des mesures adéquates ne sont pas prises. Le rapport précise que malgré quelques mesures entreprises par les pouvoirs publics, « le régime militaire demeurera structurellement déficitaire. Ce déficit, qui devrait persister et s'amplifier à partir de 2010 continuera à être

supporté par le régime civil, bien que les deux régimes soient indépendants au regard de la loi », précise le rapport.

Le rapport déplore l'insuffisance de contrôle interne ainsi que « les placements hasardeux de la caisse à la Bourse de Casablanca qui « témoignent d'erreurs graves d'appréciation ». Bien d'autres points sont relevés par le rapport : système d'information caractérisé par plusieurs anomalies, contrôle des pensions servies quasi-inexistant conjugué au non recouvrement des montants payés à tort, mise en œuvre de l'Assurance Maladie Obligatoire (AMO) qui a induit des excès de prélèvement sur certaines pensions, insuffisance dans la tenue de la comptabilité, réglementation des marchés publics non respectée dans certains cas, prédominance des recrutements sur titre et plan de formation insuffisamment défini.

Quoi qu'il en soit, la situation financière des régimes de retraite actuels au Maroc risque d'être en mal d'équilibre financier. Le Ministre de l'économie et des finances affirme que la pérennité de l'ensemble des caisses de retraite est en cause et que des mesures urgentes doivent être mises en place (Assabah). Il pré-



A/C Press

cise par ailleurs que ces régimes se caractérisent essentiellement par la carence des équilibres démographiques et financiers ainsi que par la faiblesse en matière de protection sociale. Ce dernier constat a été confirmé lors d'une confé-

rence organisée le 09 juin 2008 par la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS), sur « l'avenir de la protection sociale ». D'après l'Economiste, « le Maroc est à la traîne en matière de protection sociale », surtout si l'on sait que le voisin tunisien assure 90% de la population. Une étude sur les pensions réalisée par la Banque Mondiale en 2005, intitulée : « Pensions in the Middle East and North Africa, Time for Change », avait également précisé que les régimes de retraite au Maroc sont confrontés à de graves problèmes. Le rapport parle d'une incapacité des pouvoirs publics à généraliser les régimes de retraite et de fonds de pension privés, publics et semi-publics. Il ajoute par ailleurs que ces régimes sont financièrement insoutenables et non pérennes.

Le rapport de la cour des comptes a mis en lumière les risques actuels inhérents au régime des retraites et a rappelé la nécessité de mettre en place des mesures susceptibles de maintenir l'équilibre des régimes. « La régularisation des situations suscitées ne constitue pas une solution radicale au problème de l'équilibre des régimes, mais demeure importante pour le renforcement des réserves et l'allongement de l'horizon de leur viabilité », conclut le rapport.

## LA CORRUPTION SÉVIT DANS LES EXAMENS DU PERMIS DE CONDUIRE

LA MISE EN ŒUVRE, AU DÉBUT DE L'ANNÉE 2004, DU NOUVEAU SYSTÈME D'AUTOMATISATION DE L'EXAMEN THÉORIQUE DU PERMIS DE CONDUIRE, AVAIT POUR OBJECTIF DE CONFÉRER À CET EXAMEN PLUS D'OBJECTIVITÉ ET DE CRÉDIBILITÉ,

en limitant le facteur humain dans l'appréciation du niveau du

candidat et en incitant à l'amélioration de la qualité de l'enseignement du code de la route.

Ce système visait plus particulièrement la réduction de la corruption et de la fraude qui sévissaient dans les examens. Toutefois, la réalité est tout autre : la corruption continue d'exister du fait d'une absence de contrôle et de l'utilisation de techniques permettant d'échapper aux règles mises en



AIC Press

place par les autorités de tutelle.

Attajdid dans son édition du 07 février 2008 cite quelques moyens utilisés par les utilisateurs, examinateurs et candidats compris : « les candidats corrupteurs sont regroupés dans un même espace et reçoivent des signes de la part des examinateurs pour leur indiquer les bonnes réponses ». « Les candidats qui n'ont pas réussi leurs examens se déplacent vers d'autres centres dans les petites villes où le contrôle est faible et la corruption généralisée ».

La situation est aggravée par l'implication directe des auto-écoles qui servent d'intermédiaires entre les candidats et les examinateurs : « les moniteurs exigent des pots-de-vins des candidats afin de leur faciliter l'obtention du permis. La facture varie selon l'aptitude à négocier : 100 dirhams pour quelques séances d'apprentissage et de 300 à 500 dirhams pour les examinateurs », rapporte l'Economiste dans son édition du 09 mai 2008.

Les exemples sont nombreux : à Fès, rapporte Assabah dans son édition du 08 février 2008, « cha-

que candidat qui ne se soumet pas à certaines conditions, risque d'être recalé », et d'ajouter : « certaines auto-écoles connaissent un taux de réussite de 100%, contrairement à d'autres qui n'acceptent pas de jouer ce jeu et voient leurs candidats recalés ».

Même chose à Bouarfa, où « un candidat s'est vu attribuer le permis poids lourds malgré les énormes erreurs commises lors de l'examen pratique, ce qui remet en cause la crédibilité des permis de conduire », rapporte AIAhdath Almaghribia dans son édition du 18 mars 2008.

Autre exemple qui nous vient cette fois de Oujda, où d'aucuns protestent contre les dérives dans les examens des permis de conduire. Certains propriétaires d'auto-écoles qui refusent de jouer les inter-

médiaires, souffrent d'un recul de leurs activités au profit d'autres qui n'hésitent pas à négocier le prix avec les candidats, rapporte Almonataf dans son édition du 13 février 2008.

Pour mettre un terme à ces abus et lutter contre la corruption qui continue de sévir dans les centres d'examen, le ministère de l'Équipement et du Transport, tente de mettre en place un nouveau système, baptisé « super code », où le test sera individualisé. Il est ainsi prévu que chaque candidat passe l'examen dans un box où un PC lui sera affecté. « Si cette mesure est censée réduire la corruption et la tricherie, il n'en reste pas moins que rien n'a été fait au niveau de l'examen pratique de conduite, celui de la mise en situation », précise l'Economiste dans son édition du 09 mai 2008. Toutefois, « le lobby des exploitants d'auto-écoles », qui n'a pas intérêt à ce que ce projet aboutisse, fait pression sur le ministre pour le geler, rapporte Almassae dans son édition du 19 mai 2008.

Des questions se posent donc aujourd'hui sur la valeur du permis de conduire marocain. Dans les conditions actuelles, et vu le nombre alarmant d'accidents de la circulation, qui laisse perplexe l'opinion publique, « il n'est pas étonnant que le permis de conduire soit assimilé au permis de tuer ! », conclut l'Economiste.

## LE MAROC ÉPINGLÉ PAR DES INSTANCES INTERNATIONALES

LES INSTITUTIONS INTERNATIONALES NE CESSENT DE MULTIPLIER LEURS RAPPORTS SUR LE MAROC.

En matière de corruption, le Maroc a été classé 72e parmi 180 pays avec une note de 3,5, dans le classement basé sur l'indice de perception de la corruption de Transparency International.

Concernant l'environnement général des affaires, la Banque Mondiale (BM) a classé le Maroc à la 129e place sur 178 pays dans son rapport « Doing Business 2008 ». Le Maroc se trouve ainsi loin derrière la Turquie (57e), la Jordanie (80e) et la Tunisie (88e).

En termes de développement humain, un rapport élaboré par le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), révèle un nouvel échec cuisant pour le Maroc. « Sur le plan du développement humain, nous sommes classés par le PNUD 126e sur 177 pays, et c'est la scolarité qui nous pénalise », a admis A.Meziane Belfkih, conseiller du roi et président délégué du Conseil supérieur de l'enseignement, selon un article publié par l'AFP.

D'ailleurs, un nouveau rapport de la Banque Mondiale sur l'éducation, rendu public le 04 février 2008, intitulé : « Un parcours non encore achevé : la réforme de l'éducation au Moyen Orient et en Afrique du Nord », classe le Maroc au 11e rang parmi les 14 pays de la

région MENA et constate l'échec des réformes passées. « En cela, le Maroc fait à peu de choses près aussi mal que l'Irak, le Yémen ou la République de Djibouti », rapporte l'Economiste dans son édition du 04 février 2008.

En ce qui concerne les investissements étrangers, le rapport de la Conférence des Nations Unies sur le Commerce et le Développement (CNUCED), considère le système judiciaire comme un grand obstacle aux investissements étrangers, ainsi que la corruption. Selon le rapport : « La justice marocaine ne reflète pas encore une image positive aux yeux des investisseurs ».

La Banque Mondiale a également publié une étude sur la pauvreté intitulée « Se soustraire à la pauvreté au Maroc ». Ce rapport fait le bilan social des couches défavorisées et de leur évolution dans la dernière décennie. Il cite la corruption comme un facteur d'appauvrissement, la considérant comme une entrave à l'ascension sociale par la discrimination et la compromission des chances des plus démunis à se placer dans le bien-être.

Le rapport annuel 2008 établi par « Reporters sans frontières » sur la liberté de la presse considère que le Maroc a montré en 2007 les limites de sa capacité d'ouverture démocratique et revient sur quelques cas qui illustrent les difficultés rencontrées par les journalistes tout au long de l'année 2007.

Dans le même sens, le rapport mondial de l'organisation de défense des droits de l'Homme, Human Rights Watch (HRW) pour 2007, a épinglé le Maroc, sur des thèmes précis : « terrorisme et contre-terrorisme », « le système judiciaire et les réformes juridiques », « la liberté de la presse »... Selon le rapport, la justice marocaine, très controversée en raison de sa dépendance vis-à-vis de l'exécutif, reste plombée par l'ampleur de la corruption qui y sévit.

