

المملكة المغربية



وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني

كلمة السيد الوزير

بمناسبة افتتاح الندوة الدولية حول موضوع "السياسة العقارية في
خدمة التنمية المستدامة: الرهانات والتحديات".
الجمعة 25 مارس 2016، كلية العلوم القانونية، الاقتصادية والاجتماعية بمكناس.

بسم الله الرحمن الرحيم

- السيد العامل؛
- السيد رئيس جامعة مولاي اسماعيل بمكناس؛
- السيد عميد كلية العلوم القانونية، الاقتصادية والاجتماعية بمكناس؛
- السيد رئيس مجلس عمالة مكناس؛
- السيد رئيس جماعة مكناس؛
- السيدات والسادة رؤساء الجماعات الترابية؛
- السيدات والسادة رؤساء الغرف والهيئات والجمعيات المهنية؛
- السيدات والسادة ممثلي القطاعات اللامركزية للدولة؛
- السيدات والسادة ممثلي وسائل الإعلام المرئية والمكتوبة والسمعية والرقمية؛
- السيدات والسادة؛
- أيها الحضور الكريم.

اسمحوا لي أن أعبر لكم عن سعادي وأنا أشرك معكم في فعاليات هذه الندوة الدولية المنظمة حول موضوع "السياسة العقارية في خدمة التنمية المستدامة: الرهانات والتحديات".

وأود بهذه المناسبة أن أشكر السيد رئيس جامعة مولاي اسماعيل والسيد عميد كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية على دعوتهم الكريمة الموجهة لوزارة التعمير وإعداد التراب للإسهام في أشغال هاته التظاهرة الهامة التي تتناول مواضيع أساسية ألا وهي تلك المرتبطة بقضايا السياسة العقارية والأمن العقاري ودورهما في تحقيق التنمية المستدامة المنشودة وتوفير الآليات الضرورية لإرساء حكمة متجددة لهذا القطاع الحيوي.

ولا يفوتني أن أذكر كذلك بالأهمية التي يكتسبها تنظيم هذه الندوة الدولية باعتبارها منتدى لتبادل الأفكار وصياغة التوصيات الملموسة الكفيلة بتوجيه السياسات المنتهجة من أجل ضمان إصلاح فعال لقطاع العقار وتوفير الشروط الكفيلة بتشجيع الاستثمار المنتج وتحسين حكامته.

حضرات السيدات والسادة

تنعقد هذه الندوة الدولية في ظرفية متميزة؛ إذ تعتبر امتدادا للنقاش الواسع الذي عرفته بلادنا والمتمثل في تنظيم المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة تحت الرعاية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله وأيده يومي 08 و09 دجنبر 2015.

وقد شكلت الرسالة الملكية لصاحب الجلالة نصره الله وأيده الموجهة للمشاركين في هاته المناظرة خارطة طريق من أجل بلورة سياسة شمولية محكمة المبادئ، عتيدة القواعد، مضبوطة الآليات، وواضحة المقاصد، لإرساء إطار مرجعي يستحضر كافة الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية والإجرائية، ويراعي خصوصيات هذا القطاع وطبيعة بنيته المركبة والمتشابكة الناتجة عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية.

كما خلصت أشغال المناظرة الوطنية المنظمة إلى استصدار العديد من التوصيات البالغة الأهمية والتي تم الشروع في إجراء العديد منها ويتم كذلك الاشتغال على كيفية تنزيل المتبقي منها التي تستوجب تعديل التشريعات والقوانين المعمول.

حضرات السيدات والسادة

لا يخفى عليكم الدور الهام الذي يضطلع به قطاع العقار في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية؛ وهو ما يبرر مشروعية النقاش المتجدد حول مدى انخراطه في مواكبة هذه السياسات والإسهام في تحقيق أهداف التنمية عن طريق تشجيع الاستثمار في مختلف المجالات، وخاصة الفلاحة والصناعة والسياحة والعقار والطاقات المتجددة، وتوفير البنيات التحتية الأساسية والسكن المتنوع الذي يستجيب لحاجيات مختلف الفئات الاجتماعية.

كما يعد العقار عامل إنتاج استراتيجي ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها، بحيث يعتبر العقار الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج المدر للدخل والموفر لفرص الشغل والانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات. وبالإضافة إلى ذلك، فالعقار محرك ضروري للاقتصاد الوطني لأنه يوفر الأرضية الأساسية لإقامة مختلف البنيات التحتية والتجهيزات العمومية. كما تبنى عليه سياسة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني. وهو الآلية الأساسية لضمان حق المواطنين في السكن.

وبالنظر للطابع الأفقي لقطاع العقار من جهة وكذا ما خلصت إليه مختلف التشخيصات المتعلقة بواقع حاله من إكراهات تعيق اضطلاع بدوره في التنمية، سواء على مستوى ضبط البنية العقارية وتأمين الوعاء العقاري وتصفية وضعيته القانونية والمادية، أو على مستوى استعماله وتعبئته، تجعل الرهانات المرتبطة به أمرا مشتركا بين مختلف الفاعلين والمهتمين به، تقتضي معالجتها اعتماد منظور شامل، يستحضر كافة الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية والاجرائية.

ومن هنا، فإن التفكير في إرساء سياسة شمولية ومندمجة وذات طابع استراتيجي في هذا القطاع الحيوي، أضحى اليوم ضرورة ملحة لتحقيق رهان التنمية المستدامة في ظل التحولات التي يشهدها المجال الترابي بفعل الدينامية والتحولات الاجتماعية والاقتصادية والديموغرافية المتسارعة التي تعرفها بلادنا.

حضرات السيدات والسادة

يعد قطاع التعمير وإعداد التراب الوطني الإطار المرجعي والقانوني والتقني لتنظيم وتأطير استعمال واستغلال المجالات الترابية وآليات لضمان توفير شروط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والإسهام في تلبية حاجيات الساكنة وتوفير شروط الاندماج الاجتماعي والتكامل المجالي.

كما تعد التحديات التي تفرضها ظاهرة التمدن المتسارعة والمتمثلة في زيادة ديموغرافية سنوية تقدر ب 350 ألف فرد سنويا أي ما يعادل 130 ألف أسرة إضافية سنويا وطلب سنوي في مجال السكن يعادل 170 ألف وحدة سكنية أي ما يعادل 3000 هكتار يتعين فتحها للتعمير سنويا وضرورة توفير ما يناهز 250 ألف منصب شغل جديد سنويا، رهانا أساسيا للسلطات العمومية التي أضحت مطالبة بوضع سياسات عمومية كفيلة بالاستجابة لمختلف الحاجيات المعبر عنها واستباق تلك المستقبلية بالشكل الذي يتيح استدامة الموارد والاستغلال الأنسب لها.

كما تولي النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير بالغ الاهتمام للمسألة العقارية سواء تعلق الأمر بميداني التخطيط الحضري أو التديير الحضري أو التعمير العملياتي. ولهاته الغاية، فإن المقاربة المعتمدة في مناهج التخطيط العمراني تأخذ بعين الاعتبار العقار كمورد قيم يتوجب استعماله بعقلانية وتفادي الزحف العمراني مع اعتماد كثافات ملائمة تنعكس على الأنشطة والخدمات

ووسائل النقل العام، علاوة على الاستجابة لحاجيات التنقل والحركية وتطوير أنماط نقل بديلة مع إدماج مبادئ الولوجيات والاستغلال الأمثل للأنساق القائمة.

حضرات السيدات والسادة

لذا، وفي أفق تشجيع الاستثمار المنتج وتحسين الولوج إلى العقار، فقد بادرت السلطات العمومية خلال السنوات الأخيرة باتخاذ العديد من المبادرات المهمة لمعالجة الإشكالية العقارية من قبيل :

- تعديل وتتميم مقتضيات الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري واستصدار مدونة الحقوق العينية؛

- استصدار قانون مؤطر للشراكة بين القطاع العام والخاص؛

- تسريع وتيرة تحفيظ الأملاك العقارية من خلال تبسيط المساطر وتشجيع التحفيظ الجماعي وتحفيظ الأملاك الجماعية والغابوية، ... ؛

- تعبئة العقار العمومي لفائدة مختلف الاستراتيجيات القطاعية (صناعة، تجارة، سياحة، فلاحية، سكن، مرافق وخدمات، ...) بطريقة مباشرة أو عبر أعمال مقارنة الشراكة بين القطاعين العام والخاص؛

- تسريع وتيرة التغطية بوثائق التعمير، إذ بلغ عدد الوثائق المصادق عليها خلال الفترة 2012-2015، 477 وثيقة تعميمية وتم الارتقاء بالمتوسط السنوي لعدد الوثائق المصادق عليها من 40 خلال الفترة 2002-2011 إلى 150 وثيقة حالياً؛

كما يتم العمل حالياً على مراجعة القوانين المنظمة للتعمير ووضع أخرى جديدة (قانون خاص بوثائق التعمير، قانون خاص بالمراقبة، قانون خاص بالتهيئة العقارية، قانون متعلق بالرخص والأذون، قانون خاص بالمشاريع ذات النفع الوطني، ...) مما من شأنه إرساء معالم سياسة عقارية حقيقية تعمل على التوفيق بين التخطيط الحضري وتعبئة العقار وعلى توفير الميكانيزمات المؤسسية والقانونية لتيسير تعبئة العقار ومناهج تجديد الرصيد العقاري للدولة وتبسيط التدخل العقاري ووضع الآليات العملية لتهيئة عقارية فعالة يتقاسم فيها الجميع زائد القيمة وتكاليف التعمير قصد إنتاج مجالات قابلة للتعمير وتنظيم المجال المبني في إطار احترام مبادئ التنمية المستدامة التي سبقت الإشارة إليها.

وفي الختام، ينبغي التأكيد على أن التحدي المفروض اليوم يكمن في مدى قدرتنا على إعادة صياغة منظومة التخطيط الترابي بموازاة مع ورش تحسين حكامه السياسة العقارية على نحو يمكننا من إبداع آليات فعالة لتخطيط وتديرتهيئة المجالات الترابية.

وفقنا الله جميعا في ما نسعى إليه لبلوغ الأهداف المنشودة وفق التوجهات الملكية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس حفظه الله.

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته.