ينظم مختبر الدراسات القانونية، المدنية والعقارية بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش والمجلس الجماعي بتارودانت بشراكة مع الوكالة الحضرية بتارودانت.

ندوة علمية دولية حول:

دور التعمير والعقار في تحقيق التنمية والاستثمار

يوم السبت 17 ماي 2025 ابتداء من التاسعة صباحا

قاعة المبادرة الوطنية للتنمية البشرية بتارودانت

أرضية الندوة

وعيا منا بضرورة انفتاح الجامعة على محيطها والتفاعل معه من خلال آليات البحث والنقاش ومواكبة المستجدات التشريعية والاقتصادية في بلدنا، ارتأينا تنظيم هذه الندوة العلمية الدولية، نظرا للدور الحيوي الذي يلعبه العقار والتعمير في تحقيق التنمية المستدامة في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

لا يجادل أحد – اليوم – في الدور الحيوي الذي يلعبه العقار في منظومة التنمية، هو وسيلة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، وبالتالي فالعقار يساهم بدور فعال في تنفيذ السياسات العمومية الرامية إلى تحسين ظروف عيش المواطنين ومحاربة الفقر والإقصاء، كما يساهم في الحركية التنموية، فلا يمكن تصور نجاح أي سياسة عمومية دون ضبط مجال العقار وتنظيم استعمالاته في مجال التعمير والتهيئة والتخطيط العمراني بغية ضبط النمو والتوسع الحضري.

كما أن العقار يلعب دورا مهما في تنمية الاستثمار في كل القطاعات الحيوية في البلاد كالقطاع الصناعي من خلال إنجاز البنيات التحتية الصناعية والمناطق الصناعية، وفي القطاع السياحي عبر تدعيم المرافق السياحية و إنجاز المركبات والفنادق المنتزهات...، ناهيك عن القطاع الفلاحي حيث دعم التنمية القروية وتحسين ظروف عيش الفلاحين، علاوة على ذلك، فالعقار والتعمير يعتبران آلية لإنجاز مختلف المرافق العمومية.

ولا يخفى أن المغرب يعرف بنيةً عقاريةً مركبةً ومعقدةً ناتجةً عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية وغيرها. وقد نتج عن هذه الوضعية تنوع في الأنظمة القانونية المؤطرة للعقار، ومن أهم هذه الأنظمة:

- القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية؛
- القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الانجاز؛
- القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار؛
- القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة؛

- القانون رقم32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق؛
- الظهير الشريف رقم 1.09.236 بتاريخ 23 فبراير 2010 المتعلق بمدونة الأوقاف؛
- القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري؛
- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينة.

هذا التنوع خلق أوضاعا قانونية متشابكة ومعقدة. مما أفرز بدوره جملة من الإكراهات والاختلالات والقيود التي تعيق تصفية الوضعية القانونية والمادية للعقار وتنظيم تداوله واستعماله.

ونفس الوضع يسود قطاع التعمير، فالتشريعات القائمة المؤطرة لميدان التعمير سواء تعلق الأمر بالقانون رقم 12.90، أو القانون رقم 25.90، وكذا القانون رقم 12.66، وباقي النصوص المرتبطة بالموضوع، لا تمكن من إيجاد حلول للمشاكل التي يعرفها القطاع.

كما أن الممارسة تكشف عن وجود خلل بنيوي بين نوايا المخطط وواقع التخطيط، مرده إلى عدة اعتبارات، يبرز أهمها في تلك المتعلقة بعدم استحضار البعد العقاري وآثاره ومدى تناغم أنظمته مع قوانين التعمير، ليس فقط على التخطيط العمراني، بل كذلك على التدبير العمراني الذي يعتبر التنزيل الطبيعي لتوجهات التخطيط، واستغلال هذين القطاعين في الرفع من عجلة الاستثمار. لأن نجاح التعمير في إنعاش سياسة الاستثمار رهين بشفافية السوق العقارية، أضف إلى ذلك كثرة وتعدد المتدخلين في ميدان التعمير سواء على المستوى المركزي أو المحلي.

وتفاعلا مع هذه الرهانات والإكراهات تم في سنة 2014 تنظيم حوار وطني حول أراضي الجماعات السلالية، تحت الرعاية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله، تحت شعار: "الأراضي الجماعية، من أجل تنمية مستدامة" لتعميق النقاش والتشخيص وتقديم المقترحات الضرورية لتجاوز المعيقات، ومنها إصلاح الإطار القانوني المتعلق بالجماعات السلالية وتدبير أملاكها.

تلته المناظرة الوطنية حول موضوع: "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية"، التي تم تنظيمها بمدينة الصخيرات بتاريخ 8 و9 دجنبر2015، التي شكلت مناسبة لطرح وضعية العقار والتعمير، حيث وجه جلالة الملك محمد السادس نصره الله بهذه المناسبة إلى المشاركين في هذه المناظرة رسالة سامية دعا فيها إلى "... الرفع من فعالية تنظيم العقار وتبسيط مساطر تدبيره، لتمكينه من القيام بدوره في تعزيز الدينامية الاقتصادية والاجتماعية لبلادنا..."، كما أكد جلالته على "... أن العقار هو أيضا الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها...".

وتضيف الرسالة الملكية، "...فالعقار تنبني عليه سياسة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، وهو الآلية الأساسية لضمان حق المواطنين في السكن...".

كما لم تغفل الرسالة عن الجانب التشريعي الذي "...يشكل أحد أهم التحديات، التي يتعين رفعها لتأهيل قطاع العقار، وذلك نظرا لتنوع أنظمته، وغياب أو تجاوز النصوص القانونية المنظمة له، إضافة إلى تعدد الفاعلين المؤسساتيين المشرفين على تدبيره...".

بناء على ما تقدم، وارتباطا بعنوان الندوة ارتأينا مناقشة الموضوع بكافة أبعاده من خلال المحاور التالية:

محاور الندوة

- تعدد وتنوع الهياكل العقارية
- تعدد الفاعلين المؤسساتيين في تدبير العقار: إشكالية التنسيق والالتقائية
- موقع العقار في مجال التعمير والتخطيط العمراني
- دور العقار في قطاع السكن
- موقع العقار في التنمية الفلاحية
- دور العقار في تنمية الاستثمار في القطاع الصناعي
- كثرة المتدخلين في ميدان التعمير وتأثيرها على الاستثمارات