

La “Melkisation” des terres collectives et son impact socio-économique sur la vie des ayants droit au Maroc

The “Melkisation” of collective lands and its socio-economic impact on the lives of rights-holders in Morocco.

Auteur 1 : Larbi JAI MANSOURI.

Auteur 2 : Rachid CHAABITA.

Larbi JAI MANSOURI, Doctorant, Laboratoire Business Intelligence, Gouvernance des Organisations, Finance et Politiques Economiques (BIGOFE), Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales Ain Chock, Université Hassan II de Casablanca, Maroc

Rachid CHAABITA, Enseignant-chercheur, Laboratoire Business Intelligence, Gouvernance des Organisations, Finance et Politiques Economiques (BIGOFE), Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales Ain Chock, Université Hassan II de Casablanca, Maroc

Déclaration de divulgation : L’auteur n’a pas connaissance de quelconque financement qui pourrait affecter l’objectivité de cette étude.

Conflit d’intérêts : L’auteur ne signale aucun conflit d’intérêts.

Pour citer cet article : JAI MANSOURI .L & CHAABITA .R (2026) « La “Melkisation” des terres collectives et son impact socio-économique sur la vie des ayants droit au Maroc », African Scientific Journal « Volume 03, Num 35 » pp: 2332 – 2373.



DOI : 10.5281/zenodo.20082133

Copyright © 2026 – ASJ



Résumé

Si les effets des politiques de titrage individuel en Afrique ont été largement documentés, la melkisation des terres soulaliyates au Maroc reste insuffisamment analysée sous un angle intégré : les études existantes privilégient soit l'analyse juridico-institutionnelle, soit les dimensions macro-économiques, négligeant l'évaluation différenciée des impacts sur les catégories vulnérables d'ayants droit, notamment les femmes, ainsi que la gouvernance participative post-melkisation et l'articulation avec les dynamiques d'investissement privé. Le présent article a pour objectif d'évaluer, de manière intégrée et critique, dans quelle mesure la melkisation contribue effectivement à l'amélioration des conditions socio-économiques des ayants droit, et d'identifier les conditions institutionnelles, financières et sociales requises pour qu'elle produise un développement rural inclusif ?

Cet article mobilise une revue narrative systématique de la littérature scientifique, juridique et institutionnelle, combinée à l'analyse critique de données récentes issues du Ministère de l'Intérieur et du Haut-Commissariat au Plan (2022–2024), et ancrée dans les théories des droits de propriété (de Soto, 2000), des communs (Ostrom, 1990) et du capital social (Putnam, 2000; Coleman, 1988). La melkisation génère une dynamique commerciale croissante (+26 % de revenus de transactions en 2023), mais 77 % des superficies cédées profitent aux entreprises privées. L'accès au crédit agricole reste prohibitif pour les petits exploitants, l'emploi se dualise entre salariat précaire et auto-emploi fragile, et l'inclusion juridique des femmes (2,1 millions inscrites) ne se traduit pas encore par une redistribution réelle des ressources. L'article montre que la melkisation, sans infrastructures complémentaires ni accompagnement institutionnel, risque de produire une concentration foncière au détriment des ayants droit les plus vulnérables. Il appelle à une réforme inclusive combinant ingénierie foncière, financement rural adapté et mécanismes de gouvernance participative.

L'étude souligne que la melkisation contribue de manière sélective, conditionnelle et géographiquement différenciée à l'amélioration des conditions socio-économiques des ayants droit. Ses bénéfices sont majoritairement captés par les acteurs capitalistiques privés, tandis que les femmes et les petits exploitants demeurent structurellement marginalisés. La transformation du statut juridique des terres ne suffit pas, en soi, à enclencher un cercle vertueux de développement : elle ne produit des effets inclusifs que si elle est articulée à une ingénierie foncière différenciée, à un financement rural adapté et à des mécanismes contraignants de gouvernance participative et d'égalité de genre.

Mots-clés : *Melkisation, Terres soulaliyates, Droits de propriété, gouvernance foncière, Développement rural, Génération Green.*

Abstract

While the effects of individual land titling policies in Africa have been extensively documented, the melkisation (privatization) of Soulaliyate lands in Morocco remains insufficiently analyzed through an integrated lens. Existing studies tend to prioritize either legal-institutional analysis or macro-economic dimensions, often neglecting the differentiated impact on vulnerable categories of right-holders, particularly women as well as post-melkisation participatory governance and its interaction with private investment dynamics. This paper aims to assess, in an integrated and critical manner, the extent to which melkisation effectively improves the socio-economic conditions of right-holders, and to identify the institutional, financial, and social conditions required for it to generate inclusive rural development.

This article employs a systematic narrative review of scientific, legal, and institutional literature, combined with a critical analysis of recent data from the Ministry of the Interior and the High Commission for Planning (2022–2024). The study is theoretically anchored in property rights (de Soto, 2000), the commons (Ostrom, 1990), and social capital (Putnam, 2000; Coleman, 1988).

The findings indicate that while melkisation generates a growing commercial dynamic (+26% in transaction revenue in 2023), 77% of the transferred land areas benefit private companies. Access to agricultural credit remains prohibitive for smallholders, and the labor market is becoming increasingly dualized between precarious wage labor and fragile self-employment. Furthermore, the legal inclusion of women (2.1 million registered) has not yet translated into a tangible redistribution of resources. The article concludes that without complementary infrastructure and institutional support, melkisation risks facilitating land concentration at the expense of the most vulnerable right-holders. It calls for inclusive reform that integrates land engineering, tailored rural financing, and participatory governance mechanisms.

The study indicates that melkisation selectively, conditionally, and geographically unevenly contributes to improving the socio-economic conditions of right-holders. Its benefits are mostly captured by private capitalist actors, while women and smallholders remain structurally marginalized. The transformation of the legal status of land is not sufficient, on its own, to trigger a virtuous circle of development: it generates inclusive effects only when it is articulated

with differentiated land engineering, tailored rural financing, and binding participatory and gender-equality governance mechanisms.

Keywords : *Melkisation, Soulaliyate lands, Property rights, Land governance, Rural development, Green Generation.*

Introduction

La gouvernance des terres collectives constitue, à l'échelle mondiale, l'un des enjeux les plus complexes du développement rural. Selon la Banque mondiale (2022), près de 2,5 milliards d'individus dépendent de régimes fonciers coutumiers ou collectifs pour leur subsistance, dont une part significative en Afrique subsaharienne et au Maghreb. Au Maroc, cette réalité revêt une dimension particulièrement stratégique : depuis l'indépendance, la dimension foncière est présente en tant que ressource stratégique dans l'ensemble des politiques de développement conduites par l'État, qu'il s'agisse de la lutte contre la pauvreté, de la gestion durable des ressources naturelles ou de l'intensification des processus de production agricole. Paradoxalement, ces stratégies se heurtent à l'absence persistante d'une politique foncière nationale unifiée, supplantée par des politiques sectorielles transversales qui perpétuent les complexités structurelles du foncier marocain.

Parmi les différents statuts et régimes de la propriété immobilière qui composent ce paysage foncier, les terres collectives, dites terres soulaliyates, constituant l'une des formes les plus anciennes d'occupation des sols au Maroc, elles représentent un patrimoine collectif que les communautés locales gèrent et exploitent depuis des siècles pour l'agriculture, l'élevage et la valorisation des ressources naturelles, contribuant ainsi à la subsistance des collectivités ethniques et à la préservation de leur identité culturelle. Leur ampleur est considérable : ces terres s'étendent sur environ 15 millions d'hectares, soit près d'un tiers du territoire national à vocation agro-sylvo-pastorale. Selon les statistiques du Ministère de l'Intérieur, on dénombre 5 043 collectivités ethniques, représentées par 8 215 Nouab, et regroupant près de 2,5 millions d'ayants droit pour une population totale estimée à plus de 10 millions d'habitants (Kadiri et al., 2019).

Sur le plan juridique, ces terres sont régies par la loi n° 62-17, qui a révisé le cadre originel du Dahir du 27 avril 1919, en leur reconnaissant un triple caractère protecteur : elles demeurent imprescriptibles (ne pouvant être acquises par possession prolongée), insaisissables (ne pouvant servir de garantie hypothécaire), et inaliénables (ne pouvant être cédées ou transférées qu'à titre exceptionnel). Leur gestion est confiée à quatre acteurs institutionnels principaux : la Direction des Affaires Rurales relevant du Ministère de l'Intérieur, les Conseils centraux et provinciaux de tutelle, et l'Assemblée des Nouab représentant chaque collectivité. Longtemps régies par le droit coutumier (*l'Orf*), ces terres ont historiquement reproduit des inégalités profondes, notamment l'exclusion des femmes des listes d'ayants droit : une injustice que la loi 62-17 a

formellement corrigée en instituant l'égalité entre hommes et femmes dans les droits et obligations au sein des collectivités ethniques, tout en conditionnant le recours aux coutumes locales à leur conformité avec les textes juridiques en vigueur.

Depuis les années 2000 cependant, la conjugaison de plusieurs facteurs structurels ; libéralisation progressive du secteur agricole, urbanisation accélérée (le taux d'urbanisation marocain ayant atteint 64 % en 2023 selon le Haut-Commissariat au Plan), pression croissante sur les ressources hydriques et foncières, a mis en évidence les limites du modèle collectif traditionnel. La faible productivité des terres indivises, les difficultés d'exploitation, les conflits intercommunautaires récurrents et la marginalisation persistante des ayants droit, souvent privés de toute sécurité juridique sur leur patrimoine, ont contraint les pouvoirs publics à repenser profondément le cadre normatif et économique du foncier collectif. C'est dans cette dynamique réformatrice qu'est née la politique de melkisation : entendue comme la transformation légale et administrative des droits d'usage collectifs en droits de propriété individuels de type *Melk*, transférables et enregistrés au Registre Foncier national, dans le but déclaré d'accroître la production agricole, de sécuriser la propriété foncière et d'encourager l'investissement rural. La loi n° 62-17 de 2019 en constitue la traduction législative centrale, en articulation avec la Stratégie Génération Green 2020-2030.

Sur le plan théorique, la melkisation s'inscrit dans le prolongement des débats fondateurs de l'économie institutionnelle des droits de propriété. Les travaux séminaux d'Hernando de Soto (2000) ont posé le cadre dominant : la titularisation individuelle serait le levier central de l'intégration des populations pauvres dans les circuits économiques formels, en transformant un "capital mort" (des actifs sans valeur de marché) en capital mobilisable et investissable. Cette thèse a largement irrigué les politiques foncières conduites par la Banque mondiale et les institutions de développement à l'échelle africaine depuis les années 1990. Parallèlement, les contributions d'Elinor Ostrom (1990), couronnées par le Prix Nobel d'économie, ont apporté un contrepoint décisif : les ressources communes ne sont pas condamnées à la "tragédie des communs" décrite par Hardin (1968), mais peuvent être gérées efficacement par des institutions collectives dotées de règles endogènes légitimes et de mécanismes de sanction crédibles. Une leçon particulièrement pertinente dans le contexte des collectivités soulaliyates marocaines, dont les assemblées de Nouab ont historiquement assuré cette fonction régulatrice.

Dans le contexte africain, la littérature récente sur la gouvernance foncière a considérablement enrichi ces débats. Cotula et al. (2006), puis Deininger et Byerlee (2011), ont documenté les

effets ambivalents des politiques de titrage individuel en Afrique subsaharienne : si elles améliorent la sécurité foncière formelle dans certains contextes, elles génèrent simultanément des processus d'exclusion, de concentration foncière et d'effritement des mécanismes de solidarité communautaire. Au Maroc, les recherches de Mohamed Mahdi constituent une référence incontournable sur la question du devenir du foncier agricole : en analysant la dynamique de privatisation des terres engagée à partir de 2004 dans le cadre du Plan Maroc Vert, Mahdi (2014) a démontré que le processus de cession et d'individualisation du foncier plonge ses racines dans l'histoire longue du Maroc et tend à renforcer le dualisme agraire en privilégiant l'agriculture capitalistique au détriment de l'agriculture familiale. Dans la même veine, ses travaux antérieurs sur les communautés pastorales (Mahdi, 2009) ont mis en évidence la fragilité des équilibres institutionnels coutumiers face aux logiques de valorisation marchande, soulignant que la tribu, loin d'être un obstacle au développement, peut constituer un levier d'organisation collective lorsque les conditions institutionnelles sont favorables. Plus récemment, Smith (2025) a documenté dans la vallée de Todgha les tensions entre la mobilisation étatique des terres collectives pour l'investissement privé et les droits d'usage ancestraux des communautés, révélant que la privatisation induit une profonde transformation des représentations et des usages de l'espace collectif, pas toujours accompagnée des garanties sociales nécessaires.

La littérature souligne également que la mise en œuvre de la melkisation demeure inégale et géographiquement différenciée, une réalité que les données institutionnelles les plus récentes confirment et amplifient. Selon les déclarations du Ministre de l'Intérieur devant la Chambre des représentants en janvier 2024, l'opération de recensement des soulaliyines a atteint 76 % du total des communautés, soit 2,625 millions d'hommes et 2,1 millions de femmes recensés, révélant à la fois l'avancement partiel du processus et l'ampleur des marges encore non couvertes. Sur le plan foncier, la superficie totale immatriculée à la conservation foncière a atteint 5,1 millions d'hectares et environ 800 000 hectares de terres agricoles *bour* ont été aménagés avec des décisions ministérielles émises, soit encore moins de 10 % de la superficie totale des terres soulaliyates. Cette lenteur structurelle contraste avec les ambitions affichées par la Stratégie Génération Green, qui visait la mobilisation d'un million d'hectares. Sur le plan financier, les transactions immobilières sur les terres collectives ont généré 509 millions de dirhams au cours des neuf premiers mois de 2023, en hausse par rapport aux 404 millions de dirhams enregistrés à la même période de l'année précédente. Une dynamique commerciale croissante qui, paradoxalement, profite davantage aux acteurs privés : environ 77 % de la

superficie cédée a été attribuée à des entreprises privées pour une valeur représentant 57 % des revenus totaux des transactions. En réponse à ces déséquilibres, le gouvernement a adopté en février 2026 deux nouveaux décrets visant à étendre la melkisation aux terres *bour* et à exonérer les bénéficiaires des frais de conservation foncière ; une mesure destinée à lever un obstacle financier majeur pour les petits exploitants. Cependant, la réforme avance à géométrie variable, révélant des disparités territoriales profondes face à un même texte juridique : dans certaines zones, les décisions sont exécutées ; dans d'autres, elles s'enlisent dans les lenteurs administratives et les résistances coutumières locales. De surcroît, sans ingénierie foncière, sans accompagnement agricole, sans accès au financement et sans structuration collective, la transformation du statut juridique risque de déboucher sur une fragmentation improductive, voire sur une revente rapide des terres à des acteurs plus puissants.

Cependant, en dépit de la richesse de ces contributions, plusieurs angles demeurent insuffisamment explorés. D'abord, les études existantes privilégient généralement soit l'analyse juridique et institutionnelle, soit les dimensions macro-économiques du foncier, au détriment d'une évaluation intégrée des impacts socio-économiques différenciés sur les catégories d'ayants droit ; en particulier les femmes, dont l'inclusion juridique récente n'a pas encore fait l'objet d'une évaluation empirique systématique. Ensuite, la gouvernance participative *post-melkisation*, c'est-à-dire les modalités d'organisation collective après dissolution de l'indivision), reste largement sous-documentée, alors même que l'expérience de terrain révèle des dynamiques conflictuelles croissantes au sein des communautés. Enfin, l'articulation entre melkisation, dynamiques d'investissement privé et développement des chaînes de valeur agricoles dans le cadre de Génération Green n'a pas encore fait l'objet d'une analyse systématique, alors que les chiffres récents indiquent une appropriation croissante des terres cédées par des acteurs capitalistiques au détriment des petits ayants droit.

Le présent article a pour sujet d'étude le processus de melkisation des terres soulaliyates au Maroc, entendu comme la transformation juridique et administrative des droits d'usage collectifs hérités de la coutume en droits de propriété individuels de type *Melk*, transférables et enregistrés au Registre Foncier national. Plus précisément, la recherche interroge l'incidence socio-économique réelle de cette transformation sur la vie des ayants droit, en mettant en regard les ambitions normatives de la réforme (sécurisation juridique, dynamisation de l'investissement, inclusion des femmes) et ses effets observables sur les revenus, l'emploi, la gouvernance communautaire et les rapports de genre.

C'est précisément pour combler ces lacunes que cet article propose une analyse socio-économique critique de la melkisation des terres collectives au Maroc. La question centrale qui en structure l'architecture est la suivante : *Dans quelle mesure la melkisation des terres collectives contribue-t-elle à l'amélioration des conditions socio-économiques des ayants droit ?*

L'objectif central de cette recherche consiste à évaluer, de manière intégrée et critique, dans quelle mesure la melkisation contribue effectivement, ou au contraire fait obstacle, à l'amélioration durable des conditions socio-économiques des ayants droit, en accordant une attention particulière aux inégalités de genre, à la résilience de la gouvernance communautaire et à la distribution des bénéfices entre acteurs capitalistes et petits exploitants. Il s'agit, in fine, d'identifier les conditions institutionnelles, financières et sociales nécessaires pour que la réforme produise un développement rural inclusif et durable.

Pour y répondre, la recherche poursuit quatre objectifs spécifiques : (i) analyser le cadre juridique et institutionnel de la melkisation ; (ii) identifier les principaux effets économiques observables : sur les revenus, l'emploi agricole et les dynamiques d'investissement, dans les zones melkisées ; (iii) évaluer les transformations sociales induites, notamment en matière d'égalité de genre, de gouvernance communautaire et de cohésion sociale ; (iv) formuler des recommandations opérationnelles pour une gestion durable et inclusive des terres melkisées, en tenant compte des enseignements comparatifs issus d'expériences africaines similaires.

Pour atteindre ces objectifs, l'article est organisé en quatre axes complémentaires articulés selon une progression analytique cohérente. Le premier axe retrace la trajectoire historique de la melkisation au Maroc, depuis la dualité foncière instituée sous le Protectorat jusqu'aux réformes triptyques de 2019 et à leur articulation avec la Stratégie Génération Green 2020-2030. Le deuxième axe examine les effets économiques observables de la melkisation dans les zones melkisées, en analysant successivement la dynamique des transactions, la distribution des gains, l'accès au crédit agricole, les transformations de l'emploi rural et les formes d'investissement. Le troisième axe est consacré aux transformations sociales induites par la réforme, en mobilisant un cadre théorique combinant la sociologie du don (Mauss, 1925), la théorie des communs (Ostrom, 1990), le capital social (Putnam, 2000 ; Coleman, 1988) et la théorie de la reconnaissance (Fraser, 2000), afin d'évaluer les dimensions de genre, de gouvernance communautaire et de cohésion sociale. Le quatrième axe formule, à la lumière des enseignements comparatifs issus d'expériences africaines similaires (Rwanda, Éthiopie,

Mozambique), un ensemble de recommandations opérationnelles pour une gestion durable et inclusive des terres milkisées. Une conclusion générale synthétise les apports de l'étude et trace les perspectives de recherche futures.

1. De la gestion coutumière à la propriété privée : la trajectoire historique de la Melkistation au Maroc

1.1 Les racines historiques d'un régime foncier dualiste

La compréhension de la melkisation comme processus politico-juridique exige un ancrage dans la longue durée historique. Le régime foncier marocain est, dès son origine, le produit d'une dualité structurelle entre droit écrit et droit coutumier, entre appropriation individuelle et gestion collective, entre espace irrigué et espace pluvial. Cette dualité n'est pas le fruit d'une évolution spontanée : elle a été délibérément construite, puis institutionnalisée, à travers plusieurs cycles de réforme étalés sur plus d'un siècle.

Les terres collectives, dites *soulaliyates*, constituent l'une des formes les plus anciennes d'organisation foncière au Maroc. Elles trouvent leur origine dans les systèmes tribaux préislamiques, consolidés par les logiques de l'*Orf* (droit coutumier) qui organisaient la jouissance collective des terres pastorales, forestières et agricoles au profit des membres d'une même collectivité ethnique. Comme le souligne Pascon (1977), ces terres n'étaient pas "sans maître" ; elles étaient gérées selon des règles précises de régulation communautaire, fondées sur la lignée, la résidence et la contribution aux travaux collectifs. L'absence de titre écrit ne signifiait pas l'absence de droit, mais l'existence d'un droit d'une nature radicalement différente du droit de propriété romaniste.

La période du Protectorat français (1912-1956) constitue le premier tournant décisif. L'administration coloniale, confrontée à la nécessité de sécuriser les investissements fonciers européens et de mobiliser les terres pour la colonisation agricole, a procédé à une double opération : d'un côté, elle a introduit le système Torrens d'immatriculation foncière par le Dahir du 12 août 1913, créant un régime de propriété formelle calqué sur le modèle civiliste français ; de l'autre, elle a "gelé" les terres collectives dans un régime de protection tutélaire par le Dahir du 27 avril 1919, formellement présenté comme une mesure de protection des communautés contre les dépossessions, mais dont la fonction latente était d'organiser l'accès colonial aux terres disponibles tout en neutralisant les revendications communautaires (Leveau, 1985 ; Lazarev, 1975).

Le Dahir de 1919 a ainsi institué le triptyque protecteur (inaliénabilité, imprescriptibilité, insaisissabilité), qui définira pendant un siècle le régime juridique des terres soulaliyates. Ce cadre a eu pour effet paradoxal de conserver les terres collectives dans un état de "mise sous cloche" juridique : protégées des aliénations sauvages, mais également soustraites aux dynamiques d'investissement, de crédit et de valorisation marchande qui transformaient le reste du paysage agricole marocain (Bouderbala, 1999).

1.2 L'indépendance et les réformes avortées (1956-2000) : une question foncière en suspens

Après l'indépendance de 1956, la question des terres collectives aurait pu faire l'objet d'une refonte globale dans le cadre de la politique agricole nationale. Il n'en fut rien. Les gouvernements successifs ont privilégié des approches sectorielles et instrumentales, mobilisant les terres collectives au gré des priorités politiques du moment, sans jamais engager une réforme systémique du régime juridique hérité du Protectorat.

La réforme agraire engagée par Hassan II dans les années 1960-1970 s'est essentiellement concentrée sur la récupération et la redistribution des terres coloniales, laissant intact le statut des terres collectives. La politique des barrages et des périmètres irrigués, pilier de la stratégie du "million d'hectares irrigués", a certes mobilisé certaines terres soulaliyates pour les projets hydrauliques de grande envergure, avec (les Offices Régionaux de Mise en Valeur Agricole (ORMVA) comme relais institutionnels), mais sans modifier formellement leur régime juridique (El Alaoui, 2006).

Cette période a également vu se consolider une pratique informelle de melkisation rampante : en l'absence de cadre légal clair, de nombreux ayants droit ont procédé à des partages tacites, des délimitations de fait et des transmissions successorales de portions de terres collectives, créant une zone grise juridique entre le droit collectif formel et les usages privés réels. Bouderbala (1999) a documenté l'ampleur de ce phénomène dans les plaines atlantiques, montrant que la privatisation de fait précédait souvent de plusieurs décennies la privatisation de droit, générant une insécurité juridique persistante pour toutes les parties.

Par ailleurs, cette période est marquée par l'exclusion systématique des femmes des listes d'ayants droit. Fondée sur une interprétation restrictive du droit coutumier, cette exclusion privait les veuves, les divorcées et les filles célibataires de tout accès aux ressources collectives, les condamnant à une dépendance économique structurelle vis-à-vis des membres masculins de

leur communauté. Cette injustice, documentée par Zirari (2019) et Saïdi (2012), constitue l'une des dimensions les plus saillantes de l'inégalité de genre dans le foncier marocain, et l'un des arguments centraux qui légitimeront les réformes de 2019.

1.3 Le tournant des années 2000 : la genèse d'une réforme systémique

Le début des années 2000 marque un tournant dans la perception institutionnelle des terres collectives. Plusieurs dynamiques convergentes ont rendu intenable le statu quo juridique hérité de 1919.

- **Sur le plan macroéconomique**, la libéralisation progressive du secteur agricole marocain, accélérée par les accords de libre-échange conclus avec l'Union européenne (2000) et les États-Unis (2006), a renforcé les impératifs de compétitivité et d'intégration dans les chaînes de valeur mondiales. Dans ce contexte, les 15 millions d'hectares de terres collectives, largement sous-exploités en raison des obstacles juridiques à l'investissement, apparaissaient comme un "gisement" de potentiel agricole non mobilisé (Banque mondiale, 2008).
- **Sur le plan foncier, le Plan Maroc Vert (2008-2020)**, lancé sous la houlette du Ministère de l'Agriculture, a explicitement identifié la sécurisation foncière comme condition préalable à l'investissement agricole. Son "Pilier II", dédié à l'agriculture solidaire et à l'accompagnement des petits exploitants, ciblait précisément les zones de polyculture et d'élevage où les terres collectives sont les plus présentes. Comme le montre Mahdi (2014), le Plan Maroc Vert a constitué le laboratoire conceptuel de la melkisation, en posant l'équation entre titularisation individuelle, accès au crédit et investissement productif.
- **Sur le plan social**, la montée des revendications féminines portées par les associations de femmes soulaliyates, notamment à partir des mobilisations de 2007-2008 documentées par Saïdi (2012), a mis la question de l'égalité de genre dans le foncier collectif au cœur du débat public. Ces mobilisations ont été relayées par des acteurs institutionnels nationaux et internationaux (ONU Femmes, Banque mondiale), créant une pression normative favorable à la réforme.
- **Sur le plan juridique**, plusieurs circulaires ministérielles émises entre 2007 et 2010 ont commencé à reconnaître informellement les droits des femmes soulaliyates, préfigurant la réforme législative à venir. Ces avancées progressives témoignent d'une stratégie de

réforme par étapes, caractéristique du mode de changement institutionnel marocain décrit par North (1990) comme un processus de modification incrémentale des règles formelles sous la pression des contraintes informelles et des rapports de force politiques.

1.4 Les lois de 2019 : architecture d'une réforme triptyque

L'année 2019 marque l'aboutissement d'un processus législatif de plusieurs années avec la promulgation de trois lois complémentaires formant un triptyque cohérent de réforme du foncier collectif.

1.4.1 La loi n° 62-17 : le pivot de la gouvernance soulaliyate

La loi n° 62-17 relative à la tutelle de l'État sur les collectivités soulaliyates et à la gestion de leurs biens constitue la pierre angulaire du dispositif réformateur. Elle révisé en profondeur le Dahir de 1919 tout en conservant formellement les trois attributs protecteurs des terres collectives.

Ses apports fondamentaux se déclinent en quatre registres :

- **La redéfinition de la gouvernance institutionnelle :** La loi clarifie les compétences respectives des différents échelons de tutelle (Direction des Affaires Rurales, Conseils provinciaux, Assemblées de Nouab) et renforce la transparence dans la gestion des transactions foncières. Elle institue notamment l'obligation de délibération collégiale pour toute décision de cession ou de mobilisation des terres (Direction des Affaires Rurales, 2020).
- **La consécration de l'égalité de genre :** L'article 4 de la loi institue formellement l'égalité des droits et des obligations entre hommes et femmes membres d'une collectivité soulaliyate. Cette disposition constitue une rupture radicale avec le droit coutumier dominant et une avancée substantielle dans la mise en œuvre des engagements constitutionnels de 2011 en matière d'égalité (Zirari, 2019). Elle a permis l'inscription de plus de 2,1 millions de femmes sur les listes d'ayants droit recensées à fin 2023 (Ministère de l'Intérieur, 2024).
- **L'encadrement de la melkisation :** La loi organise les conditions dans lesquelles les terres collectives peuvent faire l'objet d'une distribution aux ayants droit sous forme de propriétés individuelles *Melk*, ou être cédées à des tiers (publics ou privés) à des fins d'investissement. Elle subordonne ces opérations à une procédure stricte : délibération

de l'Assemblée des Nouab, validation des autorités de tutelle, immatriculation foncière préalable (Mahdi, 2014 ; Direction des Affaires Rurales, 2020).

- **La conditionnalité de l'Orf** : La loi subordonne le recours aux coutumes locales à leur conformité avec les textes juridiques en vigueur, mettant fin à la suprématie absolue du droit coutumier dans la gouvernance des terres collectives. Cette disposition introduit une hiérarchie normative explicite qui, dans la pratique, génère des tensions avec les communautés fortement attachées à leurs institutions coutumières (Smith, 2025).

1.4.2 La loi n° 63-17 : la refonte de l'immatriculation foncière

La loi n° 63-17 relative à l'immatriculation foncière modernise le système cadastral marocain en simplifiant et en accélérant les procédures d'enregistrement des droits fonciers. Elle introduit notamment la procédure d'immatriculation d'office, permettant à l'Administration d'engager l'immatriculation de terres non encore enregistrées sans attendre l'initiative des propriétaires.

Dans le contexte des terres collectives, cette loi est déterminante : l'immatriculation préalable au Registre Foncier constitue une condition sine qua non de la melkisation. Or, à fin 2023, seulement 5,1 millions d'hectares sur les 15 millions de terres soulaliyates avaient été immatriculés à la conservation foncière, révélant l'ampleur du retard accumulé et l'obstacle structurel que représente l'immatriculation pour le déploiement de la réforme (Ministère de l'Intérieur, 2024). La loi 63-17 vise à lever cet obstacle en réduisant les délais de traitement et les coûts administratifs, objectif que prolongent les décrets de février 2026 exonérant les bénéficiaires des frais de conservation foncière.

1.4.3 La loi n° 64-17 : la réorganisation des Agences Urbaines

La loi n° 64-17 sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire complète le triptyque en réorganisant les instruments de planification spatiale. Dans le contexte des terres soulaliyates périurbaines ; particulièrement exposées à la pression spéculative et aux opérations de lotissement. Cette loi vise à mieux articuler les décisions de melkisation avec les documents d'urbanisme (Plans de Développement Communaux, Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain), afin d'éviter que la privatisation ne débouche sur une urbanisation anarchique ou une spéculation foncière non contrôlée (El Alaoui, 2006 ; Rachik, 2016).

1.5 La Stratégie Génération Green 2020-2030 : la melkisation comme levier agropolitique

La melkisation ne peut être analysée indépendamment de la Stratégie Génération Green 2020-2030, qui constitue son horizon programmatique et son cadre de légitimation économique. Cette stratégie, lancée en février 2020 par Sa Majesté le Roi Mohammed VI, ambitionne de faire émerger une nouvelle génération de classe moyenne agricole, en s'appuyant sur la sécurisation foncière, l'agrégation des petits exploitants et l'intégration dans les chaînes de valeur exportatrices (Ministère de l'Agriculture, 2020).

Dans ce cadre, la mobilisation des terres soulaliyates occupe une place centrale : l'objectif initial était de mobiliser un million d'hectares de terres collectives pour des projets agricoles, à travers des mécanismes de cession, de location longue durée ou de partenariat public-privé. À mi-parcours, le bilan est contrasté : environ 800 000 hectares de terres agricoles bour ont fait l'objet de décisions ministérielles d'aménagement, tandis que les transactions immobilières sur les terres collectives ont généré 509 millions de dirhams sur les neuf premiers mois de 2023, contre 404 millions à la même période de 2022, témoignant d'une dynamique commerciale croissante (Ministère de l'Intérieur, 2024).

Cependant, la structure de ces transactions révèle un déséquilibre préoccupant : environ 77 % des superficies cédées ont été attribuées à des entreprises privées, pour une valeur représentant 57 % des revenus totaux des transactions. Ce constat interroge la cohérence entre les objectifs déclarés d'émancipation des petits ayants droit et la réalité d'une appropriation croissante des terres par des acteurs capitalistiques, rejoignant les mises en garde formulées par Cotula et al. (2006) et Deininger et Byerlee (2011) sur les effets redistributifs ambivalents des politiques de titrage foncier en Afrique.

2. Les effets économiques observables de la melkisation dans les zones milkisées

2.1 Cadre analytique : entre promesses théoriques et réalités empiriques

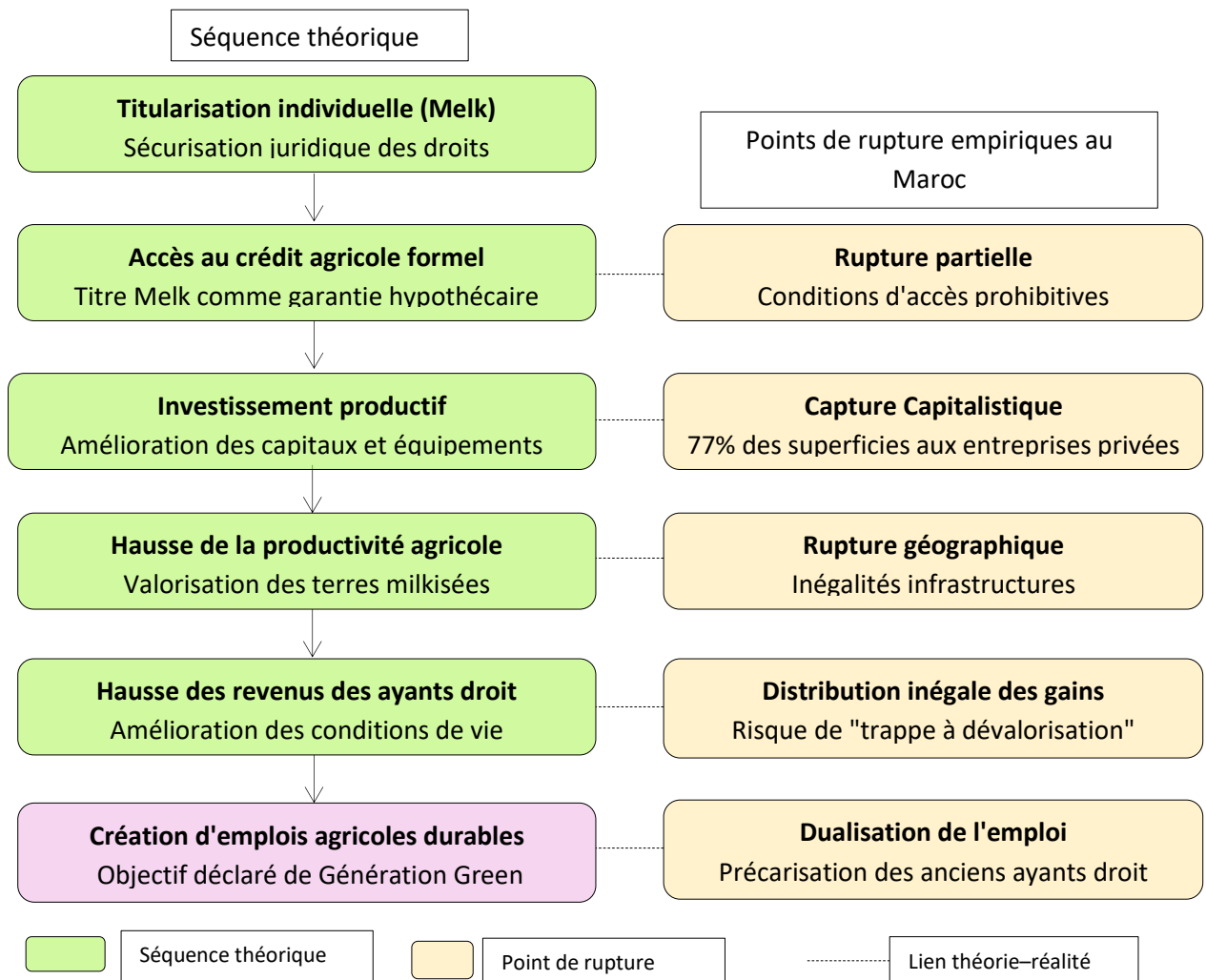
L'évaluation des effets économiques de la melkisation nécessite, en préalable, de clarifier le cadre analytique dans lequel s'inscrit cette politique. Les promoteurs institutionnels : Ministère de l'Intérieur, Ministère de l'Agriculture, Banque mondiale, ont fondé leurs anticipations sur une chaîne causale théorique relativement linéaire : la sécurisation des droits de propriété individuels réduirait l'incertitude juridique, encouragerait l'investissement à long terme, améliorerait la productivité agricole, faciliterait l'accès au crédit formel, et se traduirait

finalement par une hausse des revenus des ménages ruraux et une création d'emplois agricoles durables (de Soto, 2000 ; Deininger, 2003).

Cette chaîne causale se heurte toutefois à une littérature empirique qui en révèle la complexité. Les travaux de Besley (1995) sur le Ghana, de Deininger et Byerlee (2011) sur l'Afrique subsaharienne, et de Mahdi (2014) sur le Maroc, convergent pour montrer que les effets économiques de la titularisation sont hautement contextuels, conditionnés par la qualité des institutions complémentaires, la structure sociale des communautés bénéficiaires et les modalités concrètes de mise en œuvre des réformes.

La figure suivante schématise la chaîne causale théorique et ses points de rupture empiriques observés dans le contexte marocain :

Figure 1 : Chaîne causale théorique de la melkisation et points de rupture empiriques au Maroc



Source : Mahdi (2014) ; Al Aynaoui & Jouahri (2019)

2.2 Les effets sur les revenus des ayants droit

2.2.1 La dynamique commerciale des transactions foncières

Les données disponibles indiquent une dynamique commerciale croissante. Les transactions immobilières sur les terres collectives ont généré 509 millions de dirhams sur les neuf premiers mois de 2023, contre 404 millions à la même période de 2022, soit une progression de près de 26 % (Ministère de l'Intérieur, 2024). Le tableau ci-dessous synthétise les données clés sur la structure des transactions :

Tableau 1 : Structure des transactions foncières sur terres soulaliyates (2022-2023)

Indicateur	2022 (9 mois)	2023 (9 mois)	Variation
Revenus totaux des transactions (MDH)	404	509	+26 %
Part superficies cédées à entreprises privées	—	~77 %	—
Part des revenus captée par entreprises privées	—	~57 %	—
Superficie immatriculée (millions ha)	—	5,1	—
Terres bour aménagées (ha, décisions émises)	—	~800 000	—

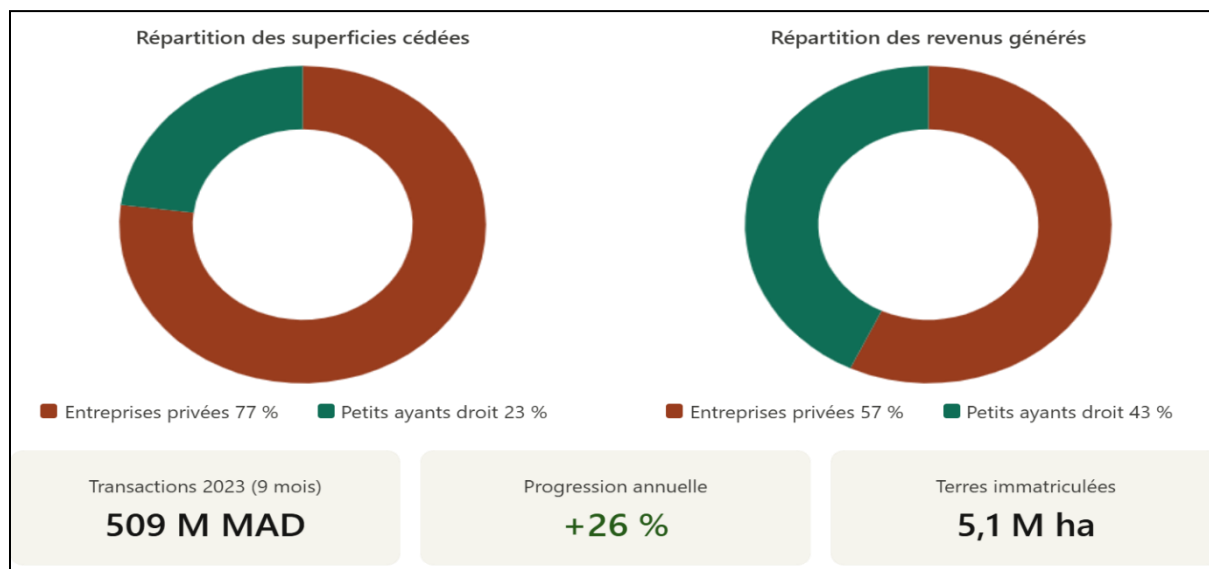
Source : Ministère de l'Intérieur, Direction des Affaires Rurales (2020)

Ce tableau révèle un paradoxe structurel : bien que les entreprises privées captent 77 % des superficies, elles ne génèrent que 57 % des revenus, ce qui suggère une sous-valorisation des cessions aux acteurs capitalistiques, potentiellement au détriment des petits ayants droit qui auraient pu obtenir de meilleures conditions dans d'autres configurations transactionnelles.

2.2.2 La distribution des gains : un déséquilibre structurel

La figure suivante visualise la répartition des superficies cédées et des revenus générés selon le type d'acquéreur :

Figure 2 : Répartition des superficies cédées et des revenus générés par les transactions sur terres soulaliyates selon le type d'acquéreur (2023)



Source : Ministère de l'Intérieur (2024). Déclarations devant la Chambre des Représentants sur l'état d'avancement de la réforme des terres soulaliyates. Parlement du Maroc.

Ce déséquilibre entre superficie (77 %) et revenus (57 %) captés par les entreprises privées traduit une sous-valorisation relative des terres cédées aux grandes entreprises, cohérente avec les analyses de Cotula et al. (2006) sur la capture des bénéfices fonciers par les acteurs économiquement dominants. Les petits ayants droit obtiennent proportionnellement un meilleur prix à l'hectare, mais sur des superficies beaucoup plus réduites.

2.2.3 Le crédit agricole : un canal insuffisamment opérationnel

L'accès au crédit agricole constitue théoriquement le canal central de valorisation des titres Melk. Dans la pratique, ce canal demeure largement sous-opérationnel pour les petits exploitants. Al Aynaoui et Jouahri (2019) montrent que les conditions d'accès au crédit formel restent prohibitives même pour les titulaires d'un titre foncier, faute d'un environnement financier rural adapté. Feder et Nishio (1998) confirment dans une analyse comparative internationale que la titularisation améliore l'accès au crédit principalement dans les contextes où les marchés financiers sont préalablement développés, ce qui n'est pas encore le cas dans la majorité des zones soulaliyates marocaines.

2.3 Les effets sur l'emploi agricole

2.3.1 Une dualisation structurelle de l'emploi

Les effets de la melkisation sur l'emploi agricole sont ambivalents. El Ansari et Hmimou (2021) documentent un effet de dualisation : d'un côté, une demande croissante de main-d'œuvre qualifiée dans les grandes exploitations agro-exportatrices ; de l'autre, une précarisation des anciens ayants droit reconvertis en journaliers sans protection sociale. Le tableau suivant synthétise ces dynamiques contrastées :

Tableau 2 : Effets différenciés de la melkisation sur l'emploi agricole selon le profil des bénéficiaires

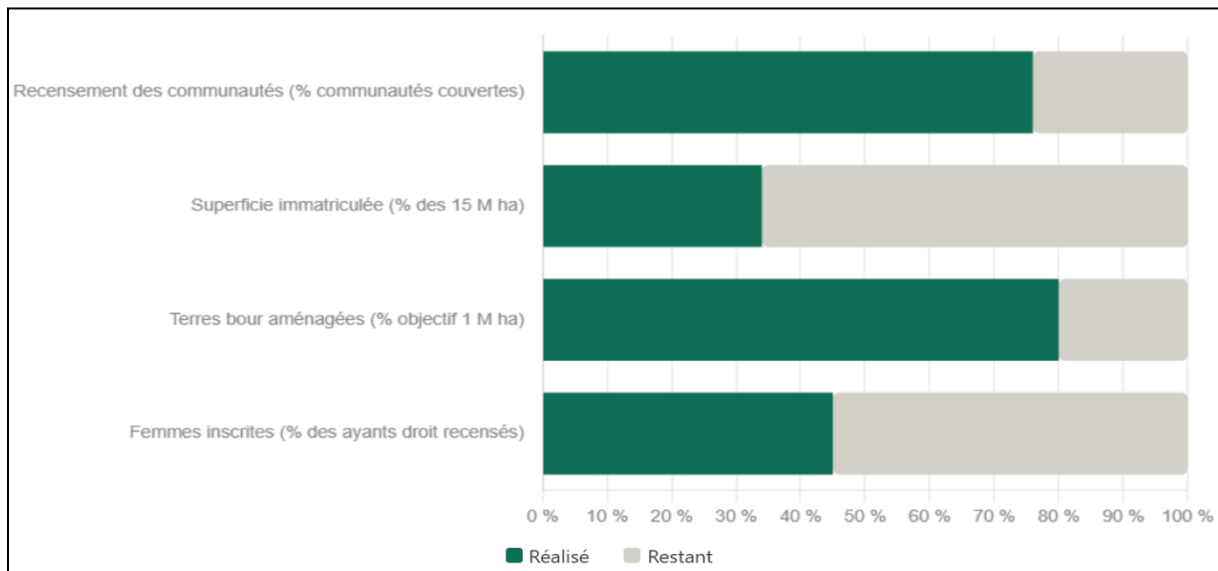
Profil	Type généré	Statut	Revenu estimé	Risques
Grandes entreprises acquéreuses	Emploi salarié permanent et saisonnier	Formal/informel	Variable	Précarité saisonnière
Agrégateurs et coopératives	Emploi sous contrat d'agrégation	Semi-formel	Stabilisé	Dépendance à l'agrégateur
Petits ayants droit bénéficiaires	Auto-emploi Agricole	Informel	Faible à moyen	Fragmentation parcellaire
Anciens ayants droit dépossédés	Journaliers agricoles	Informel	Très faible	Exode rural, précarité
Diaspora investisseuse	Emploi local via gérants	Formel partiel	Moyen	Gouvernance à distance

Source : Haut-Commissariat au Plan (2022) ; El Ansari & Hmimou (2021) ; Mahdi (2014)

2.3.2 L'avancement du recensement et ses implications pour l'emploi

La figure suivante visualise l'état d'avancement du recensement des soualaliyines et de l'immatriculation foncière, deux conditions préalables à la création d'emplois formels dans les zones milkisées :

Figure 3 : Etat d'avancement des indicateurs clés de la melkisation au Maroc (données à fin 2023-début 2024)



Source : Ministère de l'Intérieur, Direction des Affaires Rurales (2024)

Ces données révèlent que, malgré la dynamique commerciale croissante, les conditions préalables à une création d'emplois agricoles durable et structurée (immatriculation complète, inclusion des femmes, aménagement des terres bour), ne sont pas encore réunies sur l'ensemble du territoire concerné.

2.4 Les dynamiques d'investissement dans les zones milkisées

2.4.1 Cartographie des formes d'investissement

Les investissements dans les zones milkisées se déclinent selon plusieurs modalités dont les effets économiques sont différenciés. Le tableau suivant offre une typologie comparative :

Tableau 3 : Typologie des formes d'investissement dans les zones milkisées et leurs effets économiques

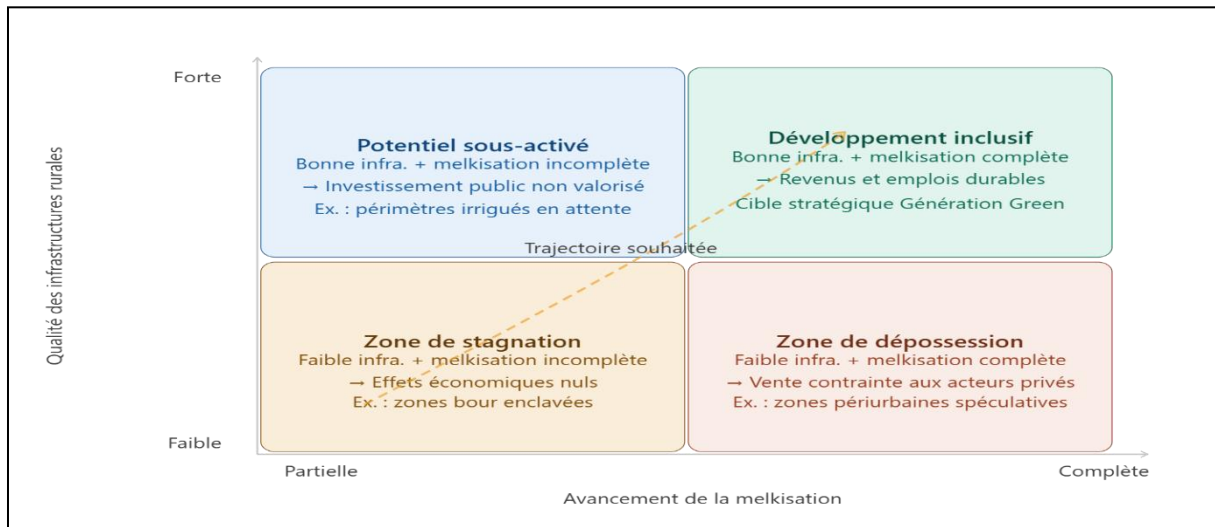
Type d'investissement	Acteurs	Effets sur revenus	Effets sur emploi	Risques identifiés
Cession à entreprises agro-exportatrices	Grandes entreprises privées	Revenus de cession ponctuels pour la communauté	Emploi salarié précaire	Concentration foncière, dépossession
Agrégation agricole	Coopératives, agri-business	Stabilisation des revenus agricoles	Emploi semi-formel	Dépendance aux agrégateurs
Investissement diasporique	Marocains résidant à l'étranger	Valorisation patrimoniale	Emploi local partiel	Gouvernance à distance (Berriane, 2018)
Spéculation périurbaine	Promoteurs immobiliers	Plus-values élevées, mal réparties	Aucun emploi agricole	Changement d'usage illégal (Rachik, 2016)
Auto-exploitation milkisée	Petits ayants droit	Gains modestes, variables	Auto-emploi fragile	Fragmentation, manque d'appui
Investissement public (ORMVA)	État / Offices régionaux	Valorisation durable des terres	Emploi qualifié	Couverture territoriale incomplète

Source : Haut-Commissariat au Plan (2022) ; El Ansari & Hmimou (2021) ; Berriane (2018) ; Rachik (2016) ; Mahdi (2014)

2.4.2 L'investissement conditionné par les infrastructures complémentaires

La figure suivante schématise la relation entre la qualité des infrastructures complémentaires et l'efficacité économique de la melkisation, en s'appuyant sur les observations de Deininger (2003) et du Haut-Commissariat au Plan (2022) :

Figure 4 : Matrice des profils de zones melkisées selon la qualité des infrastructures complémentaires et l'avancement de la melkisation



Source : Elaboré par nos soins, Adapté de Deininger (2003) et Haut-Commissariat au Plan (2022)

Cette matrice illustre que la melkisation n'est pas un facteur de développement autonome. Son efficacité économique est conditionnée par la présence d'infrastructures complémentaires ; irrigation, pistes rurales, services de vulgarisation. En l'absence de ces conditions, la titularisation complète peut paradoxalement générer une zone de dépossession (quadrant bas-droite), où la formalisation des droits facilite la vente contrainte aux acteurs les plus puissants.

3. Les transformations sociales induites par la melkisation : Genre, gouvernance communautaire et cohésion sociale

3.1 Cadre analytique : la melkisation comme fait social total

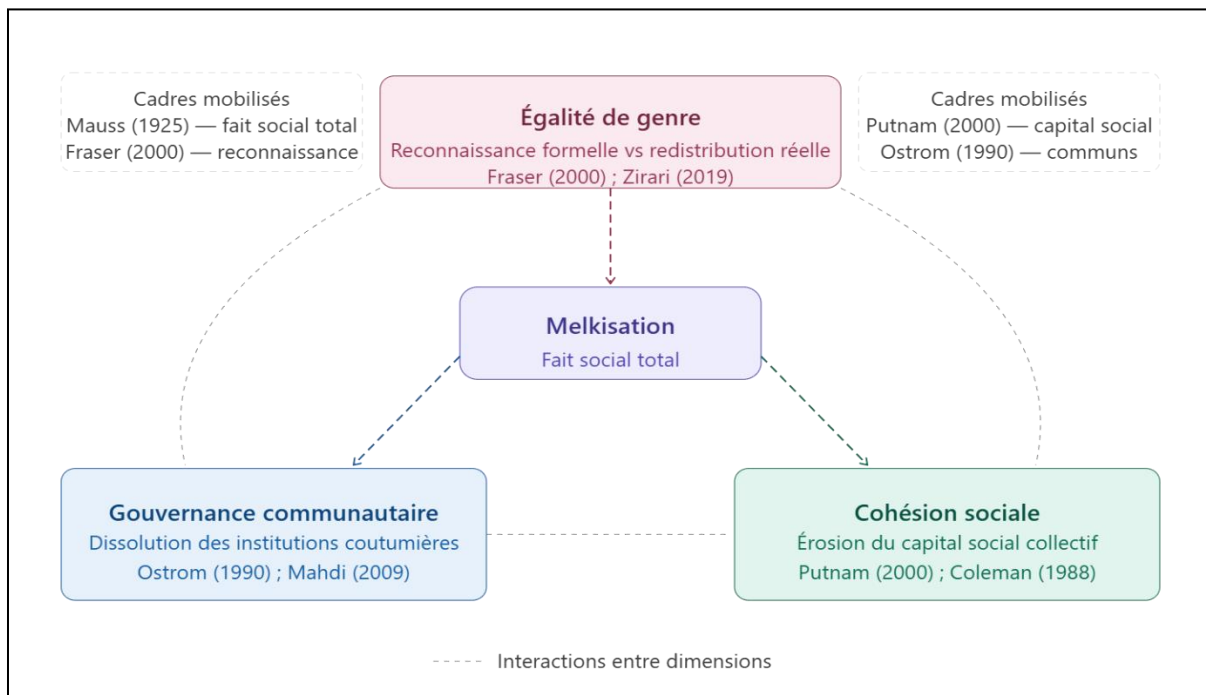
La melkisation ne saurait être réduite à ses seules dimensions juridiques et économiques. En transformant les modalités d'accès, de contrôle et de transmission du foncier collectif, elle opère une reconfiguration profonde des structures sociales des communautés soulaliyates : rapports de genre, formes d'autorité communautaire, mécanismes de solidarité et d'appartenance

identitaire. À ce titre, elle peut être analysée comme un fait social total au sens de Mauss (1925) : un phénomène qui met en branle la totalité de la société et de ses institutions, économiques, juridiques, morales et religieuses à la fois.

Cette lecture sociologique s'articule à trois corpus théoriques complémentaires. La théorie de la reconnaissance de Fraser (2000) permet d'analyser la dimension de genre : l'inclusion juridique des femmes dans les listes d'ayants droit constitue une avancée sur le plan de la reconnaissance formelle, mais elle ne suffit pas à produire une redistribution effective des ressources ni une transformation des normes culturelles qui structurent les inégalités. La théorie du capital social de Putnam (2000) et de Coleman (1988) éclaire les dynamiques de gouvernance communautaire : la dissolution de l'indivision collective risque d'éroder le capital social de type "bonding", la cohésion interne des communautés, sans nécessairement développer un capital social de type "bridging" permettant leur intégration dans des réseaux économiques plus larges. Enfin, la théorie institutionnelle d'Ostrom (1990) offre un cadre pour évaluer la résilience des institutions communautaires face aux transformations induites par la melkisation.

La figure suivante synthétise les trois dimensions analytiques et leurs interactions :

Figure 5 : Les trois dimensions analytiques des transformations sociales de la melkisation et leurs interactions



Source : Elaboré par nos soins, d'après Mauss (1925) ; Ostrom (1990) ; Coleman (1988) ; Fraser (2000) ; Putnam (2000) ; Mahdi (2009) ; Zirari (2019)

3.2 L'égalité de genre : entre reconnaissance juridique et inclusion réelle

3.2.1 L'exclusion historique des femmes : une injustice structurelle documentée

L'exclusion des femmes des listes d'ayants droit constitue l'une des dimensions les plus documentées de l'inégalité de genre dans le foncier marocain. Fondée sur une interprétation restrictive du droit coutumier (*Orf*), cette exclusion reposait sur le principe que seuls les membres masculins de la communauté (définis par leur appartenance lignagère patrilinéaire), pouvaient prétendre à la jouissance des terres collectives. Les veuves, les divorcées, les femmes célibataires et les filles mariées hors de la communauté en étaient systématiquement exclues, indépendamment de leur contribution au travail agricole ou de leur ancienneté dans la collectivité (Zirari, 2019 ; Saïdi, 2012).

Cette exclusion entraînait des conséquences économiques et sociales profondes : privées de droits fonciers, les femmes dépendaient entièrement des membres masculins de leur famille pour l'accès aux terres, les plaçant dans une situation de vulnérabilité structurelle, particulièrement en cas de veuvage, de divorce ou de migration du conjoint. Belarbi (2015) a documenté l'ampleur de cette précarité dans les zones rurales marocaines, montrant que les femmes dépourvues de droits fonciers sont significativement plus exposées à la pauvreté, à l'insécurité alimentaire et à la violence domestique que celles qui en disposent.

Les mobilisations des femmes soulaliyates, amorcées à partir de 2007 et relayées par des associations comme l'Association Démocratique des Femmes du Maroc (ADFM) et des organisations internationales telles qu'ONU Femmes et la Banque mondiale, ont contribué à porter cette question sur l'agenda politique national. Comme le retrace Saïdi (2012), ces mobilisations ont adopté une stratégie de double légitimation : en droit islamique d'abord, en montrant que l'exclusion coutumière n'avait aucun fondement coranique ; en droit constitutionnel ensuite, en s'appuyant sur les dispositions égalitaires de la Constitution de 2011.

3.2.2 La loi 62-17 : une rupture normative majeure

L'article 4 de la loi n° 62-17 de 2019 constitue la traduction législative de ces revendications. Il institue formellement l'égalité des droits et des obligations entre hommes et femmes membres d'une collectivité soulaliyate, mettant fin à l'exclusion coutumière. Cette disposition a produit des résultats quantitatifs significatifs : selon les déclarations du Ministre de l'Intérieur devant la Chambre des Représentants en janvier 2024, 2,1 millions de femmes ont été inscrites sur les

listes d'ayants droit recensées, aux côtés de 2,625 millions d'hommes (Ministère de l'Intérieur, 2024).

Le tableau suivant compare la situation des femmes soulaliyates avant et après la loi 62-17 :

Tableau 4 : Situation des femmes soulaliyates avant et après la loi n° 62-17 (2019)

Dimension	Avant la loi 62-17	Après la loi 62-17	Écart résiduel
Statut juridique	Exclues des listes d'ayants droit	Égalité formelle consacrée	Application inégale selon zones
Accès aux terres	Nul (dépendance masculine)	Droit à part égale	Résistances coutumières persistantes
Participation aux assemblées	Exclues des Nouab	Droit de vote et d'éligibilité	Sous-représentation effective
Revenus de cession	Aucun	Quote-part égale en droit	Distribution effective variable
Recours juridique	Inexistant	Voies de recours formelles	Accès à la justice limité en zones rurales
Sécurité économique	Très vulnérable (veuvage, divorce)	Protégée par droit foncier	Titres non encore distribués dans toutes zones

Source : Zirari (2019) ; Saïdi (2012) ; Ministère de l'Intérieur (2024) ; Belarbi (2015)

3.2.3 Le fossé entre reconnaissance formelle et redistribution réelle

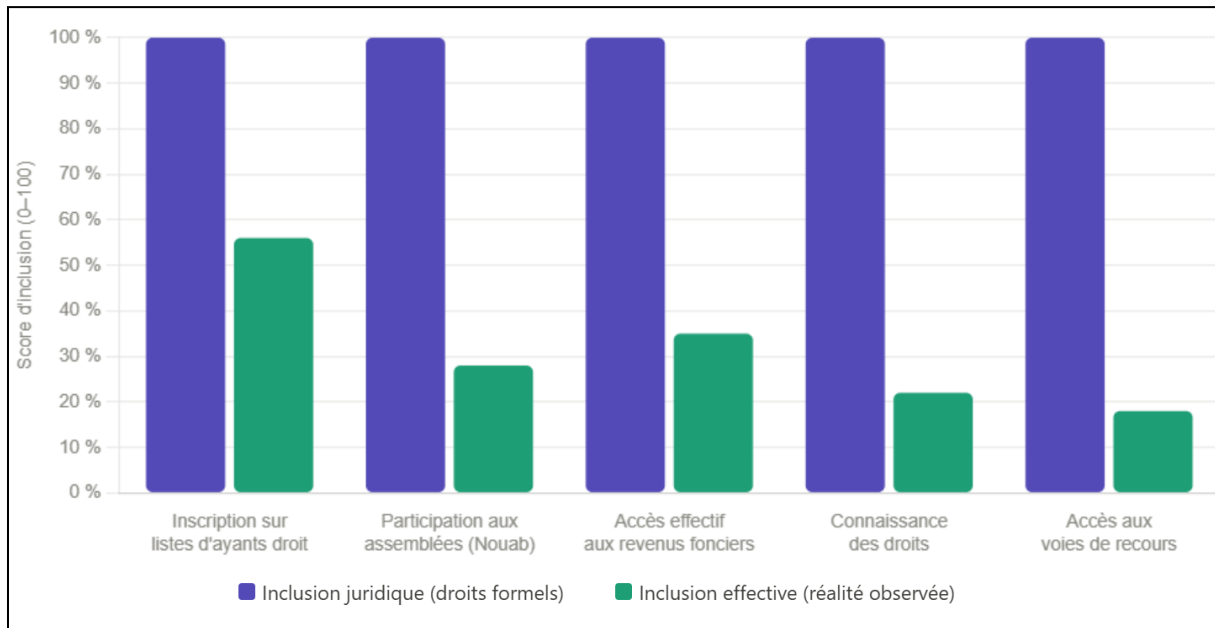
Si la loi 62-17 marque une avancée normative indéniable, la littérature théorique et les observations de terrain convergent pour souligner le fossé persistant entre la reconnaissance juridique et la redistribution effective. Fraser (2000), dans sa théorie bidimensionnelle de la justice sociale, distingue deux registres de la justice : la *reconnaissance* (être reconnu comme membre à part entière d'une communauté) et la *redistribution* (accéder effectivement aux ressources). Elle souligne que la reconnaissance formelle ne produit pas automatiquement la redistribution si les structures économiques et culturelles sous-jacentes demeurent inchangées.

Cette distinction est éclairante pour le cas marocain. Plusieurs obstacles structurels freinent la traduction de la reconnaissance juridique en inclusion économique réelle pour les femmes soulaliyates :

- **Les résistances coutumières locales :** Dans de nombreuses communautés, les assemblées de Nouab et les chefs coutumiers continuent d'appliquer des pratiques d'exclusion de fait, en invoquant des arrangements informels ou en reportant l'inscription des femmes sur les listes définitives. Smith (2025) observe dans la vallée de Todgha que la résistance des structures patriarcales locales à l'inclusion des femmes est d'autant plus forte que la valeur marchande des terres est élevée, révélant la dimension économique sous-jacente de la discrimination de genre.
- **Le déficit d'information et de capacité juridique :** Les femmes rurales, souvent moins alphabétisées et moins connectées aux réseaux d'information formels que les hommes, sont fréquemment dans l'ignorance de leurs droits nouvellement reconnus ou dans l'incapacité d'en revendiquer l'application. Belarbi (2015) documente l'ampleur de ce déficit dans les zones rurales du Moyen Atlas et du Souss, montrant que la connaissance de la loi 62-17 parmi les femmes soulaliyates reste très faible plusieurs années après sa promulgation.
- **L'absence de mécanismes de suivi et de sanction :** La loi 62-17 n'a pas prévu de mécanismes explicites de contrôle de l'application de ses dispositions égalitaires ni de sanctions en cas de non-respect. Cette lacune institutionnelle, soulignée par Zirari (2019), laisse les femmes démunies face aux contournements locaux de la loi.

La figure suivante visualise l'écart entre inclusion juridique et inclusion effective des femmes dans le processus de melkisation :

Figure 6 : Ecart entre inclusion juridique et inclusion effective des femmes soulaliyates dans le processus de melkisation (estimation 2025)



Source : Ministère de l'Intérieur (2025) ; Scores estimés par nos soins sur une échelle de 0 à 100

Ce graphique met en évidence que l'écart entre droits formels (100 %) et réalité effective est particulièrement prononcé sur les dimensions les plus stratégiques : la participation aux assemblées (28 %), l'accès aux revenus fonciers (35 %), la connaissance des droits (22 %) et l'accès aux voies de recours (18 %). Seule l'inscription sur les listes d'ayants droit atteint un niveau intermédiaire (56 %), reflétant l'avancement partiel du recensement.

3.3 La gouvernance communautaire post-melkisation : entre recomposition et délitement

3.3.1 Les Assemblées de Nouab : d'institutions régulatrices à acteurs en reconversion

Les Assemblées de Nouab constituent le pivot institutionnel de la gouvernance soulaliyate. Historiquement, elles remplissaient les fonctions de régulation décrites par Ostrom (1990) : définition des règles d'usage des terres, résolution des conflits intracommunautaires, représentation des collectivités vis-à-vis des autorités extérieures et gestion des revenus collectifs. Cette architecture institutionnelle endogène, construite sur des siècles de pratique coutumière, a permis aux communautés soulaliyates de gérer durablement leurs ressources communes parfois grâce à l'absence de titre foncier formel (Mahdi, 2009).

La melkisation transforme radicalement le rôle et la nature de ces assemblées. En dissolvant progressivement l'indivision collective au profit de droits individuels, elle prive les Nouab de leur fonction essentielle de gestionnaires de ressources communes. Leur rôle se déplace vers une fonction d'intermédiaires administratifs dans le processus de melkisation (validation des listes d'ayants droit, délibération sur les cessions, réception des indemnités), sans que ce nouveau rôle ne soit clairement défini ni doté des ressources nécessaires (Direction des Affaires Rurales, 2020).

Smith (2025), dans son étude de la vallée de Todgha, observe que cette transformation institutionnelle génère des tensions inédites au sein des assemblées : certains Nouab cherchent à instrumentaliser le processus de melkisation pour consolider leur pouvoir local ou favoriser leurs réseaux clientélistes dans l'attribution des terres ; d'autres, attachés à la dimension communautaire de leur rôle, s'y opposent au nom de la cohésion collective. Ces tensions internes affaiblissent la capacité des assemblées à défendre collectivement les intérêts des communautés face aux acteurs privés et aux administrations.

3.3.2 La multiplication des conflits fonciers intra et intercommunautaires

L'un des effets sociaux les plus documentés de la melkisation est la multiplication des conflits fonciers au sein et entre les communautés. Ces conflits prennent plusieurs formes :

- ✓ **Les conflits de délimitation individuelle**, surviennent lors de la définition des parts individuelles dans le cadre de la distribution des terres aux ayants droit. En l'absence de cadastre précis et de procédures de médiation robustes, les litiges sur les frontières, les surfaces attribuées et les droits d'accès aux ressources partagées (eau, chemins d'accès) se multiplient, engorgent les tribunaux administratifs et génèrent des tensions durables entre familles et lignages au sein d'une même communauté (El Alaoui, 2006).
- ✓ **Les conflits de légitimité sur les listes d'ayants droit**, constituent une seconde source majeure de tensions. La question de qui est "réellement" membre de la communauté (et donc ayant droit), soulève des controverses dans de nombreuses collectivités, notamment pour les descendants de membres émigrés, les femmes mariées hors de la communauté et les individus dont l'appartenance lignagère est contestée. Rachik (2016) observe que la melkisation réactive et exacerbe ces tensions identitaires latentes, en leur donnant une traduction foncière et économique concrète.

- ✓ **Les conflits intercommunautaires**, sur les terres de parcours et les zones frontières entre collectivités ethniques représentent une troisième catégorie, particulièrement préoccupante dans les zones pastorales et sylvo-pastorales du Moyen Atlas et du Haut Atlas, où les droits d'usage collectifs sur les terres de pâturage sont imbriqués entre plusieurs communautés. La melkisation de ces espaces interstitiels génère des disputes territoriales qui peuvent dégénérer en violences locales (Mahdi, 2009 ; Smith, 2025).

3.3.3 Les nouvelles formes de gouvernance post-melkisation : coopératives et GIE

Face à la dissolution des formes traditionnelles de gouvernance collective, la politique publique encourage le développement de nouvelles structures organisationnelles pour remplacer les Assemblées de Nouab dans les zones entièrement melkisées : coopératives agricoles, Groupements d'Intérêt Économique (GIE), associations de développement rural. Ces structures sont censées préserver certains bénéfices de l'organisation collective (économies d'échelle, accès aux marchés, mutualisation des risques), tout en opérant dans le cadre de la propriété individuelle (Ministère de l'Agriculture, 2022).

Dans la pratique, la transition vers ces nouvelles formes de gouvernance se heurte à plusieurs obstacles. Mahdi (2014) souligne que la coopérative agricole, instrument juridique importé du modèle occidental, ne correspond pas spontanément aux formes d'organisation sociale des communautés rurales marocaines, qui reposent sur des logiques de réciprocité lignagère plutôt que de contrat formel entre individus égaux. Putnam (2000) rappelle que le capital social ne se décrète pas : il est le produit d'une sédimentation historique de pratiques de coopération et de confiance mutuelle qui ne peut être reconstituée à court terme par décision administrative.

Le tableau suivant compare les caractéristiques des formes institutionnelles de gouvernance avant et après la melkisation :

Tableau 5 : Gouvernance des terres soulaliyates : comparaison avant et après melkisation

Dimension	Avant melkisation (Assemblée Nouab)	Après melkisation (Coopérative/GIE)
Base de légitimité	Coutumière, lignagère, endogène	Contractuelle, formelle, exogène
Mode de décision	Consensus communautaire	Vote majoritaire ou direction élue

Accès des femmes	Exclusion coutumière	Inclusion formelle (loi 62-17)
Gestion des conflits	Médiation interne, arbitrage coutumier	Recours juridique formel
Horizon temporel	Long terme (patrimoine transgénérationnel)	Court/moyen terme (exercice fiscal)
Capital social mobilisé	Bonding (cohésion interne forte)	Bridging (réseaux externes) à construire
Rapport à la terre	Identitaire, communautaire	Économique, instrumental
Résilience aux chocs	Forte (mutualisation des risques)	Fragile (dépendance aux marchés)

Source : Ostrom (1990) ; Putnam (2000) ; Mahdi (2014); Direction des Affaires Rurales (2020)

3.4 La cohésion sociale : entre effritement des solidarités et recompositions identitaires

3.4.1 La terre comme fondement de l'identité communautaire

Dans les communautés soulaliyates, la terre collective n'est pas seulement une ressource économique : elle est le substrat matériel de l'identité communautaire, le lien physique qui rattache une collectivité ethnique à son territoire ancestral et qui fonde sa cohésion sociale et mémorielle. Pascon (1977) a montré, dans son analyse classique du Haouz de Marrakech, que la gestion collective de la terre est indissociable de la reproduction des liens communautaires : les pratiques agricoles collectives, les cérémonies de délimitation des droits, les rituels d'eau sont autant de moments de production et de renouvellement du lien social.

La melkisation, en transformant la terre collective en propriétés individuelles atomisées, opère une rupture dans ce système de significations partagées. Elle dissocie ce qui était indissociable : la terre et la communauté, le droit de jouissance et l'appartenance identitaire. Smith (2025) documente dans la vallée de Todgha comment cette dissociation génère un sentiment de perte et de dépossession symbolique chez de nombreux membres des communautés, même lorsqu'ils ont bénéficié individuellement de la distribution des terres (une forme de paradoxe du bénéficiaire qui gagne économiquement mais perd socialement).

3.4.2 L'effritement des mécanismes de solidarité communautaire

La cohésion sociale des communautés soulaliyates reposait historiquement sur un ensemble de mécanismes de solidarité liés à la gestion collective des terres : redistribution des revenus collectifs aux membres dans le besoin, accès aux terres de parcours pour les éleveurs sans ressources propres, partage des eaux d'irrigation selon des règles coutumières de tour et de priorité. Ces mécanismes constituaient un filet de sécurité informel mais efficace pour les membres les plus vulnérables de la communauté (veuves, orphelins, familles sans terre).

La melkisation érode structurellement ces mécanismes en deux temps. Dans un premier temps, la redistribution des terres en propriétés individuelles prive les assemblées des ressources collectives (revenus fonciers, droits de pâturage) qui finançaient les solidarités communautaires. Dans un second temps, l'atomisation de la propriété individuelle désengage les membres de la responsabilité collective envers les plus vulnérables, chacun étant désormais propriétaire de "sa" terre et responsable de "son" destin (Coleman, 1988 ; Mahdi, 2009).

Cotula et al. (2006), dans leur analyse comparative africaine, identifient précisément ce mécanisme comme l'un des effets sociaux les plus durables et les plus néfastes des politiques de titularisation individuelle : la destruction des filets de sécurité communautaires sans substitution par des mécanismes formels équivalents (assurances agricoles, aides sociales ciblées) plonge les membres les plus vulnérables dans une précarité accrue, les excluant doublement (des terres collectives qu'ils ont perdues et des marchés auxquels ils n'ont pas accès).

