

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS LES RÉGIONS DU SUD DU ROYAUME DU MAROC : ENJEUX TERRITORIAUX ET ADAPTATION DE LA VEFA

ACCESS TO HOMEOWNERSHIP IN THE SOUTHERN REGIONS OF THE KINGDOM OF MOROCCO :
TERRITORIAL CHALLENGES AND THE ADAPTATION OF OFF-PLAN PROPERTY SALES

Maha KHALIDI

Doctorante en droit privé, en cotutelle entre l'Université Hassan II de Casablanca et l'Université Toulouse
Capitole

Pr Brahim ATROUCH

Professeur à la Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Mohammedia, Université
Hassan II de Casablanca

Ce travail est soutenu par le CNRST dans le cadre du Programme « PhD-Associate Scholarship – PASS »

Résumé :

Le présent travail analyse l'accès à la propriété dans les trois régions du Sud marocain, en envisageant la VEFA comme un instrument de production résidentielle parmi d'autres. Entre 2014 et 2024, les évolutions démographiques contrastées de Guelmim, Laâyoune et Dakhla ont engendré des besoins différenciés en logements. Ce travail confronte le cadre juridique protecteur de la VEFA à sa mise en œuvre pratique et à son articulation avec le foncier, l'urbanisme, les infrastructures, le financement et les politiques de l'habitat. Elle montre qu'une réforme limitée au contrat serait insuffisante. Le maintien d'un socle national de protection doit donc s'accompagner de mesures territoriales adaptées aux besoins, aux dynamiques urbaines et à la maturité résidentielle de chaque région.

Mots-clés : VEFA ; accessions à la propriété ; régions du Sud marocain ; adaptation territoriale ; justice territoriale ; urbanisation ; droit immobilier marocain.

Abstract

This study examines access to homeownership in Morocco's three southern regions, considering off-plan sales as one instrument of housing production among others. Between 2014 and 2024, the contrasting demographic trends observed in Guelmim, Laâyoune, and Dakhla generated differing housing needs. The study assesses the protective legal framework governing VEFA in light of its practical implementation and its interaction with land policy, urban planning, infrastructure, financing, and housing policies. It demonstrates that reforming the contractual framework alone would be insufficient. A common national framework of protection should therefore be complemented by territorial measures tailored to the needs, urban dynamics, and level of development of each region's housing market.

Keywords: off-plan sale ; homeownership; Morocco's southern regions; territorial adaptation ; territorial justice ; urbanisation ; Moroccan property law.

Introduction

Le droit au logement dispose, au Maroc, d'un fondement constitutionnel. L'article 31 de la Constitution impose à l'État, aux établissements publics et aux collectivités territoriales d'œuvrer à la mobilisation des moyens disponibles afin de faciliter l'égal accès des citoyennes et des citoyens aux conditions leur permettant de jouir, notamment, du droit à un logement décent⁵³²⁹. Cette exigence concerne l'accès à un logement adéquat, quel que soit le statut d'occupation. L'accession à la propriété n'en constitue qu'une modalité, distincte de la location, du logement social ou de l'occupation à titre gratuit. Parce qu'elle organise l'acquisition d'un immeuble avant son achèvement, la vente en état futur d'achèvement (VEFA) agit directement sur cette modalité particulière et non sur l'ensemble du droit au logement. Celui-ci demeure subordonné à la sécurité d'occupation, à la disponibilité des services et infrastructures, à l'accessibilité économique, à l'habitabilité, à la localisation et à l'adéquation culturelle⁵³³⁰.

Dans la terminologie institutionnelle marocaine, les régions du Sud recouvrent un ensemble plus large que chacune des unités administratives étudiées. La comparaison sera donc conduite à l'échelle des trois régions : Guelmim-Oued Noun, Laâyoune-Sakia El Hamra et Dakhla-Oued Ed-Dahab. Leur réunion dans un même espace d'analyse ne doit pas effacer leurs trajectoires historiques. Guelmim-Oued Noun s'inscrit dans un bassin de peuplement plus anciennement consolidé. La récupération des territoires sahariens à partir de 1975 a, quant à elle, ouvert une phase de développement accéléré pour Laâyoune et Dakhla, mais à partir de bases urbaines très différentes : Laâyoune disposait d'un noyau démographique plus important, tandis que Dakhla demeurerait un bassin plus étroit. Les séries établies par le Haut-Commissariat au Plan (HCP) selon les périmètres régionaux actuels objectivent cette asymétrie : en 1982, Guelmim-Oued Noun comptait 295 028 habitants, contre 142 372 à Laâyoune-Sakia El Hamra et 21 496 à Dakhla-Oued Ed-Dahab⁵³³¹.

Les contrastes résidentiels contemporains prolongent ces trajectoires sans pouvoir être expliqués par le seul calendrier historique. En 2024, 28,2 % des ménages des régions du Sud occupaient un logement âgé de moins de dix ans, ce qui témoigne de la jeunesse relative du parc⁵³³². Parmi les ménages urbains, la part des propriétaires atteignait 54,5 % à Guelmim-Oued Noun, 43,9 % à Laâyoune-Sakia El Hamra et 30,2 % à Dakhla-Oued Ed-Dahab, contre 61,5 % à l'échelle nationale⁵³³³. Ces proportions décrivent la structure du statut d'occupation au moment du recensement ; elles ne mesurent ni la facilité d'acquérir un logement, ni le nombre d'opérations réalisées en VEFA. Elles révèlent néanmoins que l'urbanisation rapide et le renouvellement du parc ne conduisent pas automatiquement à une diffusion de la propriété.

Pour apprécier le rôle que le droit peut jouer face à ces écarts, il faut d'abord identifier la fonction propre de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement. Introduite dans le Dahir des obligations et des contrats par la loi n° 44-00, puis remaniée par la loi n° 107-12 en 2016, la VEFA est définie par l'article 618-1 comme la convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un

⁵³²⁹ Constitution du Royaume du Maroc, 2011, art. 31.

⁵³³⁰ Comité des droits économiques, sociaux et culturels, *Observation générale n° 4 : le droit à un logement suffisant*, 13 décembre 1991, doc. E/1992/23, § 8 ; ONU-Habitat et HCDH, *Le droit à un logement convenable*, fiche d'information n° 21/Rev.1, Genève, 2009, p. 3-4.

⁵³³¹ HCP, Les provinces du Sud du Royaume : données démographiques, Rabat, septembre 2025, p. 9 et 13, les séries antérieures étant présentées selon les périmètres régionaux actuels ; HCP, Les provinces du Sud du Royaume : dynamique socio-économique, Rabat, septembre 2025, introduction.

⁵³³² HCP, Les provinces du Sud du Royaume : dynamique socio-économique, Rabat, septembre 2025, p. 48.

