



Document de la
Banque mondiale

Pour Usage Officiel Seulement

ROYAUME DU MAROC

ETUDE « MARCHÉS FONCIERS POUR LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE AU
MAROC »

Volume III – Enquête sur l’impact de l’immatriculation foncière

Impact de l’immatriculation sur l’investissement et la performance des propriétés
agricoles : résultats d’une enquête auprès de 536 exploitants dans les régions de Meknès
et Sefrou.

Octobre 2007

Secteur Financier et Secteur Privé
Groupe Développement Economique et Social
Région Moyen-Orient et Afrique du Nord

EQUIVALENTS MONETAIRES

(Au 30 juillet 2007)

Unité monétaire : Dirham marocain (DH)

Taux de change : 1 \$EU = 8.1262 DH

POIDS ET MESURES

Le système métrique est utilisé dans ce rapport

EXERCICE BUDGETAIRE

1^{er} juillet – 30 juin

Abréviations

Vice-présidente	:	Daniela Gressani
Directeur du département et économiste en chef	:	Mustapha K. Nabli
Directrice p.i. du département Maghreb	:	Cécile Fruman
Responsable sectorielle	:	Zoubida Allaoua
Chargé de Projet	:	Najy Benhassine
Auteurs	:	Marie-Hélène Collion Youssef Saadani Najy Benhassine

ROYAUME DU MAROC

ETUDE « MARCHÉS FONCIERS POUR LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE AU
MAROC »

Volume III – Enquête sur l’impact de l’immatriculation foncière.

Impact de l’immatriculation sur l’investissement et la performance des propriétés agricoles : résultats d’une enquête auprès de 536 exploitants dans les régions de Meknès et Sefrou.

Table de matières

AVANT PROPOS

RESUME EXECUTIF.....	i
I. INTRODUCTION : OBJECTIFS DE L’ENQUETE.	1
II. DESCRIPTION DE L’ENQUETE ET METHODOLOGIE D’IDENTIFICATION.	3
III. CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS DANS LES DEUX REGIONS.....	5
IV. IMMATRICULATION, CONFLITS ET INDIVISION.....	8
V. IMMATRICULATION ET FLUIDITE DU MARCHE FONCIER.....	13
VI. IMMATRICULATION ET INVESTISSEMENTS DANS LA TERRE	14
VII. IMMATRICULATION, INTRANTS ET PRODUCTION PAR HECTARE.....	21
VIII.....IMMATRICULATION ET ACCES AU CREDIT.	23
IX. L’INDIVISION COMME FACTEUR BLOQUANT DE L’INVESTISSEMENT	24
X. ANALYSE DE REGRESSIONS : LES FACTEURS EXPLICATIFS DE L’INVESTISSEMENT, DE LA PRODUCTIVITE ET DE L’ACCES AU CREDIT.....	25
XI. SYNTHESE DES RESULTATS.....	27
XII. IMPLICATIONS POUR LES POLITIQUES PUBLIQUES AGRICOLES.	30
XIII.....BIBLIOGRAPHIE	32
ANNEXE : QUESTIONNAIRE D’ENQUETE.....	34

Tableau 1 : Structure de l'échantillon	4
Tableau 2 : Pourcentage des exploitations ayant un revenu non lié à l'exploitation agricole (%)	7
Tableau 3 : Raisons de non dépôt d'une réquisition	9
Tableau 4 : Probabilité d'avoir un conflit (%)	9
Tableau 5 : Type de conflits selon le titre	11
Tableau 6 : Différence de prix entre terrains titrés et non titrés (DH/ha)	13
Tableau 7 : Exploitations avec arbres fruitiers (%)	17
Tableau 8 : Exploitations avec oliviers (%)	17
Tableau 9 : Investissements liés aux parcelles	19
Tableau 10 : Exploitations ayant investi dans le matériel agricole (%)	20
Tableau 11 : Intrants (Dh/ha, moyenne)	21
Tableau 12 : Production de l'exploitation (en Dh/ha, moyenne)	22
Tableau 13 : Exploitations ayant obtenu un crédit (%)	23
Tableau 14 : Analyse de régression - Meknes	25
Tableau 15 : Analyse de régression -Sefrou	26
Graphe 1 : Part moyenne de chaque culture dans la surface cultivée (%)	5
Graphe 2 : Pourcentage des exploitations ayant un système d'irrigation	6
Graphe 3 : Distribution de la taille des exploitations	6
Graphe 4 : Exploitations ayant au moins un titre (%)	8
Graphe 5 : Parcelles ayant un titre (%)	8
Graphe 6 : Probabilité d'avoir un conflit (%)	11
Graphe 7 : Immatriculation et indivision	12
Graphe 8 : Irrigation et titre	15
Graphe 9 : Exploitations avec arbres fruitiers (%)	15
Graphe 10 : Comparaison des investissements/ha entre zone IE/hors zone IE et immatriculé/non immatriculé	19
Graphe 11 : Exploitations ayant investi dans le matériel agricole (%)	20
Graphe 12 : Intrants (Dh/ ha, moyenne)	21
Graphe 13 : Production (Dh/ha, mediane)	22
Graphe 14 : Exploitations ayant obtenu un crédit (%)	23
Graphe 15 : Indivision et investissement	24

AVANT PROPOS

Contexte de l'étude d'impact de l'immatriculation

La présente étude d'impact de l'immatriculation au Maroc a été réalisée dans le contexte d'une étude plus large qui porte sur la problématique des marchés fonciers et de la croissance économique. Ce travail porte essentiellement sur deux volets, l'un traitant des questions de propriété foncière et plus particulièrement du foncier rural agricole, et l'autre du foncier industriel. Bien que complémentaires, ces deux volets portent sur des problématiques foncières très différentes, le foncier industriel souffrant de la dualité du marché, entre, d'une part, un acteur public – l'Etat – dominant, pratiquant des prix subventionnés et, d'autre part, un marché privé restreint et peu connu qui est nourri par la spéculation sur la différence entre prix subventionnés et prix de marché. Les enjeux du foncier industriel relèvent aussi de la question de la place de l'Etat par rapport au privé dans le développement, l'aménagement, la commercialisation et la gestion des zones.

La problématique du foncier agricole est toute autre. Ce dernier souffre d'un héritage complexe fait de statuts différents, d'une dualité dans le cadre légal et administratif des droits de propriétés traditionnels et modernes – ces derniers ne couvrant qu'une petite partie de la surface agricole utile, d'un marché peu actif, et d'une grande pression foncière que reflète l'étendue du problème de l'indivision. Comprendre et quantifier l'impact que représente l'immatriculation en milieu rural est donc essentiel pour définir une politique foncière qui facilite la modernisation de l'agriculture marocaine.

Objectifs

L'objectif principal de cette enquête est d'évaluer l'apport de l'immatriculation des terres Melk en zone Bour, en termes de sécurité foncière accrue, d'investissement, de fluidité du marché foncier, d'accès au crédit et de productivité agricole. L'hypothèse sous-jacente et généralement admise au Maroc, étant que l'immatriculation moderne améliore le sort des propriétaires et exploitants agricoles dans une ou plusieurs de ces dimensions, par rapport au niveau de sécurité foncière – supposée plus faible - qu'apporte le titre traditionnel (Moulkiya).

Cette question est essentielle à plusieurs titres : (i) d'abord, comme nous l'avons décrit dans le volume I de cette étude, les opérations d'immatriculation en zones rurales Bour sont particulièrement lentes et coûteuses, et l'étendre à l'ensemble de la surface agricole utile demandera des investissements colossaux et prendra plusieurs décennies ; (ii) la plupart des opérations d'immatriculation d'ensemble lancées dans le passé n'ont pas abouti, ont été interrompues ou ont partiellement fonctionné. Les raisons varient, mais la réticence des propriétaires dans certaines régions ou l'intensité des conflits latents font que ces opérations réveillent des tensions et ne sont pas toujours voulues par tout le monde ; (iii) face à la demande croissante d'immatriculation en zone urbaine et péri-urbaine, la stratégie d'immatriculation en zone rurale devra nécessairement être repensée, en vue d'un ciblage plus précis des zones où ces opérations ont le plus d'impact économique.

Enfin, cette enquête a aussi comme objectif d'évaluer l'étendue de l'indivision et ses conséquences sur les décisions d'investissement et d'immatriculation.

Méthodologie et sources d'information

La source principale d'information est l'enquête réalisée auprès de 536 exploitants dans deux régions (Meknès et Sefrou). Cette enquête a été réalisée sur la base d'un questionnaire original qui inclut une partie quantitative ainsi qu'une partie plus qualitative portant sur les questions qui nous intéressent (voir annexe).

L'enquête a été réalisée sur la base d'un échantillonnage aléatoire, stratifié par catégories de taille d'exploitation. La base d'échantillonnage a été construite en croisant les données du recensement général de l'agriculture et les données du Cadastre et de la Conservation Foncière, que nous avons saisi et mis à jour par un travail de terrain préparatoire.

Comme il sera décrit ci-dessous, l'échantillonnage, dans chacune des deux régions, s'est fait à l'intérieur des zones d'immatriculation d'ensemble, ainsi qu'à leur proximité, afin de construire des échantillons de comparaison qui soient semblables aux terrains inclus dans les zones d'immatriculation. Cette méthodologie d'identification d'impact a guidé notre choix des régions retenus.

Remerciements

Nous tenons à remercier le Ministère de l'Agriculture (en particulier M. Milhourmane, Directeur des Aménagements Fonciers, et ses collègues MM. Doukki et YYY, ainsi que les cadres de directions régionales de l'Agriculture, MM. Tbc, tbc, tbc, tbc), l'Agence Nationale du Cadastre et de la Conservation Foncière (en particulier son Directeur Général, M. Cherkaoui son équipe au siège de Rabat MM. Fekar, XXX, YYY, ainsi que les cadres de directions régionales de Meknès et Sefrou, MM. Tbc, tbc, tbc, tbc). Nous remercions aussi la direction de l'Ecole National d'Agriculture de Meknès pour son accueil au cours de l'enquête, ainsi que Mme Driouch et Mme tbc du bureau de la Banque Mondiale à Rabat pour son soutien logistique.

Ce travail de terrain n'aurait pas été possible sans le dévouement de l'équipe d'enquêteurs : Mme Leila Bouayad (chef enquêtrice) et tbc, tbc, tbc, tbc, tbc, tbc, tbc.

La préparation conceptuelle et la réalisation de l'enquête de terrain a bénéficié de l'expertise du Professeur Doukkali (IAV), qui a aussi participé aux différentes étapes de la préparation de ce rapport. M. Mohammed Oudigher, stagiaire à la Banque Mondiale, a participé à l'analyse des données.

RESUME EXECUTIF

- i. Les opérations d'immatriculation d'ensemble constituent un instrument privilégié de la politique de sécurisation foncière au Maroc. La politique de sécurisation foncière par l'immatriculation est considérée par le gouvernement marocain comme un axe majeur du développement du monde rural. Pour faciliter l'accès des agriculteurs à des titres de propriétés surs, les autorités marocaines, se sont engagées depuis plusieurs décennies dans une politique d'immatriculation de masse, appelée « opérations d'immatriculation d'ensemble », consistant à distribuer gratuitement des titres fonciers dans un périmètre géographique délimité selon des critères essentiellement sociaux.
- ii. Compte tenu de l'importance stratégique de cette politique, une enquête de terrain a été réalisée par la Banque Mondiale afin d'évaluer rigoureusement son impact économique sur les zones bénéficiaires. Afin d'évaluer l'impact de long terme des opérations d'immatriculation d'ensemble en termes d'investissement, de production et de mobilité des biens fonciers, la Banque Mondiale a réalisé une enquête approfondie dans deux régions qui en ont bénéficié dans les années 80, et qui présentent des caractéristiques contrastées : Meknès, région dominée par la céréaliculture, et *Sefrou* où prévaut l'arboriculture. L'enquête a concerné au total près de 550 exploitants agricoles dans ces deux régions.
- iii. Pour ce faire, une méthodologie d'évaluation d'impact quasi-expérimentale a été utilisée pour éviter les biais de sélection classiques dans ce genre d'estimation d'impact. La plupart des études d'impact sur l'immatriculation comparent des terrains titrés avec des terrains non titrés sans se soucier du caractère endogène de l'obtention du titre. Ces études qui indiquent généralement un impact important des titres sont manifestement biaisées car la décision d'obtenir un titre foncier reflète souvent des caractéristiques de l'agriculteur et de sa terre qui affectent sa productivité et le rendement de ses investissements – indépendamment de la sécurité qu'offre le titre. La présente étude évite ce problème classique de biais de sélection en échantillonnant des terrains dans les zones d'immatriculation d'ensemble ainsi que des terrains similaires à proximité de ces zones, mais en dehors. Cette méthode quasi-expérimentale permet d'utiliser le fait d'être en zone ou pas comme un instrument qui nous permet d'identifier, sans biais, l'effet de l'immatriculation.
- iv. Les résultats de l'enquête montrent que, pour investir et accéder au crédit, les agriculteurs qui souhaitent entreprendre ont besoin de plus de sécurité foncière que ne leur procure la *Moulkyia*.
- v. **La possession d'un titre exerce un impact positif et significatif** sur l'investissement (+100% d'investissement supplémentaire, cumulés sur environ deux décennies), l'accès au crédit (+18%) et la productivité (+68%) **dans une région dominée par l'arboriculture comme *Sefrou*, alors que cet impact est globalement limité dans une région vouée à la**

