

Third Arab Land Conference
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier
المؤتمر العربي الثالث للأراضي

18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO



دور التحفيز العقاري في تشجيع الاستثمار بالعالم القروي

[جلسة بقيادة الشركاء: إدارة موارد الأراضي من أجل التنمية الريفية]

بوشعيب شاهي - مدير المحافظة العقارية - الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



برنامج الموثل

الاراضي العربية ادارة
Arab Land Initiative

AGENCE NATIONALE
DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE



الوكالة الوطنية
للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

رهانات تشجيع الاستثمار في العالم القروي بالمغرب

- تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة بالعالم القروي؛
- توفير فرص الشغل وتحسين المستوى المعيشي للساكنة؛
- تأمين مناخ للأعمال والاستثمار والتقليل من المخاطر التي تواجه المستثمرين؛
- تحفيز التمويل العقاري في مختلف المشاريع ذات الطابع الاستثماري؛
- تأمين المنظومة العقارية بالعالم القروي وجعل العقار آلية لاستقطاب وتحفيز الاستثمارات؛
- تشجيع نظام التحفيز العقاري بالعالم القروي.

وضع المغرب من ضمن أولوياته الاستراتيجية:

تعزيز الأمن العقاري، وتحسين الملكية العقارية، والعمل على الرفع من قيمتها الاقتصادية والائتمانية، وذلك من خلال سن مجموعة من القوانين، غايتها الرفع من وثيرة التحفيز العقاري في أفق تعميمه على كافة التراب الوطني، وضبط البنية العقارية، وتأمين استقرارها وتداولها.

من بين أبرز التشريعات التي اعتمدها المغرب لتأمين الملكية العقارية بالعالم القروي، نجد:

1/4

- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق 12 أغسطس 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه.
- الظهير الشريف الصادر بتنفيذ القانون رقم 17.63 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.
- الظهير الشريف المؤرخ في 25 يوليوز 1969 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى البعض.
- الظهير الشريف المؤرخ في 25 يوليوز 1969 بمثابة ميثاق الاستثمارات الفلاحية.

2/4

- الظهير الشريف رقم 174.69.1 المؤرخ في 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي للأماكن القروية.
- الظهير الشريف رقم 30.69.1 المؤرخ في 25 يوليوز 1969 يتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري.
- الظهير الشريف المؤرخ في 25 يوليوز 1969 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأماكن الفلاحية القروية.
- الظهير الشريف المؤرخ في 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص.

3/4

- الظهير الشريف المؤرخ في 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون يتعلق بالتعاونيات الفلاحية المؤسسة بين الأفراد المسلمة إليهم أراضي الدولة أو الأفراد الموزعة عليهم القطع الأرضية المحدثة في العقارات الجماعية القديمة.
- الظهير الشريف الصادر في 11 اغسطس 1995 بتنفيذ القانون رقم 34.94 والمتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية.
- القانون رقم 18.47 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وبإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار.

4/4

- مرسوم رقم 135.16.2 صادر في 12 من رجب 1437 (20 أبريل 2016) يقضي بإعفاء الأراضي الجماعية الواقعة بدوائر الري من الوجيبات المتعلقة بالتحفيظ العقاري.
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 163.73.1 بتاريخ 28 ربيع الثاني 1393 (31 مايو 1973) يتعلق بوضع وحفظ السجل الوطني للأماكن العقارية.
- الظهير الشريف الصادر بتاريخ 14 يوليو 2021 بتنفيذ القانون الذي يقضي بسن مقتضيات خاصة تتعلق باقتناء شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية.
- الظهير الشريف رقم 1.69.30 بتاريخ 25 يوليوز 1969 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري.

أهداف تشجيع نظام التحفيز العقاري بالعالم القروي بالمغرب



الآليات والإجراءات المتخذة من طرف الوكالة لتشجيع وتعميم التحفيظ العقاري بالعالم القروي

- التحفيظ الجماعي للأماكن القروية.
- ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض.
- تحفيظ أراضي الجماعات السلالية.
- تحفيظ أراضي الملك الغابوي.
- تمليك أراضي الجماعات السلالية لفائدة ذوي الحقوق.

مميزات مسطرة التحفيظ الجماعي

مجانية إجراءات التحفيظ

جريان مسطرة التحفيظ بشكل جماعي

التقليص من التكاليف والإجراءات

الحد من النزاعات على حدود العقار

الرفع من قيمة العقار وتثمينه

تطهير حق الملكية وتبيان الحقوق العينية

توحيد النظام العقاري

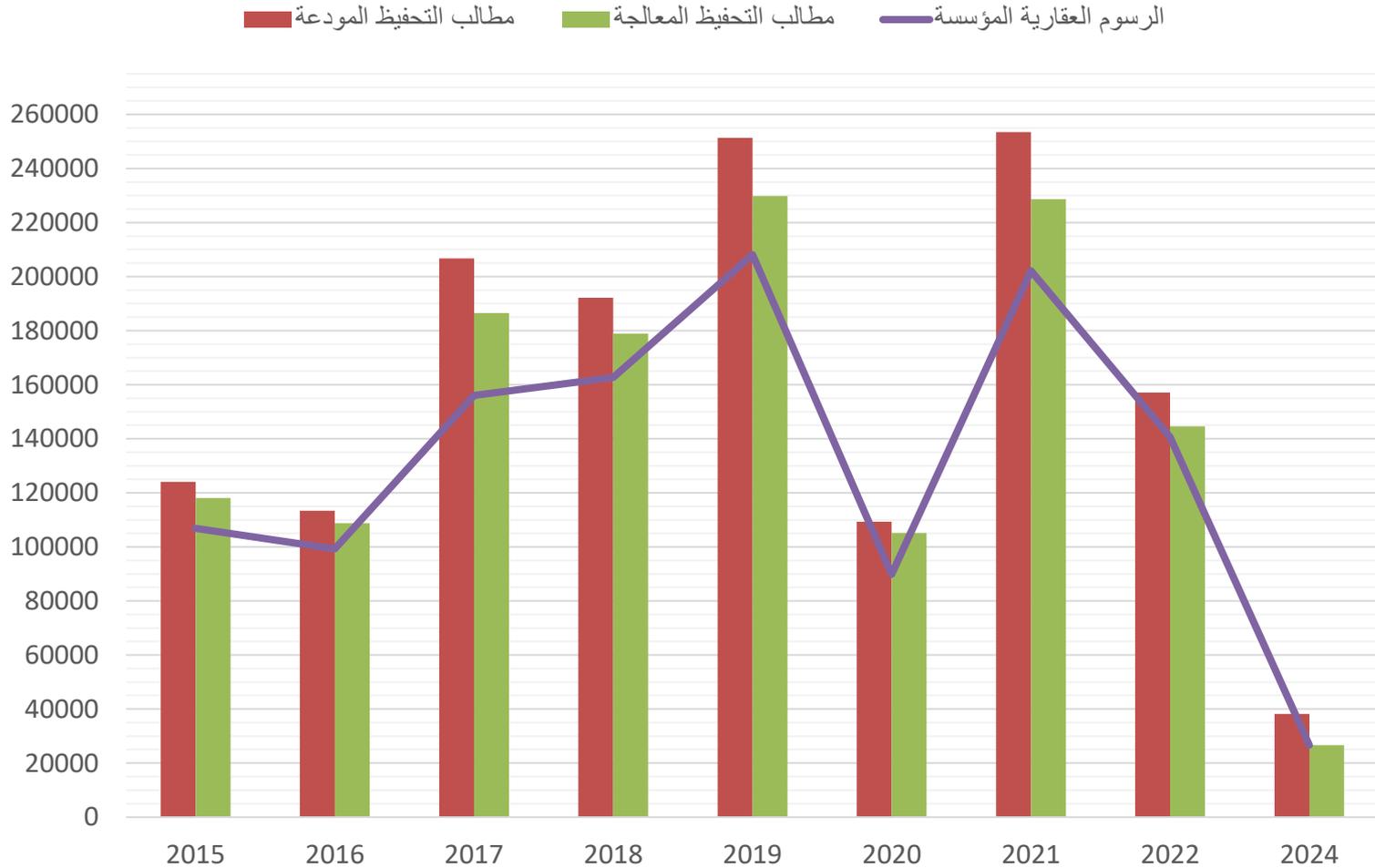
تطور عملية التحفيظ الجماعي

عرفت عملية التحفيظ الجماعي بالمغرب تطورا كبيرا منذ سنة 2014، بحيث تعمل الوكالة سنويا على برمجة ما بين 30 و35 جماعة لمن أجل الاستفادة من التحفيظ الجماعي.

فقد تمت تغطية 249 جماعة خلال فترة 2015-2024 وتأسيس 1 258 000 رسما عقاريا في إطار مسطرة التحفيظ الجماعي المجاني بالعالم القروي، أي ما يعادل 91% من عدد الرسوم العقارية التي تم تأسيسها منذ 1969، تاريخ صدور القانون المنظم لهذه المسطرة الخاصة.

ليصل بذلك العدد الإجمالي للجماعات المغطاة إلى 334 جماعة.

تطور نسبة التحفيظ الجماعي خلال الفترة ما بين سنة 2015 - 2024



أهداف التحديد الإداري والتحفيز العقاري لأراضي الجماعات السبلالية

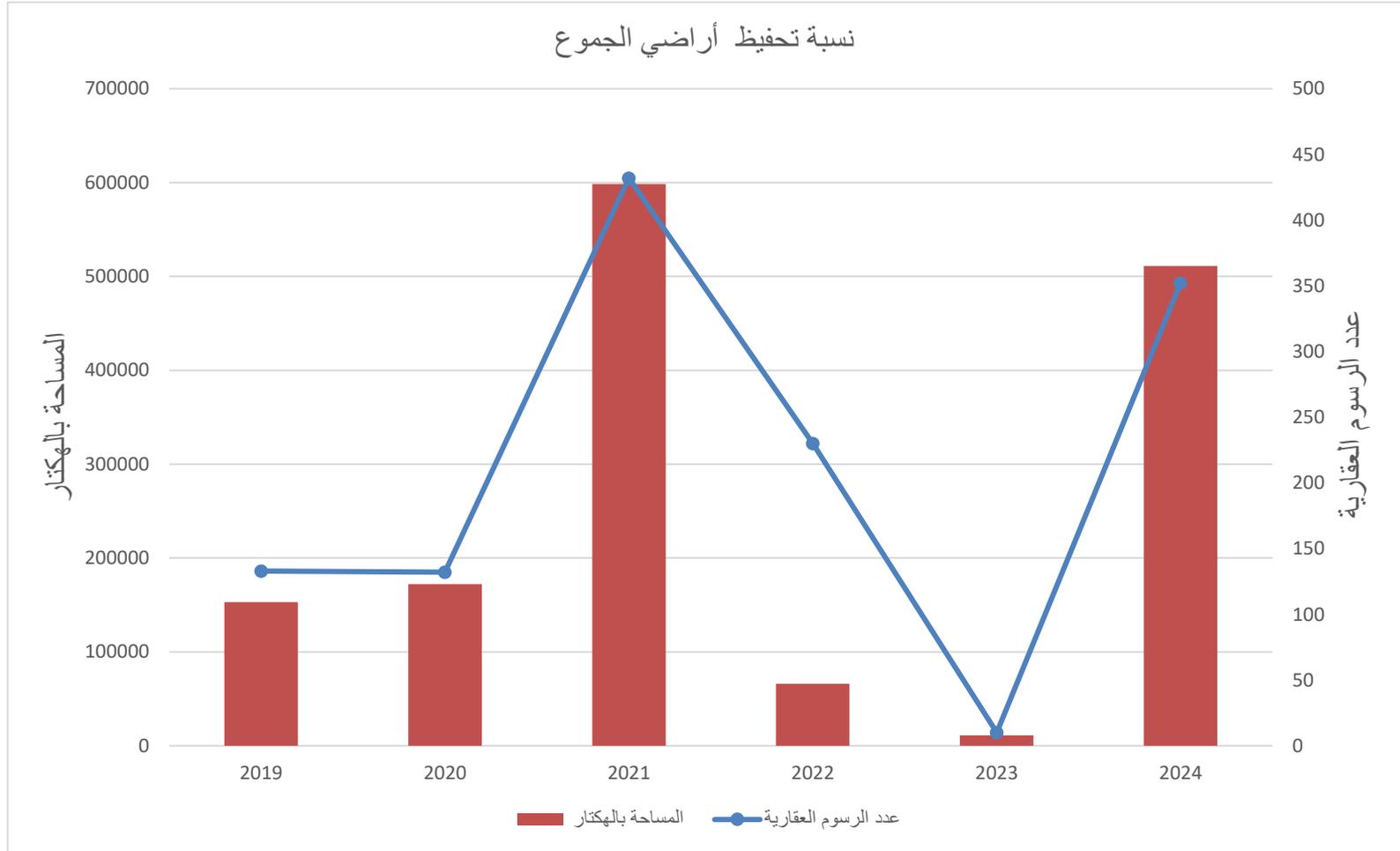
والأملاك الغابوية

- ✓ التصفية القانونية للعقار.
- ✓ ضبط الوضعية المادية والقانونية للعقار.
- ✓ الحفاظ على الرصيد العقاري وتثمينه.
- ✓ الحد من الاستغلال غير القانوني للأراضي.
- ✓ تثمين الرصيد العقاري لأراضي الجموع والملك الغابوي وتهيئته لجلب الاستثمارات.
- ✓ الحد من النزاعات.

التحفيظ العقاري لأراضي الجماعات السبلالية

- المساحة الإجمالية للعقارات الجماعية بالمغرب : 15 مليون هكتار تقريبا.
- المساحة المحفظة من أراضي الجموع : 05 مليون و 600 ألف هكتار تقريبا. تم تأسيس الرسوم العقارية الخاصة بها.
- مساحة أراضي الجموع موضوع مطالب التحفيظ : 500 ألف هكتار تقريبا، منها 218 ألف هكتار موضوع مسطرة خاصة، والباقي موضوع مسطرة عادية للتحفيظ.

التحفيظ العقاري لأراضي الجماعات السبلالية



التحفيظ العقاري لأراضي الملك الغابوي

تحفيظ الأملاك الغابوية خلال ست سنوات الأخيرة

المساحة بالهكتار	عدد الرسوم العقارية	السنة
353115	129	2019
176393	45	2020
71418	39	2021
63238	40	2022
75028	49	2023
105148	89	2024
844340	391	المجموع

تقدر المساحة الإجمالية للأملاك الغابوية بحوالي 9 مليون هكتار

المساحة الإجمالية المحفظة لغاية يومه 6 مليون 590 ألف هكتار