⁵³³³ HCP, Note de synthèse des résultats du RGPH 2024, Rabat, décembre 2024, p. 19.

délai déterminé et à en transférer la propriété à l'acquéreur en contrepartie d'un prix payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Elle organise donc une accession différée à la propriété, dans laquelle la commercialisation et une partie du financement précèdent l'achèvement matériel du bien.

La portée actuelle de ce mécanisme ne peut être comprise sans rappeler les difficultés d'effectivité du régime initial. Avant la réforme de 2016, le Conseil économique, social et environnemental (CESE) constatait que la loi n° 44-00 demeurerait peu appliquée en raison de conditions jugées difficilement praticables. Il recommandait notamment une garantie effective d'achèvement, une clarification des étapes de la vente et une amélioration des recours. La loi n° 107-12 a répondu à une partie de ces critiques en introduisant le contrat de réservation, en précisant l'échelonnement des paiements, en enrichissant le contenu du contrat préliminaire et en consacrant l'alternative entre garantie d'achèvement et garantie de remboursement⁵³³⁴.

Ce renforcement de la sécurité contractuelle constitue un préalable, mais non une réponse complète aux écarts régionaux. La justice territoriale conduit précisément à examiner la manière dont l'organisation de l'espace répartit les ressources, les services, les contraintes et les possibilités d'action⁵³³⁵. Appliquée à l'accession immobilière, elle oblige à relier le contrat à la capacité financière des ménages, à la localisation du projet, à la disponibilité du foncier aménagé et à la maturité des réseaux. La VEFA peut ainsi sécuriser une acquisition future sans rendre, par elle-même, le logement abordable ni son environnement fonctionnel.

La problématique peut dès lors être formulée ainsi : dans quelle mesure l'articulation de la VEFA avec les politiques foncières, urbaines, financières et sociales peut-elle soutenir l'accession à la propriété dans les trois régions du Sud, compte tenu de la maturité inégale de leurs bassins résidentiels ? L'hypothèse défendue est qu'un même cadre contractuel ne produit pas mécaniquement les mêmes effets dans des territoires différents. Le droit commun doit garantir un niveau uniforme de protection, tandis que les conditions de production, de financement et d'insertion urbaine des logements doivent être adaptées à chaque région.

L'étude adopte une lecture croisée du régime de la VEFA, des politiques du logement et des résultats du Recensement Général de la Population et l'Habitat (RGPH) de 2014 et de 2024. En l'absence de statistiques publiques consolidées sur les opérations conclues en VEFA dans chaque région, elle ne prétend établir ni la fréquence du recours au mécanisme ni un lien causal entre celui-ci et la part des ménages propriétaires. La première partie situe la VEFA dans la chaîne de production et d'accession immobilières, en présentant ses généralités, son économie et ses difficultés pratiques sans procéder à un commentaire exhaustif des articles 618-1 à 618-20 (I). La seconde confronte ce cadre aux trajectoires des trois régions afin d'identifier les adaptations juridiques, financières et institutionnelles nécessaires ainsi que leurs impacts attendus (II).

I. La VEFA dans la chaîne de production et d'accession immobilières : cadre général et pratique

A. La place de la VEFA dans l'écosystème de l'accession immobilière

La VEFA constitue l'une des voies d'accession à la propriété, et non un équivalent de l'accès au logement dans son ensemble. Elle permet d'acquérir un immeuble dont la construction n'est pas achevée et s'applique à plusieurs usages, notamment l'habitation, l'activité professionnelle, le commerce, l'industrie ou l'artisanat⁵³³⁶. Cette anticipation explique le formalisme imposé au

⁵³³⁴ CESE, *Avis sur le projet de loi n° 107-12 modifiant et complétant le Code des obligations et des contrats*, saisine n° 7/2014, Rabat, 2014, p. 4-6 et 12-16.

⁵³³⁵ E. W. Soja, *Seeking Spatial Justice*, Minneapolis, University of Minnesota Press, 2010, p. 1-31 ; B. Bret, P. Gervais-Lambony, C. Hancock et F. Landy (dir.), *Justice et injustices spatiales*, Nanterre, Presses universitaires de Paris Ouest, 2010 ; B. Bret, *Pour une géographie du juste*, Nanterre, Presses universitaires de Paris Nanterre, 2015.

⁵³³⁶ Loi 107-12, art. 618-2.

contrat préliminaire : l'opération doit être reçue par acte authentique ou par acte ayant date certaine dressé par un professionnel légalement habilité⁵³³⁷.

Sur le plan économique, le mécanisme rapproche le temps de la construction de celui de la commercialisation. Le promoteur peut éprouver la demande et mobiliser progressivement des ressources, tandis que l'acquéreur réserve un bien et échelonne son paiement. Sur le plan juridique, cette anticipation est rendue lisible par l'identification du terrain, du permis de construire, des caractéristiques du bien, du prix, du délai de livraison et de la garantie dans le contrat préliminaire⁵³³⁸. La VEFA remplit ainsi une fonction de coordination entre l'offre future et une demande d'accession.

Le modèle marocain conserve toutefois une séparation nette entre l'engagement d'acquérir et l'accès au droit réel. Le vendeur demeure maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement ; le transfert intervient au contrat définitif ou, pour l'immeuble immatriculé, lors de son inscription au registre foncier. Avant ce terme, l'acquéreur dispose principalement de droits personnels, éventuellement renforcés par une prénotation⁵³³⁹. La VEFA organise donc un parcours vers la propriété plutôt qu'une propriété acquise progressivement au cours du chantier.

Cette fonction doit être remplacée dans un ensemble plus large. La VEFA peut faciliter le lancement d'une offre et réduire certaines incertitudes contractuelles ; elle ne crée ni le foncier aménagé, ni la solvabilité des ménages, ni les voies, réseaux et services qui rendent un logement effectivement habitable. Son utilité dépend donc de la chaîne immobilière dans laquelle elle s'insère. C'est à l'intérieur de cette limite que son fonctionnement juridique et sa pratique doivent être appréciés.

B. Une opération progressive dont la protection se mesure à l'usage

L'opération se déploie en plusieurs temps, mais toutes les étapes ne sont pas obligatoires. Le contrat de réservation, facultatif, ne peut être conclu qu'après l'obtention du permis de construire et prépare le contrat préliminaire⁵³⁴⁰. Sa durée est limitée à six mois non renouvelables ; l'acquéreur bénéficie d'un délai de rétractation d'un mois et, s'il l'exerce, du remboursement de son avance dans les sept jours⁵³⁴¹. Cette phase permet d'observer la demande sans enfermer prématurément le ménage dans l'acquisition.

La pratique de la réservation demeure néanmoins indissociable du traitement des fonds. Les avances correspondantes doivent être déposées sur un compte bancaire spécial et restent indisponibles et insaisissables jusqu'à l'expiration du délai de rétractation⁵³⁴². Tout paiement reçu avant la réservation ou le contrat préliminaire est, par ailleurs, nul et non avenue⁵³⁴³. Ce dispositif encadre la première collecte, mais ne constitue pas un compte d'affectation retraçant l'ensemble des paiements jusqu'à l'achèvement.