Enfin, un rapport confidentiel

de la Banque Mondiale intitulé « Des conditions propices à une croissance plus rapide et plus équitable », estime que les indicateurs de gouvernance (écoute, reddition des comptes et accès à l'information financière et budgétaire de l'administration centrale) se sont tous dégradés ces dernières années. « Ce n'est guère mieux en matière de corruption ». C'est pourquoi, la BM recommande, d'une part, de poursuivre et d'approfondir la modernisation de l'administration publique, et, d'autre part, de réformer l'appareil judiciaire. Pour la Banque, « l'existence d'un système judiciaire impartial contribuerait grandement à promouvoir la gouvernance et à améliorer le cadre de l'activité économique ».

Certes, les différents rapports épinglent le Maroc dans des domaines divers. Toutefois, quelle que soit l'instance qui a établi le rapport, celui-ci doit être analysé profondément et permettre aux décideurs d'en tirer les leçons pour entamer les réformes nécessaires. « L'idéal serait de prendre en considération les différents rapports, de les étudier et de les analyser, et d'établir des contre-rapports si l'on dispose d'autres données importantes. Ces rapports, ne doivent en aucun cas être ignorés. Certains pays en font même un élément déterminant qui oriente leurs politiques et leurs stratégies de développement », explique Kamal Mesbahi dans un entretien accordé au journal Alahdath Almaghribia dans son édition du 12 mai 2008.

## L'ENTREPRISE SE DOTE D'UN CODE DE BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE

FRUIT D'UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVÉ, LE CODE DE BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE, LANCÉ LUNDI 17 MARS 2008,

et élaboré par la commission nationale « gouvernance d'en-



treprise », instituée en février 2007, est de nature à permettre l'amélioration de la croissance et de l'emploi, à promouvoir les performances et la compétitivité des entreprises, à optimiser l'accès au financement et le coût du capital et à renforcer la confiance des investisseurs et des bailleurs de fonds tant nationaux qu'internationaux.

Le code, qui s'adresse aux PME et entreprises familiales, aux établissements de crédit et aux filiales publiques et sociétés mixtes, vise également à consolider les relations entre les parties prenantes (employés, clients, créanciers,



AIC/Press

Moulay Hafid El Alami.

administrations) grâce au respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur (droit boursier, droit du travail, droit des sociétés, droit commercial), mais également des engagements contractuels.

Inspiré des principes de gouvernance d'entreprise de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE), le code s'articule autour de quatre axes ayant trait à la responsabilité de l'organe de gouvernance, aux droits des actionnaires et des associés et leur traitement équitable, à la transparence et la diffusion de l'information financière ainsi qu'au rôle des parties prenantes et leur traitement équitable.

Dans un article paru dans Aujourd'hui le Maroc du 19 mars 2008, M. Nizar Baraka, ministre délégué chargé des Affaires économiques et générales, a souligné que la bonne gouvernance d'entreprise est « vitale » pour le succès des efforts de développement des économies en croissance et impor-

tante pour le Maroc, engagé dans un train de réformes ambitieux. L'adoption de ce code contribue au maintien d'un climat de confiance indispensable pour le développement de l'entreprise et la stabilité des marchés, a-t-il fait remarquer.

Autres réactions rapportées par l'Economiste du 19 mars 2008 : Dounia Taarji, directrice générale du Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières (CDVM), explique que « peu d'institutions communiquent au-delà de ce qui est exigé par la loi ». Elle appelle à une amélioration de la culture de bonne gouvernance surtout pour rassurer les petits porteurs. Elle demande ainsi aux administrateurs présents de « lever progressivement la barre de la plateforme spécifique, qu'est le code de bonnes pratiques ».

Fathallah Berrada, président du directoire de la bourse de Casablanca, propose quant à lui, que les entreprises éligibles à la cote inscrivent dans leur note d'information si elles ont ou non appliqué le code de bonne gouvernance. Il propose même de mettre en place un module de formation destiné aux journalistes et analystes financiers pour suivre de façon plus pertinente les entreprises.

« Les banques, les PME, les administrateurs publics ont tous dit leur adhésion au Code de bonnes pratiques de gouvernance d'entreprise. Le directeur général du Groupement Professionnel des Banques du Maroc (GPBM), El Hadi Chaibainou, appelle même à ériger ce code en Conseil stratégique national », conclut l'Economiste.



AIC/Press

## ADOPTION À L'UNANIMITÉ DE LA LOI SUR LA DÉCLARATION DU PATRIMOINE

LA CHAMBRE DES CONSEILLERS A ADOPTÉ, VENDREDI À L'UNANIMITÉ, LORS D'UNE SÉANCE PLÉNIÈRE, CINQ PROJETS DE LOI ORGANIQUES RELATIFS À LA DÉCLARATION DE PATRIMOINE CONCERNANT LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL,

les Chambres des représentants et des Conseillers, la Haute Cour, et modifiant une partie du troisième livre du Code pénal, rapporte la MAP, dans son édition du 12 Avril 2008.

Rappelons que la déclaration de patrimoine a fait couler beaucoup d'encre au Maroc depuis la session d'automne du Parlement ouverte en octobre dernier.

« Les nouveaux textes incarnent la volonté de lutter contre la corruption sous toutes ses formes et traduisent l'engagement du Maroc à respecter l'arsenal juridique international en la matière », affirme M. Mohamed Saâd El Alami, ministre chargé des Relations avec le Parlement.

Les parlementaires marocains réclament néanmoins l'élargissement du champ d'application de ces textes. Convaincus que ces projets de lois vont contribuer à la lutte contre la corruption et à la consolidation de la confiance dans l'administration et les établissements publics, ils ont souligné la nécessité d'étendre leur application à tous les fonctionnaires de l'Etat. Selon une dépêche de l'Agence de presse Africaine, APAnews, une proposition de loi relative à la déclaration de patrimoine des ministres aurait été ainsi élaborée.

Les différents groupes parlementaires (majorité et opposition) ont par ailleurs appelé à l'application immédiate de ces lois et au renforcement du rôle du parlement dans le travail de suivi et d'audit, ajoute la MAP.





## CONFÉRENCE DE PRESSE ORGANISÉE PAR L'OBSERVATOIRE DE LA CORRUPTION

TRANSPARENCY MAROC A ORGANISÉ LE MARDI 15 AVRIL 2008 À L'AGENCE MAP DE RABAT, LA DEUXIÈME CONFÉRENCE DE PRESSE DE « L'OBSERVATOIRE DE LA CORRUPTION ET DU DÉVELOPPEMENT DE LA TRANSPARENCE AU MAROC ».

L'objectif global de cette conférence était d'informer les médias et partant, le citoyen, du bilan de l'Observatoire huit mois après sa mise en place par Transparency Maroc (TM).

Monsieur Ali Sadki, membre du bureau de TM, a souhaité la bienvenue aux invités et a exposé le sommaire des interventions que les membres de TM se proposaient d'aborder.

Monsieur Rachid Filali Meknassi, Secrétaire Général de TM, a, dans son intervention, fait le point sur le travail réalisé au Maroc et par TM en particulier, dans le domaine de la lutte contre la corruption. Il a saisi cette opportunité pour adresser un appel aux autorités publiques afin de reconnaître à



DR

TM l'utilité publique. Il a précisé que TM considère l'obtention de ce statut comme un signe et une reconnaissance du travail réalisé dans le domaine de la lutte contre la corruption au Maroc.

Monsieur Mohamed Ali Lahlou, directeur de l'Observatoire, a quant à lui, exposé les principales réalisations de l'Observatoire et ses perspectives de développement. Le deuxième numéro de « Transparency News », consacré à la transparence de la justice et les enjeux d'indépendance et d'efficacité, fut à son tour présenté aux médias par Monsieur Driss Ksikes.

Monsieur Lahlou est à nouveau intervenu pour exposer le système d'information élaboré par l'Observatoire, destiné à assurer une veille informationnelle sur la problématique de la corruption. Il a précisé que cet outil, qui a constitué une priorité durant ces premiers mois d'activité, est destiné aux chercheurs, aux étudiants ainsi qu'aux médias et au public concerné.

Après ces trois exposés, les journalistes présents ont pris part au débat. Les questions les plus pertinentes ont concerné la problématique de la corruption au Maroc et les avancées réalisées en matière de lutte contre la délinquance économique, le bilan et les perspectives de l'Observatoire, ainsi que la question de l'utilité publique de TM.

Cette conférence a connu une couverture des deux chaînes

nationales, RTM et 2M, et de la chaîne arabe Al Jazeera, ainsi que des comptes-rendu dans la presse écrite.

## TM ORGANISE UNE TABLE RONDE SUR LE THÈME : « LA TRANSPARENCE ET L'INTÉGRITÉ DANS LE SYSTÈME DES MARCHÉS PUBLICS AU MAROC »

TRANSPARENCY MAROC, AVEC LE SOUTIEN DE LA FONDATION FRIEDRICH EBERT, A ORGANISÉ À CASABLANCA, LE 20 MAI 2008, AU GOLDEN TULIP FARAH, UNE TABLE RONDE SUR LE THÈME : « LA TRANSPARENCE ET L'INTÉGRITÉ DANS LE SYSTÈME DES MARCHÉS PUBLICS AU MAROC ».

Dans son allocution d'ouverture, Rachid Filali Meknassi, Secrétaire Général de l'association a rappelé que l'organisation d'une table ronde sur le système des marchés publics est l'occasion d'un échange sur l'évolution de la législation, d'autant plus que Transparency Maroc a manifesté, depuis sa création, son intérêt pour la question. Il a souligné que la question des marchés publics est transversale, et interpelle plusieurs acteurs.

Les participants ont insisté sur l'importance du renforcement des



contrôles et des audits, de la coordination entre les organismes de contrôle et d'un meilleur ciblage de ces contrôles.

Le directeur du contrôle et de l'exécution des dépenses de l'Etat à la Trésorerie générale du Maroc, Ahmed Bourris, a fait remarquer que le décret de février 2007 relatif à la passation des marchés publics a été conçu dans un cadre consensuel, à partir des insuffisances de la réforme de 1998, identifiées aussi bien par les opérateurs que par l'administration, et s'inscrit, par conséquent, dans un cadre évolutif. Il a aussi fait part de la mise en place du contrôle modulé de la dépense publique qui renforce le contrôle a posteriori, au-delà du contrôle de régularité et de celui de la validité.

