



**Projet de Complexe d'énergie solaire
à Boujdour - Maroc**



**PLAN D'ACQUISITION DE TERRAIN
(PAT 1)**

Juin 2016

TABLE DES MATIERES

I. Introduction

- a. Rappel du projet et objectifs du présent document
- b. Objectifs et Principes du Plan d'Acquisition de Terrain (PAT)
- c. Cadre légal de l'acquisition des terrains au Maroc
 - i. Régimes fonciers au Maroc
 - ii. Modalités d'acquisition de terrains
 - iii. Modalité de cession d'immeuble domanial

II. Plan d'Acquisition des Terrains PAT 1

- a. Description technique du site et des infrastructures communes concernées et statut juridique des terrains à mobiliser
- b. Consultations publiques, information de la population et mécanismes de gestion de doléances
 - i. Réunions d'information et accord des parties prenantes
 - ii. Prévention et gestion des doléances
- c. Indemnisations et mesures d'atténuation et éventuels autres impacts sur la population
- d. Conclusion

1. Introduction

a) Rappel du Projet et objectifs du présent document

Afin de s'affranchir de la dépendance aux énergies fossiles, le Royaume du Maroc met en œuvre une stratégie de grande envergure dans le secteur de l'énergie électrique visant à augmenter la production des énergies renouvelables. A l'horizon 2020, les capacités installées éolienne, hydraulique et solaire représenteront chacune 2000 MW, ce qui équivaut à 42% de la capacité globale à cette date.

Le programme de développement des 2000 MW d'énergie électrique solaire a été confié à Moroccan Agency for Solar Energy (MASEN), société anonyme de capitaux publics, en vertu de la loi marocaine n° 57/09. Ce programme est destiné à satisfaire prioritairement les besoins nationaux du Maroc, à travers l'office National de l'Electricité et de l'Eau Potable (ONEE), principal client.

Le projet « Noor Boujdour » constitue un autre pas dans le plan solaire marocain et consiste en la construction d'un complexe de production d'électricité d'origine solaire d'une puissance minimale de 100 MW projeté sur un plateau à environ 14 km au nord-est de la ville de Boujdour.

Le projet sera déployé sur un terrain d'environ 1735 ha en cours d'acquisition par Masen dans le cadre d'une convention spécifique ETAT-MASEN. En plus du terrain nécessaire à la construction de la centrale, la viabilisation et l'aménagement du complexe nécessitent notamment la mise en place d'infrastructures communes, nécessaires au bon développement et fonctionnement du complexe Noor Boujdour.

Pour ces terrains, Masen procède, le cas échéant, à leur acquisition ou à leur occupation conformément à la législation marocaine en vigueur et en conformité avec les directives des Bailleurs de Fonds (tels que la Banque Mondiale et la KFW) en matière de déplacement involontaire de personnes et d'acquisition de terrains. Cette politique couvre les conséquences économiques et sociales qui résultent directement des projets d'investissement auxquels ils participent au financement et qui entraînent une acquisition des terrains.

Il est à noter que cette acquisition n'engendre aucun déplacement de la population locale ni d'activités économiques et qu'elle fera l'objet du présent Plan d'Acquisition de Terrain

b) Objectifs et Principes du Plan d'Acquisition de Terrain (PAT)

L'objet du Plan d'Acquisition de Terrain (PAT) relatif au site et aux infrastructures communes hors site notamment la route d'accès au complexe et l'alimentation électrique éventuelle en MT de ce dernier, est de décrire, les procédures qui ont été suivies pour la mobilisation de terrain, en insistant notamment sur (i) le périmètre étudié, (ii) les modalités de consultation de la population, (iii) les procédures d'acquisition de terrain adoptées et (iv) les méthodes d'indemnisation et les mesures d'atténuation préconisées, le cas échéant, en ligne avec la législation marocaine et les dispositions des exigences des Institutions Financières Internationales.

c) Cadre légal de l'acquisition de terrain au Maroc

Régimes fonciers au Maroc

Le système foncier marocain se caractérise par une pluralité de statuts juridiques qui se sont constitués tout au long de l'histoire du pays. Le « *melk* » est le statut largement prédominant. Il s'agit de la propriété privée de la terre au sens du droit romain (*usus, abusus, fructus*). Les terres sous statut de *melk* appartiennent à une ou plusieurs personnes qui en ont pleine jouissance.

