

سياسة الإسكان في التدبير العمومي الجديد: أية حكاية لحل أزمة السكن في المغرب؟

The housing policy in the new public management: what governance to resolve the housing crisis in Morocco?

المنتفع رضوان: دكتور في القانون العام والعلوم السياسية (جامعة محمد الخامس - الرباط، المغرب)

حمدي اتراش: دكتور في القانون العام والعلوم السياسية (جامعة محمد الخامس - الرباط، المغرب)

El Mountafia Radouane, Doctor of Public Law and Political Science

Mohammed V University, RABAT

Atarras Hamdi, Doctor of Public Law and Political Science, Mohammed V

University, RABAT

ملخص:

تعد أزمة السكن في المغرب من أبرز التحديات التي تواجه التنمية الاجتماعية والاقتصادية في البلاد. تتعدد أسباب هذه الأزمة، حيث يُعتبر النمو الديمغرافي المتسارع والتمدد أبرز العوامل التي تزيد الطلب على المساكن في المدن. كما أن السوق العقارية تعاني من اختلالات كبيرة تتمثل في ندرة الأراضي المناسبة للبناء، إضافة إلى تفشي ظاهرة المضاربة العقارية التي تعرقل توفير السكن بأسعار معقولة. تجليات هذه الأزمة تظهر بوضوح في انتشار أحياء الصفيح والمساكن غير اللائقة التي تفتقر إلى الخدمات الأساسية. وقد حاولت الحكومة مواجهة هذه الأزمة من خلال برامج دعم السكن، خاصة في المناطق الفقيرة، وكذلك مشاريع لتجديد المدن وتأهيل المباني الآيلة للسقوط. ورغم هذه المبادرات، لا تزال هناك العديد من الإكراهات التي تحد من فعالية هذه البرامج، مثل نقص التمويل وضعف التنسيق بين الجهات المعنية، و يتطلب حل هذه الأزمة استراتيجيات مستدامة وأكثر فعالية.

الكلمات مفتاح: أزمة السكن - التدبير العمومي الجديد - سياسة الإسكان - البرنامج الحكومي .

Abstract:

The housing crisis in Morocco is a major challenge to the country's social and economic development, driven by rapid demographic growth, rural-urban migration, and a strained real estate market. Key issues include a shortage of land and real estate speculation, which make affordable housing scarce. This crisis is evident in slums and inadequate housing lacking essential services. Although the government has introduced housing support programs and urban renewal projects, challenges such as insufficient funding and poor coordination hinder their

effectiveness. Addressing this issue requires more effective and sustainable strategies.

Keywords: Housing Crisis – New Public Management – Housing Policy – Government Program.

تقديم:

يعد الحق في السكن من الحقوق الأساسية التي نص عليها دستور المملكة المغربية لعام 2011، وذلك في الفصل 31، حيث يلزم الدستور الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية بأن تقوم بتعبئة كافة الوسائل المتاحة لضمان استفادة المواطنين والمواطنات من حقهم في السكن اللائق، دون تمييز. ويشير ذلك إلى أن السكن أصبح جزءاً لا يتجزأ من سياسة الدولة وأولوية في تطوير المجتمع، ويجب أن يُعتبر حقاً أساسياً يُضمن لجميع الأفراد بغض النظر عن وضعهم الاجتماعي أو الاقتصادي.

لكن بالرغم من هذا الالتزام الدستوري، فإن المغرب يواجه أزمة سكنية معقدة ترتبط بعدة عوامل عديدة. ومن بين الأسباب الرئيسية لهذه الأزمة، نجد الانفجار الديمغرافي الذي يزيد الطلب على المساكن بشكل مستمر، إلى جانب الهجرة القروية التي تتسارع نتيجة لعوامل الطبيعة مثل الجفاف، وكذلك عوامل بشرية تتجسد في المضاربات العقارية التي تُفاقم الأزمة عبر رفع الأسعار واحتكار الأراضي، بالإضافة إلى ندرة الاحتياطات العقارية المتاحة للبناء. هذه العوامل أدت إلى ارتفاع تكلفة السكن، مما جعل من الصعب على شريحة كبيرة من السكان امتلاك أو استئجار مسكن لائق.

من هنا، تطرح عدة تساؤلات حول كيفية معالجة الدولة لهذه الأزمة، وهل تدخلها يعتمد على سياسة شاملة وطويلة الأمد تهدف إلى القضاء على الأسباب الجذرية للأزمة، مثل تحسين التوزيع الجغرافي للموارد العقارية وتعزيز التشريعات المنظمة للقطاع العقاري؟ أم أن السياسات المعتمدة هي مجرد حلول مرحلية تستند إلى الإنفاق فقط، من خلال تقديم الدعم الحكومي للمساكن أو بناء مشاريع إسكان بأسعار منخفضة؟

وعليه، يمكن تقديم إشكالية هذه الدراسة من خلال السؤال المنطلق التالي: هل استمرار أزمة السكن يعود إلى سوء التدبير والتخطيط من قبل السلطات المعنية، أم أن هناك عوامل هيكلية وأزمة متعددة الجوانب خارجة عن سيطرتها ومتجاوزة لمجال جهودها؟ إن تقديم مقترحات جواب عن هذا السؤال يتطلب معرفة أسباب أزمة السكن في المغرب وتحليلاتها (المحور الأول)، وذلك قبل تقييم تدخلات الحكومة في محاولتها للتعامل مع هذه المشكلة العمومية.

المحور الأول: أزمة السكن في المغرب: الأسباب والتجليات

يقصد بأزمة السكن تلك الحالة من عدم تناسب طلب المواطنين على المساكن مع العرض الفعلي ومختلف الآثار المترتبة عن تلك الحالة (قانونية واجتماعية واقتصادية)، والتي تحدث لعدم وجود عقارات كافية لتلبية الطلب، وارتفاع ثمن العقارات المخصصة للسكن، وكذا لعدم قدرة مؤسسات وبرامج الدولة على تغطية تلك الحاجة¹. وأسباب هذه الأزمة كثيرة وأبرزها النمو الديمغرافي والمضاربة العقارية (أولاً)، أما مظاهرها فتعكس وجود "فوضى" عمرانية يصعب التعامل معها باتباع نهج قطاعي لا يراعي مسألة تعدد المتدخلين في مجال الإسكان (ثانياً).

¹ - Jean-Claude Driant, Crise du logement? Quelles crises ?, Politiques du logement, Savoir/Agir, 2013/2 n° 24, Éditions du Croquant, France, p 19.

أولاً: أسباب أزمة السكن في المغرب: من النمو الديمغرافي إلى الندرة والمضاربة العقارية

تعددت أسباب أزمة السكن بالمغرب، ولعل أبرزها هو الانفجار الديمغرافي الذي عرفه المغرب، بالإضافة إلى عنصر الهجرة القروية، بسبب عوامل الطبيعة من جفاف وقلة التجهيزات، يضاف إلى ما سبق المضاربات العقارية وندرة الاحتياطات العقارية، فكل هذه العناصر تضافرت لرسم ملامح أزمة سكن مركبة ومعقدة.

النمو الديمغرافي والهجرة القروية: عامل رئيس في أزمة السكن

يعتبر النمو الديمغرافي من العوامل الأساسية التي تؤدي إلى فقدان التوازن وظهور الأزمات الاجتماعية الحضرية خاصة ومن أهمها أزمة السكن. والمغرب يعد في مقدمة الدول التي تعرف انفجاراً سكانياً مهماً، إذ أن نسبة التزايد الطبيعي كما حددها الإحصاء الأخير لسنة 2024 بلغت 36.828.330 نسمة، وقد عرف زيادة بمقدار 2.980.088 نسمة مقارنة بإحصاء 2014، وهو ما يؤشر على معدل نمو سنوي متوسط قدره 0.85% مقارنة مع إحصاء سنة 2014¹.

إن هذا التزايد السكاني يسبب بشكل مباشر في محنة توفير العقارات السكنية ومشاكل عمرانية متشعبة، من أبرزها الضغط على البنية التحتية، بحيث يتطلب توسعة شبكات المياه والكهرباء والنقل والخدمات الاجتماعية، مما يزيد من التحديات المتعلقة بالتخطيط العمراني، كما أن زيادة الكثافة السكانية في المدن تقلل من الأراضي المتاحة لتطوير مشاريع سكنية جديدة.

إلى جانب النمو الديمغرافي للسكان، نجد أن عامل الهجرة القروية يساهم هو الآخر في أزمة السكن داخل المدن، حيث يلاحظ حركة كبيرة للهجرة القروية نحو المناطق الحضرية، ويرجع هذا النزوح من القرية إلى المدينة أساساً لعدة عوامل أهمها: ارتفاع نسبة البطالة في البوادي؛ النقص الكبير في البنيات التحتية (المواصلات، مشاكل الماء والكهرباء، قلة المراكز الصحية والتعليمية)؛ ثم عامل الطبيعة، إذ أن نسبة هامة من ساكنة القرية لازالت تعتمد على الفلاحة مصدراً للعيش، ومع توالي مواسم تتوجه ساكنة القرى إلى الحواضر بحثاً عن ظروف أفضل، وهنا يطرح السكن بوصفه التحدي الأول أمام هذه الأسر، الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع الطلب على المساكن. وبالتالي تؤثر الهجرة القروية في المراكز الحضرية بكيفية واضحة، لاسيما على مستوى الأرض (المدينة). ومن مخلفات الهجرة القروية خلق أحزمة فقر بالمدن وأحياء غير قانونية ومدن قصدير².

السوق العقارية: عجز وسط ندرة الاحتياطات العقارية والمضاربات العقارية

لا يزال يؤدي ارتفاع معدل النمو الديمغرافي داخل المدن، وتزايد الهجرة القروية، وإحداث المناطق الصناعية والتجارية والسكنية، إضافة إلى التجهيزات الأساسية والمرافق الاجتماعية المختلفة، إلى تزايد الطلب على الأراضي بالمناطق الحضرية³. إلا أن هذا الطلب اصطدم بندرة الاحتياطات العقارية والمضاربة العقارية، فكلما هذين العاملين يحولان دون تحقيق أهداف الدولة المسطرة لمواجهة أزمة السكن.

¹ - مذكرة حول النتائج الرئيسية للإحصاء العام للسكان والسكنى 2024، منشورات المندوبية السامية للتخطيط، 2024، ص 8.

² - محمد علي بوحلبة، مساهمة في دراسة إشكالية معالجة السكن غير اللائق بالمغرب (الجزء الأول)، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال-الرباط، السنة الجامعية 2005-2006، ص 58.

³ - الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2000، ص 61.

أ- ندرة الوعاء العقاري الملائم في ظل غياب التدبير المستدام

إن الانتشار المهيول للمباني العشوائية داخل وخارج المدارات الحضرية الذي تعرفه العديد من المدن المغربية، ناتج بالأساس عن عدم قدرة الحكومات المتعاقبة على توفير ما يكفي من الأراضي المناسبة لمواجهة المتطلبات المتزايدة في المجال العمراني، وهذا الضعف يرجع بالأساس إلى عدة عوامل أهمها الاستعمال المكثف لها وتبذيرها أو عدم استعمالها بشكل معقلن، حيث أدى استعمال الدولة المكثف للعديد من أملاكها في إطار تجهيز المناطق للسكن لفائدة مختلف الفئات الاجتماعية إلى تقليص احتياطاتها. وهذا الأمر يجعل الدولة تخضع لقانون السوق الذي تغلب عليه الندرة والمضاربة العقارية.

ب- المضاربة العقارية كسلوك مؤثر في أزمة السكن

يعتبر البعض أن المضاربة العقارية ليست مهنة بل وظيفة وعقلية، وهذه العقلية إجرامية من حيث أنها تزيد من حدة الحاجيات، وتتجاهل القواعد الأساسية للتطور الاقتصادي والاجتماعي. وتتميز المضاربة باجتماع تصرف سيكولوجي وهدف مالي، فهي حساب لإمكانيات الشراء والبيع في الوقت الحالي ولأجل معين بهدف تحقيق ربح مالي¹. إن هذا الفعل المشين -المضاربة العقارية- يؤثر على دور العقار في مجال السكن، هذا الأمر يستدعي من الهيئات المسؤولة ضرورة إرساء آليات عملية وإجرائية، لضبط السوق العقارية، قصد تفادي المضاربة وانعكاساتها على الأثمان، وكذا إيجاد حلول مبتكرة لتمويل العقار الموجه للسكن، واعتماد الشفافية في مساطر تعبئته، وذلك بهدف تسهيل ولوج المواطنين لسكن لائق وكريم².

ثانيا: تجليات أزمة السكن في المغرب: الفوضى العمرانية

تكمن مظاهر أزمة السكن بالمغرب في ما تشهده المدن من أشكال للسكن لا تتوفر فيه شروط السكن الكريم من معايير قانونية وصحية وعمرانية، ومنها أحياء الصفيح³، وباقي أشكال السكن غير اللائق.

1. أحياء الصفيح

¹ - hyacinthe léna, Acquisitions immobilières publiques et maîtrise urbaine. aspects de l'interventionnisme foncier urbain., Thèse - Mémoire d'étudiant, 1976, p 78.

² - الرسالة الملكية جلالة الملك يوجه رسالة سامية إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية، الصخيرات يوم 2015/12/08، للاطلاع انظر الرابط التالي: <https://shorturl.at/Q5NJU>

³ - ظهرت الأحياء الصفيحية أول مرة في المغرب في عشرينيات القرن الماضي، في القرب من المركز الحراري في منطقة الصخور السوداء، مدينة الدار البيضاء. وبنيت من بقايا مواد منوعة، البلاستيك والخشب والقصدير، وكان صانعو "البراكات" الأوائل عمالا في أوراش بناء المركز الحراري في الدار البيضاء، الذين اختاروا نصب منازلهم البسيطة في القرب من ورشة عملهم المسماة آنذاك Carrière وتعني "مقلع" أو "م حجر"؛ ومن هنا ستأتي أول تسمية لأول حي صفيحي في المغرب Carrière Centrale، وهي تسمية ستتم مغربتها لتعطي "كُريان سنطرال"، وهي من أشهر دور الصفيح التي عرفها المغرب. للاطلاع أكثر انظر: ياسين يسني، شباب الأحياء الصفيحية في المغرب: التمييز والوصم واستراتيجيات المقاومة، دراسة حالة "دوار الصهد" في مدينة تمارة، مجلة عمران، العدد 9/34، خريف 2020، ص 56.

برزت أحياء الصفيح¹ كرد فعل طبيعي على أزمة السكن، وبفعل غياب سياسة فعالة لإعداد التراب الوطني في المغرب². وعلى الرغم من المخططات التنموية الرامية إلى تحسين الوضعية السكنية بالمغرب، وتعدد البرامج للحد من ظاهرة "مدن القصدير"، ظلت العديد من المناطق الحضرية تعرف تزايداً في عدد السكان، وتوسعا ملحوظا لأحياء الصفيح، كما أن عدد الأسر التي تقطن في دور الصفيح وصل في حدود سنة 2022 إلى 150 ألف أسرة، بينما بلغ عدد الأسر التي تم إخراجها من أحياء الصفيح 300 ألف أسرة³.

2. السكن غير اللائق

يعد السكن غير اللائق بأنه ذلك الذي يفتقر إلى المعايير الأساسية للعيش الكريم، نتيجة غياب البنية التحتية الضرورية. وفي بعض الحالات، قد تتوفر هذه المساكن على شبكات مياه الشرب والكهرباء، إلا أنها تفتقر لقنوات الصرف الصحي والطرق المعبدة، مما يجعلها غير مناسبة للسكن⁴.

وفي هذا الإطار، لا يزال المغرب يشهد انتشاراً واسعاً لهذه الظاهرة، فقد ظهرت على أطراف العديد من المدن المغربية أحياء تفتقر إلى أدنى مقومات العيش الكريم. ويُعزى هذا الوضع بشكل مباشر إلى تدهور الوضعية الاقتصادية لغالبية الفئات الاجتماعية في المناطق الحضرية، إلى جانب الارتفاع المتزايد في معدلات التمدين والطلب المتزايد على السكن. كما أن قلة الأراضي المجهزة للبناء وضعف إنتاج الوحدات السكنية أسهما بشكل كبير في ارتفاع أسعار الإيجار وانتشار المضاربات العقارية. وتتركز هذه المضاربات غالباً في ضواحي المدن وعلى الأراضي الفلاحية الواقعة خارج نطاق التخطيط الحضري، مما يزيد من تفاقم الظاهرة. إن تفاقم أزمة السكن يطرح تساؤلات جوهرية حول مسؤولية الحكومات المتعاقبة في التصدي لهذه الأزمة، ودورها كجهة مسؤولة عن ضمان استفادة المواطنين والمواطنات، بشكل عادل ومتساوٍ، من الحق في السكن اللائق، وفقاً لما نص عليه الفصل 31 من الدستور المغربي.

¹ - في دجنبر 2015 تم الإعلان عن 55 مدينة بدون صفيح في المغرب من بين 85 مدينة، للاطلاع أكثر انظر: عبد الرحمن رشيق، الإيكولوجيا العمرانية وعلاقات الجوار والهاجس الأمني: مدينة الدار البيضاء نموذجاً، دفا تر السفير العربي، 2019، ص 74. للاطلاع على المؤلف انظر الرابط التالي:

<https://shorturl.at/2aoUQ>

² - محمد علي بوحلبة، مرجع سابق، ص 42.

³ - بحسب المعطيات التي قدمتها فاطمة الزهراء المنصوري وزيرة الإسكان والتعمير وسياسة المدينة أمام مجلس النواب في السنة التشريعية 2022، للاطلاع على تقرير صحفي أنجز حول: "دور الصفيح في المغرب"، انظر الرابط التالي: <https://shorturl.at/0g6xj>

⁴ - المصباحي عبد السلام، إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية بين النص القديم والنص الحديث، مجلة القانون والاقتصاد عدد 18، 2000-2001، ص 70. ورد عن عثمان اشريفة، السكن غير اللائق وصعوبات الضبط الاجتماعي، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، للاطلاع على المقال انظر الرابط التالي:

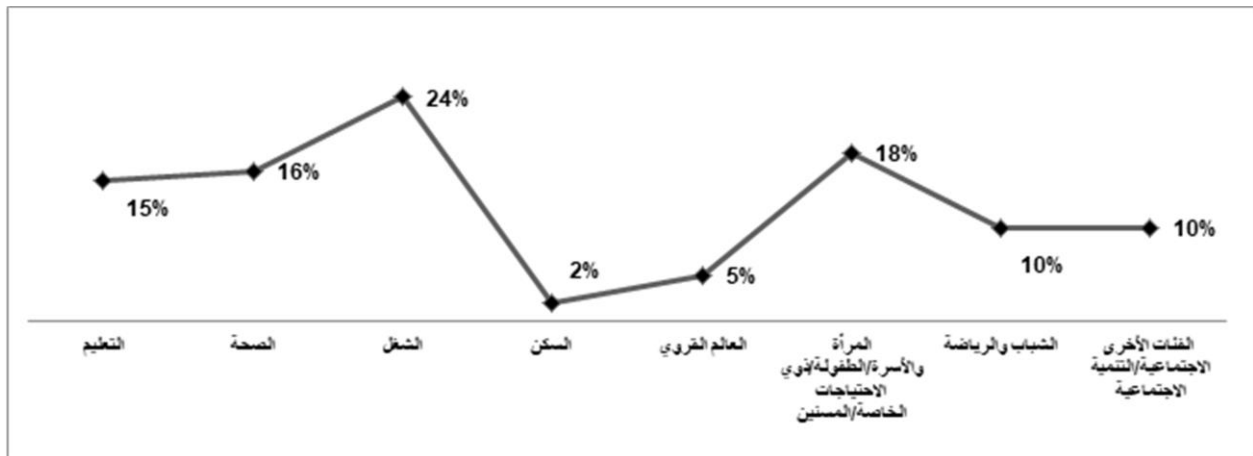
<https://shorturl.at/FfkPe>

المحور الثاني: تدخل الحكومة في مواجهة أزمة السكن

إن أزمة السكن التي يعرفها المغرب، جعلت الدولة تتدخل عبر البرامج التنموية متوسطة وبعيدة المدى (أولاً)، محققة حصيلة يمكن استعراضها بالأرقام والإحصائيات (ثانياً)، إلا أن هذه المجهودات تعترضها عدة اكراهات (ثالثاً).

أولاً: السكن في وثيقة البرنامج الحكومي للولاية الحكومية 2021-2026: حضور أم تهميش؟

إن تحديد تعهدات الحكومة الحالية بخصوص السياسات العمومية المتعلقة بقطاع الإسكان في مضمون وثيقة البرنامج الحكومي 2021-2026، يتم انطلاقاً من حساب مجموع التكرارات لهذه الالتزامات التي تهم السياسة المتعلقة بالإسكان داخل متن وثيقة البرنامج الحكومي¹، ويبين الشكل التالي التوزيع العددي لهذه الالتزامات مقارنة بباقي السياسات الاجتماعية:



وفي هذا الإطار، يمكن القول إن السياسة العمومية المتعلقة بالسكن تتسم بالتهميش في وثيقة البرنامج الحكومي. هذا التهميش يمكن استنتاجه بناءً على المؤشرات التالية:

- ضعف الحضور في الأولويات: إن النسبة المنخفضة (2%) تشير إلى أن قطاع السكن ليس ضمن القطاعات التي تُوليها الحكومة اهتماماً كبيراً؛ مقارنةً بقطاعات مثل التشغيل (24%) أو الصحة (16%)، يتضح أن السكن ليس جزءاً من المحاور الأساسية التي تراهن عليها الحكومة في سياساتها؛

¹ - المنتفع رضوان، البرنامج الحكومي في النظام السياسي والدستوري المغرب: من الإعداد والمرجعيات إلى المضامين والرهانات (1998-2021)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد الخامس، الرباط، 2023-2024، ص 09.

² - استناداً على مضمون وثيقة البرنامج الحكومي للولاية التشريعية الحادية عشر (2021-2026)، الجريدة الرسمية للبرلمان، نشرة مداولات مجلس النواب، العدد 135، بتاريخ 25 أكتوبر 2021.

- غياب التوازن بين القطاعات: السياسة العمومية تهدف إلى تحقيق تنمية متوازنة، لكن نسبة 2% تكشف غياب التوازن، حيث يتم تفضيل قطاعات معينة على حساب أخرى، مما يخلق فجوة في تلبية الاحتياجات الأساسية مثل السكن.
- غياب رؤية استراتيجية طويلة الأمد: إن نسبة 2% تعني أن السياسة العمومية المتعلقة بالسكن لا تُعتبر ركيزة تنموية أو محورية في وثيقة البرنامج الحكومي، مما يدل على غياب رؤية واضحة لمعالجة أزمة السكن أو تطوير البنية التحتية الإسكانية.

بناءً على هذه المؤشرات، يتضح أن السياسة العمومية المتعلقة بالسكن تعاني من تهميش واضح في وثيقة البرنامج الحكومي، مما يستدعي من الحكومة إعادة النظر في أولوياتها. ومع ذلك، يظهر من خلال قانون المالية لسنة 2025، أن الوزارة المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، قد وضعت مجموعة من البرامج الفرعية والأهداف الاستراتيجية التي تهدف إلى النهوض بقطاع السكن وتحسين أدائه، فلما أي حد ستساهم هذه البرامج في مواجهة أزمة السكن؟

ثانياً: القطاع المعني بسياسة الإسكان: أي دور في مواجهة أزمة السكن؟

تناط بوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة¹ مهمة القيام بإعداد وتبعية تنفيذ سياسة الحكومة في ميادين إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة². وعليه فإن تدخلات هذا القطاع في مواجهة أزمة السكن التي يعرفها المغرب تميزت بالتنوع والاختلاف، وقد تم وضع مجموعة من البرامج للتدخل من أجل الحد من الأزمة، ومحاربة كافة أشكال

¹ - مرسوم رقم 2.23.751 صادر في 7 جمادى الآخرة 1445 (21 ديسمبر 2023) بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، الجريدة الرسمية عدد 7264، الصادر بتاريخ 11 يناير 2024، ص 327.

² - ويعهد إليها، بالإضافة إلى المهام المسندة إليها بموجب النصوص الجاري بها العمل، وتنسيق مع القطاعات المعنية، القيام بما يلي: وضع السياسة الحكومية في ميدان إعداد التراب على المستوى الوطني؛ وضع استراتيجيات وبرامج عمل للنهوض بميادين التعمير والهندسة المعمارية، بتنسيق مع مختلف القطاعات الوزارية المعنية والسهر على تنفيذها؛ اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان تغطية التراب الوطني بوحدات التعمير وتطوير مجالات تربية مندمجة ومستدامة وتنافسية بتنسيق مع جميع المتدخلين؛ وضع وتنفيذ السياسات والبرامج الرامية للنهوض بجودة وسلامة المباني والمشهد الحضري ورد الاعتبار للتراث المعماري والمحافظة عليه، بتنسيق مع القطاعات الوزارية المعنية؛ بلورة سياسة وطنية لقطاع الإسكان، ووضع آليات لتأهيله ورفع من قدراته وكذا العمل على تعبئة العقار العمومي للاستجابة لمتطلبات التمدن السريع وانعكاساته على التطور الحضري؛ تشجيع السكن الاجتماعي عبر تسريع وتيرة برامج القضاء على السكن غير اللائق؛ إعداد البرمجة المالية المرتبطة بالعمليات والبرامج الاجتماعية المدعمة من طرف صندوق التضامن للسكنى والاندماج الحضري؛ الإسهام، في ما يخصها، في دعم التقائية واندماج السياسات العمومية، بتنسيق مع القطاعات الوزارية المعنية؛ تقييم العمليات المنجزة والقيام بعمليات الافتتاح والتدقيق المرتبطتين بالبرامج المستفيدة من دعم الدولة في مجال اختصاصها؛ تشجيع وتنشيط ميدان الإنعاش العقاري، لا سيما عبر اقتراح تدابير تحفيزية ذات طابع إداري وضريبي وتمويلي، ووضع خطة وطنية لضبط السوق العقارية؛ تطوير مقارنة الجودة والسلمة في المجال التقني الخاص بالبناء، ووضع المعايير المتعلقة بجودة المواد والمنتجات والتقنيات التي تدخل في عملية البناء؛ وضع الأسس المرجعية والاستراتيجية لسياسة المدينة وأجرائها من خلال بلورة مشاريع مندمجة متعاقد بشأها مع الشركاء المعنيين، واقتراح التدابير المصاحبة في المجال القانوني والمؤسسي والتمويلي وكذا مواكبة ودعم الفاعلين؛ إعداد مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمجالات إعداد التراب الوطني والتعمير والهندسة المعمارية والإسكان وسياسة المدينة؛ السهر على تكوين وتأهيل الأطر التقنية في مجال إعداد التراب الوطني والتعمير والهندسة المعمارية والإسكان وسياسة المدينة؛ العمل على تقوية إطار الشراكة والتعاون والتشاور فيما بين القطاعات الحكومية وباقي المتدخلين في مجال إعداد التراب الوطني والتعمير والهندسة المعمارية والإسكان وسياسة المدينة. للاطلاع انظر: مرسوم رقم 2.23.751 صادر في 7 جمادى الآخرة 1445 (21 ديسمبر 2023) بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، الجريدة الرسمية عدد 7264، الصادر بتاريخ 11 يناير 2024، ص 327.

السكن غير اللائق وتكثيف العرض السكني وتنويعه، وتحسين ظروف السكن، وضبط السوق العقارية، وتعزيز قدرة المواطنين على الولوج إلى سكن لائق، ومن أهم هذه البرامج نجد:

1. برنامج الدعم المباشر للسكن

يروم البرنامج الجديد، الذي يهم الفترة ما بين 2024 و2028، تحديد المقاربة المتعلقة بالمساعدة على تملك السكن ودعم القدرة الشرائية للأسر، من خلال مساعدة مالية مباشرة للمقتني. ويستفيد منها المغاربة المقيمون بالمغرب أو بالخارج، الذين لا يتوفرون على سكن بالمغرب ولم يسبق لهم الاستفادة من مساعدة خاصة بالسكن. ويتم تحديد مبالغ المساعدة حسب قيمة السكن الذي يتم اقتناؤه. وهكذا، تم تحديد مبلغ المساعدة في 100 ألف درهم من أجل اقتناء مسكن يقل ثمن بيعه أو يعادل 300.000 درهم مع احتساب الرسوم، و70 ألف درهم لاقتناء مسكن يتراوح ثمنه ما بين 300.000 درهم و700.000 درهم مع احتساب الرسوم¹.

2. التدخل في السكن الصفيحي

عملت الوزارة المعنية على تفعيل برنامج خماسي للفترة 2024-2028 لتسريع وتيرة محاربة السكن غير اللائق والقضاء على دور الصفيح بشكل نهائي لفائدة 120 ألف أسرة مستهدفة. واعتبرت أن هذا البرنامج يقوم على أساس الدعم المباشر كآلية مالية محفزة لمعالجة السكن الصفيحي، ومواصلة العمل بمقاربة إعادة الإسكان وتعبئة الوحدات العقارية في إطار الشراكة بين القطاعين العام والخاص².

وذلك من أجل خلق مجالات حضرية عادلة ومستدامة وتحفيزية، في احترام تام للخصوصيات المعمارية والجمالية للمدن المغربية. هذا البرنامج ساهم في أن أصبحت 61 مدينة مغربية بدون صفيح بفضل اعتماد مقاربة منسجمة في القضاء على المدن الصفيحية في عدد من الحواضر الكبرى³.

3. التدخل في التجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط

لقد نتج عن المباني المهتدة بالانهيار ضحايا عدة نتيجة تساقط المباني والمساكن المهتدة بالانهيار، وبالأخص في المدن العتيقة (فاس، مكناس، الدار البيضاء، طنجة)، هذه الوضعية خلفت ردود فعل مختلفة. وقد أنجزت الحكومات المتعاقبة إحصاءً للدور الآيلة للسقوط سنة 2012، ووضعت اتفاقيات تهدف إلى معالجة وضعية ما يقارب 43 ألف بناية، يقطنها أزيد من

¹ - للاطلاع انظر الموقع الرسمي لوزارة وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة: <https://shorturl.at/ocvZY>

² - المملكة المغربية، البرلمان، مجلس النواب، تقرير لجنة الداخلية والجماعات الترابية والسكنى وسياسة المدينة والشؤون الإدارية، حول مشروع قانون المالية الميزانية الفرعية لوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، دورة أكتوبر 2024، الولاية التشريعية 2021-2026، ص 93.

³ - كلمة رئيس الحكومة في جلسة المساءلة الشهرية بمجلس النواب، خصصت حول موضوع: سياسة التعمير والسكنى وأثرها على الدينامية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية والجمالية"، ص 09-10، للاطلاع عليها أنظر الرابط التالي: <https://shorturl.at/wqhn5>

75.600 أسرة، وإلى نهاية سنة 2023 عالجت الدولة ما يفوق عن 18.00 بناية، وتمكنت من تحسين ظروف سكن ما يقارب 47.000 أسرة من أصل أزيد من 75.000 أسرة معنية¹.

كما ارتكز تدخل الحكومة على وضع إطار قانوني ومؤسسي لمعالجة السكن المهدد بالانهيار، ويتمثل في استصدار القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، وكذا إحداث الوكالة الوطنية للتجديد الحضري والتدخل في المباني الآيلة للسقوط، والذي يهدف إلى تسريع وتيرة التدخل وملء الفراغ القانوني والمؤسسي في هذا المجال. تعكس هذه التدخلات التزام الحكومة بتحقيق أهداف تنمية مستدامة من خلال معالجة مشكلات أزمة السكن بشكل شامل ومتوازن، مع التركيز على الفئات الأكثر هشاشة. كما تسلط الضوء على أهمية تطوير سياسات إسكانية متكاملة تضمن تحسين الظروف المعيشية والارتقاء بالمجال الحضري.

ثالثا: اكراهات تفعيل برامج مواجهة أزمة السكن

على الرغم من الطموحات الكبيرة التي تحملها تدخلات برامج الحكومة، فإنها تواجه العديد من الإكراهات لتفعيلها، وهي تتعلق بمحدودية الموارد المالية، والإشكالات القانونية والتقنية، وبطء الإجراءات البيروقراطية، وصعوبة التنسيق بين كثرة المتدخلين في مجال التعمير والإسكان.

إن فتح هذه الإشكالية يدعو إلى نقاش أعمق حول ضرورة تطوير آليات فعالة لتمويل وتنفيذ المشاريع، وتعزيز الشفافية والحكمة الجيدة، وإشراك المجتمع المدني لضمان التوافق والتكامل في تنفيذ هذه البرامج. وفي هذا السياق، ينبغي التأكيد على أن السياسة المعتمدة منذ سنوات لتمكين المواطنين من الولوج إلى السكن، وخاصة لفائدة ذوي الدخل المحدود جدا عن طريق برامج السكن الاقتصادي، قد كشفت عن محدوديتها، وقد رصد المجلس الأعلى للحسابات العديد من الاختلالات التي تحد من مواجهة أزمة السكن، ومن أبرز هذه الملاحظات التي سجلها المجلس:

- وجود نقائص كثيرة على مستوى آليات إبرام العقود في المدن، وكذا التدبير والتتبع، وسوء ضبط صندوق التضامن للسكن والاندماج الحضري، والتغيير المتكرر للأهداف؛
- أن بعض الأسر المعنية لم تستفيد من السكن الاجتماعي رغم دخولها ضمن إحصائيات العجز السكني؛
- عدم اعتماد مقارنة متفق بشأنها بين قطاعي السكن والداخلية لتحديد مفهوم المباني السكنية الآيلة للسقوط مما أدى إلى أرقام متفاوتة ومتباينة من قبل هذين القطاعين. كما أن الجهود المبذولة لمعالجة حظيرة المباني السكنية الآيلة للسقوط ما زالت تستلزم إطارا عاما أو نظاما شاملا ومتكاملا.

- لا يزال برنامج "مدن بدون صفائح" إذ يواجه صعوبات في الإنجاز بالسرعة المطلوبة لتحقيق الأهداف الموضوعة وتحقيق هدفه الرئيسي المتمثل في القضاء النهائي على أحياء الصفيح. وتعزى هذه الوضعية الى نقائص في إنجاز البرنامج:

¹ - رئيس الحكومة، جلسة المساءلة الشهرية بمجلس النواب، خصصت حول موضوع: سياسة التعمير والسكني وأثرها على التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية والمجالية"، ص: 12-13، للاطلاع عليها أنظر الرابط التالي: <https://shorturl.at/wqhn5>

اختلالات في آليات إبرام عقود المدن، ونقائص في التدبير والتتبع، وسوء ضبط دعم صندوق التضامن للسكن والاندماج الحضري، والتغيير المتكرر للأهداف المتوخاة من البرنامج.

- غياب دراسات قبلية لإحداث آليات إنتاج السكن الاجتماعي، وعدم وضوح الغايات، وضعف التكامل مع برامج السكن الأخرى، ومحدودية استغلال الوعاء العقاري المعبأ، واختلالات في الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

- غياب استراتيجية واضحة بخصوص صندوق التضامن للسكن والاندماج الحضري، والاقتصار فقط على البرامج الحكومية وتوجهات قانون المالية.

إلى جانب هذه الاكراهات، نجد هناك التلاعبات من قبيل الرشوة والمحسوبية والزيونية والتي يتزعمها رجال وأعوان السلطة المحليون، بحكم دورهم المباشر مع سكان دور الصفيح ابتداءً من إحصاء السكان المعنيين إلى عملية توزيع المساكن أو البقع الأرضية، وهذه الظاهرة المشينة حالت في الكثير من الأحيان دون استفادة أسر كثيرة من هذا برنامج مدن بدون صفيح¹.

ختاماً، يمكن القول بكون حلحلة أزمة السكن ليست بالأمر الهين بالمغرب، فمنذ حصوله على الاستقلال وهو يحاول أن ينهج برامج ومخططات متعاقبة، إلا أنها باءت بالفشل في القضاء نهائياً على هذه الأزمة. وهذا راجع بالأساس إلى عدة أسباب اجتماعية تعود إلى ارتفاع نسبة النمو السكاني والهجرة القروية، وأسباب اقتصادية ولية عنها كارتفاع أثمان العقار وإيجار السكن على الفئات ذات الدخل المحدود، و ما يتعلق بالسوق العقارية من مضاربة وندرة الرصيد العقاري، وتفشي اللوبي العقاري، وانزلاق المشاريع الموجهة من الدولة إلى الفئات الفقيرة.

تكمّن خطورة أزمة السكن في كونها عاملاً معرقلاً للكثير من السياسات الاجتماعية، فحتى مع الجهود الكبيرة التي تبذلها الدولة لزيادة دخول المواطنين في القطاعين العام والخاص، يظل ارتفاع كلفة السكن اللائق سبباً لإضعاف تدخلاتها في مجال إعادة توزيع الثروة، إذ أن حلحلة أزمة السكن وإعادة توزيع الثروة هما وجهان لمظهر ضروري من مظاهر العدالة الاجتماعية، وطريق لا بديل عن سلوكه لدعم الاستقرار الاقتصادي والسياسي، بما يمهّد لإنجاح السياسة الاقتصادية التي يراود من ورائها تهيئة مناخ ملائم للأعمال، وللاستثمارات الأجنبية.

¹ - رجاء الكساب، العشوائيات بالمغرب.. أو انتهاك الحق في السكن، ورقة بحثية، شوهدي في 24 غشت 2025، على الرابط التالي:

<https://shorturl.at/CKRWH>

لائحة المراجع:

الكتب:

- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2000.

المقالات:

- ياسين يسني، شباب الأحياء الصفيحية في المغرب: التمييز والوصم واستراتيجيات المقاومة، دراسة حالة "دوار الصهد" في مدينة تمارة، مجلة عمران، العدد 9/34، خريف 2020.
- المصباحي عبد السلام، إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية بين النص القديم والنص الحديث، مجلة القانون والاقتصاد عدد 18، 2001-2000.
- عبد الرحمن رشيق، الإيكولوجيا العمرانية وعلاقات الجوار والهاجس الأمني: مدينة الدار البيضاء نموذجاً، دفاتر السفير العربي، 2019، للاطلاع على المؤلف انظر الرابط التالي: <https://shorturl.at/2aoUQ>
- عثمان اشريفة، السكن غير اللائق وصعوبات الضبط الاجتماعي، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، للاطلاع على المقال انظر الرابط التالي: <https://shorturl.at/FfkPe>
- رجاء الكساب، العشوائيات بالمغرب.. أو انتهاك الحق في السكن، ورقة بحثية، على الرابط التالي:

<https://shorturl.at/CKRWH>

- Jean-Claude Driant, Crise du logement? Quelles crises ?, Politiques du logement, Savoir/Agir, 2013/2 n° 24, Éditions du Croquant, France.

الوثائق الرسمية:

- مذكرة حول النتائج الرئيسية للإحصاء العام للسكان والسكنى 2024، منشورات المندوبية السامية للتخطيط، 2024.
- تقرير لجنة الداخلية والجماعات الترابية والسكنى وسياسة المدينة والشؤون الإدارية بمجلس النواب، حول مشروع قانون المالية الميزانية الفرعية لوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، دورة أكتوبر 2024، الولاية التشريعية 2021-2026.
- الرسالة الملكية جلالة الملك يوجه رسالة سامية إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية، الصخيرات يوم 2015/12/08، للاطلاع انظر الرابط التالي: <https://shorturl.at/Q5NJu>
- وثيقة البرنامج الحكومي للولاية التشريعية الحادية عشر (2021-2026)، الجريدة الرسمية للبرلمان، نشرة مداولات مجلس النواب، العدد 135، بتاريخ 25 أكتوبر 2021.

● رئاسة الحكومة، جلسة المساءلة الشهرية بمجلس النواب، حول موضوع: سياسة التعمير والسكنى وأثرها على الدينامية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية والمجالية"، الاثنين 15 يوليوز 2024، للاطلاع عليها أنظر الرابط التالي:

<https://shorturl.at/wqhn5>

الأطروحات:

● محمد علي بوحلبة، مساهمة في دراسة إشكالية معالجة السكن غير اللائق بالمغرب (الجزء الأول)، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال-الرباط، السنة الجامعية 2005-2006.

● المنتفع رضوان، البرنامج الحكومي في النظام السياسي والدستوري المغرب: من الإعداد والمرجعيات إلى المضامين والرهانات (1998-2021)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد الخامس، الرباط، 2023-2024.

● hyacinthe léna, Acquisitions immobilières publiques et maîtrise urbaine. aspects de l'interventionnisme foncier urbain., Thèse - Mémoire d'étudiant, France, 1976.

النصوص القانونية:

● القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الصادر بظهير شريف رقم 1.16.48 صادر في 19 رجب 1437 (27 أبريل 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016.

● مرسوم رقم 2.23.751 صادر في 7 جمادى الآخرة 1445 (21 ديسمبر 2023) بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، الجريدة الرسمية عدد 7264، الصادر بتاريخ 11 يناير 2024.

● مرسوم رقم 2.23.751 صادر في 7 جمادى الآخرة 1445 (21 ديسمبر 2023) بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، الجريدة الرسمية عدد 7264، الصادر بتاريخ 11 يناير 2024.

المواقع الإلكترونية الرسمية:

● الموقع الرسمي لوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

www.muat.gov.ma