

La problématique foncière au Maroc comme entrave à la promotion des investissements et au développement régional

Résumé :

Cette réflexion est née à partir d'une interrogation relative aux disproportions et aux écarts de développement existants entre les régions. Au regard de ces décalages, cet article part du postulat selon lequel la politique foncière au Maroc renvoie à une diversité de statuts fonciers dont les conditions de mobilisation, de transfert ou de cession diffèrent d'un statut à un autre entravant ainsi la promotion des investissements et le développement régional. L'hypothèse sous-jacente sous-tend que l'analyse du statut juridique du foncier s'avère nécessaire mais insuffisante pour appréhender les inégalités de développement régional. Parallèlement au dispositif juridique de la composante foncière, ces déséquilibres peuvent être expliqués par l'attractivité du foncier en terme d'armature urbaine, d'accessibilité et de localisation. Au-delà de l'analyse des indicateurs socio-économiques traditionnellement utilisés pour mesurer et comparer les différentes situations de développement, l'objectif de cet article est de partir de la composante foncière, comme principale grille de lecture, afin de comprendre les inégalités régionales dans un contexte de divergence des besoins et de pluralité des configurations spatiales.

Mots-clés : Foncier, Investissement public, développement régional, Inégalités

Introduction

Il serait incohérent d'analyser les écarts de développement régional sans revenir sur la diversité des notations que cache le développement derrière son concept. Il y'a quelques années, le développement était souvent assujéti à des aspects généralement socio-économiques. La notion du territoire, ou plus spécifiquement du développement territorial, n'a vu le jour que récemment. Une fois le développement est associé au territoire, le concept de développement territorial ne se réduit plus à l'amélioration de la qualité de vie de la population ou à la production de richesse, il concerne également et surtout l'organisation de l'espace, sa typologie et sa productivité autant que bassin de vie. L'émergence de la notion du territoire a ainsi été témoin d'une scène de confrontation entre plusieurs courants de pensée. La géographie sociale considère le territoire comme support de compréhension des liens sociaux existant entre différents groupes d'individus. La géographie politique quant à elle définit le territoire comme étant « *généré à partir de l'espace, il est le résultat d'une action conduite par un acteur syntagmatique (...) En s'appropriant concrètement ou abstraitement un espace, l'acteur territorialise l'espace.* »¹. Ce travail de recherche se basera plutôt sur une analyse spatiale du territoire à travers l'identification des différentes composantes spatiales dudit territoire et l'analyse de leur configuration et leur organisation afin de mieux comprendre les écarts de développement régional.

Les inégalités, les disproportions et les déséquilibres entre régions sont souvent reflétés à travers des indicateurs socio-économiques. L'analyse des inégalités régionales se base généralement sur une lecture approfondie des indicateurs qui en sont la traduction tel que le taux de chômage, le PIB par habitant ou encore le taux d'analphabétisme. Cependant, ces indicateurs socio-économiques reflétant les écarts flagrants entre les régions ne représentent rien d'autre que l'image d'une organisation spatiale déséquilibrée des territoires qui les abritent.

Au-delà des indicateurs socioéconomiques reflétant les écarts de développement entre les régions, l'analyse de l'organisation spatiale, de l'occupation du sol ou du foncier de chaque territoire s'avère nécessaire pour mieux assimiler les écarts de développement entre les différentes régions.

¹ Claude Raffestin, « Pour une géographie du pouvoir », Lyon, ENS Éditions, coll. « Bibliothèque idéale des sciences sociales », 2019, 344 p.

Le Maroc affiche une situation de développement déséquilibrée entre régions. Ce constat révèle des inégalités importantes au niveau de la production de la richesse des territoires et leur contribution à la croissance économique nationale. Plusieurs décalages socio-économiques peuvent être observés en matière d'attractivité territoriale, de développement humain, d'accès à la santé, à l'éducation ou encore à l'emploi. Ces disparités régionales sont multiples entraînant ainsi une fracture territoriale fragmentant le Maroc en deux. Un Maroc en voie de développement situé au Nord-Ouest et au centre englobant 5 régions, d'une superficie de seulement 18%², concentrant 70%³ de la population et contribuant à la production de 75%⁴ de la richesse nationale. La deuxième facette du Maroc quant à elle est située à l'Est et au Sud, elle comporte 7 régions en difficulté de développement manifestant les symptômes d'une réelle hémorragie démographique et une faible croissance économique.

Problématique

Compte tenu des conditions disparates dans lesquels les régions marocaines évoluent, les politiques de l'aménagement du territoire se heurtent à un enjeu majeur, celui de la résorption des inégalités régionales et le renforcement des mécanismes d'équité territoriale afin d'aboutir à un développement intégré et intégrateur. Afin de faire face à ces enjeux et à travers le chantier de la régionalisation avancée, le Maroc a adopté un nouveau modèle de gestion territoriale à travers lequel la région s'affirme autant que collectivité territoriale dotée d'une personnalité morale et disposant de l'autonomie administrative et financière. La région représente actuellement un puissant pilier de développement économique. Elle est désormais chargée de l'élaboration et la mise en œuvre du programme de développement régional. Cependant, la région demeure confrontée à une problématique majeure relative au financement et à la mobilisation du foncier. En effet, le foncier représente la matière première de toute politique de développement régional. Le foncier est le principal support de l'aménagement du territoire, au-delà de ses caractéristiques physiques et morphologiques, il se définit par son usage économique, social et environnemental. La composante foncière semble favoriser le renforcement de l'attractivité territoriale et contribue à la réduction des inégalités régionales. Toutefois, la politique foncière au Maroc présente plusieurs limites. La problématique foncière⁵

² Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, « Dynamiques et disparités territoriales », janvier 2018, 55p.

³ Idem

⁴ Idem

⁵ Direction de l'Aménagement du Territoire, Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, « Étude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier », Janvier 2016, p12.

renvoie à une diversité des statuts juridiques fonciers où s'interfèrent les propriétés individuelles, communautaires, publiques ou religieuses. Les conditions de mobilisation et de transmission diffèrent d'un statut à un autre entravant ainsi la promotion des investissements et le développement régional.

Les défaillances de la politique foncière précitées entravent certaines régions plus que d'autres. Les différents statuts fonciers sont répartis de manière déséquilibrée entre les différentes régions et la couverture territoriale en immatriculation foncière est très disparate. Par ailleurs, la pénurie foncière affecte principalement les 5 régions les plus agglomérées. La concentration des agglomérations et de la croissance économique dans des espaces restreints a engendré une forte urbanisation et par conséquent une pression foncière incontournable. Face à la situation déséquilibrée entre les régions et les limites que représentent la politique foncière au Maroc dans des régions plus que d'autres, la problématique se décline comme suit : D'une part, les régions attractives sont saturées, souffrent d'une pénurie foncière et n'arrivent plus à répondre aux besoins de leurs populations. D'autre part, les régions en difficulté n'arrivent pas à se positionner malgré la disponibilité du foncier. Par conséquent, il est facile de constater que le rôle et l'importance de la composante foncière change selon la nature de chaque contexte régional. Le foncier représente ainsi un facteur nécessaire mais insuffisant pour le développement des régions en difficulté. Toutefois, la composante foncière semble être indispensable pour l'accompagnement des régions en développement. Cette problématique induit deux questionnements majeurs :

1. Est-ce que la diversité des statuts fonciers et leur répartition déséquilibrée dans l'espace impactent la croissance régionale et entraîne par conséquent des inégalités interrégionales ?
2. Face à des enjeux régionaux différents et à des besoins divergents, quel est la relation existante entre la composante foncière, l'investissement public et le développement régional ?

I- Une diversité des statuts fonciers entravant la promotion des investissements

Le système foncier au Maroc se distingue par une multiplicité de statuts juridiques qui se sont constitués tout au long de l'histoire. Compte tenu de l'importance du foncier comme pilier de développement régional, facteur de croissance économique et support de toute politique d'aménagement du territoire, il importe de s'arrêter sur son dispositif juridique pour appréhender les normes qui le régissent et les différentes procédures de mobilisation qui l'accompagnent.

1. Caractéristiques et procédures de mobilisation du foncier

L'objectif de cette partie est de répertorier les caractéristiques de chaque statut foncier afin d'en dégager les conséquences sur le développement régional et la promotion des investissements.

Tableau 1 : Caractéristiques et procédures de mobilisation des statuts fonciers.

Statuts Fonciers	Caractéristiques	Procédures de mobilisation
Les terres collectives	Terres rurales - Terres de tribus transformées par le législateur en terres « imprescriptibles, inaliénables pour les tiers et insaisissables » appartenant à des collectivités tribales gérées par le ministère de l'intérieur	Cession du terrain auprès de l'état, collectivités territoriales, établissements publics ou tribus
Les terres Guich	Terres relevant du domaine privé de l'état accordées en jouissances par les souverains aux tribus ayant rendu un service à caractère militaire. Elles se situent à Rabat, Fès, Meknès et Marrakech - Elles représentent 210 000 Ha, soit 0.45% de la superficie nationale	Acquisition du terrain par expropriation pour cause d'utilité publique
Les terres Habous	Gestion par le ministère des habous et des affaires islamiques -	Absence de possibilité de cession – Location ou échange dans le cas de l'existence d'un dispositif dans l'acte constitutif
Les terres domaniales <i>(Le Domaine Public de l'Etat est constitué de toutes les parties du territoire et tous les ouvrages qui ne peuvent être possédés privativement parce qu'ils sont à l'usage de tous, et dont la gestion appartient à l'Etat⁶)</i>	Domaine public de l'Etat comprenant les infrastructures et équipement publics tels que les ports, les routes... Il est géré par le ministère de l'équipement. Domaine privé de l'Etat concerne les terrains nus et non bâtis domaniaux et non publics qui ont été ajouté au domaine privé de l'état soit par expropriation ou par confiscation. Il est géré par le ministère des finances.	Non soumis à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Non soumis à l'expropriation pour cause d'utilité publique

⁶ Article premier du Dahir du 7 chaabane 1332 (1er Juillet 1914) sur le domaine public publié dans le B.O. à la date du 10 juillet 1914.

	Domaine forestier de l'Etat comprenant les forêts domaniales, les dunes, les terrains couverts d'alfa... ⁷	Non soumis à l'expropriation pour cause d'utilité publique
Terres Melk	Terres faisant l'objet d'une propriété privée. Ce statut peut être exploité de manière individuelle ou dans l'indivision- terres aliénables, prescriptibles (pour les terres non immatriculées) et saisissables.	Acquisition du terrain par expropriation pour cause d'utilité publique. Acquisition par succession (héritage) Acquisition par cession (Vente ou donation)

L'analyse du tableau ci-dessus ressort trois statuts juridiques favorables à l'investissement et au développement régional, les terres domaniales, les terres Melk et les terres collectives.

Il est facile de constater que le domaine de l'Etat contribue le plus au développement régional puisqu'il est constitué majoritairement de biens voués à la promotion des investissements, à l'aménagement du territoire notamment les zones à vocation industrielles, touristiques ou encore commerciales et à l'implantation d'équipements publics et infrastructurels. Compte tenu de son caractère de propriété stable, les terres Melk représentent également un support incontournable de développement territorial à travers l'encouragement de l'entrepreneuriat et l'investissement privé, considérés comme solutions favorables aux impératifs de développement et à la résorption des inégalités régionales. Toutefois, ces statuts fonciers représentent les entraves suivantes :

- D'un côté, la contribution du domaine public et privé de l'Etat à l'encouragement des initiatives privées demeure faible étant donné la complexité et la lourdeur de la procédure de cession.
- D'un autre côté, les terres Melk souffrent de plusieurs contraintes relatives à l'indivision et à l'incertitude liée à des droits de propriété mal définis⁸.

⁷ Sont considérés faisant parties du domaine forestier de l'Etat : les forêts domaniales, Les terrains couverts d'alfa, dits "nappes alfatières", es dunes terrestres et les dunes maritimes jusqu'à la limite du domaine public maritime, telle que cette limite est définie par la législation sur le domaine public de l'Empire chérifien, es maisons forestières et leurs annexes, les chemins forestiers, les plantations et les pépinières créés dans les forêts domaniales, les nappes alfatières ou les dunes, ainsi que les terrains dévolus au domaine forestier pour de telles créations par voie de donation, d'acquisition ou d'échange immobilier. Les terrains domaniaux reboisés ou à reboiser, les terrains acquis par le domaine forestier en vue de leur reboisement, ainsi que leurs annexes: maisons forestières, pépinières etc. (Article premier du Dahir Du 10 Octobre 1917 sur la conservation et l'exploitation des Forêts)

⁸ Mounia Rhomri Mounir, « L'impact du régime foncier Sur l'investissement au Maroc », Revue électronique des recherches juridiques (RERJ), Numéro°3, 2019, pp 74-79.

En plus des dysfonctionnements du système foncier relatifs à la lourdeur, à la complexité des dispositions juridiques et à la multiplicité des statuts fonciers, la banque mondiale⁹ soulève également la problématique de la faible proportion des biens immobiliers immatriculés représentant environ 10% dans les communes rurales . La banque mondiale fait référence également à l'absence d'une base de données actualisée relative aux propriétés et structures foncières.

2. De la diversité des statuts fonciers aux inégalités régionales

Il est à retenir à travers cet article le statut du domaine de l'état puisqu'il représente de loin le statut le plus facilement mobilisable et l'opération de cession la moins coûteuse pour toute action de développement régional.

La politique foncière au Maroc représente plusieurs dysfonctionnements, notamment en terme de mobilisation du foncier étatique pour l'investissement et le développement régional. Cependant, les défaillances du système foncier précitées entravent certaines régions plus que d'autres. Autrement dit, toutes les régions ne disposent pas du même pourcentage en terres domaniales, chose qui facilite la mobilisation du foncier pour certaines régions plus que d'autres créant ainsi des inégalités de développement territoriales. Le foncier public qui représentait autrefois une échappatoire pour toute politique de développement régionale, a aujourd'hui tendance à se raréfier. A l'échelle nationale, entre 1980 et 2000, la consommation foncière du domaine public a quadruplé¹⁰. Cependant, cette saturation en foncier public concerne certaines régions plus que d'autres. En effet, certains projets de développement expriment une dépendance particulière à l'égard du foncier public générant ainsi des inégalités territoriales selon que la région soit pourvue ou non en foncier public¹¹.

Le graphe ci-dessous illustre le pourcentage du domaine privé de l'état en milieu urbain par région. Il est facile de constater que les régions du Sud ainsi que la région Souss Massa détiennent la plus grande part du domaine privé mobilisé en milieu urbain. Les régions dotées d'une armature urbaine développée, d'un nombre important d'habitants et d'un rayonnement économique manifestent ainsi un besoin plus prononcé en mobilisation du foncier que les autres

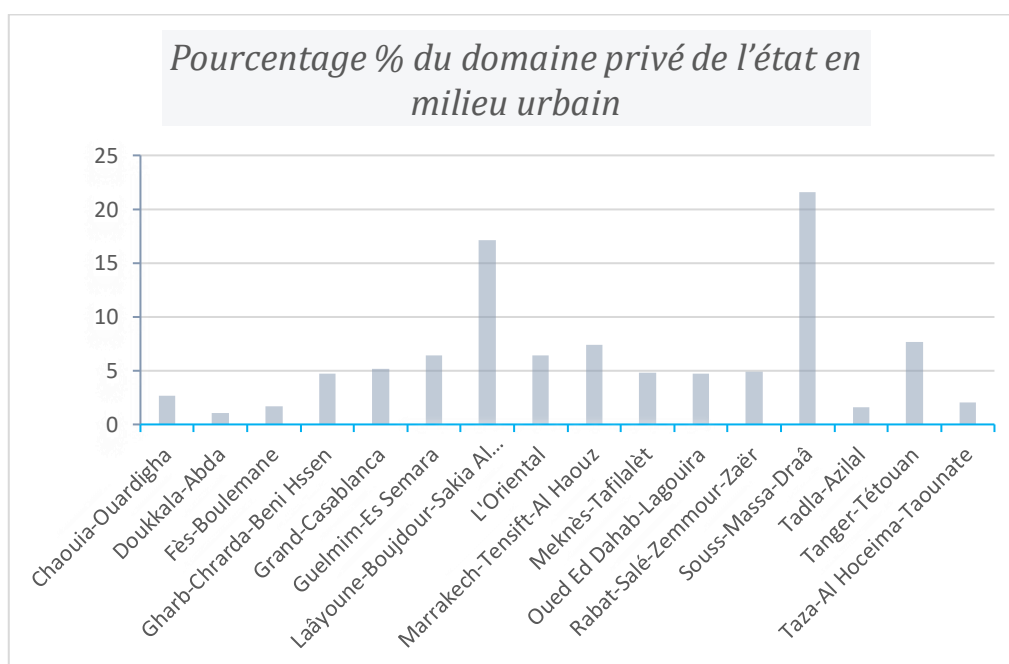
⁹ Banque Mondiale, « Pour une nouvelle stratégie de mise en œuvre et de gouvernance de l'urbanisme et de l'aménagement urbain : défis, contraintes et leviers d'action », Revue de l'urbanisation au Maroc, Mai 2018, p11.

¹⁰ Tarik Harroud, « Un urbanisme d'Etat en quête de terrains publics », La revue foncière, n°15 terrains et terres en débat, Janvier – Février 2017, p30.

¹¹ Direction de l'Aménagement du Territoire, Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, « Étude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier », Janvier 2016, p4.

régions. D'ailleurs, l'offre du foncier public en agglomération urbaine ne correspond plus à la demande et aux besoins de la population. Selon le rapport de la banque mondiale réalisé en 2018, la demande en foncier urbain frôlera les 7000 Ha/an¹² d'ici 2030. La mobilisation du foncier concerne principalement les grandes agglomérations urbaines à savoir : la métropole Casablancaise, Tanger, l'axe Kenitra – Rabat et Marrakech.

Figure 1 : Part du domaine privé de l'état en milieu urbain par région



Source : données extraites de l'étude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier (voir note 5)

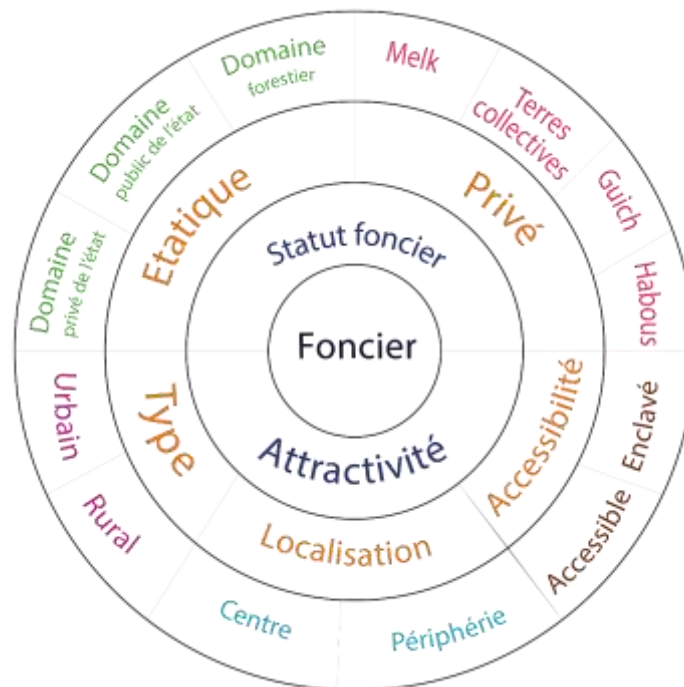
Il est à remarquer que les régions disposant d'un foncier domanial important sont les régions en difficulté de développement, alors que les régions génératrices de richesses ont déjà consommé la majorité de leur foncier domanial. En la présence d'un tel paradoxe, le statut juridique ne peut être le seul critère d'analyse pour comprendre l'origine des inégalités régionales. En plus de son statut juridique, plusieurs critères peuvent définir la composante foncière notamment : sa localisation, son accessibilité et son urbanisation. Ces éléments d'analyse résument le degré de l'attractivité du foncier.

¹² E-GEOPOLIS, RGPH, estimations CREADH « Etude sur le système de planification urbaine au Maroc. Analyse diagnostique. » Direction de l'Urbanisme in : Banque Mondiale, « Pour une nouvelle stratégie de mise en œuvre et de gouvernance de l'urbanisme et de l'aménagement urbain : défis, contraintes et leviers d'action », Revue de l'urbanisation au Maroc, Mai 2018, p25.

II- L'attractivité territoriale : déterminants et controverses

La notion d'attractivité territoriale implique plusieurs variables qui font qu'un territoire soit plus attractif qu'un autre. « *L'attractivité d'un territoire est généralement assimilée à la capacité de ce territoire à attirer et à retenir les facteurs mobiles de production et/ou la population.* »¹³. La réflexion autour de ce concept impose plusieurs questionnements : Quelles sont les raisons derrière lesquelles un territoire est plus attractif qu'un autre ? Qu'est ce qui fait que certains espaces attirent plus d'investissement et concentrent plus d'agglomérations ?

Figure 2 : Le foncier : Une composante multidimensionnelle



Source : réalisation personnelle, inspirée de la thèse de Marion Serre (Note 14)

Après avoir introduit le critère de l'attractivité du foncier dans l'analyse, il a été question de ressortir par le graphe suivant résumant les principaux critères caractérisant la composante foncière. Ce graphe est imprégné de la thèse de Marion Serre¹⁴.

¹³ Jacques Poirot et Hubert Gérardin, « L'attractivité des territoires: un concept multidimensionnel », *Mondes en développement*, n° 1, 2010, pp27–41.

¹⁴ Marion Serre, « Le Tiers Foncier Ressources, controverses et expérimentations : L'exemple de la ville de Marseille », Thèse de doctorat en architecture, Ecole doctorale « Espaces, Cultures et Sociétés » - ED 355, ENSA Toulouse, 2017, p115.

1. La dichotomie du foncier urbain et rural face à l'attractivité territoriale

L'espace rural, par opposition à l'espace urbain, est un concept complexe et difficile à cerner. La définition à retenir pourrait être déterminée selon la question que l'on cherche à examiner, à savoir, l'attractivité territoriale. La ruralité est abordée différemment par différentes disciplines. Du point de vue de Roux Bernard et Guerraoui Driss¹⁵, en Méditerranée, les zones difficiles sont principalement rurales. Les espaces ruraux sont souvent caractérisés par la nature contraignante de l'espace puisqu'il est caractérisé par des difficultés d'accès aux équipements et services sociaux, il abrite peu de population et contribue légèrement à la création de richesses. De ce fait, un foncier à caractère rural est moins attractif qu'un foncier urbain. Cette différenciation du foncier selon qu'il appartienne à un espace urbain ou rural provoque une ségrégation entre les espaces et un déséquilibre socio-économique du territoire.

2. La valorisation du foncier grâce à une localisation préconisant la proximité spatiale

La théorie de la nouvelle économie géographique révèle une forte corrélation entre la localisation de l'espace et le développement régional. Les composantes de la géographie physique semblent être déterminants pour le développement de chaque région puisqu'elles imprègnent les facteurs d'agglomération et peuvent être à l'origine de l'apparition du schéma centre-périphérie. « La corrélation entre géographie et développement économique est multiforme. A peu près, tous les pays situés dans la zone tropicale sont pauvres et presque tous les pays des grandes latitudes sont riches. Les pays situés sur les côtes ont généralement des revenus plus élevés que les pays enclavés. Presque tous les pays enclavés ont de faibles revenus par tête. »¹⁶

Dans la même optique, la théorie de la croissance économique a soulevé la problématique de la localisation géographique et de la perception de la notion du centre opposant la notion de la périphérie. Au premier sens du terme, le centre est défini selon Larousse comme étant un « Point tel que tous les points d'une figure sont symétriques deux à deux par rapport à ce point ». Quant à la périphérie, elle désigne « Ce qui s'étend sur le pourtour de quelque chose ». L'article de Paul Claval a développé une réflexion autour du concept de la centralité avançant que cette dernière entraîne principalement deux avantages ; d'ordre économique et social. En effet, la

¹⁵ Bernard Roux., Guerraoui Driss, « Les zones défavorisées méditerranéennes, le Harmattan : Collection Histoire et perspectives méditerranéennes, Les Editions Toufkal, 362p

¹⁶ Kouassi Kouadio, « Intégration économique, développement et croissance », Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat en Economies et finances, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2008, 350p.

concentration minimise les frais de transaction et de déplacement. Par conséquent, « la centralité et l'accessibilité sont des catégories associées; lorsqu'elles atteignent des valeurs élevées, elles incitent les entreprises à étendre leur production; elles sont donc intimement liées à l'existence d'économies d'échelles »¹⁷.

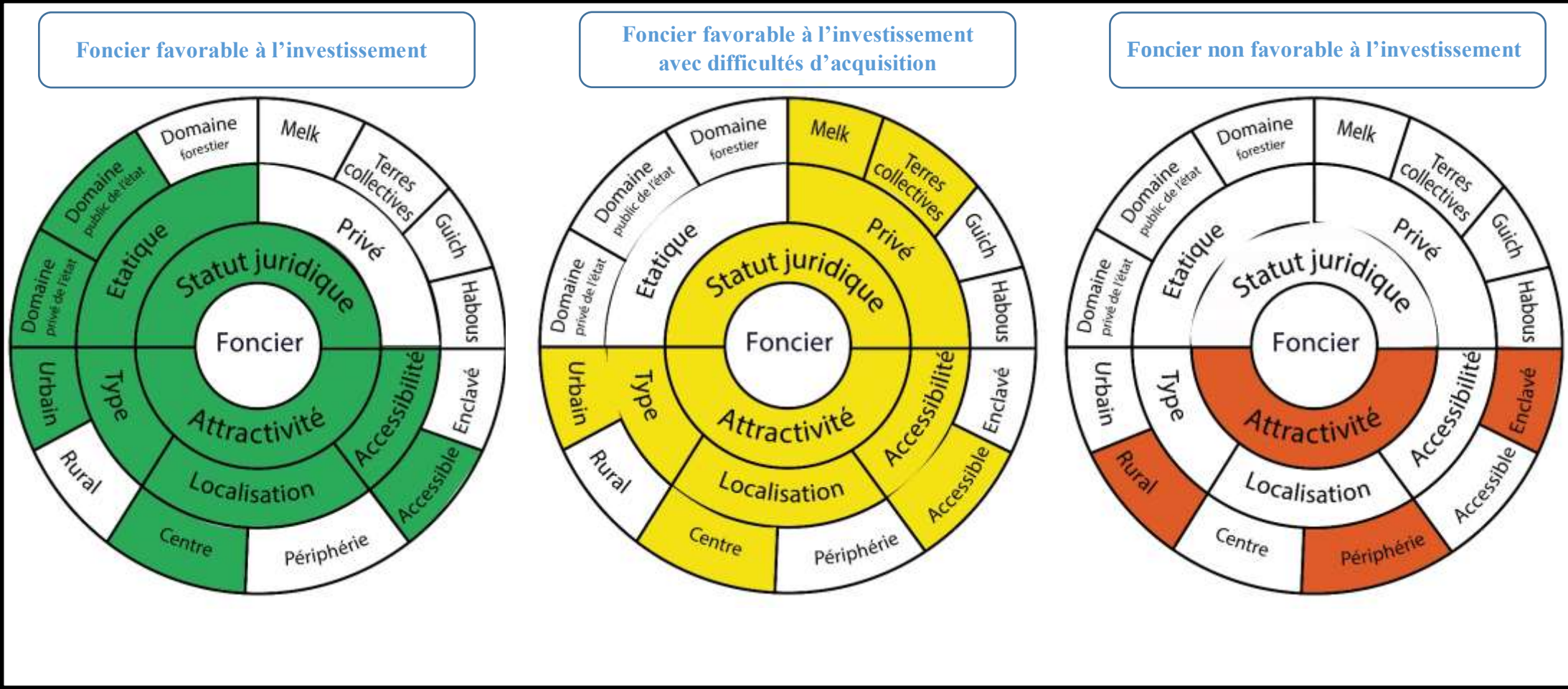
Autrement dit, un foncier situé au centre est plus propice aux investissements qu'un foncier situé en périphérie. En effet, sur certaines proportions de la région, le foncier dit « Attractif », situé dans les zones urbaines, se caractérisant par la centralité et l'accessibilité acquiert une valeur économique importante créant ainsi plus d'inégalité entre le centre et la périphérie.

Le graphe ci-dessous illustre une proposition de classification des différents fonciers en se basant sur le statut juridique et l'attractivité. Il est certain qu'il existe d'autres configurations de la composante foncière. Il a été question à travers cet article de retenir les trois configurations ci-dessous à savoir :

- **Foncier favorable à l'investissement** : Il s'agit d'un foncier facilement mobilisable puisqu'il relève du domaine de l'Etat. Il bénéficie de l'attractivité et l'accessibilité du milieu urbain. C'est un foncier caractérisé par une situation stratégique favorisant la promotion des investissements et le rayonnement économique.
- **Foncier favorable à l'investissement avec des difficultés d'acquisition** : Il s'agit du même foncier que le précédent sauf que le statut juridique est plus difficile à mobiliser puisqu'il s'agit d'un foncier relevant des terres Melk et des terres collectives. La procédure de mobilisation de ce type de foncier est lourde, longue et complexe.
- **Foncier non favorable à l'investissement** : Quel que soit son statut foncier, facilement ou difficilement mobilisable, ce type de foncier demeure non favorable aux investissements vue sa localisation et sa configuration spatiale. D'ailleurs, les régions du Sud se caractérisent par la disponibilité abondante en foncier domanial alors qu'elles souffrent toujours de difficultés de développement.

¹⁷ Paul Claval, « Réflexions sur la centralité », *Cahiers de géographie du Québec* 44, n° 123, 2000 285p in : <https://doi.org/10.7202/022922ar>.

Figure 3 : Configurations de la composante foncière



Source : réalisation personnelle

En guise de conclusion, dans un contexte de régions très disparates, la valeur du foncier et sa mobilisation pour toute action de développement régional ne repose pas uniquement sur son statut foncier, mais également sur l'attractivité du territoire qui l'abrite et sur les besoins de la population qui l'occupent. Par conséquent, il serait facile de constater à travers ce travail que l'importance du foncier autant que pilier de développement régional et facteur de croissance économique change selon le contexte régional dans lequel il s'inscrit. La configuration spatiale de chaque territoire et son niveau d'attractivité s'avèrent être à la source des inégalités régionales. La hiérarchisation des espaces opposant le centre à la périphérie et l'urbain au rural contribue à la création de plus d'exclusions et de ségrégations spatiales. Par conséquent, les composantes foncières peu valorisées caractérisées par une faible accessibilité aux services sociaux, aux infrastructures et aux transports représentent une valeur économique négligeable entravant la promotion des investissements.

Liste bibliographique :

Article premier du Dahir du 7 chaabane 1332 (1er Juillet 1914) sur le domaine public publié dans le B.O. à la date du 10 juillet 1914.

Banque Mondiale, « Pour une nouvelle stratégie de mise en œuvre et de gouvernance de l'urbanisme et de l'aménagement urbain : défis, contraintes et leviers d'action », Revue de l'urbanisation au Maroc, Mai 2018, p11.

Bernard Roux., Guerraoui Driss, « Les zones défavorisées méditerranéennes, le Harmattan : Collection Histoire et perspectives méditerranéennes, Les Editions Toufkal, 362p.

Claude Raffestin, « Pour une géographie du pouvoir », Lyon, ENS Éditions, coll. « Bibliothèque idéale des sciences sociales », 2019, 344 p.

Direction de l'Aménagement du Territoire, Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, « Étude relative à l'élaboration de la Stratégie Nationale de Gestion du Foncier », Janvier 2016, p4.

Jacques Poirot et Hubert Gérardin, « L'attractivité des territoires: un concept multidimensionnel », Mondes en développement, no 1, 2010, pp27–41.

Kouassi Kouadio, « Intégration économique, développement et croissance », Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat en Economies et finances, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2008, 350p.

Marion Serre, « Le Tiers Foncier Ressources, controverses et expérimentations : L'exemple de la ville de Marseille », Thèse de doctorat en architecture, Ecole doctorale « Espaces, Cultures et Sociétés » - ED 355, ENSA Toulouse, 2017, p115.

Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, « Dynamiques et disparités territoriales », janvier 2018, 55p.

Mounia Rhomri Mounir, « L'impact du régime foncier Sur l'investissement au Maroc », Revue électronique des recherches juridiques (RERJ), Numéro°3, 2019, pp 74-79.

Paul Claval, « Réflexions sur la centralité », Cahiers de géographie du Québec 44, no 123, 2000 285p in : <https://doi.org/10.7202/022922ar>.

Tarik Harroud, « Un urbanisme d'Etat en quête de terrains publics », La revue foncière, n°15 terrains et terres en débat, Janvier – Février 2017, p30