دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير

يهدف هذا التقرير إلى تقييم نجاعة مسطرة الاستثناءات المعمول بها حاليا في مجال التعمير في الجماعات الترابية التي يفوق عدد ساكنتها 400 ألف نسمة، ولا سيّما الجماعات الخاضعة لنظام وحدة المدينة.

ويسجّل المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، في هذا التقرير، أنّ طلبات الحصول على الاستثناء تركز، بالخصوص، على المناطق التي تغطّيها وثائق التعمير، أيّما معدّله 74 في المائة. وتتعلق أغلب أنواع الاستثناءات المطلوبة بتغيير التنْطيق وتغيير معامل شغْل واستعمال الـ سطح. وهو الأمر الذي يزيد من حدّة الأطماع والضغوط والتنافس على اقتناء المساحات الشاغرة والعقار العموميّ الذي يغدو مجالاً مفتوحا للمضاربات.

وبخصوص طبيعة الاستثناءات الممنوحة، يُلاحظ هيمنة قطاع العقار) أكثر من 50 في المائة(، ولاسيما ما يرتبط بالتوجه الاجتماعي، مقارنة مع باقي القطاعات الأخرى. مع ذلك، وعلى الرّغم من أنّ المشاريع الاستثمارية التي استفادت من الاستثناءات، في الفترة ما بين 2003 و 2013 ،قد أعلنت عن تخصيص غلاف استثماريّ متوقَّع يبلغ 583 مليار درهم، وخلق 304 080 منصب شغل، وتشييد أكثر من 250 400 وحدة سكنيّة مرَّ خص لها، فإنّ نسبة إنجاز المشاريع المستفيدة من الاتفاقات المبدئية بشأن الاستثناءات تظلّ غير محسوبة بشكل موثوق به، ولا تسمح بإجراء تقييم دقيق للمساهمة الفعلية لاستثناءا تفي خلق الثروات وفرص الشغل.

توصيات المجلس

قدّم المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي توصيات تتعلق، على وجه الخصوص، بتسريع وتيرة استكمال مشاريع القوانين قيْد الإعداد، والمتعلقة بوثائق التعمير، ومراقبة المخالفات في مجال التعمير، وتحْديد مَعايير قبول طلبات الحُصُول على الاستثناءات، فضْلاً عن إحداث لجنة مركزيّة للبتّ في المشاريع الاستثمارية الضّخْمة.

على صعيد آخر، يوصي المجلسُ بوضع مدوّنة للتعْمير تضمّ مجموع الأدوات القانونية التي تستجيب للمتطلبات الجديدة المتصلة بالمرونة والإجرائية والتنظيم العقاري. كما ينبغي التفكير في وضْع آليات لتمويل التعمير، بهدف تسْهيل عملية تفعيل وثائق التعمير، وكذا تفعيل الحُكْم القاضي باقتسام زائد القيمة الناتج عن التعْمير بين الدولة والمالكين العقاريين، كما هو منصوص عليه في القانون رقم 81 – 7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقّت. كما يوصي المجلس بجعْل اللجوء إلى الاستثناء هامشيا من خلال اعتماد نظام جديد للتخطيط العمراني يتّسمُ بالمرونة والانسجام والعقلانية. لذلك، يتعيّن إدْماج التنظيم العمراني ضمْن منطق تحكّم ثلاثيّ يتصفُ بالمرونة والشفافية والفعْليّة.