

المملكة المغربية



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

تحت الرعاية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس

الحوار الوطني حول التعمير والإسكان



التقرير التركيبي

حول أشغال اللقاء التشاوري الخاص

بجهة الدار البيضاء- سطات

الأربعاء 21 شتنبر 2022



تم يومه الأربعاء 21 شتنبر 2022 تنظيم اللقاء التشاوري الجهوي على مستوى جهة الدار البيضاء-سطات ، والمندرج ضمن فعاليات الحوار الوطني حول "التعمير والإسكان" الذي أطلقتته وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، تحت الرعاية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله، والذي أعطت انطلاقته السيدة فاطمة الزهراء المنصوري وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة بتاريخ 16 شتنبر 2022.

حيث تميز هذا اللقاء بحضور مختلف الفاعلين والمتدخلين في مجال التعمير والإسكان على مستوى الجهة (318 مشارك)، بجلسة افتتاحية تم خلالها إلقاء كلمات توجيهية ذكرت بأهمية هذا الحوار، الذي يشكل فرصة سانحة للتداول والنقاش في موضوع له أهميته الاستراتيجية في البناء التنموي العام الذي يبقى النموذج التنموي والجهوية المتقدمة أحد أهم ركائزه. مع الدعوة إلى الإسهام في إغناء النقاش العام الذي سيتم على مستوى الورشات الموضوعاتية التي ستواكب أشغال هذا اللقاء مع التأكيد على ضرورة بلورة توصيات عملية من شأنها الإسهام في صياغة سياسة عمومية في مجال التعمير والإسكان.

لتنطلق بعد ذلك أشغال الورشات الأربع، والتي تميزت هي الأخرى بإلقاء عروض تأطيرية من طرف مكونات الوزارة على المستوى الجهوي، تضمنت تشخيصا مفصلا لواقع الحال مع إبراز مختلف المؤشرات المؤطرة لكل موضوع على حدة والإكراهات العملية والواقعية، مع طرح التساؤلات المفصلة التي من شأنها تأطير النقاش العام وبلورة تصورات وخلصات عملية تسهم في صياغة مخرجات سياسة عمومية في مجال التعمير والإسكان. حيث يمكن إبراز أهم الخلاصات التي انبثقت عنها في الآتي :

الورشة الاولى : التخطيط والحكامة

المنشط : السيد محمد الحبيب البكدوري الأشقري // الحضور : 90 مشارك

النقط التي تمت مناقشتها :

- تدير الزمن في إعداد وثائق التعمير؛
- إشكالية المرافق العمومية ؛
- تمويل وثائق التعمير؛
- العدالة العقارية؛
- الهوية العمرانية والمعمارية؛
- التمفصلات البنوية بين إعداد التراب والتعمير؛

الخلاصات المنثقة عن الورشة :

- ملائمة وتكييف قوانين التعمير (القانونون 12-90 – ظهير 1960) مع القوانين الأخرى سيما المنظمة للجماعات الترابية عبر إزالة التفرقة بين ماهو حضري -قروي؛
- اعتماد المقاربات الجديدة المرتبطة بالذكاء والتسويق الترابي أثناء بلورة وثائق التعمير؛

- التفكير في خلق آلية يعهد إليها بمهمة إقتناء العقارات، على شاكلة وكالة التجهيزات العمومية؛
- التفكير في خلق وثائق مرجعية خاصة بالمجالات الهشة؛
- ضرورة التعديد القانوني لمفهوم إعادة الهيكلة وإعادة التأهيل العمراني؛
- إعادة النظر في المسطرة الخاصة بالمصادقة على وثائق التعمير (منح الإختصاص للسادة الولاية)؛
- إعادة النظر في القوانين المؤطرة للتخطيط من خلال المعايير الأساسية التي يتم إعتماها خلال إعداد وثائق التعمير كآليات للتخطيط؛
- مراجعة العنصر الزمني لمختلف وثائق التعمير مع توشي الفعالية والنجاعة وربط ذلك بالتنمية المستدامة؛
- إشراك الفاعلين المحليين في مناقشة النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير عامة أو التخطيط خاصة قبل إصدارها ؛
- الحد من ظاهرة تنازع القوانين المنظمة للجبايات المحلية مع قوانين التعمير عبر تدارك الاختلالات والنواقص؛
- توحيد تأويل وقراءة النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والتخطيط مع النصوص المتعلقة بالمجالات الأخرى المواكبة ؛
-
- عدم تحديد أنواع المرافق بمشاريع التجزئات العقارية قصد تجاوز التأخير في منح الرخص للمستثمرين وتلبية لحاجيات الساكنة؛
- تجسيد النموذج التنموي الجديد من خلال مستوى جودة وثائق التعمير مع أخذها بعين الإعتبار لخصوصيات المجال والحاجيات الحقيقية للساكنة؛
- إضافة مصطلح إعادة التأهيل لتسمية تصميم التهيئة والمحافظة على التراث أي "تصميم التهيئة وإعادة التأهيل" بالنسبة للدراسات المتعلقة بالأنسجة القائمة؛
- إحداث وكالات عقارية جهوية؛
- تميم أراضي الجموع المحيطة بالحواضر قصد خلق ثروة حضرية ؛
- التشجيع على عمليات الضم الحضري؛
- تجويد وتبسيط المنصات الالكترونية من أجل تيسير الانتقال الرقمي للإدارات والمؤسسات العمومية؛
- إستحضار الوسائل التقنية والمالية المتعلقة بالجانب البيئي والتراثي خلال إعداد دراسات وثائق التعمير حتى تتمكن الجهات المعنية من تنفيذ مقتضياتها؛
- خلق نوع من الملائمة والتجانس بين مختلف الوثائق المرجعية المرتبطة بالتعمير وإعداد التراب قصد تجنب التعارض بينها أثناء تنفيذ مقتضياتها؛

- إعادة النظر في مسطرة البحث العلني الموجه للعموم من حيث مرحلة الإعلان عنه عبر جعله في المراحل الأولى من دراسة وثيقة التعمير؛
- اعتماد المعايير الدولية للبيئة خلال دراسة وثائق التعمير؛
- انفتاح المصالح المكلفة بدراسة وثائق التعمير على الجامعة من خلال اعتماد أبحاث هذه الأخيرة خلال دراسة وثائق التعمير؛
- التخطيط الحضري يجب ان يستجيب لطموحات المواطنين و الفاعلين في منطقة معينة مع الحد من التفاوتات المجالية؛
- اعتماد التعمير العمودي خلال إعداد وثائق التعمير مع الحد من التمدد الحضري الأفقي؛
- نهج المرونة في ضوابط التهيئة قصد تشجيع الاستثمار؛
- الانفتاح على المؤسسات العلمية مع تيسير الولوج للمعلومة المتعلقة بالتعمير ووضع نظام جغرافي موحد؛
- إشراك المجتمع المدني بصفته كفاعل أساسي في التخطيط المجالي وفقا لما يقضي به دستور المملكة؛
- التنصيص على التنفيذ إلزامية التنفيذ التدريجي لوثائق التعمير؛
- اعتماد التكنولوجيات الحديثة خلال مختلف المراحل المؤطرة لوثائق التعمير.
- اعتماد التعمير التشاركي كمبدأ أساسي للتخطيط الذي يستجيب لمعايير النموذج التنموي الجديد؛
- خلق وثائق التعمير إستراتيجية محلية أو جهوية؛
- دعم الجماعات الترابية بالأطر التقنية المختصة في مجال التخطيط والتدبير المجالي؛
- خلق وسائل تحفيزية لتشجيع وجذب الأطر التقنية للعمل بالمصالح المختصة للتخطيط في الجماعات الترابية ؛
- استحضار التمويل خلال إعداد وثائق التعمير من أجل تنفيذها؛
- تدبير وتثمين المخزون السكني القائم، والغير القانوني قصد إدماجه في الدورة الاقتصادية؛
- إيجاد الحلول لبعض الإكراهات المرتبطة بالمنصة الرقمية " رخص "
- إعطاء الأولوية لرأي الجماعات الترابية فيما يخص دراسة وثائق التعمير المتعلقة بالمناطق المبنية .

