



الحق في السكن اللائق بين المعايير الدولية والسياسة العمومية
(الإشارة إلى تجربة المغرب)

The right of adequate housing between international standards and public policy

(Reference to Morocco's experience)

messabihnesrine2@gmail.com (فتيحة نسرين مصابيح-جامعة سيدي بلعباس)

تاريخ القبول: 2022/05/29

تاريخ الإرسال: 2022/03/26

المخلص:

تم الاعتراف بالحق في السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948، وتم تكريسه في العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966، كما أصبح من الحقوق المحمية من الناحية الدستورية بالمغرب بموجب دستور 2011 الذي اعترف به كحق من حقوق الإنسان الأساسية مما يستوجب ضرورة وضع التدابير القانونية الرامية إلى التنمية والعدالة الاجتماعية، من أجل ضمان حماية مواطنيها وتوفير السكنات اللائقة لهم وتحسين إطارهم المعيشي استجابة للصكوك الدولية التي التزمت بها.

الكلمات المفتاحية:

السكن اللائق، حقوق الإنسان، العدالة الاجتماعية، المغرب.

Abstract:

The right to adequate housing was recognized as a component of the right to an adequate standard of living in the universal declaration of human rights 1948 , and it was enshrined in the special international covenant on Economics , Social and Cultural rights 1966, it has also become constitutionally protected in Morocco by the Constitution of 2011, which recognized it as a fundamental human right, which necessitates the need to devise legal measures aiming at the social development and social justice, in order to guarantee the protection of its citizens and provide adequate housing for them and improve their living environment in response to the international instruments to which it is committed.

Keywords: Adequate housing-Human rights-Social justice- Morocco.

مقدمة:



يعتبر الحق في السكن اللائق حقا من حقوق الإنسان الأساسية التي تصنف في مصاف الحقوق الإنسانية قبل الاجتماعية، التي أكدتها الشريعة الدولية كالإعلان العالمي لحقوق الإنسان 1948، والدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية مدعوة لتعبئة كافة الوسائل قصد تيسير الاستفادة من السكن اللائق، مرد ذلك توطيد التماسك الاجتماعي والنهوض بحقوق الإنسان، ومن أجل ذلك قام المغرب بمبادرات مقدامة غايتها التقليل من الفوارق الاجتماعية والمجالية، ومحاربة الإقصاء والتهميش بكفالة هذا الحق دستوريا سنة 2011 كخطوة تحتسب للمشروع المغربي، وقد جاءت هذه الورقة البحثية كمحاولة للإطلاع على بعض تدخلات الدولة في قطاع السكن وخصوصا الجانب المرتبط بالقضاء على كافة أشكال السكن الغير اللائق، خاصة مع وجود بعض العوائق تحول دون تنزيل هذا الحق الدستوري على أرض الواقع، منها ما هو اقتصادي واجتماعي على الرغم من وجود ترسانة قانونية توصل لهذا الحق داخليا، ومجهودات مبذولة مستمرة ومحفزة لتقليل العجز السكني وتنويع برامج تيسير الولوج إلى السكن والتجديد الحضري... وغيرها من الإجراءات التي تصب في هذا المنحى¹.

وعليه التساؤل الذي يطرح نفسه بإلحاح شديد في هذا الصدد: ماهي المرجعية الدولية التي توصل للحق في السكن اللائق؟ وإلى أي حد نجح المغرب في تقليص حجم السكن غير اللائق وفي ضمان حق الولوج لسكن لائق للجميع؟

للإجابة على هذه الإشكالية سيتم الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي نظرا لأهمية الموضوع في بيان ووصف متطلبات معايير السكن اللائق كحق من حقوق الإنسان، الذي كرسته العديد من المواثيق الدولية والتشريعات الوطنية على العموم والتشريع المغربي على الخصوص، وعليه سيتم تقسيم الموضوع إلى عنصرين:

أولاً- المرجعية الدولية لإعمال الحق في السكن اللائق

ثانياً- السياسة العمومية بالمغرب في مجال السكن اللائق.

أولاً- المرجعية الدولية لإعمال الحق في السكن اللائق.

إن المدخل الأساسي للمقاربة القانونية لإعمال الحق في السكن اللائق تتجلى في كون الحقوق الاجتماعية تشكل جسدا واحدا لا يقبل التراتبية بين مكوناته، فالحق في الكرامة الإنسانية هو الأصل في التمتع بالحقوق الاجتماعية²، وينطبق احترام الدولة للحق في السكن اللائق كعنصر أساسي في الالتزامات الدولية، لأنها صادقت جميعها على واحدة على الأقل من المعاهدات الدولية

¹الفصل 34 من الدستور "تعمل الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية على تعبئة الوسائل المتاحة لتيسير أسباب إستفادة المواطنين والمواطنات، على قدم المساواة من الحق في السكن اللائق".

² يوسف البحيري، الحق في السكن اللائق بالمغرب بين المعايير الدولية والسياسة العمومية، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول الحق في السكن وتدبير مجال العقار، مخبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بالتعاون مع مخبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، يوم 8 و9 ماي 2009، ص 17.



التي تشير إلى الحق في السكن اللائق والتزامات بحماية هذا الحق من خلال "إعلانات" أو "خط عمل" أو "وثائق ختامية لمؤتمرات دولية"، وتبين المسؤولية العامة للدولة في كفالة إسكان ومستوى معيشي لائق للجميع.¹

ويشمل الحق في السكن اللائق عددا من الحريات وهي: (حماية الفرد من عمليات الإخلاء القسري ومن تدمير وهدم مسكنه تعسفا، حق الفرد في عدم التعرض للتدخل التعسفي في مسكنه وحياته الخاصة وفي شؤون أسرته، وحق الفرد في اختيار محل إقامته في تحديد مكان عيشه وفي حرية التنقل)، كما يتضمن هذا الحق استحقاقات تتمثل في: (أمن الحيازة، رد السكن والأراضي و الممتلكات، الحصول على السكن اللائق على قدم من المساواة ودون تمييز، المشاركة في صنع القرارات المتصلة بالسكن على الصعيدين الوطني والمجمعي).²

هذا ويعد مصطلح "الحق في السكن" أحد المفاهيم التي شقت طريقها إلى واجهة الخطاب السياسي والقانوني والدولي، منذ صدور الإعلان العالمي لحقوق الإنسان سنة 1948، ليظهر مصطلح جديد للواجهة ألا وهو «السكن اللائق والملائم» فالإقرار بمفهوم الحق في السكن اللائق والسعي لإعماله ميدانيا، يستوجب من كافة الدول التي صادقت على الصكوك الدولية التي عالجت هذا الحق، ضرورة الإسراع في اعتماد مجموعة من التدابير والآليات المناسبة، والتي من شأنها أن تمكن هذه الحقوق لمواطنيها دون أن تشكل هذه الالتزامات الناشئة على الدول، إلزاما يقتضي اعتماد استجابة موحدة وإستراتيجية محددة كوجوب بنائها مساكن لكافة المواطنين، بقدر ما يتعلق الأمر بضرورة الحرص على تأمين العروض السكنية بالحجم الكافي، والمستوى اللائق والمتناسب مع كافة أصناف الفئات السكانية.³

إلا أن نص المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان⁴، جعل طبيعة هذا الحق وعناصره غير واضحة بالقدر الكافي، على الرغم من أن هذا النص يمثل أحد المصادر الأساسية التي إرتكزت عليها عمليات تدوين وصياغة الحق في السكن⁵، إلى جانب المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966⁶ التي تعد مرجعية لتأصيل مسؤولية الدولة

¹ الحق في السكن اللائق، صحيفة الوقائع رقم 21(التنقيح 1)، مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان، الأمم المتحدة، ص 1.

الحق في السكن اللائق، المرجع نفسه، ص 3.

³ شوقي قاسمي، أثر الخيارات السياسية والاقتصادية في أعمال الحق في السكن، الجزائر نموذجا، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السادس والثلاثون، جامعة محمد خيضر بسكرة، نوفمبر 2014، ص 44.
" لكل شخص الحق في مستوى المعيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن... " 4

⁵ أحمد عبادة، الحق في السكن اللائق في ضوء الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2019/2018، ص 30-31

" حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرتهم والحق في تحسين متواصل لظروف معيشته "6



في ضمان وإقرار حق المواطن في السكن اللائق¹، ويتطلب توفير هذا الحق تحديد مضمون هذا الحق أي ماذا يجب أن يحتوي عليه المكان المخصص للسكن لوصفه بالسكن اللائق، وتتبع أهمية تحديد مضمون الحق بالسكن كونه يشكل الآلية الأفضل لتحديد مدى وفاء الدولة بالتزاماتها، وسيساعد الأفراد على تحديد ما إذا كان السكن الذي يقطنه يعتبر سكناً لائقاً أم لا؟²

أ- السمات الأساسية للحق في السكن اللائق:

إن مفهوم "الكفاية" يتسم بمغزى خاص فيما يتعلق بالحق في السكن، إذ أنه يساعد على إبراز عدد من العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار في تحديد السكن الملائم، فالكفاية التي تحددها عوامل إجتماعية، إقتصادية، إقليمية وإيكولوجية تختلف من بلد إلى آخر، ومع ذلك فإن اللجنة المعنية بالحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية تعتقد أنه من الممكن تحديد بعض الشروط المشتركة للسكن اللائق³ (الضمان القانوني لشغل السكن أو أمن الحيازة، فشغل السكن قد يتخذ أشكالاً مختلفة من الإيجار والسكن التعاوني، وشغل السكن من قبل مالكة، وينبغي أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن⁴).

بحيث لا يكون السكن لائقاً إذا لم يكن قاطنوه يتمتعون بدرجة من "أمن الحيازة" تضمن لهم الحماية القانونية من عمليات الإخلاء القسري والمضايقات والتهديدات⁵، توافر الخدمات والمرافق الأساسية والبنية التحتية، ويقصد بالخدمات والمرافق الأساسية للصحة، الأمن، الراحة والبيئة النظيفة، وينبغي أن تتاح لجميع المستفيدين من الحق في السكن الملائم إمكانية الحصول بشكل مستمر⁶ على المستلزمات الضرورية للحياة⁷، القدرة على تحمل التكلفة، ويعنى بها التكاليف المالية الشخصية والأسرية المرتبطة بالسكن، ينبغي أن تكون ذات مستوى يكفل عدم تهديد أومساس بتلبية الإحتياجات الأساسية الأخرى أو الإنتقاص منها⁸، إتاحة إمكانية الحصول على السكن، للفئات التي يحق لهم الإستفادة منهم، ويجب أن تتاح للجماعات المحرومة إمكانية الإستفادة بصورة كاملة ومستمرة من موارد السكن الملائم⁹.

بالإضافة إلى الموقع الملائم، إذ يجب أن يكون المسكن الملائم في موقع يتيح إمكانية الإستفادة من القرب من العمل و خدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الأطفال وغير ذلك من

يوسف البحيري، المرجع السابق، ص 17. 1
2 علي الدباس، طبيعة و مضمون الحق في السكن اللائق، مجلة المنارة، المجلد 23، العدد الأول، جامعة آل البيت، الأردن، 2017، ص 338.
يوسف البحيري، المرجع السابق، ص 18. 3
يوسف البحيري، المرجع نفسه، ص 19. 4
الحق في السكن اللائق، المرجع السابق، ص 3-4. 5
يوسف البحيري، المرجع السابق، ص 19. 6
7 مياه الشرب النظيفة، الطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة، مرافق النظافة والغسل، وسائل تخزين الأغذية، التخلص من النفايات، تصريف المياه، خدمات الطوارئ.
يوسف البحيري، المرجع نفسه، ص 19. 8
يوسف البحيري، المرجع نفسه، ص 20. 9



المرافق الإجتماعية¹، السكن الملائم من الناحية الثقافية، فالطريقة التي يتم بها بناء المساكن ومواد البناء المستخدمة والسياسات الداعمة لها يجب أن تتيح إمكانية التعبير على نحو مناسب عن الهوية الثقافية في السكن، وينبغي للأنشطة الموجهة نحو التطوير أو التحديث في قطاع الإسكان أن تكفل عدم التضحية بالأبعاد الثقافية للإسكان.²

ب- شروط إعمال الحق في السكن اللائق:

وعلى هذا الأساس تم تقسيم التزامات الدولة إلى ثلاث فئات تتمثل في الالتزام بالاحترام بحيث تمتنع الدول عن التدخل المباشر أو غير المباشر في التمتع بالحق في السكن اللائق، إلى جانب الالتزام بالحماية بحيث تعتمد الدول تشريعات وتدابير أخرى لضمان الامتثال لمعايير حقوق الإنسان المتعلقة بالحق في السكن اللائق، وأخيرا الالتزام بالوفاء بحيث تعتمد الدول على تدابير مناسبة في التشريع والإدارة والميزانية والقضاء والدعاية بهدف الإعمال الكامل للحق في السكن اللائق.³

ومن ثم حرص المجتمع الدولي إلى إصدار العديد من الإعلانات والاتفاقيات المتعلقة بصفة مباشرة بالحق في السكن منها "إعلان إسطنبول الخاص بالمستوطنات البشرية لعام 1966" في الفقرة الثامنة منه، إضافة إلى "إعلان بشأن المدن والمستوطنات البشرية الأخرى في الألفية الجديدة لسنة 2001" في مادته السادسة، فضلا عن "الإستراتيجية العالمية للمأوى لعام 2003" في بندها الثالث عشر.⁴

ثانيا- السياسة العمومية بالمغرب في مجال السكن اللائق.

تجدر الإشارة إلى الدستور المغربي لسنة 2011 قد أولى عناية رفيعة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية، لاسيما من خلال الفصل 31 منه الذي ينص على التزام الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية بالعمل على تعبئة كل الوسائل المتاحة لكي تستفيد المواطنين والمواطنون على قدم المساواة من حقوقهم الاقتصادية والاجتماعية، لكونه يطرح إشكالية الولوج إلى أحد أهم حق من حقوق الإنسان ألا وهو الحق في السكن اللائق، وتلافيا للارتباك الذي تميز به الفعل العمومي في مسألة السكن، راکمت السلطات العمومية مكتسبات على قدر كبير من الأهمية، خاصة بعد الحماية الدستورية للحق في السكن اللائق، على مستوى تقليص العجز السكني وتنويع برامج تيسير الولوج إلى السكن والتجديد الحضري، وتأهيل الإطار القانوني لضبط مخالفات التعمير والمباني

يوسف البحيري، المرجع نفسه، ص 21.

يوسف البحيري، المرجع نفسه، ص 21.

³العرابي خيرة، الحق في سكن لائق ضرورة بيئية للتخطيط العمراني المستدام، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، جامعة محمد بن أحمد وهران 2، عدد خاص بالحق في السكن، المجلد الأول، 2021، ص 277-278.

⁴ بلملياني أسماء، ضمان الحق في السكن بين الإتفاقيات الدولية والتشريعات الوطنية، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، جامعة محمد بن أحمد وهران 2، عدد خاص بالحق في السكن، المجلد الأول، 2021، ص 27-28.



الآلية للسقوط والملكية المشتركة للعقارات...بالإضافة إلى تحسين الحكامة المؤسساتية والتدبيرية للهيئات المعنية بالتخطيط العمراني والتهيئة الحضرية.¹
أ-النصوص التشريعية والتنظيمية الأساسية ذات الصلة.

تجسدت المجهودات الكبيرة المبذولة من المسؤولين عن قطاع السكنى والتعمير في المغرب في نهضة عمرانية وثورة قانونية تتناول جميع مناحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية، فمعالجة السكنى والتعمير تتطلب إدراك النصوص القانونية قبل وضعها، ذلك أن النصوص القانونية المنظمة لهذا القطاع تتطلب منهجية في الفكر القانوني بغرض الإرتقاء بالمخاطبين بأحكامها إلى الواقع الإجتماعي الذي ينشده المشرع للمواطنين.²

ترتبط على ذلك إتجاه الدولة لمحاولة الحد من أزمة السكن والتقليص من آثارها، فكرست كل قدراتها لخدمة هذا الهدف سواء على المستوى الواقعي بنهجها العديد من البرامج والمخططات التنموية في قطاع الإسكان أو على المستوى التشريعي بسنها القواعد القانونية التي من شأنها أن تسير وتواكب التحولات التي يعرفها المغرب في هذا القطاع كالقوانين العقارية الجديدة المتمثلة في القانون رقم 66.12³ المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات في مجال التعمير والبناء، كذلك القانون رقم 94.12⁴ المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، بالإضافة إلى القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ذات الشقق المعدل والمتمم بالقانون رقم 106.12 أو القانون رقم 44.00⁵ المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز المعدل والمتمم بالقانون رقم 107.12 وقانون التعمير رقم 12.90⁶، ولتعزيز دور هذه الترسانة القانونية في مجال الإسكان والتعمير تم إصدار القانون رقم 25.90 الخاص بالتجزئات العقارية وتقسيمها.⁷
لقد جاء القانون رقم 66.12 بعدة مستجدات على مجال التعمير والبناء، أعطت دفعة جديدة لظاهرة البناء غير القانوني من خلال تحقيق الأهداف التالية:

¹ منجز حقوق الإنسان بالمغرب، التطور المؤسساتي والتشريعي وحصيلة تنفيذ السياسات العمومية بعد دستور 2011، وزارة الدولة المكلفة بحقوق الإنسان، المملكة المغربية، يوليوز 2019، ص 111.
² المختار عطار، السكنى والتعمير الواقع وآفاق، أشغال اليوم الدراسي حول مشروع القانون الجديد رقم 04-04 المتعلق بالسكنى والتعمير، مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية والمجلس الجماعي بمراكش والوكالة الحضرية بمراكش وجمعية أطلس تانسيفيت الحوز للمقاولات الصغرى والمتوسطة، كلية الحقوق، مراكش، 23 يونيو 2004، ص 80-83.
³ قانون رقم 66-12 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1-16-124 الصادر في 25 أغسطس 2016.
⁴ قانون رقم 94-12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري الصادر بتاريخ 27 أبريل 2016.
⁵ قانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 12 أغسطس 1913 بمثابة قانون الإنترامات والعقود كما تم تغييره وتنظيمه بالقانون رقم 107.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-16-05 الصادر في 3 فبراير 2016.
⁶ قانون رقم 90.12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 المؤرخ في 17 جوان 1992.
⁷ إدريس الفاخوري، السكن في ظل التشريعات العقارية الخاصة، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول الحق في السكن وتدبير مجال العقار، مخبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بالتعاون مع مخبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، 8 و9 ماي 2009، ص 46.



-تجاوز الاختلالات والنواقص التي تشوب منظومة المراقبة والإرتقاء بالمشهد العمراني والمعماري.

-تحديد وتوضيح المسؤوليات في مجال المراقبة لتبسيط وتسريع مسطرة المتابعة القضائية ضد المخالفين.

-الإرتقاء بمكانة المهنيين المتدخلين من أجل ضمان شروط السلامة والجودة في مجال التعمير والبناء¹، كما يستشف من خلال قراءة مقتضيات القانون السالف الذكر، أن المشرع إعتد تحديدًا واضحًا للمخالفات على مستوى مجال البناء وإحداث تجزئة عقارية أو تقسيم عقار، البيع أو الإيجار أو القسمة، إستعمال البناية ودقتر الورش، إلى جانب تحديده للجهات المعنية بالمراقبة² بموجب مرسوم رقم 2-19-409³.

يقوم تدخل برنامج محاربة السكن الأيل للسقوط على مجموعة من العمليات المتوازية في إطار تعاقدية مع الشركاء المعنيين، بناء على دراسات تقنية متخصصة تروم إعادة إسكان وإعادة إيواء لقاطني الدور المهدة بالإنهياري، وهدم البنايات الأيلة للسقوط، وتعزيز وتقوية البنايات وتحسين واجهات المباني المعنية، ولتأهيل الإطار القانوني المنظم للتدخل في هذه الدور السكنية تم إصدار قانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الأيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري بتاريخ 27 أبريل 2016، وقد جاء هذا القانون بعدد من المستجدات التي تتجلى أساسًا في تنظيم أدوار جميع المتدخلين وتحديد المسؤوليات بما فيها مسؤولية مالكي المباني الأيلة للسقوط، وإقرار تدابير لمعالجة هذه المباني، بالإضافة إلى تدقيق مسطرة إخبار ملاك المباني الأيلة للسقوط أو شاغليها، بالإضطلاع بمسؤوليتهم وتحديد الإجراءات في حال عدم تنفيذ الأشغال المقررة أو في حالة تعذر معرفة الأشخاص المعنيين⁴.

من التحديات التي تواجه تكريس الحق في السكن اللائق بدولة المغرب هي الإعتبارات الإجتماعية التي إستحضرتها الدولة عند البحث عن حلول لأزمة السكن من خلال الحفاظ على خصوصية نمط عيش المواطن المغربي، وهو ما إستدعى تدخل الدولة لتشجيعه على الإقبال على إعتقاد "السكن الإجتماعي العمودي" لإمتصاص حدة الأزمة، ثم إعتقاد سياسة التعمير التي تستجيب لطموحات المواطن في العيش الكريم⁵.

وقد ترتب عن الإقبال على هذا النوع من السكن وجود أجزاء متنوعة مشتركة مملوكة على الشياح لعموم الملاك المشتركين، فكان نتاجًا لذلك عدم إحترام قواعد وضوابط الملكية المشتركة، هو ما

¹المختار المتصرف، تدبير قطاع التعمير بين القانون ومتطلبات الإستثمار، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الخامس، أكادال، الرباط، 2016/2017، ص226.

²المختار المتصرف، المرجع السابق، ص226.

³مرسوم رقم 2-19-409 الصادر في 8 أكتوبر 2019 المتعلق بتحديد كفاءات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء.

منجز حقوق الإنسان بالمغرب، المرجع السابق، ص117.

إدريس الفاخوري، المرجع السابق، ص48.



أدى إلى خلق صعوبة في التعايش بين الأسر وإنعكس سلبا على المرافق المشتركة بإهمالها وتدهور الإطار السكني والبيئة المرتبطة به، ما إستدعى تدخل المشرع المغربي لضبط هذه العلاقات بمقتضى ظهير 16 نوفمبر 1946 المنظم للملكية المشتركة، غير أن هذا التشريع خلال فترة العمل به أبان عن محدوديته في تأطير العلاقات بين الملاك المشتركين، ومن ثم تدخل المشرع من جديد لسن القانون رقم 18.00¹ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-02-289 الموافق ل 03 أكتوبر 2002 المعدل والمتمم بالقانون رقم 106-12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-16-49 الموافق ل 27 أبريل 2016، وبهذا تمكن المشرع من خلال سنة لهذا القانون والتعديلات التي مسته من تجاوز بعض النقائص و توسيع مجال تطبيق هذا القانون ليشمل المحلات المخصصة للإستعمال المهني أو التجاري، كذلك تمتيع إتحاد الملاك بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ووضع معيار الإنتفاع للتمييز بين الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة، توسيع وظيفة إتحاد الملاك لتمتد إلى حماية المصلحة الجماعية، إضافة إلى تخويل إمكانية اللجوء إلى القضاء للمطالبة بمراجعة التكاليف المشتركة إذا تبين للملاك المشتركين أن مساهمتهم تفوق ما ينوبهم من المنفعة.²

هذا ويعد القانون رقم 44.00 من القوانين الجديدة الذي سنها المشرع من أجل القضاء على السكن العشوائي أو غير القانوني، وتحقيق الأمن في استقرار المعاملات العقارية نتيجة الإقبال اللامتناهي على إقتناء هذا النوع من السكنات، ومن جملة الإصلاحات التي جاء بها هذا القانون لتوفير مناخ سليم وملائم بعيدا عن مظاهر النصب والاحتيال، سرعان ما أثبت هذا القانون قصوره في معالجة الإشكاليات التي يطرحها هذا النوع من البيوع، دفع المشرع إلى إصدار القانون 107.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-16-05 الموافق ل 3 فبراير 2016 ليمس التعديل الأخير عدة مفاهيم كان لها أصل ثابت في القانون القديم 44.00 نتيجة لغموضها وعدم وضوحها.

فقد حاول المشرع تلافي هذه المسألة من خلال إعادة النظر في جل المفاهيم القانونية، إلى جانب التنصيص صراحة على البطلان بالنسبة للعقود المتعلقة بهذا النوع من البيوع التي لم تتم وفق أحكام هذا القانون، إضافة إلى إضفاء صفة الإلزامية على تطبيق هذا القانون بما لا يسمح لكل من لا ينتمي إلى مهنة منظمة قانونا بتحرير هذا النوع من العقود، كما عمل هذا التعديل إلى تحفيز الإستثمار في الميدان العقاري وتبسيط إجراءات الولوج إلى السكن من خلال تنويع وتقوية العرض السكني، مع ضمان الحماية القانونية للأطراف المتعاقدة في محاربة الظواهر والممارسات اللاقانونية في السوق العقارية.

وقصد التخفيف من أزمة السكن تم الاعتماد على سياسة للتعمير ذات أبعاد مختلفة تراعي من جهة متطلبات الأفراد المتزايدة في السكن وتحرص من جهة أخرى على تنظيم المدن والتجمعات

¹قانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1-02-298 الصادر في 3 أكتوبر 2002.
² إدريس الفاخوري، المرجع السابق، ص 49-50.



العمرانية بالاستناد إلى معايير جمالية ووظيفية محددة مسبقا، فلا أحد يجادل أن الثغرات القانونية كانت السبب الرئيسي في تعميق وإعاقة المجهودات المبذولة في سبيل الحد من أزمة السكن، ورغبة من المشرع في تجاوز ثغرات قوانين التعمير السابقة التي خلفت موروثا فوضويا وعشوائيا ومجموعة من الأحياء الصفيحية والتجمعات السكنية غير القانونية وغير لائقة بالمواطن، عمل على إشراك المختصين والمتدخلين في الميدان من أجل إصدار القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير¹ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31-31 الموافق ل 17 يونيو 1992 الذي يشكل المرجعية الأساسية لوثائق التعمير وينطوي على عدة مستجدات تتمثل على وجه الخصوص في توسيع نطاق تطبيق قواعد واستحداث وثائق تعميم جديدة وشروط إضافية لتسليم الإذن في البناء، علاوة على تخصيص عناية استثنائية للبناء بالوسط القروي².

وبهذا يمكن القول أن هذا القانون قد عزز قوانين التعمير السابقة بمقتضيات جديدة من خلال تحقيق المرونة الضرورية للتطبيق السليم لوثائق التعمير من جهة وتبسيط إجراءات وضعها والمصادقة عليها من جهة أخرى بموجب مرسوم رقم 2-92-832-2³ كما يهدف إلى تحقيق الأهداف المزدوجة والتي تجمع بين الجودة المعمارية وسلامة البناء وجودته عن طريق تدخل المهندسين المعماريين والمهندسين المختصين، ويسهم أيضا في وضع الأساس القانوني لمخطط توجيه التهيئة العمرانية ووضع نظام زجري أكثر فعالية⁴، وعلى الرغم مما أتى به هذا القانون من جديد إيجابي، إلا أنه طرح في نفس الوقت العديد من المشاكل والنقائص والعيوب سواء على صعيد نطاق التطبيق أو على مستوى وثائق التعمير والقواعد المتعلقة بالبناء⁵، ويلاحظ أن وثائق التعمير المنظمة بموجب مقتضيات هذا القانون لا تساهم في تسهيل التطورات الحاصلة في مجال مراعاة إجراءات التكيف مع المخاطر المناخية والتخفيف من آثارها، نتيجة عدم إدراجها في الاستراتيجيات واختيار المشاريع الاستثمارية، مما يشكل تحديا قويا لجميع الجهات الفاعلة المشاركة في اعتماد العمل النوعي بنهج بناء إيكولوجي مستدام قادر على مواكبة خطورة الاضطراب المناخي، لأن الخطورة لا تكمن في التوسع على المساحة الخضراء فقط وإنما بمجال البناء (استخراج المواد الأولية) التي تستهلك 45 ٪ من الطاقة وتنبعث منها 30 ٪ من الغازات الدفيئة⁶.

إدريس الفاخوري، المرجع السابق، ص 50-51.¹
الجمعية للإستشارة والهندسة بجهة تانسيفت، تحليل مشروع القانون 04/04 يقضي بسن أحكام تتعلق بالسكنى والتعمير، أشغال اليوم الدراسي حول مشروع القانون الجديد رقم 04-04 المتعلق بالسكنى والتعمير، مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية والمجلس الجماعي بمراكش والوكالة الحضرية بمراكش وجمعية أطلس تانسيفت الحوز للمقاولات الصغرى والمتوسطة، كلية الحقوق، مراكش، 23 يونيو 2004، ص 149.
مرسوم رقم 2-92-832 الصادر في 14 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير.³
إدريس الفاخوري، المرجع نفسه، ص 51-52.⁴
الجمعية للإستشارة والهندسة بجهة تانسيفت، المرجع السابق، ص 149.⁵
كياسين الكعبوش، توجهات السياسة الجنائية في مواجهة الجرائم البيئية دراسة تحليلية للمنظومة البيئية في ضوء العمل القضائي، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط المغرب، 2020، ص 34-35.⁶



وبما أن الدولة تسعى جاهدة ليس فقط لتوفير سكن لمواطنيها بل أيضا تحرص على أن يكون السكن لائقا بهم وملائما لعيش سليم يكفل النمو الفكري والاجتماعي والثقافي والصحي للمواطنين، من أجل ذلك تدخل المشرع لمحاربة أحياء الصفيح وإعادة هيكلتها والتحكم فيها والحفاظ على تجانس الإطار المعماري¹ تجسدت في إطار القانون رقم 25.90² المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 7-92-1 الموافق ل17 يونيو 1992، وتتجلى أهم المستجدات التي جاء بها هذا القانون في توسيع مفهوم التجزئات العقارية وإضافة شروط جديدة لتسليم رخص إحداث التجزئات وكذا التنصيص على عدة تسهيلات لفائدة أصحاب مشاريع التجزئات وعلى بعض المقتضيات التي تهدف إلى الحد من التجزئات غير القانونية وضمان حسن صيانة الأجزاء المشتركة في التجزئات العقارية والمجموعات السكنية³ بموجب مرسوم رقم 833-92⁴ فالمتصفح لبنود هذا القانون تتبادر إليه نجاعة وفعالية المقتضيات القانونية التي يتضمنها، لكن المتمعن في آثارها وفي ميكانيزمات عملها يدرك فعالية هذه المقتضيات التي لا تزال متوقفة على صدور مقتضيات قانونية أخرى، فطريقة تعيين وعمل المراقبين التابعين للعامل أو الوالي رهين بصدور نص تنظيمي، كما أن تكوين اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم لازال بدوره متوقفا على صدور تنظيمي⁵ باستثناء دورية مشتركة عدد 2760 بتاريخ 18 يونيو 2020 بخصوص أشغال تجهيز التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وأجال إنجازها بإعتبارهما أهم آليات التعمير العمليتي في تأطير نمو المجالات العمرانية في تهيئة الفضاءات الضرورية لإحداث المشاريع السكنية ومختلف الأنشطة الاقتصادية، وقصد التصدي للإكراهات المرصودة تعزى بالأساس إلى عدد من الممارسات التي لا تستند إلى أساس قانوني، التي يتعين على كافة المتدخلين العدول عن أعمالها.

إلا أن أهم ملاحظة أساسية يمكن تقديمها بشأن القوانين العقارية الجديدة التي سنها المشرع خدمة لقضية حل أزمة السكن كونها وقفت دون تحقيق فلسفة المشرع من سنها، منها ما هو قانوني ينبعث من صميم القوانين العقارية الجديدة ومنها ما له صلة بقوانين أخرى، وموازة مع ذلك ظهرت معوقات واقعية أدت إلى صعوبة تجانس هذه القوانين مع الهياكل العقارية بالبلاد ووثائق التعمير، ما زاد من تفاقم الوضع هو هزالة الجزاءات القانونية المقررة بحق المخالفين لأحكام قوانين التعمير⁶، كما واجه التطبيق السليم للقوانين الجديدة مجموعة من العراقيل من الناحية الواقعية، فمن جهة هناك مشاكل متعلقة بالهياكل العقارية، وأخرى مرتبطة بوثائق التعمير وندرة الأراضي

إدريس الفاخوري، المرجع السابق، ص 52.

قانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات.

الجمعية للإستشارة والهندسة بجهة تانسفيت، المرجع السابق، ص 157.

⁴ مرسوم رقم 833-92-2 الصادر في 12 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

⁵ المختار المتصرف، المرجع السابق، ص 245.

إدريس الفاخوري، المرجع السابق، ص 58.



الصالحة للبناء، وبعضها له علاقة بضعف الجزاءات الجزرية ضد المخالفين لأحكام قوانين التعمير والسكنى¹.

ما حاول المشرع تلافيه من خلال تعزيز الإطار القانوني التشريعي وملائمة الترسانة القانونية بمراجعة وتحيين 6 نصوص قانونية: (مشروع قانون بإحداث وتنظيم مؤسسة الأعمال الاجتماعية للسكنى وسياسة المدينة²، مشروع قانون المتعلق بتنظيم عمليات البناء³، مشروع قانون المتعلق تعاوينات الإسكان⁴، مشروع قانون متعلق بالمدن الجديدة⁵، مشروع قانون المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري⁶).

ويعزى السبب المباشر للإختلال الفوضوي للمجال والانتشار الواسع للسكنات العشوائية إلى مشاكل متعلقة بالهياكل العقارية وغياب سياسة عقارية واضحة المعالم تستطيع بموجبها الدولة التحكم في الرصيد العقاري، كما يتميز العقار بالمغرب ببعض الخصوصيات تجعله مركبا ويقف سدا منيعا في النهوض بالمجال العمراني، كنتيجة لذلك إصطدمت القوانين العقارية الجديدة التي سنها المشرع بمشكل تعدد الأنظمة العقارية المكونة لنظام الملكية⁷، إلى جانب ذلك يحمل توجيه الرصيد العقاري لحل أزمة السكن أمرا صعبا للغاية، فكلما تعددت الأنظمة أو الهياكل العقارية المحيطة بالمدينة إلا وتعقدت مسطرة إقتناءها من أجل توظيفها في المجال السكني بسبب إختلاف المتدخلين فيها ثم تعدد وتشعب مقتضيات القانونية المؤطرة لها⁸.

هذا وتعتبر وفرة الأراضي الصالحة للبناء إحدى المحددات الأساسية لتدخلات الفاعلين في مجال البناء، إذ تؤكد الممارسة أن مظهرات المشكل العقاري في هذا المجال لا تنحصر فقط في التعقيدات التي يطرحها النظام القانوني المنظم للعقار في المغرب، ولا من خلال عدم فعالية وسائل الإقتناء الموضوعة رهن إشارة المتدخلين في هذا المجال، وإنما هناك مجموعة من الأسباب المؤدية إلى تحقيق الندرة في الأراضي القابلة للبناء، وتلعب النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير بما يعترضها من مشاكل وتعقيدات على مستوى إعداد وتنفيذ الوثائق المعتمدة في تنظيم إستعمال السطح أو على مستوى تعدد الإرتفاقات دورا حاسما في تحقيق الندرة⁹.

إدريس الفاخوري، المرجع نفسه، ص 62. ¹

²Le projet de loi relative à la création et l'organisation de la fondation des œuvres sociales des fonctionnaires du département de l'habitat et de la politique de la ville.

³ Le projet de la loi relative à l'organisation de construction.

⁴ Le projet de loi relative aux coopératives d'habitat.

⁵ Le projet de loi relative aux villes nouvelles.

⁶Le projet de loi relative à l'organisation de la profession d'agent immobilier.

إدريس الفاخوري، المرجع السابق، ص 62-63. ⁷

إدريس الفاخوري، المرجع السابق، ص 64. ⁸

⁹ محمد حاجي، تنظيم قطاع البناء دراسة قانونية وتطبيقية، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، أكادال، الرباط، 2014/2013، ص 52.



كما يعاني ميدان التعمير والبناء من مجموعة من الاختلالات ترجع إلى العديد من الأسباب والهفوات القانونية، منها تداخل الاختصاص بين الأجهزة المكلفة بعملية ضبط ومراقبة المخالفات، الأمر الذي أدى إلى تحرير عدة محاضر بشأن مخالفة واحدة، فإن المشرع لم يأخذ بعين الاعتبار عند سنه للقانون 66.12 مسألة الإقرار بنظام شرطة التعمير كجهاز وحيد متخصص من أجل النهوض بتطبيق ضوابط قانون التعمير، وذلك من منطلق تحديده لمراقبين تحت إمرة عامل العمالة أو الإقليم، أو أولئك التابعين للإدارة المتمثلة حسب روح النص القانوني في الأعوان التابعين للجماعة والإدارة المكلفة بالتعمير، الأمر الذي أدى إلى عدم ارتداع المخالفين لأحكام التعمير والبناء واستخفافهم بقرارات إيقاف الأشغال، وبالغرامات الصادرة من المحاكم بل مواجهة القوة العمومية بالامتناع عن تنفيذ القرارات الحائزة لقوة الشيء المقضي به.¹

ب- المجهودات المبذولة من طرف وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير وسياسة المدينة.
يعد قطاع السكن من أولويات البرنامج الحكومي، حيث تعتمد الحكومة المغربية على عدة تدابير وإجراءات لتوفير سكن لائق يتسم بالجودة ويستجيب لحاجيات المواطنين، لا سيما من خلال تعزيز برامج دعم السكن والإستمرار في تنفيذ البرنامج الوطني لمدن بدون صفوح، ويمكن الإطار المرجعي للمبادرة الأخيرة في التوجيهات الملكية السامية الهادفة إلى محاربة السكن غير اللائق، وتحسين ظروف عيش السكان والحفاظ على البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، بالإضافة إلى المقترضات الدستورية لتيسير إستفادة المواطنين والمواطنات من الحق في الولوج إلى السكن اللائق والعيش في بيئة سليمة، ويهدف البرنامج الحكومي في هذا الشأن إلى تقليص العجز السكني وإدماج سياسة المدينة، بإعتبارها من الأولويات في العمل الحكومي لكونها سياسة وزارية مندمجة تشاركية وتعاقدية وتشاورية، والهدف منها خلق مدن مستدامة وإندماجية ومنتجة ومتضامنة.²

تم التوقيع على الإنطلاقة لهذا البرنامج يوم 22 جويلية 2004 بالتنسيق بين الإطار المؤسسي (السلطات المحلية، الجماعات المحلية، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والمدينة، صاحب المشروع المنتدب أي المؤسسة المكلفة بإنجاز المشروع)، وتختص كل جهة بمهام معينة، حيث تختص السلطات المحلية بالتنسيق على الصعيد المحلي وتحديد لوائح الأسر المعنية والمصادقة عليها، إلى جانب تأطير عملية الترحيل، في حين تختص الجماعات المحلية بمقتضى ميثاق جماعي سنة 2002 بتعبئة العقار الجماعي ومنح الرخص الإدارية والمواكبة الاجتماعية للأسر، أما الوزارة فتختص بالتأطير والدعم المالي وتعبئة العقار المناسب ووضعها رهن إشارة

المختار المتصرف، المرجع السابق، ص 350-351.¹

²سلا مدينة بدون صفوح بين الطموح والإكراهات، المديرية الجهوية لجهة الرباط، سلا-القنيطرة، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والمدينة، المملكة المغربية، تاريخ النشر 6 ديسمبر 2018، ص 2-3.



المتدخل الذي سيتولى عملية الإنجاز، ليختص صاحب المشروع بالمتتبع التقني لمشاريع إنجاز التجزئات والشقق أو مشاريع إعادة الهيكلة المخصصة لهذا البرنامج¹. وقد تم في هذا الإطار إعطاء الأسبقية للقضاء على السكن الصفيحي بالوسط الحضري، وتم تفعيل هذا البرنامج ضمن إتفاقيات التمويل والإنجاز، التي تعدها الوزارة المكلفة بالمالية بوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية، إلى جانب المنعش العقاري المعهود إليه بإنجاز البرنامج على المستوى المحلي، ويتم إنجاز البرنامج في إطار تشاركي تساهم فيه كل من السلطات الحكومية المعنية²، يهدف تفعيل توصيات خارطة الطريق للنهوض بقطاع الإسكان بالإضافة إلى مواصلة تتبع أنشطة الجمعيات والوداديات السكنية.

أما فيما يخص المباني الآيلة للسقوط، فقد عملت الوزارة على إحداث الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط، وهي مؤسسة عمومية يعهد إليها الإشراف على تنفيذ البرامج العمرانية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل الأنسجة والمباني الآيلة للسقوط، ولغرض ترشيد أسلوب تدبير السياسة الاجتماعية واكبت الدولة هذه الجهود بحكامة مؤسساتية³، حتى يتم التدبير وبشكل فعال للقطاع كمحاربة السكن غير اللائق، حيث تم تجميع الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق والشركة الوطنية للتجهيز والبناء والتشارك في مجموعة أطلق عليها اسم "مجموعة التهيئة العمران" التي تحمل شعار "الحق في السكن، الحق في السعادة"، وهذا التجميع تبعه تحويل المؤسسات الجهوية للتجهيز والبناء إلى شركات مساهمة جهوية "العمران" بواسطة القانون رقم 03-27 سنة 2007⁴، وإحداث شركات متخصصة، وبمقتضى هذا القانون أصبحت الشركات المستحدثة تتولى مهام إنجاز مشاريع السكن لاسيما السكن الاجتماعي والتجهيز أو البنيات المرتبطة ببرامج السكن، وإحداث مدن جديدة في ظل غياب إطار قانوني للتخطيط الحضري والتعامل مع هذه المدن كمناطق عمرانية وكتجمعات سكنية لا غير⁵.

وفيما يتعلق بالتمويل كان في البداية مقصورا على القرض العقاري والسياحي والبنك الشعبي، اللذين كانا يمنحان قروضا للسكن، لكن اليوم كل المؤسسات البنكية بدون إستثناء فيمكنها تمويل السكن، كما أن صناديق ضمان قروض السكن تساهم هي الأخرى في التمويل، بالإضافة إلى ذلك

1. سلا مدينة بدون صفيح بين الطموح والإكراهات، المرجع نفسه، ص 7.
2. فاطنة شهاب، الجهود المبذولة من طرف وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية لمحاربة السكن غير اللائق، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول الحق في السكن وتدبير مجال العقار، مخبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بالتعاون مع مخبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، يوم 8 و 9 ماي 2009، ص 97-98.

3. منجز حقوق الإنسان بالمغرب، المرجع السابق، ص 117.
4. قانون رقم 03-27 المنفذ بالظهير الملكي رقم 1-07-50 الصادر بتاريخ 17 أبريل 2007.
5. مولاي عبد السلام شيكري، قوانين ومؤسسات في خدمة الحق في السكن، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول الحق في السكن وتدبير مجال العقار، مخبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بالتعاون مع مخبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، يوم 8 و 9 ماي 2009، ص 90.



هناك صندوق خاص للدعم يسمى بصندوق التضامن للسكن، موجه لتمويل البرامج الهادفة إلى القضاء على السكن غير اللائق، أحدث بقانون المالية لسنة 2003، وأخيرا ومن أجل مساهمة عدد كبير من الفاعلين في تحديد إستراتيجيات السكن، تم تأسيس المجلس الوطني للإسكان سنة 2002¹، الذي شكل مجالا للتفكير والتأمل والتعاون والتآزر بين مختلف المتدخلين في القطاع².

أما فيما يخص الجودة والسلامة والمتانة (الاستدامة) فقد قامت الوزارة بإعداد دراسة تتعلق بالضابطة المغربية للبناء والخرسانة المسلحة ودراسة الآليات المالية للنجاعة الطاقوية في المباني³ وإعداد مصنف الضوابط التقنية المتعلقة بالبناء، فقد صادق المجلس الحكومي في 14 نوفمبر 2013 في إطار برنامج النجاعة الطاقوية في قطاع البناء على المرسوم رقم 874-13-2 المتعلق بالمعايير العامة للبناء، ويسعى هذا الإجراء الذي تشرف وزارة السكنى والتعمير على تطبيقه إلى المساهمة في خفض انبعاثات الغازات الدفيئة، وقد أنشئت بموجب هذا المرسوم لجنة وطنية للنجاعة الطاقوية مكلفة بإدماج التقنين الحراري في تقنيات البناء بالنسبة للمباني السكنية وخاصة المؤسسات التربوية⁴.

ولعل استخدام المصادر الطاقة المتجددة هو السبيل الوحيد لضمان مستقبل مستدام وآمن للجميع، لذا أولت الحكومة أهمية متزايدة لطاقة المتجددة، حيث سمح القانون رقم 09-13⁵ المتعلق بالطاقات المتجددة بتوضيح قواعد إنتاج وإستغلال محطات إنتاج الطاقة الكهربائية إنطلاقا من مصادر الطاقات المتجددة من طرف أشخاص ماديين ومعنويين، عموميين أو خواص، وذلك بوضع القواعد العامة التي يتعين أن يلتزموا بها والنظام القانوني الجاري به العمل، ولتعزيز القدرة في التحكم في مجال الطاقة تعززت المنظومة القانونية بصدور القانون رقم 09-47⁶ المتعلق بالنجاعة الطاقوية، الذي يهدف إلى معالجة التحديات في مجال كفاءة الطاقة من أجل تحسين تكلفتها، وحشد موارد الطاقة المتجددة لتوفير الوصول إلى الطاقة والحفاظ على البيئة من خلال استخدام تكنولوجيات الطاقة النظيفة للحد من الإنبعاثات الملوثة الغازية⁷.

بالإضافة إلى إعداد برنامج للتخفيف والتكيف مع التغيرات المناخية في مجال السكن بموجب القانون رقم 13-50 المتعلق بإعداد التراب الوطني وأيضا الهشاشة التي يتميز بها كل مجال على حدة في تصميم التهئية و في وثائق التعمير مع تحري يقظة خاصة تجاه تلك المجالات الحساسة، وتطوير الخبرة في مجال البناء الإيكولوجي من خلال وضع معايير وطنية تراعي مبدأ

¹ مرسوم رقم 2-01-1011 الصادر بتاريخ 4 يونيو 2002 المتضمن تأسيس المجلس الوطني للإسكان .

² مولاي عبد السلام شيكري، المرجع نفسه، ص91.

³ النجاعة الطاقوية في المساجد، النجاعة الطاقوية في الإنارة العمومية، النجاعة الطاقوية في الإدارات والمؤسسات العمومية... الخ

⁴ إدماج مقتضيات التغيرات المناخية في السياسات العمومية، تقرير للمجلس الاقتصادي والإجتماعي والبيئي، المملكة المغربية، 2015، ص 48.

⁵ قانون رقم 09-13 المتعلق بالطاقات المتجددة الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 16-10-1 الصادر في 11 فبراير 2010.

⁶ قانون رقم 09-47 المتعلق بالنجاعة الطاقوية الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 161-11-1 الصادر في 29 سبتمبر 2011.

⁷ ياسين الكعبوش، المرجع السابق، ص 28-30.



الجودة البيئية العالية وشهادة الاقتصاد في الطاقة خاصة في المباني، إلى جانب تحسين منظومة تدبير الأزمات والكوارث الطبيعية، فقد تم التعجيل بالمصادقة على القانون المتعلق بتدبير الأزمات والكوارث الطبيعية.¹

خاتمة:

إجمالاً يمكن القول أن السياسة السكنية بالمغرب ملزمة اليوم أكثر من أي وقت مضى بتجاوز النظرة القطاعية أو الإرتجالية وضعف إستحضار العدالة الاجتماعية في السياسة السكنية في مواجهة كل أشكال السكن غير اللائق، نظراً لكون التدابير والإجراءات المتخذة غير كافية للسيطرة على إنتشار أحياء الصفيح، إضافة إلى عدم رسم حدود للبرامج السكنية وضعف في ضبط مداخلتها، الأمر الذي يستوجب تبني مقاربة شمولية تقوم على مبادئ التخطيط السليم والمتوازن الذي يأخذ بعين الإعتبار متطلبات التعمير والتدبير العقلاني على أساس تكافؤ الفرص بين المواطنين وبلورة إستراتيجية إستشرافية مستدامة تمكن من تجاوز الإكراهات السابقة ب:- معالجة كل النقائص التي تحول دون التحكم الجيد في البرامج العمومية خاصة تلك المتعلقة بمحاربة السكن غير اللائق.

-الإبتعاد عن الإرتجالية والعشوائية وأحادية صنع القرارات والإرادات في التطبيق لتسهيل الإنتقال الحكامة الحضرية.

-العمل على تطوير العرض من خلال تقديم حلول أكثر تنوعاً فيما يخص المنتجات السكنية والدعم المالي.

-التعامل بقدر أكبر من الصرامة مع مكافحة ظاهرة إنتشار أحياء السكن غير اللائق لاسيما تعزيز آليات المراقبة والردع.

-النهوض بالإطار القانوني والمؤسسي والتدبيري لتكريس حق الإنسان في السكن اللائق بالمغرب.

-مأسسة مقاربة حقوق الإنسان كشرط لإعتماد المشاريع والبرامج السكنية بما يأخذ بعين الإعتبار الفوارق والإختلالات الحضرية.

قائمة المصادر والمراجع:

-الدستور المغربي لسنة 2011 الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 91-11-1 الصادر في 29 يوليو 2011.

الكتب:

-ياسين الكعبوش، توجهات السياسة الجنائية في مواجهة الجرائم البيئية دراسة تحليلية للمنظومة البيئية في ضوء العمل القضائي، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط المغرب، 2020.

¹إدماج مقتضيات التغيرات المناخية في السياسات العمومية، المرجع السابق، ص 17-18.



-الرسائل والأطروحات:

-أحمد عبادة، الحق في السكن اللائق في ضوء الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2018/2019.

- المختار المتصرف، تدبير قطاع التعمير بين القانون ومتطلبات الإستثمار، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الخامس، أكادال، الرباط، 2016/2017.

-محمد حاجي، تنظيم قطاع البناء دراسة قانونية وتطبيقية، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، أكادال، الرباط، 2013/2014.

-المقالات:

-العرابي خيرة، الحق في سكن لائق ضرورة بيئية للتخطيط العمراني المستدام، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، جامعة محمد بن أحمد وهران 2، عدد خاص بالحق في السكن، المجلد الأول، 2021.

- بلملياني أسماء، ضمان الحق في السكن بين الإتفاقيات الدولية والتشريعات الوطنية، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، جامعة محمد بن أحمد وهران 2، عدد خاص بالحق في السكن، المجلد الأول، 2021.

- شوقي قاسمي، أثر الخيارات السياسية والإقتصادية في إعمال الحق في السكن، الجزائر نموذجاً، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السادس والثلاثون، جامعة محمد خيضر بسكرة، نوفمبر 2014.

-علي الدباس، طبيعة ومضمون الحق في السكن اللائق، مجلة المنارة، جامعة آل البيت، المجلد 23، العدد الأول، الأردن، 2017.

-المدخلات:

-- الجمعية للإستشارة والهندسة بجهة تانسفيت، تحليل مشروع القانون 04/04 يقضي بسن أحكام تتعلق بالسكنى والتعمير، أشغال اليوم الدراسي حول مشروع القانون الجديد رقم 04-04 المتعلق بالسكنى والتعمير، مركز الدراسات القانونية المدينة والعقارية والمجلس الجماعي بمراكش والوكالة الحضرية بمراكش وجمعية أطلس تانسفيت الحوز للمقاولات الصغرى والمتوسطة، كلية الحقوق، مراكش، 23 يونيو 2004.

- إدريس الفاخوري، السكن في ظل التشريعات العقارية الخاصة، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول الحق في السكن وتدبير مجال العقار، مخبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بالتعاون مع مخبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، 8 و9 ماي 2009.



- المختار عطار، السكنى والتعمير الواقع وآفاق، أشغال اليوم الدراسي حول مشروع القانون الجديد رقم 04-04 المتعلق بالسكنى والتعمير، مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية والمجلس الجماعي بمراكش والوكالة الحضرية بمراكش وجمعية أطلس تانسيفيت الحوز للمقاولات الصغرى والمتوسطة، كلية الحقوق، مراكش، 23 يونيو 2004.
- فاطنة شهاب، المجهودات المبذولة من طرف وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية لمحاربة السكن غير اللائق، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول الحق في السكن وتدبير مجال العقار، مخبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بالتعاون مع مخبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، يوم 8 و 9 ماي 2009.
- مولاي عبد السلام شيكري، قوانين ومؤسسات في خدمة الحق في السكن، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول الحق في السكن وتدبير مجال العقار، مخبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بالتعاون مع مخبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، يوم 8 و 9 ماي 2009.
- يوسف البحيري، الحق في السكن اللائق بالمغرب بين المعايير الدولية والسياسة العمومية، أعمال الندوة العلمية الوطنية حول الحق في السكن وتدبير مجال العقار، مخبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بالتعاون مع مخبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، يوم 8 و 9 ماي 2009.
- الوثائق الدولية:
- الحق في السكن اللائق، صحيفة الوقائع رقم 21(التنقيح 1)، مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان، الأمم المتحدة.
- التقارير:
- إدماج مقتضيات التغيرات المناخية في السياسات العمومية، تقرير للمجلس الاقتصادي والإجتماعي والبيئي، المملكة المغربية، 2015.
- منجز حقوق الإنسان بالمغرب، التطور المؤسسي والتشريعي وحصيلة تنفيذ السياسات العمومية بعد دستور 2011، وزارة الدولة المكلفة بحقوق الإنسان، المملكة المغربية، يوليو 2019.
- المواقع الإلكترونية:
- سلا مدينة بدون صفيح بين الطموح والإكراهات، المديرية الجهوية لجهة الرباط، سلا-القنيطرة، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والمدينة، المملكة المغربية، تاريخ النشر 6 ديسمبر 2018، رابط الموقع www.minculture.gov.ma
- القوانين والظواهر:



- قانون رقم 66-12 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 124-16-1 الصادر في 25 أغسطس 2016.
- قانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الأيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري الصادر بتاريخ 27 أبريل 2016.
- قانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 298-02-1 الصادر في 3 أكتوبر 2002.
- قانون رقم 13-09 المتعلق بالطاقات المتجددة الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 16-10-1 الصادر في 11 فبراير 2010.
- قانون رقم 47-09 المتعلق بالنجاعة الطاقية الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 161-11-1 الصادر في 29 سبتمبر 2011.
- قانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 12 أوت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 107.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 05-16-1 الصادر في 3 فبراير 2016.
- قانون رقم 90.12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31-92-1 المؤرخ في 17 جوان 1992.
- قانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 7-92-1 الموافق لـ 17 يونيو 1992.
- ظهير شريف رقم 124-16-1 الصادر في 25 أوت 2016 بتنفيذ القانون رقم 66-12 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات في مجال التعمير والبناء.
- المراسيم:
- مرسوم رقم 832-92-2 الصادر في 14 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير.
- مرسوم رقم 833-92-2 الصادر في 12 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
- مرسوم رقم 2-01-1011 الصادر بتاريخ 4 يونيو 2002 المتضمن تأسيس المجلس الوطني للإسكان .
- مرسوم رقم 409-19-2 الصادر في 8 أكتوبر 2019 المتعلق بتحديد كفايات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء.