

دراسات محكمة

قطاع التعمير والإسكان في برامج الأحزاب السياسية المشاركة
في الانتخابات التشريعية ل 7 أكتوبر 2016

حنان النحاس

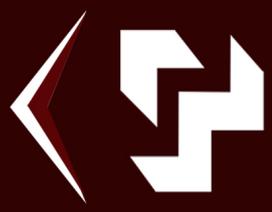
باحثة في القانون العام

جامعة عبد المالك السعدي، طنجة

All rights
reserved



جميع الحقوق
محفوظة



مقدمة:

تعتبر الانتخابات التشريعية العامة مرحلة أساسية تتنافس فيها الأحزاب السياسية في طرح برامجها الانتخابية وتعبئة المواطنين حول المحاور التي تمس حياتهم الاقتصادية والاجتماعية بالأساس، ويعد البرنامج الانتخابي في الدول الديمقراطية بمثابة تعاقد بين الحزب والناخبين، ووظيفة هذا البرنامج تقتضي أساسا الإجابة على محاور تهم الشأن العام والسياسات العمومية. كما أن هذه البرامج هي تعبير عن تصور الأحزاب للسياسات العمومية التي تنوي نهجها في حالة تصدرها للنتائج الانتخابية، الشيء الذي يجعل الأحزاب مطالبة بالاهتمام بالاحتياجات الضرورية للمواطن مثل الصحة والتعليم والشغل والسكن.

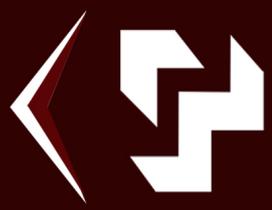
ويعد قطاع التعمير¹ والإسكان والقطاعات الأخرى المرتبطة به من المجالات التي تهم الحياة اليومية وطريقة عيش الناخبين، مما يجعل تعاطي الأحزاب السياسية مع هذا القطاع أمر لا بد من استحضاره في الحملات الانتخابية وأثناء صياغة البرامج الانتخابية.

وتدعو معاينة الحالة الراهنة لواقع التكتلات العمرانية للقلق على أكثر من صعيد، فتدهور الأوضاع وغياب الفعالية في الأداء ارتباطا بطبيعة سياسات التدبير المتبعة شكلت إكراهات كبيرة جعلت عملية تأهيل المجال تتخذ طابع الأهمية لتدارك التأخر الحاصل في هذا الشأن وإيقاف الأشكال المتنوعة للتعمير غير المنظم الناتج عن تعقيد العمليات المرتبطة بالتنمية المجالية والاقتصادية والاجتماعية. ورغم الجهود المبذولة من طرف المتدخلين العموميين، ما يزال قطاع التعمير يؤخذ على تدبيره عدة أمور، وتطرح بشأنه عدة تساؤلات نتيجة الهوة التي تفصل بين العرض النظري والواقع المعيشي. وقد أكدت العديد من الدراسات حول الصعوبات التي تواجه التخطيط والتدبير العمرانيين في المغرب ملاحظة أساسية مفادها ضعف الرؤية الشمولية للمجال الحضري التي رافقت سياسة التعمير، كما تم التأكيد أن هناك عدة عوامل ساهمت في استمرار الفجوة بين أهداف التخطيط الحضري والتحول المسجلة في الميدان أهمها:

- الطموح المفرط في الأهداف حيث غالبا ما تجانب الواقع السوسيواقتصادي للمدن.
- غياب مشروع حضري يمكن من توحيد العمليات القطاعية، التي غالبا ما يتم الشروع فيها بدون تنسيق وفي انعدام للرؤية الشمولية على جميع أنحاء المدينة.²

¹ - حدد ميثاق أثينا لسنة 1933 تعريفا للتعمير بأنه "مجموعة من التدابير والإجراءات التي تساعد على تنمية منسجمة وعقلانية وإنسانية للمدن والتي تعمل على تقويم الظاهرة الحضرية"

PIERRE-TRONCHON; Villes et sécurité, la revue administrative, N°254, Editions techniques; Paris 1990, P 106.



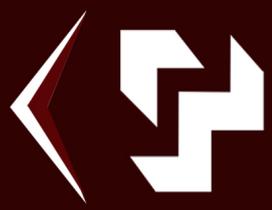
وقد أظهرت تجارب العديد من الدول أن تنظيم قطاع التعمير بفعالية يتطلب احتواء جميع الجوانب عبر تبني التعاون والتنسيق بين مختلف القطاعات، والربط ما بين قانون التعمير وقوانين القطاعات ذات الصلة به، ثم تجاوز الأسلوب الارتجالي الآني وعدم التنسيق إلى تبني استراتيجيات مختلفة لتجاوز ما قد يترتب عن ذلك من أزمات حضرية ومجالية.

ومن جهة أخرى، وإذا كانت البرامج الانتخابية الحزبية أداة للمنافسة والدعاية السياسية وأرضية أولية لصياغة البرامج الحكومية، فإن ما تتضمنه هذه البرامج من قضايا رئيسية مثل قضايا قطاع التعمير والإسكان قد تكون جزءا من نقاط القوة التي تستثمرها الأحزاب السياسية في حملاتها الانتخابية لحصد مراكز الصدارة في نتائج انتخابات أعضاء مجلس النواب.

من هذا المنطلق نتساءل في إطار إشكالي: إلى أي حد استطاعت الأحزاب السياسية المشاركة في انتخابات 7 أكتوبر 2016 ملامسة الإشكالات المرتبطة بقطاع التعمير والإسكان وتقديم حلول ومقترحات وبدائل لتجاوز العراقيل التي يعرفها هذا القطاع؟ هذا التساؤل الإشكالي يطرح عدة أسئلة فرعية من قبيل:

- ماهي الأحزاب المغربية التي ضمنت برامجها الانتخابية قضايا قطاع التعمير والإسكان؟
 - كيف تناولت الأحزاب السياسية قضايا التعمير والإسكان في برامجها الانتخابية؟ وما هي البدائل والحلول المقترحة من طرف هذه الأحزاب للنهوض بقطاع التعمير وحل أزمة الإسكان؟
- إن الإجابة عن هذه الأسئلة المؤطرة لإشكاليتنا الموضوعية يفترض منا الانطلاق من الفرضية الآتية: تمثل الانتخابات التشريعية ل 7 أكتوبر 2016 فرصة لتقديم مختلف الأحزاب السياسية لتصورها حول القضايا المرتبطة بالتعمير والإسكان في برامجها الانتخابية، وذلك لما لهذا القطاع من أهمية كبرى في الحياة اليومية للمواطنين، مما يجعل الأحزاب السياسية ملزمة بتقديم حلول ومقترحات للحد من الصعوبات والإكراهات التي يعرفها هذا القطاع. ولامتحان هذه الفرضية سنعمل على دراسة تصورات الأحزاب السياسية لكل من مسألة التخطيط العمراني (المحور الأول)، والإسكان (المحور الثاني)، و تصورهما للنهوض بالوعاء العقاري (المحور الثالث).

² - عثمان ججة، اختصاصات الجماعات المحلية في ميدان التعمير بالمغرب على ضوء مشاريع الإصلاح الجديدة، رسالة لنيل شهادة الماستر، ماستر القانون العام والعلوم السياسية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس أكدال، سنة 2010-2011، ص 40.



المحور الأول: تصور الأحزاب السياسية حول مسألة التخطيط العمراني

لعل النقاش الدائر اليوم بشأن قضايا التعمير والتخطيط الحضري والأدوار التي يجب أن تلعبها الهيئات المتدخلة، وكذا سبل الدفع بفعالية الأدوات والنصوص القانونية المتاحة ليشكل آلية مهمة، خاصة وأن هذا الأمر أصبح هما وانشغالا كبيرين للدولة والمجتمع على حد سواء، وذلك من منطلق الدور الذي يمكن أن يضطلع به في رفع التحديات التي يواجهها هذا القطاع. وقد اتفقت الأحزاب على أن السياسات التعميرية في المغرب تحتاج إلى ضرورة إعادة صياغتها بشكل يتوافق مع الإكراهات التي تعرفها التكتلات العمرانية، فقد جاء في برنامج فدرالية اليسار الديمقراطي أن السياسات التعميرية لا تأخذ بعين الاعتبار البرامج المندمجة التي تكرم الإنسان وتحترم البيئة³. إلا أنه وفي إطار دراسة البدائل المقدمة من طرف هذه الأحزاب للخروج من الأزمة نجد أنها قد اتفقت على نقطتين أساسيتين، وهما: ضرورة تحديث الإطار القانوني المنظم لسياسة التعمير، وإعادة النظر في صياغة وتجديد آليات تفعيل الوثائق التعميرية.

وتتمثل هذه المقترحات في كل ما ورد في برنامج حزب الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية الذي ارتكز تصوره على:

- "إصلاح وتعميم نظام التخطيط الحضري بالاعتماد على التخطيط الاستراتيجي من أجل بلورة المشروع الحضري المنسجم للمدينة عبر تأطير المدن بمخططات إستراتيجية تدمج الجماعات والضواحي ضمن رؤية استشرافية تقوم على التشاور والشراكة"⁴.

- "تعميم وتحسين مخططات التهيئة الحضرية مع تبسيط مساطر المصادقة ومراجعة وثائق التعمير (6 أشهر على أقصى تقدير) مع فرض آجال محددة لإنجاز تصاميم التهيئة للجهات التي تشكو من خصائص في إنتاج السكن وتقييد الفوائد خلال مرحلة إنجاز هذه التصاميم"⁵.

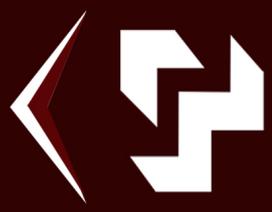
- "إعادة النظر في المؤسسات المتدخلة، وخاصة مؤسسة العمران، لتقوية التخطيط الاستراتيجي"⁶. وكذلك في ما ورد في برنامج حزب الاستقلال الذي اعتبر أن إصلاح قطاع التعمير من الإصلاحات الهيكلية التي تمر عبر:

³ - فدرالية اليسار الديمقراطي، معنا مغرب آخر ممكن، مغرب الديمقراطية، مغرب المواطنة، البرنامج الانتخابي المفصل، الانتخابات التشريعية 7 أكتوبر 2016، ص 53.

⁴ - الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية، البرنامج الانتخابي، انتخابات 7 أكتوبر 2016، ص 52.

⁵ - نفس المرجع، ص 54.

⁶ - نفس المرجع، نفس الصفحة.



- "إعمال الآليات القانونية لتغيير ومراجعة وثائق التعمير المنصوص عليها في المنظومة القانونية الحالية.

- التعجيل بإصلاح المنظومة القانونية للتعمير.

- تبسيط مسطرة إنجاز والمصادقة على وثائق التعمير.

- وضع مرجعيات جديدة بهدف تحيين الترسانة القانونية (القانون 12-90 والقانون 25-90)⁷.

كما يتطرق هذا البرنامج إلى معضلة محدودية تنفيذ مضامين وثائق التعمير حيث اقترح "وضع آليات التمويل بهدف تنفيذ أكثر لمضامين وثائق التعمير"⁸.

أما حزب الحركة الشعبية فقد انبنى تصوره على العمل على "تبني تخطيط مرن يروم تعميم تغطية كافة المجالات بوثائق التعمير مع مراعاة البعد البيئي للتعمير والتناسق الترابي، وكذا تبسيط مساطر ومسالك دراسة ومنح الرخص في ميدان التعمير والسكني"⁹.

ما يلاحظ على مقترحات الأحزاب السياسية المتعلقة بقضايا التخطيط الحضري نجدها قد اقتصرت على النقط المشار إليها أعلاه، بينما اكتفت بعض البرامج الأخرى على طرح الإشكالات المرتبطة بالتخطيط الحضري بشكل أكثر عمومية وشمولية مثل ما ورد في برنامج حزب التجمع الوطني للأحرار الذي اكتفى بالإشارة إلى ضرورة "إعداد سياسة مندمجة للمدينة توفر ظروف للعيش الكريم وتعزز التفتح والتنشئة السليمة"¹⁰.

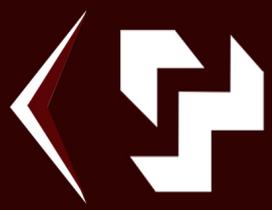
كما يلاحظ أن هذه البرامج لم تتطرق إلى إشكالية التمويل- ماعدا برنامج حزب الاستقلال- التي تعتبر بمثابة حجر الزاوية في تنزيل مقتضيات وثائق التعمير على أرض الواقع، فالتعمير من القطاعات ذات التكاليف المالية الباهظة حيث يتطلب تجنيد إمكانيات تمويلية مهمة تتناسب وحجم المشاريع والبرامج والتجهيزات التي يتضمنها، وضعف مصادر التمويل يشكل عائقا يعترض سبيل تأهيل العمران وسد العجز الحاصل على مستوى التجهيزات الأساسية والمرافق العمومية، على اعتبار أن التجهيزات والمرافق التي تتضمنها وثائق التعمير تأتي بعد الاستشارة المسبقة للإدارات العمومية أثناء فترة إعداد وثيقة التعمير، والتي تقترح من خلالها مختلف الإدارات الحاجيات التي ترغب فيها من

7- حزب الاستقلال، برنامج حزب الاستقلال، تعاقد من أجل الكرامة، الانتخابات التشريعية 2016، ص 19.

8- نفس المرجع، نفس الصفحة.

9- حزب الحركة الشعبية، البرنامج الانتخابي تحت شعار الحركة الشعبية التزم من أجل المغرب، 70 إجراء من أجل الالتزام والإصلاح، ص 2.

10- التجمع الوطني للأحرار، الانتخابات التشريعية 2016، البرنامج الانتخابي ص 20.



الأراضي قصد إقامة المشاريع التي تريد القيام بها، إلا أن انصرام الآجال القانونية لوثيقة التعمير دون تنفيذ البرامج التي تتضمنها يجعل الإدارات المعنية في موقف حرج.