Les terres collectives, jadis terres de tribus ont été transformées par le législateur (Dahir du 27 avril 1919) en terres « imprescriptibles, inaliénables et insaisissables » appartenant à des collectivités tribales soumises à la tutelle du Ministère de l'Intérieur. Ces terres sont distribuées entre les ayants droits qui n'ont qu'un droit de jouissance (*usufruit*), lui-même inaliénable. Les collectivités dotées de la personnalité morale sont propriétaires à titre collectif d'un domaine qui peut être immatriculé et délimité.

Le Domaine Public de l'Etat est constitué de toutes les parties du territoire et tous les ouvrages qui ne peuvent être possédés privativement parce qu'ils sont à l'usage de tous, et dont l'administration appartient à l'Etat tuteur de la communauté. Le domaine public est inaliénable, imprescriptible et insaisissable. Toutefois, les portions de ce domaine qui seraient reconnues sans utilité pour les besoins publics pourront être déclassées et feront retour au domaine privé de l'Etat. Pour les besoins du développement économique et des projets d'investissement, le domaine public peut faire l'objet de contrat d'occupation temporaire de moyenne ou de longue durée (Dahir du 30-11-1918) ou de mise à disposition par des conventions spécifiques.

Font parties du Domaine Privé de l'Etat tous les biens que possèdent les collectivités publiques et qui ne sont ni affectés à l'usage direct du public ni à un service public, les biens qui n'ont pas reçu d'affectation, les terres désertes et incultes, les biens vacants et sans maître, les bâtiments de l'administration qui n'ont pas reçu d'aménagement spécial, ... etc.

Le domaine privé de l'Etat est composé de différents biens provenant des acquisitions amiables, du déclassement du Domaine Public, des expropriations pour utilité publique et des successions vacantes.

Sont considérés partie du domaine forestier de l'Etat les forêts domaniales (peuplement végétal ligneux d'origine naturelle); les terrains couverts d'alfa, dits " nappes alfatières " ; les dunes terrestres et les dunes maritimes jusqu'à la limite du domaine public maritime ; les maisons forestières et leurs annexes, les chemins forestiers; les terrains domaniaux reboisés ou à reboiser, les terrains acquis par le domaine forestier en vue de leur reboisement, ainsi que leurs annexes : maisons forestières, pépinières, etc.

Le domaine forestier est *inaliénable et imprescriptible*. Sa distraction du régime forestier ne peut intervenir que dans un but d'utilité publique.

Les terres « *guich* » sont des terres relevant du domaine privé de l'Etat, concédées en jouissance à des tribus en contrepartie de services militaires rendus. Elles sont le plus souvent situées autour des villes impériales.

Les terres « *habous* » sont des terres léguées par une personne à une fondation religieuse. Elles ne représentent qu'environ 1% de la superficie cultivable du pays.

Modalités d'acquisition de terrains

L'acquisition d'un terrain s'effectue au Maroc dans le cadre de la réglementation en vigueur, comme suit :

- Acquisition par cession de gré à gré (vente, échange, donation) ; ou
- Acquisition par suite de succession (héritage et partages successoraux) ; ou
- Acquisition par expropriation pour utilité publique (au profit de l'Etat ou des établissements publics); ou
- Acquisition suite à une décision judiciaire (saisie, commandement, résolution de litiges).

Ces acquisitions sont consenties par des actes authentiques conformément à l'article 4 de la loi 39/08 relative au code des droits réels.

Modalité de cession d'immeuble domanial (de terrains du Domaine privé de l'Etat)

La plus grande partie des terrains à acquérir, dans les provinces du Sud, pour la construction des centrales et des infrastructures communes appartiennent majoritairement au Domaine Privé de l'Etat. Ces terrains sont placés sous la tutelle du Ministère des Finances/ Direction des Domaines de l'Etat (DDE).

Il existe deux procédures pour l'acquisition ou la cession d'immeubles domaniaux :

1. Par voie d'adjudication publique / Enchères publiques ;
2. Par cession consentie à l'amiable.

La procédure par voie d'adjudication publique demeure le principe de cession des terrains domaniaux, mais reste peu utilisée. La majorité des cas de cession est réalisée par voie amiable dans le cadre de projets d'investissement ou de conventions spécifiques.

La procédure de gré à gré est simple et centralisée. La demande doit être effectuée localement. Le traitement de la demande est réalisé au niveau régional, mais la décision de cession est prise soit par le Wali de la région soit par la Direction des Domaines au ministère des finances selon le montant du projet d'investissement.

L'aliénation amiable du domaine privé ne peut concerner que les immeubles non affectés à l'usage direct du public ou à un service public. Elle doit être motivée par des considérations économiques, politiques ou sociales reconnues fondées.

Quelle que soit la procédure de vente utilisée, l'immeuble dont la cession est demandée doit faire l'objet d'une évaluation ou expertise par une commission régionale.

2. Plan d'Acquisition des Terrains PAT 1

Le présent Plan d'Acquisition de Terrain (PAT 1) concerne les terrains à mobiliser pour le site du complexe « Noor Boujdour » et pour les infrastructures communes hors site y afférentes notamment la route d'accès au complexe et l'alimentation électrique éventuelle en MT de ce dernier.

a) Description technique du site et des infrastructures communes concernées et statut juridique des terrains à mobiliser

Le complexe d'énergie solaire « Noor Boujdour » consiste en la construction d'un complexe de production d'électricité d'origine solaire d'une puissance minimale de 100 MW projeté sur un plateau à environ 14 km au nord-est de la ville de Boujdour .

Les infrastructures communes devant être développées dans le cadre du projet « Noor Boujdour » et concernées par le présent PAT 1 sont la route d'accès au site et l'alimentation électrique éventuelle en MT de ce dernier (Annexe 1).

Le terrain du site du complexe d'une superficie d'environ **1735 Ha** fait partie d'une parcelle appartenant au Domaine Privé de l'Etat, d'une superficie totale de 12 178 ha. Cette parcelle fait l'objet du Titre foncier **TF 18718/17**.

La route d'accès sera construite sur une piste existante sur une longueur d'environ 3Km reliant la route nationale N°1 au complexe et faisant partie du même terrain du Domaine Privé de l'Etat objet du titre foncier TF 18718/17. La ligne d'alimentation électrique éventuelle en MT sera également incluse dans l'emprise de la route d'accès.

b) Procédures d'acquisition ou de mobilisation des terrains

Pour la réalisation du Projet, MASEN a choisi de procéder à l'acquisition du terrain dans le cadre d'un accord de gré à gré, en conformité avec la législation en matière de gestion des terrains du Domaine Privé de l'Etat.

Dans cette optique une première demande de cession a été adressée à la Direction des Domaines de l'Etat en date du 26/09/2013 et qui a été concrétisée par un accord de principe en date du 03/10/2013. Puis une seconde lettre a été adressée en date du 15/04/2015 (Annexes 2 & 3).

Une convention spécifique ETAT-MASEN, en cours de signature, a été élaborée pour préciser les modalités d'acquisition du foncier pour l'assiette du complexe et de mobilisation des terrains nécessaires aux infrastructures communes y afférentes. L'article 9 de cette convention stipule que

« L'Etat s'engage à céder à Masen l'assiette foncière support du Projet NOOR Boujdour, d'une superficie d'environ 1.750 ha, faisant partie de l'immeuble relevant du Domaine Privé de l'Etat, objet du titre foncier n°18718/17, sis à la Commune Rurale Lamssid à Boujdour.

*Cette opération de vente interviendra au prix de **17.500.000 MAD**, sur la base de **10.000 MAD** l'hectare.*

L'Etat s'engage, également, à mobiliser en faveur de Masen les terrains relevant de son Domaine Privé, nécessaires à la réalisation des infrastructures communes du Site et ce, conformément à la réglementation en vigueur. »

c) Consultations publiques, information de la population et mécanismes de gestion de doléances

i. Réunions d'information et accord des parties prenantes

Afin de présenter aux différentes parties concernées le projet du complexe énergétique de Boujdour et les infrastructures communes y afférentes à réaliser et de procéder à la collecte de leurs avis, remarques et propositions, Masen a réalisé une enquête publique de consultation et d'information du 06/01/2016 au 26/01/2016 à Boujdour dans le cadre de l'étude d'impact environnemental et social cadre FESIA. Aucune observation ou proposition n'a été enregistrée.

Quant à la mobilisation du foncier, des réunions de concertations ont été menées avec les parties prenantes, notamment les autorités provinciales et locales, les représentants de la commune territoriale Lamssid en date du 30/09/2013, la direction régionale des domaines, les services du cadastre et de la conservation foncière en date du 01/04/2015...etc (Annexes 4 & 5).

ii. Prévention et gestion des doléances

Masen a initié un processus d'information, de consultation et de concertation avec les parties prenantes afin de détecter et de traiter tout mécontentement, doléance ou conflit. L'enquête publique, dans le cadre de la FESIA (Framework Environmental and Social Impact Assessment), les réunions d'information organisées à Boujdour et Laâyoune et les conventions cadres et spécifiques Masen-Etat, font partie intégrante de cette démarche.

Le cas échéant, les plaintes de la population peuvent être déposées via l'adresse email Boujdour@masen.ma ou via la boîte aux lettres sur le site de Boujdour qui seront déployés incessamment.

d) Indemnisations et mesures d'atténuation et éventuels autres impacts sur la population

Le terrain nécessaire à la réalisation du projet est un terrain désert, inhabitable et n'englobe aucune activité économique. De ce fait, l'acquisition du terrain ne va engendrer aucun déplacement ou réinstallation involontaire de population ou d'activité économique.

Comme indiqué auparavant, aucune acquisition de terrain n'est envisagée pour la construction des infrastructures communes en objet, étant donné que cette opération ne concerne que l'aménagement d'une piste publique existante, et qui est effectuée avec le consentement de la Direction des Domaines de l'Etat (convention en cours de signature) et cela en conformité avec la réglementation marocaine en vigueur.

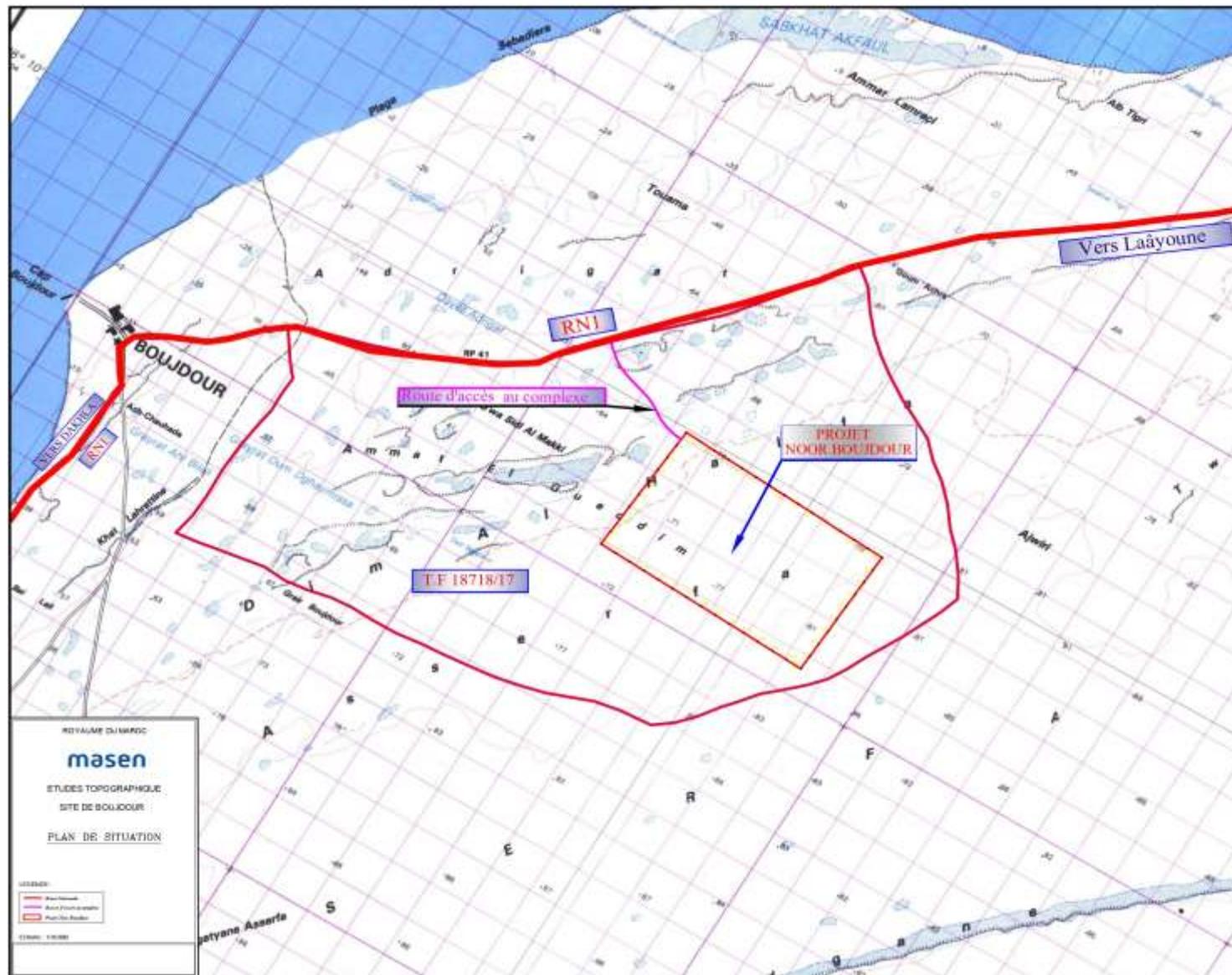
e) Conclusion

L'ensemble des accords et des prérequis précités ayant été obtenus, les études ont été réalisées et le tracé définitif de la route d'accès a été arrêté.

La convention spécifique ETAT-MASEN est validée et en cours de signature par les différentes parties prenantes.

Le processus précité d'information, de consultation et de concertation avec les parties prenantes ayant été achevé, Masen est à même d'entamer les travaux de réalisation de la route d'accès au complexe solaire de Boujdour.

Annexe 1 : Plan de situation du site « Noor Boujdour » & tracé de la route d'accès.



Annexe 3 : Demande de cession transmise à la Direction des Domaines de l'Etat.



Rabat, le 15 avril 2015

2015 *Am 20*



Monsieur Le Directeur
des Domaines de l'Etat

Rabat

Objet : Demande de cession de deux terrains du domaine privé de l'Etat au profit de Masen

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre du déploiement du Plan Solaire Marocain NOOR, j'ai le plaisir de vous informer que les sites de Dcheira à Laayoune et Lamsid à Boujdour ont été sélectionnés avec une identification spécifique des parcelles pouvant abriter des complexes solaires.

Il s'agit précisément de deux terrains domaniaux de près de 1576 Ha à Laayoune objet de la réquisition d'immatriculation foncière R4749/17 et de 1750 Ha à Boujdour objet du titre foncier TF18718/17, dont le détail est joint.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous solliciter pour la cession de ces deux terrains au profit de Masen afin de pouvoir entamer le développement des complexes solaires NOOR Laayoune et NOOR Boujdour.

En vous remerciant de votre soutien, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes meilleures salutations.


Mustapha Bakkoury
Président du Directoire

PJ :- Délimitation préliminaire des deux terrains retenus ;
- Procès-verbal de réunion de délimitation des deux terrains tenue à Laayoune le 01/04/2015.

MOROCCAN AGENCY FOR SOLAR ENERGY-SA

Société Anonyme à Directoire et à Conseil de Surveillance au capital de 2.250.000.000 Dirhams
Siège Social : Station de Traitement, Avenue Med Ben Hassan EL OUAZZANI BP Rabat Chellah - 10002 Rabat
Adresse Postale : Extension du siège de la CMR, Avenue Al Araar, Hay Riad, Rabat - Maroc
RC Rabat : N 79835 ID Fiscal : 3336618 Patente : 25983552, CNSS : 8332950
Tel : 05 37 57 46 30 - Fax : 05 37 57 14 75

محضر

انتقلت صباح هذا اليوم الاثنين 30 شتنبر 2013، على الساعة العاشرة والنصف لجنة مكونة من السادة الآتية أسماؤهم :
المصطفى المؤذن : ممثل الوكالة المغربية للطاقة الشمسية MASEN .
- علي خيا : رئيس جماعة لمسيد.
- مصطفى زهير : عن عمالة إقليم بوجدور.
- الجيد صبرات : عن قيادة لمسيد.

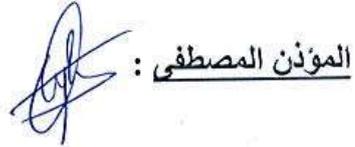
إلى المنطقة المسماة " جوى سيدي المكي " الواقعة بنفوذ لمسيد على مسافة 11 كلم شمال شرق مدينة بوجدور ، وذلك لمعاينة وتتبع أشغال إنجاز محطة لقياس الطاقة الشمسية ، حيث تبين أن موقع المحطة ملائم لاحتضان المشروع ، وكذا انعدام أي عائق يحول دون استكمال الدراسات المتعلقة بالمشروع .

الإمضاءات:

علي خيا:


الجيد صبرات :



المؤذن المصطفى :


مصطفى زهير :



Annexe 5 : Compte rendu de la concertation avec les représentants de la direction régionale des domaines, du service du cadastre et de la conservation foncière.



