Third Arab Land Conference
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier
المؤتمرالعربي الثالث للأراضي
18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO

التصميم الجهوي لإعداد التراب والمسألة العقارية: في بعض الإكراهات ومداخل التجويد

جلسة / قيادة الشركاء: العقار والإسكان والتنمية الترابية

د. أحمد مالكي : كلية العلوم القانونية والسياسية سطات

د. عبد الواحد الإدريسي : المعهد الوطني للتهيئة والتعمير الرباط وعضو بالهيئة الوطنية للمهندسين الطبوغرافيين

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

برنامج الموئل

مبادرة الاراضي العربية
Arab Land Initiative

ONIGT
الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
ORDRE NATIONAL DES INGENIEURS GEOMETRES TOPOGRAPHES

مقدمة

- يضع مجلس الجهة التصميم الجهوي لإعداد التراب في إطار توجهات السياسة العامة لإعداد التراب المعتمدة على المستوى الوطني وبتشاور مع الجماعات الترابية الأخرى والإدارات والمؤسسات العمومية، وممثلي القطاع الخاص المعنيين بتراب الجهة

- التصميم الجهوي لإعداد التراب وثيقة مرجعية للتهيئة المجالية لمجموع التراب الجهوي.

- يهدف إلى تحقيق التوافق بين الدولة والجهة حول تدابير تهيئة المجال وتأهيله وفق رؤية استراتيجية واستشرافية، بما يسمح بتحديد توجهات واختيارات التنمية الجهوية

- في مقابل ذلك، يعد العقار المادة الخام لتنزيل توجهات واختيارات التنمية الجهوية.

- قُدرت الاحتياجات الإجمالية للأراضي الحضرية بالمغرب بحوالي 118000 هكتار خلال الفترة [2014-2034]، بمعدل 5900 هكتار سنويًا

- الى أي حد يستحضر التصميم الجهوي المذكور المسألة العقارية في مختلف أبعادها؟

تصميم المداخلة

أولا: التصميم الجهوي لإعداد التراب والعقار:الاختلالات القانونية والمؤسسية

أ- على المستوى القانوني

ب- على المستوى المؤسساتي

ثانيا: من أجل سياسة عقارية في خدمة التهيئة الترابية

أ- على مستوى المجهودات المبذولة

ب- اقتراحات للتجويد

أولا: التصميم الجهوي لإعداد التراب والعقار:الاختلالات القانونية والمؤسسية

أ- على المستوى القانوني

- غياب نص قانوني يلزم إدراج المسألة العقارية ضمن الدراسات المتعلقة بالتصميم الجهوي لإعداد التراب
- غياب إطار استراتيجي مشترك، لضمان تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بقطاع العقار وتوجيهها بشكل فعال.
- يُعزى ذلك إلى أسباب متعددة تتعلق بالأساس بتعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظِّمة للعقار وغياب آليات تنسيق لامركزية في مجال العقار.
- عدم القدرة على تنزيل نصوص قانونية من شأنها أن تقدم بعض الأجوبة على الاكراهات المالية المطروحة بهذا الخصوص
- طبيعة قوانين الأراضي تعيق إمكانيات دمج الأراضي الكبيرة في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

- **تشكل تكلفة العقار بالمغرب في المشاريع العقارية 30٪ إلى 60٪ من تكلفة الاستثمار:**
- **تمثل فقط 15 إلى 30٪ من التكلفة الإجمالية للإسكان في فرنسا، و 13٪ في كندا، و30٪ إلى 40٪ في تركيا و15٪ في تونس**
- **ضعف تحيين القانون العقاري بسبب العديد من مسودات النصوص التي تم التخلي عنها أو تأخر عرضها على المسطرة التشريعية**
- **غياب اليات تحكيمية في حالة تعذر تنزيل بعض القوانين: مثال الأراضي السقوية والتعمير.**

ب- على المستوى المؤسساتي

- **تعدد الهياكل المؤسسية المعنية بالعقار: الإدارات الوزارية للمالية والداخلية والفلاحة والأوقاف والتعمير والجماعات الترابية وغيرها**
- **في غياب الآليات التنظيمية والتحكيمية، بين المصالح المتنوعة والمتباينة، يظل الخطاب الرسمي حول العدالة العقارية، ودمقرطة التخطيط العمراني موضع تساؤل**
- **بطء وتعقد الإجراءات المتعلقة بتعبئة الأراضي: مثال مسطرة نزع الملكية**
- **هيمنة السلطة المركزية وعدم تفعيل ميثاق اللاتمركز**
- **عدم إخراج الوكالة الجهوية لتدبير العقار الى حيز الوجود**
- **غياب الإنسجام في المنظومة العقارية والتذبذب على مستوى التدخلات العمومية وصعوبة التحكيم بين المصالح المتعارضة أحيانا كلها عوامل تؤثر على نجاعة التهيئة الترابية بالمغرب**
- **غياب سياسة عمومية واضحة لمعالجة المسألة العقارية في مختلف ابعادها.**

ثانيا: من أجل سياسة عقارية في خدمة التهيئة الترابية

أ- على مستوى المجهودات المبذولة

- دستور 2011
- القوانين التنظيمية للجماعات الترابية
- إصدار مدونة للحقوق العينية
- تجميع شتات النصوص الحبسية في مدونة للأوقاف
- القوانين الجديدة المنظمة لأراضي الجموع
- القانون 57 -19 المنظم لأملاك الجماعات الترابية
- القانون 47-18 المنظم للمراكز الجهوية للاستثمار
- إلزام الإدارة والجماعات الترابية والمؤسسات العمومية والمقاولات العمومية الأخذ بعين الاعتبار مضامين التصميم الجهوي لإعداد التراب في إطار برامجها القطاعية

ب- اقتراحات للتجويد

- إحداث صندوق لتمويل التوسع العمراني لتجاوز ضعف لتنفيذ وثائق التهيئة والتعمير
- إنشاء مؤسسة متخصصة في تخطيط المدن والأراضي
- اعتبار العقار ثروة وطنية تروم تحقيق المنفعة العامة بالأساس
- تطوير آليات غير سلطوية لتنسيق وتنظيم العمل الجماعي من أجل تجاوز التعددية والتعقيد
- الحرص على استحضار المسألة العقارية من قبل الإدارة ومكاتب الدراسات إبان إعداد المخطط الجهوي لإعداد التراب
- إخراج الوكالات العقارية الجهوية التي كانت مقترحة في إطار مشروع مدونة التعمير إلى حيز الوجود

- **اقتراح ترجيح قانون التعمير على قوانين الأنظمة العقارية الخاصة في حالة التعارض**
- **إعادة النظر في مبدإ عدم قابلية الأنظمة العقارية الخاصة للتفويت، خاصة على مستوى المناطق المغطاة بوثائق التعمير،**
- **إحداث مجلس أعلى للمعلومات الجغرافية والاستفادة من الذكاء الاصطناعي؛**
- **تطوير آليات غير سلطوية عبر دمقرطة مسلسل القرار**
- **إرساء حكامة عقارية فعالة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة**
- **تفعيل الإطار القانوني الذي ينص على إحداث سجل وطني للأملاك العقارية يغطي مجموع التراب الوطني.**

- **تعزيز وتوحيد الإطار القانوني المنظِّم للعقار من خلال إحداث "مدونة عقارية"**

- **سن إطار ضريبي ملائم قائم على التناسب، يرتكز على معلومات متاحة للجميع وشفافة، وذلك من أجل التصدي للمضاربة**

- **جمع المعلومات المتعلقة بالسوق العقارية كآليات توظف في تحقيق العدالة العقارية خاصة فيما يتعلق بالمساهمة في تكاليف العمران كل على قدر استفادته، حيث لا يعقل أن تظل أملاك الدولة وأراضي الجموع مخصصة في معظمها للطرق والمرافق العمومية**

- **إدراج تخصصات تجمع بين العقار والتهيئة والتعمير على مستوى كليات الحقوق والمعهد القضائي والمعهد الوطني للتهيئة والتعمير ومعهد الحسن الثاني للزراعة والبيطرة للوصول إلى تأهيل أطر عليا في شؤون التهيئة الترابية**

في المحصلـــة

نحن في حاجة إلى:

- ترسانة قانونية محينة وملائمة
- منظور شمولي يستحضر التنسيق والإلتقائية
- تدخلات عمومية مبنية على الحكامة تتجاوز الاستدراك والحلول الترقيعية

شكراً جزيلا

أحمد مالكي

maliki04@yahoo.fr

عبد الواحد الإدريسي

a.elidrissi@inau.ac.ma

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

برنامج الموئل

مبادرة الاراضي العربية
Arab Land Initiative

ONIGT
الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
ORDRE NATIONAL DES INGENIEURS GEOMETRES TOPOGRAPHES