الرسالة السامية

لصاحب الجلالة الملك محمد السادس
نصره الله

الموجهة إلى المشاركين في المناظرة
الوطنية حول موضوع:

السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية

الصخيرات
26-27 ذي الحجة 1436هـ،
8-9 أكتوبر 2015م.

المطبعة الملكية - الرباط

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على مولانا رسول الله وآله وصحبه.

حضرات السيدات والسادة،

يطيب لنا أن نتوجه إلى المشاركين في هذه المناظرة الوطنية الهامة، حول موضوع "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية"، التي أبينا إلا أن نضفي عليها رعايتنا السامية، اعتبارا للمكانة الأساسية التي يتبوؤها قطاع العقار، في مواكبة دينامية التنمية الشاملة التي تشهدها بلادنا.

وإننا نتطلع لأن تشكل هذه المناظرة فرصة سانحة للفاعلين في هذا المجال، للقيام بتشخيص جماعي لواقع هذا القطاع الحيوي، والوقوف على أبرز الإكراهات التي تعيق قيامه بوظائفه، واقتراح التوجهات الكبرى لسياسة عقارية وطنية متكاملة وناجعة.

وفي هذا الصدد، ندعوكم لاستلهام فضائل الحوار والتبكير الجماعي، واعتماد المقاربة التشاركية، التي كرسناها كنهج لا محيد عنه، في معالجة كل القضايا الكبرى للأمة.

حضرات السيدات والسادة،

لا يخفى عليكم أن العقار يعتبر عامل إنتاج استراتيجي،

وذلك، فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها.

وبالإضافة إلى ذلك، فهو 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 العالية الأساسية لضمان حق المواطنين في السكن.

وبالنظر للطابع الأجنبي لقطاع العقار، فإن الإكراهات والرهانات التي تواجهه تعد أمرا مشتركا بين مختلف الفاعلين والمهتمين به. لذا، فإن معالجتها تقتضي اعتماد منظور شامل، يستحضر كافة الأبعاد القانونية والمؤسساتية والتنظيمية والإجرائية، ويراعي خصوصيات هذا القطاع، وطبيعة بنيته المركبة والمتشابكة، الناتجة عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية.

ويشكل الجانب التشريعي 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.

لذا، ندعو إلى الانكباب على مراجعة وتحديث الترسانة القانونية المؤطرة للعقار، بشقيه العمومي والخاص، بما يضمن حماية الرصيد العقاري وتثمينه، والرفع من فعالية تنظيمه، وتبسيط مساطر تدبيره، لتمكينه من القيام بدوره في تعزيز الدينامية الاقتصادية والاجتماعية لبلادنا.

كما يجب اعتماد الآليات الملائمة لعقلنة تدخلات مختلف الفاعلين المعنيين، داخل الإطار القانوني والمؤسساتي الحالي، وذلك ضمانا للنجاعة والفاعلية المنشودة، على المستويين الوطني والترابي، سواء فيما يخص تخطيط السياسة العقارية للدولة، أو تتبع تنفيذها وتقييم أثرها.

وعملاً على تعزيز الأمن العقاري، وتحصين الملكية العقارية، والرفع من قيمتها الاقتصادية والاستثمارية، فإنه يتعين العمل على مضاعفة الجهود، من أجل الرفع من وتيرة التحفيظ العقاري، في أفق تعميمه على كافة التراب الوطني. كما ينبغي استثمار التكنولوجيا الرقمية، التي يشهدها العالم اليوم، في مجال ضبط البنية العقارية، وتأمين استقرارها وتداولها.

واعتبارا لأهمية العامل البشري، الذي ما فتئنا نوليه بالغ عنايتنا، فإنه يتعين مواصلة العمل على الرفع من مستوى التكوين الأساسي والمستمر للموارد البشرية المشرفة على تدبير قطاع العقار، ولا سيما عبر دعم التخصص في هذا المجال، والانفتاح على المستجدات التي يعرفها المشتوين الوطني والدولي.

وفي نفس السياق، ندعو للانكباب على إصلاح نظام الأراضي الجماعية، التي نثمن فتح حوار وطني بشأنها، واستثمار وتر صيد نتائج هذا الحوار ومخرجاته الأساسية، لتأهيل أراضي الجماعات السلالية، لتساهم بنصيبها في النهوض بالتنمية، وجعلها آلية لإدماج ذوي الحقوق في هذه الدينامية الوطنية، وذلك في إطار مبادئ الحق والإنصاف والعدالة الاجتماعية، بعيدا عن كل الاعتبارات المتجاوزة.

وفي هذا الصدد، ندعو إلى تضافر الجهود من أجل إنجاح عملية تمليك الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري لفائدة ذوي الحقوق، مع مجانية هذا التمليك.

كما نهيب بكافة الجهات الحكومية المعنية للعمل على تسريع وتيرة تصفية الوضعية القانونية للأراضي الجماعية، بهدف توفير مناخ ملائم لدمج أمثل لهذه الأراضي في مسلسل التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

وتلبية للتطلعات المعبر عنها من طرف الجماعات السلالية ومختلف الفاعلين الاقتصاديين والاجتماعيين، أثناء الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، المنعقد سنة 2014، فإنه من الضروري إعادة النظر في الإطار القانوني والمؤسساتي، وتبسيط المساطر لتدبير أنجع لهذا الرصيد العقاري.

حضرات السيدات والسادة،

إذا كان للعقار الدور الأساسي في مجال التعمير والتخصيص العمراني، فإن وثائق التعمير وآليات التخصيص العمراني، ينبغي أن تستهدف خدمة المواطنين. وهو ما يتطلب العمل على التهيئة الجيدة للفضاء العمراني، والحد من التجاوزات الجمالية، وتكريس العدالة الاجتماعية، بدل أن تكون لهذه الوثائق وسيلة للمضاربة، التي تتنافى مع مصالح المواطنين.

كما يتعين أن يكون التعمير آلية لإرساء العدالة العقارية في توزيع الأعباء والارتفاقات المقررة للمصلحة العامة بين ملاك الأراضي، وضمان توزيع عادل لفوائض القيمة الناجم عن وثائق التعمير.

وفي هذا الصدد، نؤكد على ضرورة تشريع إقرار الضريبة الجديدة للتعمير، التي سبق أن أحلناه مسلسل إعدادها، بهدف خلق المرونة اللازمة لإعداد وتنفيذ وثائق التعمير، مع العمل على جعلها أداة ناجعة لتعبئة العقارات، ومحاربة المضاربة العقارية.

أما بخصوص دور العقار في مجال السكن، الذي نخصه بكامل اهتمامنا، فإننا نلح على ضرورة إرساء آليات عملية وإجرائية، لضبط السوق العقارية، قصد تجاوز المضاربة وانعكاساتها على الأثمان، وكذا إيجاد حلول مبتكرة لتمويل العقار الموجه للسكن، واعتماد الشفافية في مساطر تعبئته، وذلك بهدف تسهيل ولوج المواطنين لسكن لائق وكريم.

كما نحث الحكومة على مواصلة إصلاح الأنظمة العقارية المرتبطة بالاستثمار العقاري، بما يجعل من العقار دعامة أساسية لتطوير البلاد، ورافعة للتنمية الفردية، التي تحظى بالأولوية ضمن اهتماماتنا.

ونود التأكيد على أهمية تثمين العقار العقاري التابع للملك الخاص للدولة، والذي مكن من خلال عملية الشراكة بين الدولة والقطاع الخاص، من تحقيق نتائج سوسيو-اقتصادية جد إيجابية، ساهمت في تطوير القطاع العقاري، وتبلورت محليا في خلق قيمة مضافة وثروات إضافية مهمة، عملت على إحداث العديد من فرص الشغل.

وبما أن النهوض بالاستثمار رهينٌ بتوفر العقار، باعتباره الأرضية التي تحتضن المشاريع التنموية والاستثمارية، فإنه يتعيّن تركيز الجهود على تيسير ولوج المستثمرين إلى العقار، وتبسيط مساطر اقتنائه وتداوله، مع العمل على تثمين العقار العمومي وضمان الولوج إليه، وفق قواعد الشفافية وتكافؤ الفرص، في إطار نظام جبائي عقاري عادل وفعال ومحفز للاستثمار، من شأنه الموازنة بين حقوق الملاكين والدولة، وضمان إسهام فاعل للعقار في الدينامية الاقتصادية.

حضرات السيدات والسادة،

إن الرفع من فعالية ونجاعة السياسة العقارية للدولة، يقتضي اعتماد استراتيجية وطنية شمولية وواضحة المعالم، وتنزيلها في شكل مخططات عمل، تتضمن كافة الجوانب المتعلقة ببلورة وتنفيذ هذه السياسة، مع ما يرتبط بذلك من تدابير تشريعية وتنظيمية وإجرائية وغيرها، في تكامل بين الدولة والجماعات الترابية، باعتبارها فاعلا أساسيا في التنمية المجالية.

ولأن التقييم، الذي يعد أحد مقومات الحكامة الجيدة، يجب أن يشكل جزءا لا يتجزأ من آليات التدبير العمومي، فإن تنزيل أي سياسة عقارية ناجعة، يبقى رهينا بمدى مواكبتها بالتتبع والتقييم المستمر، لكل اختيارات المتبعة من طرف الدولة في مجال تدبير العقار، بهدف قياس أثرها على مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. ومن ثم العمل على تقويم اختلالاتها، وتحسين نجاعتها وفعاليتها.

ولنا اليقين في أن الأفكار والمقترحات، التي ستنبثق عن أشغال ملتقاكم، من شأنها أن تسهم في وضع خارطة طريق لبلورة وتنفيذ سياسة عقارية وطنية متكاملة، كفيلة بتجاوز الإكراهات المتعلقة بهذا القطاع، والاستجابة للمتطلبات المتزايدة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، بما يساهم في تحقيق تطلعاتنا إلى ترسيخ دعائم مجتمع متوازن ومتضامن، على الصعيدين الاجتماعي والمجالي.

أعانكم الله، وكلل أشغالكم بكامل التوفيق والنجاح.

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته.

وحرر في يوم السبت 23 صفر 1437 هـ،
الموافق 5 دجنبر 2015 م.

محمد السادس
ملك المغرب