DIRECTION RÉGIONALE DE LAAYOUNE

المديرية الجهوية بالعيون

محضر اجتماع

- بناء على الرسالة الموجهة من طرف الوكالة المغربية للطاقة الشمسية بتاريخ 26 مارس 2015 والتي من خلالها طلبت الوكالة المعنية تفويت قطعتين تابعتين للملك الخاص للدولة موضوعا مطلبتي التحفيظ 17/4749 الكائنة بالجماعة القروية الدشيرة اقليم العيون و 17/4159 الكائنة بالجماعة القروية لمسيد اقليم بوجدور؛
- بناء على المادة 06 من القانون 09/57 المتعلق بإنشاء الوكالة المغربية للطاقة الشمسية؛
- وبناء على المادة 05 من اتفاقية الإطار بين الدولة المغربية والوكالة المعنية، المصادق على تنفيذها بالمرسوم عدد 528.2.11 الصادر في تاريخ 18 2011/12؛
- اجتمعت يومه الأربعاء 01 أبريل 2015 بمقر المديرية الجهوية لأمالك الدولة بالعيون لجنة مكونة مكن السادة:
 - بوحميدي مولاي حفيظ مدير التنقيب بالوكالة المغربية للطاقة الشمسية؛
 - محمد بلقايد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالعيون؛
 - احمد زازارئيس مصلحة المسح العقاري بالعيون؛
 - كمال مباركى مندوب أملاك الدولة بالعيون؛
 - سعيد نضيف رئيس مصلحة البرمجة والتعاقد بالمديرية الجهوية بالعيون؛
- قصد دراسة الوضعية العقارية للقطعتين العقاريتين المعنيتين بطلب التفويت الذي تقدمت به الوكالة المغربية للطاقة الشمسية؛
- و بعد الترحيب بالحاضرين تدخل السيد مدير التنقيب بالوكالة المعنية مستعرضا أهمية هذا المشروع الاستراتيجي و المهيكلي و اثاره الإيجابية على التنمية الاجتماعية و الاقتصادية بالمنطقة ، ملتصا ضرورة التسريع بالإجراءات الإدارية والقانونية الكفيلة بتحفيظ القطعتين الأرضيتين؛

Annexe 5 (suite): Compte rendu de la concertation avec les représentants de la direction régionale des domaines, du service du cadastre et de la conservation foncière.

ثم تدخل السيد المندوب مؤكدا ان هناك تنسيق تام بين المندوبية و مصالح المحافظة العقارية قصد استكمال اجراءات التحفيظ العقاري؛

و بعد ذلك تدخل السيد المحافظ على الاملاك العقارية حيث أكد أن مسطرة تحفيظ القطعتين تمر في ظروف عادية ، حيث إنه بخصوص القطعة موضوع التحفيظ عدد 17/4159 تم تأسيس رسم عقاري بشأنها تحت عدد 17/18718 اما بخصوص القطعة موضوع مطلب التحفيظ عدد 17/4749 فإنه إلى حدود الساعة لم يتم تسجيل أي تعرض بشأنه و ان تحفيظه يتوقف على إتمام عمليات المسح العقاري ؛

و في نفس الاطار تدخل السيد رئيس مصلحة المسح العقاري مؤكدا بأنه سيعمل على تسريع عملية المسح العقاري في اقرب الأجال بالتنسيق مع المهندس الخاص المتعاقد مع مصلحة المسح العقاري و سيد المحافظة العقارية بالتصاميم العقارية اللازمة لتأسيس الرسم العقاري لمطلب التحفيظ 17/4749 فور إتمام العملية ؛

وفي آخر الاجتماع تدخل السيد رئيس مصلحة البرمجة والتعاقد فشكر الحاضرين على تفاعلهم الإيجابي بانخراطهم التام في هذه المقاربة التنسيقية من أجل إخراج هذا المشروع الطموح إلى أرض الواقع.

التوقيعات

محمد بلقايد
الوكيل الوطني للمحافظة العقارية
والمسح العقاري
والمحافظة العقارية بالمعدين

بوحميدي مولاي حفيظ
مدير التخطيط والتأهيل الموائ
توقيع: مولاي حفيظ بوحاميدي

احمد زازا
رئيس مصلحة المسح العقاري
المعدين
إمضاء: احمد زازا

سعيد نصيف

كمال مباركي
المحافظ رئيس المصلحة
محمد بلقايد

المصلحة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري
والمحافظة العقارية بالمعدين