Pour sa part, l'expert français, Jean Bueb, ancien conseiller au service de prévention de la corruption en France, a souligné que ce décret constitue un cadre nouveau qui remédie aux lacunes du texte de 1998, répond aux exigences des entreprises et des citoyens et présente des avancées indéniables.

Cependant, il a estimé qu'il faut veiller à son application, en se demandant si les moyens de l'administration sont suffisants, si le « portail » informatique est toujours opérationnel et si le contrôle et le système de recours sont efficaces.

Les débats ont essayé d'apporter des réponses aux questions soulevées, tout en comparant les réfor-

mes de 1998 et de 2007, relatives à la passation des marchés publics.

Ont, également, pris part à cette rencontre, Jamal Rahmouni (maître d'ouvrage à la direction des Affaires Administratives et Générales au ministère de l'Economie et des Finances), Bachir Rachdi (membre de la Commission de Lutte contre la Corruption-CGEM et du conseil national de TM) et Zakaria Fahim (modérateur et membre du conseil national de TM).

## TM MÈNE UNE ENQUÊTE DE SUIVI DES DÉPENSES PUBLIQUES DANS L'ENSEIGNEMENT PRIMAIRE

TRANSPARENCY MAROC A MENÉ, DEPUIS JANVIER 2008, UNE ENQUÊTE DE SUIVI DES DÉPENSES PUBLIQUES DANS L'ENSEIGNEMENT PRIMAIRE AUPRÈS DE DEUX GRANDES ACADÉMIES RÉGIONALES D'ÉDUCATION ET DE FORMATION (AREF) : GRAND CASABLANCA ET MEKNÈS-TAFILALET.

Cette étude s'inscrit dans le cadre d'un projet régional, initié par Transparency International (TI), intitulé Africa Education Watch. Ce projet concerne sept pays africains : Ghana, Madagascar, Maroc, Niger, Ouganda, Sénégal et Sierra Leone et s'étale sur une durée de

3 ans avec une phase d'enquête et de diagnostic (2008) suivie d'une phase de plaidoyer et de sensibilisation (2008-2010).

Cette enquête a pour principaux objectifs de :

- reconstituer les flux, les mécanismes et les structures de financement du cycle d'enseignement primaire ;
- arriver à une meilleure évaluation de l'efficacité de ces dépenses et identifier les lieux éventuels de déperditions des ressources destinées aux écoles ;
- évaluer l'efficacité des structures de gestion des fonds scolaires et l'opérationnalité des conseils de gestion des établissements primaires ;
- formuler des recommandations et des propositions pour améliorer la gestion des ressources financières des écoles afin d'améliorer la qualité des services éducatifs et par là les résultats des élèves.

L'enquête s'est déroulée dans les deux AREF durant les mois de janvier à mai 2008 et a touché 60 écoles des milieux urbain, périurbain et rural ; 1040 parents et tuteurs des élèves ; 60 directeurs d'écoles ; 53 présidents d'associations de parents et tuteurs d'élèves. Des entretiens avec des responsables financiers aux niveaux des délégations provinciales ont également été organisés. Les résultats qui sont actuellement en cours de traitement et d'analyse seront largement diffusés ultérieurement.



AU MOMENT OÙ UNE GROSSE PRESSION PÈSE SUR LE FONCIER ET OÙ UNE SPÉCULATION CROISSANTE REND L'IMMOBILIER INACCESSIBLE, IL DEVIENT NÉCESSAIRE D'EXAMINER CE SECTEUR POUR DÉCELER LES ABUS, LES FAILLES DU CONTRÔLE, LES CESSIONS DOUTEUSES VOIRE ILLICITES ET TOUS LES DYSFONCTIONNEMENTS DONT LA RESPONSABILITÉ INCOMBE AUX AUTORITÉS GOUVERNEMENTALES ET COMMUNALES MAIS AUSSI AUX PROMOTEURS PRIVÉS ET AUTRES CORPS DE MÉTIERS.

*Veille de l'information* : Mohamed Ali Lahlou  
*Rédaction et synthèse* : Driss Ksikes

A mesure que la pression augmente sur le foncier et l'immobilier, les scandales et autres faits divers s'accumulent et montrent le chaos qui règne dans ce secteur. Faisons le bilan des derniers événements qui indiquent combien la situation est dramatique et les abus incontrôlés. En janvier 2008, à une semaine d'intervalle, deux immeubles s'effondrent à Fès et Kénitra, le second effondrement entraînant 18 morts. Fissure observée tardivement, construction autorisée dans des conditions opaques et réalisée sur un terrain glissant, les raisons diffèrent mais une constante demeure : autorités, en amont, architectes, bureaux d'études, promoteurs et contrôleurs relevant des wilayas, des communes et des agences urbaines, tous sont impliqués, à des degrés divers.

Simultanément, des controverses éclatent au sujet de terrains publics (le terrain du FUS convoité par Mounir Majidi, pour

un dirham symbolique, et le zoo de Témara cédé de gré à gré au groupe Addoha, moyennant la somme forfaitaire de 420 millions de dirhams). Dans le premier cas, le secrétaire particulier du Roi jette son dévolu sur un bien foncier dont la propriété semble litigieuse et dont la valeur au mètre carré est estimée entre 16 000 et 30 000 dirhams. Dans le second cas, le groupe immobilier Addoha est arbitrairement favorisé, par l'annulation de l'appel d'offres qui avait été semi ouvert auparavant pour la cession du précieux terrain. Dans un cas comme dans l'autre, le privilège d'être dans ou proche du sérail prime, pénalise la collectivité et entretient une opacité certaine dans le marché.

Une analyse parue dans *L'Economiste* conclut que « le manque de visibilité sur le patrimoine privé de l'Etat augmente la pression sur le marché foncier et immobilier ». Parallèlement, une étude, commanditée par la Banque Mondiale et mise à la disposition des décideurs, critique « un marché public dopé par la subvention et un marché privé restreint nourri par la spéculation ». L'étude relève particulièrement qu'il « faudrait au Maroc près de 15 ans pour résorber le retard accumulé en matière de sécurisation du foncier ». Elle note précisément que 5% des retards seulement sont dus à des poursuites judiciaires, alors que 95% le doivent à la lenteur de l'agence de la conservation foncière.

Face à ces constats de lenteur

administrative, d'abus passés sous silence, le gouvernement finit par réagir mollement, par le biais d'une circulaire interministérielle incitant à l'application des dispositions juridiques en matière de contrôle de l'urbanisme et de la construction. Le texte appelle notamment les autorités sur le terrain à « lutter contre la prolifération des constructions illégales ». Plus récemment, le ministre de l'économie et des finances Salaheddine Mezouar, a annoncé, au Parlement, la volonté du gouvernement de lutter contre la spéculation par « l'activation de la taxe sur les terrains non bâtis, l'élargissement de l'assiette fiscale qui en découle, leur valorisation et la mise en œuvre du code de commercialisation du produit public » (*L'Economiste*). Quelques semaines plus tard, la Fédération Nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) parvient à un accord avec l'administration fiscale pour « lutter contre le noir », puis la Fédération Nationale du bâtiment et des travaux publics (FNBTP) et la commission anti-corruption de



Mounir Majidi.

AIC Press



Salaheddine Mezouar.

AIC Press

la confédération générale des entreprises du Maroc (CGEM) signent une convention visant à assainir les pratiques de corruption dans le domaine des BTP.

Au demeurant, la réalité, têtue, continue d'apporter les preuves tangibles de la relation floue qu'entretiennent les sphères publique et privée. Les scandales énumérés concernent aussi bien des cessions de gré à gré de terrains publics à des particuliers, que des expropriations abusives de terrains privés par les autorités publiques. Ces pratiques sont aggravées par les statuts complexes de quelque 20 millions ha de terrains non titrés et non immatriculés, objets de plusieurs abus et cessions litigieuses ou contestées, révélant la corruption d'élus, d'agents d'autorités et autres complices.

Pour cerner l'ensemble des dysfonctionnements, nous ne nous arrêterons pas au stade préliminaire de l'acquisition du foncier. Nous examinerons les vices de procédure, les dérogations relatives aux permis de construire (exemple Al Manal à Kénitra) et les pratiques de versement de dessous de table (noir) touchant jusqu'au logement social et / ou favorisées par les institutions bancaires à travers des formules de crédit atteignant 120% de la valeur

du bien immobilier. Nous nous interrogerons enfin sur les différentes raisons de l'opacité du marché foncier et immobilier et quantifierons, quand les chiffres disponibles le permettent, le manque à gagner pour la collectivité.

## EXPROPRIATIONS LITIGIEUSES DE BIENS PRIVÉS ET CESSIONS DOUTEUSES DE TERRAINS PUBLICS

Dans le rapport public/privé, les abus existent dans les deux sens. Commençons par examiner les cas où l'Etat outrepassé ses prérogatives en portant atteinte à la propriété privée. Ainsi, dans le chapitre des expropriations, un litige scandaleux oppose à M'diq, la famille Erzini, les autorités de la ville et la société Medz, filiale de CDG développement, au sujet d'un terrain de 124 ha qui appartient à un habous privé de Zaouia, « Ahbass Lailat Al Qadr ». La famille Erzini dispose du droit de gza ala tabkia (usufruit à perpétuité), depuis 1922, sur ledit terrain. Forte de ce droit, la famille comptait développer sur ce terrain un projet touristique sous la dénomination de « La Joya Del Mediterraneo » avec des partenaires suédois. Les membres

de la famille constatent alors que le terrain fait l'objet d'un projet alternatif, baptisé « Tamuda Hills », piloté par Medz avec la bénédiction des autorités locales.

Dans cette affaire, sont aujourd'hui mis en cause le gouverneur de M'diq et le Conservateur de la propriété foncière, mais l'affaire connaît un rebondissement avec la publication au Bulletin officiel du 27 février 2008 du décret d'expropriation pour cause d'utilité publique de la propriété de « Ahbass Lailat Al Qadr » par la société d'aménagement Al Omrane Al Boughaz. Il n'en demeure pas moins que le tort subi par la famille Erzini est antérieur au décret d'expropriation en question. Cet exemple montre parfaitement bien la justesse de la recommandation formulée dans l'étude de la Banque Mondiale sur le foncier, préconisant « qu'un système efficace sécurise les droits de propriété pour encourager l'investissement et, tout particulièrement, les activités productives ».

Qu'il soit orienté ou non vers une activité productive, le terrain devient, de plus en plus, un enjeu de litiges, où il est parfois difficile de déterminer les responsabilités. Cherif Binlouidane n'a-t-il pas accusé la mafia de l'immobilier à Tanger d'être derrière son arrestation pour s'emparer de biens fonciers dont il dispose dans le cadre du projet du port Tanger Med ? Les participants au séminaire de l'Observatoire de la corruption sur le foncier ont, d'ailleurs, soulevé le conflit d'intérêts pouvant être derrière cette sombre affaire, loin d'être élucidée.

En plus de dossiers au retentissement aussi grand que Tanger Med et Bouregreg, où les plaintes à propos d'expropriations abusives ou sous-payées, méritent d'être analysées finement, la presse apporte chaque jour son lot de nouvelles. Ainsi à titre d'exemple, on lit que les habitants du quartier Larmoud à Marrakech protestent auprès du prince Walid Ibn Talal contre les autorités qui les exproprient et les expulsent de leurs terres, moyennant un dédommagement forfaitaire



AIC Press

re de 80 000 dirhams et de terrains dont la superficie varie entre 50 et 60 mètres carrés (*Al Massae*).

Souvent, ces expropriations exposées par la presse révèlent la volonté des autorités de faire du zèle auprès d'investisseurs étrangers aux dépens de propriétaires locaux. Ainsi, à Tétouan, des propriétaires se sont plaints auprès du tribunal de première instance et du président de la commune de Zaouiati Sidi Kacem, des agissements de la société de promotion immobilière et touristique, Playa Vista, qui a empiété, sans droit, sur leurs terrains privés. Les victimes mettent en cause des lobbies de l'immobilier et dévoilent « leur connivence pour la confiscation illégale de propriétés privées » (*Al Itihad Al Ichiraki*). A Agadir, l'affaire se déroule ouvertement. Il s'agit de 900 ha de terres expropriées par les autorités de la ville pour la construction d'une usine de ciment. Le problème est que le mètre carré a été évalué unilatéralement à 1,50 dirham, ce que les propriétaires refusent catégoriquement (*Al Massae*).

Dans la même région, le gouverneur de la préfecture d'Inzegan a décidé abusivement l'expropriation de terrains situés dans les quartiers industriels, distribués depuis deux décennies à des investisseurs locaux, au profit de nouvelles sociétés ayant des projets d'investissements jugés (plus) importants. Une telle décision risque certes de rester lettre morte, n'étant pas approuvée par Al Omrane, ce qui entraîne la paralysie de l'investissement (*Alahdath Almaghribia*). Mais cet incident renseigne sur le chaos foncier qui règne actuellement.

Comme le montre très bien le rapport de la Banque Mondiale, la pluralité des statuts fonciers, est beaucoup plus prononcée en milieu rural. De plus, « 90% des parcelles rurales à traiter par les services d'immatriculation sont petites et chargées d'héritiers indivis ». L'une des conséquences majeures de cette configuration est le recours des autorités à des appropriations de terrains très contestables, hors

du périmètre urbain. Il en est ainsi du conseil de la ville de Settat qui a procédé à l'expropriation d'un terrain collectif de 22 ha appartenant à la tribu Elkawassem afin d'en faire une unité d'incinération de déchets médicaux. L'indignation des propriétaires initiaux et les vices de forme entachant l'opération ont poussé un parlementaire à réagir et à bloquer l'opération (momentanément), rapporte *Al Alam*.

Si les autorités ont maille à partir avec des propriétaires qui font de plus en plus prévaloir leurs droits (même s'ils n'ont pas toujours gain de cause ou ne se font pas entendre suffisamment), il leur arrive aussi d'être trop généreuses à l'égard de gros promoteurs ou de notables, au point d'être grossièrement inéquitables. Dans la seule ville de Fès, rapporte *Annahar Al Maghribia*, a lieu une guerre foncière où sont impliqués des responsables appartenant à la justice, à la conservation foncière et aux collectivités locales. « Plus de 300 affaires seraient introduites en justice portant notamment sur la spoliation de terrains publics et leur cession à des particuliers ».

Face au manque de transparence dans la cession de terrains publics ou objets de litige (les affaires relatives au terrain du FUS et au zoo de Témara ont eu un effet de catalyseur), certains parlementaires montent au créneau et interpellent le gouvernement sur les abus. Aux dernières nouvelles, rapportées par *Alahdath Almaghribia*, « les députés du mouvement populaire réunissent des voix pour obtenir l'ouverture d'une enquête sur la cession de terrains importants aux alentours de Rabat au profit du groupe Addoha ». En montant au créneau, les parlementaires relaient, entre autres, l'indignation du président de l'instance nationale de défense des biens publics qui a dénoncé, lors de la journée organisée au sujet du foncier, conjointement avec l'association marocaine des droits de l'homme (AMDH), « la multiplication des cessions de terrains publics à des prix symboliques » ou à des prix dérisoires.

Pour illustrer cet état de fait, l'un

des participants au séminaire de l'Observatoire de la corruption propose une comparaison chiffrée et édifiante entre la cession du zoo de Témara, par entente directe, avec celle du champ de course de Fès, réalisée après appel d'offres (lire tableau). Il en résulte que les 50 ha du zoo ont été cédés à Addoha, moyennant 840 dirhams le mètre carré, alors que le projet de Fès, dont la superficie s'étale sur 32 ha, a été vendu, après appel à la concurrence, à 2 500 dirhams le mètre carré. Résultat, un manque à gagner de 905 millions de dirhams pour la collectivité de Rabat en

## Les différents statuts fonciers

Dans une étude de la Banque Mondiale à laquelle se réfère l'Economiste du 24 mars 2008, la diversité des statuts juridiques fonciers en milieu rural est éclairée par des données statistiques : Les trois quarts de la superficie agricole utile (SAU) sont constitués par la propriété privée (8 millions d'hectares). Les 25% restants sont des terres collectives ou guich, des terres habous ou des terres du Domaine de l'Etat. Par rapport à l'ensemble de l'assiette foncière (y compris les forêts, les terres de parcours), le statut collectif vient en tête avec 12 millions d'hectares, soit 47%.

Les terres privées relèvent de régimes juridiques différents, notamment en matière de preuve, selon qu'elles sont ou non immatriculées à la Conservation foncière. Les autres statuts prévoient généralement l'incessibilité et l'imprescriptibilité, sous réserve de l'accomplissement de procédures par les administrations responsables : Finances pour le domaine de l'Etat, Affaires Islamiques pour les habous, Intérieur pour les terres collectives et guich...etc.



DR

comparaison avec la cession du champ de course de Fès.

L'intervenant pousse la logique plus loin, rappelant dans un premier temps que « le prix du mètre carré à Hay Riad, pour un terrain destiné à recevoir un immeuble constitué d'un rez-de-chaussée et 5 étages est de près de 30 000 dirhams ». Pour enfoncer le clou, il ajoute qu'actuellement, « cette hypothèse est largement dépassée puisque le promoteur a été autorisé à construire des immeubles allant de 5 à 17 étages ». Quel bilan retirer, alors, de cette cession ? Réponse, chiffres à l'appui : la collectivité devra construire un nouveau zoo dont le coût de construction est estimé à 800 millions de dirhams. Elle devra amputer de 50 ha la ceinture verte de la wilaya dont la croissance a demandé plus de 20 ans, avec tous les inconvénients que cela comporte pour l'environnement. Aussi, le coût de ce terrain peut-il être estimé à un milliard de dirhams. Au total, la collectivité aura perdu près de 4 milliards et demi de dirhams, non compris la dégradation de l'environnement. Remarque per-

tinente : « ce montant est équivalent au budget alloué par l'Etat pour la promotion de l'habitat social durant quatre ans à travers le Fonds Social de l'Habitat dont les ressources proviennent de la taxe sur le ciment (près de 1 milliard de dirhams par an) ».

La cession du terrain du zoo n'est que la partie visible de l'iceberg. La vente durant ces dernières années de milliers d'hectares du patrimoine public à des promoteurs privés sans concurrence, que ce soit dans le secteur immobilier, touristique, agricole, carrières..., a fait perdre une richesse colossale au pays. Faute de droit d'accès à l'information auprès de l'Administration et de ses établissements publics pour estimer à sa juste valeur l'hémorragie de la richesse publique, contentons-nous d'énumérer quelques exemples récents sélectionnés au gré de l'actualité.

Le plus parlant, qui a également profité à la société Addoha, concerne le projet de la nouvelle ville, mitoyenne avec Rabat, Tamesna. Comme indiqué par les participants au séminaire sur le foncier, « le prix de vente du terrain nu y a été fixé pour ladite société à 400 dirhams le mètre carré alors que les autres promoteurs se sont vus appliquer un prix de 4 000 dirhams ». Autre exemple tout aussi parlant, quoiqu'à une échelle moindre, révélé par *Al Ousboue*, documents à l'appui, celui d'un terrain situé dans le quartier huppé du Souissi, dont la superficie dépasse 3 000 mètres carrés et qui a été cédé au fils de l'ex-ministre de la justice, Mohamed Bouzoubaa, à 370 dirhams le mètre carré. *Al massae* précise par ailleurs que « la valeur réelle du mètre carré atteignait 1 500 dirhams à l'époque,

d'où un manque à gagner de 385 millions de dirhams ».

