

Third Arab Land Conference  
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier  
المؤتمر العربي الثالث للأراضي  
18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO



# Gestion du foncier communal : un levier de financement et de mobilisation des recettes

## SOLUTIONS DE FINANCEMENT POUR LE FONCIER

O. FAHIM, Technical Advisor, Projet Bonne Gouvernance Financière - GIZ Maroc

A. TAOUSS, Land Administration Consultant, GOPA

# Gestion du foncier communal : un levier de financement et de mobilisation des recettes



# Contextes généraux

## Contexte national 📌

- La décentralisation avancée au Maroc a renforcé le rôle stratégique des communes dans le développement local.
- La régionalisation initiée par la Constitution de 2011 a consolidé les responsabilités des collectivités territoriales en matière de gestion et de mobilisation des ressources.

## Contexte communal 🏛️

- Les communes sont les premières instances en charge des services publics locaux (voirie, assainissement, urbanisme).
- Elles jouent un rôle central dans la mobilisation des ressources fiscales, mais font face à des contraintes structurelles limitant leur efficacité.

## Défis actuels ⚠️

### • Difficultés dans la mobilisation des recettes fiscales :

- Identification insuffisante des contribuables.
- Manque de mise à jour des bases de données fiscales et foncières.

## Le Digital comme levier stratégique 📖

- L'intégration du Digital permet une gestion optimisée des données fiscales et foncières.
- **Bénéfices :**
  - Transparence accrue pour les citoyens.
  - Meilleure prise de décision pour les gestionnaires publics.



# Le Foncier Communal : Définition et Focus

**Le foncier communal est une ressource clé pour les finances locales**

## **La définition**

- Ensemble des terrains et biens immobiliers sur le territoire de la commune
- Le patrimoine communal englobe deux catégories principales :
  - Domaine public communal : voiries, places, jardins publics
  - Domaine privé communal : terrains non affectés, biens immobiliers

## **Les défis**

- Manque de recensement précis
- Valorisation limitée
- Fiscalité sous-exploitée

# Le Foncier Communal : Cadre Légal et Institutionnel au Maroc

**Le foncier communal un cadre réglementaire et institutionnel complexe**

## **Législation :**

- Lois organiques 111-14, 112-14, et 113-14 définissant les compétences des collectivités territoriales
- Loi 14-07 relative à l'immatriculation foncière.
- Loi 57-19 sur les biens immobiliers des collectivités
- Arrêté conjoint sur le Sommier de Consistance (obligatoire depuis 2022)

## **Acteurs impliqués :**

- DGCT, ANCFCC, DGI, TG, Communes

## **Enjeux :**

- Transparence
- Modernisation
- Coordination interinstitutionnelle

# Le Foncier : Un Levier Clé

## pour la Mobilisation des Ressources Communales

1

### Le Foncier Communal comme Actif Économique Stratégique

- **Domaine privé communal** : Vente, location, mise en concession pour générer des revenus directs
- **Valorisation des terrains communaux** pour des projets économiques, commerciaux et résidentiels
  - **Partenariats Public-Privé (PPP)** pour optimiser l'exploitation foncière

2

### La Fiscalité Foncière et Patrimoniale

- **Taxe sur les terrains non bâtis (TNB)** pour encourager l'investissement
- **Taxe d'habitation et taxe sur les services communaux** pour financer les infrastructures locales
- **Droits d'occupation du domaine public** pour le commerce et l'urbanisme

3

### Impact sur l'Autonomie Financière des Communes

- **Accroissement des recettes propres** et réduction de la dépendance aux subventions
- **Attractivité économique renforcée** : incitation à l'investissement et au développement local
- **Meilleure planification des finances communales** pour une gestion efficace et durable

✓ **Un foncier bien géré = Une commune financièrement autonome et dynamique !**

# Digitalisation du Foncier Communal : Vers une Gestion Moderne

Un foncier communal digitalisé = **Transparence, efficacité et optimisation des recettes !**

1

**Systèmes  
d'Information  
Géographique (SIG) :**  
Géolocalisation et  
cartographie des actifs  
fonciers pour optimiser  
l'exploitation et la  
fiscalité.



2

**Plateformes  
Numériques et Smart  
Governance :**  
Digitalisation des  
procédures foncières  
et fiscales via des  
portails en ligne et des  
applications mobiles



3

**Sommier de  
Consistance  
Numérique :**  
Recensement digital  
des biens communaux  
pour une gestion  
transparente et  
centralisée.





# Le Sommier de Consistance Numérique : Un Outil Clé pour la Gestion du patrimoine foncier communal

**Un Sommier Numérique = Une Commune Moderne et Performante**

## Définition :

- Registre **numérique** recensant tous les **biens immobiliers** d'une commune pour une **gestion optimisée et transparente**.

## Pourquoi Numériser ? :

- Centralisation des données foncières
- Meilleure traçabilité et transparence
- Optimisation de la fiscalité des redevances et de la valorisation foncière

## Fonctionnalités Clés :

- Cartographie SIG pour une visualisation spatiale précise
- Mise à jour automatisée des biens communaux
- Accès en ligne pour les services communaux et les partenaires

# Le Sommier de Consistance Numérique : Un Outil Clé pour la Gestion du patrimoine foncier communal

Un Sommier Numérique = Une Commune Moderne et Performante

منصة سجل المحتويات

administrateur

الرئيسية

Home > liste\_parcelles\_prives

## لائحة الاملاك الخاصة

10 Show

حذف

Référence d'enregistrement dans le sommier	المرجع العقاري	المساحة بالمتر المربع	Utilisation effective	عدد الإستغلات	عدد التفتوتات	نسبة ملء الإستمارة					
<input type="checkbox"/> خاص 1		21607		1		92		إضافة بيانات الإستغلال	لائحة الإستغلات	إضافة بيانات التفتوت	لائحة التفتوتات
<input type="checkbox"/> 400	T35439/09	22	عمارة	1	1	100		إضافة بيانات الإستغلال	لائحة الإستغلات	إضافة بيانات التفتوت	لائحة التفتوتات

أضف نقطة رسم القطعة من الإحداثيات استيراد اكسل نموذج اكسل

خريطة تفاعلية



Informations de base sur le bien immobilier

Type domaine \* Privé

Référence d'enregistrement dans le sommier \* 400

Numero de dossier 308/2023

Type parcelle \* أرض مغروسة

نوع المحتوى أرض عارية

المراجع العقارية

Régime Foncier \* محفظ

Nature \* رسم عقاري

Numéro \* 35439

Indice \* 09

تاريخ DD/MM/YYYY

ملكية  جزئية  كلية

Informations juridiques et financières

Origine de la propriété \* إقتناء

Acquisition à titre gratuit  Oui  Non



# Vers un Système d'Information Communal Intelligent

**Un SIC moderne = Une commune connectée et performante**

## Définition :

- Un **Système d'Information Communal (SIC)** centralise et structure **toutes les données** d'une commune pour une gestion efficace et connectée.

## Pourquoi un SIC ? :

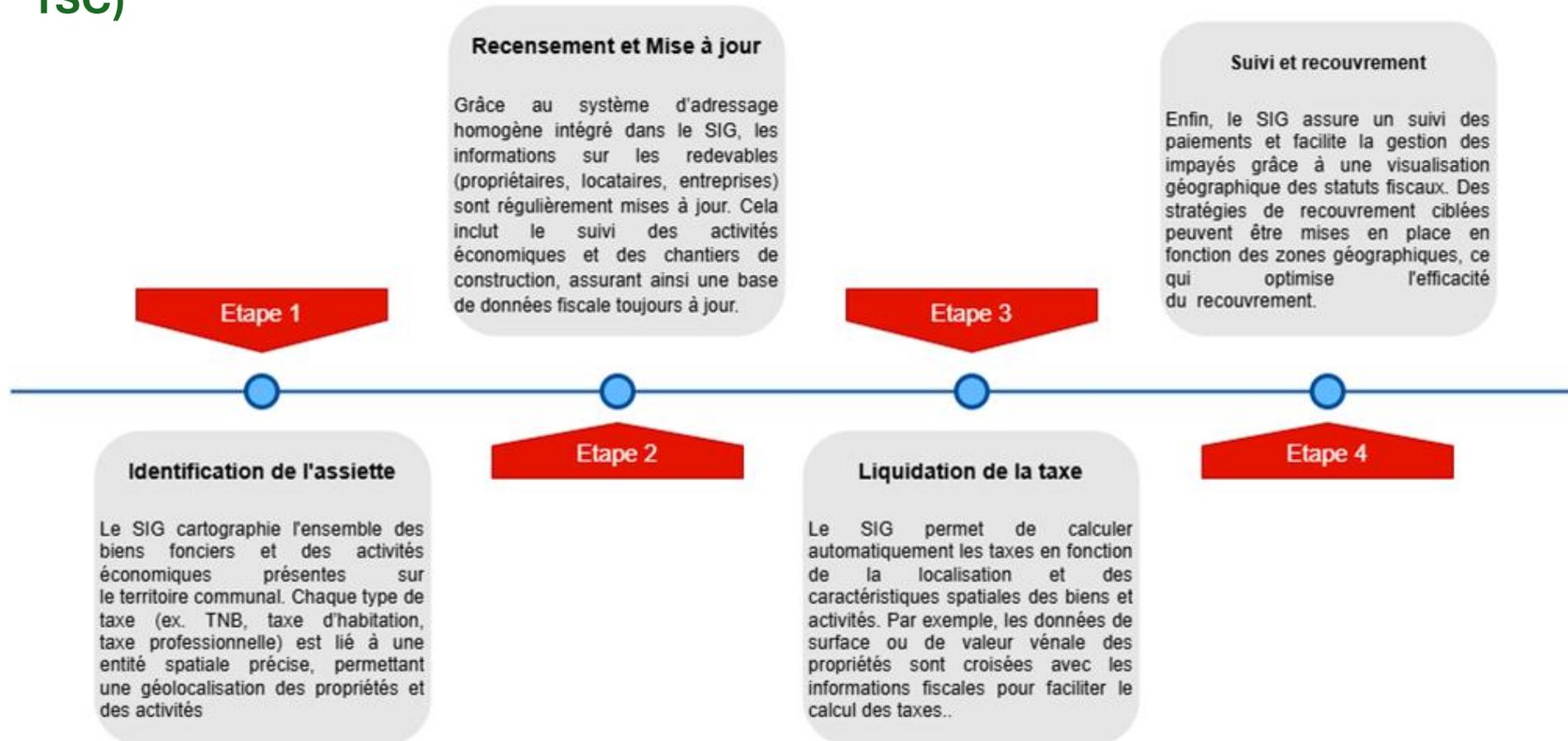
- Interopérabilité entre services communaux et institutions partenaires (DGCT, ANCFCC, TGR)
- Automatisation des procédures pour plus de rapidité et de transparence
- Suivi en temps réel des infrastructures, du foncier et des finances
- Amélioration des services aux citoyens via des portails et applications mobile