Après l'entrée dans le contrat, la protection repose sur la correspondance entre les appels de fonds et les étapes du chantier. L'échéancier légal autorise cependant le versement de 80 % du prix avant le contrat définitif⁵³⁴⁴. Ce choix peut contribuer au financement de l'opération, mais il reporte sur l'acquéreur une part importante du risque financier. Le CESE avait d'ailleurs souligné les difficultés

⁵³³⁷ Idem, art. 618-3.

⁵³³⁸ Loi 107-12, art. 618-3 bis.

⁵³³⁹ Idem, art. 618-1, al. 2, et 618-20.

⁵³⁴⁰ Idem, art. 618-3 ter.

⁵³⁴¹ Idem, art. 618-3 quater, al. 1 à 3.

⁵³⁴² Loi 107-12, art. 618-3 quater, al. 4.

⁵³⁴³ Idem, art. 618-8.

⁵³⁴⁴ Idem, art. 618-6.

que cette chronologie pouvait soulever pour certains acquéreurs de logements sociaux⁵³⁴⁵. La progressivité du paiement ne doit donc pas être confondue avec l'accessibilité financière du logement.

La sécurité pratique dépend également de la concordance entre le calendrier contractuel et le calendrier administratif du projet. Le contrat préliminaire, comme la réservation, suppose l'obtention préalable du permis de construire⁵³⁴⁶. Le vendeur doit respecter les plans, le cahier des charges et le délai convenu, sous réserve d'une prolongation maximale de six mois assortis d'une information de l'acquéreur⁵³⁴⁷. En cas de retard persistant après mise en demeure, une indemnité plafonnée peut être due⁵³⁴⁸. Ces règles n'acquièrent toutefois leur pleine portée que si l'état du chantier et les causes du retard peuvent être vérifiés.

La défaillance du vendeur constitue enfin l'épreuve décisive du dispositif. Après le contrat préliminaire, une garantie d'achèvement ou de remboursement doit couvrir les sommes versées, lesquelles ne peuvent être débloquées au profit du vendeur avant la constitution de cette protection⁵³⁴⁹. Lorsque les avances dépassent 50 % du prix d'un immeuble immatriculé, l'acquéreur peut demander une prénotation⁵³⁵⁰. L'existence formelle de ces mécanismes ne suffit cependant pas : leur crédibilité dépend de l'identité du garant, de l'étendue de son engagement, de la procédure d'appel et du moment auquel la protection foncière devient accessible.

Ainsi, la pratique de la VEFA ne peut être déduite de la seule lecture des textes. Elle mobilise le promoteur, l'acquéreur, le rédacteur de l'acte, l'architecte, le garant, la banque, la conservation foncière et les autorités chargées des autorisations. La réforme de 2016 a renforcé la cohérence normative après le constat d'une faible application du régime initial, notamment en précisant les étapes de la vente, les paiements et les garanties⁵³⁵¹. Toutefois, faute de données régionales consolidées sur les réservations, les contrats préliminaires, les achèvements et les garanties mobilisées, l'effectivité du mécanisme ne peut être quantifiée. Elle doit être examinée à partir des conditions concrètes de réalisation de l'opération.

C. De la pratique contractuelle à l'adaptation territoriale

Ce changement de perspective déplace l'analyse du seul contrat vers la chaîne de production du logement. En amont se trouvent la maîtrise foncière, la planification urbaine, les autorisations, la viabilisation et les raccordements. Au stade de la commercialisation interviennent l'information de l'acquéreur, la garantie et le financement. En aval demeurent l'achèvement, le transfert de propriété, l'occupation du logement et l'accès effectif aux services. Une rupture à l'un de ces niveaux peut neutraliser la sécurité obtenue aux autres.

Trois degrés d'effectivité doivent dès lors être distingués. La validité contractuelle dépend du respect des formes et des mentions obligatoires. La sécurité de réalisation repose sur le contrôle des travaux, les garanties, la traçabilité des fonds et le transfert de propriété. L'effectivité résidentielle suppose enfin un logement abordable, raccordé et inséré dans un environnement accessible. La VEFA agit directement sur les deux premiers degrés ; le troisième relève de son articulation avec les politiques foncières, urbaines, financières et sociales.

⁵³⁴⁵ CESE, *Avis sur le projet de loi n° 107-12*, préc., p. 9-10.

⁵³⁴⁶ Loi 107-12, art. 618-5. La même exigence vaut pour la réservation : art. 618-3 ter, al. 2.

⁵³⁴⁷ Idem, art. 618-7.

⁵³⁴⁸ Idem, art. 618-12. Le texte soumet l'application de l'indemnité à une mise en demeure et à l'écoulement d'un mois à compter de sa réception.

⁵³⁴⁹ Idem, art. 618-9.

⁵³⁵⁰ Idem, art. 618-10.

⁵³⁵¹ CESE, *Avis sur le projet de loi n° 107-12*, préc., p. 11-16.

Cette articulation ne peut être uniforme lorsque les marchés résidentiels, les rythmes démographiques et la maturité des infrastructures diffèrent. Le même échéancier n'a pas la même portée dans un bassin relativement consolidé et dans une ville soumise à une croissance rapide. De même, une garantie identique en droit peut présenter une efficacité différente selon l'éloignement des acteurs, la profondeur du marché et la capacité locale de suivi des projets. La différenciation recherchée ne porte donc pas sur le niveau de protection, qui doit rester national, mais sur les conditions de sa mise en œuvre.

La première partie permet ainsi de dépasser une lecture purement descriptive de la VEFA. Le mécanisme offre un cadre utile à l'accession avant achèvement, mais il demeure dépendant de l'environnement territorial qui rend le projet constructible, finançable et habitable. La seconde partie peut dès lors partir des trajectoires propres à Guelmim-Oued Noun, Laâyoune-Sakia El Hamra et Dakhla-Oued Ed-Dahab pour déterminer les adaptations concrètes requises.

II. L'adaptation de la VEFA aux particularités des régions du Sud marocain

Le cadre posé dans la première partie conduit à déplacer l'analyse de l'acte vers son milieu d'application. Les données démographiques et résidentielles permettent d'abord d'identifier les particularités des trois régions ; celles-ci révèlent ensuite les limites d'une réponse exclusivement contractuelle ; elles fondent enfin des améliorations juridiques, financières et institutionnelles dont les impacts doivent être évalués. Il ne s'agit donc ni de fragmenter le droit national ni de créer une « VEFA saharienne », mais d'insérer un même cadre protecteur dans des politiques territoriales différenciées.

A. Des trajectoires démographiques et résidentielles différenciées

La dimension historique explique en partie la différence de maturité des bassins résidentiels, sans constituer une cause unique des statuts d'occupation actuels. Guelmim-Oued Noun disposait plus tôt d'un peuplement plus important et d'un marché résidentiel plus consolidé. Laâyoune et Dakhla ont, après la récupération des territoires sahariens, connu une accélération du développement urbain ; toutefois, Laâyoune partait d'un noyau urbain plus étoffé, alors que Dakhla a longtemps conservé une base démographique plus réduite. Cette distinction historique doit être confrontée aux données contemporaines, et non utilisée comme explication automatique.

Les séries démographiques confirment cette différence de temporalité. La population correspondant au périmètre actuel de Guelmim-Oued Noun était, en 1982, plus de deux fois supérieure à celle de Laâyoune-Sakia El Hamra et près de quatorze fois supérieure à celle de Dakhla-Oued Ed-Dahab. Depuis lors, la hiérarchie des rythmes s'est inversée : Dakhla connaît la progression la plus rapide, Laâyoune une croissance soutenue et Guelmim une évolution plus modérée. La lecture des recensements de 2014 et de 2024 permet de préciser ce mouvement avant d'en tirer des conséquences pour la VEFA.

Les données sont présentées dans trois tableaux indépendants, qui répondent à trois questions différentes. Le premier décrit la population des trois régions du Sud en 2014 selon le milieu de résidence ; le deuxième présente la même cartographie pour 2024 ; le troisième porte exclusivement sur le statut d'occupation des ménages urbains en 2024. Chaque tableau possède ainsi son propre champ, sa propre source et son propre commentaire. Leur mise en relation n'intervient qu'après leur lecture séparée.

Tableau 1 – Population des trois régions du Sud par milieu de résidence (RGPH 2014)

Ce tableau constitue une cartographie autonome du peuplement régional au moment du RGPH 2014. Les trois premières colonnes chiffrées expriment des effectifs d'habitants ; la dernière indique la part de la population vivant en milieu urbain.

Région	Milieu urbain (hab.)	Milieu rural (hab.)	Ensemble (hab.)	Taux d'urbanisation
Guelmim-Oued Noun	280 094	153 663	433 757	64,6 %
Laâyoune-Sakia El Hamra	343 362	24 396	367 758	93,4 %
Dakhla-Oued Ed-Dahab	106 277	36 678	142 955	74,3 %

Source : élaboration de l'auteur à partir du HCP, Premiers résultats du RGPH 2014, tableaux de la population légale des régions du Royaume selon les deux milieux, le milieu urbain et le milieu rural, avril 2015, p. 23-25 ; taux d'urbanisation calculés à partir de ces effectifs.

Le recensement de 2014 fait apparaître trois configurations distinctes. Laâyoune-Sakia El Hamra était déjà fortement urbanisée : 93,4 % de ses 367 758 habitants résidaient en milieu urbain. Guelmim-Oued Noun demeurerait la région la plus peuplée, avec 433 757 habitants, mais aussi la moins urbanisée des trois (64,6 %). Dakhla-Oued Ed-Dahab formait encore le bassin démographique le plus étroit, avec 142 955 habitants, dont 74,3 % en milieu urbain.

Tableau 2- Population des trois régions du Sud par milieu de résidence (RGPH 2024).

Ce tableau présente, séparément, la structure de la population régionale issue du RGPH 2024. Il reprend les mêmes indicateurs que le tableau de 2014 afin de conserver une base homogène, sans fusionner les résultats des deux recensements.

Région	Milieu urbain (hab.)	Milieu rural (hab.)	Ensemble (hab.)	Taux d'urbanisation
Guelmim-Oued Noun	299 543	149 142	448 685	66,8 %
Laâyoune-Sakia El Hamra	416 636	34 392	451 028	92,4 %
Dakhla-Oued Ed-Dahab	176 836	43 129	219 965	80,4 %

Source : élaboration de l'auteur à partir du HCP, Population légale du Royaume du Maroc répartie par régions, provinces, préfectures et communes selon les résultats du RGPH 2024, novembre 2024 ; taux d'urbanisation calculés à partir de ces effectifs.

Le recensement de 2024 révèle la persistance de ces différences, mais aussi leur recomposition. Laâyoune-Sakia El Hamra demeure la région la plus urbanisée (92,4 %), tandis que Guelmim-Oued Noun reste la moins urbanisée (66,8 %). Dakhla-Oued Ed-Dahab atteint désormais 219 965 habitants et un taux d'urbanisation de 80,4 %. Le volume de sa population demeure inférieur à celui des deux autres régions, mais la rapidité de son expansion accroît la pression sur la production et le financement du logement.

Tableau 3 – Répartition des ménages urbains selon le statut d'occupation du logement et la région (RGPH 2024)

Ce tableau ne concerne que les ménages résidant en milieu urbain. Il mesure leur statut d'occupation du logement propriété, location ou autres statuts et ne doit donc pas être interprété comme un indicateur du taux d'urbanisation.

Région	Propriétaires	Locataires	Autres statuts	Ensemble
Guelmim-Oued Noun	54,5 %	37,4 %	8,1 %	100 %
Laâyoune-Sakia El Hamra	43,9 %	47,7 %	8,4 %	100 %
Dakhla-Oued Ed-Dahab	30,2 %	60,8 %	9,0 %	100 %

Source : HCP, Note de synthèse des résultats du RGPH 2024, décembre 2024, p. 19.

Le troisième tableau change de niveau d'analyse : il concerne les seuls ménages urbains et le titre auquel ils occupent leur logement. Il ne décrit donc pas le taux d'urbanisation. Cette distinction explique qu'une région très urbanisée ne soit pas nécessairement celle où la propriété est la plus répandue. Ainsi, Laâyoune-Sakia El Hamra est davantage urbanisée que Guelmim-Oued Noun, mais la part de ses ménages urbains propriétaires est plus faible : 43,9 %, contre 54,5 %. Dakhla-Oued Ed-Dahab cumule une urbanisation élevée, la part la plus faible de propriétaires urbains (30,2 %) et la part la plus forte de locataires (60,8 %). Ces données suggèrent des besoins résidentiels différenciés ; elles ne permettent cependant pas d'attribuer le poids de la location à une cause unique.

De la comparaison statistique à l'adaptation juridique

La comparaison des deux recensements confirme l'inégale vitesse de transformation des bassins résidentiels. Entre 2014 et 2024, la population totale des trois régions est passée de 944 470 à 1 119 678 habitants, soit une hausse de 18,6 %. Cette progression atteint 53,9 % à Dakhla-Oued Ed-Dahab, 22,6 % à Laâyoune-Sakia El Hamra et seulement 3,4 % à Guelmim-Oued Noun. Dans le même temps, le taux d'urbanisation de Dakhla est passé de 74,3 % à 80,4 %, celui de Guelmim de 64,6 % à 66,8 %, tandis que Laâyoune demeurait à un niveau très élevé malgré un léger recul, de 93,4 % à 92,4 %. Le besoin d'adaptation ne résulte donc pas d'une opposition simple entre régions urbanisées et non urbanisées, mais de rythmes de croissance et de consolidation résidentielle différents.

La conséquence juridique de ce diagnostic doit être formulée avec prudence. La part des propriétaires urbains, inférieure dans les trois régions à la moyenne nationale de 61,5 %, ne permet pas d'identifier les ménages qui souhaitent et peuvent acheter, ni de mesurer l'usage de la VEFA. Elle montre en revanche qu'un même dispositif de prévente s'insère dans des structures résidentielles différentes. À Guelmim, la VEFA peut accompagner le renouvellement d'un marché plus consolidé ; à Laâyoune, elle doit répondre à un marché très urbanisé mais encore marqué par la location ; à Dakhla, elle doit absorber une croissance rapide sans accroître le risque d'inachèvement ou de surendettement.

La structure résidentielle doit ensuite être rapprochée de la maturité des équipements, car la propriété d'un logement ne garantit pas à elle seule la qualité de l'habiter. Les résultats du RGPH 2024 montrent des progrès considérables dans les provinces du Sud : 98,3 % des ménages disposent de l'électricité ; le raccordement à l'eau potable atteint 90,3 % et s'élève à 98,1 % en milieu urbain ; enfin, 96,1 % des ménages urbains occupent un logement raccordé au réseau d'assainissement liquide⁵³⁵². Le diagnostic ne peut donc être celui d'un sous-équipement uniforme.

⁵³⁵² HCP, Les provinces du Sud du Royaume : dynamique socio-économique, préc., p. 49.

Les moyennes régionales masquent toutefois des écarts internes qui intéressent directement la localisation des projets. En milieu rural, le raccordement à l'eau potable ne concernait encore que 48,6 % des ménages en 2024. Le (HCP) relève également que les conditions de logement et d'assainissement demeurent une composante de la pauvreté multidimensionnelle dans certaines zones rurales⁵³⁵³. L'enjeu territorial se déplace ainsi de la seule production quantitative vers l'accès à un logement bien situé, raccordé, financièrement soutenable et adapté au rythme d'urbanisation. À cet égard, la voie express Tiznit-Dakhla constitue un équipement structurant. S'étendant sur 1 055 kilomètres, elle relie Guelmim, Laâyoune et Dakhla au reste du territoire national tout en renforçant les connexions entre ces différents pôles urbains. L'amélioration de l'accessibilité peut favoriser la mobilité des personnes, l'implantation de nouvelles activités économiques et l'arrivée de ménages, contribuant ainsi à l'évolution de la demande résidentielle. Ces effets demeurent néanmoins différenciés : Guelmim consolide sa fonction de porte d'entrée des régions du Sud, Laâyoune renforce son rôle de pôle urbain et économique, tandis que Dakhla connaît une dynamique d'expansion susceptible de faire émerger de nouveaux besoins en logements et en équipements. La voie express ne constitue donc pas, par elle-même, un instrument d'accession à la propriété ; elle crée plutôt un environnement territorial susceptible d'accroître la demande immobilière. Dans cette perspective, la VEFA peut contribuer à répondre aux nouveaux besoins résidentiels, sans constituer à elle seule une solution suffisante. Son adaptation aux régions du Sud doit ainsi s'inscrire dans une politique territoriale globale, tenant compte des effets différenciés de la voie express sur Guelmim, Laâyoune et Dakhla.

Ces constats commandent trois orientations régionales. À Guelmim-Oued Noun, l'adaptation doit consolider un bassin résidentiel plus mature tout en tenant compte du poids persistant des espaces ruraux. À Laâyoune-Sakia El Hamra, la très forte urbanisation appelle une offre diversifiée, insérée dans des quartiers déjà ou prochainement raccordés. À Dakhla-Oued Ed-Dahab, la priorité réside dans le phasage d'une production rapide, la sécurisation de l'achèvement et l'adaptation du financement à une population plus mobile. La suite de l'analyse doit donc déterminer pourquoi le droit commun, appliqué isolément, ne suffit pas à porter ces trois orientations.

B. Les limites d'une réponse exclusivement contractuelle aux disparités territoriales

1. Le verrou foncier, urbanistique et infrastructurel

La première limite tient à l'amont foncier et infrastructurel. La VEFA intervient lorsque le projet dispose déjà d'un permis de construire ; elle ne produit donc pas elle-même le foncier juridiquement disponible, viabilisé et raccordable sur lequel elle s'applique. Avant le contrat se situent la maîtrise de l'assiette foncière, sa compatibilité avec les documents d'urbanisme, la réalisation des voies et réseaux et la programmation des équipements collectifs. Ces éléments relèvent du droit de l'urbanisme, des lotissements et de l'action des collectivités territoriales⁵³⁵⁴.

L'obtention d'un permis de construire atteste que le projet a franchi une étape administrative essentielle. Elle ne démontre toutefois ni que tous les raccordements seront réalisés au moment de la livraison, ni que les services scolaires, sanitaires, commerciaux et de mobilité seront accessibles dans des conditions satisfaisantes. Le permis valide une opération au regard des règles applicables ; il n'épuise pas l'évaluation de sa qualité territoriale.

La distinction est décisive au regard du droit à un logement convenable. Le Comité des Droits Economiques, Sociaux et Culturels des Nations Unies, précise que l'adéquation du logement dépend, entre autres, de l'accès durable aux ressources, à l'assainissement, aux services d'urgence et d'une

⁵³⁵³ Ibid., p. 21 et 49.

⁵³⁵⁴ V. notamment la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme et la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

localisation permettant l'accès à l'emploi, aux soins, à l'école et aux autres services sociaux.⁵³⁵⁵ Une construction matériellement achevée peut donc demeurer territorialement inadéquate lorsque son implantation impose aux ménages des coûts de mobilité excessifs ou les éloigne durablement des services.

Cette limite prend une intensité particulière dans les espaces sahariens, où les distances et le coût de la viabilisation peuvent alourdir le risque supporté avant la commercialisation. Lorsque ces coûts sont répercutés dans le prix, l'accession devient moins abordable ; lorsqu'ils conduisent à privilégier les seuls sites déjà équipés, l'investissement peut se détourner des zones où les besoins sociaux sont les plus forts. La sécurité du contrat doit donc être précédée par une appréciation de la maturité territoriale du projet.

2. L'inadéquation possible entre l'échéancier et la solvabilité des ménages

La maturité de l'offre ne résout pas la seconde limite, située du côté de la demande. La VEFA échelonne le prix, mais ne crée pas la capacité financière nécessaire pour honorer les échéances. Son régime suppose qu'un acquéreur puisse verser progressivement jusqu'à 80 % du prix avant le contrat définitif. Lorsque le crédit est accordé tardivement ou que les revenus sont irréguliers, la chronologie légale peut devenir un obstacle plutôt qu'un appui à l'accession.

La difficulté ne se présente pas avec la même intensité dans les trois régions. La part plus élevée des propriétaires à Guelmim ne signifie pas que tout programme y trouve une demande solvable. À Laâyoune et surtout à Dakhla, le poids de la location peut refléter la mobilité, la structure de l'emploi, les prix, les conditions de crédit ou des préférences résidentielles. Le RGPH ne permet pas de départager ces facteurs ; il justifie néanmoins d'examiner, pour chaque bassin, la correspondance entre les appels de fonds, les revenus et les pratiques bancaires.

C'est dans cette perspective que l'aide directe au logement mise en œuvre pour la période 2024-2028 doit être articulée à la VEFA. L'aide agit sur la capacité d'acquisition du ménage, tandis que la VEFA encadre la production et la prévente. Leur efficacité commune suppose de préciser le moment auquel l'aide peut être mobilisée, sa compatibilité avec les échéances antérieures au contrat définitif et les conditions de coordination avec le crédit⁵³⁵⁶. Sans cette articulation, deux mécanismes juridiquement distincts risquent de demeurer parallèles.

La prénotation ne suffit pas davantage à sécuriser précocement le financement. L'article 618-10 ne l'ouvre que lorsque les avances dépassent 50 % du prix, alors que l'acquéreur a besoin d'une visibilité foncière et bancaire avant d'immobiliser une telle somme. Les interrogations pratiques relevées dès 2016 par le conseil régional des notaires de Casablanca confirment que la garantie et la prénotation doivent être appréciées du point de vue de leur mobilisation réelle⁵³⁵⁷.

3. Le décalage entre la conformité juridique et l'effectivité résidentielle

Le contrat définitif ne peut être établi qu'après remise d'un certificat de l'architecte attestant l'achèvement et la conformité au cahier des charges, obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, établissement des titres fonciers distincts pour les immeubles immatriculés et paiement du reliquat du prix.⁵³⁵⁸ Ces conditions sont indispensables à la régularité de la livraison et au transfert de propriété. Elles restent cependant centrées sur l'immeuble et sur sa situation juridique.

⁵³⁵⁵ Comité des droits économiques, sociaux et culturels, *Observation générale* n° 4, préc., § 8, b), f).

⁵³⁵⁶ CESE, *Rapport annuel 2023*, publié au B.O. n° 7355 bis du 25 novembre 2024, p. 2796. Le dispositif est notamment encadré par le décret n° 2-23-350 définissant les formes de l'aide de l'État au logement et les modalités de son octroi aux acquéreurs d'un logement destiné à la résidence principale.

⁵³⁵⁷ Conseil régional des notaires de Casablanca, *Rapport de synthèse sur la loi n° 107-12 et les problématiques rencontrées dans son application*, Casablanca, 30 mars 2016, spécialement les observations relatives aux art. 618-3 bis, 618-9 et 618-10.

⁵³⁵⁸ Loi 107-12, art. 618-15, 618-16 et 618-20.

Elles ne garantissent pas, par elles-mêmes, l'intégration du logement dans un environnement fonctionnel. Le cahier des charges décrit les prestations et les équipements de l'immeuble ; il ne constitue pas un contrat de réalisation des équipements publics du quartier. De même, le permis d'habiter atteste l'achèvement juridique de la construction, mais ne mesure ni l'accessibilité financière des mobilités quotidiennes ni la proximité effective des services.

Ces observations imposent de distinguer trois niveaux qui s'enchaînent sans se confondre. La validité contractuelle résulte du respect des formes et mentions de la VEFA. La sécurité de réalisation repose sur les garanties, l'échelonnement, le contrôle de l'achèvement et le transfert de propriété. L'effectivité résidentielle suppose enfin que le logement puisse être occupé dans des conditions économiquement et territorialement soutenables. La VEFA agit directement sur les deux premiers niveaux ; son influence sur le troisième dépend de son articulation avec d'autres politiques publiques.

Il en résulte un paradoxe territorial. Les régions qui doivent accompagner la croissance et attirer une offre nouvelle sont aussi celles où la viabilisation, les réseaux, le financement ou la commercialisation peuvent être les plus contraignants. Or la VEFA fonctionne plus facilement lorsque le marché et la demande solvable sont déjà consolidés. Pour éviter qu'elle ne reproduise la géographie existante de l'investissement, l'adaptation doit donc agir à la fois sur le socle juridique national et sur les modalités territoriales de mise en œuvre.

C. Les adaptations nécessaires : renforcer le socle national et territorialiser sa mise en œuvre

1. Relier l'ouverture de la commercialisation à la maturité territoriale du projet

La première adaptation répond au verrou situé en amont du contrat. Le droit actuel exige le permis de construire, le cahier des charges et les documents techniques. Pour les opérations bénéficiant d'un soutien public ou implantées dans des zones d'extension, ces pièces pourraient être complétées par une fiche de maturité territoriale mise à la disposition des acquéreurs avant la commercialisation.

Sans se substituer au permis, cette fiche préciserait la situation des raccordements, leur calendrier prévisionnel, les responsabilités des opérateurs de réseaux, l'accessibilité du site, les équipements publics programmés et les principales contraintes foncières résiduelles. Elle ne devrait pas devenir un formalisme supplémentaire dépourvu d'effet. Son utilité résiderait dans l'identification d'engagements vérifiables et de responsables clairement désignés.

Une telle information prolongerait la logique de l'article 618-3 bis. Si le contrat doit indiquer le permis, le délai de livraison, la superficie et la garantie, l'acquéreur devrait également pouvoir connaître les conditions territoriales déterminantes de l'occupation future. L'objectif ne serait pas d'imposer au promoteur des obligations relevant exclusivement de la collectivité ou des opérateurs publics, mais de rendre visible la répartition des responsabilités.

Cette adaptation ne serait pas isolée du mouvement général des politiques urbaines. L'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) recommande une action marocaine plus intégrée, coordonnée entre les niveaux de gouvernement et attentive aux infrastructures, au logement adéquat et aux différences entre territoires⁵³⁵⁹. Le nouveau modèle de développement des provinces du Sud repose lui aussi sur l'intégration des dimensions économique, sociale, environnementale et de gouvernance⁵³⁶⁰. La fiche de maturité traduirait ces orientations générales à l'échelle concrète de l'opération.

2. Garantir effectivement l'achèvement et la traçabilité des fonds

⁵³⁵⁹ OCDE, *National Urban Policy Review of Morocco*, Paris, OECD Publishing, 2025, spécialement chap. 3 et 4, DOI : 10.1787/af7ee02f-en.

⁵³⁶⁰ CESE, *Nouveau modèle de développement pour les provinces du Sud*, Rabat, octobre 2013, p. 53-93.

La deuxième adaptation concerne le socle national de protection. L'article 618-9 consacre l'alternative entre garantie d'achèvement et garantie de remboursement, puis renvoie à la voie réglementaire pour leurs conditions et modalités. Le CESE avait recommandé une garantie d'achèvement portée par une banque, une compagnie d'assurance ou un organisme de cautionnement légalement reconnu, capable de prendre le relais en cas de défaillance du promoteur⁵³⁶¹. Cette clarification doit être nationale ; son importance est toutefois renforcée dans les marchés moins profonds, où l'échec d'un seul programme peut affecter durablement la confiance.

Une clarification normative devrait notamment préciser l'identité des garants habilités, l'étendue matérielle de l'engagement, les événements déclenchant la garantie, la procédure d'appel, les délais de mise en œuvre, les causes d'extinction et l'information périodique de l'acquéreur. L'objectif n'est pas seulement d'affirmer l'existence d'une garantie, mais d'assurer son caractère opérationnel. Dans les territoires éloignés, une procédure complexe ou incertaine réduit fortement sa valeur pratique.

La traçabilité financière pourrait également être renforcée. Le compte spécial prévu par l'article 618-3 quater protège les sommes de réservation jusqu'à l'expiration du délai de rétractation. Il serait possible d'étudier, pour le reste du processus, un compte propre à l'opération ou un mécanisme équivalent retraçant les paiements des acquéreurs et leur affectation au programme concerné. Cette réforme devrait préserver la capacité du promoteur à financer les travaux tout en limitant le risque de transfert des fonds vers d'autres opérations. Elle devrait surtout être coordonnée à la garantie d'achèvement afin d'éviter la juxtaposition de dispositifs coûteux ou contradictoires.

Enfin, le seuil de la prénotation mérite d'être réexaminé. Subordonner cette protection au dépassement de 50 % du prix revient à laisser l'acquéreur sans mécanisme foncier propre pendant une part importante du processus. Une prénotation accessible dès le contrat préliminaire, éventuellement assortie de conditions empêchant les usages spéculatifs, renforcerait plus tôt l'opposabilité des droits. Une telle réforme devrait être précédée d'une étude de ses effets sur le titre foncier, le financement du promoteur et les radiations en cas de résolution.

3. Territorialiser le phasage des programmes et le financement des acquéreurs

La troisième adaptation relie la taille des programmes à la profondeur de chaque marché. À Guelmim-Oued Noun, des opérations ciblées peuvent accompagner le renouvellement d'un bassin plus consolidé. À Laâyoune-Sakia El Hamra, la densité urbaine permet des programmes diversifiés, sous réserve de leur insertion dans les réseaux et services. À Dakhla-Oued Ed-Dahab, des tranches autonomes, disposant chacune de leurs autorisations, de leur calendrier, de leur garantie et de leurs raccordements, réduiraient le volume de capitaux immobilisés et rapprocheraient la production du rythme réel de la demande. Le phasage ne doit cependant jamais aboutir à livrer des fragments isolés dans un environnement inachevé.

Le phasage de l'offre doit être complété par une sécurisation du parcours financier de l'acquéreur. Un accord de principe bancaire intervenant avant le contrat préliminaire, puis des décaissements alignés sur les phases légalement constatées, réduiraient le risque d'un engagement sans financement ultérieur. Des garanties publiques ciblées pourraient également être étudiées pour les ménages solvables à moyen terme mais dépourvus de l'apport initial exigé. Ces instruments devraient être calibrés à partir des revenus, des prix et de la mobilité propres à chaque bassin.

Territorialiser l'accompagnement ne signifie donc pas augmenter uniformément les subventions. Il s'agit de moduler les instruments selon la structure locale du marché : articulation entre centres

⁵³⁶¹ CESE, *Avis sur le projet de loi n° 107-12, préc.*, p. 15-16.

urbains et espaces ruraux à Guelmim, diversification de l'offre à Laâyoune, forte mobilité et coûts de raccordement à Dakhla. La Charte de l'investissement admet déjà, dans son propre champ, une différenciation des incitations selon la localisation : l'arrêté du Chef du gouvernement n° 3-14-23 classe notamment Laâyoune et Oued Ed-Dahab en catégorie A, ainsi que plusieurs autres provinces du Sud en catégorie B pour la prime territoriale⁵³⁶². Cette référence ne rend pas les opérations de logement automatiquement éligibles ; elle montre qu'une modulation territoriale est juridiquement concevable.

D. Les impacts attendus et les conditions de leur évaluation territoriale

La cohérence des adaptations proposées doit être appréciée à partir de leurs effets attendus. Une VEFA mieux articulée aux particularités régionales peut formaliser les pratiques de prévente, renforcer la confiance des acquéreurs et des financeurs, faciliter le lancement de programmes calibrés et soutenir, à terme, l'accession à la propriété. Ces effets ne peuvent toutefois être présumés : des prix excessifs, un crédit insuffisant, des retards de raccordement ou une offre inadaptée à la mobilité des ménages peuvent les neutraliser.

L'impact dépend, en premier lieu, de la gouvernance de la chaîne immobilière. Une opération en VEFA mobilise le promoteur, l'architecte, le rédacteur de l'acte, le garant, l'établissement de crédit, la conservation foncière, les autorités chargées des autorisations, la collectivité et les opérateurs de réseaux. Le droit organise les étapes contractuelles, mais non leur coordination institutionnelle. Un calendrier partagé des autorisations, des garanties, des travaux et des raccordements réduirait les désynchronisations.

Cette coordination devrait être territorialisée. À l'échelle régionale, un dispositif de suivi des opérations soutenues ou structurantes pourrait réunir les acteurs compétents sans se substituer à leurs pouvoirs légaux. Il rendrait visibles les délais d'autorisation et de raccordement, identifierait les blocages et publierait des indicateurs agrégés. Les lois organiques relatives aux régions et aux communes offrent déjà un cadre de programmation et de coopération ; l'enjeu est de l'appliquer à la chaîne concrète de production du logement⁵³⁶³.

L'impact doit, en second lieu, être mesuré par des indicateurs comparables entre régions : délai réel de livraison, transformation des réservations en contrats préliminaires puis définitifs, taux d'achèvement, mobilisation des garanties, proportion de primo-acquéreurs, accès au crédit, rapport entre prix et revenu et accès effectif aux réseaux et services. L'évolution de la part des ménages propriétaires peut compléter cette observation, mais elle ne doit pas être attribuée à la VEFA sans analyse des autres facteurs.

La publication de données régionales sur les opérations en VEFA est dès lors une condition de toute évaluation sérieuse. En l'absence de statistiques consolidées, il est impossible de mesurer la diffusion du mécanisme, ses taux d'achèvement ou sa contribution réelle à l'accession. Un observatoire associant l'administration, la conservation foncière, le notariat, les banques, les collectivités et les acteurs de l'habitat permettrait de comparer les trajectoires sans porter atteinte au secret des opérations individuelles.

Conclusion

L'analyse montre que la question de l'accession à la propriété dans les régions du Sud ne saurait être ramenée au seul aménagement du contrat de VEFA. Celle-ci peut sécuriser l'acquisition avant

⁵³⁶² Arrêté du Chef du gouvernement n° 3-14-23 du 1er mars 2023, B.O. n° 7188 du 20 avril 2023, p. 1089-1090.

⁵³⁶³ Loi organique n° 111-14 relative aux régions, notamment ses dispositions relatives au programme de développement régional et aux compétences partagées ; loi organique n° 113-14 relative aux communes, notamment ses dispositions relatives au programme d'action communal, à l'urbanisme et aux services de proximité.

achèvement et soutenir le financement d'une offre nouvelle ; elle ne remplace ni la politique foncière, ni la planification urbaine, ni la viabilisation, ni le crédit accordé aux ménages. Son impact dépend de la continuité entre le foncier, l'autorisation, la garantie, le financement, l'achèvement et l'occupation effective du logement.

Cette continuité doit être organisée différemment selon les bassins résidentiels. À Guelmim-Oued Noun, la VEFA peut accompagner la consolidation et le renouvellement d'un marché plus mature, tout en tenant compte du poids des espaces ruraux. À Laâyoune-Sakia El Hamra, elle doit soutenir une offre diversifiée dans un contexte très urbanisé. À Dakhla-Oued Ed-Dahab, elle doit répondre à une croissance rapide par des programmes phasés, solidement garantis et compatibles avec la mobilité et la capacité financière des ménages. La différenciation porte ainsi sur la mise en œuvre et non sur le niveau de protection juridique.

À court terme, la priorité consiste à rendre effectifs les éléments communs du régime : garantie d'achèvement opérationnelle, traçabilité des paiements, protection foncière plus précoce et articulation de l'échéancier avec le crédit et l'aide directe au logement. À ces réformes nationales doivent s'ajouter des mesures territoriales : diagnostic de maturité des projets, phasage adapté au marché, visibilité des raccordements et coordination des acteurs publics et privés.

À moyen terme, la perspective décisive est celle de l'évaluation. Un observatoire des opérations en VEFA dans les trois régions permettrait de mesurer les délais de livraison, l'achèvement, le recours aux garanties, l'accès des primo-acquéreurs au financement et la qualité territoriale des logements livrés. Il n'apparaît donc ni nécessaire ni souhaitable d'instaurer une VEFA territoriale dérogatoire. Un cadre national protecteur doit être maintenu, tandis que le phasage, le financement, l'information et la gouvernance sont adaptés à la maturité de chaque région. C'est à cette condition que la VEFA pourra devenir un instrument de justice territoriale plutôt qu'un simple procédé de commercialisation anticipée.

❖ **Bibliographie**

Textes juridiques

- Constitution du Royaume du Maroc, promulguée par le dahir n° 1-11-91 du 29 juillet 2011, *Bulletin officiel* n° 5964 bis du 30 juillet 2011.
- Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats, art. 618-1 à 618-20.
- Dahir n° 1-02-309 du 3 octobre 2002 portant promulgation de la loi n° 44-00 complétant le Code des obligations et des contrats par les dispositions relatives à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, *Bulletin officiel* n° 5054 du 7 novembre 2002, p. 1223.
- Dahir n° 1-16-05 du 3 février 2016 portant promulgation de la loi n° 107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, *Bulletin officiel* n° 6518 du 17 novembre 2016, p. 1717, texte consolidé publié par l'ANCFCC.
- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 17 juin 1992.
- Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 17 juin 1992.
- Lois organiques n° 111-14 relative aux régions et n° 113-14 relative aux communes, promulguées respectivement par les dahirs n° 1-15-83 et n° 1-15-85 du 7 juillet 2015.
- Loi-cadre n° 03-22 formant Charte de l'investissement, promulguée par le dahir n° 1-22-76 du 9 décembre 2022, *Bulletin officiel* n° 7152 du 15 décembre 2022.
- Arrêté du Chef du gouvernement n° 3-14-23 du 1er mars 2023 fixant la liste des provinces et préfectures relevant des catégories A et B pouvant bénéficier d'une prime territoriale, *Bulletin officiel* n° 7188 du 20 avril 2023, p. 1089.

Rapports et documents institutionnels

- Comité des droits économiques, sociaux et culturels, *Observation générale n° 4 : le droit à un logement suffisant*, 13 décembre 1991, doc. E/1992/23.
- Commission spéciale sur le modèle de développement, *Le Nouveau Modèle de Développement : libérer les énergies et restaurer la confiance pour accélérer la marche vers le progrès et la prospérité pour tous*, Rabat, 2021.
- Conseil économique, social et environnemental, *Nouveau modèle de développement pour les provinces du Sud*, Rabat, octobre 2013.
- Conseil économique, social et environnemental, *Avis sur le projet de loi n° 107-12 modifiant et complétant le Code des obligations et des contrats*, saisine n° 7/2014, Rabat, 2014.
- Conseil économique, social et environnemental, *Rapport annuel 2023*, publié au *Bulletin officiel* n° 7355 bis du 25 novembre 2024.
- Conseil régional des notaires de Casablanca, *Rapport de synthèse sur la loi n° 107-12 et les problématiques rencontrées dans son application*, Casablanca, 30 mars 2016.
- Haut-Commissariat au Plan, *Premiers résultats du Recensement général de la population et de l'habitat 2014*, tableaux de la population légale des régions du Royaume, Rabat, avril 2015, p. 23-25, publication officielle.
- Haut-Commissariat au Plan, *Population légale du Royaume du Maroc répartie par régions, provinces, préfectures et communes selon les résultats du Recensement général de la population et de l'habitat 2024*, Rabat, novembre 2024, publication officielle.
- Haut-Commissariat au Plan, *Note de synthèse des résultats du Recensement général de la population et de l'habitat 2024*, Rabat, décembre 2024, publication officielle.
- Haut-Commissariat au Plan, *Les provinces du Sud du Royaume : données démographiques*, Rabat, septembre 2025, publication officielle.
- Haut-Commissariat au Plan, *Les provinces du Sud du Royaume : dynamique socio-économique*, Rabat, septembre 2025, publication officielle.
- Haut-Commissariat au Plan, *Parc logement urbain au Maroc selon les résultats du RGPH 2024*, Rabat, décembre 2025, publication officielle.
- OCDE, *National Urban Policy Review of Morocco*, Paris, OECD Publishing, 2025, <https://doi.org/10.1787/af7ee02f-en>.
- ONU-Habitat et Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, *Le droit à un logement convenable*, fiche d'information n° 21/Rev.1, Genève, 2009, présentation officielle.

Ouvrages spéciaux :

- BRET Bernard, *Pour une géographie du juste. Lire les territoires à la lumière de la philosophie morale de John Rawls*, Nanterre, Presses universitaires de Paris Nanterre, 2015.
- BRET Bernard, GERVAIS-LAMBONY Philippe, HANCOCK Claire et LANDY Frédéric (dir.), *Justice et injustices spatiales*, Nanterre, Presses universitaires de Paris Ouest, 2010.
- HARVEY David, *Social Justice and the City*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 1973.
- SOJA Edward W., *Seeking Spatial Justice*, Minneapolis, University of Minnesota Press, 2010.