céréaliculture comme Meknès. La possession d'un titre foncier s'avère nécessaire pour les agriculteurs qui souhaitent effectuer des investissements inamovibles attachés à la terre, comme les aménagements fonciers (épierrage, brise-vents) ou la plantation d'arbres. Pour ce type d'investissement, la *moulkiya* ne semble pas offrir de garanties suffisantes. Contrairement à l'intuition initiale, il ressort aussi de l'enquête que **les zones ayant bénéficié des opérations d'immatriculation d'ensemble présentent plus de conflits et de situations d'indivision que les zones qui n'en ont pas profité.**

vi. **Toutefois, la distribution massive de titres fonciers ne transforme pas tous les propriétaires en entrepreneurs.** L'impact du titre foncier sur l'investissement est nettement plus fort dans les exploitations qui ont fait la démarche d'immatriculation volontaire, que dans les exploitations qui ont bénéficié de l'immatriculation d'ensemble. De nombreux agriculteurs qui ont reçu un titre gratuitement n'en ont pas profité pour investir davantage et améliorer leur revenu, car ils sont contraints par des conditions structurelles défavorables (indivision, illettrisme, moyens financiers personnels limités et difficultés d'accès au crédit, âge du chef d'exploitation, manque de technicité, enclavement, qualité de la terre, etc.). **Par exemple, dans notre échantillon, plus de 70 % des agriculteurs sont illettrés**, tandis que chaque niveau supplémentaire d'éducation (primaire, collège, lycée, supérieur) accroît la productivité d'environ 40 % (Sefrou).

vii. Le tableau ci-dessous résume les principaux enseignements de cette enquête :

	Résultats de l'enquête	Enseignements
1	L'impact du titre foncier sur les principales variables examinées est plus significatif à Sefrou	La sécurisation foncière dans les régions arboricoles est plus productive que dans les régions céréalières
2	Les zones d'immatriculation d'ensemble se caractérisent par une conflictualité élevée	Les procédures d'immatriculation peuvent avoir des effets négatifs en réactivant des conflits latents / certaines litiges s'enlisent et deviennent insolubles
3	Les situations d'indivision sont plus fréquentes dans les zones d'immatriculations d'ensemble	Le problème de l'indivision doit être traité parallèlement au problème de la sécurisation foncière à travers des instruments spécifiques
4	L'indivision exerce un fort effet négatif sur l'investissement	L'indivision constitue une contrainte au développement agricole qui semble au moins aussi importante que l'insuffisance de sécurité foncière
5	L'impact du titre foncier sur la fluidité du marché de la terre n'est pas significatif	La <i>Moulkya</i> est suffisante pour la réalisation de transactions foncières / l'indivision fige la mobilité des terres immatriculées

6	Les exploitants ayant obtenu leur titre foncier à travers la procédure d'immatriculation volontaire sont nettement plus performants que ceux qui ont bénéficié de l'immatriculation d'ensemble, en termes d'investissement, de productivité et d'accès au crédit	Les agriculteurs entreprenants ont besoin d'un titre foncier pour investir, accéder au crédit et valoriser leur terre / La distribution massive de titres fonciers a des agriculteurs pénalisés par des conditions structurelles défavorables ne permet pas d'améliorer significativement leurs performances
7	L'éducation produit un impact significatif et de grande ampleur sur les performances agricoles	La stratégie de développement agricole ne peut être séparée d'une politique de développement humain en milieu rural

viii. Les opérations d'immatriculation d'ensemble constituent un instrument intéressant du point de vue administratif et financier, mais très peu efficace sur le plan économique. Le principal avantage de la politique d'immatriculation d'ensemble est lié au fait qu'il s'agit d'une intervention ciblée géographiquement ce qui permet de mutualiser certains coûts fixes (mobilisation des ressources administratives, topographie..) et de réduire le coût unitaire de production de chaque titre foncier.

ix. **Néanmoins, elle présente l'inconvénient de profiter à deux catégories d'exploitants qui n'ont en pas besoin :** les exploitants qui auraient de toute façon demandé un titre par la procédure d'immatriculation volontaire (*effet d'aubaine*), et les exploitants qui, pour de raisons structurelles, sont incapables de traduire la possession d'un titre en investissement et en gains de productivité (*trappe à faible investissement*).

x. La solution optimale pour l'Etat serait de mettre en place une politique de facilitation d'accès aux droits de propriété, fondée sur le ciblage des exploitants qui ont besoin d'un titre parce qu'ils souhaitent investir et valoriser leur terre, mais qui sont découragés par la lourdeur de la procédure et par les frais qui leur paraissent prohibitifs. L'enquête montre en effet que l'impact de la distribution massive de titres dans le cadre d'opération d'immatriculation d'ensemble est limité, même à Sefrou, voire négligeable (Meknès). Par contre, les exploitants qui ont fait la démarche volontaire de demander un titre, investissent nettement plus que ceux qui n'ont pas fait cette démarche. L'Etat devrait donc faciliter le processus d'acquisition des titres pour ces personnes en renforçant les capacités de l'Agence (ANCFCC) afin de réduire les délais de la procédure, et d'envisager une subvention pour l'acquisition des titres en zones rurales. Une telle subvention (qui pourrait être financée par les opérations – très rentables - d'immatriculation en zones urbaines et semi-urbaines) constituerait un meilleur usage des financements de l'Etat (que l'immatriculation d'ensemble) dans la mesure où elle s'adressera à des agriculteurs qui veulent un titre pour investir, au lieu de distribuer des titres à ceux qui ne sont pas en mesure de les utiliser pour améliorer leurs revenus. En somme, il s'agit de basculer d'une logique de distribution ponctuelle fondée sur un ciblage géographique (opération d'immatriculation d'ensemble) à une logique de distribution régulière fondée sur un ciblage des demandeurs motivés.

xi. Pour un nouveau type d'immatriculation d'ensemble qui allie rendements d'échelle et meilleur ciblage : l'immatriculation volontaire groupée. Afin de profiter des avantages de l'opération d'immatriculation d'ensemble (rendement croissant) tout en surmontant sa principale

limite (absence de ciblage pertinent), il serait intéressant d'expérimenter une nouvelle procédure d'immatriculation. Celle-ci consisterait à réduire les frais d'immatriculation pour des groupes d'agriculteurs voisins qui manifesteraient collectivement leur volonté d'obtenir un titre de propriété. Les frais d'immatriculation seraient ainsi décroissants avec la taille du groupe soumettant conjointement leurs demandes. Cette procédure d'immatriculation volontaire groupée présenterait de nombreux avantages : tout d'abord, elle permettrait d'identifier les agriculteurs véritablement motivés par la possession d'un titre ; ensuite, son caractère groupée serait à l'origine d'économies d'échelle, comme dans le cas des opérations d'immatriculations d'ensemble ; enfin, elle suppose que le groupe d'agriculteurs entre dans une logique coopérative, et règle en amont les conflits potentiels avant de s'adresser à la conservation foncière. Ceci aurait pour conséquence de fluidifier la procédure d'immatriculation à travers une réduction des délais et des coûts.

I. INTRODUCTION : OBJECTIFS DE L'ENQUETE.

Il est généralement admis que le fait de pouvoir bénéficier de droits de propriété sûrs et transférables est indispensable pour encourager les investissements dans la terre sur le long terme et permettre au marché foncier de fonctionner sans restrictions, notamment en ce qui concerne les ventes de terre. Lorsque les droits ne sont pas transférables ou pas sécurisés, les agriculteurs ne peuvent pas utiliser leurs terres comme garantie d'un crédit bancaire, et ont plus de difficultés à sortir de l'agriculture en vendant leurs terres ou consolider leurs exploitations. De fait, l'impact positif de l'immatriculation sur les investissements en Amérique Latine a été démontré à travers nombre d'études (Deininger et Chamorro 2002 ; Carter et Olinto 2002 ; Lanjouw et Lévy 1998 ; Lopez 1997 ; Alston *et al.* 1995 ; Alston *et al.* 1996) ainsi qu'en Asie (Feder 1988 ; Do et Iyer 2002). Ces résultats ont été utilisés comme fondements à des investissements importants dans des programmes d'immatriculation pour garantir les droits fonciers.

Cet impact positif dans certaines régions contraste fortement avec les résultats pour l'Afrique, où les études ont montré que l'immatriculation n'avait pas ou peu d'influence sur l'investissement (Atwood 1990 ; Carter et Wiebe 1990 ; Migot-Adholla 1993 ; Migot-Adholla *et al.* 1994). En Asie, un certain nombre d'études ont montré que l'impact d'un niveau plus élevé de sécurité foncière était certes positif, mais quantitativement négligeable (Carter et Yao 2002 ; Jacoby *et al.* 2002 ; Li *et al.* 1988). Dans ces cas, les interventions visant à améliorer le niveau de sécurité foncière ne sont pas justifiées (Kung 2000 ; Kung 2002) ce que d'autres auteurs contestent (Chen et Davis 1998). Enfin, un certain nombre d'études ont montré que certaines formes d'investissement pouvaient au contraire être la conséquence d'une sécurité insuffisante, en particulier les plantations d'arbres dans l'objectif d'asseoir des droits de propriété.

Au Maroc, comme souligné dans la première partie du rapport, on estime que trois situations, qui peuvent de surcroît se combiner, ont pour résultat des droits fonciers limités :

Des droits de propriété individualisés mais sans titre dit « moderne », seulement reconnu dans le cadre du système juridico-administratif musulman donnant lieu à la *moulkiya*. La *moulkiya* ne garantit pas un droit de propriété non opposable. De plus, la localisation des parcelles, la détermination de leurs limites et la mesure de leur superficie résultent le plus souvent de simples descriptions des témoins recueillies par les *adoul*, sans mesures sur le terrain. Aujourd'hui où les transactions se produisent sur un marché plus large dépassant le cadre local, ce régime n'apporte plus des garanties suffisantes d'exactitude. Enfin, le système de preuve par témoignage a longtemps été validé par la pratique sociale. La valeur de la *moulkiya* dépend de la sincérité des déclarations des propriétaires présumés, de la rigueur et de la probité de l'*adel* qui la reçoit et la rédige et de l'efficacité du contrôle exercé par le *cadi* sur l'acte de *moulkiya* avant de le valider. Ce système exige la morale religieuse et le contrôle des croyants sur les rapports sociaux. Il est entré, depuis un siècle, dans une crise grave, caractérisée par l'érosion du rôle social et judiciaire

des cadis et des *adoul*, et il semblerait que les erreurs et fraudes commises aient été nombreuses. Ils ont mis à mal la crédibilité de la *moulkiya*.

Une situation d'indivision : le régime successoral de droit musulman reconnaît à tous les héritiers une quote part sur les biens fonciers. Afin de préserver le patrimoine foncier familial, les héritiers souvent évitent de partager le bien hérité de leur père. Comme le droit de chaque indivisaire porte sur l'ensemble et non sur une partie déterminée du bien commun, en l'absence de partage, la propriété de chaque indivisaire n'est pas stable, ce qui est supposé décourager les investissements fonciers. Le marché de la terre serait fortement restreint puisque la vente de la propriété requiert l'accord de tous les indivisaires.

Des terres collectives de divers statuts, (tribales, *guich* et *habous*) ainsi que celles du domaine privé de l'Etat et les terres de la réforme agraire. Ces statuts ont tous en commun de donner un droit d'usufruit mais pas de transfert. Ces terres sont « inaliénables, imprescriptibles et insaisissables ».

Par rapport à la première situation, celle de terres individualisées mais sans titre, depuis les années 1970, la politique de l'Etat a été d'engager des opérations d'immatriculation d'ensemble dans un but à la fois social et économique : permettre à des agriculteurs disposant de peu de moyens d'accéder gratuitement à un titre. Ces opérations d'immatriculation d'ensemble reposent sur le postulat que les agriculteurs munis de leurs titres seront en mesure soit d'investir soit de sortir de l'agriculture en vendant leurs terres dans de meilleures conditions que s'ils n'avaient pas de titres fonciers.