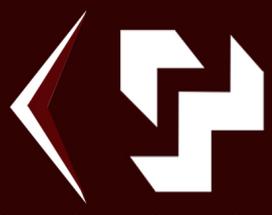
كما تغاضت البرامج الانتخابية أثناء تقديمها للمقترحات المتعلقة بالتخطيط العمراني إدراج مقترحات حول سبل تجاوز ما يسببه تعدد المتدخلين في ميدان التدبير الحضري من تزايد حجم المخالفات والتجاوزات بسبب عدم احترام أحكام البناء والتجزئ والراجع إلى افتقاد الوحدات المتدخلة إلى التنسيق والتعاون فيما بينها، إذ أن ضعف التنسيق والتعاون يؤدي إلى ضياع الجهود وتدبير الوقت وزيادة التكلفة على مستوى إنجاز البرامج المسطرة¹¹، مما تبرز معه الضرورة إلى بناء علاقة تنسيقية بين المتدخلين.

كما يؤخذ على البرامج الانتخابية محل الدراسة عدم طرحها سبل تعزيز واستحضار البعد البيئي في التخطيط العمراني وتعزيز دور وثائق التعمير في تكريس التنمية البيئية للمجالات الحضرية والقروية، حيث أنه لا يمكن إنكار علاقة أدوات التخطيط العمراني بحماية البيئة والمحافظة عليها، وذلك من منطلق الدور الهام الذي تضطلع به على مستوى تنظيم استعمال السطح، فقد أضحي تقدير المسؤولية المنوطة بوثائق التعمير ضرورة ملحة ومطلبا لا محيد عنه باعتبار ذلك من العناصر الأساسية الإستراتيجية الجديدة في ميدان التخطيط العمراني¹²، وبالرغم من حضور الانشغال البيئي في المادة 4 من قانون 12-90 المتعلق بالتعمير¹³ والتي استعرضت أهداف وثيقة التعمير، إلا أن تجسيد ذلك على المستوى المجالي يصطدم بغياب المعلومات حول الوضعية البيئية للمجال المعني وعدم قدرة الوثائق التعميرية من ابتكار حلول للتخفيف من هذه المعضلة، وذلك راجع إلى افتقار المسؤولين للدراسات والأبحاث البيئية للمجال المعني. وتجدر الإشارة إلى أن المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي قد أكد في رأيه حول دراسة التأثيرات المترتبة على الاستثناءات في مجال التعمير على ضرورة استحضار مفهوم الاستدامة في التوجيهات الخاصة بالتهيئة العمرانية المستقبلية،

¹¹ - هدى وحشاش، إصلاح قوانين التعمير على ضوء مشروع مدونة التعمير، بحث لنيل الماستر في القانون العام والعلوم السياسية، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أقال الرباط، 2009-2010، ص56.

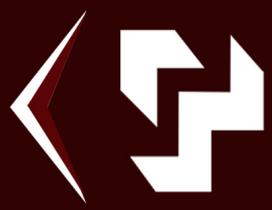
¹² - Said (M); Document d'urbanisme et protection de l'environnement dans la grande Casablanca; in la protection de l'environnement dans la grande Casablanca; publication de FSLH. Ain Chok; Casablanca; 1992; p 51.

¹³ - من خلال الحفاظ بوجه خاص على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها، والمساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها.



وخاصة عند إعداد ومراجعة طرق صياغة الوثائق والمصادقة عليها وتحديد مضمونها، وذلك طبقا لمقتضيات القانون الإطار 12-99 بمثابة ميثاق وطني للبيئة والتنمية المستدامة¹⁴.

¹⁴ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي، رأي حول دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير، إحالة رقم 11/2014 ص 22.



المحور الثاني: البدائل المطروحة في البرامج الانتخابية لحل مشكلة الإسكان.

تهدف سياسة الدولة في مجال السكن إلى محاربة أوضاع السكن غير اللائق ومدن الصفيح وتوفير العرض السكني المتنوع والملائم لمختلف الشرائح الاجتماعية من خلال برامج السكن الاجتماعي والسكن منخفض التكلفة وسكن الطبقات المتوسطة وإنشاء المدن الجديدة¹⁵.

وتعترض سياسة الدولة في مجال الإسكان مجموعة من الإكراهات المرتبطة أساسا باليات التدبير وتشعب تدخلات الفاعلين المؤسستين والخواص في هذا القطاع وتعقد المساطر والإجراءات الإدارية المتعلقة بالترخيص للبناء وإحداث التجزئات العقارية وتسلمها من الناحية العملية¹⁶ وغيرها من الإكراهات العديدة في هذا الإطار.

من جهة أخرى اعتبرت أزمة السكن في المغرب انعكاسا للتهميش الاقتصادي والاجتماعي، ومظهرا للتوزيع غير العادل للثروات، وقد تعددت طرق معالجة هذه الأزمة ومختلف تجلياتها، لكن الملاحظ أنها أصبحت مدخلا للاستثمار السياسي للحكومة¹⁷.

ومن خلال قراءتنا للبرامج الانتخابية للأحزاب السياسية نلاحظ أن اقتراحات هذه الأحزاب لحل أزمة السكن قد اشتركت في مجموعة من النقاط وهي:

أولا: البدائل المتعلقة بالسكن الاجتماعي.

خصصت البرامج الانتخابية حيزا مهما لمقترحاتها المتعلقة بتطوير آلية السكن الاجتماعي في إطار محاولات القضاء على السكن غير اللائق فقد اعتبر برنامج فدرالية اليسار الديمقراطي أن السكن الاجتماعي أصبح قطاعا تجاريا مربحا تجاوز حدود الرؤية السياسية الرامية إلى القضاء على معضلة مدن الصفيح، وقد أكد برنامجها على "ضرورة المراجعة العميقة والشاملة لهذه المقاربة بما يؤمن الأمن الاجتماعي"¹⁸، و"إعادة النظر في المعايير التعميرية عن طريق تصميم حضري متكامل على

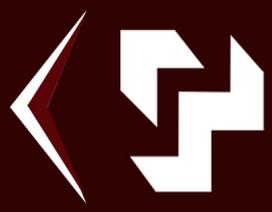
¹⁵ - يعتبر البعض المدن الجديدة هي ذلك المجتمع المحلي المستحدث الذي يتم إنشاؤه بناء على أسس تخطيطية شاملة ومتكاملة بكل جوانبه الاقتصادية والفيزيكية والتنظيمية، وبلي ذلك نقل العناصر البشرية بشروط معينة، وذلك بهدف تحقيق وضع اجتماعي متطور عن الوضع السابق في المدن التقليدية، ويكون الهدف منه تنمية وتطوير الموارد البشرية والاقتصادية ورفع المستوى الاجتماعي.

للمزيد، المرجو الاضطلاع على: مصطفى حمادة، السكان وتنمية المجتمعات الجديدة، دار المعرفة الجامعية، طبعة 1998، ص 43.

¹⁶ - مناظرة وطنية في موضوع " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية " تقرير تركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب ، أهم عناصر التشخيص، دجنبر 2015، ص 13.

¹⁷ - لبنى أشقيف، سياسة التعمير والسكن، دراسة لسيرورة القرار بين المركزي والمحلي، جهة مراكش تانسيفت الحوز كمثال، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سنة 2009-2010 ص 104.

¹⁸ - وقد جاء في البرنامج أن تجميع السكان وتكديسهم في عمارات بشقق تفترق الجودة وغياب المساحات الخضراء والفضاءات الخاصة بالترفيه والرياضة، وعدم توفير المرافق الاجتماعية العمومية، كل ذلك سيحول التجمعات السكانية الخاصة بالسكن الاجتماعي إلى حزمة جغرافية للمهمشين اجتماعيا وإلى المحرومين من كل الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، وإلى فضاءات للبطالة والفقر، وما يتولد على ذلك من عنف وسخط



مستوى الفضاء الداخلي والخارجي يخلق قطبا للسكن الاجتماعي تتجمع فيه ساكنة نشيطة تساهم في نمو الحركة الاقتصادية¹⁹، والتركيز على الخيار الاقتصادي والاجتماعي كمنطلق لدعم الفكر التعاوني والتربية المجالية، وتفعيل البرامج الجديدة لتبني المناطق الحضرية الرامية إلى إنعاش إنتاج السكن الاجتماعي والاقتصادي داخل المدن²⁰.

أما حزب الاستقلال فقد اقترح مجموعة من التدابير أهمها "مراجعة الحد الأدنى من المساحة المخصصة للسكن الاجتماعي، ووضع آليات جديدة لتحديد وتوحيد هذا المنتج"²¹، كما اقترح "إلزام المنعشين العقاريين بتخصيص 50 في المائة من مشاريعهم السكنية مع تقديم مجموعة من التسهيلات الإجرائية لتمكين المنعشين العقاريين من استكمال مشاريعهم المرتبطة بالسكن الاجتماعي منها إضافة فترة زمنية إضافية قصد إتمام برامجهم السكنية أخذا بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والمالية التي يعرفها قطاع السكن الاجتماعي"²².

أما حزب الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية، فلم يختلف تصوره عن سابقه حيث اعتمد طرحه للنهوض بالسكن الاجتماعي على "رفع وثيرة إنتاج السكن الاجتماعي بتشجيع الاستثمارات الخصوصية بخلق صناديق استثمارية في مجال السكن الاجتماعي، ومراجعة النظام الجبائي الخاص بمشاريع السكن الاجتماعي لجذب الاستثمارات والاستجابة لحاجات الجهات"²³، و"إعفاء جزئي من الضريبة على الأرباح وتعميم الاستفادة من استرداد الضريبة على القيمة المضافة لفائدة الاستثمارات التي تهم إنتاج 500 شقة وأكثر خلال 5 سنوات على الأكثر، مع جعل الجودة والسلامة عنصريين أساسيين للاستفادة من التحفيز الجبائي"²⁴، وكذلك "تحفيز الجماعات الترابية على تطوير سياسات محلية للسكن الاجتماعي وفقا لحاجياتها بتمكينها من التمويل والعقار في إطار جيل جديد من التعاقدات"²⁵. أما اقتراحات الأحزاب الأخرى حول السكن الاجتماعي فقد توزعت حول "تسريع وثيرة أجرأة برامج الإسكان الهادفة لتخفيض العجز في السكن الاجتماعي وإعادة إسكان قاطني مدن الصفيح" (برنامج

اجتماعي. فدرالية اليسار الديمقراطي، مرجع سابق، ص 55.

19 - نفس المرجع، ص 53.

20 - نفس المرجع، ص 54.

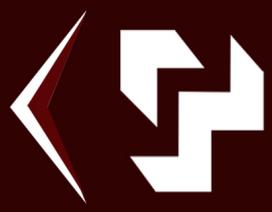
21 - حزب الاستقلال، برنامج حزب الاستقلال، تعاقد من أجل الكرامة .. مرجع سبق ذكره، ص 42.

22 - نفس المرجع، نفس الصفحة.

23 - الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية، مرجع سبق ذكره ص 53.

24 - نفس المرجع، نفس الصفحة.

25 - نفس المرجع، نفس الصفحة.



حزب الأصالة والمعاصرة)²⁶، وكذلك "مراجعة برنامج السكن الاجتماعي في صيغته الحالية قصد ملاءمته لمختلف المجالات الترابية" (برنامج حزب الحركة الشعبية)²⁷، و"توفير مساكن تلائم حاجيات المواطنين وقدرتهم الشرائية" (برنامج حزب التجمع الوطني للأحرار)²⁸.

إن الملاحظ من خلال قراءة مقترحات الأحزاب السياسية المتعلقة بالسكن الاجتماعي أن منظور هذه الأحزاب لهذا النوع من السكن لازالت تحكمه رؤية ضيقة، ولا ترى فيها سوى وسيلة من بين الوسائل الآنية لإحلال الأمن الاجتماعي، كما اعتمدت تصورات الأحزاب السياسية على الإعفاءات الجبائية والتسهيلات الإجرائية لتشجيع المنعشين العقاريين للاستثمار في هذا القطاع، ولم تتطرق بالشكل المطلوب إلى سبل إعادة النظر في معايير جودة هذا المنتج، وتجدر الإشارة إلى أن المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي قد أكد على ضرورة عدم اختزال قضية السكن الاجتماعي في مجرد إجراءات ترقية تؤدي في نهاية المطاف إلى تدهور وضعية المدينة تدهورا منذرا بالكثير من الاختلالات الاجتماعية، ويجب أن لا يصبح النقص في عدد الوحدات السكنية مبررا يسمح بالتضحية بجودة السكن الكريم، لهذا يشدد المجلس على ضرورة إعادة النظر في المعايير المسموح بها في برامج السكن الاجتماعي²⁹. الشيء الذي كان على الأحزاب السياسية استحضاره في صياغة تصورها للنهوض بالسكن الاجتماعي.

ثانيا: البدائل المتعلقة بالحد من السكن غير اللائق ومعالجة المباني الآيلة للسقوط.

يرمز السكن العشوائي في معظم الأحيان إلى عدم توفر الحد الأدنى من الخدمات الأساسية في التجمعات السكنية بالإضافة إلى عدم تحقيق المستوى الأدنى من الجودة والتي تعتبر ضرورية لتحقيق الحد اللازم من شروط الراحة والصحة والأمان. وذلك بإنشاء مباني لا تتماشى مع النسيج العمراني بشكل مخالف لقوانين التنظيم المعمول بها ويشمل ذلك القوانين العمرانية والصحية والسلامة العامة.

أما المبنى الآيل للسقوط فهو كل بناية أو منشأة كيفما كان نوعها يمكن لانهارها الكلي أو الجزئي أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليها أو مستغليها أو المارة أو البنايات المجاورة، وإن كانت غير متصلة بها، ويراد به كذلك كل بناية أو منشأة لم تعد تتوفر فيها ضمانات المتانة الضرورية بسبب ظهور

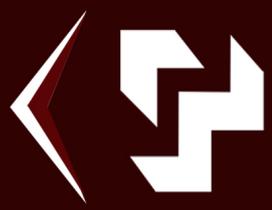
²⁶ - حزب الأصالة والمعاصرة ، مرجع سبق ذكره، ص34

²⁷ - حزب الحركة الشعبية، مرجع سبق ذكره، ص2.

²⁸ - التجمع الوطني للأحرار، مرجع سبق ذكره، ص20.

²⁹ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير،

إحالة رقم 2014/11، ص 24.



اختلالات بأحد مكوناتها الأساسية الداخلية أو الخارجية أو بسبب تشييدها على أرض غير آمنة من التعرض للمخاطر.³⁰

وقد تم طرح قضية السكن العشوائي والمباني الآيلة للسقوط في البرامج الانتخابية بشكل مهم، حيث اقترح حزب العدالة والتنمية ثلاث إجراءات للحد من هذه المعضلة وهي:

- "تقييم سياسة محاربة مدن الصفيح عن طريق مقارنة نتائجها مع الموارد التي خصصت لها، والوقوف عند النقائص التي تشوب عملية تحديد المستفيدين بما يؤثر على كلفة المشاريع ويعقد إنجازها، مع استحضار تجارب الدول التي تعاني من نفس الظاهرة، وذلك لضمان استفادة أفضل للمواطنين من سكن لائق.

- الحرص على معالجتها من خلال إنجاز التجهيزات الأساسية في إطار شراكة مع المتدخلين ووضع آلية مشتركة للتتبع.

- ضرورة تفعيل الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط درءاً للخطر الذي يهدد حياة المواطنين القاطنين بهذه المنازل، وحماية تراثنا المعماري خاصة بالمدن العتيقة"³¹.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الوكالة قد أحدثت بموجب قانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط والتجديد الحضري الصادر بتاريخ 16 ماي 2016. وقد منح هذا القانون لهذه الوكالة الشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي³²، وتناط بالوكالة مهام إعداد ودراسة الاستراتيجيات والبرامج العمرانية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل الأنسجة والمباني الآيلة للسقوط وإعداد المخططات والتصاميم اللازمة لذلك والإشراف على تنفيذها، وكذا على العمليات الرامية إلى ترميم المجالات العمرانية المختلفة سواء عن طريق عمليات الهدم أو إعادة البناء أو التجديد أو عبر تطوير البنيات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنايات سكنية أو القيام بعمليات التهيئة العقارية.³³

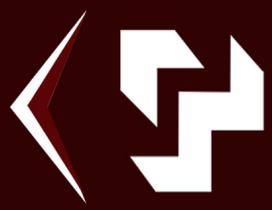
أما حزب الاستقلال فقد أكد على العمل على "دعم البرامج السكنية ذات التكلفة المنخفضة (140 ألف درهم) لفائدة قاطني السكن غير اللائق واللجوء إلى تدابير استعجالية جديدة لدعم الأسر

³⁰ - المادة 1 من قانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط والتجديد الحضري. الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016.

³¹ - حزب العدالة والتنمية، صوتنا فرصتنا مواصلة الإصلاح، البرنامج الانتخابي لحزب العدالة والتنمية، الانتخابات التشريعية 7 أكتوبر 2016، ص 67

³² - المادة 32 من قانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط والتجديد الحضري. الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016.

³³ - للمزيد حول اختصاصات الوكالة الوطنية وتأهيل المباني الآيلة للسقوط المرجو الاطلاع على المادة 34 من قانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط والتجديد الحضري. الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016.



المعوزة القاطنة بالدور الآيلة للسقوط في المدن العتيقة"³⁴، أما حزب الحركة الشعبية فقد صاغ تصورا عاما للموضوع وذلك من خلال اكتفائه باقتراح " تسريع وثيرة القضاء على دور الصفيح ومعالجة المباني المهتدة بالانهيار وفق مقارنة اجتماعية"³⁵، وهو نفس التوجه الذي ذهبت فيه اقتراحات حزب التجمع الوطني للأحرار في ما يتعلق بالحد من السكن غير اللائق ومعالجة المباني الآيلة للسقوط حيث اقترح "إعداد سياسة مندمجة للمدينة توفر ظروف العيش وتعزز التفتح والتنشئة السليمة ومساكن ثلاثم حاجيات المواطنين وقدرتهم الشرائية"³⁶.

أما تصور حزب الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية حول سبل القضاء على السكن غير اللائق فقد تمثل في "وضع مقارنة جديدة تعتمد على مناطق التهيئة التدريجية التي تستفيد منها الأسر التي تقطن بدور الصفيح أو المحدودة الأجر مع التركيز على المدن التي تعرف انتشارا واسعا للظاهرة، وجعل ملف محاربة السكن غير اللائق شأننا محليا، مع دعم الجماعات على أساس مجهودها في مجال مراقبة ومحاربة السكن غير اللائق على ترابها في إطار جيل جديد من التعاقدات"³⁷.

كما اشترك كل من حزب الأصالة والمعاصرة وحزب العدالة والتنمية وحزب الاستقلال في طرح مسألة السكن المعد للكراء كأحد الحلول المقدمة لأزمة السكن في المغرب، فقد قدم حزب العدالة والتنمية تصوره لهذا النوع من السكن كوسيلة لتسهيل ولوج الطبقات الفقيرة لسكن لائق عبر "اعتماد سياسة بناء الوحدات السكنية وكرائها بأثمنة مناسبة للأسر الفقيرة وكذا للأسر القاطنة بدور الصفيح على أن يفضي هذا الكراء في آخر المطاف إلى تملك الأسر لتلك الوحدات السكنية، مع تفويض تدبير وصيانة حظيرة المساكن المخصصة لهذا الغرض للخوادم"³⁸. كما قدم حزب العدالة والتنمية هذا المقترح في إطار دعم حصول الطبقة الوسطى على السكن عبر "تشجيع المنعشين العقاريين وعموم المواطنين على بناء وحدات سكنية قصد كرائها، وذلك عبر تفعيل القوانين المتعلقة بالكراء والضامنة لحقوق المتعاملين بما يؤدي إلى ارتفاع العرض ووضع آلاف الوحدات السكنية المقفلة رهن إشارة المكترين"³⁹. أما حزب الأصالة والمعاصرة فقد اشترط " توفير عرض سكني موجه

³⁴ - حزب الاستقلال، مرجع سبق ذكره، ص 42

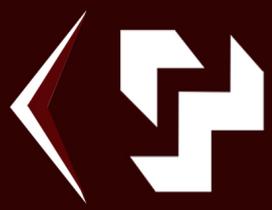
³⁵ - حزب الحركة الشعبية، مرجع سبق ذكره، ص 2

³⁶ - حزب التجمع الوطني للأحرار، مرجع سبق ذكره، ص 20.

³⁷ - الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية، مرجع سبق ذكره، ص 53.

³⁸ - حزب العدالة والتنمية، مرجع سابق، ص 67.

³⁹ - نفس المرجع، نفس الصفحة.



للكرء في إطار الشراكة بين القطاع العام والخاص⁴⁰، أما حزب الاستقلال فقد طرح الاقتراح المتعلق بالسكن المعد للكرء في نقطة واحدة وهي "تطوير و تكثيف العرض من المساكن المعدة للإيجار"⁴¹. وتبقى البدائل المطروحة لتطوير هذه الآلية عبارة عن إشارات فضفاضة تفتقر للتفاصيل والإجراءات وسبل تنفيذها وتفعيلها.

من خلال قراءة البدائل المقدمة من طرف الأحزاب السياسية لحل مشكلة الإسكان في المغرب نلاحظ أنها لم تتطرق إلى المدن الجديدة كآلية عملت الحكومات على نهجها من أجل التخفيف من حدة أزمة السكن و التي عرفت مجموعة من العراقيل والصعوبات جعلت تحقيق أهداف إنشائها محدودا- ماعدا برنامج حزب الاتحاد الاشتراكي الذي أشار إلى "مواكبة المدن الجديدة باستثمارات عمومية في مجال المرافق العمومية والبنيات التحتية، مع إعطاء نفس جديد لسياسة المدن الجديدة والأقطاب الحضرية الكبرى من خلال وضع إطار قانوني ملائم ومحفز يدعم استثمارات المدن"⁴²- حيث أن هذه المدن تعرف غياب العامل الأساسي في تثبيت الساكنة واستقرارها⁴³، ومن ثم فإن الأحزاب مطالبة بإدراج تصورها لتطوير سياسة المدن الجديدة وجعلها آلية مساهمة بفعالية في حل مشكلة الإسكان والحد من السكن غير اللائق وتحقيق مجالات حضرية متوازنة وعادلة.

ثالثا: السكن القروي في البرامج الانتخابية.

يعتبر العالم القروي المحور الأساسي للبنية الترابية والاقتصادية للمغرب بالرغم من التمدن السريع الذي عرفته بلادنا خلال العقود الأخيرة، إذ يشكل جزءا مهما من التراب الوطني، إلا أن واقع حال هذا المجال يكشف عن مجموعة من الاختلالات والإكراهات تتجلى بالخصوص في الهشاشة والعزلة والخصاص على مستوى التجهيزات والخدمات والسكن.

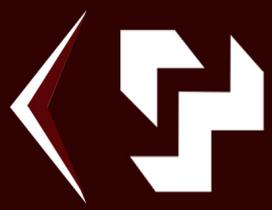
وقد سعت التشريعات المعمول بها في ميدان التعمير إلى وضع الآليات الكفيلة من خلال إقرار رخصة البناء في الوسط القروي للتحقق من مدى احترام عمليات البناء لمضامين وثائق التعمير التي تغطي

40 - حزب الأصالة والمعاصرة، البرنامج الانتخابي، التوجهات الكبرى، الانتخابات التشريعية 7 أكتوبر 2016، ص 34

41 - حزب الاستقلال، مرجع سابق، ص 42.

42 - الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية، مرجع سابق، ص 52

43 - فالتجمعات والأحياء والبنيات ليست هي التي ستساهم في تطوير المدينة، بل الإطار الاجتماعي لها، فغياب المرافق في المدن الجديدة والبعد عن مقر العمل يولد ضرورة التنقل بشكل يومي إلى المدينة الأم للعمل أو للاستفادة من خدمات المرافق العمومية كالمرافق التعليمية والصحية والثقافية... الشيء الذي يجعل من الصعب الحديث عن "مدينة جديدة"، بل تتحول إلى مدن للنوم والإقامة ومنطقة تابعة للمركز وامتداد للمدينة الأم، وفضاء للتخلص من ساكنة مهمشة بترحيلها بعيدا عن المدينة الأم.



هاته المجالات والقوانين الجاري بها العمل، وكذا الحرص على سلامة ساكنة هذه المناطق بتوفير كافة الضمانات التقنية الكفيلة بتحقيق هذا الهدف.

وأبان التقييم والتتبع لمدى إعمال مسطرة الترخيص للبناء في العالم القروي أن جملة من الإكراهات تعترض هذه العملية كتلك المرتبطة بالمجالات المعنية بالزامية الرخصة والوثائق المكونة لملف طلب الترخيص والمساحة الدنيا والمساحة القابلة للبناء وصعوبة إنجاز التجزئات بهذا الوسط بالنظر إلى كلفة الإنجاز وقدرات الساكنة المعنية، فضلا عن الإشكالية العقارية وتفتيت الملكيات العقارية من خلال استمرار عمليات التقسيم.⁴⁴

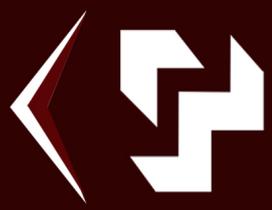
وقد تم طرح الإشكالات المرتبطة بالسكن القروي في بعض برامج الأحزاب السياسية ولو بشكل مقتضب وعام، وذلك في كل من برامج حزب الاستقلال وحزب الحركة الشعبية وحزب الأصالة والمعاصرة، فقد اقترح حزب الاستقلال "إحداث سكن بالعالم القروي يحترم خصوصية المجال"⁴⁵، وهو نفس الاقتراح الذي قدمه حزب الحركة الشعبية حيث أكد على "وضع برنامج خاص للسكن القروي وملاءمته للخصوصيات المحلية ولمحدودية موارد الساكنة"⁴⁶، أما حزب الأصالة والمعاصرة فقد اقترح "تطوير إستراتيجية مندمجة (إسكان قروي) تتوجه نحو المرتكزات السكنية المجهزة بدل تجهيز وحدات متناثرة"⁴⁷.

44 - المملكة المغربية، وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني، ورقة تقديمية لأشغال الورشة الثالثة حول تبسيط مساطر الترخيص "لقاء دراسي حول تأطير التعمير بالعالم القروي"، ضاية الرومي السبت 10 ماي 2014. (غير منشورة)

45 - حزب الاستقلال، مرجع سبق ذكره، ص 42.

46 - حزب الحركة الشعبية، مرجع سبق ذكره، ص 2.

47 - حزب الأصالة والمعاصرة، مرجع سبق ذكره، ص 34.



المحور الثالث: تصورات الأحزاب السياسية للنهوض بالوعاء العقاري.

تعرف السياسة العقارية بأنها مجموعة الإجراءات التي تتخذها السلطات العمومية لتقييد حرية تصرف كافة المتدخلين الاقتصاديين في السوق العقارية باسم المصلحة العامة، ويفرض القانون على المتعاملين في هذا المجال سلوكا يجب أن يتماشى مع المنفعة العامة بدون التخلي عن حق الملكية الخاصة وحرية التصرف⁴⁸، ويلعب العقار دورا حيويا في تحقيق التنمية في جميع المجالات باعتباره حجر الأساس الذي تنبني عليها السياسات العمومية للدولة في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية، وذلك من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لإنجاز البنيات التحتية الأساسية والمرافق العمومية، وتوفير السكن المتنوع الذي يستجيب لحاجيات مختلف الفئات الاجتماعية. ويخلص التشخيص حول واقع تديير قطاع العقار إلى وجود جملة من الاختلالات والإكراهات التي لازالت تعيق اضطلاع بدوره في التنمية، سواء على مستوى ضبط البنية العقارية، وتأمين الوعاء العقاري وتصفية وضعيته القانونية والمادية، أو على مستوى استعماله وتعبئته.

وقد اختلف تناول الأحزاب السياسية لمسألة الوعاء العقاري في برامجها، حيث نجد أن البعض من هذه البرامج قد اقتصر تصورها لهذه المعضلة على طرح بعض الاقتراحات المتعلقة بأراضي الجموع⁴⁹ أو طرح مسألة تبسيط مسطرة الحصول على الأراضي⁵⁰. وكنموذج لهذه البرامج نجد حزب الحركة الشعبية الذي أشار إلى القضية العقارية في مقترحين، وقد أدرج المقترح الأول في إطار طرحه لمنظوره لقضايا التعمير والسكن حيث أكد "على تقنين أئمنة العقار حسب معايير واضحة للحد من المزايدات ووضع آليات لمراقبتها"⁵¹. أما مقترحه الثاني فقد أدرج في إطار تصور الحزب لتنمية العالم القروي، حيث اقترح "حسم الإشكالات المرتبطة بالوعاء العقاري لأراضي الجموع"⁵².

⁴⁸ - R.SAVY; Droit de l'urbanisme ; ed. P.U.F. Paris; 1981; P. 298.

⁴⁹ - تجدر الإشارة إلى أنه يقصد بأراضي الجموع- كما عرفها كيوم- هي تلك الأراضي التي تملكها جماعات من السكان منتمية لنفس الأصل و السلالة (قبيلة أو فخدة أو دوار) وتسير من قبل مجموع أرباب العائلات المكونة للجماعات ومن طرف نائب أو عدة نواب، أي الجماعة أو نائبيها أو نوابها.

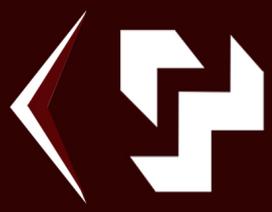
A. GUILLAUME, La propriété collective au Maroc, Ed Faculté de droit 1960, p 11.

⁵⁰ - حيث إن عدم أحقية المنتفعين من ملكية العقار يطرح مجموعة من الإشكالات التي تعرقل تحقيق أهداف السياسة العقارية، حيث يدفع هذا المنع المعنيين بالأمر إلى تجزيء أنصبتهم الجماعية خوفا من حيازتها من طرف الوصاية بقصد إنجاز مشاريع عمرانية وتعويضهم تعويضا هزليا، ومن ثم وبدلا من أن تشكل هذه الأراضي احتياطا عقاريا يستغل في إنجاز برامج سكنية هامة فإنها تخضع للعديد من المعاملات غير المشروعة.

- محمد علي بوحلبة، مساهمة في دراسة إشكالية السكن غير اللائق بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال، الرباط، 2005-2006، ص 398.

⁵¹ - حزب الحركة الشعبية، مرجع سبق ذكره، ص 2

⁵² - نفس المرجع، نفس الصفحة.



كما نجد برنامج فدرالية اليسار الديمقراطي الذي طرح المسألة العقارية في مقترح تعلق "تبسيط مسطرة الحصول على الأراضي الصالحة للبناء ولا سيما تلك العائدة لأملاك الدولة من الأراضي التابعة للأملاك المخزنية، أراضي الجماعات، أراضي الوقف"⁵³، و"ضرورة انفتاح المؤسسات والجماعات المحلية والمؤسسات التمويلية العاملة في المجال العقاري على محيطها الاجتماعي"⁵⁴.

أما حزب العدالة والتنمية فقد ميز في إطار طرحه لتصوره المتعلق بالمسألة العقارية بين:

- تصور يتعلق بسبل تحسين حكامه القطاع عبر:

• "بلورة سياسة عقارية فعالة وناجحة كفيلة بتجاوز الإكراهات المتعلقة بالعقار، والاستجابة لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

• فتح ورش تحيين وتحديث ومراجعة الترسنة القانونية المؤطرة للعقار وفق منظور شامل يهدف إلى ملاءمتها مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الراهنة بما في ذلك دراسة إمكانية إعداد مدونة عقارية شاملة يهدف جمع شتات مختلف النصوص القانونية لمنظمة للعقار"⁵⁵.

كما اقترح هذا الحزب آليات إجرائية لتحسين حكامه قطاع العقار مثل:

• "تفعيل اللجنة الوزارية الدائمة للسياسة العقارية وجعلها رافعة للتنسيق بين الفاعلين في المجال العقاري.

• تسريع وثيرة تعميم نظام التحفيظ العقاري.

• تميم عملية جرد وإحصاء الرصيد العقاري العمومي

• وضع إطار مرجعي للمعايير التي يتعين توفرها في برمجة المرافق والتجهيزات العمومية في وثائق التعمير بهدف عقلنة وترشيد استعمال الرصيد العقاري للدولة"⁵⁶.

- تصوره للنهوض بالعقار كآلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والذي تميز بتقديم بدائل إجرائية وتفصيلية تتمثل في:

• "وضع آليات عملية وإجرائية لضبط السوق العقارية وتعزيز آليات المراقبة للحد من المضاربات العقارية التي تؤدي إلى ارتفاع الأسعار.

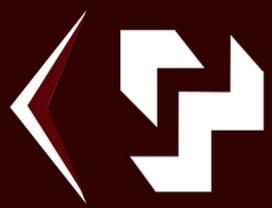
• تسريع عمليات تمليك الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري لذوي الحقوق المستغلين.

⁵³ - فدرالية اليسار الديمقراطي، مرجع سبق ذكره، ص 54

⁵⁴ - نفس المرجع، ص 53

⁵⁵ - حزب العدالة والتنمية، مرجع سبق ذكره، ص 42

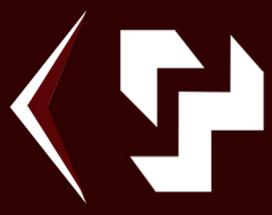
⁵⁶ - نفس المرجع نفس الصفحة.



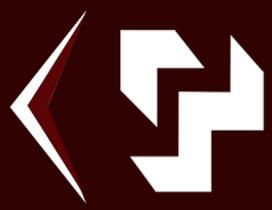
- اعتماد مساطر ومعايير دقيقة لعمليات تفويت وكراء العقارات العمومية وفق قواعد الشفافية وتكافؤ الفرص من خلال توفير المعلومات اللازمة للمستثمرين حول الرصيد العقاري العمومي وإمكانيات تعبئته.
- مراجعة النصوص الخاصة بنزع الملكية والتعمير من أجل ضمان العدالة العقارية، خاصة من خلال حماية حقوق الملاك وضمان تعويض معقول لهم ومراجعة مقتضيات تجميد تداول الملكية التي ينص عليها قانون التعمير.
- اعتماد مدونة لأحكام الدولة الخاصة تتضمن مساطر ومعايير دقيقة لتدبيرها.
- إرساء استراتيجية وطنية شمولية ومندمجة في مجال السكن بهدف تهيئة العقار الضروري لهذا القطاع، تقدم على الالتقائية وتنسيق تدخلات كافة القطاعات العمومية المعنية بهذا القطاع.⁵⁷ من خلال دراسة مقترحات البرامج الحزبية للمسألة العقارية نلاحظ أن هذه الأخيرة لم تتطرق إلى مشكل ضعف الرصيد العقاري الذي يحول دون تحقيق أهداف السياسات التعميرية، خاصة وأنها تواجه بشكل حاد ندرة الأوعية العقارية، كما أن مواجهة هذه الوضعية أصبحت صعبة وتتفاقم كل يوم بالنظر إلى الاحتياجات المتزايدة والطلب على العقار، فمعالجة المشاكل التي تعيق السياسة العمرانية رهينة بضرورة التخطيط للتحكم في المسألة العقارية، كما لا يمكن أن تؤدي سياسة التعمير أكلها إلا إذا كانت السلطات العمومية تتوفر على ما يكفي من الأراضي، وقد تبين من خلال التجارب أن المسألة العقارية تحد بشكل كبير مستقبل التخطيط الحضري مادام هذا التخطيط لا يمكن أن تقوم له قائمة دون التوفر على الأراضي التي سيطبق عليها، وكما يلاحظ، فإن عملية توفير الأراضي ظلت تصطدم بمجموعة من العراقيل المرتبطة بالتعدد في الأنظمة العقارية، وكذا تبذير الاحتياطات العقارية المحدودة ناهيك عن سلوك المشاركين العقاريين الذين ما فتؤوا يعرقلون توجهات المخططيين⁵⁸، كما أن يعزى كما هذا الخصاص إلى ضعف الإمكانيات المالية لدى المتدخلين العموميين للقطاع.
- ومن ثم فإن الأحزاب السياسية مطالبة بصياغة مقترحات توضح سبل تطوير سياسة الاحتياطات العقارية للخروج من أزمة الوعاء العقاري، فالملاحظ أن الدولة والجماعات الترابية لم تستطع بعد تحقيق ذلك التحكم في الرصيد العقاري لها، يضاف إلى ذلك مظاهر متعددة أخرى مرتبطة بنقص

⁵⁷ - نفس المرجع، ص 52.

⁵⁸ - عبد الله أسرموح، الصعوبات التي تواجه التخطيط العمراني بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، الرباط، 2004-2005، ص 107



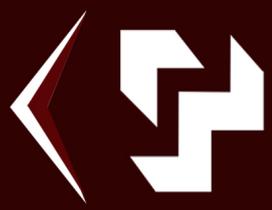
الوسائل القانونية والتقنية والإدارية للدولة والجماعات الترابية، وهذا النقص يعتري وسائل الاقتناء والتمويل الخاصة بالأجهزة الإدارية المختصة بشؤون العقار.



خاتمة

من خلال ما سبق، نلاحظ أن قضايا التعمير والإسكان أصبحت تتخذ مكانة مهمة في الاهتمامات الحزبية أثناء صياغة الأحزاب السياسية المغربية لبرامجها، إلا أنه يمكن التمييز بين شكلين من أشكال التناول لهذه القضايا، فهناك من الأحزاب التي اكتفت بوضع اقتراحات تتسم بالعمومية في التشخيص وتقديم البدائل، بينما حاولت أحزاب أخرى صياغة تصورات ذات طابع إجرائي أكثر في بعض القضايا خاصة تلك المتعلقة بسبل الحد من ظاهرة السكن غير اللائق ومعالجة المباني الآيلة للسقوط. كما يلاحظ أنه بالرغم من لجوء الأحزاب إلى خبراءها، أو إلى مكاتب للدراسات لصياغة برامج تفصيلية، إلا أن هناك تشابه في مضامين بعض البرامج، وقد ساهم في ذلك تقارب المواقف السياسية للأحزاب رغم اختلاف مواقعها.

كما أن البرامج الحزبية أخذت -بشكل محدود- في اعتبارها التوصيات الصادرة عن المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وكذا رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي حول دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير (إحالة رقم 2014/11)، كما لم تتطرق في مقترحاتها إلى مجموعة من المعوقات التي تعترض سياسة التعمير والإسكان، مثل سبل تجاوز تعدد المتدخلين في ميدان التعمير، وكذلك سبل تطوير وتفعيل سياسة الاحتياطات العقارية كوسيلة لتجاوز صعوبات تكوين رصيد عقاري وغيرها.



لائحة المراجع

باللغة العربية:

- مصطفى حمادة، السكان وتنمية المجتمعات الجديدة، دار المعرفة الجامعية، طبعة 1998.
الأطروحات والرسائل:

- لبنى أشقيف، سياسة التعمير والسكنى، دراسة لصيرورة القرار بين المركزي والمحلي، جهة مراكش تانسيفت الحوز كمثال، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سنة 2009-2010.

- محمد علي بوحلبة، مساهمة في دراسة إشكالية السكن غير اللائق بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، الرباط، 2005-2006.

- عبد الله أسرموح، الصعوبات التي تواجه التخطيط العمراني بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، الرباط، 2004-2005.

- عثمان ججة، اختصاصات الجماعات المحلية في ميدان التعمير بالمغرب على ضوء مشاريع الإصلاح الجديدة، رسالة لنيل شهادة الماستر، ماستر القانون العام والعلوم السياسية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس أكادال، سنة 2010-2011.

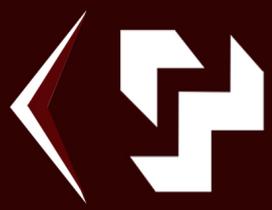
- هدى وحتاش، إصلاح قوانين التعمير على ضوء مشروع مدونة التعمير، بحث لنيل الماستر في القانون العام والعلوم السياسية، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال الرباط، 2009-2010.

برامج الأحزاب السياسية

- فدرالية اليسار الديمقراطي، معنا مغرب آخر ممكن، مغرب الديمقراطية، مغرب المواطنة. البرنامج الانتخابي المفصل، الانتخابات التشريعية 7 أكتوبر 2016، ص 53.

- الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية، البرنامج الانتخابي، انتخابات 7 أكتوبر 2016.

- حزب الاستقلال، برنامج حزب الاستقلال، تعاقد من أجل الكرامة، الانتخابات التشريعية 2016.



- حزب الحركة الشعبية، البرنامج الانتخابي تحت شعار الحركة الشعبية إلتزام من أجل المغرب، 70 إجراء من أجل الإلتزام والإصلاح.
- التجمع الوطني للأحرار، الانتخابات التشريعية 2016، البرنامج الانتخابي.
- حزب الأصالة والمعاصرة، البرنامج الانتخابي، التوجهات الكبرى، الانتخابات التشريعية 7 أكتوبر 2016.
- حزب العدالة والتنمية، صوتنا فرصتنا لمواصلة الإصلاح، البرنامج الانتخابي لحزب العدالة والتنمية، الانتخابات التشريعية 7 أكتوبر 2016.

الوثائق

- المجلس الاقتصادي والاجتماعي، رأي حول دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير، إحالة رقم 2014/11.
- مناظرة وطنية في موضوع " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية "تقرير تركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب، أهم عناصر التشخيص، دجنبر 2015".
- المملكة المغربية، وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني، ورقة تقديمية لأشغال الورشة الثالثة حول تبسيط مساطر الترخيص "لقاء دراسي حول تأطير التعمير بالعالم القروي"، ضاية الرومي السبت 10 ماي 2014. (غير منشورة).

القوانين

- قانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط والتجديد الحضري. الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016.

باللغة الفرنسية

- PIERRE-TRONCHON; Villes et sécurité, la revue administrative, N°254, Editions techniques; Paris 1990.
- Said(M); Document d'urbanisme et protection de l'environnement dans la grande Casablanca; in la protection de l'environnement dans la grande Casablanca; publication de FSLH. Ain Chok; Casablanca; 1992.
- R.SAVY; Droit de l'urbanisme; Ed. P.U.F. Paris; 1981.
- A. GUILLAUME, La propriété collective au Maroc, Ed Faculté de droit 1960.