



MILLENNIUM CHALLENGE ACCOUNT MOROCCO

وكالة حساب تحدي الألفية-المغرب

REVUE DE PRESSE

**Le CESE présente l'étude thématique
"Le Foncier au Maroc : un levier fondamental
pour le développement durable et l'inclusion sociale"**

POLITIQUE FONCIÈRE : LE RAPPORT DU CESE TOMBE ENFIN

<https://www.ecoactu.ma/politique-fonciere/>

Deux ans après avoir été saisi par le Chef du gouvernement en date **du 24 janvier 2018**, le Conseil Economique, Social et Environnemental (CESE) livre enfin les résultats de l'étude relative à la vision du Conseil pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'Etat, accompagnée d'un plan d'action pour sa mise en œuvre.

Il s'agit d'une étude sur « le foncier au Maroc : un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale », réalisée par la Commission permanente chargée des Affaires économiques et des Projets stratégiques du CESE en coordination avec l'Agence MCA-Morocco.

Le rapport de ladite étude, présenté ce mercredi 22 janvier en présence des professionnels du foncier, a relevé plusieurs dysfonctionnements et insuffisances et formulé des recommandations. Les conclusions de l'étude sur la stratégie foncière ont toutefois été contestées par les différentes parties prenantes du secteur qui ont regretté la non-implication de tous les acteurs. Les professionnels ont également relevé des oublis en matière d'input pour établir un état des lieux le plus proche à la réalité d'un secteur très complexe.

Cela dit, le CESE relève dans son rapport une absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement les politiques publiques en lien avec le foncier. L'harmonisation, la convergence des objectifs et des actions, la multiplicité des intervenants, la diversité des statuts juridiques et l'absence de mécanismes efficaces de coordination décentralisée en matière d'action foncière sont autant de contraintes qui affaiblissent les efforts publics menés dans ce secteur.

Parmi les constats relevés, l'exécution des stratégies sectorielles se heurte le plus souvent à des difficultés d'abord pour « rationaliser » la mobilisation du foncier de manière rentable tout en minimisant les coûts environnementaux et sociaux pour la collectivité, puis pour assurer une convergence entre les stratégies et les secteurs.

« Ce constat renvoie à l'absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence les politiques publiques, en lien avec le secteur du foncier à l'échelle des territoires. Les raisons sont multiples et liées à la multiplicité des intervenants, à la diversité des statuts juridiques du foncier et à

l'absence de mécanismes de coordination décentralisée en matière d'actions foncières », lit-on dans le rapport.

Il ressort également que cette situation découle de ruptures et d'adaptations qui ont été à l'origine des évolutions dans les modes de mobilisation du foncier (opérateurs fonciers et procédures juridiques), ainsi que dans les effets et contraintes y afférents.

Mais elle est également due à une dualité, fruit de l'héritage du droit foncier musulman et du droit foncier « moderne » imposé par le protectorat français. Dans les faits, plusieurs statuts et régimes fonciers continuent à régir la propriété foncière au Maroc.

« Partant de ces constats et sur la base de séances d'audition des acteurs concernés et la consultation des experts, le CESE a formulé une série de mesures permettant de répondre efficacement aux besoins pressants de sécurisation de la propriété, de régulation du marché foncier et d'amélioration du système d'information foncière tout en maintenant les équilibres qui fondent ce secteur » a déclaré le président du CESE, Ahmed Reda Chami.

Des mesures qui sont structurées selon 4 orientations :

- aménagement des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles ;
- révision progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale ;
- mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers ;
- asseoir une gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande.

Une réforme réussie de la politique foncière du pays, génératrice de richesse et socialement acceptable, entraînera généralement des résistances. Elle nécessite donc d'anticiper et d'adresser ces différentes formes de résistance, aussi bien sociales que politiques, susceptibles d'entraver la mise en œuvre harmonieuse de la nouvelle stratégie foncière », a mis en garde Ahmed Reda Chami.

Et d'ajouter qu'il « faudra veiller à obtenir des résultats rapides et d'aller aux actions prioritaires. Il conviendra en même temps de garder à l'esprit les enjeux du long terme pour que le foncier soit toujours un véritable levier de développement ».

Pour relever les défis et faire du foncier un levier fort de la dynamique de développement économique et social du pays le CESE préconise 4 priorités notamment : l'équité et la sécurisation des droits ; la fluidité des marchés ; l'inclusion sociale, la réduction des disparités ainsi que la protection des écosystèmes.

Le Conseil propose des recommandations classées en fonction de 4 orientations à savoir :

- Des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles ;
- Une réforme progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège des contraintes au développement rural tout en prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale ;
- Un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers ;
- Une gouvernance foncière efficace et efficiente qui, aux niveaux national et régional, est dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande.

LE CESE MET EN ORBITE LES DYSFONCTIONNEMENTS DU FONCIER AU MAROC

<https://www.laquotidienne.ma/article/alaune/le-cese-met-en-orbite-les-dysfonctionnements-du-foncier-au-maroc>

Les principales recommandations et mesures prônées par le Conseil économique, social et environnemental (CESE) dans le domaine du foncier ont été présentées, mercredi à Rabat, dans le cadre de l'étude réalisée sous la thématique "Le Foncier au Maroc : un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale".

S'exprimant à cette occasion, le président du CESE, Ahmed Reda Chami, a indiqué que cette étude fait suite à une saisine du chef du gouvernement appelant le CESE à formuler sa vision pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'Etat, accompagnée d'un plan d'action pour sa mise en œuvre.

Une série de mesures a été proposée dans ce sens, en vue de répondre efficacement aux besoins pressants de sécurisation de la propriété, de régulation du marché foncier et d'amélioration du système d'information foncière, tout en maintenant les équilibres qui fondent ce secteur.

Rappelant le rôle-clé du foncier dans le développement économique, la réduction des disparités spatiales et le renforcement de la justice sociale, Chami a toutefois relevé que les efforts publics consentis dans ce secteur restent confrontés à des contraintes importantes en termes d'harmonisation et de convergence des objectifs et des actions, en lien notamment avec la multiplicité des intervenants, la diversité des statuts juridiques et l'absence de mécanismes efficaces de coordination décentralisée en matière d'action foncière.

Les règles consacrées par les textes législatifs et réglementaires censés protéger les droits fonciers génèrent un sentiment d'iniquité qui s'est graduellement développé au sein de la population, a-t-il dit.

Ce sentiment est également nourri par les logiques spéculatives et les carences qui entachent la mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier, entravant un développement harmonieux et équitable.

C'est dans ce cadre que le CESE propose quatre orientations qui se déclinent en 78 mesures, à savoir l'aménagement d'espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles et la révision progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale.

Il s'agit également d'assurer la garantie de la sécurité de la propriété, en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers, à travers la mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, et de la mise en place d'une gouvernance foncière efficace et efficiente, aux niveaux national et régional, dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande.

Présentant cette étude, Latifa Benwakrim du CESE a précisé qu'elle est basée sur une analyse qui s'appuie sur une large démarche participative reposant sur des séances d'auditions des acteurs concernés, notamment les responsables directs et les acteurs de la société civile, la consultation des experts ainsi que des débats entre les différents acteurs. ■

POUR UNE RÉFORME RÉUSSIE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

<https://fr.le360.ma/economie/pour-une-reforme-reussie-de-la-politique-fonciere-207170>

Kiosque360. Dans sa dernière étude, le CESE relève une absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement la politique foncière.

Les terres collectives représentent 44%, selon la répartition par statut juridique. C'est le taux qui ressort de l'étude du Conseil économique, social et environnemental (CESE), dont les grandes lignes sont reprises dans un article paru dans l'édition du 23 janvier du quotidien *Aujourd'hui le Maroc*.

Cette étude, qui s'appuie sur plusieurs sources dont la direction des affaires rurales, précise également que le domaine forestier et les terres Melk représentent respectivement 26 et 23% de cette répartition. Quant au domaine public, il occupe seulement 1%, au moment où le domaine privé de l'Etat (DPE) s'estime à 5%. De leur côté, les terres Guich et Habous constituent respectivement 0,6 et 0,3% de la répartition. Pour leur part, les terres de parcours représentent 32% et les terres de culture 7%.

Au-delà de ces chiffres, le foncier est marqué par des écueils soulevés par l'étude menée en collaboration avec l'agence Millennium Challenge Account (MCA)-Maroc et le président du conseil. Comme l'explique Ahmed Reda Chami, des « insuffisances caractérisent les règles consacrées par les textes législatifs et réglementaires censés protéger les droits fonciers ». Ces insuffisances sont doublées de logiques spéculatives parfois constatées et de carences en mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier. « Le CESE relève une absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement ces politiques », détaille-t-il.

Selon Ahmed Reda Chami, une réforme réussie de la politique foncière du pays « nécessite d'anticiper les différentes formes de résistance ». Pour l'heure, il existe des mécanismes qui échappent, d'après l'étude, à la régulation. C'est le cas de l'iniquité foncière et des arrangements qui ont pris le pas sur la loi, du développement des transactions grises et du marché foncier informel qui sont reconnus, voire encouragés par les autorités publiques, ainsi que des spéculations, de la spoliation, la prédation et la répartition inéquitable. De plus, les mécanismes de régulation sont insuffisants, notamment les contraintes à la mobilisation du foncier, l'évolution croissante du prix, l'absence d'instruments de régulation et de limites dictées par la réglementation urbanistique.

Terres collectives : Ce que recommande le CESE

<http://aujourd'hui.ma/actualite/terres-collectives-ce-que-recommande-le-cese>

Le conseil a présenté mercredi une étude sur le foncier au Maroc

Des « insuffisances caractérisent les règles consacrées par les textes législatifs et réglementaires censés protéger les droits fonciers ».

Les terres collectives représentent 44% selon la répartition par statut juridique. Le taux ressort de l'étude présentée, mercredi à Rabat, par le Conseil économique, social et environnemental (CESE) concernant le secteur foncier. L'étude, qui s'appuie sur plusieurs sources dont la direction des affaires rurales, précise également que le domaine forestier et les terres Melk représentent respectivement 26 et 23% de cette répartition. Quant au domaine public, il occupe seulement 1% au moment où le domaine privé de l'Etat (DPE) s'estime à 5%. De leur côté, les terres Guich et Habous constituent respectivement 0,6 et 0,3% de la répartition. Pour leur part, les terres de parcours représentent 32% et les terres de culture 7%. Au-delà de ces chiffres, **le foncier est marqué par des écueils soulevés par l'étude menée en collaboration avec l'agence Millennium Challenge Account (MCA)-Maroc** et le président du conseil.

Les carences majeures

Comme l'explique Ahmed Reda Chami, des « insuffisances caractérisent les règles consacrées par les textes législatifs et réglementaires censés protéger les droits fonciers ». Ces insuffisances sont doublées de logiques spéculatives parfois constatées et des carences en mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier. « Le CESE relève une absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement ces politiques », détaille-t-il. Pour lui, une réforme réussie de la politique foncière du pays « nécessite d'anticiper les différentes formes de résistance ».

Pour l'heure, il existe des mécanismes qui échappent, selon l'étude, à la régulation. C'est le cas de l'iniquité foncière et les arrangements qui ont pris le pas sur la loi, le développement des transactions grises et du marché foncier informel qui sont reconnus, voire encouragés par les autorités publiques, ainsi que les spéculations, la spoliation, prédation et répartition inéquitable. De

plus, les mécanismes de régulation sont insuffisants notamment les contraintes à la mobilisation du foncier, l'évolution croissante du prix, l'absence d'instruments de régulation et des limites dictées par la réglementation urbanistique.

Impact social

L'ensemble de ces écueils a un impact notamment social. Selon le rapport, «la satisfaction des demandes se fait à un coût croissant ». Dans ce sens, les familles rencontrent des difficultés d'accès au logement régulier en raison du coût élevé du logement formel. Une situation qui engendre une ségrégation sociale. De plus, le foncier réduit le pouvoir d'achat des ménages. « Des hausses de prix qui sont sources de rentes potentielles pour le foncier le plus productif et le mieux localisé », ajoute le rapport. L'impact se manifeste également à travers l'inefficience du marché foncier marqué, selon l'étude, par l'opacité et l'instabilité. Ce marché est, de plus, influencé par la pratique du gel et évolue selon d'autres facteurs non transparents. C'est pourquoi, le CESE formule une vision et des recommandations.

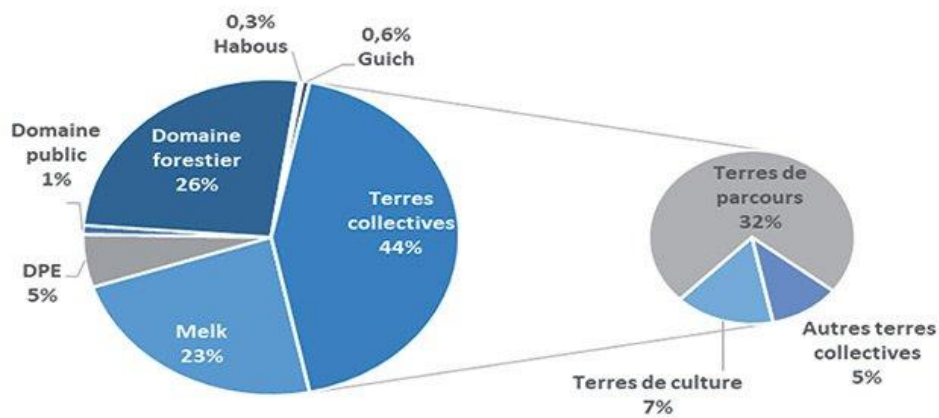
Les 4 orientations du Conseil

La 1ère orientation consiste en des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles. Une réforme progressive des terres collectives est la 2ème orientation du Conseil. L'objectif étant de garantir les droits individuels et collectifs en vertu de cette réforme qui gagnerait à être accompagnée d'un allègement des contraintes au développement rural prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale. De surcroît, un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité est recommandé afin de garantir la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers. Comme 4ème orientation, le Conseil préconise une gouvernance foncière efficace et efficiente qui, dans ses dimensions nationales et régionales, est dotée d'un cadre de gestion et d'instruments à même de répondre aux évolutions de la demande. Cela étant, le rapport n'a pas manqué de remarques formulées par les participants.

Observations sur l'étude

Le rapport du CESE a fait l'objet d'un débat directement après sa présentation. La discussion a entre autres porté sur les terres collectives ou soulalyates qui ont récemment été marquées par des nouveautés de régularisation qui n'ont cependant pas été signalées dans le rapport. Aussi, le foncier connaît une interférence avec d'autres secteurs comme l'urbanisme dont les lois sont qualifiées de dépassées. Par l'occasion, le retour au loyer par l'Etat a été suscité dans le débat.

Répartition des terres par statut juridique



Sources : Direction des Affaires Rurales (2019) pour les TC ; Cour des comptes (2015) pour le DPE ; Eaux et Forêts (2019) pour le domaine forestier ; Intelec cité par Banque Mondiale (2008) pour les autres.

LE FONCIER AU SERVICE DES POLITIQUES D'INVESTISSEMENT PRODUCTIF

<https://www.challenge.ma/le-foncier-au-service-des-politiques-dinvestissement-productif-128802/>

La priorité pour la mobilisation du foncier public est donnée au soutien des politiques d'investissement productif et des programmes stratégiques de l'Etat, écrit L'Economiste dans son édition de ce jeudi 23 janvier.

C'est dans ce sillage que plusieurs stratégies sectorielles ont été lancées et ont nécessité un accompagnement de la direction des domaines de l'Etat relevant du ministère des Finances. Ainsi, sur la période 2002-2019, celle-ci a mobilisé une superficie globale de plus de 226.000 ha. Le secteur de l'énergie a bénéficié de 64.725 ha, destinés essentiellement au développement de parcs éoliens et solaires.

D'après le quotidien économique, l'habitat social s'est vu octroyer 22.386 ha et l'industrie 14.719 ha pour réaliser des projets de plateformes industrielles, de zones d'activités et d'artisanat et de diverses unités industrielles. Le tourisme a eu droit à 10.270 ha pour servir à la création de nouvelles stations balnéaires.

CESE: LES POINTS CLÉS DE L'ÉTUDE "FONCIER AU MAROC: UN LEVIER FONDAMENTAL POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET L'INCLUSION SOCIALE"

<https://maroc-diplomatique.net/cese-les-points-cles-de-letude-foncier-au-maroc-un-levier/>

Voici les points clés relatifs aux recommandations du Conseil économique, sociale et environnemental (CESE) issues de son étude sur le "Foncier au Maroc: un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale", présentée mercredi à Rabat.

- L'aménagement des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles en veillant à mettre en place des programmes de développement de l'habitat moyen standing, soutenus par des mesures incitatives, en assurant un suivi rigoureux afin d'éviter les comportements de prédation parfois observés durant le déploiement des programmes de logements sociaux et à recourir au remembrement dans les zones péri-urbaines pour favoriser une intervention publique à même d'accélérer l'ouverture à l'urbanisation.
- La réforme progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en tenant en compte les impératifs de durabilité environnementale, à travers la mise en conformité des terres de culture avec les dispositions du Code des Droits Réels (CUR) et la régularisation progressive du foncier résidentiel des zones d'habitat irrégulier.
- La mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers, en reconnaissant et protégeant les divers droits fonciers acquis légitimement mais non conformes à la loi au même titre que les droits issus de régimes bénéficiant de protections inscrites dans les lois et en consolidant le cadre juridique régissant le foncier par la création d'un code foncier.

- La mise en place d’une gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d’un cadre de gestion et d’instruments adaptés aux évolutions de la demande en veillant à mettre en place un cadastre national couvrant l’ensemble du territoire national, à renforcer la coordination de l’action foncière à travers une institution dédiée qui devra être investie de larges pouvoirs et à mettre en place une fiscalité adaptée et évolutive, adossée à une information accessible et transparente.

LES RECOMMANDATIONS DU CESE POUR LE DÉVELOPPEMENT DU FONCIER AU MAROC

<https://www.challenge.ma/les-recommandations-du-cese-le-developpement-du-foncier-au-maroc-128752/>

Le Conseil économique, sociale et environnemental (CESE) a présenté, mercredi à Rabat, les points clés relatifs aux recommandations issues de son étude sur le « Foncier au Maroc: un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale ».

Il ressort de l'étude du CESE quatre recommandations présentées comme suit :

-L'aménagement des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles en veillant à mettre en place des programmes de développement de l'habitat moyen standing, soutenus par des mesures incitatives, en assurant un suivi rigoureux afin d'éviter les comportements de prédation parfois observés durant le déploiement des programmes de logements sociaux et à recourir au remembrement dans les zones péri-urbaines pour favoriser une intervention publique à même d'accélérer l'ouverture à l'urbanisation.

-La réforme progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en tenant en compte les impératifs de durabilité environnementale, à travers la mise en conformité des terres de culture avec les dispositions du Code des Droits Réels (CUR) et la régularisation progressive du foncier résidentiel des zones d'habitat irrégulier.

-La mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers, en reconnaissant et protégeant les divers droits fonciers acquis légitimement mais non conformes à la loi au même titre que les droits issus de régimes bénéficiant de protections inscrites dans les lois et en consolidant le cadre juridique régissant le foncier par la création d'un code foncier.

-La mise en place d'une gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande en veillant à mettre en place un cadastre national couvrant l'ensemble du territoire national, à renforcer la coordination de l'action foncière à travers une institution dédiée qui devra être investie de larges pouvoirs et à mettre en place une fiscalité adaptée et évolutive, adossée à une information accessible et transparente.

LE CESE PRÉSENTE SON RAPPORT SUR LA POLITIQUE FONCIÈRE

<https://www.panorapost.com/post.php?id=24785>

Le CESE a organisé, le mercredi 22 janvier 2020, un atelier de restitution de son rapport intitulé « Le Foncier au Maroc : un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale ».

Adopté à la majorité lors de la 105e session ordinaire du CESE, ce rapport a été réalisé suite à une saisine du Chef du Gouvernement pour l'élaboration d'une étude, en synergie avec l'Agence MCA-Morocco, qui formule la vision du Conseil pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière.

Tout en mettant en évidence les réformes et les initiatives entreprises par notre pays dans ce domaine, le CESE relève, dans ce rapport, une absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement les politiques publiques en lien avec le foncier. Les raisons sont diverses et liées à la multiplicité des intervenants, à la diversité des statuts juridiques du foncier et à l'absence de mécanismes de coordination décentralisée en matière d'action foncière.

En conséquence, un sentiment d'iniquité se développe au sein de la population, accentué par les logiques spéculatives parfois constatées et les carences qui entachent la mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier au regard des exigences de développement économique, social et environnemental.

Par ailleurs, les efforts publics consentis jusqu'à présent restent confrontés à des contraintes importantes en termes d'harmonisation et de convergence des objectifs et des actions, en lien notamment avec la multiplicité des intervenants, la diversité des statuts juridiques et l'absence de mécanismes efficaces de coordination décentralisée en matière d'action foncière.

Il apparaît ainsi nécessaire de définir une stratégie globale, multidimensionnelle et multisectorielle dans le domaine du foncier qui répond efficacement aux besoins pressants de sécurisation de la propriété, de régulation du marché foncier et d'amélioration du système d'information foncière.

A cet effet, le CESE propose 78 mesures articulées autour de quatre orientations stratégiques afin de permettre une modernisation du dispositif global régissant le foncier tout en maintenant les équilibres qui le fondent:

La première orientation préconise l'aménagement des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles;

La deuxième orientation prône une réforme progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale;

La troisième orientation va dans le sens de la mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers;

La quatrième orientation vise à asseoir une gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande.

Ces mesures ont trait, entre autres, à:

- La consolidation et l'unification du cadre juridique régissant le foncier par la création d'un "code Foncier", à l'instar du "Code de Commerce";
- L'activation du cadre légal qui prévoit l'établissement d'un cadastre national couvrant l'ensemble du territoire national, à côté du cadastre juridique relatif aux terrains immatriculés, tout en envisageant à terme de développer un cadastre universel sur lequel figurent toutes les informations nécessaires à une gestion efficiente de la ressource foncière ;
- La reconnaissance et la protection des divers droits fonciers acquis légitimement, notamment par les populations vulnérables, au même titre que les droits issus de régimes bénéficiant de protections inscrites dans les lois ;
- La mise en conformité des terres de culture avec les dispositions du Code des Droits Réels (CDR), en reconnaissant les droits fonciers élargis au principe d'une exploitation paisible ou de jouissance perpétuelle sur la base de l'état parcellaire, et définir les droits associés (location, cession, échanges...);
- La mise en place d'une fiscalité adaptée et évolutive, adossée à une information accessible et transparente, pour pénaliser les comportements spéculatifs, en envisageant de créer un impôt ciblant le patrimoine non générateur de richesse, comme le foncier non-bâti ou non exploité, les logements vacants ou encore les valorisations de patrimoine qui ne sont pas liées à des investissements.

Par ailleurs, le Conseil souligne que pour réussir la réforme de la politique foncière du pays, il importe de prioriser les mesures lors de la mise en œuvre, en se focalisant sur les « quick wins » et les priorités des parties prenantes institutionnelles, tout en s'inscrivant dans une logique de long terme pour faire du foncier un véritable levier de développement.

LE FONCIER CONFRONTÉ À DES CONTRAINTES IMPORTANTES EN TERMES D'HARMONISATION ET DE CONVERGENCE DES OBJECTIFS ET DES ACTIONS

LES RECOMMANDATIONS DU CESE PRÉSENTÉES À RABAT

https://www.libe.ma/Le-foncier-confronte-a-des-contraintes-importantes-en-termes-d-harmonisation-et-de-convergence-des-objectifs-et-des_a115047.html

Les principales recommandations et mesures prônées par le Conseil économique, social et environnemental (CESE) dans le domaine du foncier ont été présentées, mercredi à Rabat, dans le cadre de l'étude réalisée sous la thématique "Le foncier au Maroc : un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale".

S'exprimant à cette occasion, le président du CESE, Ahmed Reda Chami, a indiqué que cette étude fait suite à une saisine du chef du gouvernement appelant le CESE à formuler sa vision pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'Etat, accompagnée d'un plan d'action pour sa mise en œuvre, notant qu'une série de mesures ont été proposées dans ce sens, en vue de répondre efficacement aux besoins pressants de sécurisation de la propriété, de régulation du marché foncier et d'amélioration du système d'information foncière, tout en maintenant les équilibres qui fondent ce secteur.

Rappelant le rôle-clé du foncier dans le développement économique, la réduction des disparités spatiales et le renforcement de la justice sociale, M. Chami a toutefois relevé que les efforts publics consentis dans ce secteur restent confrontés à des contraintes importantes en termes d'harmonisation et de convergence des objectifs et des actions, en lien notamment avec la multiplicité des intervenants, la diversité des statuts juridiques et l'absence de mécanismes efficaces de coordination décentralisée en matière d'action foncière, rapporte la MAP.

Les règles consacrées par les textes législatifs et réglementaires censés protéger les droits fonciers génèrent un sentiment d'iniquité qui s'est graduellement développé au sein de la population, a-t-il dit, ajoutant que ce sentiment est également nourri par les logiques spéculatives et les carences qui

entachent la mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier entravant un développement harmonieux et équitable.

C'est dans ce cadre que le CESE propose quatre orientations qui se déclinent en 78 mesures, à savoir l'aménagement d'espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles et la révision progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale, selon M. Chami.

Il s'agit également d'assurer la garantie de la sécurité de la propriété, en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers, à travers la mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité et de la mise en place d'une gouvernance foncière efficace et efficiente, aux niveaux national et régional, dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande, a-t-il ajouté.

Présentant cette étude, Latifa Benwakrim du CESE a précisé que "Le Foncier au Maroc : un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale" s'est basé sur une analyse qui s'appuie sur une large démarche participative reposant sur des séances d'auditions des acteurs concernés, notamment les responsables directs et les acteurs de la société civile, la consultation des experts ainsi que des débats entre les différents acteurs.

Elle a souligné à cet effet l'existence de nombreuses contraintes qui touchent plusieurs niveaux notamment stratégique, social et culturel, la gouvernance, notant que ces contraintes ont engendré des comportements frauduleux, notamment la spéculation et des pratiques sur le marché informel.

Partant de ce constat, le CESE a formulé plusieurs recommandations en vue de faire face à ces contraintes, notamment concernant le développement urbain, la facilitation de l'accès de la classe moyenne au logement, la lutte contre l'habitat insalubre et la réforme des terres collectives, a-t-elle relevé.

LES RECOMMANDATIONS DU CESE POUR FAIRE DU FONCIER UN LEVIER DE DÉVELOPPEMENT

<https://www.medias24.com/les-recommandations-du-cese-pour-faire-du-foncier-un-levier-de-developpement-7026.html>

Le CESE a livré sa vision pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'Etat. Il a formulé plusieurs recommandations dont nous vous livrons le détail.

Le Conseil Economique, Social et Environnemental (CESE) a été saisi en janvier 2018 par le chef du gouvernement pour réaliser une étude dans l'objectif de formuler une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'Etat, accompagnée d'un plan d'action pour sa mise en œuvre.

Ce travail ayant pris près de deux ans, le CESE vient de livrer son analyse ce 22 janvier 2020. « Le foncier joue un rôle-clé dans le développement économique, la réduction des disparités spatiales et le renforcement de la justice sociale. Mais eu égard aux insuffisances qui caractérisent les règles consacrées par les textes législatifs et réglementaires censés protéger les droits fonciers, un sentiment d'iniquité s'est graduellement développé au sein de la population », avance les experts du CESE.

Pour le conseil, ce sentiment d'iniquité est accentué par les pratiques spéculatives et les carences qui entachent la mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier. Parmi ces carences :

- L'Absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement les politiques publiques en lien avec le foncier.
- La multiplicité des intervenant et l'absence de mécanismes efficaces de coordination décentralisée en matière d'action foncière.
- La difficulté pour "rationaliser" la mobilisation du foncier de manière rentable tout en minimisant les coûts environnementaux et sociaux pour la collectivité.

Multiplicité des cadres juridiques

Cependant, l'un des problèmes les plus pénalisants est la diversité des statuts juridiques. L'existence d'une dualité, fruit de l'héritage du droit foncier musulman et du droit foncier « moderne » imposé

par le protectorat français. Plusieurs statuts et régimes fonciers continuent à régir la propriété foncière au Maroc.

L'analyse juridique conduite par le CESE montre que la « catégorisation des statuts des terres repose soit sur leur propriétaire, soit sur leur destination ou usage. Au regard des différents statuts, les terres peuvent ainsi être Melk, domaniales (privé et public), forestières ou encore Habous ou collectives. Chaque statut est soumis à des règles particulières restreignant de manière plus ou moins importante l'exercice du droit de propriété.

En plus de ces textes dits fondateurs, plusieurs autres textes législatifs sont venus s'y greffer au fil du temps :

- L'immatriculation foncière, introduite dès 1913 dans la législation, institue un régime de publicité foncière réelle.
- Adopté en 2012, le code de droits réels institue pour sa part une législation unique applicable à tous les immeubles qu'ils soient ou non immatriculés.
- D'autres textes y ont été rajoutés, venant restreindre l'exercice de la propriété, comme les textes relatifs à l'urbanisme qui apportent des restrictions en milieu urbain, tandis que les textes sur la mise en valeur agricole, la protection des aires protégées ou encore la protection du littoral apportent des restrictions à l'exercice de la propriété en milieu rural.

Les répercussions

Les dysfonctionnements du système tel qu'il est appliqué ont des répercussions sur le plan économique et social :

- Des difficultés d'accès au logement régulier en raison du coût élevé du logement formel (classes défavorisées et classe moyenne) ;
- Des ménages pauvres contraints de recourir aux transactions non formelles et à des arrangements divers pour accéder au foncier à un coût abordable, voire occuper illégalement un terrain, dans l'anticipation d'une régularisation future ou d'un relogement;
- La persistance de l'habitat irrégulier en dépit de l'existence de programmes de type « villes sans bidonvilles » qui n'ont pas pu assurer une intégration urbaine optimale des familles recasées dans des quartiers éloignés, accroissant ainsi les disparités sociales et territoriales;
- La ségrégation sociale, la perte de terres agricoles et la dégradation des écosystèmes suite au phénomène d'urbanisme d'opportunité et d'extension désordonnée des périphéries;
- La vulnérabilité de certaines catégories notamment les femmes en milieu rural et les petits agriculteurs, en particulier en périphérie des villes;
- La fragilité de la sécurité de la propriété;
- Une propagation des pratiques rentières basées sur la spéculation et la rétention, au détriment de la mobilisation efficiente des terres pour l'investissement productif.

Ce cadre n'est donc plus en accord avec les réalités actuelles et les nouveaux enjeux associés au foncier, conclut le rapport.

Les nouveaux enjeux du foncier

Justement, quels sont ces nouveaux enjeux du foncier ? Pour le CESE, « les évolutions démographiques et techniques ont profondément modifié la demande de foncier ». Ainsi, « la question des marchés fonciers est devenue centrale dans la réflexion économique sur le développement au regard du rôle déterminant que jouent les marchés de transfert provisoire et définitif de droits sur la terre, car ils permettent d'améliorer l'allocation des facteurs dans un contexte où les dotations en facteurs de production et en capacités de gestion sont hétérogènes ».

« Les difficultés à garantir la pleine efficacité d'un système aussi abouti que celui de l'immatriculation foncière montrent la difficulté à apporter des réponses fondées sur une telle approche. L'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC) éprouve des difficultés à généraliser l'immatriculation en zone rurale, à assurer la mise à jour régulière des titres fonciers ou encore à se prémunir contre les dérives de la spoliation », constate le CESE.

Aussi, « des transactions passées, qui semblaient sécurisées par leur reconnaissance sociale, sont remises en cause par les dynamiques en place et l'évolution des rapports de force dans la société ».

Ce que propose le CESE

Pour faire du foncier un levier fort de la dynamique de développement économique et social du pays, en assurant à la fois l'équité et la sécurisation des droits, la fluidité des marchés, l'inclusion sociale, la réduction des disparités et la protection des écosystèmes, le CESE livre quatre orientations stratégiques comportant chacune une batterie de mesures et d'actions. Le CESE a défini 69 actions dont nous présenterons l'essentiel.

La première orientation recommandée par le CESE est d'avoir « des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles ». Le CESE préconise dans ce sens de :

- mettre en œuvre des mesures qui facilitent l'accès au foncier pour la classe moyenne et la lutte contre l'habitat irrégulier,
- d'alléger les contraintes foncières au développement urbain,
- et de favoriser le développement du foncier industriel.

La deuxième orientation est de mettre en place « une réforme progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural tout en prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale », et ce :

- en réformant progressivement le régime des terres collectives et en garantissant une équité et une égalité de genre dans la gestion de ces terres,
- en améliorant le fonctionnement des marchés fonciers, tout en protégeant la vocation agricole des terres et en levant les restrictions pour les petits producteurs agricoles,

- et en protégeant les écosystèmes naturels.

La troisième orientation s'attèle, quant à elle, sur « le cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété, tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers ». Pour ce faire, le CESE recommande de :

- moderniser le cadre juridique régissant les statuts fonciers et mettre en place une stratégie de convergence progressive de ces statuts,
- réformer le cadre régissant l'expropriation;
- réviser l'arsenal juridique régissant l'immatriculation foncière (toutes formes confondues),
- et renforcer les dispositions pour lutter contre la spoliation foncière.

Enfin, la dernière orientation définie par le CESE est « une gouvernance foncière efficace et efficiente qui, aux niveaux national et régional, est dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande ». Aussi, le CESE recommande-t-il de :

- renforcer la coordination de l'action foncière aux niveaux national et régional,
- renforcer la planification foncière régionale,
- mobiliser les instruments de lutte contre la spéculation et de préservation de l'environnement,
- faciliter la résolution des conflits,
- assurer l'accessibilité et la cohérence de l'information foncière

FONCIER : LE DIAGNOSTIC DU CESE

<https://www.lebrief.ma/4391-foncier-le-diagnostic-du-cese>

Deux ans après avoir été saisi par le Chef du gouvernement en date du 24 janvier 2018, le Conseil Économique, Social et Environnemental (CESE) dévoile enfin les résultats de l'étude relative à la vision du Conseil pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'État, accompagnée d'un plan d'action pour sa mise en œuvre.

Le Conseil Économique, Social et Environnemental (CESE) a livré ses préconisations concernant la mise en place d'une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'État. Le foncier joue un rôle-clé dans le développement économique, la réduction des disparités spatiales et le renforcement de la justice sociale, nous rappelle [Médias24](#). « Mais eu égard aux insuffisances qui caractérisent les règles consacrées par les textes législatifs et réglementaires censés protéger les droits fonciers, un sentiment d'iniquité s'est graduellement développé au sein de la population », avancent les experts du CESE.

L'Économiste rapporte que les résultats de l'étude relèvent l'absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement les politiques publiques en lien avec le foncier. Dans son diagnostic, le Conseil dévoile d'autres lacunes qui devraient constituer les champs d'actions prioritaires. C'est le cas notamment du non-achèvement de l'assainissement de la situation juridique du domaine de l'État, l'absence d'instruments de régulation du marché foncier ou encore l'insuffisante articulation entre les documents d'urbanisme et les services publics urbains.

Après avoir identifié tous les dysfonctionnements dont souffre le secteur, les experts du CESE ressortent avec les quatre recommandations suivantes :

- L'aménagement des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles. En veillant à mettre en place des programmes de développement de l'habitat moyen standing, soutenus par des mesures incitatives, en assurant un suivi rigoureux afin d'éviter les comportements de prédation parfois observés durant le déploiement des programmes de logements sociaux et à recourir au remembrement dans les zones péri-urbaines pour favoriser une intervention publique à même d'accélérer l'ouverture à l'urbanisation.
- La réforme progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en tenant en compte les impératifs de durabilité

environnementale, à travers la mise en conformité des terres de culture avec les dispositions du Code des Droits Réels (CUR) et la régularisation progressive du foncier résidentiel des zones d'habitat irrégulier.

- La mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers, en reconnaissant et protégeant les divers droits fonciers acquis légitimement, mais non conformes à la loi au même titre que les droits issus de régimes bénéficiant de protections inscrites dans les lois et en consolidant le cadre juridique régissant le foncier par la création d'un code foncier.

- La mise en place d'une gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande en veillant à mettre en place un cadastre national couvrant l'ensemble du territoire national, à renforcer la coordination de l'action foncière à travers une institution dédiée qui devra être investie de larges pouvoirs et à mettre en place une fiscalité adaptée et évolutive, adossée à une information accessible et transparente.

POLITIQUE FONCIÈRE: LE CESE REND SA COPIE

<https://libreentreprise.ma/flash/politique-fonciere-le-cese-rend-sa-copie/>

Le CESE a organisé, le mercredi 22 janvier 2020, un atelier de restitution de son rapport intitulé « Le Foncier au Maroc : un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale ».

Adopté à la majorité lors de la 105^e session ordinaire du CESE, ce rapport a été réalisé suite à une saisine du Chef du Gouvernement pour l'élaboration d'une étude, en synergie avec l'Agence MCA-Morocco, qui formule la vision du Conseil pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière, informe un communiqué parvenu à la rédaction.

Tout en mettant en évidence les réformes et les initiatives entreprises par notre pays dans ce domaine, le CESE relève, dans ce rapport, une absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement les politiques publiques en lien avec le foncier. Les raisons sont diverses et liées à la multiplicité des intervenants, à la diversité des statuts juridiques du foncier et à l'absence de mécanismes de coordination décentralisée en matière d'action foncière.

En conséquence, un sentiment d'iniquité se développe au sein de la population, accentué par les logiques spéculatives parfois constatées et les carences qui entachent la mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier au regard des exigences de développement économique, social et environnemental.

Par ailleurs, les efforts publics consentis jusqu'à présent restent confrontés à des contraintes importantes en termes d'harmonisation et de convergence des objectifs et des actions, en lien notamment avec la multiplicité des intervenants, la diversité des statuts juridiques et l'absence de mécanismes efficaces de coordination décentralisée en matière d'action foncière.

Il apparaît ainsi nécessaire de définir une stratégie globale, multidimensionnelle et multisectorielle dans le domaine du foncier qui répond efficacement aux besoins pressants de **sécurisation de la propriété, de régulation du marché foncier et d'amélioration du système d'information foncière**.

A cet effet, le CESE propose 78 mesures articulées autour de quatre orientations stratégiques afin de permettre une modernisation du dispositif global régissant le foncier tout en maintenant les équilibres qui le fondent:

La première orientation préconise l'aménagement des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles;

La deuxième orientation prône une réforme progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale;

La troisième orientation va dans le sens de la mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers;

La quatrième orientation vise à asseoir une gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande.

Ces mesures ont trait, entre autres, à :

- La consolidation et l'unification du cadre juridique régissant le foncier par la création d'un « code Foncier », à l'instar du « Code de Commerce »;
- L'activation du cadre légal qui prévoit l'établissement d'un cadastre national couvrant l'ensemble du territoire national, à côté du cadastre juridique relatif aux terrains immatriculés, tout en envisageant à terme de développer un cadastre universel sur lequel figurent toutes les informations nécessaires à une gestion efficace de la ressource foncière ;
- La reconnaissance et la protection des divers droits fonciers acquis légitimement, notamment par les populations vulnérables, au même titre que les droits issus de régimes bénéficiant de protections inscrites dans les lois ;
- La mise en conformité des terres de culture avec les dispositions du Code des Droits Réels (CDR), en reconnaissant les droits fonciers élargis au principe d'une exploitation paisible ou de jouissance perpétuelle sur la base de l'état parcellaire, et définir les droits associés (location, cession, échanges...) ;
- La mise en place d'une fiscalité adaptée et évolutive, adossée à une information accessible et transparente, pour pénaliser les comportements spéculatifs, en envisageant de créer un impôt ciblant le patrimoine non générateur de richesse, comme le foncier non-bâti ou non exploité, les logements vacants ou encore les valorisations de patrimoine qui ne sont pas liées à des investissements.

Par ailleurs, le Conseil souligne que pour réussir la réforme de la politique foncière du pays, Il importe de prioriser les mesures lors de la mise en œuvre, en se focalisant sur les « quick wins » et les priorités des parties prenantes institutionnelles, tout en s'inscrivant dans une logique de long terme pour faire du foncier un véritable levier de développement.

POLITIQUE FONCIÈRE: UNE REMISE À PLAT S'IMPOSE, RECOMMANDE LE CESE

<https://www.rabatinvest.ma/politique-fonci%C3%A8re-une-remise-%C3%A0-plat-s%E2%80%99impose-recommande-le-cese>

La politique foncière nationale doit subir un profond relifing. Les différentes recommandations contenues dans le rapport du Conseil économique, social et environnemental (CESE) sur la politique foncière, présenté ce mercredi à Rabat, versent dans ce sens.

Saisi par le Conseil de gouvernement afin de formuler une vision pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'Etat, accompagnée d'un plan d'action pour sa mise en œuvre. A ce titre, le CESE a préconisé une série de mesures à même de remédier aux lacunes du régime actuel, déclinés en quatre axes et 78 actions.

Cela passe, par l'aménagement des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles en veillant à mettre en place des programmes de développement de l'habitat moyen standing, soutenus par des mesures incitatives, en assurant un suivi rigoureux afin d'éviter les comportements de prédation parfois observés durant le déploiement des programmes de logements sociaux et à recourir au remembrement dans les zones péri-urbaines pour favoriser une intervention publique à même d'accélérer l'ouverture à l'urbanisation.

Il faudra également, selon le CESE, réformer progressivement le statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, alléger les contraintes au développement rural, tout en tenant en compte les impératifs de durabilité environnementale, à travers la mise en conformité des terres de culture avec les dispositions du Code des droits réels (CUR) et la régularisation progressive du foncier résidentiel des zones d'habitat irrégulier.

Troisième axe. Celui de la mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers, en reconnaissant et protégeant les divers droits fonciers acquis légitimement mais non conformes à la loi, au même titre que les droits issus de régimes bénéficiant de protections inscrites dans les lois et en consolidant le cadre juridique régissant le foncier par la création d'un code foncier.

Enfin, le Conseil a recommandé la mise en place d'une gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande en veillant à mettre en place un cadastre national couvrant l'ensemble du territoire national, à renforcer la coordination de l'action foncière à travers une institution dédiée qui devra être investie de larges pouvoirs et à mettre en place une fiscalité adaptée et évolutive, adossée à une information accessible et transparente.

Présentant cette étude, Latifa Benwakrim, membre du CESE, a précisé que "le foncier au Maroc : un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale", s'est basé sur une analyse qui s'appuie sur une large démarche participative reposant sur des séances d'auditions des acteurs concernés, notamment les responsables directs et les acteurs de la société civile, la consultation des experts ainsi que des débats entre les différentes acteurs.

Elle a souligné, à cet effet, l'existence de nombreuses contraintes qui touchent plusieurs niveaux notamment stratégique, social et culturel, la gouvernance et le cadre juridique, notant que ces contraintes ont engendré des comportements frauduleux, notamment la spéculation et des pratiques sur le marché informel.

LE CESE RÉVÈLE SES RECOMMANDATIONS QUANT AU SECTEUR DU FONCIER AU MAROC

<https://www.barlamane.com/fr/le-cese-revele-ses-recommandations-quant-au-secteur-du-foncier-au-maroc/>

Lors d'une conférence de presse tenue le 22 janvier à Rabat, le Conseil économique, social et environnemental (CESE) a présenté ses recommandations sur le thème du foncier au Maroc. Ce travail survient deux ans après que le CESE ait été saisi par le chef du gouvernement pour réaliser une étude dans l'objectif de formuler une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière de l'Etat, accompagnée d'un plan d'action pour sa mise en œuvre.

Le CESE a expliqué que le foncier joue un rôle-clé dans le développement économique, la réduction des disparités spatiales et le renforcement de la justice sociale. Mais eu égard aux insuffisances qui caractérisent les règles consacrées par les textes législatifs et réglementaires censés protéger les droits fonciers, un sentiment d'iniquité s'est graduellement développé au sein de la population. Pour le conseil, ce sentiment d'iniquité est accentué par les pratiques spéculatives et les lacunes qui entachent la mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier.

Parmi ces lacunes, les experts du CESE ont cité : l'absence de cadre stratégique commun qui peut assurer l'homogénéité des politiques publiques en lien avec le foncier, la multiplicité des intervenants et l'absence de mécanismes efficaces de coordination décentralisée en matière d'action foncière, ainsi que la difficulté en matière de rationalisation de la mobilisation du foncier de manière rentable tout en minimisant les coûts environnementaux et sociaux pour la collectivité.

Le CESE a ajouté que l'un des plus grands problèmes du foncier est le cadre juridique qui le régit. Les statuts juridiques sont divers et oscillent entre les préceptes du droit foncier musulman et ceux du droit foncier dit « moderne », hérité du protectorat français.

Tout cela contribue de manière notable à de nombreuses répercussions négatives, tant sur le plan économique que social. Parmi ces répercussions : la difficulté d'accès au logement régulier en raison du coût élevé du logement formel, la contrainte de recourir aux transactions informelles pour les ménages pauvres afin d'avoir accès au foncier à un coût abordable, la subsistance du logement informel, la ségrégation sociale, la perte de terres agricoles et la dégradation des écosystèmes suite au phénomène d'urbanisme d'opportunité et d'extension désordonnée des périphéries.

Ajoutons-y la vulnérabilité de certaines catégories notamment les femmes en milieu rural et les petits agriculteurs, en particulier en périphérie des villes, la fragilité de la sécurité de la propriété.

Pour trouver des solutions à ces dysfonctionnements, le CESE a formulé quatre recommandations. Premièrement, aménager des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles. Cela passe par la mise en place de programmes de développement de l'habitat moyen standing, soutenus par des mesures incitatives, en assurant un suivi rigoureux afin d'éviter les comportements de prédation parfois observés durant le déploiement des programmes de logements sociaux.

Deuxièmement, le CESE recommande de réformer progressivement le statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en tenant en compte les impératifs environnementaux, à travers la mise en conformité des terres de culture avec les dispositions du Code des Droits Réels (CUR) et la régularisation progressive du foncier résidentiel des zones d'habitat irrégulier.

En troisième lieu, il faut mettre en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers, en reconnaissant et protégeant les divers droits fonciers acquis légitimement mais non conformes à la loi au même titre que les droits issus de régimes bénéficiant de protections inscrites dans les lois et en consolidant le cadre juridique régissant le foncier par la création d'un code foncier.

Et enfin, mettre en place un système de gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande en veillant à mettre en place un cadastre national couvrant l'ensemble du territoire national, à renforcer la coordination de l'action foncière à travers une institution dédiée qui devra être investie de larges pouvoirs et à mettre en place une fiscalité adaptée et évolutive, adossée à une information accessible et transparente.

LE CESE PRESENTE SON RAPPORT SUR LA POLITIQUE FONCIERE

<https://fr.al3omk.com/9062.html>



Le CESE a organisé, le mercredi 22 janvier 2020, un atelier de restitution de son rapport intitulé « Le Foncier au Maroc : un levier fondamental pour le développement durable et l'inclusion sociale ».

Adopté à la majorité lors de la 105^e session ordinaire du CESE, ce rapport a été réalisé suite à une saisine du Chef du Gouvernement pour l'élaboration d'une étude, en synergie avec l'Agence MCA-Morocco, qui formule la vision du Conseil pour une nouvelle stratégie nationale de la politique foncière.

Tout en mettant en évidence les réformes et les initiatives entreprises par notre pays dans ce domaine, le CESE relève, dans ce rapport, une absence de cadre stratégique commun pour mettre en cohérence et orienter efficacement les politiques publiques en lien avec le foncier. Les raisons sont diverses et liées à la multiplicité des intervenants, à la diversité des statuts juridiques du foncier et à l'absence de mécanismes de coordination décentralisée en matière d'action foncière.

En conséquence, un sentiment d'iniquité se développe au sein de la population, accentué par les logiques spéculatives parfois constatées et les carences qui entachent la mise en œuvre des politiques publiques relatives au foncier au regard des exigences de développement économique, social et environnemental.

Par ailleurs, les efforts publics consentis jusqu'à présent restent confrontés à des contraintes importantes en termes d'harmonisation et de convergence des objectifs et des actions, en lien notamment avec la multiplicité des intervenants, la diversité des statuts juridiques et l'absence de mécanismes efficaces de coordination décentralisée en matière d'action foncière.

Il apparaît ainsi nécessaire de définir une stratégie globale, multidimensionnelle et multisectorielle dans le domaine du foncier qui répond efficacement aux besoins pressants de sécurisation de la propriété, de régulation du marché foncier et d'amélioration du système d'information foncière.

A cet effet, le CESE propose 78 mesures articulées autour de quatre orientations stratégiques afin de permettre une modernisation du dispositif global régissant le foncier tout en maintenant les équilibres qui le fondent:

- La première orientation préconise l'aménagement des espaces urbains libres de toute contrainte au développement, attractifs pour l'investissement productif et offrant des logements dignes et accessibles;
- La deuxième orientation prône une réforme progressive du statut des terres collectives qui garantit les droits individuels et collectifs, allège les contraintes au développement rural, tout en prenant en compte les impératifs de durabilité environnementale;
- La troisième orientation va dans le sens de la mise en place d'un cadre juridique régissant le secteur du foncier dans sa globalité, qui garantit la sécurité de la propriété tout en prenant en compte les spécificités et les rôles respectifs de chacun des régimes fonciers;
- La quatrième orientation vise à asseoir une gouvernance foncière efficace et efficiente dotée d'un cadre de gestion et d'instruments adaptés aux évolutions de la demande.
- Ces mesures ont trait, entre autres, à :
- La consolidation et l'unification du cadre juridique régissant le foncier par la création d'un « code Foncier », à l'instar du « Code de Commerce »;
- L'activation du cadre légal qui prévoit l'établissement d'un cadastre national couvrant l'ensemble du territoire national, à côté du cadastre juridique relatif aux terrains immatriculés, tout en envisageant à terme de développer un cadastre universel sur lequel figurent toutes les informations nécessaires à une gestion efficiente de la ressource foncière ;
- La reconnaissance et la protection des divers droits fonciers acquis légitimement, notamment par les populations vulnérables, au même titre que les droits issus de régimes bénéficiant de protections inscrites dans les lois ;

- La mise en conformité des terres de culture avec les dispositions du Code des Droits Réels (CDR), en reconnaissant les droits fonciers élargis au principe d'une exploitation paisible ou de jouissance perpétuelle sur la base de l'état parcellaire, et définir les droits associés (location, cession, échanges...);
- La mise en place d'une fiscalité adaptée et évolutive, adossée à une information accessible et transparente, pour pénaliser les comportements spéculatifs, en envisageant de créer un impôt ciblant le patrimoine non générateur de richesse, comme le foncier non-bâti ou non exploité, les logements vacants ou encore les valorisations de patrimoine qui ne sont pas liées à des investissements.
- Par ailleurs, le Conseil souligne que pour réussir la réforme de la politique foncière du pays, Il importe de prioriser les mesures lors de la mise en œuvre, en se focalisant sur les « quick wins» et les priorités des parties prenantes institutionnelles, tout en s'inscrivant dans une logique de long terme pour faire du foncier un véritable levier de développement.



MILLENNIUM CHALLENGE ACCOUNT MOROCCO
وكالة حساب تحدي الألفية-المغرب

قراءة في الصحف

الرباط.. تقديم دراسة "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي" للمجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي



<http://www.mapexpress.ma/ar/>

الرباط – تم، اليوم الأربعاء بالرباط، تقديم أهم التوصيات والتدابير التي يقترحها المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي في مجال العقار، وذلك في إطار الدراسة المنجزة حول موضوع "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي".

وفي كلمة له بالمناسبة، أوضح رئيس المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، السيد أحمد رضا الشامي، أن هذه الدراسة تندرج في إطار إحالة من رئيس الحكومة تدعو المجلس إلى إعداد رؤيته من أجل بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة، مع مواكبتها بمخطط عمل لتنفيذها، مسجلا أنه تم اقتراح عدد من التدابير في هذا السياق، من أجل الاستجابة الناجعة للحاجيات الملحة المتعلقة بتأمين الممتلكات، وتقنين السوق العقاري، وتجويد النظام المعلوماتي العقاري، مع الحفاظ في نفس الوقت على التوازنات التي يقوم عليها هذا القطاع.

المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي يقدم تقريره حول السياسة العقارية بالمغرب

<http://www.afriquemondearab.com/>

نظم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، يوم الأربعاء 22 يناير 2020 بمقره الرباط، ورشة لتقديم مضامين رأيه حول السياسة العقارية بالمغرب والذي يحمل عنوان "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي".

وقد تم إنجاز هذا التقرير، الذي تمت المصادقة عليه بالأغلبية خلال الدورة 105 العادية للجمعية العامة للمجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، بطلب من السيد رئيس من أجل إعداد دراسة يقترح فيها المجلس رؤيته بشأن بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية بتنسيق العمل مع وكالة "حساب تحدي الألفية-المغرب".

وإذ يُقر المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي بالإصلاحات والمبادرات التي اتخذتها بلادنا في هذا المجال، فإنه يسجل غياب إطار استراتيجي مشترك، لضمان تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بقطاع العقار وتوجيهها بشكل فعال. ويُعزى ذلك إلى أسباب متعددة تتعلق بالأساس بتعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق لامركزية في مجال العقار.

ونتيجة لذلك، تشكّل تدريجيا لدى المواطنين شعور بعدم الإنصاف حيال هذه المقتضيات. كما يتكرس هذا الشعور جزاء منطلق المضاربات الذي يسود في بعض المعاملات ومكامن الضعف المسجلة على مستوى تنزيل السياسات العمومية ذات الصلة بالعقار، وذلك في ضوء متطلبات تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لبلادنا.

وعليه، ينبغي العمل على وضع استراتيجية شاملة ومتعددة الأبعاد والقطاعات في مجال العقار، بما يجعل العقار يستجيب لحاجيات تحصين الملكية العقارية، وتقنين المعاملات العقارية، وتحسين نظام المعلومات العقارية.

وتحقيقاً لهذه الغاية، يقترح المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي 78 إجراء منظم حول أربعة توجهات استراتيجية من أجل تحديث الإطار العام المنظم لمجال العقار، مع الحرص على الحفاظ على التوازنات التي يقوم عليها.

يروم التوجه الأول تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج وتوفر سكناً يكفل شروط العيش الكريم ويكون متاحاً للجميع.

يسعى التوجه الثاني إلى إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار. يهدف التوجه الثالث إلى إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته، ويضمن تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية.

يروم التوجه الرابع، إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة.

ومن بين التدابير المقترحة في هذا الصدد، نذكر ما يلي:

- تعزيز وتوحيد الإطار القانوني المنظم للعقار، من خلال إحداث "مدونة عقارية"، على غرار "مدونة التجارة".
- تفعيل الإطار القانوني الذي ينص على إحداث سجل وطني للأموال العقارية يغطي مجموع التراب الوطني، إلى جانب السجل القانوني المتعلق بالأراضي المحققة مع العمل على وضع سجل عقاري شامل يتضمن كافة المعلومات الضرورية من أجل إرساء تدبير ناجع للرصيد العقاري.
- إقرار وضمان حماية مختلف الحقوق العقارية المكتسبة بكيفية مشروعة لكنها قد تكون غير مطابقة للقانون، أو هي معاملات غير نظامية، كما هو الشأن بالنسبة للحقوق المستمدة من الأنظمة التي تتمتع بحماية منصوص عليها بموجب القانون.
- ملائمة نظام الأراضي الفلاحية مع مقتضيات مدونة الحقوق العينية، من خلال الاعتراف بالحقوق العقارية الموسعة لتشمل مبدأ الاستغلال الهادئ وغير المتنازع بشأنه أو الانتفاع الدائم على أساس الوضعية المجزأة للعقار، وتعريف الحقوق المرتبطة بالعقار (الكراء، التفويت، المعاوضة...).
- سن إطار ضريبي ملائم ومتطور قائم على التناسب، يركز على معلومات متاحة للجميع وشفافة، وذلك من أجل التصدي للمضاربة، مع التفكير في إمكانية استحداث ضريبة تستهدف الممتلكات غير المنتجة للثروة.

ومن أجل تيسير أسباب النجاح لعملية إصلاح السياسة العقارية للبلاد يتعين تحديد التدابير ذات الأولوية، من خلال التركيز في المقام الأول على "التدابير ذات الوقع الإيجابي على المدى القصير"، مع الحرص على انتهاز مقارنة على المدى الطويل، بما يُمكن من جعل العقار رافعة حقيقية للتنمية.

المجلس الاقتصادي والاجتماعي يوجه صفعة للوبيات العقاري

<http://www.aljarida24.ma/p/actualites/61979>

نظم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، يوم الأربعاء 22 يناير 2020 بمقره الرباط، ورشة لتقديم مضامين رأيه حول السياسة العقارية بالمغرب والذي يحمل عنوان "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي".

وقد تم إنجاز هذا التقرير، الذي تمت المصادقة عليه بالأغلبية خلال الدورة 105 العادية للجمعية العامة للمجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، بطلب من السيد رئيس من أجل إعداد دراسة يقترح فيها المجلس رؤيته بشأن بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية بتنسيق العمل مع وكالة "حساب تحدي الألفية-المغرب".

وإذ يُقر المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي بالإصلاحات والمبادرات التي اتخذتها بلادنا في هذا المجال، فإنه يسجل غياب إطار استراتيجي مشترك، لضمان تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بقطاع العقار وتوجيهها بشكل فعال . ويُعزى ذلك إلى أسباب متعددة تتعلق بالأساس بتعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق لامركزية في مجال العقار.

ونتيجة لذلك، تشكّل تدريباً لدى المواطنين شعور بعدم الإنصاف حيال هذه المقتضيات. كما يتكرس هذا الشعور جرّاء منطق المضاربات الذي يسود في بعض المعاملات ومكان الضعف المسجلة على مستوى تنزيل السياسات العمومية ذات الصلة بالعقار، وذلك في ضوء متطلبات تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لبلادنا.

وعليه، ينبغي العمل على وضع استراتيجية شاملة ومتعددة الأبعاد والقطاعات في مجال العقار، بما يجعل العقار يستجيب لحاجيات تحصين الملكية العقارية، وتقنين المعاملات العقارية، وتحسين نظام المعلومات العقارية.

وتحقيقاً لهذه الغاية، يقترح المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي 78 إجراء منظم حول أربعة توجهات استراتيجية من أجل تحديث الإطار العام المنظم لمجال العقار، مع الحرص على الحفاظ على التوازنات التي يقوم عليها.

يروم التوجه الأول تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج وتوفر سكناً يكفل شروط العيش الكريم ويكون متاحاً للجميع.

يسعى التوجه الثاني إلى إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار.

يهدف التوجه الثالث إلى إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته، ويضمن تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية.

يروم التوجه الرابع، إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة.

ومن بين التدابير المقترحة في هذا الصدد، نذكر ما يلي:

- تعزيز وتوحيد الإطار القانوني المنظم للعقار، من خلال إحداث "مدونة عقارية"، على غرار "مدونة التجارة".
 - تفعيل الإطار القانوني الذي ينص على إحداث سجل وطني للأموال العقارية يغطي مجموع التراب الوطني، إلى جانب السجل القانوني المتعلق بالأراضي المحفظة مع العمل على وضع سجل عقاري شامل يتضمن كافة المعلومات الضرورية من أجل إرساء تدبير ناجع للرصيد العقاري.
 - إقرار وضمان حماية مختلف الحقوق العقارية المكتسبة بكيفية مشروعة لكنها قد تكون غير مطابقة للقانون، أو هي معاملات غير نظامية، كما هو الشأن بالنسبة للحقوق المستمدة من الأنظمة التي تتمتع بحماية منصوص عليها بموجب القانون.
 - ملائمة نظام الأراضي الفلاحية مع مقتضيات مدونة الحقوق العينية، من خلال الاعتراف بالحقوق العقارية الموسعة لتشمل مبدأ الاستغلال الهادئ وغير المتنازع بشأنه أو الانتفاع الدائم على أساس الوضعية المجزأة للعقار، وتعريف الحقوق المرتبطة بالعقار (الكراء، التفويت، المعاوضة...).
 - سن إطار ضريبي ملائم ومتطور قائم على التناسب، يركز على معلومات متاحة للجميع وشفافة، وذلك من أجل التصدي للمضاربة، مع التفكير في إمكانية استحداث ضريبة تستهدف الممتلكات غير المنتجة للثروة.
- ومن أجل تيسير أسباب النجاح لعملية إصلاح السياسة العقارية للبلاد يتعين تحديد التدابير ذات الأولوية، من خلال التركيز في المقام الأول على "التدابير ذات الوقع الإيجابي على المدى القصير"، مع الحرص على انتهاج مقاربة على المدى الطويل، بما يُمكن من جعل العقار رافعة حقيقية للتنمية.

رؤية المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي لإصلاح قطاع العقار

<http://istitmar.net/archives/75074>

كشف المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي عن رؤيته لإصلاح قطاع العقار، وبلورة استراتيجية وطنية جديدة في ميدان السياسة العقارية، مؤكدا على أهمية تحقيق التنمية المستدامة جنبا إلى جنب مع الإدماج الاجتماعي من خلال تقليص الفوارق الاجتماعية والمجالية.

الرؤية تضمنتها دراسة أعدها المجلس بناء على طلب من رئيس الحكومة، سعد الدين العثماني، وكشف عنها خلال لقاء تواصلي عقد بالمكتبة الوطنية بالرباط، لتقديم خلاصاتها وتوصياتها للرأي العام وللمهتمين.

وتنطلق الدراسة من رصد الاختلالات المتراكمة في قطاع العقار على مدى عقود، والتي ترتبت عنها تداعيات سلبية مهمة على المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، منها صعوبة الولوج إلى سكن نظامي لائق، بسبب ارتفاع تكلفته بالنسبة للفئات المحرومة والطبقة المتوسطة.

ودعا المجلس، في هذه الدراسة، إلى تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، وإرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، علاوة على إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة، وذلك بإحداث سجل وطني للأماكن العقارية يغطي مجموع التراب الوطني،

المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي يتقدم باستراتيجية لإصلاح قطاع العقار

<https://www.mamlakapress.com/>

كشف المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي عن رؤيته لإصلاح قطاع العقار، وبلورة استراتيجية وطنية جديدة في ميدان السياسة العقارية، مؤكدا على أهمية تحقيق التنمية المستدامة جنبا إلى جنب مع الإدماج الاجتماعي من خلال تقليص الفوارق الاجتماعية والمجالية.

الرؤية تضمنتها دراسة أعدها المجلس بناء على طلب من رئيس الحكومة، سعد الدين العثماني، وكشف عنها خلال لقاء تواصلي عقد بالمكتبة الوطنية بالرباط، لتقديم خلاصاتها وتوصياتها للرأي العام وللمهتمين.

وتنطلق الدراسة من رصد الاختلالات المتراكمة في قطاع العقار على مدى عقود، والتي ترتبت عنها تداعيات سلبية مهمة على المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، منها صعوبة الولوج إلى سكن نظامي لائق، بسبب ارتفاع تكلفته بالنسبة للفئات المحرومة والطبقة المتوسطة.

ودعا المجلس، في هذه الدراسة، إلى تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، وإرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، علاوة على إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة، وذلك بإحداث سجل وطني للأماكن العقارية يغطي مجموع التراب الوطني،

رضا الشامي: المجال العقاري يفتقد للحكمة

<http://ahdath.info/546123>

قال رئيس المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، محمد رضا الشامي، إن إصلاحا جذريا للسياسة العقارية بالمغرب من شأنها أن تُنتج مقاومات.

وأوضح الشامي، الذي كان يتحدث في لقاء لتقديم رأي للمجلس يحمل عنوان «العقار في المغرب رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي» الأربعاء 22 يناير 2020، (أوضح) أنه من الضروري «استباق وتوجيه هذه المقاومات الاجتماعية والسياسية على حد سواء والتي من شأنها عرقلة تفعيل سياسة عقارية ناجعة وفعالة ومقبولة اجتماعيا».

وزاد الشامي مؤكدا أن الإصلاح يفترض وضع أهداف سريعة التحقق وإجراءات تديرية ذات أولوية تساعد على تسريع وتيرته بما يستهدف وضع سياسة عقارية خالقة للثروة.

وسجل المجلس الاجتماعي والاقتصادي والبيئي في رأيه المتعلق بالعقار بالمغرب، والمترب عن إحالة من رئيس الحكومة بتاريخ 24 يناير 2018 تحمل رقم 2019/25، مجموعة من الاختلالات والنواقص والإكراهات، التي تسم قطاع العقار.

وفي هذا السياق، لفت المجلس إلى أنه «تشكل تدريجيا لدى المواطنين شعور بعدم الإنصاف حيال هذه المقتضيات. كما يتكرس هذا الشعور جراء منطق المضاربات، الذي يسود في بعض المعاملات ومكامن الضعف المسجلة على مستوى تنزيل السياسات العمومية ذات الصلة بالعقار».

وسجل المجلس «غياب إطار استراتيجي مشترك، لضمان تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بقطاع العقار وتوجيهها بشكل فعال»، وزاد مؤكدا أنه «لاتزال الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية تواجه إكراهات كبرى من حيث تجانس والتقائية الأهداف والتدابير المعتمدة، في ظل تعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق المركزية ناجعة في هذا المجال».

واقترح المجلس في رأيه رؤية تهم السياسة العقارية تنبني على أربعة توجهات استراتيجية تتغى الإدماج والنجاعة وتقليص الفوارق وحماية الأنظمة الإيكولوجية. وتضم الرؤية 15 محورا للتدخل و78 إجراء ترمي إلى تحديث الإطار العام المنظم لمجال العقار، مع الحرص على التوازنات التي يقوم عليها، وذلك بما يمكن من الاستجابة بشكل ناجع للحاجيات الملحة المتعلقة بتحسين الملكية العقارية، وتقنين المعاملات العقارية، وتحسين نظام المعلومات العقارية.

ويروم التوجه الأول (تضمن 3 تدخلا و18 إجراء) تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة لاستثمار المنتج وتوفر سكناً يكفل شروط العيش الكريم ويكون متاحاً للجميع.

ويسعى التوجه الثاني (يتضمن 3 تدخلا و15 إجراء) إلى إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات، التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار.

ويهدف التوجه الثالث (يتضمن 4 تدخلات و13 إجراء) إلى إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته، ويضمن تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية.

وأما التوجه الرابع (يتضمن 5 تدخلات و23 إجراء) فيروم إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة.

وتوقع المجلس الاجتماعي والاقتصادي والبيئي في رأيه مجموعة من العقبات والإكراهات، التي حددها في دور الأعراف في تحصين الحقوق العقارية، وخصوصيات بعض الأنظمة العقارية، التي تصعب عملية تفويت العقارات، كما هو الحال بالنسبة للملك الغابوي والأراضي الجماعية وأراضي الأوقاف، ومعارضة اللوبيات، التي اغتنت من العقار مستغلة التناقضات والثغرات التي تعترى النظام العقاري، وتراجع فعالية بعض الهيئات، التي من المفروض أن تهض بمشروع الإصلاح، وغياب الإرادة للتخلي عن الصلاحيات المخولة لمؤسسات الوصاية.

هذا إلى جانب غياب إرادة في إرساء توافق مؤسسات بين مختلف الإدارات المشرفة على تدبير العقار، والبطء الذي يستم به مسلسل تعديل النصوص القانونية المنظمة لقطاع العقار، ونظام معلومات يتوفر على قاعدة معطيات غير مكتملة ولا يتم تحيينه بانتظام وأو مقيد الولوج.

ودعا المجلس بغاية إنجاح إصلاح جذري للسياسة العقارية إلى وضع إطار شامل يضمن المشاركة الفعلية للفاعلين الرئيسيين، وإلى العمل على الانتقال التدريجي نحو إطار عقاري حديث، وإلى تنفيذ تجارب نموذجية، وكذلك وضع برامج لتعزيز القدرات.

ويشكل الملك الخاص نسبة 23 في المائة، وفق توزيع الأراضي حسب النظام القانوني، فيما يشكل الملك الغابوي 26 في المائة، والأراضي الفلاحية 7 في المائة، والأراضي الجماعية 44.0 في المائة، وأراضي جماعية أخرى 5 في المائة، والأراضي الرعوية 32 في المائة، والملك الخاص للدولة 5 في المائة، والملك العام 1 في المائة، والكيش 0.60 في المائة.

العقار بالمغرب.. تقرير ينتقد كثرة المتدخلين وتفشي الريع ويقترح ضريبة رأي للمجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي

<https://al3omk.com/494120.html>

قال المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي إن الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية لا تزال تواجه إكراهات كبرى من حيث تجانس والتقائية الأهداف والتدابير المعتمدة، في ظل تعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق لامركزية ناجعة في هذا المجال .

جاء ذلك في رأي معنون بـ"العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي"، أصدره مجلس الشامي بعد توصله بطلب من رئيس الحكومة من أجل إعداد دراسة يقترح فيها المجلس رؤيته بشأن بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة .

وانتقد رأي المجلس، تعدد المتدخلين المعنيين بالسياسة العقارية بالمغرب، منها القطاعات الحكومية المكلفة بتدبير العقار، والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، والوكالات الحضرية، والجماعات الترابية، وغيرها، وقال المجلس إن ذلك يؤدي إلى تناقضات كبرى تترتب عنها العديد من الاختلالات .

ودعا مجلس الشامي إلى مراجعة منظومة الحكامة العقارية في المغرب، بالنظر إلى عدد المتدخلين، وتداخل الاختصاصات، ومركزية القرارات والتعبئة غير الكافية للآليات المتعلقة بالعقار .وفي هذا الإطار، أوصى المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، بتعزيز آليات تنسيق العمل في المجال العقاري، من خال إحداث مؤسسة متخصصة تخول لها صلاحيات واسعة. وقد يقتضي ذلك إجراء تحول عميق للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، عبر تحويلها الصلاحيات والمكانة المؤسساتية وآليات الحكامة المناسبة .

ودعا أيضا إلى نقل مسؤولية تنسيق تدبير المجال العقاري المحلي إلى الوكالات الحضرية العقارية، ونقل المهام والصلاحيات الموكولة للمؤسسات المسؤولة عن تدبير الأراضي الفلاحية، والمكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي – إلى هيئات التنسيق الجديدة

ومن أبرز ما دعا إليه المجلس في رأيه الذي أحاله على رئيس الحكومة، سن إطار ضريبي ملائم ومتطور قائم على وذلك من أجل التصدي للمضاربة. كما اقترح استحداث ضريبة تستهدف الممتلكات غير المنتجة للثروة، مثل الأراضي غير المبنية أو غير المستغلة أو المساكن الشاغرة، أو ارتفاع قيمة العقارات ارتفاعا غير مرتبط باستثمارات.

وسجل المصدر ذاته، انتشار الممارسات الريعية القائمة على المضاربة وتجميد العقارات، وذلك على حساب التعبئة الناجعة للأراضي من أجل الاستثمار المنتج، مضيفا أن الإطار الحالي لتدبير الأنظمة العقارية، الذي يتسم بتعددية الأنظمة القانونية، نجمت عنه العديد من الثغرات والممارسات غير السليمة من قبيل تحصين غير مضمون للحقوق، والسطو على العقارات، المعاملات غير النظامية، المضاربة، التوزيع غير العادل، وتدهور النظم الإيكولوجية.

دراسة لمجلس الشامي تكشف ثغرات ومكامن الخلل في العقار بالمغرب قال إن الترسانة القانونية في هذا المجال متقادمة

<https://al3omk.com/493909.html>

<https://www.maghress.com/al3omk/494120>

كشفت دراسة أعدها المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي حول العقار بالمغرب، مجموعة واسعة من الثغرات ومكامن الخلل بهذا الأخير، والتي قال عنها المجلس إنه ينبغي أن تشكل مجالات عمل ذات أولوية بالنسبة لأي استراتيجية عقارية مستقبلية.

وسجلت الدراسة التي تتوفر جريدة "العمق" على نسخة منها، أن الإطار القانون والجبائي المنظم لمجال العقار، تعثره العديد من أوجه القصور تتعلق بتعدد الأنظمة القانونية للأراضي، فضلا عما تتسم به أنماط استعمال العقارات ونقلها من عدم تجانس.

وأشارت الدراسة إلى عدم استكمال عملية تصفية الوضعية القانونية لأموال الدولة، وهو ما من شأنه أن يعيق تعبئة العقار لفائدة مشاريع التنمية الاجتماعية والاقتصادية، مشيرة إلى أن عرض الأراضي غير المهيأة غير كاف، مما يبقي الأسعار عند مستويات مرتفعة.

وأبرزت أن القوانين الجاري بها العمل في مجال التعمير تساهم في تقليص نطاق مساحة الأراضي الممكن تعبئتها وكذا أوجه استغلال الأراضي. وأشارت دراسة المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي إلى أن الترسانة القانونية في مجال العقار تتسم بالتقادم والتعقيد.

ومن الثغرات أيضا، عدم وجود أدوات لتقنين المعاملات العقارية، باستثناء حق الدولة في الشفعة "الأفضلية"، إضافة إلى اللجوء المفرط في الوسطين الحضري والقروي على حد سواء من أجل الاستجابة للطلبات المستعجلة. غياب آليات

جبائية ملائمة لمجال العقار، تضيف دراسة مجلس الشامي، لا سيما في حالة تغير الغرض المخصص للأراضي، وهو ما يشكل مجالا خصبا للمضاربة وتجميد العقارات والممارسات غير القانونية .

وسجلت الدراسة، أن تحصين الملكية العقارية غير كاف بسبب بطء وتيرة إجراءات التحفيظ، لاسيما في الوسط القروي، ولكون رسوم الملكية العدلية لا تشكل ضمانا بالنسبة للمشتري، وفي ظل تواصل المعاملات غير النظامية فيما يخص الأراضي الجماعية واستمرار القطاع غير المنظم. ووقف مجلس الشامي خلال إعداد هذه الدراسة، فيما يخص حكمة السياسات العمومية وتجانسها، على غياب اعتماد توجه استراتيجي متجانس ومندمج في مجال العقار، وضعف الترابط بين وثائق التعمير والخدمات العمومية الحضرية، وتراجع دور التعمير كآلية للتقنين، وضعف تنظيم المعاملات العقارية .

وفي السياق ذاته، سجل التداخل بين الأهداف القطاعية وبين المضاربات والممارسات الانتهازية عن اللجوء المتكرر للاستثناءات، والتركيز المفرط من جانب الدولة على الولوج إلى الملكية العقارية، على حساب السكن المعد للكرء الذي لا يزال غير متطور بالقدر الكافي، وأيضا نظام المعلومات العقارية في حاجة إلى التعزيز على مستوى تيسير الولوج إليه وضمان الشفافية وتقاسم المعطيات.

"الشامي" يوصي بإحداث تغيير جذري في المجال العقاري بالمغرب

<http://ifada.ma/economie/economie-10360.html>

اعتبر المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي ان الجهود المتخذة من طرف السلطات العمومية بخصوص بتدبير القطاع العقاري، لا تزال تواجه إكراهات تتعلق تجانس الأهداف والتدابير المعتمدة، وتعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المؤطرة للعقار، في ظل غياب آليات تنسيق لامركزية ناجعة تهم المجال .

ويضيف الرأي الصادر عن مجلي الشامي المهنون ب"العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي"، بناء على طلب رئيس الحكومة المغربية، موجه للمجلس لبلورة رؤيته بشأن بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة .

وانتقد رأي المجلس، تعدد المتدخلين المعنيين بالسياسة العقارية بالمغرب، منها القطاعات الحكومية المكلفة بتدبير العقار، والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، والوكالات الحضرية، والجماعات الترابية، وغيرها، وقال المجلس إن ذلك يؤدي إلى تناقضات كبرى تترتب عنها العديد من الاختلالات .

ودعا مجلس الشامي إلى مراجعة منظومة الحكامة العقارية في المغرب، بالنظر إلى عدد المتدخلين، وتداخل الاختصاصات، ومركزية القرارات والتعبئة غير الكافية للآليات المتعلقة بالعقار .

وأوصى المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، بإحداث مؤسسة متخصصة تخول لها صلاحيات واسعة، مع إجراء تحول عميق للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

كما دعا إلى نقل مسؤولية تنسيق تدبير المجال العقاري المحلي إلى الوكالات الحضرية العقارية، ونقل المهام والصلاحيات الموكولة للمؤسسات المسؤولة عن تدبير الأراضي الفلاحية، والمكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي – إلى هيئات التنسيق الجديدة، هذا الى جانب سن إطار ضريبي ملائم ومتطور من أجل التصدي للمضاربة، واحداث ضريبة على

الممتلكات غير المنتجة للثروة، مثل الأراضي غير المبنية أو غير المستغلة أو المساكن الشاغرة، أو ارتفاع قيمة العقارات ارتفاعا غير مرتبط باستثمارات.

وسجل المصدر ذاته، انتشار الممارسات الرعية القائمة على المضاربة وتجميد العقارات، وذلك على حساب التعبئة الناجمة للأراضي من أجل الاستثمار المنتج، مضيفا أن الإطار الحالي لتدبير الأنظمة العقارية، الذي يتسم بتعددية الأنظمة القانونية، نجمت عنه العديد من الثغرات والممارسات غير السليمة من قبيل تحصين غير مضمون للحقوق، والسطو على العقارات، المعاملات غير النظامية، المضاربة، التوزيع غير العادل، وتدهور النظم الإيكولوجية.

تقرير رسمي: ارتفاع أسعار العقار يؤدي إلى التمييز الاجتماعي والسلطات تشجع المعاملات العقارية غير النظامية

<https://lakome2.com/decryptage/156277>

قدم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، في ندوة صحفية عقدها اليوم الأربعاء، رأيه الخاص بموضوع العقار في المغرب، وذلك بناء على طلب سابق من رئيس الحكومة سعد الدين العثماني.

وكشف المجلس في الرأي الذي قدمه عن تحليله للوضعية الراهنة لتدبير العقار، وأهم الإكراهات التي يواجهها هذا القطاع، والإصلاحات التي ينبغي اعتمادها من أجل تطوير دور العقار في تنمية البلاد.

وأكد المجلس أنه في ظل أوجه القصور التي تعترى القواعد الواردة في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار والتي من المفترض أن تحمي الحقوق العقارية، تشكل تدريجيا لدى المواطنين شعور بعدم الإنصاف حيال هذه المقتضيات.

كما يتكرس هذا الشعور حسب المجلس جراء منطق المضاربات الذي يسود في بعض المعاملات ومكانم الضعف المسجلة على مستوى تنزيل السياسات العمومية ذات الصلة بالعقار.

وسجل المجلس غياب أي إطار استراتيجي مشترك، لضمان تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بقطاع العقار وتوجيهها بشكل فعال، مشيرا أنه الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية لا تزال تواجه إكراهات كبرى من حيث تجانس والتقائية الأهداف والتدابير المعتمدة، في ظل تعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق مركزية ناجعة في هذا المجال.

ترسانة قانونية متقدمة ومعقدة

وأشار المجلس أن هذه الوضعية نشأت عن ازدواجية ناجمة عن وجود قانون عقاري مستمد من مبادئ الشريعة الإسلامية وقانون عقاري عصري فرضته سلطات الحماية، علما أن الملكية العقارية في المغرب لازالت تخضع للعديد من الأنظمة العقارية.

وشدد المجلس على أن الإطار القانوني المنظم لقطاع العقار لم يعد يتلاءم مع الواقع الحالي ومع الرهانات الجديدة المرتبطة بالعقار، ذلك أن عمليات الملاءمة التي جرى اعتمادها لتحفيز العرض والاستجابة للطلبات المتزايدة على العقار جعلت الترسنة القانونية متقدمة ومعقدة، وتتسم بتعدد النصوص القانونية وتشتتها، وبافتقارها للانسجام الكافي في تنظيم القطاع، مؤكدا أنه بات من الأهمية بمكان تطوير هذه القوانين، بالنظر إلى «أوجه التداخل التي تولدها ومكان الضعف التي تعترضها على مستوى الحكامة العامة.

واعتبر المجلس أن النمو الديموغرافي الذي تشهده المناطق الحضرية، وتطور الزراعات التسويقية، والتغيرات التي تعرفها نظم الزراعة كلها عوامل يمكن أن تبرر اللجوء إلى الحلول القائمة على تملك الأراضي الفلاحية أو الولوج إلى الملكية في الوسط الحضري (السكن الاجتماعي) مشيرا أن تحصين الحقوق العقارية، خاصة من خلال التحفيز، قد يكون هو الحل الأمثل.

صعوبة تعميم التحفيز العقاري

وأبرز المجلس أنه بالرغم من أن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية تمارس مهامها في إطار واحد، وتتوفر على موارد مالية مهمة، إلا أنها تواجه صعوبات في تعميم عملية التحفيز في الوسط القروي، وضمان التحيين المنتظم للرسوم العقارية، والتصدي للتجاوزات المرتبطة بالاستلاء على أملاك الغير العقارية.

وأكد المجلس أنه وإن كان النظام العقاري في المغرب تعترضه عدة قصور، فإنه من الخطأ الإقدام على تغييره كليا دون تفكير مسبق.

وتطرق المجلس في رأيه إلى الإشكاليات التي تعترض قطاع العقار ومنها مشكل الأراضي الجماعية، واستغلال الأرض من طرف الورثة أو هجرة ذوي الحقوق إلى الخارج أو استعمال الأرض من قبل مستعمل جديد، أو تنازل أحد ذوي الحقوق عن استعمال الأراضي، مما يستدعي التحيين الدائم لقائمة ذوي الحقوق.

تشجيع المعاملات العقارية غير النظامية

وانتقد المجلس تعدد المؤسسات المتدخلة في تدبير العقار العمومي وغياب التنسيق والالتقائية بينها، ومنها وزارة المالية عبر (مديرية أملاك الدولة)، وزارة التجهيز، الوكالات الحضرية، وزارة الداخلية، وزارة العدل، وزارة الأوقاف، المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر، وزارة الفلاحة، الجماعات المحلية، الولاية والعمال.

كما نبه التقرير كذلك لتطور المعاملات غير النظامية والسوق العقارية غير النظامية والتي تعترف بها السلطات العمومية بل وتشجعها، إلى جانب مظاهر عدم الإنصاف العقاري والتفاهات التي طغت على روح القانون، وعمليات المضاربة والاستلاء والسطو على العقارات، والتوزيع غير المتكافئ الذي يحدث تدهورا في الأنظمة الإيكولوجية.

المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، انتقد في رأيه أيضا تبديد الأراضي العمومية، وضعف وبطء عمليات التحفيظ، وغياب الضمانات الأمنية بسبب ارتفاع عدد ومخاطر المعاملات غير النظامية، وضعف التحكم في عمليات التمليك، وضعف الترابط بين وثائق التعمير والخدمات العمومية الحضرية، والاستخدام المتزايد للاستثناءات للاستجابة للطلبات المستعجلة.

وأكد المجلس أن أسعار العقار تعرف تطورا متزايدا إذ أن الأسعار تصل إلى ثلاثة أضعاف أو أكثر حسب المناطق.

وأشار المجلس أن هذه الاختلالات تحدث انعكاسات سلبية، منها تجميد الوعاء العقاري والتوسع غير المنظم والعشوائي للتعمير في ضواحي المدن وتقلص المساحات الزراعية، والعرض المحدود الذي يشكل ضغطا على العقار وخاصة في المناطق الحضرية والمناطق المحيطة بالمدن. إضافة إلى الفوضى في العقار المخصص للمناطق الصناعية، مما يحدث تكاليف متزايدة للمالية العمومية، ويخلق اكتظاظا في المحاكم بالقضايا العقارية علما أن 18 في المائة من الشكايات الموضوعة أمام مؤسسة وسيط المملكة مرتبطة بالعقار.

ارتفاع الأسعار والتمييز الاجتماعي

وأبرز المجلس أن الأسر تواجه صعوبات في الحصول على سكن بسبب ارتفاع تكلفة السكن النظامي مما يفضي إلى التمييز الاجتماعي، حيث يقلص العقار من القدرة الشرائية للأسر، وارتفاع الأسعار الذي يؤدي إلى ممارسات ريعية محتملة تهم العقارات الأكثر إنتاجية والأحسن تموقعا، إضافة إلى هيمنة التعمير القائم على انتهاز الفرص المتاحة وفقدان الأراضي الفلاحية وتدهور الأنظمة الإيكولوجية.

ومن الانعكاسات التي عددها المجلس أيضا، غياب الشفافية وعدم استقرار سوق العقار، والتوترات التي تعيشها الأسواق العقارية فيما يتعلق بالولوج والغرض من تخصيص الأراضي والتمويل، وتأثرها بالممارسات المتعلقة بتجميد العقارات بسبب غياب الشفافية، إلى جانب تعبئة أراض ناقصة التجهيز مما ينتج عنه مناطق صناعية مهجورة.

توصيات

وقدم المجلس عدة توصيات لتجاوز الإكراهات التي يعيشها قطاع العقار، من بينها التصدي بفعالية للأفعال التي يعاقب عليها القانون مثل الاستلاء على الأراضي والمضاربات والتسريبات المنافية للمنافسة الشريفة والمعاملات غير النظامية، وخلق إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته، ويضمن تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية.

ودعا المجلس إلى اعتماد مقاربة قائمة على التدرج وذات بعد جهوي من أجل بلورة السياسة العقارية وتنزيلها، وحماية وتحصين الحقوق العقارية المكتسبة بطريقة مشروعة وضمان الإنصاف والمساواة بين النساء والرجال.

كما أوصى المجلس بإحداث مجالات حضرية متحررة من أي قيود، مستقطبة للاستثمار المنتج، وتوفير سكنا يكفل شروط العيش الكريم الذي يكون متاحا للجميع.

ودعا أيضا إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات المستدامة البيئية بعين الاعتبار.

كما أوصى بنهج حكامه عقارية فعالة وناجعة تتوفر، على المستويين الوطني والجهوي، على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغير، وتحسين سير المعاملات العقارية، مع العمل على حماية الصبغة الفلاحية للأراضي ورفع القيود المفروضة على صغار المنتجين الفلاحين.

تقرير يشخص انتشار المضاربة والريع وهشاشة العقار في المغرب

<https://www.hespress.com/economie/457260.html>

سجل رأي قدامه المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي "هشاشة الجوانب المتعلقة بتحسين الملكية العقارية" في المغرب، و"انتشار الممارسات الريع القائمة على المضاربة وتجميد العقارات، على حساب التعبئة الناجمة للأراضي من أجل الاستثمار المنتج"، في رأي جديد قدامه يوم الأربعاء.

وبعد إقرار رأي المجلس الذي تمّ بطلب من رئيس الحكومة "الإصلاحات والمبادرات التي اتخذتها بلادنا في مجال العقار"، استرسل متحدّثاً عن "غياب إطار استراتيجي مشترك لضمان تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بقطاع العقار"، واستمرار "مواجهة الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية إكراهات كبرى من حيث تجانس والتفائية الأهداف والتدابير المعتمدة في ظلّ تعدّد المتدخلين المعنيين، وتنوّع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار، وغياب آليات تنسيق لا مركزية ناجمة في هذا المجال".

ويرى الرأي، المعنون بـ"العقار في المغرب.. رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي"، أن هناك ضعفا في الترابط بين وثائق التعمير والخدمات العمومية الحضرية، وتراجعا في دور التعمير كآلية للتقنين، وضعفا في تنظيم المعاملات العقارية، وتداخلا بين الأهداف القطاعية وبين المضاربات والممارسات الانتهازية، وتركيزا مفرطا من جانب الدولة على الولوج إلى الملكية العقارية على حساب السكن المعدّ للكرّاء الذي لا يزال غير متطوّر بالقدر الكافي، وحاجة إلى تعزيز نظام المعلومات العقارية على مستوى تيسير الولوج إليه وضمان الشفافية وتقاسم المعطيات.

وإضافة إلى "تعدّد الأنظمة القانونية للأراضي، وعدم استكمال عملية تصفية الوضعية القانونية لأموال الدولة"، يرى المجلس أن هناك عرضا غير كافٍ من الأراضي المهيأة مما يبقي الأسعار عند مستويات مرتفعة، ومساهمة القوانين الجاري بها العمل في مجال التعمير في تقليص نطاق مساحة الأراضي الممكن تعبئتها وأوجه استغلالها، وعدم وجود أدوات لتقنين المعاملات العقارية، مع ترسانة قانونية تتسم بالتقادم والتعقيد، ولجوء مفرط إلى الاستثناءات في الوسطين الحضري والقروي للاستجابة للطلبات المستعجلة.

كما سجّل التقرير عدم كفاية تحصين الملكية العقارية بسبب بطء وتيرة إجراءات التحفيظ، ولا سيما في الوسط القروي، وبسبب عدم تشكيل رسوم الملكية العدلية ضماناً بالنسبة إلى المشترين، وتواصل المعاملات غير النظامية فيما يخص الأراضي الجماعية، واستمرار القطاع غير المنظم.

وعدّد التقرير مجموعة من الإكراهات والعوائق الرئيسية التي تواجهها المنظومة العقارية بالمغرب، والتي تراكمت على مدى "عقود من التداعيات السلبية المهمة على المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية".

ومن بين هذه الإكراهات: صعوبة الولوج إلى سكن نظامي لائق بسبب ارتفاع تكلفته، واضطرار الأسر المعوزة إلى اللجوء إلى معاملات غير نظامية وتفاهات مختلفة للولوج إلى العقار بتكلفة معقولة، أو حتى إلى احتلال الأراضي بصورة غير قانونية ترقباً للاستفادة من برامج لتسوية الوضعية أو إعادة الإسكان.

ومن بين الإكراهات التي يجب معالجتها، وفق المصدر نفسه، استمرار انتشار السكن العشوائي، على الرغم من وجود برامج مثل "مدن بدون صفائح" التي لم تمكن من ضمان الاندماج الأمثل للأسر التي تمت إعادة إسكانها في أحياء بعيدة عن وسط المدينة؛ وهو ما يزيد من حدة الفوارق الاجتماعية والمجالية، و"مظاهر الميز الاجتماعي وفقدان الأراضي الفلاحية وتدهور الأنظمة الإيكولوجية جزاء انعكاسات ظاهرة التّعمير القائم على منطق انتهاز الفرص العقارية المتاحة والتوسّع العشوائي لضواحي المدن، وهشاشة بعض الفئات، ولا سيما النساء في الوسط القروي وصغار الفلاحين خاصة في ضواحي المدن".

وانتظمت توصيات المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي في أربعة توجّهات كبرى لـ"جعل العقار رافعة قويّة لديناميّة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد بما يكفل الإنصاف وتحسين الحقوق، وتيسير المعاملات العقارية، وتعزيز الاندماج الاجتماعي وتقليص الفوارق، وحماية النظم الإيكولوجية".

وأوصى المجلس بالإعفاء من رسوم التحفيظ في المناطق المخصّصة للسكن الاقتصادي، والإرجاء الجزئي أو التّمويل المسبق من قبل الدولة لتجهيز المرافق العمومية، واستباق التوسّع المجالي للمدينة والتدخّل في مناطق التوسّع العمراني العشوائي من أجل تجهيزها وإدماجها في المدينة، وتشجيع تنمية العقار الموجّه للسكن المعدّ للكراء لفائدة الطبقة المتوسطة.

وقصد خفض كلفة الوعاء العقاري المفتوح أمام التّعمير واستعادة زائد القيمة المتأثري من تغيير الصبغة العقارية للأراضي في ضواحي المدن، أوصى المجلس بتحسين الإطار الخاص بتدبير الملكيات على الشياخ من أجل تيسير المعاملات العقارية المتعلقة بها، من خلال استحداث شكل من أشكال الأغلبية بين الملاك على الشياخ لاتخاذ القرارات دون

الحصول على موافقة جميعهم، ووضع آليات لإنهاء الشيع تقوم على مبادئ الفقه الإسلامي، والحد من منح الاستثناءات في مجال التعمير.

كما أوصى المجلس بالاعتراف بحقوق النساء وضمان تمثيلتهن في مجال الوصاية، وحسن تسيير المعاملات العقارية، مع العمل على حماية الصبغة الفلاحية للأراضي ورفع القيود المفروضة على صغار المنتجين الفلاحين، وتطبيق وتبّع وتقييم الضمانات ذات الطابع الاجتماعي الممنوحة للاستثمارات الكبرى في مجال الفلاحة.

ومن بين توصيات رأي المجلس تحديث الإطار القانوني وتوحيده، مع العمل على إدماج تطوّر الممارسات العقارية في إطار أنظمة قانونية، وضمان حماية الحقوق الفردية والجماعية، وتعزيز المصلحة العامة والتشجيع على الحد من النزاعات، ومراجعة الإطار القانوني المنظم لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة لإرساء مزيد من الفعالية والإنصاف لنزع الملكية والمزوعة منه.

ويرى المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي أنّ من الضروري اليوم مراجعة منظومة الحكامة العقارية في المغرب، بتعزيز آليات تنسيق العمل في المجال العقاري، عبر إحداث مؤسسة متخصصة تُخوّل لها صلاحيات واسعة؛ وهو ما قد يقتضي إجراء تحوّل عميق للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، عبر تخويلها الصلاحيات والمكانة المؤسسية وآليات الحكامة المناسبة، كما أوصى بإحداث غرفة متخصصة في القضايا العقارية داخل المحاكم.

وأوصى المجلس بنقل مسؤولية تنسيق تدبير المجال العقاري المحلي إلى الوكالات الحضرية الجهوية، واعتماد مبدأ التشاور مع الفاعلين الرئيسيين على الصعيد الجهوي في جميع المراحل من التخطيط إلى التنفيذ، مع العمل على إرساء تأطير أكثر صرامة للتأريخ المتعلّقة بإقامة مشاريع استثمارية لها انعكاسات على البيئة، والنصّ على عقوبات في حالة عدم الامتثال للمسااطر، واعتمادات ضمانات ذات صبغة بيئية عندما يتعلّق الأمر باستثمارات كبرى.

مجلس الشامي: غياب تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بالعقار كرس الشعور بعدم الإنصاف لدى المواطنين

<http://m.alyaoum24.com/1370299.html>

أصدر المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي تقريرا يرسم صورة قاتمة عن السياسات العمومية في قطاع العقار، التي كرس الشعور بعدم الانصاف لدى المواطنين.

وسجل المجلس في رأيه حول السياسة العقارية بالمغرب، الذي يحمل عنوان "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي"، غياب إطار استراتيجي مشترك، لضمان تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بقطاع العقار، وتوجيهها بشكل فعال، بسبب تعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار، وغياب آليات تنسيق لامركزية في مجال العقار.

ونتيجة لذلك، يقول المجلس إنه تدريجيا، تشكل لدى المواطنين شعور بعدم الإنصاف حيال هذه المقتضيات، كما تتركس هذا الشعور جراء منطق المضاربات، الذي يسود في بعض المعاملات، ومكان الضعف المسجلة على مستوى تنزيل السياسات العمومية ذات الصلة بالعقار.

وعليه، دعا المجلس إلى العمل على وضع استراتيجية شاملة، ومتعددة الأبعاد والقطاعات في مجال العقار، بما يجعله يستجيب لحاجيات تحصين الملكية العقارية، وتقنين المعاملات العقارية، وتحسين نظام المعلومات العقارية، مقترحا 78 إجراء منظما حول أربعة توجهات استراتيجية من أجل تحديث الإطار العام المنظم لمجال العقار، مع الحرص على الحفاظ على التوازنات التي يقوم عليها.

وطالب المجلس بتهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج، وممكنة من توفر سكن يكفل شروط العيش الكريم، ويكون متاحا للجميع، وإرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات، التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على

أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار، إلى جانب وضع إطار قانوني، ينظم قطاع العقار في شموليته، ويضمن تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات، والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية.

واقترح المجلس توحيد الإطار القانوني المنظم للعقار، من خلال إحداث "مدونة عقارية"، على غرار "مدونة التجارة"، وتفعيل الإطار القانوني، الذي ينص على إحداث سجل وطني للأموال العقارية يغطي مجموع التراب الوطني، إلى جانب السجل القانوني، المتعلق بالأراضي المحفظة مع العمل على وضع سجل عقاري شامل يتضمن كافة المعلومات الضرورية من أجل إرساء تدبير ناجع للرصيد العقاري.

وطالب المجلس بسن إطار ضريبي ملائم، ومتطور وقائم على التناسب، يركز على معلومات متاحة للجميع وشفافة، وذلك من أجل التصدي للمضاربة، مع التفكير في إمكانية استحداث ضريبة تستهدف الممتلكات غير المنتجة للثروة.

تقديم دراسة "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي" للمجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي

<https://alhadat.ma/63951>

تم، اليوم الأربعاء بالرباط، تقديم أهم التوصيات والتدابير التي يقترحها المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي في مجال العقار، وذلك في إطار الدراسة المنجزة حول موضوع "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي".

وفي كلمة له بالمناسبة، أوضح رئيس المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، السيد أحمد رضا الشامي، أن هذه الدراسة تندرج في إطار إحالة من رئيس الحكومة تدعو المجلس إلى إعداد رؤيته من أجل بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة، مع مواكبتها بمخطط عمل لتنفيذها، مسجلا أنه تم اقتراح عدد من التدابير في هذا السياق، من أجل الاستجابة الناجعة للحاجيات الملحة المتعلقة بتأمين الممتلكات، وتقنين السوق العقاري، وتجويد النظام المعلوماتي العقاري، مع الحفاظ في نفس الوقت على التوازنات التي يقوم عليها هذا القطاع.

وبعد أن أشار إلى الدور المحوري الذي يضطلع به العقار في التنمية الاقتصادية، وتقليص الفوارق المجالية وترسيخ العدالة الاجتماعية، أبرز الشامي أن الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية لا تزال تواجه إكراهات كبرى من حيث تجانس والتفائية الأهداف والتدابير المعتمدة، في ظل تعدد المتدخلين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق لامركزية ناجعة في هذا المجال .

وأبرز أن القواعد التي تركزها هذه النصوص القانونية والتنظيمية والمفروض منها حماية الحقوق العقارية تولد شعورا بعدم المساواة الذي تطور تدريجيا في وسط السكان، مضيفا أن هذا الشعور يتغذى أيضا من منطلق المضاربات وأوجه القصور التي تعترى تنفيذ السياسات العمومية المتعلقة بالعقار والتي تعوق التنمية المتسقة والعادلة.

وسجل السيد الشامي أن المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي اقترح، في هذا الإطار، أربعة توجهات تنقسم إلى 78 تدبيراً، وتهم تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج وتوفير سكنا يكفل شروط العيش الكريم، وكذا إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار.

وأضاف أن التوجهات تهم كذلك ضمان تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية، من خلال إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته، وكذا إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة.

من جهتها، أكدت لطيفة بنواكريم، عضوة المجلس، خلال تقديمها لهذه الدراسة، أن "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي" تركز على تحليل يقوم على مقارنة تشاركية واسعة اعتمدت على جلسات استماع للفاعلين المعنيين، لاسيما المسؤولين المباشرين وفاعلي المجتمع المدني، واستشارة الخبراء وكذا تنظيم نقاشات بين مختلف الفاعلين.

وأشارت في هذا الصدد إلى وجود مجموعة من التحديات على عدة مستويات، خاصة الاستراتيجية والاجتماعية والثقافية، والحكمة والإطار القانوني، مسجلة أن هذه التحديات أسفرت عن سلوكيات غير سليمة، من قبيل المضاربة وممارسات في السوق غير المهيكل.

وأضافت السيدة بنواكريم أنه انطلاقاً من هذا التشخيص، قدم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي مجموعة من التوصيات من أجل رفع هذه التحديات، والتي تهم بالأساس التنمية الحضرية وتسهيل ولوج الطبقة المتوسطة إلى السكن، ومحاربة السكن العشوائي، وإصلاح الأراضي الجماعية.

الشامي: وجدنا عدة اختلالات في تدبير العقار بالمغرب وهذه توصياتنا

<https://2m.ma/ar/news/>

نظم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي يوم الأربعاء لقاءا تواصليا لتقديم الخلاصات والتوصيات المتعلقة بالسياسة العقارية بالمغرب.

وفي تصريح للصحافة قال أحمد رضا الشامي رئيس المجلس "العقار مكون للتنمية الاقتصادية والعدالة الاجتماعية ومن خلال تدبير عقلائي للعقار يمكن له أن يقلص من الفوارق المجالية والاجتماعية.

وتابع "وجدنا عدة اختلالات اليوم في تدبير عقار المغرب ولهذا جئنا بتوصيات و4 توجهات استراتيجية و70 إجراء عملي."

وقال الشامي "أول حاجة خرجنا بها هي أنه يجب أن نوفر في المجال الحضري للطبقة الوسطى سكنا لائقا بكلفة مناسبة. ثانيا، أكدنا في المجلس على ضرورة وجود سياسة تحفز على إنشاء وخلق مناطق اقتصادية. ثالثا، قلنا أن هناك العقار غير النظامي أو السكن غير النظامي يجب تسوية وضعيته ثم المرافق العمومية يجب أن تكون قريبة من هذا السكن."

ولكي يتم تحقيق كل هذه الأمور، يضيف الشامي "يجب أن نحارب المضاربة كما يجب أن يتم تقنين رخص البناء لأنها تساعد أحيانا في المضاربة الشق الثاني هو تأمين حقوق المواطن في ملكيته. أما الشق الثالث هو أراضي الجموع حيث أن 44% من الأراضي الموجودة في المغرب هي أراضي الجموع هاد الناس ذوي الحقوق كيستغلوا وماعندهم يوم ملكية وخاص تسوى الوضعية ديالهم باش يدخلو للدورة الاقتصادية لأنه ملي كيكون عندك ملك كيتمكن ليك تمشي البنك ويعطيوك قرض مقابل داك الملك لي عندك وأيضا داخل مشكل أراضي الجموع كايين حق النساء وبالتالي خاصنا نشوفو كيفاش نعززو هاد الحق."

وبخصوص توصيات المجلس قال الشامي "لدينا توصيات فيما يخص النظام العقاري في إجماله أول حاجة كنقولو خاصنا إطار استراتيجي موحد خاصة وأنه لدينا العديد من الاستراتيجيات والسياسيات ماكينش انتقائية ديالهم ثانيا

خاص الحكامة تحسن وجدنا 11 متدخلا، وهذا لا يمكن يجب أن نقلل عدد المتدخلين وأخيرا منظومة معلوماتية واجبة اليوم لأن المعلومة تمكن المواطن لكي يشتري ويبيع وهو لديه دراية كاملة بالعملية والسياسي لكي يقوم باستراتيجيات ملائمة لهذه العملية ."

الشامي يكشف أربع توجهات كبرى لإصلاح مجال العقار

<https://nafas.ma/40327.html>

كشف أحمد رضا الشامي، أن المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي اقترح، أربعة توجهات كبرى في مجال العقار، تنقسم إلى 78 تدبيرا، تهم تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج وتوفر سكنا يكفل شروط العيش الكريم، وكذا إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار.

وأضاف الشامي، خلال تقديمه لخلاصة نتائج دراسة قدمها، الأربعاء بالرباط، حول موضوع "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي"، أن من بين التوجهات كذلك، ضمان تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية، من خلال إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته، وكذا إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة.

وأشار المتحدث ذاته، إلى أن هذه الدراسة تندرج في إطار إحالة من رئيس الحكومة تدعو المجلس إلى إعداد رؤيته من أجل بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة، مع مواكبتها بمخطط عمل لتنفيذها، مسجلا أنه تم اقتراح عدد من التدابير في هذا السياق، من أجل الاستجابة الناجعة للحاجيات الملحة المتعلقة بتأمين الممتلكات، وتقنين السوق العقاري، وتجويد النظام المعلوماتي العقاري، مع الحفاظ في نفس الوقت على التوازنات التي يقوم عليها هذا القطاع.

وأبرز الشامي أن الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية لا تزال تواجه إكراهات كبرى من حيث تجانس والتقائية الأهداف والتدابير المعتمدة، في ظل تعدد المتدخلين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق لامركزية ناجعة في هذا المجال، بعد أن أشار إلى الدور المحوري الذي يضطلع به العقار في التنمية الاقتصادية، وتقليص الفوارق المجالية وترسيخ العدالة الاجتماعية.

وأكد رئيس المؤسسة الدستورية، أن القواعد التي تكرسها هذه النصوص القانونية والتنظيمية والمفروض منها حماية الحقوق العقارية تولد شعورا بعدم المساواة الذي تطور تدريجيا في وسط السكان، مضيفا أن هذا الشعور يتغذى أيضا من منطق المضاربات وأوجه القصور التي تعتري تنفيذ السياسات العمومية المتعلقة بالعقار والتي تعوق التنمية المتسقة والعادلة.

من جهة أخرى، أكدت لطيفة بنواكريم، عضوة المجلس، أن هذه الدراسة، تركز على تحليل يقوم على مقارنة تشاركية واسعة اعتمدت على جلسات استماع للفاعلين المعنيين، لاسيما المسؤولين المباشرين وفاعلي المجتمع المدني، واستشارة الخبراء وكذا تنظيم نقاشات بين مختلف الفاعلين.

وأشارت بنواكريم، في هذا الصدد، إلى وجود مجموعة من التحديات على عدة مستويات، خاصة الاستراتيجية والاجتماعية والثقافية، والحكامة والإطار القانوني، مسجلة أن هذه التحديات أسفرت عن سلوكيات غير سليمة، من قبيل المضاربة وممارسات في السوق غير المهيكل.

وأضافت المتحدث ذاتها، أنه انطلاقا من هذا التشخيص، قدم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي مجموعة من التوصيات من أجل رفع هذه التحديات، والتي تهم بالأساس التنمية الحضرية وتسهيل ولوج الطبقة المتوسطة إلى السكن، ومحاربة السكن العشوائي، وإصلاح الأراضي الجماعية، وهي كالتالي:

1- تهئية مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج وتوفر سكنا يكفل شروط العيش الكريم ويكون متاحا للجميع، وذلك من خلال العمل على وضع برامج للنهوض بالسكن المتوسط وتدعيمها بتدابير تحفيزية، مع العمل على ضمان تتبع صارم للتصدي للسلوكيات غير السليمة التي واكبت تنفيذ بعض برامج السكن الاجتماعي، واللجوء إلى ضم الأراضي في المناطق المحيطة بالمدن، من أجل إتاحة تدخل عمومي يكفل تسريع وتيرة فتح الأراضي أمام عمليات التهيئة العمرانية.

2- إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار، من خلال ملائمة نظام الأراضي الفلاحية مع مقتضيات مدونة الحقوق العينية، والعمل بشكل تدريجي على تسوية الوضعية القانونية للعقار السكني في مناطق السكن غير النظامي.

3- إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته ويضمن تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية، وذلك بإقرار وضمان حماية مختلف الحقوق العقارية المكتسبة بكيفية

مشروعة لكنها قد تكون غير مطابقة للقانون، كما هو الشأن بالنسبة للحقوق المستمدة من الأنظمة التي تتمتع بحماية منصوص عليها بموجب القانون، وبتعزيز وتوحيد الإطار القانوني المنظم للعقار من خلال إحداث مدونة عقارية.

– 4 إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة، وذلك بإحداث سجل وطني للأموال العقارية يغطي مجموع التراب الوطني، وتعزيز آليات تنسيق العمل في المجال العقاري من خلال إحداث مؤسسة متخصصة تخول لها صلاحيات واسعة، وسن إطار ضريبي ملائم ومتطور قائم على التناسب، يركز على معلومات متاحة للجميع وشفافة.

تقديم دراسة "العقار في المغرب رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي"

<https://hashtag.ma/>

تم، اليوم الأربعاء بالرباط، تقديم أهم التوصيات والتدابير التي يقترحها المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي في مجال العقار، وذلك في إطار الدراسة المنجزة حول موضوع "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي".

وفي كلمة له بالمناسبة، أوضح رئيس المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، أحمد رضا الشامي، أن هذه الدراسة تندرج في إطار إحالة من رئيس الحكومة تدعو المجلس إلى إعداد رؤيته من أجل بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة، مع مواكبتها بمخطط عمل لتنفيذها، مسجلا أنه تم اقتراح عدد من التدابير في هذا السياق، من أجل الاستجابة الناجعة للحاجيات الملحة المتعلقة بتأمين الممتلكات، وتقنين السوق العقاري، وتجويد النظام المعلوماتي العقاري، مع الحفاظ في نفس الوقت على التوازنات التي يقوم عليها هذا القطاع.

وصفة مجلس الشامي لوضع استراتيجة جديدة حول العقار

<http://ar.telquel.ma>

أصدر المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي رأيا حول العقار، بعد توصل المجلس بطلب من رئيس الحكومة سعد الدين العثماني بتاريخ 24 يناير 2018، من أجل إعداد دراسة يقترح فيها المجلس رؤيته بشأن بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة، مع مواكبتها بمخطط عمل لتنفيذها. وقد دعا رئيس الحكومة المجلس في هذه الحالة إلى تنسيق العمل مع وكالة "حساب تحدي الألفية-المغرب".

عهد مكتب المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي إلى اللجنة الدائمة المكلفة بالقضايا الاقتصادية والمشاريع الاستراتيجية بإعداد دراسة حول هذا الموضوع، وذلك بتنسيق مع وكالة "حساب تحدي الألفية-المغرب".

وقد صادقت الجمعية العامة للمجلس، خلال دورتها الـ 105 العادية، المنعقدة بتاريخ 25 دجنبر 2019، بالأغلبية على الدراسة التي تحمل عنوان: "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي"، والتي يتوفر "تيلكيل عربي على نسخة منها".

واعتبر المجلس، الذي يرأسه أحمد رضى الشامي، أنه في ظل أوجه القصور التي تعترى القواعد الواردة في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار والتي من المفترض أن تحمي الحقوق العقارية، تشكّل تدريباً لدى المواطنين شعور بعدم الإنصاف حيال هذه المقتضيات. كما يتكرس هذا الشعور جراء منطق المضاربات الذي يسود في بعض المعاملات ومكانم الضعف المسجلة على مستوى تنزيل السياسات العمومية ذات الصلة بالعقار، وذلك في ضوء متطلبات تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للمملكة.

وأقرّ المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي بالإصلاحات والمبادرات التي اتخذت في مجال العقار، ولكنه يسجل "غياب إطار استراتيجي مشترك، لضمان تجانس السياسات العمومية ذات الصلة بقطاع العقار وتوجيهها بشكل فعال. بالإضافة إلى ذلك، لا تزال الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية تواجه إكراهات كبرى من حيث تجانس والتفائية الأهداف والتدابير المعتمدة، في ظل تعدد المتدخلين المعنيين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق لامركزية ناجعة في هذا المجال".

أربعة توجهات استراتيجية

واقترح المجلس أربعة توجهات استراتيجية تضم مجموعة من الإجراءات الرامية إلى تحديث الإطار العام المنظم لمجال العقار، مع الحرص على الحفاظ على التوازنات التي يقوم عليها، وذلك بما يمكن من الاستجابة بشكل ناجع للحاجيات الملحة المتعلقة بتحسين الملكية العقارية، وتقنين المعاملات العقارية، وتحسين نظام المعلومات العقارية.

1- يروم التوجه الأول تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج وتوفر سكنا يكفل شروط العيش الكريم ويكون متاحا للجميع، وذلك من خلال العمل على:

- وضع برامج للنهوض بالسكن المتوسط، وتدعيمها بتدابير تحفيزية، مع العمل على ضمان صارم للتصدي للسلوكيات غير السليمة التي واكبت تنفيذ بعض برامج السكن الاجتماعي.

- اللجوء إلى ضم الأراضي في المناطق المحيطة بالمدن، من أجل إتاحة تدخل عمومي يكفل تسريع وتيرة فتح الأراضي أمام عمليات التهيئة العمرانية.

2- أما التوجه الثاني، فيسعى إلى إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار.

ومن بين التدابير المقترحة في هذا الصدد، يذكر المجلس:

- ملاءمة نظام الأراضي الفلاحية مع مقتضيات مدونة الحقوق العينية، من خلال الاعتراف بالحقوق العقارية الموسعة لتشمل مبدأ الاستغلال الهادئ وغير المتنازع بشأنه أو الانتفاع الدائم على أساس الوضعية المجزأة للعقار، وتعريف الحقوق المرتبطة بالعقار (الكراء، التفويت، المعاوضة...).

- العمل بشكل تدريجي على تسوية الوضعية القانونية للعقار السكني في مناطق السكن غير النظامي، من خلال العمل في مرحلة أولى على تعزيز الحقوق المتعلقة بالمناطق السكنية عن طريق عقود الإيجار طويلة الأمد والقابلة للتجديد، والاعتراف، في نهاية المطاف، بالملكية وفق كفاءات ينبغي تحديدها.

3- ويهدف التوجه الثالث إلى إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته، ويضمن تحسين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية.

ومن بين التدابير التي يقترحها مجلس الشامي:

- إقرار وضمان حماية مختلف الحقوق العقارية المكتسبة بكيفية مشروعة لكنها قد تكون غير مطابقة للقانون، أو هي معاملات غير نظامية (التفويت بالتراضي، عقود الإيجار طويلة الأمد، التنازل...)، كما هو الشأن بالنسبة للحقوق المستمدة من الأنظمة التي تتمتع بحماية منصوص عليها بموجب القانون.

- تعزيز وتوحيد الإطار القانوني المنظم للعقار، من خلال إحداث "مدونة عقارية"، تتضمن القواعد المشتركة التي تهم جميع الأنظمة العقارية والقواعد الخاصة الأخرى المطبقة على بعض أنواع العقار أو الأنظمة العقارية.

4- أما التوجه الرابع، فيروم إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة.

ومن بين التدابير المقترحة من طرف المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي:

- إحداث سجل وطني للأموال العقارية يغطي مجموع التراب الوطني، إلى جانب السجل القانوني المتعلق بالأراضي المحفظة، وذلك من خلال تفعيل الإطار القانوني الخاص به، مع العمل على وضع سجل عقاري شامل يتضمن كافة المعلومات الضرورية من أجل إرساء تدبير ناجع للرصيد العقاري.

- تعزيز آليات تنسيق العمل في المجال العقاري، من خلال إحداث مؤسسة متخصصة تخوّل لها صلاحيات واسعة.

- سن إطار ضريبي ملائم ومتطور قائم على التناسب، يركز على معلومات متاحة للجميع وشفافة، وذلك من أجل التصدي للمضاربة، مع التفكير في إمكانية استحداث ضريبة تستهدف الممتلكات غير المنتجة للثروة.

ومن أجل تيسير أسباب النجاح لعملية إصلاح السياسة العقارية للبلاد، وجعلها آلية محدثة للثروة ومقبولة اجتماعيا، يتعين استباق مختلف أشكال مقاومة الإصلاح، الاجتماعية منها والسياسية، والتي قد تعيق التزليل المتناسق لاستراتيجية العقارية الجديدة. كما يقتضي ذلك تحديد التدابير ذات الأولوية، من خلال التركيز في المقام الأول على "التدابير ذات الوقع الإيجابي على المدى القصير"، مع الحرص على انتهاز مقارنة على المدى الطويل، بما يمكن من جعل العقار رافعة حقيقية للتنمية.

أسباب نجاح السياسة العقارية

واقترح المجلس، من أجل ضمان أسباب النجاح لسياسة عقارية محدثة للثروات ومقبولة اجتماعيا، وضع إطار شامل يتسم بالواقعية ويكون قابلا للتنفيذ على مستوى الدولة، يواكبه حوار وطني حول العقار وتشكيل مجموعات عمل موضوعاتية. كما يقترح ضمان المشاركة الفعلية للفاعلين الرئيسيين المعنيين في جميع مراحل عملية التنفيذ، من أجل تشجيع تملك العناصر الأساسية للسياسة العقارية وقبولها، مع العمل على إشراك المجتمع المدني في التدابير المتعلقة بالعقار، وذلك بما يمكن من التصدي لضغط "اللوبيات".

كما اقترح المجلس، في هذا الصدد، العمل على الانتقال التدريجي نحو إطار عقاري حديث، دون إحداث قطيعة قد تقابل بالرفض، واللجوء إلى تنفيذ تجارب نموذجية في تنفيذ السياسة العقارية الجديدة.

وفي السياق ذاته، اقترح الرأي وضع برامج لتعزيز القدرات والكفاءات لفائدة الهيئات المسؤولة عن السياسة العقارية الجديدة، والتقنيين المعنيين والجماعات المحلية، مع فتح المجال أيضا أمام الجامعات والمنظمات غير الحكومية المهتمة للمشاركة في هذه البرامج.

وطرح أيضا تدبير دينامية التغيير من خلال مواكبة جميع الفاعلين (الإدارات، الوكالات، المالكون الخواص، الأشخاص الاعتباريون، إلخ) من أجل تملك الإطار العقاري الجديد، فضلا عن إحداث مسالك خاصة بالقانون العقاري على مستوى التعليم الجامعي، ووضع مؤشرات قابلة للقياس، من أجل ضمان تتبع منتظم وملزم، مع تحديد غايات كمية يتعين بلوغها.

كما اقترح العمل على الصعيد المركزي على إحداث مركز للتفكير أو مجموعة استشارية يتم إلحاقها بأعلى مستويات اتخاذ القرار. وستكون هذه المجموعة/ المركز/ الوحدة مكونا من مكونات الهيئة التقريرية وستشارك في جميع أنشطة التشريع والتنفيذ والتقييم والتنسيق المتعلقة بالاستراتيجية العقارية.

مجلس الشامي يدعو إلى إحداث سجل وطني للأموال العقارية

<http://bayanealyaoume.press.ma/>

دعا المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، إلى إحداث سجل وطني للأموال العقارية يغطي مجموع التراب الوطني، بغية إرساء حكامه عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة، داعيا في دراسته حول "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي"، إلى تعزيز آليات تنسيق العمل في المجال العقاري من خلال إحداث مؤسسة متخصصة تخول لها صلاحيات واسعة، وسن إطار ضريبي ملائم ومتطور قائم على التناسب، يركز على معلومات متاحة للجميع وشفافة.

وأوصى المجلس في دراسته التي تم تقديمها أول أمس الأربعاء بالرباط، بإرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار، من خلال ملائمة نظام الأراضي الفلاحية مع مقتضيات مدونة الحقوق العينية، والعمل بشكل تدريجي على تسوية الوضعية القانونية للعقار السكني في مناطق السكن غير النظامي.

ومن أبرز توصيات المجلس، تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج وتوفر سكنا يكفل شروط العيش الكريم ويكون متاحا للجميع، وذلك من خلال العمل على وضع برامج للنهوض بالسكن المتوسط وتدعيمها بتدابير تحفيزية، مع العمل على ضمان تتبع صارم للتصدي للسلوكيات غير السليمة التي واكبت تنفيذ بعض برامج السكن الاجتماعي، واللجوء إلى ضم الأراضي في المناطق المحيطة بالمدن، من أجل إتاحة تدخل عمومي يكفل تسريع وتيرة فتح الأراضي أمام عمليات التهيئة العمرانية.

وتابع المجلس في توصياته، أنه يجب إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته ويضمن تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية، وذلك بإقرار ضمان حماية مختلف الحقوق العقارية المكتسبة بكيفية مشروعة لكنها قد تكون غير مطابقة للقانون، كما هو الشأن بالنسبة للحقوق المستمدة من

الأنظمة التي تتمتع بحماية منصوص عليها بموجب القانون، وتعزيز وتوحيد الإطار القانوني المنظم للعقار من خلال إحداث مدونة عقارية.

وفي سياق متصل، أوضح رئيس المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، أحمد رضا الشامي، في كلمة له بالمناسبة، أن هذه الدراسة تندرج في إطار إحالة من رئيس الحكومة تدعو المجلس إلى إعداد رؤيته من أجل بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة، مع مواكبتها بمخطط عمل لتنفيذها، مسجلاً أنه تم اقتراح عدد من التدابير في هذا السياق، من أجل الاستجابة الناجعة للحاجيات الملحة المتعلقة بتأمين الممتلكات، وتقنين السوق العقاري، وتجويد النظام المعلوماتي العقاري، مع الحفاظ في نفس الوقت على التوازنات التي يقوم عليها هذا القطاع.

وبعد أن أشار إلى الدور المحوري الذي يضطلع به العقار في التنمية الاقتصادية، وتقليص الفوارق المجالية وترسيخ العدالة الاجتماعية، أبرز الشامي أن الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية لا تزال تواجه إكراهات كبرى من حيث تجانس والتقائية الأهداف والتدابير المعتمدة، في ظل تعدد المتدخلين، وتنوع الأنظمة القانونية المنظمة للعقار وغياب آليات تنسيق لامركزية ناجعة في هذا المجال. وأبرز أن القواعد التي تكرسها هذه النصوص القانونية والتنظيمية والمفروض منها حماية الحقوق العقارية تولد شعوراً بعدم المساواة الذي تطور تدريجياً في وسط السكان، مضيفاً أن هذا الشعور يتغذى أيضاً من منطلق المضاربات وأوجه القصور التي تعترى تنفيذ السياسات العمومية المتعلقة بالعقار والتي تعوق التنمية المتسقة والعدالة.

وسجل الشامي أن المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي اقترح، في هذا الإطار، أربعة توجهات تنقسم إلى 78 تدبيراً، وتهم تهيئة مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبة للاستثمار المنتج وتوفر سكناً يكفل شروط العيش الكريم، وكذا إرساء إصلاح تدريجي للنظام الخاص بالأراضي الجماعية يكفل الحقوق الفردية والجماعية، ويحد من الإكراهات التي تعيق التنمية القروية، مع الحرص على أخذ متطلبات الاستدامة البيئية بعين الاعتبار.

وأضاف أن التوجهات تهم كذلك ضمان تحصين حقوق الملكية مع مراعاة الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية، من خلال إرساء إطار قانوني ينظم قطاع العقار في شموليته، وكذا إرساء حكمة عقارية فعالة وناجعة تتوفر على إطار للتدبير وأدوات قادرة على الاستجابة للطلبات المتغيرة.

من جهتها، أكدت لطيفة بنواكريم، عضوة المجلس، خلال تقديمها لهذه الدراسة، أن "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي" تركز على تحليل يقوم على مقاربة تشاركية واسعة اعتمدت على جلسات استماع للفاعلين المعنيين، لاسيما المسؤولين المباشرين وفاعلي المجتمع المدني، واستشارة الخبراء وكذا تنظيم

نقاشات بين مختلف الفاعلين. وأشارت في هذا الصدد إلى وجود مجموعة من التحديات على عدة مستويات، خاصة الاستراتيجية والاجتماعية والثقافية، والحكامة والإطار القانوني، مسجلة أن هذه التحديات أسفرت عن سلوكيات غير سليمة، من قبيل المضاربة وممارسات في السوق غير المهيكلة.

وأضافت بنواكريم أنه انطلاقاً من هذا التشخيص، قدم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي مجموعة من التوصيات من أجل رفع هذه التحديات، والتي تهم بالأساس التنمية الحضرية وتسهيل ولوج الطبقة المتوسطة إلى السكن، ومحاربة السكن العشوائي، وإصلاح الأراضي الجماعية.

ندوة وطنية لتقديم دراسة يقترح فيها مجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي رؤيته

<https://www.soussmassa.ma/>

نظم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي اليوم الاربعاء بالرباط ندوة وطنية لتقديم دراسة يقترح فيها المجلس رؤيته، بطلب من رئيس الحكومة، بشأن بلورة استراتيجية وطنية جديدة للسياسة العقارية للدولة مع مواكبتها بمخطط عمل لتنفيذها، وذلك بتنسيق مع وكالة "حساب تحدي الألفية-المغرب"، وذلك بحضور نائب رئيس مجلس الجهة المكلف بإعداد التراب السيد عبد الله اوباري.

تحمل الدراسة عنوان: "العقار في المغرب: رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي". ركزت الدراسة حول السياسات العقارية بالمغرب، انطلقت من تشخيص واقع العقار العمومي ودوره في التنمية في ظل الصعوبات التي يعرفها والتي لعبت دورا معيقا لعملية التنمية. وكانت هذه الندوة مناسبة لتقديم رأي المجلس حول القطاع العقاري من خلال توصيات حول سبل النهوض وإصلاح وتحسين المنظومة العقارية لتكون في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة. همت أهم الاختلالات التي تعرفها المنظومة العقارية ببلادنا وسبل إصلاح هذه المنظومة.