Quelle a été l'impact de cette politique d'immatriculation d'ensemble sur les investissements dans l'agriculture ? Partant, doit-on continuer cette politique et même l'étendre ? Au vu du coût de ces opérations pour le budget de l'Etat : si l'on veut promouvoir l'investissement dans le secteur agricole et fluidifier le marché de la terre, est-ce que donner un titre gratuitement constitue la meilleure utilisation des ressources de l'Etat ? et si oui dans quelles conditions ? La question se doit d'être posée au vu du fait que l'ANCFCC, déjà surchargée d'un stock de requêtes d'immatriculation volontaire¹, aura du mal à engager d'autres opérations d'immatriculation d'ensemble.

¹ 356 000 requêtes étaient en instance de traitement fin 2006, dont 95% au niveau de l'Agence elle-même. Au rythme actuel de production des titres, en l'absence d'une augmentation des capacités de l'Agence, faire aboutir ces requêtes en instance prendra 15 ans, sans prendre en compte les nouvelles demandes qui sont déposées chaque année.

II. DESCRIPTION DE L'ENQUETE ET METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION.

Afin d'estimer l'impact que pourrait avoir une meilleure sécurité des droits fonciers sur l'investissement et le marché de la terre, une enquête a été menée dans deux zones d'immatriculation d'ensemble et deux zones limitrophes choisies de telle façon à présenter les mêmes caractéristiques du point de vue agroécologique et socio-économique. La situation d'immatriculation d'ensemble représente une situation idéale pour observer l'effet de l'immatriculation : dans cette situation, l'acquisition du titre est gratuite et avec une démarche de moindre effort, dans la mesure où les requêtes sont prises en charge dans le processus administratif d'immatriculation d'ensemble. L'immatriculation est donc un facteur exogène aux décisions de l'agriculteur, alors que dans les zones hors immatriculation d'ensemble, on peut supposer que les propriétaires qui ont fait la demande de l'immatriculation le faisait pour pouvoir investir, d'où un problème d'endogénéité dans la relation entre l'investissement et le titre foncier.

La plupart des études d'impact sur l'immatriculation comparent des terrains titrés avec des terrains non titrés sans se soucier du caractère endogène de l'obtention du titre. Ces études qui indiquent généralement un impact important des titres sont manifestement biaisées car la décision d'obtenir un titre foncier reflète souvent des caractéristiques de l'agriculteur et de sa terre qui affectent sa productivité et le rendement de ses investissements – indépendamment de la sécurité qu'offre le titre. La présente étude évite ce problème classique de biais de sélection en échantillonnant des terrains dans les zones d'immatriculation d'ensemble ainsi que des terrains similaires à proximité de ces zones, mais en dehors. Cette méthode quasi-expérimentale permet d'utiliser le fait d'être en zone ou pas comme un instrument qui nous permet d'identifier, sans biais, l'effet de l'immatriculation.

Le nombre d'expériences d'immatriculation d'ensemble « concluantes » est peu nombreux. En effet dans de nombreuses zones d'immatriculation d'ensemble, les conflits suscités ou réveillés par l'opération étaient d'une telle ampleur que l'Agence a dû interrompre l'opération. D'autre part, il convenait de choisir une zone hors des terres irriguées où l'irrigation amène de facto des investissements, et où donc il n'aurait pas été possible de faire la part entre l'effet du titre et l'effet de l'accès à l'eau d'irrigation. Finalement, il fallait que l'opération d'immatriculation d'ensemble ait été conduite depuis suffisamment longtemps pour que l'on puisse observer son impact. Du fait de ces contraintes, les seuls choix possibles ont donc été la zone de Meknès/Ain-Jmaa et Sefrou/Imouzer. Ces deux zones d'agriculture pluviale sont considérées comme des succès par l'ANCFCC en matière d'immatriculation d'ensemble, conduite au début des années 1980.

L'enquête a porté sur 536 exploitations, dont 269 en zone d'immatriculation d'ensemble et 267 hors zone d'immatriculation d'ensemble, dans ces deux régions.

Tableau 1 : Structure de l'échantillon

[Nombre d'exploitations]

	<i>Hors zone d'immatriculation d'ensemble</i>	<i>Zone d'immatriculation D'ensemble</i>	<i>Total</i>
Meknes	139	138	277
Sefrou	128	131	259
Total	267	269	536

[Nombre de parcelles]

	<i>Hors zone d'immatriculation d'ensemble</i>	<i>Zone d'immatriculation d'ensemble</i>	<i>Total</i>
Meknes	530	473	1003
Sefrou	459	482	941
Total	989	955	1944

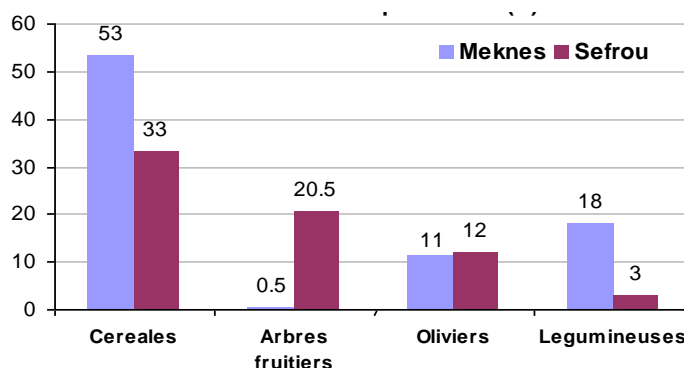
Les exploitations comptent un peu moins de quatre parcelles en moyenne. Ainsi les 536 exploitations représentent 1944 parcelles. L'enquête a recueilli des informations à la fois sur l'exploitation et sur les parcelles de l'exploitation. Les questions portaient sur : le statut juridique, l'indivision, les conflits liés au foncier, les cultures, les superficies, les divers investissements dans le temps et leur coût, les intrants, les revenus (agricoles au niveau de la parcelle et extra agricole au niveau de l'exploitation), la taille de la famille et le niveau d'éducation des membres, le crédit, et les transactions foncières.

III. CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS DANS LES DEUX REGIONS.

Les cultures.

Les deux régions sont des régions de cultures sous pluie avec de bonnes précipitations. Meknès/Ain-Jmaa est une zone de plaine et de vallons, avec des exploitations de taille moyenne ou grande, centrées sur un système de production céréales/légumineuses/ovins. Sefrou/Imouzer est une zone de piémont, avec des terrains rocaillieux, des exploitations plus petites, et traditionnellement une vocation d'arboriculture fruitière bien que le système céréales/légumineuses/ovins y garde toute son importance. A Meknès, les céréales et les légumineuses sont produites à des fins commerciales, en plus de la satisfaction des besoins de la famille. A Sefrou, l'arboriculture fruitière est à vocation commerciale, les céréales dans une moindre mesure. Le graphe ci-dessous représente la part moyenne des principales cultures dans l'exploitation à Sefrou et à Meknès.

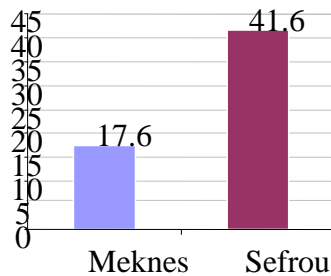
Graphe 1 : Part moyenne de chaque culture dans la surface cultivée (%)



L'irrigation.

Il y a plus d'exploitations ayant un système d'irrigation dans la zone de Sefrou (42%) qu'à Meknès (18%), soit du fait de la topographie, qui permet une irrigation en gravitaire (captage de sources, creusement de réservoirs) alors qu'à Meknès l'irrigation doit se faire par pompage à partir de la nappe phréatique ; soit du fait que l'irrigation est de toutes façons rendue nécessaire à partir du moment où l'agriculteur veut faire de l'arboriculture fruitière. En effet, irrigation et arboriculture fruitière sont fortement corrélées (coefficient de corrélation de 0.65).

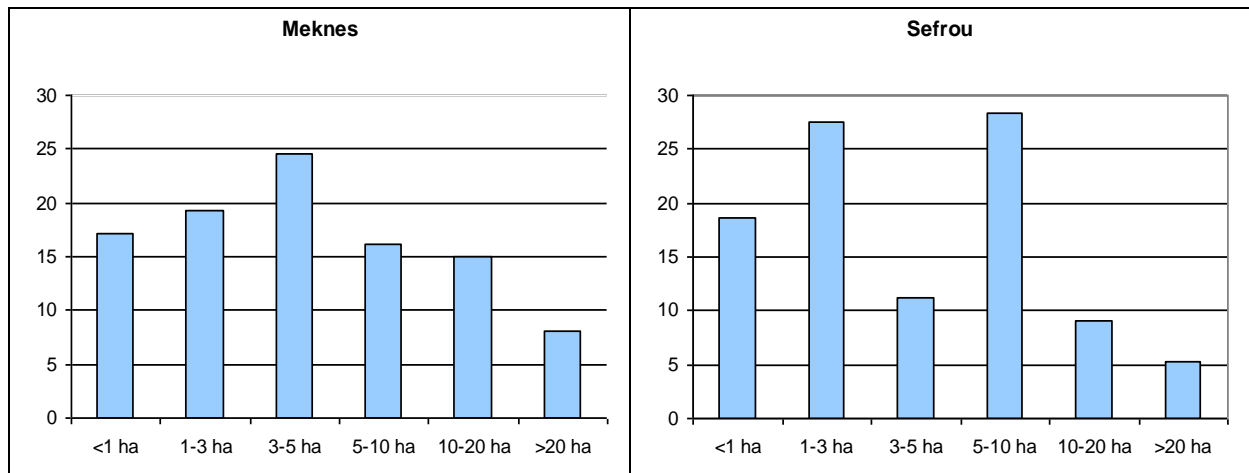
Graphe 2 : Pourcentage des exploitations ayant un système d'irrigation



La taille des exploitations.

Les exploitations de petite taille (moins de 3ha) sont plus nombreuses à Sefrou (46%) qu'à Meknès (36%). Il ya un peu plus d'exploitations de plus de 10 ha s à Meknès (22 % contre 14% à Sefrou). La moitié des exploitations ont moins de 4,5 ha à Meknès et moins de 4,25 ha à Sefrou.

Graphe 3 : Distribution de la taille des exploitations



Quelques caractéristiques socio-économiques des exploitations.

La taille de la famille est sensiblement la même dans les deux régions (entre 6.5 et 7 personnes).

Un très grand nombre de chefs d'exploitation sont illettrés: 71% à Sefrou, un peu plus à Meknès : 76% Certaines exploitations ont un revenu annuel non agricole qui peut être important: 18 000 Dh en moyenne pour les familles qui ont un revenu extra agricole à Sefrou, contre 12 000 Dh à Meknès.

Tableau 2 : Pourcentage des exploitations ayant un revenu non lié à l'exploitation agricole (%)

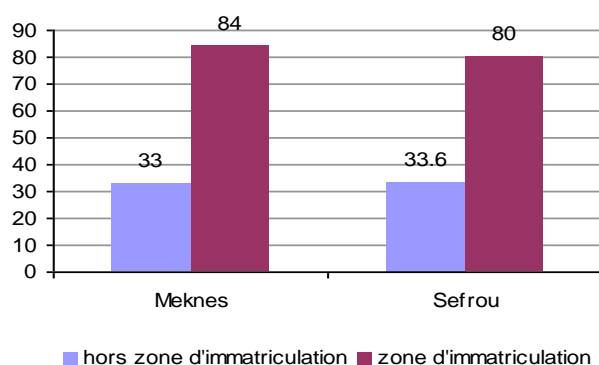
%	<i>Hors zone d'immatriculation d'ensemble</i>			<i>Zone d'immatriculation d'ensemble</i>		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknes	61	65	62	71	62	63
Sefrou	72	39	61	61	57	58

IV. IMMATRICULATION, CONFLITS ET INDIVISION.

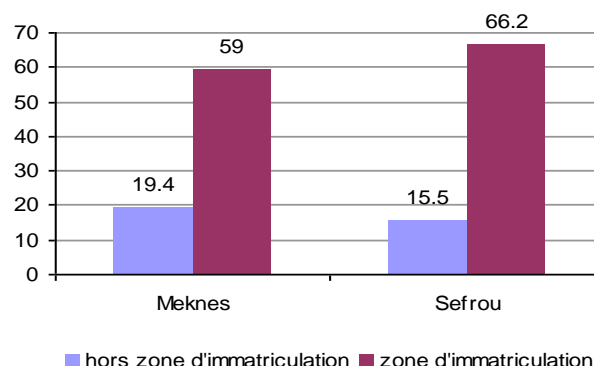
Les caractéristiques de l'immatriculation.