3.4.3 Recompositions identitaires et nouvelles formes de mobilisation collective

Si la melkisation génère des tensions sociales réelles, elle suscite également des dynamiques de recomposition identitaire qui méritent d'être analysées sans réductionnisme. Dans certaines communautés, la menace perçue de dépossession collective a paradoxalement renforcé la cohésion communautaire, en mobilisant des membres qui s'étaient distancés de leur collectivité ethnique autour d'une défense collective du patrimoine foncier. Rachik (2016) observe ce phénomène dans plusieurs communes périurbaines de la région de Casablanca, où les mobilisations contre des projets de cession de terres soulaliyates à des promoteurs immobiliers ont réactivé des identités collectives que l'urbanisation avait affaiblies.

De même, l'inclusion des femmes dans les assemblées de Nouab, bien qu'encore limitée dans ses effets pratiques, crée des conditions inédites de participation politique locale pour des

catégories longtemps exclues de la sphère publique communautaire. Belarbi (2015) observe dans certaines zones pilotes que les femmes inscrites sur les listes d'ayants droit développent progressivement une conscience de leurs droits et des stratégies de revendication collective, constituant les prémices d'un leadership féminin rural dont les effets à long terme sur la gouvernance communautaire pourraient être significatifs.

3.5 Synthèse comparative : les enseignements des expériences africaines sur les transformations sociales

Tableau 6 : Transformations sociales comparées des politiques de titularisation foncière : Maroc, Rwanda, Ethiopie

Dimension sociale	Maroc (melkisation)	Rwanda (Land Tenure Reform)	Ethiopie (certification)
Egalité de genre (cadre formel)	Consacrée par loi 62-17 (2019)	Consacrée (co-enregistrement obligatoire)	Améliorée (accès renforcé)
Egalité de genre (effectivité)	Partielle, résistances coutumières	Plus avancée grâce au co-titre	Modérée
Conflits fonciers post-réforme	En hausse (délimitation, légitimité)	Réduits (cadastre participatif)	Stables à la baisse
Institutions communautaires	Fragilisées, en reconversion	Intégrées à la réforme	Préservées partiellement
Capital social	En érosion partielle	Préservé par approche participative	Maintenu
Mécanismes de solidarité	En effritement progressif	Partiellement substitués	Maintenus
Référence principale	Mahdi (2014) ; Smith (2025)	Ali et al. (2014)	Deininger et al. (2011)

Sources : compilées par nos soins à partir d'Ali et al. (2014) ; Deininger et al. (2011) ; Mahdi (2014) ; Smith (2025).

L'expérience rwandaise offre l'enseignement comparatif le plus instructif sur la dimension de genre : le co-enregistrement obligatoire des terres au nom des deux époux, couplé à des campagnes de sensibilisation communautaire et à un cadastre participatif, a produit des effets

d'inclusion plus substantiels que la simple consécration juridique de l'égalité (Ali et al., 2014). Cette leçon suggère que c'est le dispositif d'accompagnement (et non le seul texte légal).

L'analyse des transformations sociales induites par la melkisation révèle un processus profondément ambivalent.

- **Sur le plan du genre**, la rupture normative de la loi 62-17 est réelle et historiquement significative, mais le fossé entre la reconnaissance juridique et la redistribution effective demeure considérable, en raison des résistances coutumières, des déficits d'information et de l'absence de mécanismes de suivi contraignants.
- **Sur le plan de la gouvernance communautaire**, la melkisation fragilise des institutions endogènes qui constituaient, au sens d'Ostrom (1990), un capital institutionnel irremplaçable, sans que les nouvelles formes organisationnelles promues par les politiques publiques ne parviennent encore à s'y substituer efficacement.
- **Sur le plan de la cohésion sociale**, l'érosion des mécanismes de solidarité communautaire et la rupture du lien entre terre et identité collective génèrent des vulnérabilités sociales durables, particulièrement pour les membres les plus marginalisés des communautés.

Ces constats plaident pour une réorientation de la politique de melkisation vers une approche plus intégrée, combinant sécurisation juridique, accompagnement social ciblé et préservation des formes fonctionnelles de gouvernance communautaire.

4. Recommandations opérationnelles pour une gestion durable et inclusive des terres melkisées

4.1 Cadre normatif des recommandations : vers une approche intégrée

Les trois axes précédents ont mis en évidence les tensions structurelles qui caractérisent la melkisation marocaine : entre ambitions normatives et réalités institutionnelles, entre dynamiques marchandes et solidarités communautaires, entre reconnaissance juridique et redistribution effective. La formulation de recommandations opérationnelles ne peut ignorer ces tensions. Elle doit s'ancrer dans un cadre normatif explicite, qui articule trois impératifs complémentaires souvent présentés comme antagonistes dans les politiques foncières africaines.

Le premier impératif est celui de l'efficacité économique : la melkisation doit effectivement contribuer à la valorisation agricole des terres, à l'amélioration des revenus des ayants droit et à la création d'emplois durables, conformément aux objectifs de la Stratégie Génération Green 2020-2030. Le deuxième impératif est celui de l'équité sociale : les bénéfices de la réforme doivent être répartis de manière inclusive, en protégeant les catégories vulnérables ; femmes, petits exploitants, membres marginalisés. Contre les risques de dépossession marchande et d'exclusion institutionnelle. Le troisième impératif est celui de la durabilité institutionnelle : la réforme doit préserver ou reconstituer les formes fonctionnelles de gouvernance collective qui assurent la gestion durable des ressources et la cohésion sociale des communautés rurales.

4.2 Recommandation 1 : Renforcer et accélérer la sécurisation juridique de manière différenciée et participative

4.2.1 Les recommandations opérationnelles

R1.1 Adopter une approche de certification participative de masse, sur le modèle éthiopien : L'expérience éthiopienne de certification foncière à faible coût, analysée par Deininger et al. (2011), démontre qu'une titularisation de masse conduite de manière participative, (avec implication directe des communautés dans la délimitation et la validation des droits), permet de réduire significativement les coûts par hectare, les délais de traitement et les conflits post-certification. Le Maroc devrait s'inspirer de ce modèle pour accélérer l'immatriculation des terres soulaliyates, en formant des équipes de techniciens fonciers locaux capables de conduire les opérations de bornage et de recensement en concertation avec les assemblées de Nouab, plutôt que de recourir exclusivement à des géomètres extérieurs coûteux.

R1.2 Etendre et amplifier l'exonération des frais de conservation foncière : Les deux décrets de février 2026 exonérant les bénéficiaires des frais de conservation foncière constituent une avancée significative, mais leur portée doit être amplifiée. Il convient d'étendre cette exonération à l'ensemble des frais administratifs liés au processus de melkisation (frais de bornage, de notification, de transcription), qui représentent souvent des montants prohibitifs pour les petits ayants droit. Feder et Nishio (1998) soulignent que le coût de la formalisation constitue le premier obstacle à la titularisation dans les pays à faible revenu : son élimination totale pour les petits exploitants est une condition sine qua non d'une melkisation inclusive.

R1.3 Différencier les modalités de melkisation selon les contextes agro-écologiques et sociaux : Une approche uniforme de la melkisation appliquée indistinctement aux terres

irriguées périurbaines à fort potentiel marchand et aux terres pastorales du Haut Atlas risque de produire des effets pervers dans les contextes où la gestion collective demeure la modalité la plus efficiente. En s'inspirant de la loi foncière mozambicaine de 1997, qui maintient un droit d'usage collectif protégé pour les communautés qui le souhaitent tout en autorisant des formes de partenariat avec des investisseurs extérieurs (Cotula et al., 2006), le Maroc devrait développer un cadre de melkisation différenciée : melkisation individuelle complète pour les terres à vocation agricole intensive dans les périmètres irrigués ; melkisation partielle ou coopérative pour les zones de polyculture familiale ; maintien du régime collectif adapté pour les terres de parcours pastoraux et les zones forestières.

R1.4 Développer un système d'information foncière géoréférencé et accessible : L'opacité de l'information foncière constitue un facteur majeur d'asymétrie entre les petits ayants droit et les investisseurs privés dans les transactions sur les terres milkisées. La création d'un cadastre numérique ouvert, accessible en ligne et dans les communes rurales, permettant à tout ayant droit de connaître le statut juridique, la superficie et les droits grevant sa parcelle, réduirait structurellement cette asymétrie d'information. L'expérience rwandaise du Land Tenure Régularisation Programme, qui a intégré un système d'information géographique accessible aux communautés, constitue une référence opérationnelle pertinente (Ali et al., 2014).

4.3 Recommandation 2 : Opérationnaliser l'égalité de genre au-delà de la consécration juridique

4.3.1 Les recommandations opérationnelles

R2.1 Instaurer un mécanisme de co-titularisation obligatoire, inspiré du modèle rwandais : L'expérience rwandaise démontre que le co-enregistrement obligatoire des terres au nom des deux époux (couplé à une campagne de sensibilisation communautaire intensive), produit des effets d'inclusion de genre beaucoup plus substantiels que la simple égalité formelle (Ali et al., 2014). Au Maroc, l'instauration d'un mécanisme de co-titularisation dans les ménages mariés, prévoyant que toute distribution de terre milkisée à un homme marié soit automatiquement enregistrée au nom des deux conjoints, constituerait une avancée majeure pour la sécurité économique des femmes rurales. Ce mécanisme est d'autant plus justifié que le Code de la Famille marocain (Moudawwana) de 2004 a consacré le principe de gestion égalitaire du patrimoine conjugal.

R2.2 Instauration d'un quota de représentation féminine dans les Assemblées de Nouab : En l'absence de mesures correctives explicites, la sous-représentation des femmes dans les assemblées de Nouab risque de se perpétuer indéfiniment, entretenant le cercle vicieux de l'exclusion : les femmes non représentées ne peuvent défendre leurs intérêts dans les délibérations qui déterminent la distribution des terres. L'introduction d'un quota minimum de 30 % de femmes dans la composition des assemblées de Nouab ; sur le modèle des quotas introduits dans les conseils communaux par la loi organique n° 113-14 relative aux communes, constituerait un levier institutionnel direct pour renforcer la participation politique féminine dans la gouvernance foncière locale (Saïdi, 2012 ; Zirari, 2019).

R2.3 Déploiement d'un programme national d'alphabétisation juridique foncière ciblant les femmes rurales : La connaissance des droits est la condition préalable à leur exercice. Un programme national d'alphabétisation juridique foncière, déployé en partenariat avec les associations féminines locales, les antennes provinciales du Ministère de la Solidarité et les collectivités territoriales, devrait permettre à toutes les femmes soualuyates de connaître leurs droits issus de la loi 62-17, les procédures de réclamation et les voies de recours disponibles. L'expérience des cliniques juridiques rurales déployées en Éthiopie par le programme de certification foncière (Deininger et al., 2011) offre un modèle opérationnel adapté : des équipes mobiles de juristes et de travailleurs sociaux se déplacent dans les communautés pour des sessions d'information et d'accompagnement individuel.

R2.4 Création d'un mécanisme de suivi et de sanction de l'application des dispositions égalitaires : La loi 62-17 ne prévoit pas de mécanisme explicite de contrôle de l'application de ses dispositions égalitaires. Il convient d'instaurer un tableau de bord national de l'égalité de genre dans la melkisation, publié annuellement par le Ministère de l'Intérieur et intégrant des indicateurs vérifiables : proportion de femmes inscrites sur les listes d'ayants droit par communauté, part des terres distribuées à des femmes, représentation féminine dans les Nouab. Des sanctions administratives progressives (suspension des subventions agricoles, blocage des procédures de cession) devraient être prévues pour les collectivités ne respectant pas les obligations égalitaires (Fraser, 2000 ; Belarbi, 2015).

Conclusion

En conclusion, cet article souligne que la Melkisation contribue à l'amélioration des conditions socio-économiques des ayants droit de manière sélective, conditionnelle et géographiquement différenciée, ce qui invalide aussi bien les thèses optimistes de la titularisation systématique que les lectures catastrophistes de la dépossession généralisée.

Sur le plan économique, les résultats convergent vers un constat de distribution asymétrique des gains. La dynamique commerciale des transactions foncières est réelle, mais ses bénéfices sont captés de manière disproportionnée par les acteurs capitalistes privés, qui concentrent 77 % des superficies cédées. Le canal du crédit agricole : pivot théorique de la valorisation des titres Melk, demeure largement inopérant pour les petits exploitants. L'emploi agricole se dualise plutôt qu'il ne se consolide, combinant création d'emplois salariés précaires dans les grandes exploitations et précarisation des anciens ayants droit. Ces dynamiques établissent que la transformation du statut juridique des terres, sans ingénierie institutionnelle et financière complémentaire, ne suffit pas à enclencher le cercle vertueux de développement escompté.

Sur le plan social, la loi n° 62-17 constitue une rupture normative historique, mais le fossé entre reconnaissance juridique et redistribution effective demeure considérable. Les résistances coutumières et l'absence de mécanismes de sanction maintiennent les femmes dans une marginalisation économique réelle, avec des scores d'inclusion effective ne dépassant pas 35 % sur les dimensions les plus stratégiques. Parallèlement, les Assemblées de Nouab, dépossédées de leur fonction régulatrice historique, ne trouvent pas encore dans les coopératives et GIE des équivalents institutionnels légitimes, fragilisant la cohésion sociale des communautés et les mécanismes de solidarité qui en constituaient le filet de sécurité informel.

Sur le plan des implications pratiques, les résultats plaident pour un rééquilibrage de la politique de melkisation : sécurisation juridique différenciée selon les contextes agro-écologiques, opérationnalisation contraignante de l'égalité de genre, et protection explicite des petits ayants droit contre la concentration foncière capitaliste.

La melkisation des terres collectives au Maroc est, en définitive, moins un problème de droit qu'un problème de conditions institutionnelles de son effectivité. La réforme de 2019 a ouvert une fenêtre d'opportunité historique ; il appartient aux politiques d'accompagnement de déterminer si cette fenêtre débouchera sur un développement rural inclusif ou sur une nouvelle configuration de l'inégalité agraire.

BIBLIOGRAPHIE

Akram-Lodhi, A. H., & Kay, C. (2010). Surveying the agrarian question (Part 1): Unearthing foundations, exploring diversity. *Journal of Peasant Studies*, 37(1), 177–202. <https://doi.org/10.1080/03066150903498838>

Al Aynaoui, K., & Jouahri, A. (2019). *Financement agricole et inclusion financière en milieu rural au Maroc*. Bank Al-Maghrib / Centre Marocain de Conjoncture.

Ali, D. A., Deininger, K., & Goldstein, M. (2014). Environmental and gender impacts of land tenure regularization in Africa: Pilot evidence from Rwanda. *Journal of Development Economics*, 110, 262–275. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2013.12.009>

Anseuw, W., Boche, M., Breu, T., Giger, M., Lay, J., Messerli, P., & Nolte, K. (2012). *Transnational land deals for agriculture in the global South: Analytical report based on the Land Matrix Database*. CDE / CIRAD / GIGA.

Banque mondiale. (2008). *World development report 2008: Agriculture for development*. The World Bank. <https://doi.org/10.1596/978-0-8213-6807-7>

Banque mondiale. (2022). *Land and food security: Collective and customary tenure regimes*. World Bank Group.

Belarbi, A. (2015). *Femmes rurales et droits fonciers au Maroc : entre normes coutumières et réformes législatives*. Éditions Le Fennec.

Berriane, M. (2018). Migrations de retour et investissements diasporiques dans les espaces ruraux marocains. *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 34(2-3), 145–169. <https://doi.org/10.4000/remi.9561>

Besley, T. (1995). Property rights and investment incentives: Theory and evidence from Ghana. *Journal of Political Economy*, 103(5), 903–937. <https://doi.org/10.1086/262008>

Besley, T., & Ghatak, M. (2010). Property rights and economic development. In D. Rodrik & M. Rosenzweig (Eds.), *Handbook of development economics* (Vol. 5, pp. 4525–4595). Elsevier. <https://doi.org/10.1016/B978-0-444-52944-2.00006-9>

Bouderbala, N. (1999). Les systèmes de la propriété foncière au Maroc. *Revue de Géographie du Maroc*, 18(1), 5–30.

-
- Coase, R. H. (1960). The problem of social cost. *Journal of Law and Economics*, 3, 1–44. <https://doi.org/10.1086/466560>
- Coleman, J. S. (1988). Social capital in the creation of human capital. *American Journal of Sociology*, 94(Suppl.), S95–S120. <https://doi.org/10.1086/228943>
- Cotula, L., Toulmin, C., & Hesse, C. (2006). *Land tenure and administration in Africa: Lessons of experience and emerging issues*. International Institute for Environment and Development (IIED).
- Davis, J., & Bezemer, D. (2004). *The development of the rural non-farm economy in developing countries and transition economies: Key emerging and conceptual issues*. Natural Resources Institute.
- Deininger, K. (2003). *Land policies for growth and poverty reduction*. The World Bank / Oxford University Press. <https://doi.org/10.1596/0-8213-5071-3>
- Deininger, K., Ali, D. A., Holden, S., & Zevenbergen, J. (2011). Rural land certification in Ethiopia: Process, initial impact, and implications for other African countries. *World Development*, 36(10), 1786–1812. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2007.09.012>
- Deininger, K., & Byerlee, D. (2011). *Rising global interest in farmland: Can it yield sustainable and equitable benefits?* The World Bank. <https://doi.org/10.1596/978-0-8213-8591-3>
- Demsetz, H. (1967). Toward a theory of property rights. *The American Economic Review*, 57(2), 347–359.
- de Soto, H. (2000). *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. Basic Books.
- Direction des Affaires Rurales. (2020). *Rapport sur la gestion des terres collectives et l'avancement de la réforme soulaliyate*. Ministère de l'Intérieur du Maroc.
- El Alaoui, M. (2006). Foncier et politiques publiques au Maroc : entre héritage colonial et exigences du développement. *Revue Marocaine d'Économie et de Droit Comparé*, 44, 11–38.
- El Ansari, M., & Hmimou, A. (2021). Plan Maroc Vert et emploi agricole : effets et limites dans les zones de réforme foncière. *Revue Marocaine de Sciences Agronomiques et Vétérinaires*, 9(2), 214–229.
-

FAO. (2012). *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*. Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture. <https://doi.org/10.4060/i2801f>

Feder, G., & Nishio, A. (1998). The benefits of land registration and titling: Economic and social perspectives. *Land Use Policy*, 15(1), 25–43. [https://doi.org/10.1016/S0264-8377\(97\)00039-2](https://doi.org/10.1016/S0264-8377(97)00039-2)

Field, E. (2007). Entitled to work: Urban property rights and labor supply in Peru. *The Quarterly Journal of Economics*, 122(4), 1561–1602. <https://doi.org/10.1162/qjec.2007.122.4.1561>

Fraser, N. (2000). Rethinking recognition. *New Left Review*, 3, 107–120.

Hardin, G. (1968). The tragedy of the commons. *Science*, 162(3859), 1243–1248. <https://doi.org/10.1126/science.162.3859.1243>

Haut-Commissariat au Plan. (2022). *Rapport sur le développement humain au Maroc : emploi rural et dynamiques foncières*. Royaume du Maroc.

Haut-Commissariat au Plan. (2023). *Tableau de bord social du Maroc : taux d'urbanisation*. Royaume du Maroc. <https://www.hcp.ma>

Zakaria Kadiri, H. E.-r. (2019). La politique foncière de privatisation des terres collectives à l'épreuve des réalités d'appropriations et des conflits. *Alternatives Rurales*.

Lazarev, G. (1975). *Économie rurale et structures foncières au Maroc*. Centre National de la Recherche Scientifique.

Leveau, R. (1985). *Le fellah marocain défenseur du trône* (2e éd.). Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques.

L'ODJ Média. (2026, février 25). Terres soulaliyates : 15 millions d'hectares, un État face à ses territoires. *L'Opinion du Jour*. <https://www.lodj.ma>

Mahdi, M. (1999). Le statut collectif des parcours entre le consensus de la collectivité et l'action individualisée. In M. Mahdi (dir.), *Pasteurs de l'Atlas : production pastorale, droit et rituel* (pp. 45–78). Fondation Konrad Adenauer.

Mahdi, M. (2009). La tribu au secours du développement pastoral. *Études Rurales*, (184), 133–148. <https://doi.org/10.4000/etudesrurales.8990>

Mahdi, M. (2014). Devenir du foncier agricole au Maroc : un cas d'accaparement des terres. *New Medit*, 13(4), 2–10.

Mauss, M. (1925). *Essai sur le don : forme et raison de l'échange dans les sociétés archaïques*. Presses Universitaires de France.

Ministère de l'Agriculture, de la Pêche Maritime, du Développement Rural et des Eaux et Forêts. (2020). *Stratégie Génération Green 2020-2030 : une nouvelle génération de l'agriculture marocaine*. Gouvernement du Maroc.

Ministère de l'Agriculture, de la Pêche Maritime, du Développement Rural et des Eaux et Forêts. (2022). *Bilan de la Stratégie Génération Green : résultats et perspectives à mi-parcours*. Gouvernement du Maroc.

Ministère de l'Intérieur. (2024, janvier). *Déclarations devant la Chambre des Représentants sur l'état d'avancement de la réforme des terres soulaliyates* [Déclaration du ministre Abdelouafi Laftit]. Parlement du Maroc.

Ministère de l'Intérieur. (2025). *Rapport d'activités 2025 : gestion et transactions des terres collectives soulaliyates*. Royaume du Maroc.

Ministère de l'Intérieur – Direction des Affaires Rurales. (2023). *Statistiques des terres collectives soulaliyates*. Royaume du Maroc.

Murphree, M. (2009). The strategic pillars of communal natural resource management: Benefit, empowerment and conservation. *Biodiversity and Conservation*, 18(10), 2551–2562. <https://doi.org/10.1007/s10531-009-9644-0>

North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511808678>

North, D. C. (1991). Institutions. *Journal of Economic Perspectives*, 5(1), 97–112. <https://doi.org/10.1257/jep.5.1.97>

Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511807763>

- Ostrom, E. (2000). Collective action and the evolution of social norms. *Journal of Economic Perspectives*, 14(3), 137–158. <https://doi.org/10.1257/jep.14.3.137>
- Ostrom, E., Burger, J., Field, C. B., Norgaard, R. B., & Policansky, D. (1999). Revisiting the commons: Local lessons, global challenges. *Science*, 284(5412), 278–282. <https://doi.org/10.1126/science.284.5412.278>
- Pascon, P. (1977). *Le Haouz de Marrakech* (Tome I & II). Centre Universitaire de la Recherche Scientifique / Institut National de la Recherche Agronomique.
- Platteau, J.-P. (1996). The evolutionary theory of land rights as applied to Sub-Saharan Africa: A critical assessment. *Development and Change*, 27(1), 29–86. <https://doi.org/10.1111/j.1467-7660.1996.tb00578.x>
- Platteau, J.-P. (2000). *Institutions, social norms, and economic development*. Harwood Academic Publishers.
- Prowse, M. (2012). *Contract farming in developing countries: A review*. Agence Française de Développement (AFD). <https://doi.org/10.3917/afd.prows.2012.01>
- Putnam, R. D. (2000). *Bowling alone: The collapse and revival of American community*. Simon & Schuster. <https://doi.org/10.1145/358916.361990>
- Rachik, A. (2016). *La ville hostile : citadins et politiques urbaines au Maroc*. Éditions Tarik.
- Royaume du Maroc. (1919, 27 avril). *Dahir organisant la tutelle administrative des collectivités et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs*. Bulletin Officiel n° 344.
- Royaume du Maroc. (2019). *Loi n° 62-17 relative à la tutelle administrative sur les collectivités ethniques et la gestion de leurs biens*. Bulletin Officiel n° 6787.
- Saïdi, L. (2012). Les droits fonciers des femmes dans les terres collectives au Maroc : entre coutume et réforme. *Revue Interdisciplinaire des Sciences Sociales et Humaines*, 3(1), 44–67.
- Smith, Amélie. (2025). *Les évolutions des communs des Aït Todght, au Maroc. Un processus d'appropriation privative ?* Cahiers du Pôle Foncier, n°29. Pôle Foncier.
- Sundet, G. (2005). *The 1999 Land Act and Village Land Act: A technical analysis of the practical implications of the Acts*. Norwegian Embassy in Tanzania.

Williamson, O. E. (1985). *The economic institutions of capitalism: Firms, markets, relational contracting*. Free Press.

Williamson, O. E. (2000). The new institutional economics: Taking stock, looking ahead. *Journal of Economic Literature*, 38(3), 595–613. <https://doi.org/10.1257/jel.38.3.595>

Zirari, M. (2019). Les droits fonciers des femmes soulaliyates après la loi 62-17 : avancées et limites. *Revue Juridique, Politique et Économique du Maroc*, 62, 55–79.