

الجلسة الشهرية المخصصة لتقديم الأجوبة على الأسئلة
المتعلقة بالسياسة العامة من قبل رئيس الحكومة

"السياسة العقارية للدولة بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية واكراهات الواقع."

عبد اللطيف أعمو
12 فبراير 2013

**مداخلة الأستاذ عبد اللطيف أعمو
في مناقشة السياسة العقارية للدولة
بمجلس المستشارين**

خلال الجلسة الشهرية المخصصة لمناقشة السياسات العمومية بمجلس المستشارين والتي أجاب فيها رئيس الحكومة عن أسئلة تتعلق بـ "السياسة العقارية للدولة بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وإكراهات الواقع" تدخل الأستاذ عبد اللطيف أعمو باسم فريق التحالف الاشتراكي (حزب التقدم والاشتراكية) في إطار حصة التعقيب على أجوبة السيد رئيس الحكومة المخصصة للفرق البرلمانية.

وفيما يلي نص تدخل الأستاذ أعمو:

نعتقد، في فريق التحالف الاشتراكي، أنه حان الوقت لفتح ورش إصلاحي جديد وكبير وهو ورش تدير العقار..

فالأرض و العقار هي إحدى مقدسات سكان المغرب الأقصى، وهي سر استماتة المغاربة في الدفاع عن وحدتهم الترابية، وهو سر حفاظ كيان الدولة المغربية منذ قرون وهناك مؤشر دال وهو ارتباط العقار بالنزاعات القضائية و الشرعية حيث تهيمن على العدد الهائل من الملفات الراجعة أمام القضاء، هذا سيسائلكم و سيجعلكم تفكرون بعمق في كيفية حل إشكالية العقار، الملكية أصلا هي ملكية شخصية أو جماعية قائمة الذات، الآن نحن بصدد التحول إلى ملكية وهمية على شكل سندات أو أسهم أو منقولات تحت وصف العقار لشركات الأموال، هذا يورق المغاربة ويجعلهم غير مطمئنين على أملاكهم وعلى عقاراتهم.

العقار قطاع إستراتيجي مرتبط بمجمل الحياة الاقتصادية والاجتماعية بشكل وثيق، بل أن بعض الإصلاحات الكبرى لا يمكن إنجازها، بالشكل المطلوب، دون إصلاح هذا القطاع. فسواء تعلق الأمر بالاستثمار،

أو السكن، أو التهيئة الحضرية و تنفيذ السياسات العمومية، أو إنشاء مناطق صناعية أو سياحية، وباقي التجهيزات الضرورية.. في كل هذه المجالات تطرح مسألة العقار بالحاج، من حيث الوضعية القانونية، ومن حيث الأثمنة، ومن حيث المخزون القابل للاستثمار.

لقد عرف العقار و الأراضي، في المغرب في السنوات الأخيرة وضعية جد مقلقة، وضعية مصطنعة من حيث الأثمان و أيضا من حيث طريقة تدبير الملك العمومي، وغياب سياسة عقارية مندمجة و ذات طابع إستراتيجي، وكذلك كيفية توزيع و تمليك العقارات . أما الإرتفاعات الموهلة في الأثمان فحدث و لاحرج، و لا يرجع ذلك إلى ندرة المخزون العقاري، كما يقتضي قانون السوق، بل لإستفحال المضاربات العقارية، والإحتكار، وكثرة المتدخلين، و تعدد أنواع الملكية العقارية وأنظمتها...

لقد أصبح الارتفاع المصطنع لثمن العقار يشكل عائقا أمام الإستثمار، سواء العمومي أو الخصوصي أو الأجنبي، ويعيق نموا سليما و طبيعيا للمدن ، ويعيق إنجاز مشاريع الدولة المتعلقة بالبنية التحتية و التهيئة الحضرية. وتكفي الإشارة إلى أن تكلفة الأرض في مجال السكن قد يصل إلى 50% من التكلفة الإجمالية في بعض المدن، في حين يجب أن لا تتجاوز 20% في أقصى الحالات، بكل ما يعني ذلك من صعوبة الولوج إلى إمتلاك السكن، وركود هذا القطاع و ما لذلك من تأثيرات على الشغل والإقتصاد عموما..

فالسياسة العقارية للدولة تمكنها من توفير الأراضي اللازمة لتحقيق التنمية الإقتصادية و الإجتماعية، عبر أدوات رئيسية تتمثل في تعبئة الملك العمومي و المشترك بجميع أنواعه، بجانب آلية نزع الملكية للمنفعة العامة، و آلية الإقتناء بالتراضي ..

إلا أن المشكل الأساسي أن السوق العقارية الوطنية لا تتوفر على أدوات الضبط والمراقبة يكون الهدف منها تحقيق أهداف إستراتيجية مرتبطة بالرفع من تنافسية الإقتصاد و خلق شروط مستدامة للنمو..

لقد أشار العديد من خبراء الإقتصاد إلى أن إرتفاع مردودية الإستثمار في العقار وغياب المخاطرة جعلت القطاع مربحا للمستثمرين فيه، حيث

أصبح ينظر إليه كمنتوج مربح و سلعة كباقي السلع الإستهلاكية لا غير، مما يضعف تنافسية الإقتصاد ويشكل عائقا أمام الإستثمار المنتج..

إن التأثير السلبي لغياب المخزون العقاري اللازم وبأثمنة تنافسية على تطور المجال عامة و المجالات الحضرية خاصة، و على تنفيذ السياسات العمومية، أمر أكيد... و يضع ،الحكومة بالأساس، أمام محك قيادة القطاع وتوجيهه في بعده الإستراتيجي ..

و لا بد أن نثير مشكلة تعدد المتدخلين العموميين في مجال العقار، فهناك وزارة الإقتصاد و المالية، ووزارة الداخلية، ووزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية، و المندوبية السامية للمياه و الغابات... وهو ما يجعل تدير أملاك الدولة يرتبط بمساطر معقدة و تضارب حتى داخل أجهزة الدولة نفسها، وذلك يناقض سياسة الإلتقائية التي تريد حكومتكم نهجها، لذلك نعتقد أن هناك ضرورة إيجاد صيغة جديدة لتدير الملك العمومي من طرف جهة واحدة تضبط، بشكل دقيق، العقار العمومي، وتضبط الحاجيات و التوقعات على المدى القريب و المتوسط و البعيد. ولقد أن الآوان لتحديد الإختيارات الكبرى في هذا المجال وتمكين السوق العقارية الوطنية من أدوات للضبط و المراقبة و التوجيه من أجل الرفع من التنافسية، و لن يتأتى ذلك إلا ببذل مجهود أكبر لمواجهة لوبيات الربح و المصالح في مجال العقار.

وما دمننا بصدد البحث عن تحديد معالم سياسة الحكومة و إستراتيجيتها في مجال العقار من خلال ما إلتزمت به في برنامجها، فلا بد من إثارة مشكلة الأراضي السلالية وهي أراضي في ملكية الجماعة، لذلك يطلق عليها أيضا اسم أراضي الجموع، و التي ترجع ملكيتها للقبيلة و ليس للفرد ،وكان يتم إستغلالها و الإنتفاع منها عن طريق تنظيم الجماعة كأداة تنظيمية مؤطرة دخل القبيلة لفائدة العائلات المكونة لها وفقا لمنطق متكون من تقاليد و أعراف خاصة بها، قبل أن تتدخل الدولة في تدير شؤون هذا النوع من الأراضي بخلق جهاز تابع لوزارة الداخلية، أصبح هو الوصي عليها بدل الجماعة.

وفي السنوات الأخيرة بدأت تظهر على السطح مشاكل هذه الأراضي التي تشكل قبلة إجتماعية موقوتة يمكن أن تنفجر في وجه الدولة في أي

وقت، فتجليات وتمظهرات حالة التوتر والقلق الإجتماعي تنامت في الفترة الأخيرة ولم تعد محصورة في مناطق منسية، وإنما باتت تتصدر أخبارها وسائل الإعلام، وطرحت على الساحة العمومية.

ومع التمدد العمراني للمدن أصبح بعض هذه الأراضي ضمن المدار الحضري مما أدى إلى رفع قيمتها العقارية والمالية، وبعضها الآخر عبارة عن أراضي سقوية، وكذلك مقالع أحجار ورمال وغيرها.

وتعددت اللقاءات الوطنية والندوات والموائد المستديرة للإحاطة بإشكالية الملك الغابوي، وتعدد المظاهرات والإحتجاجات، مؤكدة عدم جدوى الأساليب المتعددة في تدير هذا القطاع/ المجال في مختلف أساسيات تديره (قانونيا، ماديا، معنويا ، وبشريا، بيئيا، ثقافيا، إستراتيجيا..)

كيف يمكن جعل المقاربة القانونية والحقوقية والبشرية والبيئية.. التي تعتمد عليها الدولة في تجاوب و إنسجام مع الإختيارات السياسية والتنموية العامة للدولة حاليا على ضوء الدستور الجديد...

و كيف لأجهزة الدولة أن تتجاوز عقلية التقوقع والإنغلاق في مفاهيم وسلوكيات وأساليب وإجراءات كرسست سلبيا في عهود و أزمنة لا يليق بالدولة المغربية الحديثة أن تعود لها، و تحت غطاء التمسك بالتطبيق الحرفي لإجراءات القانون على علاقتها، والتعامل جزئيا مع نصوص تشريعية صدرت في بدايات فترة الحماية/ الإستعمار منذ أواخر القرن التاسع عشر، و دون إعتبار لروح القانون الذي لاتقبل مقتضياته الإعتداء على جوهر الحقوق بمقتضى تدابير مسطرية شكلية كالتحديد الإداري والإستملاك الغير مباشر.

وكيف لروح الدستور الجديد أن تسري على تدير ملفات الأراضي السلالية و الملك الغابوي سعيا لترسيخ دولة المشروعية ، الحقوقية، القانونية، الإنصافية.....

ووفاء لإختيارات الدولة المغربية في بناء دولة ديمقراطية يسودها الحق و القانون، تواصل إقامة مؤسسات دولة حديثة ، مرتكزاتها المشاركة و

التعددية والحكمة الجيدة ، وإرساء دعائم مجتمع متضامن، يتمتع فيه الجميع بالأمن والحرية والكرامة والمساواة، وتكافؤ الفرص، والعدالة الإجتماعية ، ومقومات العيش الكريم، في نطاق التلازم بين حقوق وواجبات المواطنة.

ومن ضمن القضايا المطروحة أيضا، في إطار السياسة العقارية، قضية التحفيز العقاري، خاصة في المناطق التي كانت مستعمرة من طرف إسبانيا، حيث مازال غياب التحفيز في هذه المناطق يؤثر ويعيق مختلف استعمالات العقار، ويطرح إشكاليات قانونية وإدارية لا بد من التعجيل بحلها بمبادرة الدولة بتشريعات حديثة، ومساطر مبسطة.

ولا بد من الإشارة إلى أن انتقال الملكية عن طريق الإرث له تأثير سلبي على عدد كبير من العقارات القابلة للاستثمار بحكم عدم قابليتها للتجزئة، مما يتطلب إيجاد حلول قانونية تراعي نظام الإرث الشرعي و التقاليد و الأعراف المحلية من جهة و التشجيع على الاستثمار من جهة أخرى.

إننا واعدون بان إشكالية تدير العقار جد معقدة، وإصلاح هذا القطاع ليس سهلا، ويحتاج إلى إجراءات جريئة من طرف الحكومة، ولكن إجماع الشعب المغرب على ضرورة الإصلاح يعد الدعامة الأساسية للحكومة للإقدام على الإصلاحات المطلوبة في ظل تقويم الدولة وأجهزة الحكامة.

وشكرا