



المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة  
+ ΕΙ . Λ + + . Λ . C : O + Ε Χ Η ΕΙ  
ASSISES NATIONALES SUR LA POLITIQUE FONCIERE DE L'ETAT

تحت الرعاية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله

## مناظرة وطنية

في موضوع

"السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية"

الصخيرات 09-08 دجنبر 2015



رئيس الحكومة  
• Θ Η Λ • Ε Ι + • Λ • Θ • Λ +  
Chef du Gouvernement

## عرض اللجنة العلمية للمناظرة حول:

### منهجية الإعداد للمناظرة

### وخلاصات محطاتها التشاورية والتشخيصية

(الصخيرات، 8-9 دجنبر 2015)



المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة  
+ ٤ | . U + + . ا . E : O + ٤ X H ٤ |  
ASSISES NATIONALES SUR LA POLITIQUE FONCIERE DE L'ETAT

## المحتوى:

المنهجية التي تم اعتمادها في الإعداد للمناظرة

1

الخلاصات التي تمخضت عن المحطات التشارورية والتشخيصية حول  
وضعية العقار وواقع السياسة العقارية للدولة

2



## مقاربة علمية

- إحداث لجنة علمية مشكلة من خبراء أكاديميين وجامعيين ومن ممارسين مرموقين، بهدف:
  - تقديم الدعم العلمي للأشغال التحضيرية للمناظرة؛
  - دراسة وإغناء مختلف الوثائق والتقارير المواكبة للمناظرة.

## مقاربة تشاركية وتشارورية

- تنظيم لقاءات تشاورية مع الفاعلين والمهنيين في قطاع العقار، بهدف:
  - استطلاع آرائهم بشأن الإكراهات والإشكاليات العملية المرتبطة بقطاع العقار،
  - الوقوف على تطلعاتهم بخصوص آفاق هذا القطاع وتقصي مقترحاتهم بشأن متطلبات إصلاحه وتطويره وتحسين حكামته.

## مقاربة أفقية ومندمجة

- إحداث لجنة تحضيرية تضم مختلف القطاعات العمومية المتدخلة في تدبير العقار، بهدف:
  - المساهمة في إعداد الأرضية العامة للمناظرة، وإغناء الوثائق والتقارير المواكبة لها؛
  - تتبع تنفيذ توصيات المناظرة.





## مسلسل الإعداد للمناظرة

1

### ثلاث محطات أساسية:

1

استجماع تقارير مختلف القطاعات المتدخلة  
حول أبرز الإشكاليات التي يطرحها تدبير  
العقار وصياغتها في تقرير تركيبى

2

تنظيم لقاء تشاوري مع الفاعلين  
والمهنيين في قطاع العقار وصياغة  
تقرير تركيبى لخلاصات هذا اللقاء

3

اعتماد التقرير التركيبى العام حول تشخيص  
واقع قطاع العقار ومشروع أرضية المناظرة



## الخلاصات التي تمخضت عن المحطات التشارورية والتشخيصية حول وضعية العقار وواقع السياسة العقارية للدولة

2

### المحور الأول: واقع البنية العقارية بالمغرب

- ✓ وضعية عقارية مركبة ومعقدة ناتجة عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية وغيرها. نتج عنها تنوع في الأنظمة القانونية للعقار.
- ✓ جملة من الإكراهات والاختلالات والقيود التي تعيق تعبئة الأراضي وتهيئتها وتنظيم استعمالها.



## 1.1 إكراهات مرتبطة بالترسانة القانونية

- قدم النصوص القانونية المنظمة للعقار على اختلاف أنظمتها؛
- تنوع وتعدد وتشتت النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على مختلف الأنظمة العقارية؛
- افتقار الكثير من النصوص التشريعية للمراسيم التطبيقية والآليات التنظيمية اللازمة لتنزيلها.



## 2.1 ازدواجية النظام القانوني

2

### نظام العقارات المحفظة:

من الإكراهات المرتبطة بهذا النظام:

- بطء وتعقيد المساطر الإدارية المتعلقة بالتحفيظ،
- الطابع الاختياري للتحفيظ وجهل الملاك بمزايا التحفيظ؛
- ارتفاع كلفة التحفيظ بالنظر للقدر الشرائية للمواطنين؛
- كما تطرح بإلحاح إشكالية عدم تحيين الرسوم العقارية التي تؤدي إلى عدم مطابقة الرسوم العقارية للواقع القانوني و المادي للعقار.

### نظام العقارات غير المحفظة:

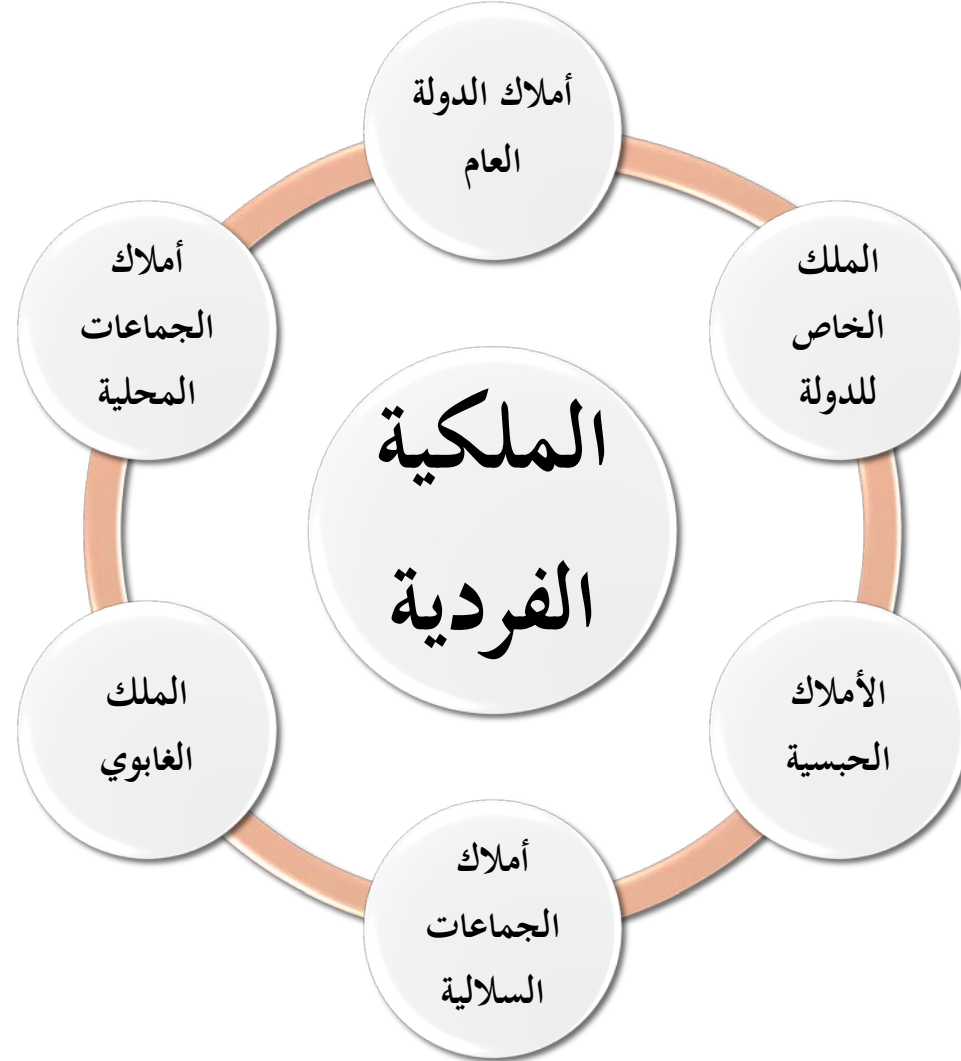
- من الإكراهات المرتبطة بالعقارات غير المحفظة:
- هشاشة الوضعية القانونية والمادية؛
- عدم إشهار الحقوق العينية الواردة عليها؛
- تعدد المنازعات بين الشركاء، وتعقد مسطرة الخروج من الشياء؛
- غياب جهة محددة لتقييد التحملات العقارية الواردة عليها؛
- طول الفترة الزمنية للبت في المنازعات؛
- عدم صلاحية سندات الملكية كضمانة رهنية لتمكين أصحابها من إمكانية الولوج إلى إمكانية التمويل البنكي.





## 3.1 تعدد الأنظمة العقارية

2





## 4.1 إكراهات مرتبطة بالمستوى المؤسسي والتدبري

2

### المستوى المؤسسي

- تعدد الفاعلين المؤسسيين في تدبير الأنظمة العقارية العمومية، مما يطرح إشكالية التنسيق بينهم؛
- نشوء نزاعات في كثير من الأحيان بين هذه الأنظمة العقارية العمومية؛
- غياب إطار شمولي ومندمج للتخطيط والبرمجة كفيل بتحديد الحاجيات الحقيقية من الأرصد العقارية للدولة؛
- غياب قضاء متخصص للبت في النزاعات العقارية، الأمر الذي يؤدي إلى طول أمد البت في القضايا العقارية وبطء وتيرة تصفية الوعاء العقاري
- غياب استراتيجية شاملة وفعالة لتعميم نظام التحفيظ العقاري.

### المستوى التدبري

- صعوبة ضبط الوضعية المادية للعقارات العمومية غير المحفظة؛
- غياب قاعدة بيانات خاصة بالعقار العمومي؛
- صعوبة إعادة تكوين الاحتياط العقاري العمومي؛
- عدم تجميع الشبكة الجيوديزية الوطنية؛
- عدم توفر المملكة على سجل المسح العقاري الشمولي لجميع الأراضي باختلاف أنظمتها.

## الخلاصات التي تمخضت عن المحطات التشارورية والتشخيصية حول وضعية العقار وواقع السياسة العقارية للدولة

2

### المحور الثاني:

واقع تدبير العقار في ارتباطه بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية



## 1.2 إكراهات مرتبطة بمجال التعمير والتخطيط العمراني

✓ عدم ملائمة مساطر وآليات التعمير لواقع البنية العقارية المتسمة بالتعدد

✓ ضعف فعالية تدخل الدولة في مجال ضبط السوق العقارية

✓ استنزاف العقار العمومي لتلبية حاجيات المشاريع التنموية

✓ ضعف نجاعة آليات التدخل العمومي المباشر في مجال التعمير (المنفعة العامة)

✓ ضعف مواكبة الدولة لتنفيذ وثائق التعمير فيما يتعلق بالبنيات والمرافق التي تدخل في دائرة اختصاصها

✓ اللجوء المفرط للاستثناءات في مجال التعمير



## 2.2 واقع السياسة العقارية في قطاع السكن

### إكراهات على مستوى التدبير:

- غياب التنسيق والالتقائية في تدبير الاحتياطات العقارية سواء على المستوى المحلي أو المركزي؛
- الارتفاع المهول لأثمان العقار داخل المجال الحضري؛
- ندرة الأملاك الصافية القابلة للتعبئة داخل وحول المدارات الحضرية الرئيسية، بسبب:
- تراجع الاحتياطات العقارية، وبطء عملية التصفية القانونية للعقارات العمومية؛
- غياب آليات فعالة لتجديد الاحتياطات العقارية؛
- جمود بنية العقار وصعوبة تكوين الأرصد العقارية في غياب أدوات سياسة عقارية ناجعة؛
- المضاربات العقارية والأثمان المرتفعة.

