



وحدة التكوين والبحث

ماستر العقار والتعمير

• عرض في مادة التعمير حول موضوع:

التعمير والاستثمار

إعداد:

عبدالله بوشمس

حليمة الزبايري

أنس العيادي

رضوان الريشي

إشراف الدكتور:

جمال الدين بنعيسى

2019/2018

"بسم الله الرحمن الرحيم"

{وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالَمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ

تَعْمَلُونَ}1

✓ شكر وتقدير



نتقدم بجزيل الشكر والامتنان لفضيلة الدكتور جمال بنعيسى الذي أطرنا في هذه المادة

وعلى الجهد الذي يبذله معنا وعلى العلم والمعرفة التي يقدمها لنا، كما نشكر إخواننا طلبة ماستر

العقار والتعمير على المساعدة ومد يد العون



المقدمة:

إن التطورات الراهنة التي تعرفها المملكة والتحديات المستقبلية المرتبطة بالاستجابة للحاجيات المتزايدة التي تفرضها التنمية ونظرا للتحويلات التي يعرفها المجال الحضري بالمغرب. فقد اهتم المشرع وكذا الإدارات بمجال التعمير وعلاقته بالاستثمار.

غير أن الاستثمار لوحده يبقى غير كاف للوصول للتنمية بل لا بد من توفير شروط نجاحه والتي اختصرها المفكرون الاقتصاديون في خمس بوابات تتمثل في العقار، التمويل، الجبايات، التكوين ومرونة المساطر الإدارية.²

Foncier, financement, fiscalité, formation, et fluidité administrative.

فالتعمير هو مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني³، أما الاستثمار في معناه الاقتصادي التضحية بموارد قيمة في الوقت الحاضر لغرض الحصول على أموال وأرباح مستقبلية⁴. وانطلاقا من هذه التعاريف يتضح أن الاستثمار مرتبط أساسا بمجال التعمير، غير أننا نجد أن الضوابط التعميرية الواردة في قوانين التعمير لا ترمي بشكل مباشر إلى تشجيع الاستثمار. حيث تم اللجوء إلى آلية إصدار دوريات تتسع بالمرونة والسرعة في أحكامها منها دورية الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة عدد 254⁵. ودورية عدد 850⁶، كما تم

2 حفظ الحر: الملك الخاص للدولة في خدمة التنمية، مقال منشور بندوة العقار والتعمير والاستثمار بوجدة، جمع وتنسيق الدكتور إدريس الفاخوري مطبعة المعارف الجديدة البيضاء 2017 ص

114.

3: ذ. الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، الطبعة الأولى 1421-2000، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص 18.

4: ذ. عبد الكريم الطالب، أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016. بعنوان "العقار أو التعمير أو الاستثمار" مركز إدريس الفاخوري للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية

بوجدة. الجزء الأول، الطبعة الأولى 2017، مطبعة المعارف الجديدة بالبيضاء، ص 484 (التعريف وارد في الهامش رقم 15).

5: دورية صادرة عن الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة، عدد 254 بتاريخ (12 فبراير 1999).

6: دورية صادرة عن نفس الجهة، عدد 850 بتاريخ (24 ماي 1999) والمعدلة بدورية رقم 622 الصادرة بتاريخ (8 ماي 2001).

استصدار المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام⁷ كلها دوريات ساهمت في تشجيع الاستثمار، كما تم إصدار القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء⁸، كضمانة للمستثمرين والحفاظ على مشاريعهم.

كما أكد صاحب الجلالة على مسألة النهوض بالاستثمار في مجال التعمير، كما جاء في نص الخطاب السامي الذي وجهه بمناسبة الذكرى التاسع عشر لترتيب جلالاته على العرش

[«... وثانيهما الإسراع بإخراج الميثاق الجديد للاستثمار وبتفعيل إصلاح المراكز الجهوية للاستثمار، وتمكينها من الصلاحيات اللازمة للقيام بدورها ...، وتجميع كل اللجان المعنية بالاستثمار في لجنة جهوية موحدة ... وثالثهما: اعتماد نصوص قانونية: تنص من جهة على تحديد أجل أقصاه شهر، لعدد من الإدارات، للرد على الطلبات المتعلقة بالاستثمار ...»]⁹.

حيث اعتمد المغرب الميثاق الجديد للاستثمار الذي يندرج في إطار القانون 16-60 ويعرض ميثاق الاستثمار السابق الذي اعتمدته المغرب سنة 1995.¹⁰ الوكالة المغربية لتنمية الاستثمارات والصادرات.

✓ أهمية الموضوع:

7: مرسوم رقم 424-13-2-الصادر في (24 ماي 2013)، بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم رخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ج، ر عدد 6155 (27 ماي 2013).

8: ظهير شريف رقم 124-16-1-صادر في (25 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، ج.ر. عدد 6501 بتاريخ (19 شتبر 2016).

9: نص الخطاب السامي الذي وجهه صاحب الجلالة الملك محمد السادس، بمناسبة الذكرى الـ 19 لترتيب جلالاته على عرش أسلافه المنعمين، بتاريخ 29 يوليوز 2018.

10: ظهير شريف رقم 49-19-1-صادر في 8 ذي الحجة 1438 (30 أغسطس 2017) بتنفيذ القانون رقم 16-60 المحدثة بموجب الوكالة المغربية لتنمية الاستثمارات والصادرات، ج.ر. عدد 66.04 (14 سبتمبر 2017).

← فأهمية الموضوع تكمن في أن التعمير بكل مكوناته يوحد في قلب السياسات العمومية المدعوة إلى التوفيق بين تضارب المصالح وتحقيق التنمية المجالية والاستثمار بصفة عامة.

← أيضا في كون التعمير يهدف إلى النهوض بالمجال الاقتصادي والاجتماعي والثقافي والبيئي وتحقيق الاستثمار والتنمية على المستوى الوطني والدولي.

✓ الإشكالية:

← انطلاقا مما ذكر، فإننا سنحاول دراسة الإشكالية المحورية للبحث والمتمثلة في: إلى أي حد استطاعت سياسة التعمير بالمغرب أن تشجع المستثمرين بمختلف الاستراتيجيات المتبعة والمراهنه على تحقيق التنمية على المستوى الوطني؟ وانطلاقا من هذه الإشكالية تطرح مجموعة من التساؤلات المفترضة وهي كالتالي:

✚ ما علاقة التعمير بالاستثمار؟

✚ هل وثائق التعمير حافز للاستثمار بالمغرب؟

✚ هل المؤسسات المتدخلة في السياسة التعميرية تسهر على خلق الاستثمارات أم أنها تعرقل مجال

الاستثمار؟

✚ هل فعلا توجد حكمة ترابية بالمغرب، وبالتالي تؤثر إيجابا على تشجيع الاستثمار؟

✓ الصعوبات:

← واجهنا مجموعة من الصعوبات، من بينها قلة المراجع والدراسات السابقة التي يمكن الاعتماد عليها، وهذا ما جعلنا نقضي وقتا طويلا سعيا وراء إيجاد هذه المعلومات والمصادر المرتبطة بالموضوع.

كما أننا واجهنا مشكل متمثل في عدم تعاون أصحاب الهيئات والمؤسسات مع الطلبة الباحثين، وعدم الدقة في الإجابة على الأسئلة التي نطرحها، وهذا لا يعني بالطبع كل المؤسسات وإنما البعض منها.

✓ المناهج المعتمدة:

← لدراسة بحث علمي في مجال القانون، يستوجب سلوك منهج معين، من أجل بيان وتوضيح مختلف الإشكالات التي يثيرها الموضوع. لذلك سنعمل على توظيف المنهج التحليلي والوصفي وكذا الإحصائي للجواب على إشكالية الموضوع.

✓ خطة البحث:

← المبحث الأول: التعمير ودوره في تحفيز الاستثمار.

← المبحث الثاني: الحكامة العمرانية وتأثيرها على الاستثمار.

المبحث الأول: التعمير ودوره في تحفيز الاستثمار

سنتناول في هذا المبحث مفهوم الاستثمار وأهم مبادئه الاقتصادية (المطلب الأول)، لننتقل إلى دور القوانين التعميرية وكذا الأجهزة المتدخلة في تشجيع الاستثمار (المطلب الثاني)

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار ومبادئه

يعتبر الاستثمار من أهم المرتكزات التي أصبح الرهان عليها كبيرا لتوسيع وتمديد القطاعات ومواجهة المعضلات الاجتماعية خاصة منها انعكاسه على مجال التشغيل، كما شكل أحد الاهتمامات الرئيسية لسلطات الدولة وسياساتها العمومية بالمغرب، وحظي باهتمام بالغ يروم بالأساس تشجيعه وتحسين مناخ الأعمال من أجل جلب أكبر قدر من الرساميل الأجنبية والوطنية.¹¹

ويكتسي مفهوم الاستثمار العديد من المعاني إذ لا يمكن حصره في إطار مفهوم ضيق ودقيق (الفقرة الأولى) كما يقوم الاستثمار على العديد من المبادئ والمقومات التي تحكمه (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: مفهوم الاستثمار

سبق أن تطرقنا لمفهوم الاستثمار في متن المقدمة، لكن بشيء من الاختصار، لذا سنحاول التطرق إليه في هذه الفقرة بشيء من التفصيل كالآتي:

- مفهوم الاستثمار في اللغة والاصطلاح

الاستثمار في اللغة هو مصدر للفعل استثمر، مأخوذ من الثمر، ومنه قوله تعالى "كلوا من ثمره إذا أثمر"، ويطلق مجازا على أنواع المال المستفاد¹²، أما اصطلاحا فيعني الاستثمار استخدام المال وتشغيله بقصد تحقيق ثمرة هذا الاستخدام فيكثر المال وينمو على مدى الزمن¹³.

- المفهوم الاقتصادي للاستثمار

11 - الشريف تبيت، تشجيع الاستثمار بين دور الإدارة وحماية القاضي الإداري، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية العدد 140 السنة 2018 مطبعة البيضاوي سلا ص 127

12 - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عن الموقع الإلكتروني المكتبة الشاملة، تاريخ الزيارة 28-04-2019 على الساعة 11:39

13 - مصطفى خالد مصطفى النظامي، الحماية الإجرائية للاستثمارات الأجنبية الخاصة، رسالة ماجستير، سلسلة الرسائل القانونية العدد 446 دار الثقافة عمان 2002 ص 11

هو أحد عمليات استغلال رأس المال بهدف تحقيق فائض مالي، وعلى ذلك يعرفه البعض أنه تكوين رأس المال واستخدامه بهدف تحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر أو غير مباشر، وعرفه البعض أنه استعمال الرأس المال لتحقيق الربح سواء اتخذ ذلك الاستعمال شكل مصنع أو مشغل أو مزرعة أو ملكية عقارية أو مستندات أو أسهم أو إيجار..¹⁴

-المفهوم القانوني للاستثمار

يقصد بالاستثمار من الناحية القانونية مجموع المقتضيات القانونية التي تسمح بخلق رواج اقتصادي خاصة فيما يتعلق بجلب الاستثمارات الأجنبية من خلال سن تشريعات مالية وجبائية مشجعة لعمليات الاستثمار¹⁵.

وعليه فإن الاستثمار بصفة عامة يتعلق بتوظيف مختلف الآليات الكفيلة بخلق الثروة وفرص الشغل والإنتاج سواء تعلق الأمر برساميل أو أصول مالية أو خبرات ومعارف وتقنيات أو قدرات تدبيرية. إلخ.

انطلاقاً من التعاريف السابقة يمكن القول إن مفهوم الاستثمار مفهوم واسع وهو يرتبط بمجموعة من الجوانب والخلفيات التي تتداخل فيما بينها، حيث لا يمكن حصره في الجانب الاقتصادي أو المالي فقط دون النظر إلى باقي العوامل المؤثرة في العملية الاستثمارية.

الفقرة الثانية: مقومات الاستثمار

إن مجال الاستثمار، مجال خصب تحكمه العديد من المبادئ والمقومات، سواء منها الاقتصادية والمالية، التشريعية، الجبائية، الإدارية...، حيث يكون التكامل والتنسيق بين هذه العوامل الفاعل الأساسي في تحقيق ونجاح المشاريع الاستثمارية، فنجاح أي دولة في جذب الاستثمارات، يعتمد على توفير البنية التحتية الملائمة، و المؤسسات المتخصصة و التشريعات و الموارد البشرية الكفأة و المؤهلة إضافة إلى تحسين الإدارة و أجهزتها و أساليبها باعتبارها الإدارة الرئيسية المكلفة بتنفيذ السياسة العامة للدولة في مجال استقطاب الاستثمارات¹⁶ وعليه سنحاول التطرق لبعض هذه المقومات على سبيل المثال لا الحصر كالآتي:

-المقومات التشريعية للدفع للاستثمار:

14 -مصطفى خالد مصطفى النظامي، المرجع السابق ص 11

15 - عبد الكريم الطالب، مرجع سابق، ص 480

16 -سميرة بوقويت، الدعامات الأساسية لتشجيع الاستثمار في المغرب، مقال منشور بالموقع الإلكتروني www.marocdroit.com تاريخ الزيارة 28-04-2019 على الساعة 13:13

يشكل العامل التشريعي أحد أهم الركائز التي يبنى عليها الاستثمار باعتباره البيئة الحاضنة والمؤطرة لمختلف المراحل التي تمر منها العمليات الاستثمارية، لذا فإن الترسنة القانونية لها بالغ التأثير والأهمية على الاستثمار في أي بلد كان، و إذا كنا سنربط الاستثمار بمجال دراستنا الذي هو العقار فإننا نتحدث في هذا الصدد على الترسنة القانونية العقارية، والتي نجد في طبيعتها قانون التحفيظ العقاري، باعتباره يتبنى نظاما يطهر العقار من النزاعات المتعلقة به و يجعله بنية تحتية قادرة على جلب واستقطاب الاستثمارات، كما نجد أيضا قانون التعمير، فسياسة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني تهدف بالأساس إلى تهيئة وتدبير وتنظيم المجال بهدف تحقيق التوسع العمراني، وحينما نقول تنظيم المجال فإن ذلك يعني بالأساس النهوض والرقى بالرقعة الجغرافية اجتماعيا و اقتصاديا وهذا ما يجعل تشجيع الاستثمار من بين الأهداف الكبرى التي يرمي التعمير لبلوغها، ومن ثم كان لزاما التحكم في الاستثمار العقاري ليكون في صالح التهيئة العمرانية خصوصا و الاستثمار عموما.

-التحفيزات الضريبية المشجعة على الاستثمار:

مما لا شك فيه أن التحفيزات الضريبية تشكل وسيلة مهمة لإنعاش الاستثمار العقاري، فهو بقدر ما يعتبر مجال لخلق رواج اقتصادي يتعلق بمجال البناء والتعمير، يعتبر إجراء استثنائي يدفع المستثمرين للرفع من استثماراتهم سواء في مجال العقار نفسه أو في المجالات التي لها ارتباط به. ومن أجل إعطاء الحوافز الجبائية أهمية وجاذبية أكبر عمد المشرع المغربي على ربطها بقوانين الاستثمار، حيث صدر سنة 1995 قانون الإطار رقم 18.95 ميثاق الاستثمار، والذي قام بمراجعة التشجيعات الجبائية في مجال العقار، وكذا اتخاذ تدابير تحفيزية للاستثمار قصد تحسين مناخه وظروفه حيث نجد 12 مادة ذات طابع ضريبي من بين 24 مادة، والتي تمثل الامتيازات التي يخولها ميثاق الاستثمارات في هذا الشأن.

ومن بين الإعفاءات التي جاء بها هذا الميثاق، نجد الأرباح العقارية بالنسبة لكل ربح يحصل عليه الأشخاص الطبيعيون عند البيع الأول لأماكن معدة للسكنى، شريطة ألا يتم هذا البيع بالمضاربة أو يكتسي طابع السكن الاجتماعي كما تم اتخاذ سلسلة من التدابير الهادفة إلى تشجيع الاستثمارات الأجنبية، مثل حرية تحويل الأرباح والرساميل إلى الخارج بالنسبة لمن قام باستثمارات بالعملة الصعبة، وتوفير رصيد عقاري لإنجاز مشاريع استثمارية، وتوضيح مساهمة الدولة في اقتناء وتجهيز القطعة الأرضية اللازمة للاستثمار، وكذا توجيه ومساعدة المستثمرين في إنجاز مشاريعهم وذلك بإحداث جهاز وطني موحد، ثم تبسيط وتخفيف المسطرة الإدارية المتعلقة بالاستثمارات¹⁷.

17 - إشكالية قوانين التعمير وتشجيع الاستثمار العقاري بالمغرب، مقال منشور بالموقع الإلكتروني "برلمان" تاريخ الاطلاع 28-04-2019 على الساعة 15:21

-المقومات الإدارية المتعلقة بالاستثمار:

يعتبر البطء السمة البارزة في معالجة ملفات الاستثمار ومؤشرا على عقم الإدارة الاقتصادية وعدم فعاليتها، ويعتبر هذا الأمر المحبط لكل عملية إنتاجية بمثابة نتيجة طبيعية إن لم نقل حتمية لتعدد المساطر الإدارية وغياب التنسيق بينها وعدم تحديد الاختصاصات تحديدا دقيقا، كلها مظاهر لإدارة بيروقراطية وغير فعالة في التعامل مع المستثمرين، لذلك جاءت الرسالة الملكية الموجهة للوزير الأول حول التدبير اللامركز للاستثمار لتضع حدا لعراقيل الاستثمار في جوانبه القانونية والإدارية¹⁸ تم من خلالها الدعوة لخلق "المراكز الجهوية للاستثمار"، وتعد هذه المراكز من بين الوسائل التي اعتمدتها السلطات العمومية من أجل تشجيع الاستثمار على الصعيدين الجهوي والوطني حيث لا ينحصر دورها في القيام بمهام "الشباك الوحيد" بل تتعداه إلى أدوار أخرى كتسهيل المعلومات ووضعها رهن إشارة الفاعلين الاقتصاديين والمساهمة في التعريف بالإمكانيات الاقتصادية للجهات التي تتمركز فيها¹⁹.

كما نجد في هذا الإطار أيضا "الشباك الوحيد"²⁰ حيث يعتبر آلية جديدة للإرساء دعائم حكمة جيدة في مجال تبسيط مساطر رخص التعمير، وتفعيلا لهذه الآلية في شموليتها كأداة أساسية يمكنها المساهمة في تشجيع الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال في شقه المتعلق برخص التعمير.²¹

المطلب الثاني: علاقة التعمير بالاستثمار

إن الاستثمار على النحو الذي مر بنا ما هو إلا اللبنة الأساسية لتحقيق أهداف التعمير، ولعل المجهودات المبذولة لجلبه من داخل الدولة وكذا من خارجها من طرف أصحاب القرار بمجال التعمير، تؤكد على أهمية الاستثمار بهذا المجال.

سنحاول في هذا المطلب توضيح حاجة التعمير للاستثمار، ورصد توجه الأول لجلب الثاني، وأهمية الثاني للرفع من نجاعة الأول، لكن علينا لزوما وتوضيحا للصورة بسط ماهية التعمير وصولا للترابط بينه وبين الاستثمار.

18 - عادل تميم، سياسة التدبير اللامركز للاستثمار وسؤال الفعالية مجلة المحيط للدراسات والأبحاث القانونية العدد الأول 2018 مطبعة الأمنية ص 48

19 - المراكز الجهوية للاستثمار، مأخوذ عن البوابة الإلكترونية الوطنية للجماعات الترابية، تاريخ الاطلاع 28-04-2019 على الساعة 16:13

20 - أحدث بموجب المرسوم رقم 424-13-2 بتاريخ 24 ماي 2013 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية

المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقه

21 - مصطفى بلكوزي، رخص التعمير في إطار الشباك الوحيد، المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية العدد 11 سنة 2019 مطبعة الأمنية الرباط ص 51

وعليه سنقسم مطلبنا إلى فقرتين، على أن تكون الأولى للتكلم عن ماهية التعمير وحاجته للاستثمار، والثانية للمجهودات المبذولة لجلب الاستثمارات بهذا المجال.

الفقرة الأولى: ماهية التعمير

التعمير لفظ مستحدث خلال القرن العشرين، وهو يحيل على كلمة العمران التي تعني حسب جان كلود ميشال²² "واقع الاستقرار في المدينة"، ولقد عرف العمران اتساعا كبيرا خلال القرن العشرين، وكان نقطة اهتمام كل الدول نظرا لما تصحبه هذه الظاهرة من عمليات وإجراءات تشكل في مجموعها ما يعرف بالتعمير²³.

ويتعلق الأمر حسب ميثاق أثينا لسنة 1993 بالتدابير والإجراءات التي تساعد على تنمية منسجمة وعقلانية وإنسانية للمدن، والتي تعمل على تقويم الظاهرة الحضرية²⁴. وبهذا يكون التعمير إحدى السياسات العمومية التي تقوم بإعدادها الدولة، وتشرف على إنجازها مختلف الأجهزة الوطنية والمحلية واللامركزية²⁵.

فالنمو الديمغرافي السريع ببلادنا، يصحب معه حاجيات ضخمة في مجال السكن والخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية، وهذا ما دفع الدولة إلى تنظيم المجال عبر سنها القوانين المنظمة ووضعها المؤسسات المشرفة، وتشجيعها المستثمرين على إنعاش مجال التعمير، خصوصا والحجم الضخم لمتطلبات التعمير وحاجته لتمويلات يصعب على دولة في طور التقدم تأمينها.

أولاً: إطار التعمير القانوني

تتعدد القوانين في مجال التعمير، وهذا أمر طبيعي بالنظر إلى طبيعة القطاع، فالتعمير مجال بأبعاد متعددة، لا يستقيم تنظيمه إلا بترسانة قانونية لا تغفل عن أي قطاع، فنجد:

-ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية²⁵: من أجل تنمية المجال القروي صدر الظهير وجاء بمجموعة من الإجراءات، غير أنه لا يطبق إلا بالكتل العمرانية القروية الموجودة خارج المناطق المحددة

22: عبد السلام المصباحي: محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعمير، الطبعة الأولى. مطبعة الفويرات فاس 1977. الصفحة 44.

23: الحاج شكره: الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة السادسة. سنة 2011. دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع. الصفحة: 12.

24: عبد الرحمان بكريوي: تقديم لكتاب قراءة عملية لقوانين التعمير المغربية لمحمد محجوبي. الطبعة الثانية سنة 2014. مطبعة دار النشر المغربية بالدار البيضاء. توزيع دار القلم للطباعة والنشر

والتوزيع بالرباط. الصفحة: 1.

25: ظهير شريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 الموافق ل 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع العمارات القروية، الجريدة الرسمية عدد 24-89 بتاريخ 8 يونيو 1960. الصفحة

بقانون التعمير. وتبغا لمقتضيات الظهير، فإن الكتلة العمرانية القروية يمكنها أن تضم مخططات تسمى تصاميم التنمية، ويسري مفعول التصميم بعد المصادقة عليه بقرار من العامل لمدة عشر سنوات قابلة للتجديد، وبعد المصادقة تصبح رخص البناء والتجزئة إجبارية.

والملاحظ أن الهدف الأساسي من صدور الظهير، هو توطيد وتوطيد كل الهياكل الإدارية، والاجتماعية، والاقتصادية للمساعدة على المواصل في العيش والاستقرار بالبادية²⁶.

-القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير²⁷: يجسد القانون 12.90 توجه الدولة إلى اعتماد التخطيط التقديري، وسميت هذه الآلية بالمخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية، وقد حل محل ظهير 30 يوليوز 1952، وشدد من نظام الزجر²⁸، كما جاء بأجال معقولة قيد بها المجالس الجماعية للمصادقة على مشروع تصميم التهيئة وإلا كان عدم ردها بمثابة موافقة ضمنية على المشروع.

ولقد جاء هذا القانون منظما في 93 مادة، موزعة على خمس أبواب قسمها المشرع على النحو التالي:

-الباب الأول: يحتوي على مادة واحدة تتعلق بتعريفات أولية.

-الباب الثاني: يحتوي على 38 مادة تتعلق بوثائق التعمير.

-الباب الثالث: الأبنية ويشمل 24 مادة.

-الباب الرابع: مقتضيات زجرية جاء فيه 17 مادة.

-الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية به 13 مادة.

ومن بين أهم المستجدات التي جاء بها²⁹:

-توسيع نطاق تغطية تصاميم التهيئة.

26: عبد الرحمان بكريوي: التعمير بين المركزية واللامركزية. الطبعة الأولى. الشركة المغربية للطباعة والنشر بالرباط 1993 الصفحة: 130.

27: القانون 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 1 يونيو 1992. الجريدة الرسمية 9514 بتاريخ 15 يوليوز

1992 الصفحة: 887.

28: سعيد الوردي: الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء. الطبعة الثانية 2018 مطبعة أنفو-الليدو. فاس.

29: الحاج شكر -مرجع سابق- الصفحة: 25.

-توسيع نطاق فرض رخص البناء والسكن.

-توسيع نطاق تدخل المهندس المعماري.

-انسجام النصوص مع نصوص أخرى خاصة الميثاق الجماعي ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

-خول سلطات واسعة لإدارة التعمير على حساب المجالس الجماعية³⁰.

-قانون 25.90 بشأن التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات³¹: يهدف هذا القانون إلى تهيئة المدن، فعمليات تقسيم الأراضي المحيطة بالمناطق المبنية هي التي تعطي الانطلاق لميلاد أحياء جديدة، تخلق بها مدن جديدة³². ومن إيجابيات هذا القانون انه:

-وسع مفهوم التجزئة حيث أضاف إلى التجزئات المخصصة للسكنى ولأغراض صناعية أو تجارية التي كانت مضمنة بظهير 1953، تجزئات لأغراض سياحية أو لممارسة الحرف.

-أسقط شرط المساحة الذي كان لزوما يقل عن هكتار واحد، حيث بمقتضى المادة الأولى منه لم يشترط مساحة، بل جعل التجزئة تشمل البقع مهما كانت مساحتها.

-ألزم إدخال المتخصصين في إنجاز التهيئات.

-جعل عبء النفقات التي تستوجبها عمليات التجهيز أو إعادة الهيكلة يقع مناصفة بين أصحاب التجزئة وملاك البقع الأرضية.

-شدد النظام الزجري، وأضفى فعالية على المسطرة المتبعة في ذلك³³.

-مشروع قانون 04.04: لقد أبانت الممارسة العملية عن قصور القانونين رقم 12.90 و 25.90 في مساهمة التطور والتحول الذين يعرفهما المجال، ومواجهة تحديات تأهيله لتوطين المقاولات والمشاريع الاستثمارية، وتحقيق

30 : محمد محجوبي : قراءة عملية لقوانين التعمير المغربية. الطبعة الثانية سنة 2014. مطبعة دار النشر المغربية بالدار البيضاء. توزيع دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع بالرباط. الصفحة 10 وما بعدها.

31 : ظهير شريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 الموافق 17 يونيو 1992. الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992. الصفحة: 880.

32 : محمد محجوبي -مرجع سابق- الصفحة : 10.

33: للتوسع أكثر، راجع المراجع السابقة لكل من: -محمد محجوبي الصفحة 10 وما بعدها - الحاج شكرة الصفحة 26 -

تخطيط أفضل، وتهيئ الإطار الأنسب للتنمية³⁴، وهذا ما دفع وزارة السكنى والتعمير إلى إعداد مشروع جديد في مجال التعمير تحت رقم 04.04، تنفيذا للتعليمات السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس³⁵.

ويعتبر المشروع مكملا ومغيرا لكل من القانونين 12.90 و 25.90، ويحل محل ظهير 1960 المتعلق بتوسيع العمارات القروية، ويهدف إلى:

-محاربة البناء غير القانوني والسكن غير اللائق بكل أشكاله وتحميل المسؤولية للمتدخلين.

-ضمان عرض كاف من السكن الاجتماعي الأقل تكلفة.

-المهنية في قطاع البناء.

-توخي السلامة في البناء.

إلا أن هذا المشروع لازال قيد الدراسة بمجلس النواب، ويرجع ذلك إلى المعارضة القوية من طرف المهنيين العاملين بالقطاع خاصة المهندسين، بسبب كيفية إعداده، وكذا تخوفات المنتخبين منه فيما يتعلق بمكتسبات اللامركزية وتشجيع الاستثمارات، وتنمية المجال القروي، وفي هذا الصدد، دعا الملك³⁶ إلى تعبئة كل الجهود من أجل اعتماد إطار قانوني جديد للتعمير.

-قوانين ذات علاقة مباشرة بالتعمير:

-القانون رقم 07.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

-القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

-القانون رقم 10.03 المتعلق بالولوجيات.

34: محمد بعيز: الإشكالات التي يطرحها العقار والتعمير أمام الاستثمار. رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام. جامعة محمد الخامس أكاد، كلية الحقوق أكادال الرباط (2004-2005) الصفحة: 288.

35: الخطاب الملكي الملقى بالحسيمة يوم 25 مارس 2004: "...نصدر توجيهاتنا إلى الحكومة والبرلمان قصد العمل خلال دورة، على إقرار تشريعات لمحاربة المخالفات المشجعة على السكن العشوائي، أو المحلة بضوابط البناء المضاد للزلازل..."

36: الرسالة السامية للملك الموجهة إلى الملتقى الوطني حول التعمير بالرباط بتاريخ 3 أكتوبر 2005. ,

-ظهير 13 أكتوبر 1933 الصادر بتنفيذه القانون المتعلق بالمؤسسات المضرة بالصحة والمقلقة للراحة أو الخطيرة.

-القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات.

-القانون رقم 1.84.150 يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها.

-ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري.

وبالإضافة إلى هذه القوانين نجد بعض الدوريات التطبيقية والمذكرات التفسيرية، نذكر على سبيل المثال الدورية رقم 20469 بتاريخ 10 دجنبر 2012، والتي جاءت بمجموعة من التوضيحات بخصوص كيفية التعامل مع الأراضي المخصصة للمرافق والتجهيزات العامة المبرمجة بتصاميم التهيئة، وقد أصدرت الوزارة الوصية هذه الدورية لضمان حق الملكية المكفول دستوريا، وتجنب الإدارة المنازعات العقارية، وذلك بالتأكيد على الماد 28 والماد 19 من القانون 12.90، حيث إن المادة 28 تستلزم إرجاع الملكية لأصحابها بعد الانتهاء من شغل أراضيهم للأعمال العامة، وتحدد المادة 19 الغرض الذي يوجب تخصيص الأراضي له.

ثانيا: الإطار المؤسساتي للتعمير

تطورت الأجهزة الإدارية المكلفة بالتعمير منذ استقلال المغرب بشكل كبير، وقد استفادت من هذا التطور الإدارة المركزية على المستويين الجهوي والمحلي، ومن هنا يظهر أن التعمير هو سياسة للدولة لا يتكلف به طرف واحد، بل يتعدد المتدخلون فيه على المستوى المركزي، وكذلك المستوى المحلي. ويمكن جمع هذه الأجهزة في:

1-المستوى المركزي:

بتاريخ 8 أكتوبر 1945، تم إنشاء المجلس الأعلى للتعمير³⁷ بقرار للمقيم العام للحماية بالبلاد، وكان المجلس تابعا لمديرية الشؤون السياسية، وفي سنة 1950³⁸ صارت مصالح التعمير بقرار للمقيم العام تابعة إلى جانب مصالح السكنى لمديرية الأشغال العمومية، وكان رئيس قسم التعمير يختص في جميع المسائل المتعلقة بالتعمير

37: الجريدة الرسمية عدد 1723 بتاريخ 2 نونبر 1945 الصفحة: 363.

38: الحاج شكره -مرجع سابق- الصفحة: 32.

والهندسة المعمارية على مجموع التراب الوطني. وفي سنة 1955³⁹ تحولت مديريه الأشغال العمومية إلى وزارة السكنى والتعمير، وأدمجت فيما بعد داخل وزارة الأشغال العمومية سنة 1956، وفي 1967 تم دمجها في وزارة الداخلية، ثم بمقتضى قانون 13 أبريل 1972 تم تحويل المديرية من جديد إلى وزارة السكنى والتعمير والمحافظة على البيئة، وفي سنة 1980 أصبحت باسم وزار السكنى وإعداد التراب الوطني.

وفي 1981 تمت الموافقة على المرسوم المحدد لاختصاصات الوزارة وخول لها القانون ثلاث مديريات، السكنى، الهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني. لكن بمقتضى المرسوم رقم 2.25.364 الصادر في 28 أبريل 1985، تم إلحاق مديرية التعمير بوزارة الداخلية، وبذلك صار المجال منظما على شكل مديرية وزارية هي مديرية التعمير وإعداد التراب الوطني والبيئة.

وتحولت هذه المديرية سنة 1988 إلى مديريه عامة، ثم استقلت عنها البيئة كوزارة مستقلة فصارت على شكل مديرية التعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني. وفي سنة 1998⁴⁰، إبان حكومة التناوب، انفصلت الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير عن وزارة الداخلية، وتم دمجها في وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان، وفي سنة 2002 صارت تحت إشراف الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير⁴¹. ابتداء من تاريخ 15 نونبر 2007⁴² أصبحت تحت سلطة وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالي، ويمكن رصد اختصاصاتها في:

-التحكم في تنمية وتطور التجمعات الحضرية والقروية.

-ضبط الهندسة المعمارية مع التراث الوطني.

-احترام الجودة المعمارية على مستوى وثائق التعمير.

-تكوين الأطر التقنية في مجال التعمير والهندسة المعمارية.

39: الحاج شكرة: محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعمير. الطبعة الأولى 2003، دار القلم الرباط، الصفحة: 20.

40: مرسوم رقم 2.98.386 صادر في ذي الحجة 1418 الموافق 14 أبريل 1998 يتعلق باختصاصات الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان. الجريدة الرسمية عدد

4578 بتاريخ 16 أبريل 1998. الصفحة: 1325.

41: مرسوم رقم 2.02.853 صادر في 24 رمضان 1423 الموافق 29 نونبر 2002 يتعلق بتفويض السلط إلى الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير. الجريدة الرسمية عدد

5061 بتاريخ 2 دجنبر 2002. الصفحة: 3551.

42: مرسوم رقم 2.07.1292 الموافق 15 نونبر 2007 يتعلق باختصاصات وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية. الجريدة الرسمية عدد 5579 بتاريخ 19 نونبر 2007. الصفحة: 3616.

-تقرير برامج إعداد وثائق التعمير.

-رقابة المشاريع الكبرى للتجزئات والبنائات (البنائات العمومية أو ذات الاستعمال العمومي).

2-المستوى المحلي:

يتوزع الاختصاص على المستوى المحلي بين مجموعة من الأجهزة، يمكن تصنيفها حسب طبيعة ومجال تدخلها، والإطار القانوني المنظم لها إلى: -الوكالات الحضرية -الجماعات المحلية -أقسام التعمير بالعمالات والأقاليم.

أ-الوكالات الحضرية⁴³: مؤسسات عمومية تتمتع بالاستقلال المالي والإداري، تخضع لوصاية الوزارة المنتدبة لدى الوزير الأول المكلفة بالإسكان والتعمير المعروفة حالياً بوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية⁴⁴، باستثناء الوكالة الحضرية لمدينة الدار البيضاء التي تخضع لوصاية وزارة الداخلية.

تتكون هذه الوكالات من هياكل إجبارية وأخرى اختيارية، الإجبارية هي التي فرضها القانون، وتتمثل في مجلس الإدارة⁴⁵ والمدير. يتكون هذا المجلس من أعضاء قانونيين، وأعضاء معينين أو مدعويين، وممثلي المنتخبين، والغرف المهنية.

ويختص هذا المجلس⁴⁶ ب:

-تحضير الميزانية وكل عمليات الاستهلاك والتمويل.

-تحضير الحسابات وتخصيص النتائج.

-تحديد الشروط التي تباع بها الأراضي والقطع الأرضية والبنائات.

-تحديد أسعار الخدمات المقدمة من طرف الوكالة.

43: مرسوم رقم 2.93.67 صادر في 4 ربيع الثاني 1414 الموافق 21 شتنبر 1993 بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.93.51 المعلق بإحداث الوكالات الحضرية. الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ

6 أكتوبر 1993. الصفحة: 1922.

44: المادة 3 من المرسوم رقم 2.02.853 السالف الذكر.

45: المادتين 4 و5 من المرسوم رقم 1.93.51.

46: المادة 4 من المرسوم رقم 2.93.67.

ويجتمع المجلس مرتين في السنة على الأقل⁴⁷، وهو يراقب أعمال المدير عبر لجان إدارية.

أما بالنسبة للمدير، فهو يمثل أعلى سلطة رئاسية في الوكالة، وهو الذي ينفذ قرارات المجلس، ومقررات اللجنة الإدارية⁴⁸، كما يقوم طبقاً للمادة السادسة من المرسوم رقم 2.93.67 بإدارة الوكالة والعمل باسمها وتمثيلها إزاء كل شخص ذاتي أو معنوي، والتصرف باسمها.

فيما يخص الهياكل الاختيارية، فإن كل وكالة تتمتع بسلطة تقديرية في تنظيم هياكلها الإدارية والمالية، فنجد بالإضافة إلى الهيكل الإجباري، بعض الهياكل تختلف من وكالة إلى أخرى، كمدير الدراسات، مديرية التشغيل الحضري، مديرية الشؤون القانونية والعقارية، وغيرها...⁴⁹

ب- الجماعات المحلية: وحدات ترابية تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية، وتنقسم إلى ثلاث أصناف: الجماعات الحضرية أو القروية، العمال أو الأقاليم، والجهات⁵⁰. ولها دور فعال في التنمية الاقتصادية، من حيث استغلال رصيدها العقاري وتوسيعه في إطار تجهيزها أو تهيئتها لتحقيق عمليات في قضايا التعمير والتخطيط الحضري، ومحاربة البناء العشوائي وهيكله دور الصفيح، وذلك بالتعاون مع الخواص والمؤسسات العمومية والدولة.

إلا أن هذا الدور الهام تقوم به عمليا الجماعات الحضرية أو القروية من خلال ما خول لها المشرع من صلاحيات بمقتضى القانون⁵¹ 78.00، وبمقتضى قانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

ج- أقسام التعمير بالعمال والأقاليم: يوجد قسم للتعمير والهندسة المعمارية داخل كل عمالة أو إقليم، ويلعب هذا القسم دورين أساسيين، دور دراسة رخص التجزئات العقارية من خلال تمثيله بلجان دراسة رخص البناء، التجزئات العقارية، وتقسيم العقارات، ودور في الوصاية التي يقوم بها العمال على رؤساء المجالس الجماعية في مجال التدبير الحضري⁵².

47: المادة 5 من نفس المرسوم.

48: المادة 8 من المرسوم رقم 1.93.51.

49: أنظر الحاج شكرة -مرجع سابق- الصفحة 40 وما بعدها.

50: ظهير شريف رقم 1.97.84 بتاريخ 2 أبريل 1997 بتنفيذ القانون رقم 47.96 المتعلق بتنظيم الجهات. الجريدة الرسمية عدد 4470 بتاريخ 3 أبريل 1997.

51: ظهير شريف رقم 1.2.297 بتاريخ 3 أكتوبر 2002 بتنفيذ القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي، الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نونبر 2002.

52: الحاج شكرة -مرجع سابق- الصفحة: 48.

د-المديريات الجهوية للإسكان والتعمير: بالإضافة إلى الجهات المتدخلة في مجال التعمير على المستوى المحلي، توجد المديريات الجهوية للإسكان والتعمير، التي بمقتضى الدورية⁵³ رقم 20414/200 تختص في:

-دراسة وإبداء الرأي في ملفات رخص التجزئات العقارية والمجموعات السكنية والتقسيم خارج نطاق نفوذ الوكالات الحضرية.

-مراقبة حركة العمران، وتتبيه السلطات المعنية بذلك.

-تتبع مشاريع وثائق التعمير ودراسة الهندسة المعمارية في طور الإعداد.

وتعميما للوكالات الحضرية على مجموع التراب الوطني، تم إصدار دورية⁵⁴ لإحداث فروع للوكالات الحضرية بمندوبيات الإسكان بالعمالات والأقاليم.

الفقرة الثانية: المجهودات المبذولة لجلب الاستثمارات بمجال التعمير

إن التعمير كما مر بنا، يهدف إلى تحقيق تنمية تستجيب لمتطلبات المدينة، لكن يصعب على الدولة وحدها فعل ذلك، فخلق أحياء جديدة ومدن جديدة يستدعي تكثيف كل الجهود بشتى المجالات، الإسكان، الصحة، التعليم، الشغل، وخلق المقاولات والخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية.

وعلى هذا النحو، يكون التعمير من خلال آلياته وأدواته هو السبيل الوحيد لضمان كل هذا بنفس الوقت، لكن هذا فيما يخص التدبير المعقلن والتخطيط التقديري المسبق، أما فيما يخص التطبيق، فإن الأمر يستدعي تمويلات ضخمة، ورؤوس أموال متعددة.

ومن هنا تظهر أهمية الاستثمار في هذا المجال، وهذا ما جعل الدولة تتدخل لخلق وسائل تجلب بها التمويلات الكفيلة بتحقيق التنمية المجالية المتوخاة من سياسة التعمير. وعليه سنحاول في هذه الفقرة التطرق للوسائل المعتمدة في مجال التعمير لكسب ثقة المستثمرين، ولمجهودات الدولة لجلب الاستثمارات داخل وخارج الوطن:

أولاً: وثائق التعمير

53: دورية الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير رقم 20414/200 بتاريخ 16 دجنبر 2003 المتعلقة بتكليف المديريات الجهوية للإسكان بمهام التعمير والهندسة المعمارية.

54 : دورية الوزير المكلف بالإسكان والتعمير رقم 2531 بتاريخ 16 دجنبر 2003 المتعلقة بتكليف المديريات الجهوية للإسكان بمهام التعمير والهندسة المعمارية.

تعتبر وثائق التعمير الوسائل والأدوات التي تعتمد الدولة عليها في إنتاج مجال حضري معقلن وسليم، فهي أداة لتنظيم المجال وآلية لإنتاج المشهد الحضري، وهي الأساس الذي تنبني عليه دراسات كل الملفات المتعلقة بالمشاريع المراد إنجازها.

وتنقسم وثائق التعمير إلى وثائق خاصة بالتعمير التنظيمي وأخرى خاصة بالتعمير التوجيهي، ويمكن تناول هذه الوثائق انطلاقاً من الأهداف المتوخاة منها بإيجاز فيما يلي:

- المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية : يهدف إلى تنمية المناطق التي يغطيها بسبب الترابط القائم بين - مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية، كما يهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية بها في الأمد البعيد، وكذا تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين على مستوى تلك المناطق.
- ويتكون هذا المخطط شكلياً من رسوم بيانية وتقارير توضحها، ترمي إلى دراسة شاملة، حيث يعاين الظواهر ويعالج الأسباب ويقف على الحوافز ويقوم بالبرمجة الواعية للمستقبل على الأمد المتوسط والبعيد.
- تصاميم التهيئة : يعتبر تصميم التهيئة من أكثر وثائق التعمير أهمية، فهو دليل السلطات العمومية في مجال - التخطيط الحضري والتوسع العمراني، وهو أداة لترجمة توجيهات ومقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية على أرض الواقع، ولتحديد الإجراءات المتعلقة بعمليات التعمير وكيفية استعمال الأراضي، ويسري لمدة عشر سنين.

- تصميم التطبيق : بعد إنجاز الوثيقتين السابقتين، يمكن اللجوء في بعض الأحيان وبصفة احتياطية، إلى - إنجاز تصاميم التطبيق، نظراً لما يتطلبه الإنجاز والمصادقة على وثائق التهيئة الحضرية من وقت، وتسري هذه المخططات لمدة سنتين قابلة للتجديد، وتأخذ بعين الاعتبار توجيهات المخطط التوجيهي بهدف عدم إيقاف حركة التعمير والبناء نهائياً.

- تصميم التنمية: هذا التصميم شبيه في محتواه بتصميم التهيئة، وهو أداة توجيهية للتكتلات القروية، يهدف إلى - مد المنتخبين بأداة مبسطة للتعمير، ومدة سريان هذا التصميم عشر سنين، إلا أن هذه التصاميم على صعيد الواقع لم تعرف الوجود، فمقتضيات ظهير 1960 المتعلق بتنمية الكتل العمرانية لم يحدد حجم الكتلة العمرانية القروية التي يمكن تزويدها بتصاميم تنموية، مما يتيح للإدارة سلطة تقديرية في اختيار هذا المركز أو ذاك قصد إعداد تصميم تنموي له، وهذا ما جعل الوزارة الوصية تصدر منشوراً تقترح فيه مجموعة من المعايير تساعد على اختيار المراكز القروية المفروض أن تحظى بالأسبقية على غيرها، قصد تزويدها بتصاميم تنموية.

إضافة إلى وثائق التعمير، نجد رخص التعمير التي لا تقل أهمية عنها، فهي أدوات بيد الإدارة تضمن بها تنمية عمرانية سليمة، وهي:

-رخص البناء : تعتبر رخص البناء من أهم تطبيقات قانون التعمير، فهي الأدوات الرئيسية المعتمدة لمراقبة - مباشرة وفعالة على مجال التعمير، كما تعتبر إحدى وسائل تقييد حق الملكية العقارية، وقد اشترط المشرع المغربي الحصول على هذه الرخص قبل إحداث أي بناية أو إدخال تغييرات على المباني القائمة.

ويتم تسليمها من طرف المجالس الجماعية بعد استشارة جهات أخرى كالوكالة الحضرية أو وزارة الثقافة أو غيرها من الإدارات.

-رخص التقسيم: نظرا للعواقب الوخيمة التي تنتج عن تقسيم الأراضي بشكل غير متحكم فيه، سواء على مستوى الاقتصاد الفلاحي أو على مستوى التعمير، فقد تدخل المشرع بسن نصوص قانونية بهدف التحكم في هذه الظاهرة ومراقبتها وتوجيهها. وطبقا للمقتضيات المنصوص عليها بالمادة 59 من القانون رقم 25.90، يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية بعد استطلاع رأي الإدارة، الإذن المنصوص عليه في المادة 58 على أساس ملف تحدد السلطة التنظيمية الوثائق التي يجب أن يتضمنها.

ويعتبر الإذن ممنوحا إذا لم يبت رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية في طلب الحصول عليه داخل شهرين من إيداعه.

ثانيا: آليات جلب الاستثمار

لقد تضافرت الجهود لجلب الاستثمار لما له من أهمية في مجال التعمير، إضافة لقوانين الاستثمارات العقارية لسنوات 1981 و1985 و1988 التي تتضمن امتيازات وتسهيلات واسعة تتلخص أساسا في إعفاءات جبائية، تمكن المنعشين العقاريين من توظيف أموالهم في أنشطة تهم قطاع السكن وإنجاز مخططات التعمير. وهناك أيضا ميثاق الاستثمار، وكذلك التدابير المالية التي اتخذتها الدولة في هذا الشأن، ومساهمتها في تشجيع مؤسسات الائتمان على منح قروض عقارية، ثم إحداث مؤسسات تقوم بتيسير عمليات الاستثمار على المستوى الوطني⁵⁵.

55 : عبد الهادي مقداد : السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى. الطبعة الأولى 2000. مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء. الصفحة: 279 وما بعدها.

ميثاق الاستثمار⁵⁶: صدر القانون المسمى قانون الإطار رقم 18.95 بمثابة ميثاق للاستثمارات بتاريخ 29 - نونبر 1995، ومن أهم ما تضمنه هذا القانون مراجعة مجال التشجيعات الجبائية التي كانت بقوانين 1981، 1985، و1988، واتخاذ تدابير تحفيزية للاستثمار كتخفيض الضريبة المتعلقة بشراء المعدات والآلات ومبلغ تجهيز الأراضي اللازمة لإنجاز الاستثمار، تخفيض نسبة الضريبة على الدخل والأرباح، تعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمرين بتيسير طرق الطعن فيما يتعلق بالنظام الضريبي الوطني والمحلي.

ومن أهم المستجدات التي حرص عليها ميثاق الاستثمارات للمضي قدما بمجال الاستثمار تتمثل في إحداث عدة مؤسسات كاللجنة الوزارية لدى السيد الوزير الأول (رئيس الحكومة حاليا) المكلفة بمشاريع الاستثمار، كما أحدثت عدة مراكز جهوية للاستثمار، بالإضافة إلى خلق أو ولادة مؤسسة جديدة يعهد إليها بمهمة المخاطب الوحيد للمستثمر الأجنبي ويتعلق الأمر "بوكالة الاستثمار" هذه المؤسسة التي أصبحت تقوم باستقبال، توجيه، إعلام، ومتابعة المشاريع الاستثمارية⁵⁷.

وقد واصلت الدولة تشجيع المنعشين العقاريين، وذلك عبر قوانين المالية المتعاقبة، والتي تشمل جلها على الإعفاءات من الضرائب والرسوم كرسوم التسجيل والتتبر، ورسوم القيد في السجل العقاري، والضريبة المهنية، والضريبة على القيمة المضافة، والضريبة على الشركات، والضريبة العامة على الدخل⁵⁸.

التدابير المالية: بالإضافة إلى المساعدات القانونية التي توفرها الدولة بهذا المجال، هناك تدابير مالية تقوم بها الدولة تحفيزا للمستثمرين، خاصة الأجانب، بالإضافة إلى تدابير إدارية قصد تبسيط المسالك والمساطر الإدارية. ومن أهم التدابير المالية نجد إقرار حرية تحويل الأرباح والرساميل إلى الخارج بالنسبة لمن قام باستثمارات بالعملة الصعبة، تحويل الأرباح الخالصة من الضرائب دون تحديد المبلغ والمدة، توضيح مساهمة الدولة في اقتناء وتجهيز القطع الأرضية اللازمة للاستثمار، وتحويل حصيلة بيع الاستثمار أو تصفيته كلا أو بعضا بما في ذلك زائد القيمة.

56 : ظهير شريف رقم 1.95.213 صادر في 14 من جمادى الآخرة 1416 الموافق 8 نونبر 1995

بتنفيذ القانون الإطار رقم 18.95 بمثابة ميثاق للاستثمارات. الجريدة الرسمية عدد 4335 بتاريخ 1995/11/29 الصفحة: 3030.

57: سكيبة اممرتاس: قراءة قانونية في ميثاق الاستثمار المغربي بين الواقع والآفاق، مقالة منشورة على مجلة المحاماة بتاريخ 6 غشت 2018. (www.mohamah.net)

58 : محمد محجوبي - مرجع سابق - الصفحة : 146-147.

وبالإضافة إلى هذه الإجراءات والتدابير، فإن الدولة وتشجيعا لمؤسسات الائتمان تساهم بتحمل جزء من نسبة الفائدة المطبقة، وهو السبب الذي جعل هذه الأخيرة تتخفّض، ناهيك عن التسبيقات الممنوحة من طرف الدولة لفائدة موظفيها ومستخدميها لأجل التمكن من تملك مساكن اجتماعية مع إعفائهم من الفوائد البنكية.

وبالنسبة للتدابير الإدارية، فبالنظر إلى الاختلالات التي تحول دون المستثمرين في قطاع السكن وتحقيق مشاريع و تنفيذ مخططات التعمير، فقد حث قانون الإطار لسنة 1995 على إحداث جهاز استقبال المستثمرين وتوجيههم وتقديم كامل المعلومات والمساعدات لهم، وهذا ما تؤكدته الدورتان⁵⁹ الصادرتان عن وزارة السكنى والتعمير التي تحت الوكالات الحضرية على تيسير عمليات الاستثمار، وكذا الدورية⁶⁰ الصادرة عن الوزير الأول إلى ولاية الجهات وعمال العمالات والأقاليم و رؤساء المجالس الجماعية ومديري الوكالات الحضرية، تحتهم على ضرورة تبسيط مسطرة دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

ومواصل للمجهودات المبذولة في هذا الإطار، جاءت الرسالة الملكية⁶¹ الموجهة للوزير الأول في موضوع التدبير اللامركزي للاستثمار، وبها تم إحداث الشباك الوحيد بصدر المرسوم رقم 2.13.424 بتاريخ 13 من رجب 1434 الموافق ل 24 ماي 2013 بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها، وذلك لتبسيط المساطر والإجراءات أمام المستثمر الذي يجد رهن إشارته المسؤول والمخاطب الوحيد، والمكان الأقرب والوثيقة الوحيدة لإنشاء مقاولته وتنمية استثماره.

وختاما، نشير إلى أنه تم إعداد مشروع القانون رقم 47.18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار، وإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار، مباشرة بعد الخطاب الملكي لعيد العرش سنة 2018.

كل هذه الأعمال إن كانت تدل على شيء، فإنما تدل على أهمية الاستثمار بمجال التعمير، والحاجة الملحة له لتحقيق التنمية المتوخاة من سياسة التعمير بالمجالين الحضري والقروي.

59 : دورية رقم 254 في فبراير 1999.

-دورية رقم 622 في ماي 2001.

60 : دورية رقم 2000/14 في أكتوبر 2000.

61: الرسالة الملكية السامية الموجهة إلى الوزير الأول في موضوع التدابير اللا متركز للاستثمار. الجريدة الرسمية عدد 4970 بتاريخ 2002/01/17 الصفحة: 75.

المبحث الثاني: الحكامة العمرانية وتأثيرها على الاستثمار

يتميز التعمير بتعدد المتدخلين في تهيئته وإعداده وتنفيذه ، فيترتب على ذلك تعدد الاختصاصات و تطلب التعاون و التنسيق بين هذه الأعمال ، و يتطلب ذلك تقييم الحكامة⁶² الحضرية⁶³ و الترابية⁶⁴ و المجالية⁶⁵ في هؤلاء المتدخلين و المتمثلة في التحكم في تعاملهم مع الرخص المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية ، وفي الوجه الآخر لهذا التعدد في التدخل نجد بطئ المساطر يطغى على الجانب الحكامي المتطلب في المتدخلين ، و الخروج عن الآجال التي تحددها قوانين التعمير ، و لا شك في أن هذا البطيء في المساطر سواء في دراسة المشاريع و الرخص ، سيجعل المستثمرين في منأى عن تنفيذ مشاريعهم ، وتفضيل دول أخرى.

المطلب الأول: بطيء المساطر وتأثيرها على الاستثمار

لذلك تقتضي دراسة المطلب، للحديث عن بطيء وتعدد الإجراءات في دراسة المشاريع (الفقرة الأولى)، التوصيات الإدارية لتبسيط الإجراءات في ميدان التعمير (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تأثير تعدد المساطر الإجرائية على الاستثمار

لقد أثبتت التجارب أن المساطر المعقدة والبطيئة لا تؤدي إلى نتائج عكسية، فالرساميل تتسرب، والمستثمرون يفرون إلى أماكن أخرى تضمن لهم المناخ الملائم لاستثمار له مردودية، فالتغيير الشامل والمدروس على مستوى الممارسات، يمكن وحده من المساهمة في التأسيس لهذا المناخ.⁶⁶ والتبسيط التام لإجراءات قبول الرخص

62 تعددت مفاهيم الحكامة الرشيدة أو الجيدة، فكل جهة من الجهات توظفها ومن زاويتها الخاصة، ومن زاويتها فالحكامة الترابية أداة تستلزم تنظيم التعاون والتشارك بين كل الفاعلين المحليين والمركزيين (جماعات ترابية، مصالح لا مركزية، قطاع خاص، الإدارة المركزية) وذلك لأجل النهوض بكل الموارد والطاقات الكفيلة بخلق مجال حضري منظم ومتوازن. انظر :

عبد العزيز أشرقي: الحكامة الجيدة ومتطلبات الإدارة المواطنة، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 2009 ص 27

وعبد العزيز رشدي: تدبير المدن بالمغرب، أية حكمة وأية رهانات، مقال بمجلة التعمير والحكامة المجالية عدد 11 مطبعة الأمنية الرباط 2018 ص 220

publication de là l'institut national d'aménagement et d'urbanisme rabat, Brahim Barrou: Fès de la gestion urbaine normative a la gouvernance و.2005 p.327

63 وهي الحكامة الواجب توفرها على المستوى الحضري (الجماعة الترابية، المصالح اللا مركزية، القطاعات الخاصة، الشباك الوحيد، الوكالة الحضرية)

64 سبق تعريفها

65 المجال في اللغة يعبر عن الحقل أو الميدان أو النطاق، وموضع الجولان، ومعنى الحكامة المجالية هو شمول النظرة التعميرية على جميع المجالات الجغرافية بالتساوي، دون خلق أي تفاوتات مجالية، وهو ما يفرض في المتدخلين التعاون والتنسيق فيما بينهم، حتى تكون وثائق التعمير وتنفيذها شامل ومتساوي بين كل المجالات الجغرافية على قدم المساواة

66 محمد المحجوبي: قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، مرجع سابق، ص 182

والدراسات السريعة لها، خصوصا ما يهم مشاريع الاستثمار، سيؤدي إلى التنمية التي يسعى إليها التخطيط العمراني.

ويعتبر أهم المشاريع الاستثمارية التي تنمي الاقتصاد الوطني هي مشاريع التجزئات العقارية، رغم الإذن المتطلب في هذه التجزئات إلا أن تعقد المساطر في دراستها سيؤدي إلى عرقلة هذا المشروع، الذي سيوفر في آخر المطاف سكن لائق، ومقاولات وغيرها من التقسيمات التي يسعى إليها المجرى.

وقد حدد المرسوم المتعلق بضابط البناء العام، عدة المستجدات مهمة، حيث عمل على خلق هياكل جديدة بناء على المعيار الديموغرافي مكلفة بدراسة طلبات و أدونات رخص التجزئات.⁶⁷ و قد اسند الضابط المذكور اختصاصات مهمة « للشباك الوحيد للتعمير » ، الذي يعتبر محطة مهمة لدراسة هذه المشاريع ، حيث يتم إحالة مشروع التجزئة من طرف رئيس المجلس الجماعي على هذا الشباك ، حيث يتم إحالته على إحدى اللجنتين المكلفتين بدراسة المشاريع الكبرى و الصغرى ، لكن عند إحالة المشروع للجنة الدراسة لم يحدد المرسوم في حالة اختلاف الآراء الفردية لأعضاء لجنة الدراسة ، ماهي الإجراءات التي سيتتبعها رئيس مجلس الجماعة المعني⁶⁸؟ وأي رأي سيأخذ به عن إحالة محضر الدراسة والوثائق عليه، وهذا السكوت التشريعي، سيجعل من مسطرة الدراسة معقدة، مما سيؤثر علة منح الإذن بإحداث المشاريع.

و ما يعاب أيضا على هذه المسطرة رغم إيجابياتها ، هي المدة التي و بمرورها يتوجب على رئيس المجلس الجماعي تسليم الإذن بالتجزئة ، فإذا كان الضابط العام قد أكد على أن القرار بالتسليم يجب أن يسلم في يومين ، تحتسب من تاريخ اتخاذ هذا القرار ، فإن القانون 25. 90 مازال يتحدث عن الثلاثة اشهر⁶⁹ ، مما يفيد أنه و حتى بعد انتهاء اللجنة من الدراسة داخل الآجال المنصوص عليها في الضابط ، فإن لرئيس المجلس الجماعي أن يسلم الرخصة حتى بعد شهر أو شهرين من اتخاذ القرار بمنح الإذن.⁷⁰ وهذا من شأنه أن يجعل رئيس المجلس الجماعي يتوانى في منح الإذن بالتجزئة ، و يضع الوثائق بعد دراستها لمدة طويلة قد تجعل صاحب التجزئة في انتظار طويل لمنح الإذن .

67 مراد قاسمي: إشكالية تعدد المتدخلين في ميدان التعمير، رسالة لنيل شهادة الماستر في وحدة الدراسات العقارية والتعمير، جامعة الحسن الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

سجلات 2014/2015 ص 90

68 مصطفى الجرهموني: قراءة عملية في المرسوم المتعلق بضابط البناء العام، مقال منشور في الموقع الإلكتروني «موقع العلوم القانونية» تاريخ الاطلاع 2019/04/26 الساعة 21.27

69 المادة 8 من القانون 25.90 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.92.7 الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15/07/1992

70 مراد قاسمي: مرجع سابق، ص 90

وفضلا عن عدم تنظيم تام ومبسط للمساطر، فإن المشرع لم يشرك رئيس المجالس الجماعي واللجان التقنية التابعة له من دراسة مشاريع الاستثمار، حيث أن إيداع الطلبات الرامية إلى الحصول على هذه الرخص، يتم إما بالجماعة أو بالمركز الجهوي للاستثمار أو بمقر ولاية والي الجهة أو بالوكالة الحضرية، وهذا يهمل من دور الجماعة التي لم يبق لها إلا منح الترخيص بعد الموافقة على المشروع من اللجنة المعنية، طالما أن الطلب لم يودع بمكاتبها ولم يدرس من قبل مصالحها. بل من قبل لجنة يرأسها والي، وهذا يفيد أن ممارسة الشرطة الإدارية في ميدان الاستثمار قد تقلصت بالنسبة لرئيس المجلس الجماعي، بل إنه خرق للأنظمة المعمول بها في ميدان التعمير.⁷¹ وهذا ما يجعل حفز الاستثمار لا يمكن أن يعطي ثماره كاملة ما لم تصبح الجماعات المحلية فاعلا رئيسيا في عملية التنمية الاقتصادية المستدامة للبلاد.⁷²

و من بين الأسباب التي يعتبر فيها التنفيذ الخاطئ لوثائق التعمير من قبل الفاعلين عرقلة للاستثمار، هو استمرار بعض المجالس الجماعية في تمديد الأجل المتعلق بتصميم التهيئة، والذي يغل حرية المتصرفين في التصرف في عقاراتهم من تاريخ نشر البحث العلني، حيث أن المجالس الجماعية تخرج عن هذا الأجل لسنوات، مما يعطل المالكين من التصرف في عقاراتهم بما من شأنه أن يقيم مشروعا استثماريا، فتبقى يده مغللة خارج السنة، وقد أكد وسيط المملكة المغربية في توصية صادرة عنه لوزير الداخلية، أن المدة التي انتهت يتعين معه القول بأن الأسباب التي تركز عليها الإدارة في رفض الترخيص للمالكين هي أسباب غير جديّة.⁷³

و يعد تعدد آراء المتدخلين في إبداء آرائهم في رخص الاستثمار، عرقلة لهذه الأخيرة، وبالفعل فقد لوحظ أن مشاريع الاستثمارات ذات أهمية كبرى لا تلقى الموافقة بسبب بعض الملاحظات المبداءة من طرف مصالح أخرى غير المصالح الأخرى المكلفة بالتعمير، بالرغم من أن هذه الملاحظات تكون في بعض الأحيان بسيطة و ليس لها تأثير على المشروع.⁷⁴ وقد توصلت الوكالات الحضرية سنة 2003 بدورية من الوزارة الوصية بخصوص الرأي الذي تبديه في دراسة المشاريع المعروضة عليها، ونصت الدورية على اقتصار الوكالات حين دراسة الطلبات المتعلقة بمشاريع تقسيم الأراضي وتجزئتها، على الجانب التعميري و التقني، و ترك الجانب العقاري في

71 الحاج شكرة: مرجع سابق، ص 169 وما يليها

72 الرسالة الملكية الموجهة إلى الوزير الأول بتاريخ 9 يناير 2002 المنشور بالجريدة الرسمية رقم 4970 بتاريخ 17 يناير 2002

73 توصية وسيط المملكة إلى وزير الداخلية صادر بتاريخ 2 غشت 2016 مذكورة في مجلة مؤسسة وسيط المملكة المغربية العدد الثامن غشت 2016 ص 145

74 أحمد أجعون: الدليل القانوني والقضائي للتعمير والبناء، مجلة الحقوق سلسلة الأعداد الخاصة العدد الخامس مارس 2013 مطبعة المعارف الجديدة الرباط، ص 185

هذه المشاريع للجماعات ، وقد جاءت هذه الدورية اثر الانتقادات التي تعرضت لها الوكالات الحضرية لكونها تعرقل مشاريع استثمارية .⁷⁵

الفقرة الثانية: التوصيات الإدارية لتبسيط الإجراءات في دراسة المشاريع

أرسلت الإدارة الوصية مجموعة من التعليمات من خلال دورياتها، لحث المتدخلين في التعمير بتبسيط الإجراءات في دراسة المشاريع، وذلك تسهيلا على المستثمرين، ودعم التنمية الاقتصادية. ففي سنة 1999 اصدر الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني و البيئة و التعمير و الإسكان دورية⁷⁶ يبين فيها بأن طلبات رخص التجزئات العقارية أو البناء من الملفات الاستثمارية من الدرجة الأولى ، و الزم الوزير إخضاع ملفات البناء و إحداث التجزئات العقارية من طرف الوكالات الحضرية إلى تسليم مذكرة توجيهية بالنسبة للمشاريع الاستثمارية ذات أهمية كبرى ، وتسلم مذكرة معلومات بطلب من المعني بالإمر ، فيما يخص المناطق المغطاة بوثائق التعمير ، والهدف منها هو إخبار صاحب الطلب بمقتضيات تصميم التهيئة التي تسري على عقاره ، ومن المبادئ التي جاءت بها الدورية أيضا ، إبداء موافقة الوكالة الحضرية مقرونة بتحفظ يرمي إلى الاستجابة للملاحظات المتعلقة بالجوانب القطاعية الأخرى شريطة ألا تقتضي الاستجابة لهذه الملاحظات إعادة النظر في المشروع كافة .

وفي حالة وجود المشروع في منطقة غير مغطاة بوثائق التعمير يجب ألا يرفض المشروع بصفة آلية، لكن ينبغي دراسته من طرف الوكالة الحضرية والجماعة. السلطة المحلية في ملائمته وانعكاساته المختلطة. استحداث دراسة سابقة للمشاريع الكبرى من قبل الوكالات الحضرية قبل إيداع الطلب بطريقة رسمية في مقر الجماعات حتى يختصر الأجل فيما يخص تسليم الرخص، وإحداث لجنة خاصة لدراسة الملفات العالقة حيث لوحظ عدة مرات أن ملفات الاستثمار تعاني من مشاكل كثيرة ولفترة طويلة، ويعتبر المشتكون أنفسهم متضررين في حقوقهم ويحملون الإدارة مسؤولية التخلي عن المشروع وعن الاستثمار المزمع القيام به.

وفي سنة 2003 أصدر وزير الداخلية والوزير المنتدب المكلف بالإسكان والتعمير دورية مشتركة⁷⁷ ، تم إحداث لجنة جهوية تخضع لولاية الجهات واتخاذ القرار بخصوص الطلبات الرامية إلى الاستفادة من استثناءات التعمير،

75 دورية عدد 9510 بتاريخ 16 يونيو 2003

76 الدورية رقم 254 الصادرة عن الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان بتاريخ 12 فبراير 1999 تتعلق بالمساطر المتبعة في دراسة مشاريع الاستثمار .

77 دورية صادرة بتاريخ 4 مارس 2003 بخصوص شروط استفادة المشاريع الاستثمارية من استثناءات في مجالات التعمير .

حيث تودع الطلبات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية المعنية بمبادرة من السادة الولاة أو رؤساء الجماعات لدى كتابة اللجنة الجهوية، وتتخذ هذه اللجنة قراراتها بالموافقة على منح الاستثناء بإجماع أعضائها الحاضرين.

وبعد شهر من صدور هذه الدورية، أصدر الوزير المنتدب المكلف بالإسكان و التعمير دورية⁷⁸ إلى مديري الوكالات الحضرية و المكلفين بالخلايا الإدارية الجهوية للتعمير، الذي أكد فيه على ضمان التنسيق اللازم بين جميع الأطراف و تفعيل مبدأ التشاور، وذلك بإشراك جميع الفاعلين الأساسيين طيلة مراحل الدراسة و المصادقة، واتخاذ جميع المبادرات في حينها قصد تحقيق الأهداف المتوخاة على أساس التوافق بين جميع المتدخلين، وإعطاء المقترضيات المجالية و التنظيمية المبرمجة في هذه الوثائق مزيدا من المرونة لملائمة البرامج الاستثمارية و العمرانية، و إغناء التصميم و ضابط التهيئة المرفقة به، والمتعلق بالدراسات التي توجد في طور الإنجاز، و بمقترضيات مجالية و تنظيمية تمكن من اعتماد المرونة اللازمة للاستجابة لهذه المشاريع الاستثمارية.

يتبين من خلال هذه الدوريات أنها رصدت مكامن الخل و موضع الداء، وما على المتدخلين في ميدان التعمير إلا أن يستجيبوا لمقترضياتها حتى لا يكلفوا المستثمرين جهدا ضائعا وأمولا مبدرة.

المطلب الثاني: تأثير ضعف الحكامة الترابية على الاستثمار (-الدار البيضاء نموذجا)

← سنحاول التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم لحكامة الترابية. باعتبارها مفهوم واسع يتدخل في مجموعة من المجالات (الفقرة الأولى)، وبذلك تنتقل إلى مدى تأثير الحكامة الترابية على الاستثمار بالدار البيضاء (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: مفهوم الحكامة الترابية.

ظهر مصطلح الحكامة بقوة منذ بداية سنوات التسعينات في ظل ظرفية دولية اتسمت آنذاك بإصلاح الدولة. والحكامة ليس لها مدلول واحد، بل تحمل عدة مفاهيم ودلالات. فهي حركة في التفكير وعبرة عن سيرونة تاريخية، تسمح بوضع القضايا التدبيرية للتنمية الحضرية والتفكير فيها على مستوى النجاعة والمهام. كما عرفها

البنك الدولي "بأنها أسلوب إدارة الموارد الاقتصادية والاجتماعية لضمان تنمية البلدان، بطريقة فعالة على كل مستويات الحكومة..."⁷⁹

كما تميز دستور المملكة المغربية لسنة 2011 عن الدساتير السابقة، بتكريس المشرع الدستوري للحكمة الجيدة في الباب الثاني عشر، بحيث يندرج مفهوم الحكمة بصفة عامة، ضمن قانون التدبير الرشيد كآلية تنمية داخل إطار ترابي - جغرافي وإداري - من شأنها أن تسهل عملية اشتراك المواطن لتحقيق التنمية المستدامة وفق رؤية واستراتيجية تستحضر مختلف الفاعلين. وهي مقارنة استدعتها ظروف المرحلة، لما تعيشها المدينة المغربية بصفة عامة، من اختلالات تستوجب البحث عن الحلول الممكنة لمعالجتها.

لذلك فهي مقارنة بديلة عن فشل السياسات السابقة في مجال تدبير المدن؛ حينما كانت الدولة المنتج الوحيد للمشروع الحضري.⁸⁰ وانطلاقا من مفهوم الحاكمة ودورها في تحقيق تنمية المجال الترابي للمملكة، يطرح التساؤل التالي: هل فعلا هناك حكمة ترابية في المغرب تساعد على النهوض بمجال التعمير والاستثمار أم أنها مجرد نظريات لم نرقى بها إلى مستوى تفعيلها وتحقيقها في الواقع؟

الفقرة الثانية: تأثير الحكمة الترابية على الاستثمار (الدار البيضاء نموذجا)

← تشكل الدار البيضاء العاصمة الاقتصادية للمغرب ، التي تتوفر على إمكانيات اقتصادية غير أنها مدعوة إلى تجديد ذاتها ، موضوع تساؤل حول مصيرها في اطار التوجهات الجديدة ، لجهوية متقدمة ،⁸¹ غير أن الملاحظ أن الاهتمام بحكمة المدن لدى الفاعلين المحليين بالدار البيضاء ما يزال دون مستوى الطموحات وبذلك

79: منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية العدد الخاص رقم: 11 تحت إشراف: أحمد أجعون، الطبعة الأولى 2019، مطبعة الأمانة، الرباط. [مقال للدكتور عبد العزيز رشدي،

تحت عنوان: تدبير مدن رهانات، ص 219/218]

80: منشورات مجلة العلوم القانونية، الحكمة الترابية ورهانات التنمية المجالية، أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف جمعية التضامن والتنشيط الاجتماعي والثقافي بالناظور ومندى التعمير والبيئة والتنمية، بتاريخ 06 ماي 2018، الإصدار العاشر، مطبعة أمنية [مقال: محمد البديعي، تحت عنوان: أزمة التدبير والحكمة الترابية بمدينة الناظور. ص 165].

81 صباح الشرايبي: النكاه الترابي ورهانات الأمن الاقتصادي، حالة الدار البيضاء، منشور بمجلة النكاه الترابي المجالات الترابية والأمن الاقتصادي ص 291

فإن الهيئات الترابية لم تستطع مسايرة هذا التحول ولم تتمكن من استثمار الآليات القانونية التي تمكنها من تجميع مختلف المبادرات والمشاريع والبرامج ودمجها في قالب موحد يمكن من الرفع من مستوى عيش السكان وبالتالي تحقيق التنمية المحلية المندمجة.⁸² بحيث أنه لا يمكن في حقيقة الأمر الحديث عن التنمية والاستثمار دون الحديث عن تنمية هذه المدينة ، باعتبارها الركيزة الأساسية لجلب الاستثمارات.

وأول أثر يمكن مواجهته في تحليل الوضعية التي يتركز عليها التعمير في هذه المدينة وعلاقتها بالاستثمار، هو تواجد بها وكالة حضرية لا تخضع لوزارة التعمير والسكنى التي تخضع لها باقي الوكالات الحضرية بالمغرب، بل الوكالة الحضرية بالدار البيضاء تخضع لوزارة الداخلية،⁸³ مما يدعونا للتساؤل، حول تأثير التبعية غير المتمركزة للوكالات الحضرية على اختلاف الآراء؟ واختلاف التوجهات؟ وهل التوصيات الإدارية المتعلقة بتبسيط إجراءات دراسات مشاريع الاستثمار ملزمة لهذه الوكالة الحضرية؟

إن عدم التبعية لوزارة واحدة يمكن أن يؤثر على طريقة التعامل مع مشاريع الرخص الاستثمارية خصوصا وإمكانية عدم الإحاطة بالوضعية العقارية لجهة تضم ما بين مدينة السطات والمحمدية، قد يجعل عبئ معرفة الوكالة بأطرها لوضعية كل عقار وقابليته لذلك المشروع صعبة أمام عدم تعدد الوكالات في هذه الجهة الكبرى. مما يجعل الوكالة الحضرية ترفض كثيرا من المشاريع بسبب هذا الوضع.

ومن زاوية أخرى، فإن الاكتظاظ بهذه المدينة واتساع الرقعة الجغرافية، سيجعل المتدخلين في ميدان التعمير يغفلون كثيرا من المشاريع التي تحتاجها هذه المدينة كالحداق الخضراء، فلا تكاد تجد إلا العدد القليل، ولا تكاد تجد منتزها، ويرجع ذلك إلى عدم إحاطة المتدخلين لوثائق التهيئة بهذه المجالات وانعدام نظرة شمولية، وعدم التنسيق خصوصا وأن هذه المدينة تشهد تعدد العمالات والجماعات أمام وكالة حضرية واحدة!!

82: منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، م. س، مقال الدكتور عبد العزيز رشدي، ص 207.

83 الحاج شكرة: مرجع سابق ص 44

فمدينة الدار البيضاء وباقي المدن المغربية هي مقاولات كبرى ويجب أن تنهج سياستها بذكاء في سياق التنافسية داخل الأسوار ووراء الحدود، ومن المؤكد أن الإحصائيات وأنظمة الإعلام لا مناص منها اليوم بالنسبة لاقتصاد ذكي، وتكوين أصحاب القرار في مدننا القاطرات هو منذ آنذاك ضرورة من ضرورات ما يتميز به الذكاء سياسيا.⁸⁴

وهذا التأثير السلبي للتعمير على الاستثمار، راجع إلى عدم توزيع تكلفة التعمير بعدالة وسوء التخطيط والتوجيه، وصعوبة تنفيذ أهداف وثائق التعمير. حيث جاء في تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي لسنة 2013، أن عملية تنفيذ وثائق التعمير للأسف لا يتعدى تطبيقها في أحسن الأحوال 25 في المائة⁸⁵ يضاف إلى ذلك أن المدن كما هو الحال - نموذج مدينة الدار البيضاء - أصبحت عاجزة عن استقبال المناطق الصناعية، بالنظر إلى العجز الذي تعرفه على مستوى البنيات التحتية أو قلة العقار المهيأ لهذا الغرض⁸⁶. هذا كله نتيجة ضعف الحكامة الترابية التي تأثر سلبا على الاستثمار، وفي هذا الصدد نؤكد موقفنا بتقرير موجود في موقع المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، حول دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير، حيث جاء فيه: [ويبدو، بناء على ما سبق، أن تنظيم المجال العمراني ظل دائما عرضة لتقلبات الظرفية الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، ليندرج الاستثناء في سياق الحلول الجزئية وردود الأفعال المعيبة التي لا تسعف في اعتماد مقارنة رصينة للمسألة العمرانية. وقد أصبح التدخل العمومي أشبه ما يكون بعملية تقديم مسكنات مؤقتة، في محاولة التصدي للاختلالات والاستجابة لبعض الحاجيات المستعجلة.

84صباح الشرايبي: مرجع سابق، ص 493

85: تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي لسنة 2013، في القسم الثاني المعنون بـ "المدن: مقاربات من أجل تنمية مستدامة من خلال رؤية متكاملة وحكامة جيدة [تقرير موجود على موقع

المجلس / www.ces.ma

86: منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، م. س. ص 216.

صحيح أنه لا أحد يمكنه أن يجادل في الصرامة التي تتصف بها بعض النصوص القانونية، وعدم استجابتها للحاجيات الطارئة، مما ينعكس سلبا على الاستثمار بالمغرب بيد أن هذا الأمر ليس مطلقا، ليظل التساؤل حول سبل إصلاح هذه الوضعية؟

وكل جواب في هذا الصدد يجب أن يجمع بين المرونة والمشروعية ... ويتبين أن طلبات الاستثناء التي تم دراستها سنة 2013 بمعدل 13222 مشروع. تم رفض 4150 مشروع بنسبة (31%) في المائة و1492 طلب أجل البث فيه ...⁸⁷

وفي هذا الإطار يتضح أن ضعف الحكامة الترابية بصفة خاصة أثرت سلبا على الاستثمار لذلك وجب مواكبة سلسلة من الإصلاحات القانونية والتنظيمية لتوسيع دائرة التحفيز للمستثمرين العقاريين.

لذلك تم عقد الجلسة الشهرية المتعلقة بالسياسة العامة حسب المادة 100 من الدستور بمجلس المستشارين، يوم الثلاثاء 05 جمادى الأولى 1439 (23 يناير 2018)، جوابا لرئيس الحكومة سعد الدين العثماني على السؤال المتعلق << الحكامة الترابية وانعكاساتها على التنمية المحلية >>. حيث جاء في الفقرة الثامنة منه بعنوان: **برامج التأهيل الحضري وبرامج التنمية الاقتصادية والاجتماعية "نموذج للمشاريع التي يتم تنفيذها وفق حكمة ترابية جيدة"**:

[...في إطار مواكبتها للجماعات الترابية، تعمل الحكومة على دعم ومتابعة برامج التأهيل الحضري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تشكل جزءا من الأوراش الكبرى التي تتوخى تحسين المشهد الحضري وجاذبية المدن، من خلال النهوض بالبنيات التحتية وتأهيل المرافق والتجهيزات العمومية، وغيرها...]

وانسجاما مع مبادئ الحكامة الترابية، تعتمد هذه البرامج على تجاوز المقاربات التجزئية للمشاريع من خلال إعادة هيكلة تدخلات الجماعات الترابية وإدراجها ضمن مقاربة شمولية تتوخى الاندماج والاتقائية، وذلك عبر بلورة برامج تنموية، متعددة السنوات، متماسكة ومتكاملة قائمة على الشراكة والتعاقد مع مختلف الفاعلين.

87: دراسة التأثيرات المترتبة عن استثناءات في مجال التعمير . موقع سابق: (www.ces.ma)

وقد عرفت جل المدن والمراكز الحضرية إعداد برامج تأهيلية بهدف زيادة جاذبية المدن وتحسين محيط عيش الساكنة وتقوية البنيات الأساسية، وتدارك الخصائص في التجهيزات والمرافق في إطار رؤية شمولية تدمج الأبعاد المجالية والاقتصادية والاجتماعية.

ويتحدد دور الحكومة في مواكبة هذه البرامج، التي تتم صياغتها

واقترحها وتنفيذها وتعبئة مختلف الشركاء على المستوى الترابي، في تقديم الدعم التقني لتهيئ المشاريع وإعداد الاتفاقيات الخاصة بها والمساهمة في تمويلها وتتبع إنجازها. وبخصوص الدعم المالي الذي تقدمه الدولة لهذه البرامج، فيراعى فيه مبلغ المساهمات التي تتم تعبئتها على المستوى المحلي ومن طرف الشركاء، وكذا حجم الخصائص المسجل على مستوى البنيات التجهيزات الأساسية.

وعلى العموم، فقد استفادت عدد من المدن المغربية من هذه البرامج بنسب تختلف حسب عدد السكان ونوعية المشاريع المقترحة وحجم التمويلات المعبئة...⁸⁸.

⁸⁸الحكامة الترابية وانعكاساتها على تحقيق التنمية المحلية، الجلسة الشهرية المتعلقة بالسياسة العامة، الثلاثاء 23 يناير 2018، الموقع الإلكتروني

خاتمة

إن علاقة التعمير بالاستثمار لا تخلو من علاقة وطيدة بين العقار وتنميته وبين الاقتصاد وازدهاره، فبدون تهيئة متحضرة لا يمكن للاستثمار أن يجد فيها موطئ قدم، وبدون تدخل حكامي من طرف الفاعلين المحليين في التعمير، لا يمكن للملفات والمشاريع الاستثمارية أن تخرج إلى الواقع، بل إن كثير من الفاعلين المحليين في التعمير يعتبرون عقبة على هذه الملفات الاستثمارية. وتتداخل مجموعة من الأسباب في ذلك منها ما يتعلق بعدم التنفيذ الجيد لمقتضيات قوانين التعمير وعدم التنسيق بين المتدخلين في التعمير، وبطيء المساطر والإجراءات، وعدم الوعي بأهمية تلك الملفات الاستثمارية وتأثيرها على الاقتصاد الوطني.

لكن رغم ذلك يمكن القول بأن المشرع المغربي قام بمجهود كبير في سبيل تنظيم مجال البناء و التعمير و السكن ، ومع أن المسطرة الاستثنائية ساهمت بشكل عام في تشجيع الاستثمار ببلادنا ، إلا أن الإشكالات التي سبق أن وكما هو معلوم فتنظيم التعمير بواسطة الدوريات كان ذا طابع مؤقت بسطناها سلفا تحد من نجاعة و فعالية ، حسبما تم الإعراب عنه من الجهات المختصة لمعرفتها بالإشكالات التي يطرحها الحياد عن وثائق التعمير لفائدة الدوريات و المذكرات ، لكن الملاحظ أن الطابع المؤقت و الاستعجالي للمسطرة الاستثنائية تجاوز طابعه المؤقت لهذا السبب يجب تجنب عدد و أضحى أمرا دائما والدليل على ذلك أنه عمر لعدة سنوات قاربت العشرين 89 من المخاطر وتخفيفها وهي مخاطر ترتبط بالأمن القانوني والاقتصادي، وينبغي إعمال المقاربات الرئيسية في إطار استراتيجية ترابية مجددة ومتفق عليها، استراتيجية تقوم على المعرفة والخبرة والشراكة. 90

والحديث عن التعمير والاستثمار يجزنا للحديث عن ضرورة اعتماد مقاربة ترابية وبراماتية يصبح بموجبها الأمن وبالرغم من الاقتصادي أداة للتهيئة ولمواكبة المشاريع، يشكل الأمن الاقتصادي عاملا للتنافسية الترابية. 91 توافر المدن على وثائق التعمير والتي تحدد استراتيجية التنمية العمرانية وتنظيم استعمال الأراضي فإن طابعها العملياتي يبقى محدودا لغياب التحكم في العقار والصعوبات المالية ومحدوديتها، وعدم المبالاة بأهمية المشاريع المقدمة للاستثمار في هذه الأراضي، وإبداء الاهتمام بها لتكون أدوات التعمير التي وضعت لتنمية شاملة أحد ركائزها الرئيسية هي الاستثمار، التي تتطلبها كل سياسة عمومية

89 محمد المحجوبي: مرجع سابق، ص 491

90 صباح الشرايبي: مرجع سابق، ص 492

91 القبطان غزافي ليونتي: الأمن الاقتصادي والمجالات الترابية الرهانات الجديدة للتنافسية العالمية، مرجع سابق ص 476

لائحة المراجع:

❖ المؤلفات والكتب:

- **حفيظ الحر:** الملك الخاص للدولة في خدمة التنمية، مقال منشور بندوة العقار والتعمير والاستثمار بوجدة، جمع وتنسيق الدكتور إدريس الفاخوري مطبعة المعارف الجديدة البيضاء 2017
- **ذ. الهادي مقداد،** السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، الطبعة الأولى 1421-2000، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء.
- **ذ. عبد الكريم الطالب،** أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016. بعنوان "العقار أو التعمير أو الاستثمار" مركز إدريس الفاخوري للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية بوجدة. الجزء الأول، الطبعة الأولى 2017، مطبعة المعارف الجديدة بالبيضاء
- **الشريف تيشت،** تشجيع الاستثمار بين دور الإدارة وحماية القاضي الإداري، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية العدد 140 السنة 2018 مطبعة البيضاوي سلا
- **مصطفى بلكوزي،** رخص التعمير في إطار الشباك الوحيد، المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية العدد 11 سنة 2019 مطبعة الأمنية الرباط
- **عبد العزيز أشرقي:** الحكامة الجيدة ومتطلبات الإدارة المواطنة، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 2009
- **أحمد أجعون:** الدليل القانوني والقضائي للتعمير والبناء، مجلة الحقوق سلسلة الأعداد الخاصة العدد الخامس مارس 2013 مطبعة المعارف الجديدة الرباط: عبد السلام المصباحي: محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعمير، الطبعة الأولى. مطبعة الفويرات فاس 1977. الصفحة 44.
- **الحاج شكرة:** الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة السادسة. سنة 2011. دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع.

- **عبد الرحمان بكريوي:** تقديم لكتاب قراءة عملية لقوانين التعمير المغربية لمحمد محجوبي. الطبعة الثانية سنة 2014. مطبعة دار النشر المغربية بالدار البيضاء. توزيع دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع بالرباط.
- **محمد بعيز:** الإشكالات التي يطرحها العقار والتعمير أمام الاستثمار. رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام. جامعة محمد الخامس أكادال، كلية الحقوق أكادال الرباط (2004-2005).
- **سعيد الوردي:** الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء. الطبعة الثانية 2018 مطبعة آنفو-الليدو. فاس.
-
- منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية العدد الخاص رقم: 11 تحت إشراف: أحمد أجعون، الطبعة الأولى 2019، مطبعة الأمنية، الرباط. [مقال للدكتور عبد العزيز رشدي، تحت عنوان: تدبير مدن رهانات]
- منشورات مجلة العلوم القانونية، الحكامة الترابية ورهانات التنمية المجالية، أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف جمعية التضامن والتنشيط الاجتماعي والثقافي بالناظور ومنتدى التعمير والبيئة والتنمية، بتاريخ 06 ماي 2018. الإصدار العاشر، مطبعة أمنية [مقال. محمد البديعي، تحت عنوان: أزمة التدبير والحكامة الترابية بمدينة الناظور].
- **صباح الشرايبي:** الذكاء الترابي ورهانات الأمن الاقتصادي، حالة الدار البيضاء، منشور بمجلة الذكاء الترابي المجالات الترابية والأمن الاقتصادي

❖ مقالات ومواقع:

- خالد مصطفى النظامي، الحماية الإجرائية للاستثمارات الأجنبية الخاصة، رسالة ماجستير، سلسلة الرسائل القانونية العدد 446 دار الثقافة عمان 2002
- سميرة بوقويت، الدعامات الأساسية لتشجيع الاستثمار في المغرب، مقال منشور بالموقع الإلكتروني (www.marocdroit.com) تاريخ الزيارة 2019-04-28
- إشكالية قوانين التعمير وتشجيع الاستثمار العقاري بالمغرب، مقال منشور بالموقع الإلكتروني "برلمان" تاريخ الاطلاع 2019-04-28
- مقال محمد البديعي، تحت عنوان: أزمة التدبير والحكمة الترابية بمدينة الناظور
- المراكز الجهوية للاستثمار، مأخوذ عن البوابة الإلكترونية الوطنية للجماعات الترابية، تاريخ الاطلاع 28-04-2019
- الحكامة الترابية وانعكاساتها على تحقيق التنمية المحلية، الجلسة الشهرية المتعلقة بالسياسة العامة، الثلاثاء 23 يناير 2018، الموقع الإلكتروني (WWW.cg.gov.ma)
- تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي لسنة 2013، في القسم الثاني المعنون بـ "المدن: مقاربات من أجل تنمية مستدامة من خلال رؤية متكاملة وحكمة جيدة [تقرير موجود على موقع المجلس / www.ces.ma]

❖ دوريات وقوانين ومراسيم:

- دورية صادرة عن الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة، عدد 254 بتاريخ (12 فبراير 1999).
- دورية صادرة عن نفس الجهة، عدد 850 بتاريخ (24 ماي 1999) والمعدلة بدورية رقم 622 الصادرة بتاريخ (8 ماي 2001).

- مرسوم رقم 2-13-424 الصادر في (24 ماي 2013)، بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم رخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ج، ر عدد 6155 (27 ماي 2013).
- ظهير شريف رقم 1-16-124 صادر في (25 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وجزر المخالفات في مجال التعمير والبناء، ج.ر. عدد 6501 بتاريخ (19 شتنبر 2016).
- ظهير شريف رقم 1-19-49 صادر في 8 ذي الحجة 1438 (30 أغسطس 2017) بتنفيذ القانون رقم 60-60 المحدثة بموجب الوكالة المغربية لتنمية الاستثمارات والصادرات، ج.ر. عدد 66.04 (14 سبتمبر 2017).
- القانون 25.90 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.92.7 الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 1992/07/15
- دورية عدد 9510 بتاريخ 16 يونيو 2003
- الدورية رقم 254 الصادرة عن الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان بتاريخ 12 فبراير 1999 تتعلق بالمساطر المتبعة في دراسة مشاريع الاستثمار.
- دورية صادرة بتاريخ 4 مارس 2003 بخصوص شروط استفادة المشاريع الاستثمارية من استثناءات في مجالات التعمير.
- دورية عدد 822 صادرة بتاريخ 2 ماي 2003
- مرسوم رقم 2.98.386 صادر في ذي الحجة 1418 الموافق 14 أبريل 1998 يتعلق باختصاصات الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان. الجريدة الرسمية عدد 4578 بتاريخ 16 أبريل 1998

- مرسوم رقم 2.02.853 صادر في 24 رمضان 1423 الموافق 29 نونبر 2002 يتعلق بتفويض السلط إلى الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير. الجريدة الرسمية عدد 5061 بتاريخ 2 دجنبر 2002.
- مرسوم رقم 2.07.1292 الموافق 15 نونبر 2007 يتعلق باختصاصات وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية. الجريدة الرسمية عدد 5579 بتاريخ 19 نونبر 2007.
- ظهير شريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 الموافق ل 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع العمارات القروية، الجريدة الرسمية عدد 24-89 بتاريخ 8 يونيو 1960.
- القانون 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 1 يونيو 1992. الجريدة الرسمية 9514 بتاريخ 15 يوليوز 1992
- مرسوم رقم 2.93.67 صادر في 4 ربيع الثاني 1414 الموافق 21 شتنبر 1993 بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.93.51 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية. الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 6 أكتوبر 1993.

 الفهرس:

المقدمة.....	4
المبحث الأول: التعمير ودوره في تحفيز الاستثمار.....	7
المطلب الأول: مفهوم الاستثمار ومبادئه.....	7
المطلب الثاني: علاقة التعمير بالاستثمار.....	11
المبحث الثاني: الحكامة العمرانية وتأثيرها على الاستثمار.....	24
المطلب الأول: بطئ المساطر وتأثيرها على الاستثمار.....	24
المطلب الثاني: تأثير ضعف الحكامة الترابية على الاستثمار.....	28
الخاتمة:	33
لائحة المراجع.....	34
الفهرس.....	38