الورشة الثانية : العرض السكني

المنشط : السيد عبد الله الحزام // الحضور : 35 مشارك

النقط التي تمت مناقشتها :

- رد الاعتبار؛
- ترسيخ الهوية العمرانية والمعمارية؛
- المدن العتيقة ؛
- المناطق والبنابات المرتبة والمصنفة ؛

• الرفع من جودة النسيج الحضري وتحسين الإطار المبنى؛

• محاربة الهشاشة وتحقيق الاندماج الاجتماعي؛

📌 الخلاصات المنبثقة عن الورشة :

• تقييم برامج السكن الاجتماعي؛

• الأخذ بعين الاعتبار لأثار جائحة كورونا على القطاع؛

• توفير أرصدة عقارية بأثمنة تفضيلية ومناسبة مع فتح مناطق جديدة للتعمير؛

• التقائية التعمير والسكن (عبر تضمين وثائق التعمير المناطق والمجالات المخصصة للسكن الاجتماعي)؛

• تعزيز التمازج الاجتماعي مع الحرص على التجانس في العروض السكنية؛

• دعم القدرة الشرائية للمواطنين (الدعم المباشر للأسر) مع تقديم الدعم كذلك للمنعشين العقاريين؛

• التفكير في نموذج جهوي لتوفير سكن بخصوصيات جهوية؛

• توفير سكن لمختلف الطبقات ومنها الطبقة المتوسطة بالخصوص؛

• الارتقاء بجودة وحكامة المشاريع؛

• الرجوع إلى الاستثناء في خلق السكن؛

• تقوية الشراكة بين القطاع العام والخاص؛

• إمكانية الاقتران المباشر من المنبع وخاصة الموظفين في حال اقتناء السكن أخذا بالتجارب المقارنة.

الورشة الثالثة : دعم العالم القروي والحد من الفوارق المجالية

المنشط : السيد الفرخاني عمر (مهندس معماري) // الحضور : 90 مشارك

📌 النقط التي تمت مناقشتها :

• تعدد وتنوع المجالات القروية؛

• تعدد وتعقد الأنظمة العقارية : عامل مشجع على تنامي التقسيمات غير القانونية وتفتيت الأوعية العقارية؛

• ضغط عمراني كبير على المجالات القروية المحيطة بالمدن نتيجة للهجرة القروية وسهولة اقتناء العقارات الناتجة عن التقسيمات غير القانونية؛

• التناول على بعض المجالات ذات الصبغة الخاصة (سيما الفلاحية)؛

• المشاكل المتعلقة بتدبير الرخص التعميرية بالمجالات القروية سيما في الشق المرتبط بالمساحات الدنيا؛

• عدم التكافؤ والمساواة في الاستفادة من البرامج الوطنية؛

- عدم ملائمة الإطار القانوني من خلال التنصيص على مقتضيات قانونية موحدة بأوساط قروية متعددة الخصوصيات مع ما يرافقه ذلك من صعوبات ترتبط بتوحيد القراءة المتعلقة بهذه النصوص.
- عدم الفصل بين الوسط الحضري والقروي.
- غياب الالتقائية في البرامج المستهدفة للوسط القروي.
- فقدان الهوية المعمارية المميزة للعديد من المجالات القروية وتكريس نمطية المشهد المعماري بها وإغفال الجوانب المتعلقة بجودة المشهد العمراني؛
- الاقتصار على المقاربة الاجتماعية في معالجة طلبات البناء بالوسط القروي، عوض المعالجة الشمولية من خلال تشجيع إحداث تجمعات سكنية منظمة ومهيكلية.
- الخلاصات المنبثقة عن الورشة :
- لتختتم أشغال هذه الورشة برفع مجموعة من الخلاصات التي تناولت الجوانب القانونية والعقارية والاجتماعية والإقتصادية والبيئية، والتي يمكن إجمالها في التالي:
- إعادة النظر في الترسنة القانونية للمنظمة للتعمير والبناء مع ضرورة التمييز بين ما هو حضري وقروي ؛
- تكييف المساطر المتعلقة بالتدبير الحضري وتلك المرتبطة بإنتاج وثائق التعمير؛
- ضرورة تكييف القوانين المؤطرة للتعمير مع النصوص القانونية الأخرى بحجة عدم تعارض القوانين وتضاربها ؛
- معالجة مشكل التعدد في المتدخلين وكذا التنوع المرتبط بالوضع القانوني للعقار؛
- إعادة النظر في المساحة المنصوص عليها قانونا بالنسبة للبناء في العالم القروي؛
- تعميم التجارب الناجحة التي سلكتها الوكالات الحضرية على مستوى دعم الساكنة القروية وتبسيط المساطر في هذا الوسط؛
- عدم اختزال المسطرة المتعلقة بالتبسيط في البناء السكني وإنما التركيز على البعد الاستثماري؛
- التأسيس للتعمير التجاري والحرفي والتضامني في الأوساط القروية.؛
- اعتماد مبدأ المواكبة بدل المساعدة التقنية مع توفير تصاميم نموذجية؛
- إيجاد مقاربات وصيغ بديلة من شأنها التشجيع على إحداث تجمعات سكنية منظمة ومهيكلية؛
- احترام الخصوصيات المجالية في تيسير الولوج للبناء؛
- مراعاة الكلفة المتعلقة بالبناء والربط بالتجهيزات والشبكات في الوسط القروي ؛
- تهمين الموارد الطبيعية الخاصة بالأوساط القروية ؛
- دعم المراكز الصناعية عبر خلق مناطق للأنشطة الموازية للنشاط الفلاحي والتي من شأنها أن تشكل عامل جذب واستقرار للساكنة، وكذا استقطاب الاستثمار في الوسط القروي؛

- ضرورة تحديد الوظائف الترابية واعتبارها الأساس سواء في دعم المبادرات الخاصة أو التدخلات العمومية؛
 - إيجاد صيغ وحلول عملية من شأنها التوفيق بين المجالات ذات الطابع القروي الخاص والاستثمار (الساحل - المناطق الرطبة - السقوية)
 - ضرورة تحديث المنظومة القانونية الخاصة بالتعمير، مع وضع قانون خاص بالبناء والتعمير في العالم القروي.
- كما أجمع الحضور الكريم على أن الاستقرار في الحواضر يأتي أساسا من خلق تنمية شاملة في العالم القروي.

الورشة الرابعة : تحسين المشهد العمراني والإطار المبني

المنشط : السيدة وفاء مسوس // الحضور : 35 مشارك

النقط التي تمت مناقشتها :

- إشكالية السكن غير اللائق وعلاقته بالبرمجة والعرض والطلب وكذا الترسنة القانونية والوضع الاقتصادي (المسببات) ؛
- مساهمة وثائق التعمير في المضاربة العقارية والتميز المجالي؛
- المقاربات المعتمدة في محاربة السكن غير اللائق أصبحت متجاوزة؛
- مسألة الالتقائية بين التعمير والسكن؛
- الشراكة بين القطاع العام والخاص؛

الخلاصات المنبثقة عن الورشة :

- محور السكن :

- خلق مراكز محيطة بالمدن الكبرى لاحتواء السكن غير اللائق؛
- اعتماد المقاربة الأفقية والشمولية لمحاربة السكن غير اللائق؛

- محور الإطار المبني :

- تقييم السياسات العامة ومختلف البرامج المخصصة لمعالجة السكن غير اللائق؛
- سن ضوابط ومقتضيات من شأنها تحسين الجودة التقنية للمباني والأنسجة العتيقة؛
- التنصيص على ضوابط من شأنها التععيد القانوني لمسألة التأمين على عمليات الصيانة سيما المندرجة في إطار التجديد الحضري والمباني العتيقة ؛
- إعادة النظر في الإطار التعاقدى للتدخل في الأنسجة العتيقة، واعتماد برمجة تفاوضية مشتركة؛
- إدماج القواعد الهندسية الحديثة والمحترمة للبيئة (BIO-CLIMATIQUE) ضمن ضوابط التهيئة؛

- إحداء قواعء مبتكرة للتءءل فف عملفاء ءءءفء المبافف مع الأءء بعفن الاعءبار مسألة الفصل فف مواد البناء.
- إءءاء ءلفل مرءءف للءءءل فف الأنسءة العءفقة ؛
- ءعم البناء العمومف من أءل ءوسفء المساحاء الخضراء والمناطق ءرفهفة؛
- وءع اسءراءءفة وءنفة للءءءل فف الأنسءة العءفقة من مءن ءارفةة وقصور ووقصباء باءبارها رافةة للءنمفة؁ مع إءءاء ءلفل فراءف الخصوصفاء المءلفة./..