## Fonctionnalités Clés :

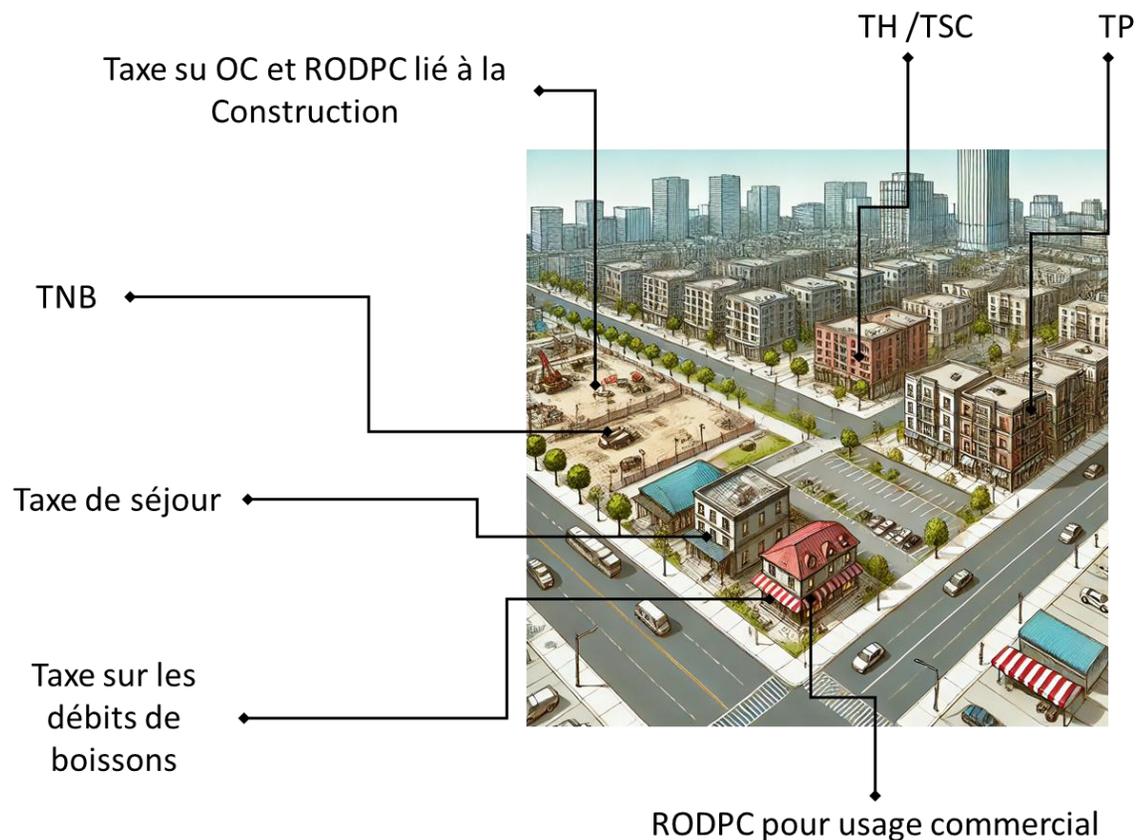
- SIG pour la gestion territoriale et fiscale
- Modules dédiés : Urbanisme, Patrimoine, Fiscalité, Services Techniques

# Vers un Système d'Information Foncier Communal Intelligent orienté fiscalité

Un SIFC moderne = Une meilleure gestion des taxes foncières (TNB, TH, TSC)



# SIC : illustration



**1. Identification de l'assiette** : Le SIG cartographie et géolocalise l'ensemble des propriété foncière et activités soumises à la fiscalité communales.

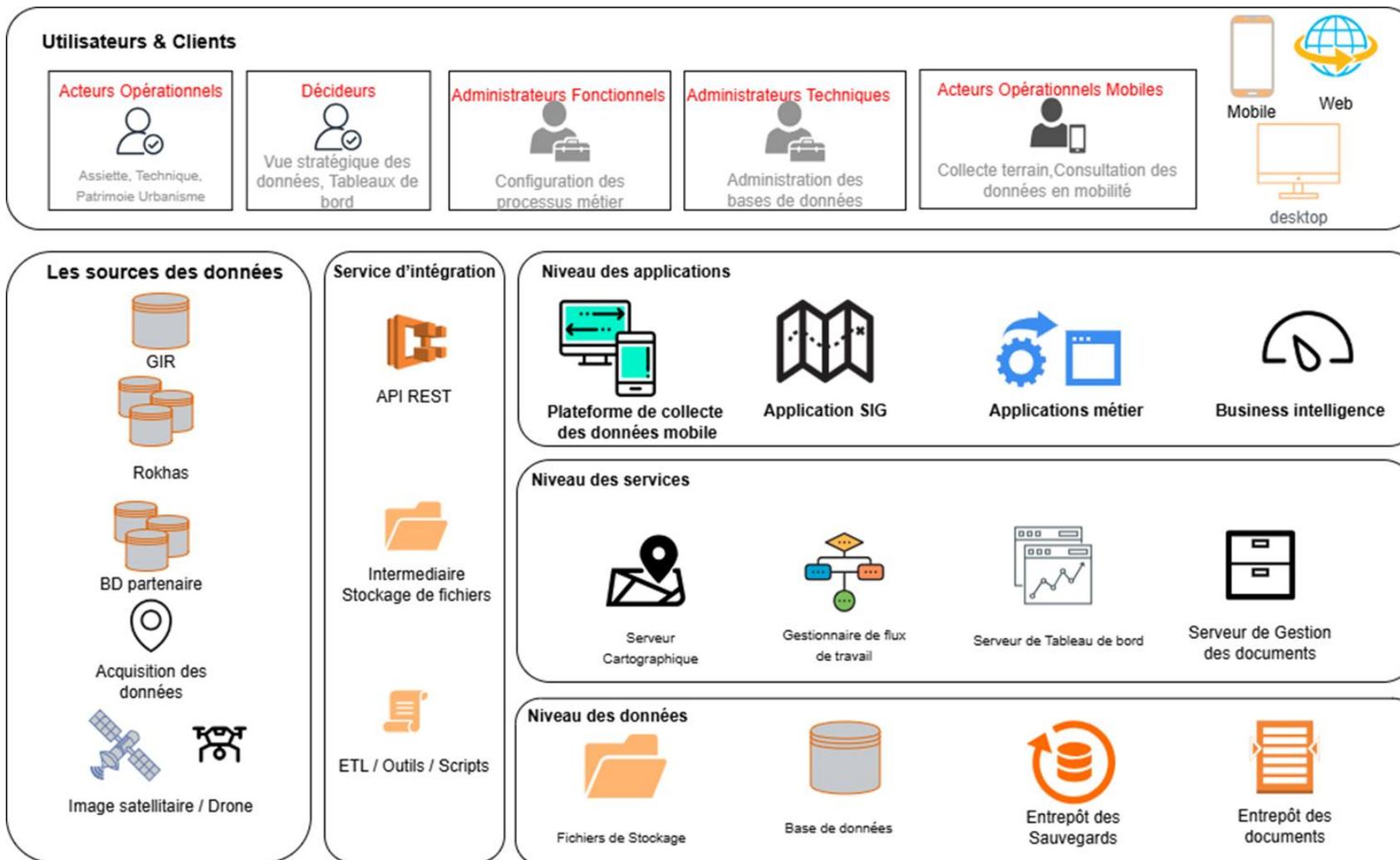
**2. Recensement** : Le SIG recense et met à jour en continu la base des redevables, incluant les activités économiques et chantiers en se basant sur un système d'adressage homogène.

**3. Liquidation** : Le SIG calcule les montants des taxes en fonction de la localisation et des caractéristiques des biens et activités.

**4. Recouvrement** : Le SIG facilite le suivi des paiements, la gestion des impayés et l'application des stratégies de recouvrement ciblées.

# Vers un Système d'Information Foncier Communal Intelligent orienté fiscalité

Un SIFC moderne = Une meilleure mobilisation des ressources



# Cartographie du potentiel fiscale du foncier non bâti

## Données en entrées

Imagerie satellitaire récente



Document d'urbanisme en vigueur



## Outils de traitement

Logiciel SIG avec Outils IA



Algorithme IA et Dataset



1

### Segmentation et classification :

Identification automatique des terrains non bâtis à l'aide d'algorithmes SIG et IA.

2

### Croisement spatial :

Superposition avec le document d'urbanisme pour déterminer les zones assujetties à la taxe.

3

### Zonage :

Identification des zones assujetties à la taxe conformément à la réglementation urbanistique

4

### Application des barèmes fiscaux :

Tarifcation de la TNB basée sur la décision fiscale communale (immeuble, villa, etc.).

## Processus de Traitement

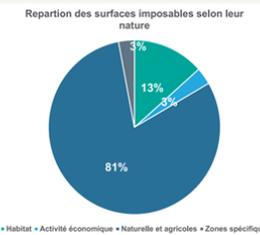
### Calcul du potentiel fiscal

- ✓ Sommation des surfaces TNB par type de zonage
- ✓ Estimation des recettes potentielles selon la nature des zones

## Résultat

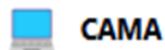


Nature Zone	Surface (en Ha)
Habitat	136,2
Activité économique	32,1
Naturelle et agricoles	817,3
Zones spécifiques	30
Total	1 015,6



# Bonnes pratiques pour une meilleurs gestion du foncier communal

## Technologies d'Acquisition



### CAMA

Évaluation massive des propriétés

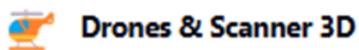
⚡ Variable 💰 \$10k-50k 📄 Mise à jour valeurs



### Images Satellites

Surveillance zones bâties

⚡ 50cm-10m 💰 \$0-3k/km<sup>2</sup> 📄 Détection changements

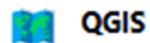


### Drones & Scanner 3D

Relevés haute précision

⚡ cm 💰 \$700-60k 📄 Cartographie détaillée

## Solutions SIG Open Source



### QGIS

SIG bureau complet

⚡ Élevée 💰 Gratuit 📄 Analyses spatiales



### PostgreSQL/PostGIS

Base de données spatiale

⚡ Élevée 💰 Gratuit 📄 Stockage données



### GeoServer

Serveur cartographique

⚡ Standard 💰 Gratuit 📄 Publication web

## Technologies IA



### Détection Automatique

Identification changements bâti

⚡ 85-95% 💰 Variable 📄 Mise à jour TNB



### Prédiction Fiscale

Estimation valeurs foncières

⚡ 80-90% 💰 Variable 📄 Optimisation recettes



### Classification Auto

Catégorisation usage sols

⚡ 85-95% 💰 Variable 📄 Zonage fiscal

Solution Optimale:

Combinaison des 3 types de technologies

Coût Total: Adaptable selon budget communal

ROI Estimé: +30-50% recettes fiscales

# Le Foncier, un Pilier Stratégique pour le Développement Communal

## ◆ 1 Le Foncier : Une Ressource Clé pour les Communes

 **Un actif stratégique** qui doit être recensé, valorisé et optimisé pour garantir des revenus durables.

 **Un levier financier** essentiel à l'autonomie budgétaire des collectivités territoriales.

## ◆ 2 Vers une Gestion Plus Efficace et Structurée

 **Une meilleure planification** pour accroître la mobilisation des ressources et attirer les investissements.

 **Un foncier au service du développement local** : infrastructures, services publics, projets économiques.

## ◆ 3 Un Engagement Collectif pour la Modernisation

 **Une coordination entre les communes, l'État et les partenaires** pour améliorer la gouvernance foncière.

 **Des réformes et des outils adaptés** pour assurer une gestion transparente et performante du patrimoine communal.

 **Un foncier bien géré = Une commune prospère et durable !**

# THANK YOU!

Pour plus d'informations, visitez :

<https://www.giz.de/en/worldwide/340.html>

ou contactez :

**Othmane FAHIM : othmane.fahim@giz.de**