Les exploitations dont au moins une des parcelles est titrée² représentent 84 % et 80 % des exploitations en zone d'immatriculation d'ensemble (IE) à Meknès et Sefrou, alors que hors de la zone d'IE, cette proportion est de 33% et 34 % (Graphe 4). La proportion de parcelles immatriculées en zone IE est de 59% à Meknès et de 66% à Sefrou. Hors zone IE, elle est de 19% à Meknès et de 16% à Sefrou (Graphe 5).

Graphe 4 : Exploitations ayant au moins un titre (%)



Graphe 5 : Parcelles ayant un titre (%)



On note donc que toutes les parcelles n'ont pas forcément un titre après l'opération d'immatriculation d'ensemble. La proportion des parcelles sans titre est très importante (41% à Meknès et 34% à Sefrou. L'immatriculation d'ensemble a semble-t-il mieux fonctionnée à Sefrou, où 66% des parcelles sont immatriculées alors qu'à Meknès cette proportion est seulement de 59%). Est-ce dû au fait que les exploitants n'ont pas demandé de titres, et dans ce

² Dans la suite du rapport, nous utiliserons le terme « exploitations avec titre » ou exploitations immatriculées pour indiquer des exploitations dont au moins une parcelle est immatriculée.

cas, on peut se demander pourquoi ils n'auraient pas profité de l'occasion de faire immatriculer leurs parcelles gratuitement? Seraient-ce par crainte des litiges ? Ou bien est-ce qu'un grand nombre de requêtes n'ont pas pu être conclues du fait de litiges ? Malheureusement, l'enquête n'a pas permis de répondre à cette question, dans la mesure où l'immatriculation d'ensemble est ancienne (plus de 25 ans). A la question sur les raisons de non immatriculation, les exploitants ont répondu par rapport aux raisons actuelles, non sur la base des raisons pour lesquels eux-mêmes ou leur père n'aurait pas profité de l'immatriculation d'ensemble.

En effet, lorsque l'on examine les raisons invoquées par les exploitants pour ne pas faire une requête d'immatriculation, celles-ci sont les mêmes que l'on se trouve en zone d'immatriculation d'ensemble ou hors de cette zone. La structure des raisons est sensiblement la même dans les deux régions, la raison la plus souvent invoquée étant celle du coût : 46 à 51% des raisons invoquées (Tableau 3).

Tableau 3 : Raisons de non dépôt d'une réquisition
(fréquence des citations)

	<i>Meknes</i>	<i>Sefrou</i>
Frais élevés	46%	51%
Lenteur du processus	4%	1%
Complexité du processus	12%	7%
Risque de conflit	3%	8%
Autres ?	36%	33%

On constate également que beaucoup de propriétaires de petites exploitations (superficie égale ou inférieure à 1 ha) à Sefrou ont immatriculé volontairement leurs terres : ainsi 47% des exploitations de cette catégorie sont immatriculées dans la zone hors d'immatriculation d'ensemble à Sefrou, de loin le plus fort taux d'immatriculation volontaire : à la fois par rapport à Meknès (25% des exploitations de moins de 1ha immatriculées volontaires) et par rapport aux autres catégories de superficie d'exploitation.

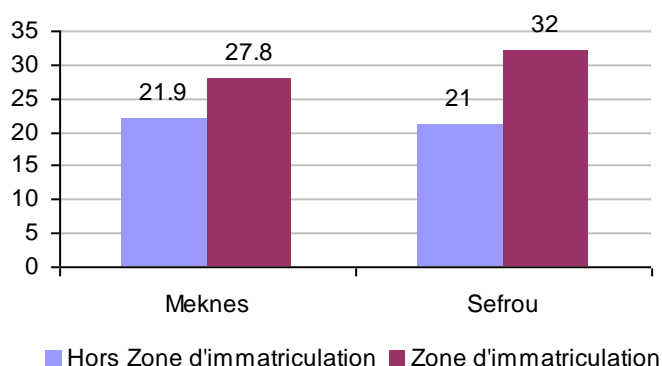
Les conflits et l'immatriculation d'ensemble.

Les conflits sont plus nombreux (différence statistiquement significative) dans la zone d'immatriculation d'ensemble que dans la zone non immatriculée : A Meknès les exploitants dans la zone d'immatriculation d'ensemble indiquent plus de conflits qui les affectent directement, qu'ils aient un titre ou qu'ils n'en aient pas : 21% de probabilité d'avoir un conflit hors zone d'immatriculation d'ensemble à Meknès, 28% dans la zone d'immatriculation (Tableau 4 et Graphe 6). Le même phénomène s'observe à Sefrou, où dans l'ensemble, le pourcentage d'exploitations avec conflits passe de 21% (hors zone) à 33% (zone d'immatriculation d'ensemble).

Tableau 4 : Probabilité d'avoir un conflit (%)

	<i>Hors Zone d'immatriculation d'ensemble</i>			<i>Zone d'immatriculation d'ensemble</i>		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknès	21.5	19.5	20.86	35	26.7	28.47
Sefrou	20.2	23.2	21.26	38.4	31.7	32.82

Graph 6 : Probabilité d'avoir un conflit (%)



Note : la différence est statistiquement significative à 5% à Meknès et à 1% à Sefrou.

Il faut noter que les exploitants qui ont le plus de conflits sont ceux *sans titre dans la zone d'immatriculation*, aussi bien à Sefrou (38%) qu'à Meknès (35%) (Tableau 4). Ceci semblerait indiquer soit que l'immatriculation d'ensemble ait réveillé des conflits latents et que ceux-ci n'ont pas été entièrement résolus au cours du processus d'immatriculation (ce qui expliquerait le fort pourcentage de parcelles qui restent sans titre après l'opération d'immatriculation d'ensemble) ; soit que la manière dont les conflits ont été résolus dans le processus d'immatriculation l'ait été au détriment des exploitations sans titres.

La structure des conflits change selon que les propriétés sont immatriculées ou non (Tableau 5). Il ya plus de conflits relatifs aux servitudes dans le cas de propriétés immatriculées (28%) que dans le cas de propriétés non immatriculées (18%). L'hypothèse pourrait être que l'immatriculation foncière « moderne » ne prend pas en compte les servitudes et que les agriculteurs, une fois munis de leurs titres, s'estiment affranchis de ces servitudes et ne les respectent plus.

Les conflits liés aux droits de possession sont moindres, 18% au lieu de 26%, alors que le nombre de conflits liés aux limites sont les mêmes (autour de 35%), de même que le nombre de conflits liés aux partages (autour de 15%). Il peut paraître étonnant que l'immatriculation ne purge pas les conflits liés aux droits de possession : ceux-ci représentent encore 18% des conflits cités dans la zone d'immatriculation d'ensemble. L'immatriculation ne fait pas non plus diminuer les conflits liés aux limites.

Tableau 5 : Type de conflits selon le titre

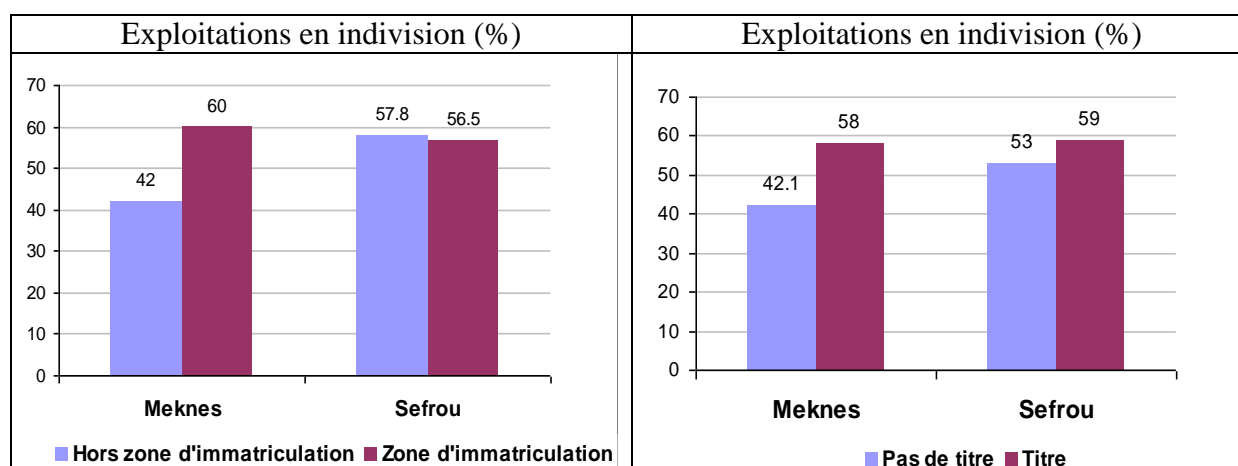
	<i>Pourcentage des citations de conflits</i>	
	Exploitants sans titre	Exploitants avec titre
Droit de possession	26.0	18.3
Limites	35.1	36.6
Partages	15.6	14.6
Servitudes	18.2	28.0
Droits réels	1.3	0.0

Avec créanciers et administration	3.9	2.4
-----------------------------------	-----	-----

Indivision et immatriculation.

Le pourcentage des exploitations en situation d'indivision est de 50 % à Meknès et de 57 % à Sefrou (Graphe 7). Il convient de noter que le taux d'indivision augmente avec l'immatriculation : 58% des exploitations avec au moins une parcelle immatriculée sont indivises à Meknès alors que l'indivision n'atteint que 42% des exploitations sans titres. De même à Sefrou, ces pourcentages sont de 59% contre 53%.

Grappe 7 : Immatriculation et indivision



Note : la différence est statistiquement significative à 1% à Meknès, mais n'est pas significative à Sefrou.

Note : la différence est statistiquement significative à 1% à Meknès, et seulement à 10% à Sefrou.

La présence plus importante de l'indivision parmi les exploitations immatriculées pourrait s'expliquer par le fait que les mécanismes de sortie de l'indivision ne sont pas les mêmes, que l'on soit dans le cas d'une propriété immatriculée ou non. Il semblerait que le fait qu'une parcelle soit immatriculée rend l'accord de partage entre co-héritiers plus difficile, d'une part parce que le morcellement d'une propriété titrée coûte cher (même si les droits d'enregistrement ont été ramenés de 5% à 1% de la valeur du terrain dans le cas d'une propriété titrée indivise). D'autre part, le titre augmente la valeur de la propriété (d'environ 40% à Sefrou, 10% à Meknès) et partant les montants à rembourser aux co-héritiers qui renonceraient à leur part de terres contre paiement de leur quote-part. Enfin, la terre ayant plus de valeur fait que les co-héritiers sont probablement plus intéressés à faire valoir leurs droits.

Raisons de maintien de l'indivision.

Lorsque l'on interroge les exploitants sur les raisons de maintien de l'indivision, 24 % signale que le sentiment de lien avec la famille est soit très important, important ou plus ou moins important. Une proportion semblable mentionne les moyens financiers limités pour indemniser les co-héritiers. Une proportion moindre mentionne le fait que la propriété est déjà exigüe (19%) ou les désaccords entre indivisaires (18%).

V. IMMATRICULATION ET FLUIDITE DU MARCHE FONCIER

L'enquête a permis d'identifier les achats de terre, avec le statut et le prix d'achat. Sur la base de ces observations (au demeurant peu nombreuses), on note une augmentation substantielle du prix de la terre immatriculée à Sefrou (+40%), une augmentation moindre à Meknès (+10%) (Tableau 6). Les transactions sur la terre ne diffèrent pas sensiblement entre terres immatriculées et terres non immatriculées. Au contraire, fait surprenant, les transactions sur les terres sans titre sont moins nombreuses, ce qui semblerait indiquer que les exploitants vendent plus facilement une terre sans titre, qui a donc moins de valeur et qu'ils s'attachent plus à leur terre une fois qu'elle a un titre..

Tableau 6 : Différence de prix entre terrains titrés et non titrés (DH/ha)

	<i>Terrains non titrés</i>	<i>Terrains titrés</i>	<i>Différence en %</i>	<i>TOTAL</i>
Meknes	28492	31219	10 %	29565
Sefrou	31722	44520	40 %	35779

VI. IMMATRICULATION ET INVESTISSEMENTS DANS LA TERRE

Est-ce que l'augmentation de sécurité foncière obtenue avec l'immatriculation va inciter les agriculteurs à investir soit dans leurs terres et dans leurs exploitations? Pour répondre à cette question, l'enquête a recueilli des informations sur les investissements à long terme qui sont attachés à la terre et inamovibles: à savoir les plantations d'arbre, les aménagements fonciers (épierrage, nivellement, terrassement), les protections pour les cultures (serres, clôtures, brise-vents) ainsi que les investissements dans l'irrigation. Les investissements dans l'irrigation sont ambigus dans la mesure où certains sont clairement attachés à la terre (*séguia*, puits, réservoir de stockage) alors que d'autres (moto-pompe, matériel mobile d'irrigation) ne le sont pas.

L'enquête a également recueilli des informations sur les investissements au niveau de l'exploitation et qui ne sont pas liés à la terre tels que matériel agricole (tracteurs, semoirs, remorque, véhicule utilitaire, moissonneuse, pulvérisateur) et les hangars, ainsi que les intrants annuels.

Immatriculation et investissements attachés à la parcelle.

Région de Meknès. L'examen des résultats montre qu'à Meknès, tous investissements dans la terre confondus³, il y a relativement peu d'exploitations qui investissent dans la terre (autour de 22%) et que le titre n'a aucune influence sur ce type d'investissements.

En ce qui concerne l'irrigation à Meknès-Ain Jmaa, de toutes façons peu importante dans cette région (globalement, 18% des exploitations ont un système d'irrigation), il est possible qu'elle consiste plutôt en des systèmes d'aspersion avec des tourniquets mobiles à partir de forages au niveau de l'exploitation. Dans ce cas, l'investissement dans l'irrigation serait donc peu lié à la terre. D'ailleurs, il y a plus d'exploitations sans titre avec des systèmes d'irrigation que des exploitations avec titre, que l'on soit dans la zone d'immatriculation d'ensemble ou hors zone (Graphe 8).

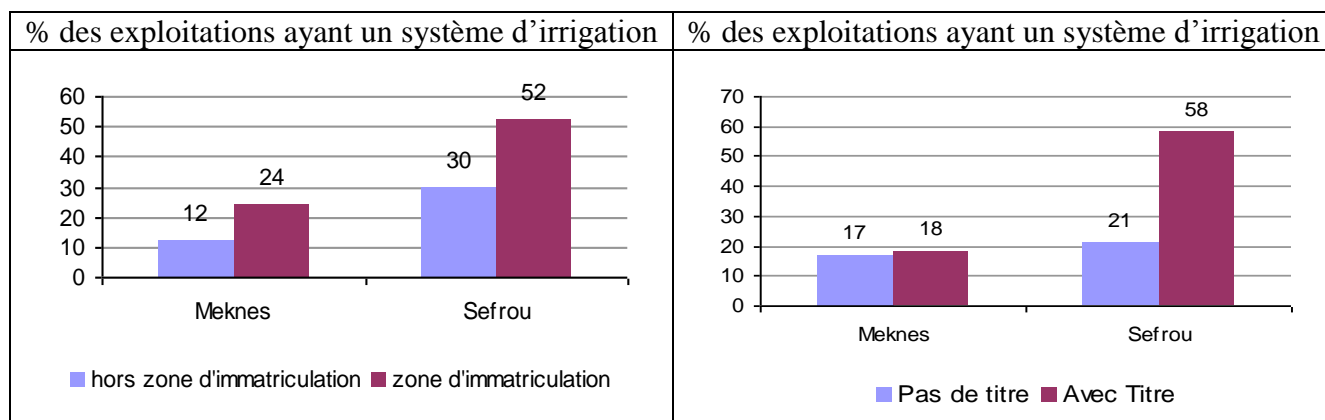
Pour ce qui est des arbres fruitiers, il n'y a pratiquement aucun investissement (Tableau 7 et Graphe 9). Ce résultat pourrait s'expliquer par le fait que la région n'est pas traditionnellement une région d'arboriculture fruitière. On pourrait cependant penser que l'immatriculation

³ A savoir, les plantations d'arbre, les aménagements fonciers (épierrage, nivellement, terrassement), les protections pour les cultures (serres, clôtures, brise-vents) ainsi que les investissements dans l'irrigation

favoriserait la plantation d'oliviers dans cette région très favorable pour l'olivier, mais ce n'est pas le cas non plus : il y a plus d'exploitations avec des oliviers hors zone d'immatriculation que dans la zone, et le pourcentage des exploitations avec oliviers est plus élevé chez les exploitations sans titres qu'avec titre (59% contre 32 % hors zone d'immatriculation d'ensemble et 47% contre 38% dans la zone d'immatriculation d'ensemble) (Tableau 8). Ceci semblerait indiquer une causalité inverse, parfois notée dans la littérature, à savoir que les exploitants dans une situation de sécurité foncière limitée plantent des arbres pour mieux asseoir leur droit sur la terre. Ceci semblerait être le cas à Meknès-Ain Jmaa, où les oliviers sont plantés en bordure de parcelles, ce qui a pour effet de clairement définir les limites de la parcelle.

Il se pourrait également que d'autres facteurs interviennent, notamment la politique de l'Etat en matière de céréaliculture qui rend la culture des céréales suffisamment profitable et sans risques, dans une région de toutes façons favorable à la céréaliculture, pour que les exploitants n'aient pas d'incitation à diversifier.

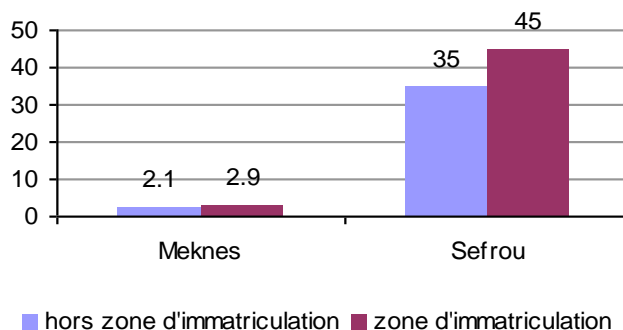
Graphe 8 : Irrigation et titre



Note : la différence est statistiquement significative à 1% tant à Meknès qu'à Sefrou.

Note : la différence n'est pas statistiquement significative à Meknès, et l'est à 1% à Sefrou.

Graphe 9 : Exploitations avec arbres fruitiers (%)



Note : la différence n'est pas statistiquement significative à Meknès, mais l'est à 1% à Sefrou.

Tableau 7 : Exploitations avec arbres fruitiers (%)

%	<i>Hors zone d'immatriculation d'ensemble</i>			<i>Zone d'immatriculation d'ensemble</i>		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknes	1	4.3	2.1	9.5	1.7	2.9
Sefrou	21.1	60	34.3	30.7	49	45

Tableau 8 : Exploitations avec oliviers (%)

%	<i>Hors zone d'immatriculation d'ensemble</i>			<i>Zone d'immatriculation d'ensemble</i>		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknes	59	32	50	47	38	40
Sefrou	44	16	35	57	28	33

Région de Sefrou. A Sefrou qui est traditionnellement une région d'arboriculture fruitière, le pourcentage des exploitations ayant un système d'irrigation augmente fortement lorsque que l'on passe de la situation hors zone d'IE (30%) à la situation d'immatriculation d'ensemble (52%) (Graphe 8). Cependant, il faut noter que ce qui augmente le pourcentage des exploitations qui ont un système d'irrigation dans la zone d'IE, *ce sont les exploitations sans titres dont 35% ont un système d'irrigation dans la zone IE alors que les exploitations sans titre ne sont que 16% à avoir un système d'irrigation hors zone.* Pour le moment, nous n'avons pas d'explication à cette situation.⁴

⁴ Il faut souligner que les exploitants sans titre de la zone d'immatriculation d'ensemble sont peu nombreux (20 exploitations a Sefrou) et qu'il est difficile de tirer des conclusions à partir de ce nombre restreint d'observations.

De même, le pourcentage des exploitations qui investissent dans l'arboriculture fruitière augmente fortement dans la zone d'immatriculation d'ensemble : de 34 à 45% (Graphe 9 et Tableau 7). Mais il convient de noter que le pourcentage des exploitations qui ont un titre dans la zone d'IE et qui investissent dans l'arboriculture est moindre (49%) que parmi les exploitations ayant un titre, hors zone d'IE (60%). Il semble donc que les exploitations qui ont fait la démarche volontaire d'acquérir un titre l'ait fait en grande partie pour investir dans l'arboriculture alors que les exploitations qui ont reçu un titre gratuitement investissent certes plus dans l'arboriculture fruitière que celles qui n'ont pas de titre, mais pas autant que les exploitations qui ont fait la démarche volontaire d'acquérir un titre. Ce fait tend à suggérer que d'autres facteurs que l'immatriculation interviennent pour encourager l'investissement à long terme.

En ce qui concerne les plantations d'oliviers, on observe le même phénomène qu'à Meknès (Tableau 8) : un pourcentage des exploitants nettement plus élevé avec des oliviers lorsqu'ils n'ont pas de titre, que ce soit dans la zone d'IE (57% contre 28%) or hors zone IE (55% contre 16%), ce qui semble indiquer que l'olivier pourrait être utilisé pour sécuriser des limites.

Immatriculation et investissements attachés à la parcelle.

Pour tous ces investissements liés à la parcelle, l'enquête a également recueilli le montant des investissements depuis 1980 (convertis en Dh 2006) ce qui permet de sommer l'investissement cumulé. Les résultats confirment l'examen ci-dessus, à savoir que l'immatriculation, qu'elle soit volontaire ou non, n'a pas d'impact sur l'investissement lié à la parcelle à Meknès ou semblerait même avoir un impact négatif : 337 Dh/ha sur les propriétés titrées par rapport à 488 Dh/ha pour les propriétés non titrées (Graphe 10). Ceci pourrait s'expliquer, comme on l'a signalé plus haut, par le fait que les exploitants qui n'ont pas de titres plantent des oliviers pour asseoir leur droit de propriété.

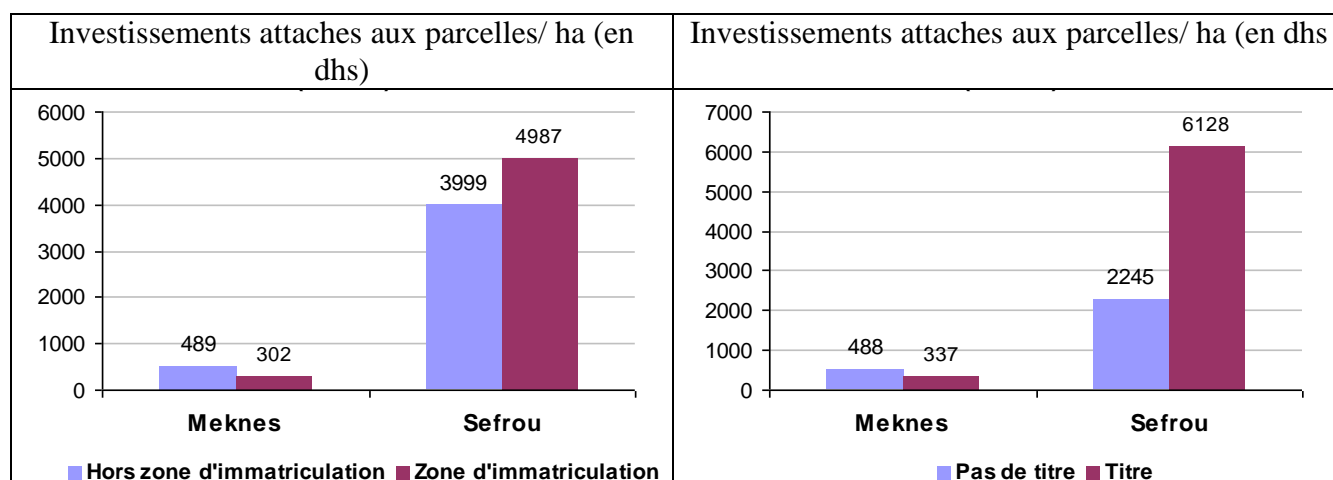
Par contre à Sefrou, l'investissement est supérieur de 1000 Dh/ha (soit environ 25% de plus) dans la zone d'immatriculation d'ensemble. Comme on avait commencé à l'entrevoir en examinant immatriculation et plantations d'arbres fruitiers, les exploitations qui ont acquis volontairement des titres investissent plus dans la terre que celles qui ont des titres dans la zone d'immatriculation d'ensemble (en moyenne, 5300 DH, soit environ 57 % de plus - Tableau 9).

Ceci peut s'expliquer de la façon suivante : dans la zone d'IE, une partie des exploitations maintenant immatriculées avait probablement déjà un titre lorsque l'IE a été réalisé, l'autre partie a reçu un titre gratuitement. En faisant l'hypothèse que les exploitations qui avaient fait la démarche volontaire de rechercher un titre l'avaient fait pour investir dans la terre et qu'il y a la même proportion de ce type d'exploitations dans la zone IE que hors zone IE, on en déduit que les investissements/ha moindres observés dans la zone IE sont dû au fait que les exploitations qui ont reçu leur titre gratuitement ont moins de capacité à investir que celles qui ont acquis leurs titres volontairement, et donc « tirent vers le bas » la moyenne des investissements à l'ha. Ceci tend à confirmer ce que nous avons pressenti plus haut, à savoir que le titre n'est pas suffisant pour pouvoir investir.

Tableau 9 : Investissements liés aux parcelles
(en Dh 2006/ha)

Moyenne	Hors zone d'immatriculation d'ensemble			Zone d'immatriculation d'ensemble		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknes	520	425	489	313	301	302
Sefrou	1916	8330	3999	3480	5300	4987

Graphe 10 : Comparaison des investissements/ha entre zone IE/hors zone IE et immatriculé/non immatriculé



Note : la différence est statistiquement significative à 1% tant à Meknès qu'à Sefrou.

Note : la différence est statistiquement significative à 1% tant à Meknès qu'à Sefrou.

Immatriculation et investissements en matériel agricole.

Dans cette partie, nous examinons la relation entre l'immatriculation et les investissements non attachés à la parcelle, c'est-à-dire les véhicules utilitaires ainsi que le matériel agricole : tracteur, semoir, charrues, charrettes, remorques, pulvérisateur, moissonneuse, etc.). Nous qualifierons ces investissements d' « investissements en matériel agricole ».

A Meknès. On constate tout d'abord que, à Meknès, les investissements importants se font surtout dans le matériel agricole (alors que nous avons vu plus haut que les investissements liés à la parcelle sont négligeables). Ceci est en accord avec les caractéristiques d'une région de grande céréaliculture pour laquelle le matériel agricole (tracteur, semoir, moissonneuse, etc..) est

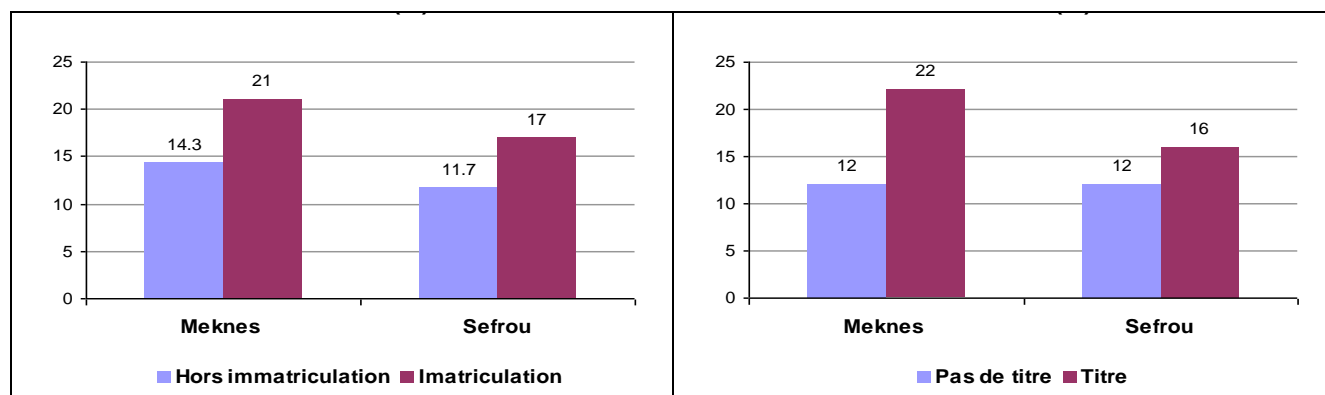
nécessaire, surtout pour les grandes propriétés. Le pourcentage des exploitations qui investissent dans le matériel est supérieur dans la zone d'immatriculation d'ensemble : 22% contre 14% hors zone (Tableau 10), une différence confirmée lorsque l'on examine les exploitations titrées et non titrées qui investissent dans le matériel : 22% contre 12% (Graphe 11). On note toutefois que ce pourcentage d'exploitations qui investissent dans le matériel agricole reste faible.

A Sefrou, il y a plus d'exploitations de la zone d'immatriculation d'ensemble qui investissent dans le matériel agricole que celles hors zone : 17 % au lieu de 12% (Tableau 10), et de même entre exploitations avec titre et sans titre : 16% contre 12% (Graphe 11). On notera que comme à Meknès, le pourcentage des exploitations qui investissent dans le matériel agricole est faible et que le titre a peu d'influence sur cette variable. On remarque de nouveau le comportement non expliqué des exploitations sans titre de la zone d'immatriculation d'ensemble à Sefrou, pour lesquelles la proportion des exploitations qui investissent dans le matériel agricole est la plus élevée : 27% (Tableau 10).

Tableau 10 : Exploitations ayant investi dans le matériel agricole (%)

Moyenne	Hors zone d'immatriculation d'ensemble			Zone d'immatriculation d'ensemble		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknes	11.8	19.5	14.3	14.3	23.3	21.7
Sefrou	8.2	18.6	11.7	27	15	17.5

Graphe 11 : Exploitations ayant investi dans le matériel agricole (%)



Note : la différence est statistiquement significative à 5% à Meknès et à 1% à Sefrou.

Note : la différence est statistiquement significative à 1% tant à Meknès qu'à Sefrou.

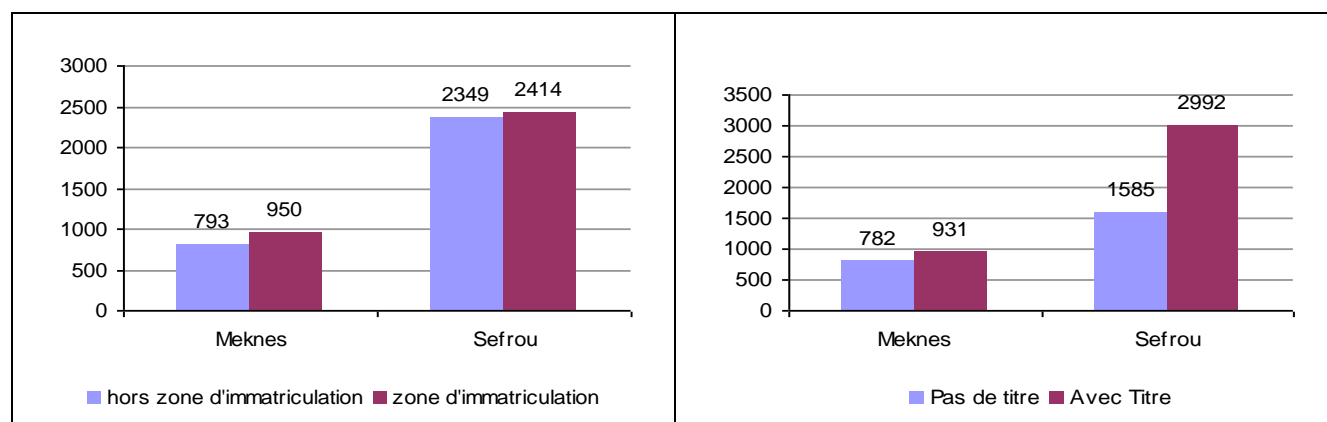
VII. IMMATRICULATION, INTRANTS ET PRODUCTION PAR HECTARE.

Les différences d'utilisation d'intrants entre zone IE et hors zone IE sont négligeables que ce soit à Meknès ou à Sefrou (Tableau 11 et Graphe 12). La seule différence importante et significative observée se trouve à Sefrou, par rapport aux titres (de 1585 Dh/ha à 2992 Dh/ha, soit un écart de 88 %). Cette différence est due en particulier aux exploitations qui ont un titre hors zone IE : leurs investissements en intrants sont de 4400 Dh/ha, contre 2410Dh/ha pour les exploitations avec titre de la zone IE (soit un écart de 82 %). On retrouve ici des résultats qui confortent notre hypothèse, à savoir que ce groupe d'exploitants a recherché un titre dans le but d'investir dans la terre (voir ci-dessus) investissements qu'ils concrétisent par un investissement également important dans les intrants. On retrouve également le même phénomène que pour l'investissement dans la terre, en ce qui concerne les investissements en intrants des exploitations avec titre dans la zone IE. Celles-ci investissent nettement moins dans les intrants que les exploitations avec titre de la zone hors IE.

Tableau 11 : Intrants (Dh/ha, moyenne)

Moyenne	Hors zone d'immatriculation d'ensemble			Zone d'immatriculation d'ensemble		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknes	745	846	793	857	965	950
Sefrou	1337	4399	2349	2424	2410	2414

Graphe 12 : Intrants (Dh/ ha, moyenne)



Note : la différence est statistiquement significative à 1% tant à Meknès qu'à Sefrou.

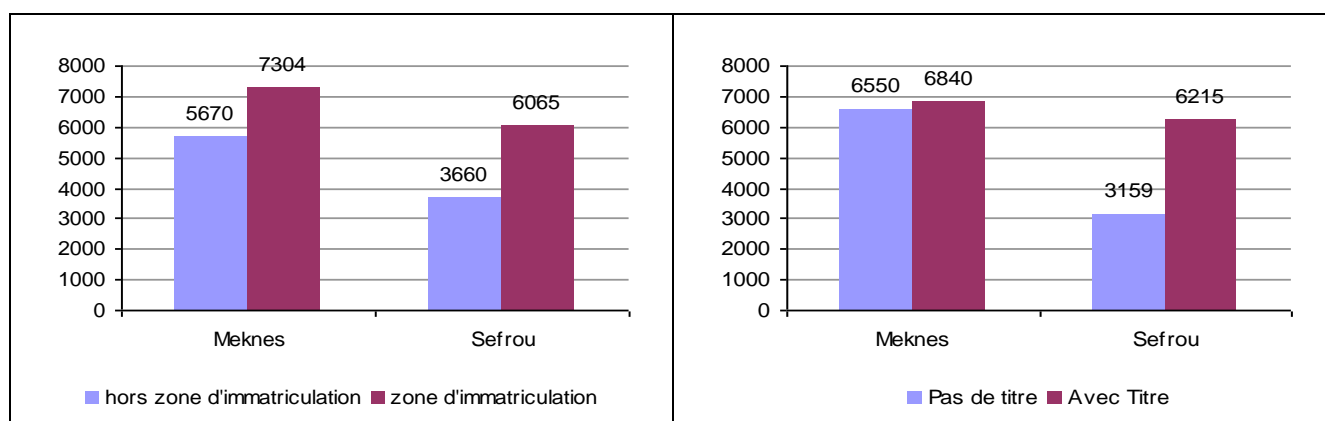
Note : la différence n'est pas statistiquement significative à Meknès mais l'est à Sefrou à 1%.

Quant à la production par hectare, on observe une légère différence à Meknès, mais elle n'est pas statistiquement significative : de 5670 Dh/ha hors zone IE à 7304 dans la zone IE, soit un écart de 28.8 % (Tableau 12). La différence est par contre beaucoup plus nette à Sefrou, passant de 3660 Dh/ha hors zone IE à 6065 Dh/ha en zone IE (écart de 65 %). La différence de productivité entre les exploitations non titrées et titrées est encore plus marquée (respectivement 3159 DH/ha et 6215 Dh/ha), atteignant environ 95 % (Graphe 13).

Tableau 12 : Production de l'exploitation (en Dh/ha, moyenne)

Médiane	Hors zone d'immatriculation d'ensemble			Zone d'immatriculation d'ensemble		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknes	6438	5289	5670	7168	7304	7304
Sefrou	2100	6427	3660	7000	6026	6065

Graphe 13 : Production (Dh/ha, médiane)



Note : la différence est statistiquement significative à 1% tant à Meknès qu'à Sefrou.

Note : la différence n'est pas statistiquement significative à Meknès mais l'est à Sefrou à 1%.

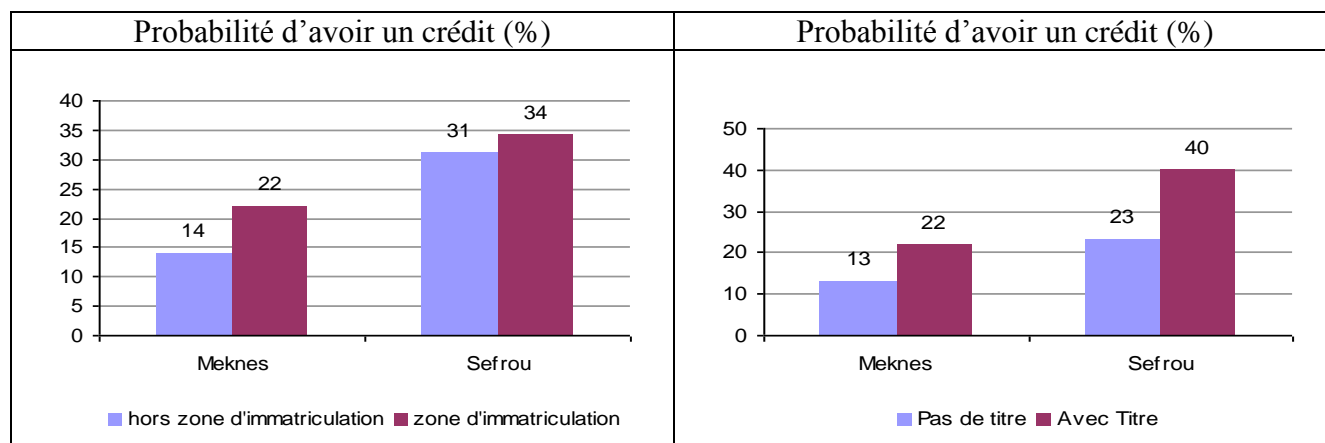
VIII. IMMATRICULATION ET ACCES AU CREDIT.

On note tout d'abord que même sans titre, 13% des exploitations ont obtenu un crédit à Meknès et 23 % à Sefrou. Le pourcentage des exploitations qui ont recherché et obtenu un crédit est nettement supérieur lorsque ces exploitations ont un titre : il passe de 13 à 22% à Meknès, et de 23 à 40% à Sefrou (Graphe 14). A Meknès, on note plus d'augmentation d'accès au crédit parmi les exploitations titrées de la zone d'immatriculation d'ensemble par rapport aux exploitations titrées mais hors zone : 23% dans la zone IE, et 17% hors zone. Par contre, à Sefrou, c'est l'inverse : 44% des exploitations titrées hors zone IE on obtenu un crédit par rapport à 38% dans la zone IE (Tableau 13).

Tableau 13 : Exploitations ayant obtenu un crédit (%)

Moyenne	Hors zone d'immatriculation D'ensemble			Zone d'immatriculation d'ensemble		
	Pas de titre	Titre	Total	Pas de titre	Titre	Total
Meknes	12.9	17.4	14.4	14.3	23.3	21.7
Sefrou	24.7	44.2	31.5	15.4	38.4	33.5

Grphe 14 : Exploitations ayant obtenu un crédit (%)



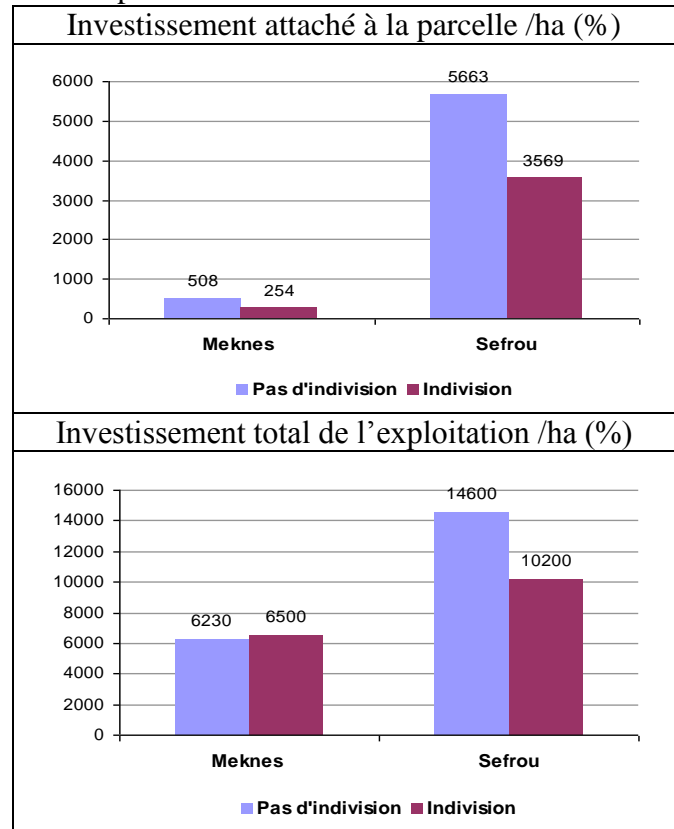
IX. L'INDIVISION COMME FACTEUR BLOQUANT DE L'INVESTISSEMENT

L'enquête a permis de recueillir des informations sur l'indivision et l'investissement que nous avons mis en relation. On remarque que l'indivision a une influence négative importante sur l'investissement à la parcelle. A Sefrou, l'investissement est de 5663 Dh/ha dans les exploitations sans indivision et de 3569 Dh/ha dans les exploitations avec au moins une parcelle dans l'indivision (écart de 59 %). A Meknès, l'investissement diminue de moitié entre les deux situations (Graphe 15).

Lorsque l'on regarde l'influence sur l'investissement global (à la parcelle plus matériel agricole), l'impact est toujours aussi net à Sefrou, mais il n'y a pas d'impact à Meknès (Graphe 15). Ce résultat indique que l'indivision n'a pratiquement aucun impact sur les investissements dans le matériel agricole, ce qui semble logique puisque l'investissement dans le matériel agricole n'est pas menacé par un éventuel partage alors que l'exploitant pourrait perdre un investissement à la parcelle si celle-ci revenait en fin de compte à d'autres co-

héritiers.

Graphe 15 Indivision et investissement



X. ANALYSE DE REGRESSIONS : LES FACTEURS EXPLICATIFS DE L'INVESTISSEMENT, DE LA PRODUCTIVITE ET DE L'ACCES AU CREDIT.

Afin de vérifier les résultats mis en évidence précédemment, nous avons procédé à une analyse de régression. Celle-ci permet de mesurer l'impact de l'immatriculation d'ensemble et du titre foncier sur l'investissement, la production à l'hectare et l'accès au crédit, en tenant compte de l'effet d'autres variables explicatives, comme l'éducation, la superficie de l'exploitation et l'indivision. Sur le plan économétrique, les régressions où l'on introduit le titre foncier comme variable explicative de l'investissement et de la productivité peuvent être biaisées. En effet, le titre foncier peut être à la fois la cause de l'investissement (à travers le sentiment de sécurité foncière), mais aussi la conséquence (un agriculteur motivé qui souhaite investir fera les démarches nécessaires pour obtenir un titre). Ce problème d'endogénéité de la variable explicative peut conduire à une surestimation de l'impact du titre foncier sur l'investissement et la production.

Pour mesurer l'impact effectif du titre sur ces variables, il faut utiliser une variable qui soit fortement corrélée au titre foncier, mais qui ne soit pas influencée par d'autres variables influençant l'investissement et la production. Cette variable exogène est appelée « instrument ».

Dans notre régression, la variable « zone d'immatriculation d'ensemble » joue le rôle d'instrument. En effet, étant donné que la délimitation des zones d'immatriculation d'ensemble s'est faite de manière relativement aléatoire, la seule différence entre les exploitations à l'intérieur de la zone par rapport aux exploitations à l'extérieur de la zone est d'avoir bénéficié de conditions privilégiées d'accès au titre foncier. Des lors, si on trouve que la variable « zone d'immatriculation d'ensemble » exerce un effet positif sur l'investissement ou la productivité, cet effet ne peut s'expliquer que par la diffusion des titres fonciers.

Tableau 14 : Analyse de régression - Meknès

	Production/ha	Investissement exploitation/ha	Investissement parcelle/ha	Prob investir	Prob crédit
Superficie	0.03	0.24	-0.4***		0.07***
Education	-0.13	0	0.25***		0.03
Zone immatriculation	0.23**	0.63	0.11	0.08	0.06
Titre	0.15	1.11***	-0.03	0.14***	0.05
Revenu	0.01		0.05		0
indivision	0.065	0.14	0.03		0

***, ** et * : statistiquement significatif respectivement à 1 %, 5 % et 10 %

Tableau 15 : Analyse de régression -Sefrou

	Production/ha	Investissement exploitation/ha	Investissement parcelle/ha	Prob investir	Prob crédit
Superficie	-0.26***	0.15	-0.11		0.09***
Education	0.41***	0.73***	0.36***		-0.01
Zone immatriculation	0.35*	1.12***	-0.1	0.11***	0.02
Titre	0.68***	1.67**	1***	0.17***	0.18***
Revenu	0.03		0.12		0
indivision	0.17	-1.57**	-1.5***		-0.03

***, ** et * : statistiquement significatif respectivement à 1 %, 5 % et 10 %

Les résultats des régressions montrent qu'à Meknès, le titre foncier n'exerce pas d'effet significatif sur la production/ha et sur l'investissement attaché à la terre. Néanmoins il semble influencer positivement l'investissement global (y compris en matériel) avec un impact de l'ordre de 111 %. Mais cette relation n'est pas significative lorsque l'on examine l'effet de la variable « zone d'immatriculation », ce qui implique que lorsque des exploitations reçoivent un titre gratuitement, cela n'a pas d'influence significative sur leurs investissements dans le matériel agricole.

A Sefrou, la possession d'un titre augmente l'investissement attaché à la parcelle de 100%, l'investissement global de 167%, la production/ha de 68% et la probabilité de l'accès au crédit bancaire de 18%. Les régressions réalisées avec la variable « zone d'immatriculation d'ensemble » confirment ces résultats, même si les effets sont moins prononcés. Ceci s'explique par le fait que les exploitations avec titre hors de la zone IE investissent beaucoup plus dans la terre que les exploitations immatriculées de la zone IE, comme on l'avait noté précédemment.

L'éducation ressort comme un facteur important qui conditionne l'investissement, en particulier à Sefrou : chaque niveau d'éducation supplémentaire - les différents niveaux étant « illettrés », « école primaire » « éducation secondaire » et « éducation supérieure » - augmente l'investissement en matériel agricole de 73%, l'investissement attaché à la parcelle de 36% et la production/ha de 41%.

La superficie est négativement corrélée à la production/ha, ce qui confirme les observations dans d'autres pays, à savoir que les petites exploitations sont plus productives que les grandes. Il n'est pas étonnant que ce soit le cas à Sefrou du fait de la forte présence de l'arboriculture qui demande beaucoup de travail/ha.

Enfin, les régressions font ressortir un effet fortement négatif de l'indivision sur l'investissement. Le statut d'indivision diminue l'investissement attaché à la terre de 150% et l'investissement global de 157%.

XI. SYNTHÈSE DES RESULTATS.

A Meknès, l'analyse des résultats révèle que les exploitants réalisent peu d'investissements dans la terre. Il semble aussi que l'immatriculation, qu'elle soit volontaire ou qu'elle résulte d'une opération d'ensemble, n'améliore pas significativement cette situation. L'obtention d'un titre n'est donc pas suffisante pour que les exploitants s'engagent dans des cultures qui nécessiteraient des investissements dans la terre (arbres fruitiers, oliviers, maraîchage). Les exploitations de Meknès investissent plus dans le matériel agricole ce qui est plausible vu la vocation céréalière de la région. La possession d'un titre acquis volontairement a une influence sur l'investissement dans le matériel agricole, mais pas lorsque le titre a été reçu dans le cadre de l'immatriculation d'ensemble.

Une explication serait que la céréaliculture, dans une situation de protection tarifaire, offre des gains suffisants et une garantie suffisante contre le risque pour ne pas rendre attractif l'investissement dans d'autres spéculations. **Pour ce type de cultures, qui prévaut à Meknès, la moulkiya donne une sécurité suffisante.** Il est intéressant par ailleurs de noter que les exploitations sans titre plantent plus d'oliviers que celles avec titre. L'hypothèse avancée est que ces exploitations affirment les limites de leur propriété grâce aux oliviers en bordure de champ, un phénomène constaté dans certains cas, de causalité inverse entre sécurité foncière et plantation d'arbres, la plantation d'arbres n'étant pas la conséquence d'une sécurité foncière accrue, mais étant un instrument pour augmenter la sécurité foncière dans un contexte de sécurité insuffisante. .

Enfin, il y a un plus grand usage du crédit parmi les exploitations avec titre que sans titre. Le prix de la terre titrée est supérieur mais la différence n'est pas très importante (+10%).

A Sefrou, de manière générale, les exploitations investissent plus dans la terre qu'à Meknès (aménagement foncier, irrigation, plantations d'arbres) visant l'arboriculture fruitière, une tradition à Sefrou, accompagnée d'un savoir faire et aussi de circuits de commercialisation pour ces produits. Il apparaît que des exploitants ont recherché un titre foncier pour investir dans l'arboriculture, avec les investissements concomitants : irrigation, aménagement foncier, mettant en évidence le fait que **la moulkiya n'offre pas une sécurité foncière suffisante pour garantir ce type d'investissement.** Ces exploitations « entrepreneuriales » ont également eu

plus recours au crédit et investissent également plus dans les intrants que les exploitations sans titre⁵.

Avec l'immatriculation d'ensemble, un titre a été fourni à des exploitations qui n'en avaient pas fait la démarche. On note que certaines de ces exploitations « en profitent » pour investir également dans l'arboriculture fruitière, mais à un degré moindre que celles qui ont recherché leur titre, (soit moins d'investissement à l'ha en moyenne). Ces exploitations investissent également dans les intrants, mais moins que les exploitations avec titre hors zone.

Ceci met en évidence le fait que le titre n'est pas à lui seul suffisant pour induire l'investissement. En effet d'autres facteurs interviennent dont l'influence sur l'investissement peut annuler celle du titre. On note en particulier que le niveau d'éducation du chef d'exploitation influence positivement la capacité d'investissement. L'indivision par contre influence très négativement l'investissement, à la parcelle aussi bien que l'investissement global, mais ne semble pas avoir d'effet sur la production/ha.

Les exploitations avec titre, qu'elles se trouvent dans la zone d'immatriculation d'ensemble ou non ont eu plus recours au crédit bancaire.

Enfin, le titre augmente fortement la valeur de la terre, beaucoup plus à Sefrou qu'à Meknès (+40%), ce qui confirme le reste de l'analyse : dans une zone de tradition et de potentialité en matière d'arboriculture fruitière, le titre va permettre d'investir dans la terre (plantations pérennes), alors qu'il n'est pas nécessaire en zone de céréaliculture.

De l'examen de l'effet contrasté entre Meknès et Sefrou, on peut conclure que l'immatriculation est un facteur d'impulsion pour l'investissement lorsque d'autres facteurs sont réunis également, en particulier humain (éducation, pas d'indivision) et que la région présente des opportunités (comme l'arboriculture à Sefrou).

Le tableau de la page suivante synthétise les principaux enseignements de cette enquête :

	Résultats de l'enquête	Enseignements
1	L'impact du titre foncier sur les principales variables examinées est plus significatif à Sefrou	La sécurisation foncière dans les régions arboricoles est plus productive que dans les régions céréalières

⁵ Bien que nous qualifiions ces exploitations de « entrepreneuriales », il faut noter qu'il ne s'agit pas d'investisseurs extérieurs : l'enquête montre que ces exploitants sont moins nombreux à avoir des revenus extra agricoles que dans le reste de l'échantillon de Sefrou.

2	Les zones d'immatriculation d'ensemble se caractérisent par une conflictualité élevée	Les procédures d'immatriculation peuvent avoir des effets négatifs en réactivant des conflits latents / certaines litiges s'enlisent et deviennent insolubles
3	Les situations d'indivision sont plus fréquentes dans les zones d'immatriculations d'ensemble	Le problème de l'indivision doit être traité parallèlement au problème de la sécurisation foncière à travers des instruments spécifiques
4	L'indivision exerce un fort effet négatif sur l'investissement	L'indivision constitue une contrainte au développement agricole qui semble au moins aussi importante que l'insuffisance de sécurité foncière
5	L'impact du titre foncier sur la fluidité du marché de la terre n'est pas significatif	La moukya est suffisante pour la réalisation de transactions foncières / l'indivision fige la mobilité des terres immatriculées
6	Les exploitants ayant obtenu leur titre foncier à travers la procédure d'immatriculation volontaire sont nettement plus performants que ceux qui ont bénéficié de l'immatriculation d'ensemble, en termes d'investissement, de productivité et d'accès au crédit	Les agriculteurs entreprenants ont besoin d'un titre foncier pour investir, accéder au crédit et valoriser leur terre / La distribution massive de titres fonciers a des agriculteurs pénalisés par des conditions structurelles défavorables ne permet pas d'améliorer significativement leurs performances
7	L'éducation produit un impact significatif et de grande ampleur sur les performances agricoles	La stratégie de développement agricole ne peut être séparée d'une politique de développement humain en milieu rural

XII. IMPLICATIONS POUR LES POLITIQUES PUBLIQUES AGRICOLES.

Que peut-on en déduire en ce qui concerne les opérations d'immatriculation d'ensemble ? On a vu qu'à Meknès, l'immatriculation d'ensemble n'a pas d'effet sur l'investissement (global ou à la parcelle). A Sefrou, lorsque les exploitants veulent investir dans la terre, ils font la démarche d'obtenir un titre. Ceux qui ont obtenu un titre « gratuitement » investissent certes dans leurs terres plus que les exploitations sans titre, mais ces investissements sont moindres que pour les exploitations qui ont obtenu leurs titres volontairement. On remarque que d'autres facteurs qui ne sont pas directement liés à l'immatriculation interviennent dans la décision d'investir dans l'exploitation.

Au regard du coût des opérations d'immatriculation d'ensemble, de ces difficultés⁶ et de l'impact limité sur l'investissement des exploitations, il convient de s'interroger sur le bien fondé pour l'Etat de continuer à investir dans des opérations d'immatriculation d'ensemble dans le secteur rural.

La problématique de l'immatriculation d'ensemble peut s'énoncer ainsi : L'intérêt majeur des opérations d'immatriculation d'ensemble réside dans les rendements croissants qu'elles génèrent.

En effet, ce type d'opération permet de mutualiser les coûts fixes liés à la procédure d'immatriculation et de les répartir sur un nombre élevé de parcelles. Le coût unitaire de production d'un titre est donc significativement plus faible dans le cadre des immatriculations d'ensemble que dans les situations d'immatriculation volontaire. D'un autre côté, la principale faiblesse des opérations d'immatriculation d'ensemble est qu'elle concerne deux types d'exploitants qui n'ont en pas véritablement besoin : premièrement les exploitants-entrepreneurs qui de toute façon auraient demandé un titre et pour lesquels l'immatriculation d'ensemble constitue un « effet d'aubaine », et deuxièmement les exploitants qui sont limités par des conditions structurelles défavorables (illettrisme, peu de moyens pour investir, répugnance à prendre des risques, enclavement, terrain défavorable, indivision), et qui malgré la possession d'un titre ne sont pas en mesure d'investir et de valoriser leur exploitation.

⁶ L'étude sur la situation de l'immatriculation (Volume II), montre que le « rendement » des procédures d'immatriculation est nettement plus faible (29%) dans le cas de l'immatriculation d'ensemble que dans le cas de l'immatriculation volontaire (64%). Le rendement étant défini comme le nombre de titres obtenus en année N=2 par rapport aux réquisitions déposées en année N.

Ainsi, la cible pertinente pour les opérations d'immatriculation d'ensemble concerne les exploitants qui bénéficient de conditions structurelles favorables pour valoriser leur terre, qui ont besoin d'un titre pour investir, mais qui sont découragés par les frais et les procédures liés à l'immatriculation.

La solution optimale pour l'Etat serait de mettre en place une politique de facilitation d'accès aux droits de propriété, fondée sur le ciblage des exploitants qui ont besoin d'un titre parce qu'ils souhaitent investir et valoriser leur terre, mais qui sont découragés par la lourdeur de la procédure et par les frais qui leur paraissent prohibitifs. L'enquête réalisée montre en effet que l'impact de la distribution massive de titres dans le cadre d'opération d'immatriculation d'ensemble est limité, même à Sefrou, voire négligeable (Meknès). Par contre, les exploitants qui ont fait la démarche volontaire de demander un titre, investissent nettement plus que ceux qui n'ont pas fait cette démarche. L'Etat devrait donc faciliter le processus d'acquisition des titres pour ces personnes en renforçant les capacités de l'Agence (ANCFCC) afin de réduire les délais de la procédure, et peut être envisager une subvention pour l'acquisition des titres, afin d'en réduire le coût. Une telle subvention (qui pourrait être financée par les opérations d'immatriculation en zones urbaines et semi-urbaines, qui sont très rentables) constituerait un meilleur usage des financements de l'Etat (que l'immatriculation d'ensemble) dans la mesure où elle s'adressera à des agriculteurs qui veulent un titre pour investir, au lieu de distribuer des titres à ceux qui ne sont pas en mesure de les utiliser pour améliorer leurs revenus. En somme, il s'agit de basculer d'une logique de distribution ponctuelle fondée sur un ciblage géographique (opération d'immatriculation d'ensemble) à une logique de distribution régulière fondée sur un ciblage des demandeurs motivés.

Pour un nouveau type d'immatriculation d'ensemble qui allie rendements d'échelle et meilleur ciblage : l'immatriculation volontaire groupée. Afin de profiter des avantages de l'opération d'immatriculation d'ensemble (rendement croissant) tout en surmontant sa principale limite (absence de ciblage pertinent), il serait intéressant d'expérimenter une nouvelle procédure d'immatriculation. Celle-ci consisterait à réduire les frais d'immatriculation pour des groupes d'agriculteurs voisins qui manifesteraient collectivement leur volonté d'obtenir un titre de propriété. Les frais d'immatriculation seraient ainsi décroissants avec la taille du groupe soumettant conjointement leurs demandes. Cette procédure d'immatriculation volontaire groupée présenterait de nombreux avantages : tout d'abord, elle permettrait d'identifier les agriculteurs véritablement motivés par la possession d'un titre ; ensuite, son caractère groupée serait à l'origine d'économies d'échelle, comme dans le cas des opérations d'immatriculations d'ensemble ; enfin, elle suppose que le groupe d'agriculteurs entre dans une logique coopérative, et règle en amont les conflits potentiels avant de s'adresser à la conservation foncière. Ceci aurait pour conséquence de fluidifier la procédure d'immatriculation à travers une réduction des délais et des coûts.

Enfin, on a vu que l'indivision a un impact négatif important sur l'investissement, en particulier à Sefrou. Aider les agriculteurs à sortir des situations d'indivision est un autre axe pour faciliter l'investissement agricole. Le Ministère de l'Agriculture a proposé une loi de Groupement Foncier Indivisaire. Même si cette disposition législative est utile, il n'est pas du sûr qu'elle apporte une solution à la mesure du problème.

XIII. BIBLIOGRAPHIE

- Alston, L., G. Libecap and R. Schneider. 1996. "The Determinants and Impact of Property Rights: Land Titles on the Brazilian Frontier." *Journal of Law, Economics and Organization*
- Atwood, David A. (1990) "Land registration in Africa: The impact on agricultural production." *World Development* vol. 18, no. 5, pp. 659-71
- Bouderbala N., 1999. "Les systèmes de propriété foncière au Maghreb. Le cas du Maroc". *Option Méditerranéenne*. Vol36. CIHEAM, Montpellier.
- Bruce, J.W., Migot-Adholla, S.E. and Atherton, J. 1993. The findings and their policy implications: institutional adaptation on replacement. In: Bruce, J.W. and Migot-Adholla, S.E. *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque. Kendall/Hung Publishing Company.
- Carter, Michael R. and Pedro Olinto (2003). "Getting Institutions Right for Whom? Credit Constraints and the Impact of Property Rights on the Quantity and Composition of Investment," *American Journal of Agricultural Economics*
- Carter, M.R., Wiebe, K.D., 1990. Access to Capital and Its Impact on Agrarian Structure and Productivity in Kenya, *American Journal of Agricultural Economics*
- Carter, Michael R. and Yang Yao. "Local versus Global Separability in Agricultural Household Models: The Factor Price Equalization Effect of Land Transfer Rights," *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 84, no. 3, pp. 702-715, August 2002
- Chen, Liming Wang and John Davis, "Land reform in rural China since the mid-1980s", *Land Reform 1998/2*, a publication of the Sustainable Development Department of the United Nations' Food and Agriculture Organization (FAO).
- Deininger, K and J.S. Chamorro (2002): Investment and Income Effects of Land Regularization: The Case of Nicaragua. *World Bank Policy Research Working Paper 2752*
- Do, Quy Toan and Iyer, Lakshmi (2002). "Land Rights and Economic Development: Evidence from Viet Nam." Mimeo, MIT.
- Feder, Gerschon; Onchan, Tongroj; Chalamwong, Yongyuth and Hongladarom, Chira (1988). *Land Policies and Farm Productivity in Thailand*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.

- Feder G. & R. Noronha, 1987. "Land rights systems and agricultural development in Sub-Saharan Africa". World Bank Research Observer, pp. 158–169.
- Frank P. & P. Hazell, 1991. "Productivity effects of indigenous land tenure systems in Sub-Saharan Africa. Banque Mondiale.
- Jacoby, H., G. Li, and S. Rozelle. 2002. "Hazards of Expropriation: Tenure Security and Investment in Rural China," American Economic Review
- Kung, James Kai-Sing and Yong-Shun Cai. "Property Rights and Fertilizing Practices in Rural China," Modern China, vol. 26, no. 3, pp. 276-308, July 2000.
- Lanjouw, J.O. & Levy, P.I., 1998. "Untitled: A Study of Formal and Informal Property Rights in Urban Ecuador," Papers 788, Yale - Economic Growth Center.
- Lopez, R. and C. Romano. 1997. "Rural Poverty in Honduras: asset distribution and Liquidity constraints." Working Paper.
- Ministère de l'Agriculture, 2000. "Politiques d'appui à la mise en œuvre de la stratégie de développement agricole".

ANNEXE : QUESTIONNAIRE D'ENQUÊTE