### إكراهات مرتبطة بوثائق التعمير:

- بطء مسطرة إنجاز واعتماد وثائق التعمير وعدم مواكبتها للدينامية الحضرية؛
- بطء عملية تنزيل مقتضيات وثائق التعمير على أرض الواقع؛
- عدم ضبط مسطرة منح الاستثناءات في مجال التعمير؛
- عدم ملائمة التطبيقات بوثائق التعمير للبرامج السكنية العمومية؛
- عدم ملائمة مساطر وآليات التعمير لواقع البنية العقارية المتسم بالتعدد والتنوع.



## 3.2 إكراهات مرتبطة بموقع العقار في التنمية الفلاحية

### إكراهات مرتبطة بالتعمير داخل الأراضي الفلاحية:

- الزحف العمراني الكبير الذي يطال الأراضي الفلاحية ولاسيما تلك المتواجدة بالدوائر السقوية ؛
- الاستثناءات المتعددة التي تمنحها اللجن الجهوية للاستثمار لإنجاز مشاريع فوق الأراضي الفلاحية المسقية، والتي تسلم لها شهادة عدم الصبغة الفلاحية.

### إكراهات ذات طبيعة هيكلية:

- صغر مساحة الاستغلاليات بسبب صلابة الأنظمة العقارية المعتمدة بالمغرب؛
- تفتت الاستغلاليات الفلاحية؛
- تقسيم الأراضي وتجزئتها بسبب حالة الشيع، مما يعرقل الاستثمارات في هذه الأراضي؛
- عدم تعميم نظام التحفيظ العقاري رغم كل الجهود المبذولة في هذا الإطار.



## 4.2 إكراهات مرتبطة بدور العقار في قطاع الصناعة

### إكراهات مرتبطة بتكلفة العقار الصناعي:

- ارتفاع أسعار العقار في المناطق التي تمتاز بجاذبية وطلب كبيرين في مجال الاستثمار؛
- ارتفاع تكلفة ربط المناطق الصناعية بشبكات الماء والكهرباء وقنوات التطهير؛

### إكراهات مرتبطة بوضعية العقار الصناعي:

- تفاقم ظاهرة المضاربة في العقار الصناعي ؛
- النقص الحاد في العرض المتواجد في مجال العقار الصناعي الموجه للمستثمرين، ولاسيما في ما يتعلق بالعقار المخصص للكراء؛
- تدهور وضعية العديد من المناطق الصناعية، حيث تعاني من سوء الخدمات العامة، بما في ذلك التطهير والإنارة والتخلص من النفايات والسلامة.



## 5.2 إكراهات مرتبطة بدور العقار في قطاع السياحة

2

- تعقد المساطر الإدارية المتعلقة بتعبئة العقار العمومي خدمة للمشاريع السياحية بسبب تعدد المتدخلين والمساطر وطرق التدبير بتعدد الفاعلين المتدخلين؛
- انعدام الالتقائية وضعف التنسيق بين الفاعلين العموميين فيما يخص تعبئة العقار العمومي لتنفيذ المشاريع السياحية؛
- ضعف تدخل قطاع السياحة في اختيار وتعبئة العقار المناسب للمشاريع السياحية بفعل تعدد المتدخلين.





## خلاصة

- انطلاقا من تشخيص حول واقع تدبير قطاع العقار ببلادنا أمكن الوقوف على جملة من الاختلالات والإكراهات التي لا تزال تعيق اضطلاع العقار بدوره في التنمية، سواء على مستوى ضبط البنية العقارية وتأمين الوعاء العقاري وتصفية وضعيته القانونية والمادية، أو على مستوى استعماله وتعبئته.
- ومن ثم، فإن إرساء سياسة عقارية شمولية ومندمجة وذات طابع استراتيجي في هذا القطاع الحيوي، أضحى اليوم ضرورة ملحة لتجاوز الإكراهات المسجلة وتمكين العقار من الإسهام الفاعل في دينامية التنمية، في ظل التحولات التي يشهدها المجال الترابي بفعل الدينامية الاجتماعية والاقتصادية والديموغرافية المتسارعة التي تعرفها بلادنا.