La tradition qui consiste à préserver les rentes d'une élite dirigeante par l'allocation généreuse de terrains n'est pas l'apanage des seuls fils de notables de Rabat. Elle est très décentralisée. A Kénitra, rapporte *Alahdath Almaghribia*, la direction régionale d'équipement et de construction relevant d'Al Omrane a procédé à « la distribution de lots de terres, relevant du lotissement Al Assam, avec favoritisme et clientélisme, profitant du congé annuel du Ministre de l'habitat ». A Oujda, le président de la municipalité a distribué, à en croire l'hebdomadaire *Al Michaela*, des terres à des prix symboliques au profit de fonctionnaires relevant de sa zaouia haddouchiya. Et à Essaouira, toujours selon le même journal, c'est le stade municipal qui est cédé à un parlementaire de l'USFP, également membre du conseil municipal, en vue de le transformer en lotissement immobilier.



A/C Press

Il est vrai que le rapport de la Banque Mondiale estime que le Maroc doit favoriser « la mobilité des terres pour assurer une allocation optimale en ciblant les propriétaires les plus productifs ». Mais tant que cette mobilité se fait sans respect des règles de transparence et d'équité, elle profitera aux *happy few*, qui ne sont pas forcément les meilleurs investisseurs possibles. Sur ce plan, le diable se niche dans les détails. Creusons davantage.

	Zoo de Temara Rabat	Champs de course Fès
Mode de cession	Entente directe	Avis d'appel d'offres
Superficie	50 hectares	32 hectares
Prix de cession au m <sup>2</sup>	840 DH	2 500 DH
Prix total	420 millions DH	800 millions DH
Ecart Zoo/ Fes	905 millions DH	



## PROCÉDURES CONTESTABLES, DU TERRAIN NU AU TERRAIN LOTI HABITABLE

La défiscalisation des terrains nus décidée par le gouvernement Youssoufi produit des effets de plus en plus contestés. Difficilement identifiables et ne faisant l'objet d'aucun suivi, ces parcelles qui acquièrent continuellement plus de valeur alimentent manifestement la spéculation, ce qui pose la question du statu-quo dont elles bénéficient. Dès lors, on salue comme une bonne nouvelle la déclaration de la volonté du ministre de l'habitat, de s'attaquer à ce problème. Dorénavant, écrit *L'Economiste*, « des terrains vacants (ou vagues) situés en milieu urbain et périurbain seront mobilisés par l'application de la taxe sur les terrains non bâtis, l'extension de leur assiette et l'augmentation de leur valeur ».



Taoufik Hjira

Le deuxième détail dans l'ordre chronologique de l'opération immobilière concerne le permis de construire. *Le Matin du Sahara* écrit, en évaluant l'année 2007, que si le secteur de l'habitat ne progresse pas comme il devrait, c'est à cause d'insuffisances dont « les lourdeurs administratives dans le traitement des dossiers d'autorisation de construire, ce qui entrave l'acte de bâtir ». *TelQuel* est du même avis : « la procédure

d'obtention de l'autorisation de construire est si longue et compliquée que les responsables du projet sont obligés de recourir à la corruption pour accélérer le traitement de leurs dossiers ». Lourdeur, d'un côté, précipitation de l'autre. A Tétouan, « 90% des autorisations de construire sont signées par des personnes sans conscience. L'ordre des architectes prouve qu'il y a sur place une mafia active dans le domaine de la construction » (*Assabahia*). Cela donne lieu à des agissements à hauts risques. Ainsi, « certains promoteurs n'hésitent pas à accélérer la réalisation des chantiers, quitte à passer outre les expertises de départ » (*TelQuel*).

Bon nombre de scandales et de drames, comme celui de l'affaire Al Manal de Kénitra, ont révélé les abus et manquements enregistrés dans le secteur de l'immobilier. En évaluant ce cas, des experts ont énuméré trois raisons à l'effondrement. Outre l'insuffisance de contrôle et de suivi et la nature glissante (donc à risque et nécessitant des précautions particulières) du terrain, ils dénoncent en premier « des défaillances dans l'autorisation de construire délivrée par l'Agence urbaine ». Au-delà de l'exemple spectaculaire de Kénitra, un promoteur requérant l'anonymat observe « dans plusieurs sites, on ne voit plus les surveillants de chantier. Il faut noter, par ailleurs, l'insuffisance des mesures prises en cas de non-respect des normes de sécurité : la pénalisation n'est pas dissuasive ; à cela s'ajoute le non-respect des différentes phases de construction ».

Faute de données statistiques systématiques disponibles, ce type de problèmes est principalement dénoncé par des acteurs de la société civile. Ceux de Tinghir, dans la région de Ouarzazate, par exemple, ont été jusqu'à réclamer l'envoi sur les lieux d'une commission centrale d'enquête, pour constater sur le terrain le manque de transparence dans l'octroi des autorisations de construction, la destruction des espaces verts et la cession de terrains dans un but lucratif en arguant de projets d'investissement fictifs.

## Prévisions et omissions réglementaires

Chakib Benmoussa, ministre de l'Intérieur, Abdelouahed Radi, ministre de la Justice, Ahmed Taoufiq Hejira, ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace, ont signé le lundi 12 mai 2008, avec le Premier ministre, Abbas El Fassi, une circulaire conjointe relative à la mise en œuvre des dispositions juridiques en matière de contrôle de l'urbanisme et de la construction. « Ce document incite les walis et gouverneurs à rappeler aux présidents des conseils communaux leurs responsabilités en ce qui concerne la stricte application des textes à l'occasion de la délivrance des divers permis et autorisations d'urbanisme. Les présidents des conseils communaux sont aussi appelés à surseoir à la délivrance des permis d'habiter et des certificats de conformité jusqu'à la présentation de l'attestation d'achèvement des travaux signée par l'architecte supervisant le chantier et l'engagement des procédures administratives. Ils sont en outre tenus de porter plainte à l'encontre des contrevenants, tout en assurant le suivi de la procédure engagée ».

Ce document administratif élaboré à la suite de différents drames (Al Manal, Lissasfa ...), rappelle le laxisme administratif ressenti au lendemain du tremblement de terre d'Al Hoceima survenu en février 2004. A l'époque, un projet de loi n° 04-04 a été élaboré pour engager la responsabilité pénale des présidents de communes en matière d'infractions à la police urbaine. Les parlementaires auxquels ce texte a été soumis ont demandé que son contenu soit intégré au code de l'urbanisme qui était alors dans une phase avancée d'étude.

Jusqu'à présent, le régime de la responsabilité en matière d'urbanisme est constitué d'un côté par la garantie de 10 ans qu'assume l'architecte (ou ingénieur) et l'entrepreneur qui dirigent les travaux, sous réserve qu'ils soient mis en cause dans les 30 jours de la constatation des défauts (art 769 du DOC) ; d'un autre côté par l'article 76 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme qui désigne comme co-auteur des infractions à ses dispositions et mesures d'application le maître d'ouvrage, l'entrepreneur ainsi que l'architecte, l'ingénieur spécialisé ainsi que tout maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.

Toujours dans la catégorie des dysfonctionnements, le dossier de l'habitat social concentre à lui seul un ensemble de pratiques et d'abus qui en dénaturent la vocation. A qui faut-il s'en prendre ? Aux promoteurs ? Oui, dans certains cas, tel celui de ces 400 familles de Bournazil à Casablanca, qui ont versé depuis plus de 3 ans des avances voire tout le prix des appartements sans être livrés. Or, la raison du retard est ubuesque : le promoteur leur demande de nouveaux versements prétextant l'augmentation de la TVA, alors que le projet en question relève de l'habitat économique qui en est normalement exonéré (*Assabah*).

La responsabilité incombe aussi aux autorités administratives. De l'avis de Miloud Chaâbi, président de la Fédération Nationale des promoteurs immobiliers, celles-ci contribuent à la situation spéculative en octroyant des privilèges indus à certains promoteurs (*Al Hayat*). Comme le confirme un autre professionnel, « le choix des autorités de favoriser les gros promoteurs (ayant à leur actif 2500 logements au moins) n'a pas permis à une concurrence saine de s'installer. Si des promoteurs de moindre taille y avaient droit, il n'y aurait pas eu une telle surenchère ». Mais les autorités ne sont pas seulement à mettre en cause sur le plan de la régulation. Il leur arrive même de se transformer en opérateurs souterrains et illégaux. Ainsi, dans la commune de Moulay Bousselham, envahie par l'habitat insalubre, « deux conseillers communaux sont dénoncés comme abusant de leur autorité pour construire illégalement sur le domaine public et les terrains Habous » (*Al Alam*).

Les contestations des citoyens régulièrement publiées dans les journaux, nous renseignent sur différentes formes d'abus attribués aux autorités dans le dossier explosif du relogement des bidonvillois. Enumérons les types de requêtes : A Douar Mekri, Hay Mohammadi, « la distribution des maisons se ferait par favoritisme et loin des normes et des règles juridiques » (*Alahdath Almaghribia*) ;

à Carrière Mazila, Meknès, « les habitants seraient privés des lots que leur a accordés le Roi. Le périmètre de leurs lots aurait été déplacé et leurs dossiers falsifiés » (*Assabah*) ; ici et là, les bidonvillois accusent les agents d'autorité de « gonfler les recensements visant à déterminer les bénéficiaires de relogement » (*Alahdath Almaghribia*) ; à Khémisset, des lettres de protestations adressées au gouverneur et aux autorités de tutelle évoquent « l'entremise de certains fonctionnaires fantômes de la délégation de l'habitat dans la vente des lots réservés à la restructuration des bidonvilles » (*Almounataf*) ; enfin, à Essaouira, la maire de la ville, Asmaâ Chaâbi, a reçu une lettre du ministre de l'Intérieur attirant son attention sur des autorisations abusives toutes signées par le troisième vice-président du conseil de la ville, par ailleurs directeur de Assakane Chaâbi dans la même ville (*Al Ittihad Al Ichtiraki*).

A en croire *Bayan Al Yaoum*,



AIC Press

« les causes de ce phénomène sont nombreuses : les « magouilles » bureaucratiques, la non participation des citoyens dans l'élaboration des projets immobiliers et la marginalisation des services régionaux dans le suivi des opérations ». Certes, le ministre de l'habitat vient d'annoncer la relance du crédit Fogarim, mais dans les faits, rapporte un promoteur ayant pignon sur rue, il arrive qu'un bénéficiaire ait droit à cinq appartements, soit

grâce à la complicité des fonctionnaires, soit par défaut de contrôle. Ce promoteur remarque, surtout, l'introduction de personnes non éligibles dans des listes de bénéficiaires de projets subventionnés par la collectivité pour le relogement des familles occupant l'habitat insalubre.

Tout cela a un prix. L'incidence financière du traitement de l'habitat non réglementaire a représenté un total de 981,396 millions de dirhams, entre 2002 et 2005, ce qui donne une moyenne annuelle de près de 245 millions de dirhams. Ce coût ne comprend pas les restructurations financées par les communes, les préfectures et provinces et les associations. Or, sachant que les ressources annuelles du Fonds Social de l'Habitat sont de près de 1 milliard de dirhams, cela veut dire que le quart du budget est perdu pour des raisons, autres que sociales.

Par delà les chiffres, le cas des habitants sinistrés à la suite du tremblement de terre d'Al Hoceïma, à Tamasint et Ait Kamra, renseigne sur l'étendue des dégâts en matière de reconstruction. Ainsi, lit-on sur *Attajdid*, « la cupidité de certains responsables, ayant fourni des matériaux de construction insuffisants voire non conformes, est dénoncée. Des centaines de familles continuent de vivre sous des tentes dans certains douars de la province d'Al Hoceïma. Le recensement des victimes par le Laboratoire Public d'Essais et d'Etudes a été contesté par plusieurs associations, notamment le comité pour le suivi des impacts du tremblement de terre d'Al Hoceïma ».

Evidemment, ces affaires hyper-médiatisées ne sont pas l'exception. Dans les pratiques quotidiennes, il s'avère que les subterfuges de l'administration fiscale, de l'agence urbaine et de la commune sont légion. Notons, sans prétendre à l'exhaustivité, l'affectation de zoning préférentiel lors de l'élaboration des plans d'aménagement ("à la tête du client") ; les négociations intenses qui ont lieu à propos des dérogations aux



règles d'urbanisme, concernant le choix des lotissements (sur carte), les surélévations (détaxées) ; le peu de cas fait des projets qui affectent l'écosystème (c'est vrai à Saïdia, comme nous le verrons plus loin et à Sidi Taïbi). Dans ce village sorti de nulle part, entre Rabat et Kénitra, les autorités tolèrent l'occupation de terrains bien que cela risque d'affecter durablement la nappe phréatique des Fouarat.

Mauvaise foi ? Corruption ? Clientélisme ? Toutes les hypothèses sont valables dans l'absolu. Mais une chose est sûre à propos des procédures précédant le permis de construire, il y a au moins une quinzaine d'intervenants et d'intermédiaires dans le circuit administratif, là où la loi n'en prévoit que deux ou trois. Autrement dit, le renchérissement de l'immobilier commence dans les bureaux communaux, préfectoraux et gouvernementaux.

## LE « NOIR » ET LE BLANCHIMENT : FLAMBÉE DE L'IMMOBILIER POUR NON-TRANSPARENCE

Dans un sondage réalisé par *Al Massae* sur les raisons de la hausse des prix dans l'immobilier, 46,7% des personnes sondées estiment que la hausse est due aux spéculations, 44,92% au blanchiment d'argent et 9,37% à la hausse des prix des matériaux de construction. Dans le mot « spéculation », plusieurs observateurs estiment que le « noir », appelé également « dessous de table » est inclus. Cela veut dire au fond, que le prix de l'immobilier augmente pour le consommateur, pour deux raisons principales : soit le promoteur préfère vendre, au prix fort, à des RME qui hésitent à louer faute de garanties suffisantes et laissent les appartements vides (ils sont évalués à 800 000 logements favorisant largement le blanchiment). Soit ce même promoteur cherche à s'enrichir sans faire bénéficier la collectivité de ses bénéfices, ce qui donne lieu à une pratique bana-

lisée du « noir ». « Il n'existe pas de chiffre officiel à ce sujet », rapporte le mensuel *Perspectives du Maghreb*, « mais il est communément établi que la partie non déclarée varie entre 15 et 30% de la valeur du bien, et dans de rares cas, elle peut atteindre jusqu'à 50% ». Grosso modo, le montant des crédits octroyés par les banques, en 2006, a atteint 3,73 milliards de dirhams pour des financements à 100% voire à 130% des logements entérinant la pratique du « noir » (*Attajdid*).

« Dès lors que le taux pratiqué du « noir » varie entre 15 et 30%, il ne s'agit plus de « silence » mais de dissimulation frauduleuse sanctionnée pénalement. Ce sont des centaines de millions de dirhams qui s'évaporent dans la nature et constituent autant de manque à gagner pour les recettes de l'Etat, pour la budgétisation de ses projets et pour la pérennité de ses choix, notamment sociaux » (Entretien de Kamal Mesbahi in *Perspectives du Maghreb*).

Le jeudi 5 juin 2008, un parlementaire s'insurge lors des questions orales retransmises par la télévision contre les pratiques occultes de l'immobilier. « Ce ne sont pas des dessous de table. Il faut appeler les choses par leur nom, c'est de la corruption ». Cette réaction intervient quelque temps après que Khalid Alioua, président du CIH, ait mis en garde les banques contre « le financement de la spéculation » (il voulait s'attaquer aux crédits à l'immobilier qui financent 120% de la valeur des logements) ; que la Fédération Nationale des promoteurs immobiliers ait élaboré avec la direction des impôts une charte d'éthique, engageant les promoteurs immobiliers à bannir le « noir » moyennant une amnistie fiscale ; et, last but not least, que le ministre de tutelle ait annoncé une nouvelle mesure : « appliquer le droit de préemption accordé au service de l'enregistrement pour lutter contre la fraude fiscale et la pratique du « noir ». Ce service aura désormais toute latitude pour pénaliser ceux qui ont recours au « noir »



AIC Press

Nouredine Bensouda.

## Les niches potentielles de corruption fiscale

Le séminaire organisé par l'Observatoire de la corruption à propos de l'immobilier et du foncier a permis de lister certaines zones de ce secteur où le risque de fraude fiscale est très élevé. Il s'agit d'abord de la phase d'enregistrement dans la mesure où l'absence de procédures administratives conjuguée au pouvoir discrétionnaire accordé à l'administration fiscale des failles exploitables par les fonctionnaires. La phase ultérieure d'habitation, permet d'établir sans garde fou, notamment sous forme de rapport écrit, une relation directe entre le vérificateur des impôts et le contribuable. Il s'ensuit une grande difficulté pour assurer le suivi et le contrôle des opérations y afférentes. Lorsque les commissions prennent des décisions, celles-ci ne font l'objet ni de publication ni de rapports périodiques. L'évaluation des impôts sur les revenus et sur les profits fonciers, ainsi que la TVA présentent aussi des risques importants en matière de corruption et autres pratiques non conformes ou frauduleuses (fausses factures ...).

dans les transactions immobilières, qu'il s'agisse d'un terrain ou d'un logement » (*L'Economiste*). Mais d'aucuns doutent de la capacité de l'Etat à s'engager sur cette voie.

Quoiqu'il en soit, « la spéculation liée en grande partie à la pratique du « noir » grève le secteur et entrave son développement, et combattre ce fléau dépend d'un engagement public-privé, par la mise en place d'une fiscalité rationnelle et d'une responsabilité des promoteurs », lit-on dans un dossier consacré au sujet par *Finances News hebdo*. Kamal Mesbahi affirme, pour sa part, dans l'entretien accordé à *Perspectives du Maghreb*, que les promoteurs, même s'ils s'insurgent publiquement contre ces pratiques « agissent différemment sous la pression de la concurrence ». Pourquoi ? Parce que, estime-t-il, « ils sont soumis au « noir » lors de l'acquisition du foncier, donc ils ne font que récupérer en aval ce qu'ils ont donné en amont ». Le « noir » pratiqué dans la cession du foncier par entente directe, avec arrangements implicites, constitue un manque à gagner pour les concurrents défavorisés, pour la fiscalité publique, et pour le consommateur, in fine. C'est ainsi que pour les seules villes de Rabat, Marrakech et Agadir, le groupe ADDOHA a



Ahmed Taoufik.

reçu grâce à la vente, sans concurrence, directement, du domaine privé de l'Etat, des Habous et des établissements publics (CDG et Al Omrane), près d'un millier

d'hectares où le manque à gagner public est estimé à 20 milliards de dirhams. Si l'on y ajoute tous les terrains cédés, sans concurrence aux promoteurs locaux ou internationaux, dans les autres villes où les régions côtières et destinés à la promotion immobilière et touristique, le manque à gagner pour la collectivité risque de donner le vertige. Ce manque à gagner devrait être largement supérieur aux pertes cumulées de certains établissements comme le CIH, la CNSS et la BNDE et justifier la constitution d'une commission d'enquête parlementaire pour chiffrer et arrêter l'hémorragie de la richesse publique. Au fond, analyse un expert du secteur, « le paradoxe du « noir » appliqué en amont sur le foncier est qu'il favorise les « gros », ce qui amène les petits, non favorisés, à renchérir le marché. Et sous prétexte de ne pas faire du dumping, les « gros » suivent la tendance, en baissant légèrement leur offre ».

Le premier tort des gros promoteurs qui appliquent le « noir » à la vente du standing populaire est qu'à travers la tolérance de cette pratique, ils vident le logement social de son sens, à plus d'un titre. D'abord en exigeant que 50 à 60% du prix final soit versé, au « noir », avant le contrat de vente, ces logements n'ont plus de social que le nom (*La Vie Economique*). Ensuite, le fait que beaucoup d'immeubles et appartements vendus au « noir » ne soient pas titrés et soient cédés par acte adoulaire, favorise le fait que les terrains restent occupés par les bidonvilles (*La Vie Economique*). Puis, la flambée des prix de l'immobilier de luxe a, paradoxalement, pour conséquence la raréfaction des logements destinés aux plus démunis et de ceux destinés aux classes moyennes. Les promoteurs préfèrent ne pas prendre trop de risques, vu l'insuffisance des revenus, le gain comparatif qu'ils engrangeraient via le haut

standing et les aléas du « noir » au bas de l'échelle (*Prix-immo.com*). D'ailleurs, l'une des raisons juridiques qui favorisent le « noir » n'est autre que l'exonération fiscale appliquée aux logements de moins de 140 000 dirhams. Enfin, le « noir » ne lèse pas uniquement le simple propriétaire mais également les investisseurs. Ces derniers, rapporte *La Vie Economique*, voyant que les pourcentages du « noir » exigés par les vendeurs ont pris des proportions considéra-

bles, se tourneraient vers les terrains agricoles de la périphérie. Et vu le statut hybride du foncier rural, la solution ne risque pas d'être la meilleure.

Le deuxième tort de ces promoteurs est qu'ils favorisent le blanchiment,

principalement dans le nord, ce qui contribue aussi à la flambée actuelle des prix. Les filières qu'emprunterait l'argent de la drogue à Tétouan sont légion : « résidences, participations dans des sociétés immobilières, voire spéculation sur le marché du foncier touristique » (*Assabah*). Qui est derrière ? Des élus locaux et des promoteurs monopolisent des milliers de mètres carrés de terrains dans la discrétion totale. « Le montant de certaines transactions dépasse le milliard de centimes d'où le doute qui plane sur une telle liquidité entre les mains des élus. Le pire est que ces terrains seront revendus à la commune à des prix exorbitants » (*Al Massae*). Loin d'être des spéculations infondées, ces informations sont partiellement corroborées par l'arrestation du directeur adjoint des domaines de Tétouan pour falsification de documents concernant un terrain de 3 000 mètres carrés appartenant à l'Etat qu'il a vendu frauduleusement à un baron de drogue reconverti dans l'immobilier. « Le fonctionnaire, rapporte *Maroc Hebdo*, aurait touché des pots de vin de l'ordre de 700 000 dirhams ».

*Le premier tort des gros promoteurs qui appliquent le « noir » à la vente du standing populaire est qu'à travers la tolérance de cette pratique, ils vident le logement social de son sens*

## PLAGES / FORÊTS / CAMPAGNES : ABUS, CONTESTATIONS ET ZONES D'OMBRE

Tourisme, développement local, attrait des investisseurs, tout cela crée une grosse pression foncière dans des zones « naturellement » attrayantes. Mais cela ne se fait pas sans dégâts. A l'Est du pays, des pillages écologiques alarmants ont lieu sous couvert de projets touristiques. Plusieurs articles de presse et associations dénoncent le transport d'énormes quantités de sable de la plage de Saïdia par l'entreprise BIOUI en vue d'alimenter le projet immobilier de la multinationale espagnole FADESA. « Les constructions réalisées sur le haut de la plage et sur la dune bordière (promenade et 'Beach Clubs'), écrit le président de l'Espace de Solidarité et de Coopération de l'Oriental, Mohamed Benata, ne peuvent qu'entraîner un amaigrissement puis un recul de la plage, du fait qu'elles entravent les échanges de sable entre la plage et les dunes et que ces dernières ne peuvent alors plus assurer leur rôle protecteur face à l'érosion marine et éolienne ». Le cas de Saïdia, loin d'être isolé, est symptomatique de « constructions irrespectueuses de l'environnement jonchant le littoral », estime Me Mohamed



DR

Zaghnin, intervenu lors du colloque sur l'immobilier organisé par l'AMDH et l'instance nationale de défense des biens publics.

Si l'aspect écologique est révélateur d'un laissez-aller dommageable, il paraît aux yeux des populations touchées par ces abus un peu moins grave que le flou juridique qui entoure les terres collectives (dont la superficie globale s'élève à 12 millions ha), et la tolérance des autorités voire leur complicité eu égard au trafic qui y sévit. Ainsi, à Saïdia même, plusieurs témoins présents à la rencontre organisée par l'instance nationale de défense des biens publics se disent victimes de spoliation de terrains guich et de terres collectives par les autorités au profit de FADESA. La faute à qui ? Au statut juridique des ces terres, régis par le Dahir du 27 avril 1917 tel que modifié en 1963, qui

contraste avec les impératifs de bonne gouvernance et « doit être réformé dans sa philosophie même, notamment la gestion de ces terres par le conseil de tutelle ainsi que les revenus de cessions », propose Attajdid.

### Les chiffres de la spéculation

Selon une étude réalisée par le cabinet Invest Finance Consulting Fiducia, dont les résultats ont été rendus publics par la presse nationale, les prix du foncier et de l'immobilier ont connu, depuis 2003, des évolutions insensées. A Casablanca, le prix de l'appartement a augmenté de 43%, le terrain construit de 50% et le terrain nu de 88%. A Rabat, ils ont augmenté respectivement de 45%, 146% et 234%. Sur ces mêmes références, Marrakech enregistre des évolutions de 92%, 78% et 119%. A Agadir et Tanger, ce sont les prix des terrains nus qui ont explosé avec une variation cumulée sur ces 5 dernières années respectivement de 217% et 358%. Cette spéculation aurait pour cause selon l'administration des Domaines, un comportement de thésaurisation, le foncier étant considéré comme une valeur-refuge.

Selon ces chiffres, les records de hausse du prix du m<sup>2</sup>, sont enregistrés à Tanger, puis à Rabat.



DR

Pillage.

Ces archaïsmes juridiques sont souvent exploités par les autorités ou les bénéficiaires. Il est difficile de quantifier les abus qui en résultent mais, de la lecture des différentes requêtes, informations et protestations parues dans la presse, nous pouvons déduire quelques types d'agissements. Ainsi, pour revenir aux expropriations, il est souvent difficile pour certaines familles et tribus dans des régions reculées de prouver la propriété de leurs terrains non immatriculés. C'est ce qui a poussé 13 tribus du Moyen Atlas à adresser un recours au Premier Ministre (Driss Jettou à l'époque) contre l'arrêté du ministre de l'intérieur publié au Bulletin officiel relatif à l'expropriation des terres "Izyane" sous prétexte d'intérêt public et en raison de l'absence de pièces justifiant leur immatriculation et leur propriété. Dans le même ordre d'idées, les habitants de Douar Omar Chelh à Safi s'indignent de la location de leurs terres à des étrangers pour des prix dérisoires (150 dirhams/ha annuellement) (*Assabah*). Au Sahara également, cette situation juridique crée des litiges. Ainsi, des familles



sahraouies, revenues au bercail après plusieurs années passées dans les camps du Polisario, réclament des terres agricoles cédées à Al Omrane, qui oppose aux plaignants une fin de non recevoir vu qu'ils ne disposent d'aucun titre foncier, ni même de certificats d'immatriculation (*La Vie Economique*).

En tout, seize plaintes ont été adressées à l'instance nationale de

défense des biens publics par les bénéficiaires de terres collectives protestant contre les agissements frauduleux des agents d'autorité. Ces derniers, tout comme les présidents de communes, semblent être les premiers à tirer profit de la complexité de ce statut. A titre presque anecdotique, le directeur de la conservation foncière de Khénifra s'est pris à ce jeu en dissuadant les citoyens d'immatriculer leurs biens et en procédant lui-même à la rédaction de contrats coutumiers dans l'enceinte de son agence (*Al Ittihad Al Ichtiraki*).

Quelques cas avérés ou probables sont très parlants. Ainsi, des centaines d'ha de terres collectives, à Aïn Chekef à Fès, feraient l'objet de cessions illégales au profit de certains parlementaires, élus locaux, promoteurs, investisseurs et responsables de la province Moulay Yarcoub (*Alahdath Almaghribia*) ; la tribu Oulad Sbita remet en cause la transparence de son représentant au conseil communal. L' élu procédait à l'achat des terres collectives pour le compte d'autres personnes, s'absentait des réunions et se proclamait porte-parole de la tribu au détriment des règles (*Assabahia*) ; une enquête pourrait être ouverte sur les biens des agents d'autorité à Amezmiz, qui pourraient être impliqués dans le pillage de quelque 5000 ha de terres collectives (*Assabahia*) ; enfin, des citoyens de Sidi Rahal ont mis en doute la transparence de la cession de 16 ha appartenant aux domaines de l'Etat au profit du vice président du conseil rural de la région, d'autant qu'il existe un litige le concernant devant le tribunal administratif de Rabat.

Le domaine forestier n'est pas en reste. Ce qu'il est dorénavant convenu d'appeler « la mafia des forêts » continue de sévir, alors que le Maroc est encore loin de répondre aux standards du Conseil de bonne gestion forestière et que,

chaque année, « quelque 31.000 hectares de nos forêts en moyenne sont détruits » (*L'Economiste*). Mieux encore, le haut commissariat des eaux et forêts a reconnu l'existence de trafiquants responsables de la destruction des forêts et a sollicité la coopération des forces de l'ordre. D'autant que ses

*Le domaine forestier n'est pas en reste. Ce qu'il est dorénavant convenu d'appeler « la mafia des forêts » continue de sévir, alors que le Maroc est encore loin de répondre aux standards du Conseil de bonne gestion forestière*

propres services sont accusés par certains experts de « fermer l'œil voire de couvrir ce trafic » (*Al Massae*) quand ils ne sont pas « enrichis par la vente de certaines superficies forestières » (*Annahar Almaghribia*).

Là encore, les exemples de plaintes d'associations et d'ONG locales permettent d'apprécier l'ampleur des dégâts. L'association Mchaa attire l'attention sur la forêt de jbel Oudka dans la région de Taounat qui se désertifie à cause de la mauvaise gestion et de la complicité de certains responsables à la direction des eaux et forêt avec certains habitants. Des responsables locaux et des citoyens à Moulay Yacoub soupçonnés de trafic de cèdre à Sidi Hnini ont été arrêtés par les autorités publiques de la région de Khénifra (*Nichane*). Dans la région Taza – Al Hoceïma – Taounat, le wali de la région a ouvertement accusé certains fonctionnaires du haut commissariat des eaux et forêts de « complicité avec les mafias de la forêt ».

Le foncier et l'immobilier sont visiblement, au Maroc, dans un moment critique, où les conflits d'intérêts s'exacerbent, où le poids des abus sur le pouvoir d'achat et la paix sociale oblige promoteurs et responsables à montrer plus de vigilance, mais il n'est pas dit que, dans les coulisses, leurs actes soient en conformité avec leur discours. D'où la nécessité pour l'Etat d'être ferme et vertueux et pour la prochaine instance centrale de prévention de la corruption de faire du foncier une priorité. La guerre au « noir » ne fait que commencer.



## I – Journaux et magazines

- Achourouk
- Al Alam
- Al Bayane
- Al Michael
- Al Watan Al Ane
- Aladala wa attanmia
- Alahdath Almaghribia
- Alayam
- Alittihad Alichtiraki
- Almaghribia
- Al Massae
- Almounataf
- Almountakhab
- Alousboue assahafi
- Aloussbouia aljadida
- Alqabas
- Annahar Almaghribiya
- Arraey
- Assabah
- Assabahia
- Assahrae Al Maghribiya
- Attajdid
- Aujourd'hui Le Maroc
- Bayane Al Yaoum
- Challenge Hebdo
- Economie et Entreprises
- Finances News Hebdo
- Labyrinthes
- La Gazette du Maroc
- La vie économique
- L'Economiste
- L'Express
- Le journal Hebdomadaire
- Le Matin du Maghreb et du Sahara
- Le Monde
- Le Reporter
- Le Soir Echos
- Libération
- L'Opinion
- Maroc Hebdo
- Nichane
- Perspectives du Maghreb
- Rissalat Al Oumma
- Tel quel
- Villes du Maroc

## II – Agences de presse

- Maghreb Arab Presse (MAP)
- Agence France Presse (AFP)
- Agence Reuters
- Panapress

## III – Textes de loi et décrets

- Dahir des Obligations et Contrats
- Dahir n° 1-07-211 du 16 hija 1428 (27 décembre 2007), portant promulgation de la loi de finances n° 38-07 pour l'année budgétaire 2008
- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme
- Loi n° 25-90 relative aux lotissements
- Note circulaire n° 707 publiée par la direction des impôts, 1999

## IV Rapports

- « Pensions in the Middle East and North Africa, Time for Change », David A. Robalino, Banque Mondiale, 2005
- Rapport d'activités relatif à l'exercice 2006, la cour des comptes, février 2008

## V - Séminaires :

- Séminaire organisé par l'Instance Nationale de Défense des Biens Publics en collaboration avec l'Association Marocaine des Droits de l'Homme sous le thème : « le foncier entre ambitions de développement et dilapidation des Biens Publics », avril 2008

## VI – Sites internet :

- [www.agoravox.fr](http://www.agoravox.fr)
- [www.casafree.com](http://www.casafree.com)
- [www.lesafriques.com.com](http://www.lesafriques.com.com)
- [www.mimag.info](http://www.mimag.info)
- [www.prix-immo.com](http://www.prix-immo.com)

## TRANSPARENCY NEWS

**Publication de l'Observatoire de la Corruption et du Développement de la Transparence au Maroc**

### Comité de suivi

Azeddine Akesbi  
Sion Assidon  
Ahmed Bernoussi  
Rachid Filali Meknassi  
Rajae Kassab  
Abdleaziz Messaoudi  
Abdellatif Ngadi  
Abdlelaziz Nouaydi  
Bachir Rachdi  
Mhammed Yassine

### Directeur de l'observatoire

Mohamed Ali Lahlou

### Rédacteur consultant

Driss Ksikes

### Documentation

Kawtar Raji  
Siham Jazouli

### Communication

Fawzia Talout Meknassi

### Maquette et mise en pages

Scriptura Éditions

### Photos

AIC PRESS

### Imprimerie

PrintColor - Témara

Transparency-News est une publication interne diffusée par Transparency-Maroc et conçue par l'Observatoire de la Corruption, avec l'appui de l'Ambassade des Pays-Bas au Maroc.

## « LES CRITIQUES CONTRE ADDOHA FONT FUIR LE MINISTRE »

**La Fédération Nationale des BTP vient de signer un pacte pour lutter contre la corruption dans le secteur du BTP. Outre l'engagement moral de quelques membres, comment pourra-t-elle veiller à l'application des règles de transparence ? Peut-elle combattre le trafic d'influence, l'abus des biens sociaux et le détournement des fonds publics ?**

La charte anti-corruption établie par la Fédération Nationale des BTP constitue, tout comme la charte déontologique initiée par la Fédération Nationale des promoteurs immobiliers, une bonne initiative des professionnels du secteur prompts à se débarrasser de l'image négative qui leur colle à la peau depuis longtemps. Il était prévu que la charte mise en place par les promoteurs immobiliers soit signée à Marrakech le 10 juillet 2008, en présence du ministre de tutelle, Ahmed Taoufiq Hjira. Mais il s'est excusé de ne pouvoir prendre part à la cérémonie, à cause des critiques dont fait l'objet le groupe Addoha sur les colonnes des journaux nationaux pour cession de terrains à des prix préférentiels. D'autant que ces ventes de gré à gré portent atteinte à son ministère. Aussi, je pense que le meilleur garant pour l'application de ces chartes d'honneur et de déontologie est la conscience de l'entrepreneur, du promoteur ainsi que de tout autre professionnel en relation avec le secteur du bâtiment et de la promotion immobilière.

**Pourquoi, aujourd'hui et concomitamment, une charte sur le noir chez les promoteurs immobiliers et une autre sur la corruption dans les BTP ? Est-ce une prise de conscience tardive ou une conjonction d'intérêts nouvelle ?**

Le phénomène du « noir » est devenu un sujet de discussion de tout le monde. Au cours des trois dernières années, il a fait l'objet de plusieurs débats et colloques aussi bien dans le milieu des professionnels du bâtiment et du foncier qu'au sein du gouvernement. Certes, il existe de nombreux promoteurs fonciers consciencieux qui n'ont jamais recours au « noir » et qui réalisent leurs transactions en toute transparence. Il est néanmoins devenu impérieux, aujourd'hui, d'intervenir pour mettre fin à cette pratique.

**Les cessions directes de terrains effectuées au profit de quelques promoteurs immobiliers privilégiés représentent un manque à gagner énorme pour la collectivité. Qu'est-ce qui entrave, dans la promotion immobilière et foncière, la transparence dans la cession du patrimoine public ?**

L'attribution de terrains appartenant à l'Etat par cession de gré à gré moyennant des prix préférentiels, sans recourir à aucune intermédiation ni appel d'offres, fait partie des pratiques dangereuses que j'ai dénoncées à maintes reprises tant à partir de mon statut de parlementaire, qu'en tant que qualité d'homme d'affaires, de président de la Fédération Nationale des promoteurs immobiliers ou tout simplement de citoyen patriote. J'ai demandé plusieurs fois, que la cession des terrains publics aux investisseurs étrangers et marocains, se fasse aux enchères pour ne pas priver les caisses de l'Etat de milliards de dirhams. Il est très regrettable que cette requête pour laquelle j'ai tant plaidé n'ait pas été satisfaite.

**Certains élus demandent la formation d'une commission d'enquête parlementaire à ce sujet, quelles sont les chances de constitution et de réussite de cette commission ?**

En effet, plusieurs parlementaires demandent pressamment que soit constituée une commission d'enquête qui se pencherait spécifiquement sur la cession des terrains publics. Trois groupes parlementaires ont accueilli favorablement cet appel. Il s'agit du PPS, du PJD et du MP. Je pense que la plupart des groupes vont donner leur accord, parce que la cession directe de terrains publics à un prix inférieur à leur valeur réelle sans passer par aucune concurrence, est en soi un dossier chaud et sa dénonciation constitue un devoir national. Je ne crois pas d'ailleurs qu'un parlementaire quelconque, doté de patriotisme, s'opposerait de la sorte à l'intérêt du pays et du peuple. Ce dossier n'est pas moins brûlant que celui de Sidi Ifni, lequel a donné lieu à la constitution d'une commission d'enquête pour savoir ce qui s'est passé dans cette ville.

**Quel est votre avis et celui de la Fédération que vous présidez à propos de la mainmise de certains promoteurs sur des biens fonciers dans le mépris des règles de transparence et d'égalité, comme ce fut le cas au Zoo de Témara ?**

Ce sur quoi je voudrais insister, soit en tant que personne soit en ma qualité de président de la Fédération des promoteurs immobiliers, est la nécessité de soumettre tous les investisseurs, marocains et étrangers, à la même loi, et qu'ils soient traités sur un pied d'égalité, sans la moindre préférence pour quiconque.

**Face à la bulle spéculative que connaît le Maroc dans l'immobilier, la plupart des professionnels de l'habitat et de l'urbanisme proposent de renforcer l'offre en logements pour répondre en masse aux besoins. Pensez-vous que le tissu des professionnels (promoteurs, entrepreneurs, ingénieurs, architectes, industries des matériaux de construction... banques) est suffisamment organisé pour répondre aux besoins en termes de qualité, de sécurité et de quantité dans les temps requis ?**

Le Maroc a effectivement connu, durant ces dernières années, une hausse vertigineuse de la demande de logements. Cette évolution a été accompagnée, de toute évidence, par une amélioration de l'offre en termes de quantité et de qualité, mais aussi en matière de sécurité et de sûreté du bâti. Tous les professionnels, intervenant dans le domaine du bâtiment et de la promotion immobilière (ingénieurs BTP, architectes, promoteurs ...) ont réellement pris conscience de la nécessité de veiller à la qualité des constructions, dans la mesure où le secteur immobilier est devenu une locomotive pour le développement.

**Que pensez-vous de la dernière circulaire du gouvernement relative à la sécurité et au contrôle en matière de police urbaine ?**

En tant que promoteurs immobiliers, nous souhaiterions que l'Etat prépare un texte de loi, et pas seulement une circulaire, que cette loi aborde autant la sécurité du bâti que le contrôle, et qu'elle soit soumise à débat au sein du parlement en présence des professionnels du bâtiment et des autres intervenants dans le secteur.

\* Cet entretien a été effectué une semaine avant sa démission de la présidence de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers.