التحفيظ العقاري لأراضي الملك الغابوي



تمليك أراضي الجماعات السلالية داخل دوائر الري

تتميز عملية التمليك بالخصائص التالية:

- تحويل الملكية من حق الانتفاع الى ملكية تامة.
- مجانية التمليك.
- تحرير الملكية وتداولها بين الأفراد.
- تأسيس رسوم عقارية خاصة في اسم ذوي الحقوق.
- تأمين الضمان البنكي.
- استقطاب المشاريع الاستثمارية.

تمليك العقارات التابعة للجماعات السبلالية السقوية في إطار الشطر الأول

المحافظة العقارية	عدد الرسوم العقارية المستخرجة	المساحة التي تم تملكها
سيدي قاسم	2772	24903 هـ 82 آر 23 سنتيار
سوق أربعاء الغرب	200	1305 هـ 49 آر 57 سنتيار
العرائش	452	2377 هـ 60 آر 06 سنتيار
مراكش المنارة	36	416 هـ 77 آر 57 سنتيار
سيدي سليمان	103	608 هـ 51 آر
المجموع	3527	29611 هـ 20 آر

تمليك العقارات التابعة للجماعات السقوية في إطار الشطر الثاني

المحافظة العقارية	عدد الرسوم العقارية المستخرجة	المساحة التي تم تملكها
سيدي قاسم	1037	9025 هـ 76 آر 99 سنتيار
سوق أربعاء الغرب	710	5001 هـ 27 آر 15 سنتيار
قلعة السراغنة	1907	13301 هـ 87 آر
سيدي سليمان	1025	7233 هـ 65 آر
المجموع	4679	34562 هـ 56 آر

إحصائيات تملك أراضي الجموع لفائدة ذوي الحقوق

السنة	عدد الرسوم العقارية	المساحة بالهكتار
2016	72	653,01
2017	2972	26480,23
2018	16	137,58
2021	467	2491,6
2022	2255	17609,72
2023	2423	16792,89
2024	1	8,9582
المجموع	8206	64173,988

شكراً



www.ancfcc.gov.ma

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



الاراضي العربية ادارة
Arab Land Initiative

AGENCE NATIONALE
DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE



الوكالة الوطنية
للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية