

رقمنة مساطر الحصول على رخص التعمير آلية لجلب الاستثمار في قطاع

العقاري المغرب

من إعداد: ذ/ عادل الفيضا

نائب وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بسيدي بنور

المقدمة:

يعتبر قطاع التعمير، من القطاعات التي تتقاطع فيها مجموعة من المعطيات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية والسياسية، الشيء الذي جعله محط اهتمام من طرف السلطة العمومية، خاصة وأن دستور المملكة لسنة 2011 بوأ التعمير مكانة خاصة و متميزة¹، فأول مرة يتم إدراج التعمير ضمن الميادين التشريعية، حيث قامت الوثيقة الدستورية بتوسيع مجال اختصاصات البرلمان ليشمل بالإضافة إلى ميادين أخرى ميدان التعمير، الشيء الذي لم يكن إطلاقا في ظل الدساتير السابقة². و يعرف التعمير حسب الأستاذ جاكينون L.Jacquignon بأنه " فن تهيئة المدن، أو علم المدينة و التجمعات المخصصة والعمل و الأنشطة الاجتماعية الأخرى³."

كما للتعمير دور مهم في إنعاش السوق العقاري و جلب الاستثمارات الأجنبية، من خلال الوضوح الذي يوفره للمستثمرين عبر تحديد الإرتفاقات و المخصصات التي سيكون جزء كبير منها مخصص لبناء مشاريع استثمارية كبرى.

حيث أنه بالمغرب قام المهندس المعماري Ecochard بابتكار و تنظيم التصميم المعماري المغربي، تنظيما من شأنه محاربة السكن العشوائي و يستجيب لمتطلبات تحفيز الاقتصاد الوطني، و ذلك من خلال عدة مخططات ترمي في مجملها إلى الفصل بين المناطق الصناعية و المالية و التجارية و السكنية⁴.

¹ جاء في الفصل 71 من دستور المملكة المغربية لسنة 2011 ما يلي : "يخص القانون بالإضافة إلى المواد المستندة إليه صراحة بفصول أخرى من الدستور بالتشريع في الميادين التالية : ... - التعمير ..."

² توجد علاقة وطيدة بين التعمير و العقار، فالمعطيات العقارية تؤثر بشكل مباشر على سياسة الدولة في مجال التعمير و مختلف التوجهات التنموية في المجالين، و بالتالي لا يمكن بأي شكل من الأشكال تصور تعميم بدون عقار ، و من جهة ثانية فالعقار يخضع للقواعد الأمرة التي تقرها القوانين و التشريعات الناظمة لمجال التعمير، و التي تعتبر قيودا على الملكية العقارية الخاصة و العامة على حد سواء، راجع حيمود المختار، دور سياسة التعمير في تنظيم المجال الحضري مساهمة في دراسة المجال الحضري المغربي " نموذج عمالة بن مسيك سيدي عثمان "، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون العام، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية الدار البيضاء، السنة الجامعية 2000-2001، ص 18. أشار إليه د. الحاج شكرة، التعمير العملي بالمغرب - دراسة قانونية و قضائية - دار النشر رعاية، حي الرحمة سلا، ط 2022، من تقديم الكتاب.

³ Delaubadaire jacquigonon, droit d'urbanisme, édition Eyrolles, paris, 1979, p11.

غير تعقيد المساطر الخاصة بمنح رخص التعمير، يعتبر أكبر مشكل يواجه المستثمرين المحليين و الأجانب، عند رغبتهم في إنجاز مشاريع عقارية، الأمر الذي دفع وزارة الداخلية بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالتعمير، إلى تفعيل الأساليب الرقمية في مجال التعمير، و لا سيما في الشق المرتبط بالرخص التعميرية، و بناء عليه تم إطلاق منصة رقمية من خلالها يمكن للمرتفقين الاستفادة من عدة خدمات رقمية، كما أنها تمكن الإدارة المكلفة بدراسة الملفات و معالجة الطلبات المقدمة لها بطرق رقمية، و أيضا تسليم الرخص في حالة قبول الملف و تبليغ المعني بذلك عبر البريد الإلكتروني الخاص به⁵.

و من أجل الاستفادة قدر الإمكان في دراسة الموضوع، سنحاول الإجابة عن الإشكالية التالية:

إلى أي حد يمكن أن تساهم عملية رقمنة مساطر الحصول على رخص التعمير، في تحفيز المستثمرين على اتخاذ قرار الاستثمار في قطاع العقار بالمغرب؟

و من أجل مقارنة هذه الإشكالية، ارتأينا اعتماد التقسيم التالي:

الفقرة الأولى: الإطار التشريعي لرقمنة مساطر الحصول رخص التعمير و دوره في جلب الاستثمارات للقطاع العقاري

الفقرة الثانية: الجهات المسؤولة على تفعيل البعد الرقمي في تدبير مساطر الحصول على رخص التعمير

الفقرة الأولى: الإطار التشريعي لرقمنة مساطر الحصول رخص التعمير

يعتبر مشكل طول و تعقد الإجراءات و المساطر الإدارية أكبر عائق يمكن أن يواجه المستثمر و المنعش العقاري على حد سواء، الأمر الذي جعل جلالة الملك محمد السادس، يدعو إلى العمل على مراجعة الترسنة التشريعية في جل القطاعات التي تأخذ باهتمام المستثمرين، بما يروم تبسيط المساطر و الإجراءات الإدارية بالنسبة لهم، كتدبير إداري يضاف إلى مختلف التدابير الأخرى (الجبائي و السياسية و المالية ...) التي اتخذتها الدولة المغربية للتشجيع على الاستثمار في مختلف القطاعات الحيوية، و لا سيما في قطاع التعمير، لكونه قطاع اقتصادي لكن بإبعاد اجتماعية محضة.

و قد استجاب المشرع إلى التوجيهات الملكية لجلالته، إذ من المعلوم أنه في السنوات القليلة الماضية، عرف ميدان التعمير عدة إصلاحات جوهرية على المستويين التشريعي و التنظيمي، كان الهدف منها تكريس مبادئ الحكامة الجيد في قطاع التعمير و الإسكان و جعله آلية مهمة لجلب الاستثمارات العقارية الكبرى، و بطبيعة الحال هذا سوف ينعكس بشكل إيجابي على الوضعية الاجتماعية و الاقتصادية للدولة، خاصة و أن من شأنه المساهمة في حل مشكل السكن بالنسبة للمواطنين أصحاب الدخل الضعيفة و المتوسطة، و بالتالي المساهمة في إنعاش السوق العقاري بالمغرب

⁴ Saad bznzakour, essai sur la politique urbaine ou Maroc 1912-1975 sue le role de l'état, doctorant de 3cycle , Grenoble , éd maghrébines ,Casablanca , 1976 ,P41.

⁵ أشار إليه عادل الفيضا، حق الأفضلية في نظام الملكية المشتركة، المجلة المغربية للدراسات العقارية و الطبوغرافية، العدد 7 سنة 2022، ص69.
⁵ بوشاطر بوجمعة، تفعيل مساطر التدبير الاممادي و أثارها على تجويد الخدمات العقارية، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص ماستر العقار و التعمير ، جامعة ابن زهر أكدير كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ابن زهر أكدير، س.ج2020/2021، ص14.

و في هذا المقام، تم إصدار المرسوم رقم 2.18.577 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها⁶، و الذي نسخ المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 24 ماي 2013.

زد عن ذلك المرسوم رقم 2.18.475 بشأن تحديد إجراءات و كفاءات منح رخص الإصلاح و التسوية و الهدم، و كذلك القرار المشترك لكل من وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة و وزارة الداخلية تحت رقم 337.20، الصادر في 25 من جمادى الأولى.

و قد شكلت المادتين 53 و 54 في الباب السابع من ضابط البناء العام، الأساس القانوني لاعتماد الرقمنة أو التدبير اللامادي في كل ما يتعلق برخص التعمير، إذ جاء في المادة 53 ما يلي: " يتم أعمال مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع و دراسة و تسليم طلبات الرخص و رخص السكن و شواهد المطابقة، بموجب قرار مشترك بين السلطات الحكومية المكلفة بالتعمير و الداخلية و الاقتصاد الرقمي " و جاء في المادة 54 من نفس القانون، الآتي: " تحدد بموجب القرار المشترك المنصوص عليه في المادة 53 أعلاه، كفاءات تفعيل مساطر التدبير اللامادي المشار إليها أعلاه و كذا التدابير اللازم اتخاذها من طرف الإدارات و الجماعات و المؤسسات العمومية و الهيئات المكلفة بتدبير مختلف الشبكات و المهنيين و المعنيين لوضع قواعد المعطيات الرقمية التفاعلية المشتركة بفرض ضمان نجاعة تتبع ملفات طلبات الرخص ابتداء من تاريخ إيداعها إلى غاية الحصول على رخص السكن و شواهد المطابقة."

في ذات السياق، صدر القرار المشترك لوزير الداخلية و وزيرة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة و وزير الصناعة و التجارة و الاقتصاد الأخضر الرقمي، المشار إليه في المواد السالفة، تحت عدد 338.20، يحدد كفاءات تفعيل مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع و دراسة طلبات الرخص و رخص السكن و شواهد المطابقة و تسليمها، و قد جاء في مادته الأولى ما يلي "تطبيقا لأحكام المادتين 53 و 54 من ضابط البناء العام الملحق بالمرسوم المشار إليه رقم 2.18.577 يحدد هذا القرار المشترك كفاءات تفعيل مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع و دراسة طلبات الرخص و رخص السكن و شواهد المطابقة و تسليمها و كذا التدابير اللازم اتخاذها من قبل الجماعات و الإدارات و المؤسسات العمومية و الهيئات المكلفة بتدبير مختلف الشبكات و المهنيين المعنيين"

و قد نصت المادة الثانية على إحداث منصة رقمية تفاعلية موحدة، إذ جاء فيها " تحدث منصة رقمية تفاعلية موحدة على صعيد مجموع تراب المملكة المغربية، خاصة بإعمال مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع و دراسة طلبات الرخص و رخص السكن و شواهد المطابقة و تسليمها ؛

يتم تدبير هذه المنصة في إطار شراكة مع القطاع الخاص."

⁶ المرسوم رقم 2.18.577 صادر في 12 يونيو 2019 بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها، الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 8 يوليو 2019، ص 4852.

و كانت غاية المشرع من إحداث منصة تفاعلية، هي تحسين العلاقة بين الإدارة و المواطن و تحقيق الشفافية و الضبط التام لمسؤولية كل متدخل في مساطر منح الرخص، كما أن تفعيل مساطر التدبير اللامادي، فيه إنعاش للقطاع العقاري بما أنه سوف يحسن علاقة المستثمرين و المنعشين العقاريين مع الإدارات في ما يخص عمليات تدبير رخص التعمير.

كما أن المشرع من خلال مضمون المادة الثانية أعلاه ، ساهم في توفير الشروط الضرورية لرقمنة و تطوير قطاع التعمير، خاصة و أن الرقمنة أصبحت ضرورة ملحة اليوم، و هذه الضرورة كشفت عنها فترة الإعلان عن حالة الطوارئ الصحية و فرض الحجر الصحي على جميع المواطنين، الأمر الذي يتطلب تقليل التفاعل الجسدي و نزع الطابع المادي على رخص التعمير، وذلك حتى لا يتم نقل العدوى بين المواطنين عن طريق المناولة اليدوية للملفات و الأوراق.

و ينبغي الإشارة على أن رقمنة رخص التعمير، تنسجم كذلك مع مضامين النموذج التنموي الجديد و تسائر توجهات الدولة نحو رقمته الإدارة المغربية.

و لا شك أن التدابير الرقمية للرخص التعميرية، سوف تمكن المنعشين العقاريين و مهني قطاع البناء، المستثمرين و كذلك المواطنين، من الولوج إلى المنصة الرقمية التفاعلية الموحدة على صعيد مجموع التراب الوطني، بشكل يضمن الشفافية و النزاهة و يحقق السهولة المطلوبة في الحصول على رخصة الإصلاح أو السكن أو التسوية أو شواهد المطابقة، و الشواهد الاقتصادية... إلخ .

و للمعلومة، فقد تم إحداث ثلاثة لجان أوكلت لهم مهمة تنزيل و تتبع و اقتراح التدابير الازم اتخاذها من طرف الإدارة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و الهيئات المكلفة و المهنيين، لإحداث المنصة الرقمية التفاعلية، و تقوم هذه اللجان بالإضافة إلى ذلك، بتقييم مدى تنفيذ مساطر التدبير اللامادي و دراسة التعديلات الممكنة و الاقتراحات الجديدة لتطوير المنصة و تحسين جودة الخدمات التي تقدمها، أيضا تقوم اللجان باقتراح برامج التكوين مع رفع تقارير للجان الأخرى حسب مستويات التدخل الترابية.

و عموما فهذه اللجان هي :

- لجنة مركزية يرأسها الوالي المدير العام للجماعات الترابية ؛
- لجنة جهوية يرأسها ولاة الجهات و يحدد أعضائها بقرار ولائي ؛
- لجنة محلية يرأسها عمال العمالات و الأقاليم يحدد أعضائها بقرار عاملي.

إن رقمنة رخص التعمير، تعد آلية هامة لتحسين جودة الخدمات و تبسيطها، بالإضافة إلى عصنة مسطرة الترخيص لإحداث التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقاري، الأمر الذي يؤثر بشكل إيجابي على مناخ الأعمال و يؤدي إلى زيادة جاذبية الأراضي، كما أن للرقمنة دور مهم في تسريع و ثيرة الاستثمارات العقارية الكبرى و وراج السوق العقاري المغربي،

فضلا عن وضع أسس جديد أكثر سهولة و يسرا لمعالجة طلبات رخص البناء و تسليمها، سواء المتعلقة بالمشاريع السكنية البسيطة أو التجزئات و المشاريع الكبرى ... إلخ⁷ .

و في ذات السياق، كان هناك منشور لوزير الداخلية موجه إلى ولاية الجهات و عمال العمالات و الأقاليم و عمالات المقاطعات ، أكد فيها السيد الوزير على ضرورة تفعيل مساطر إيداع و دراسة طلبات الرخص و رخص السكن و شواهد المطابقة و تسليمها عبر المنصة الإلكترونية، في إطار استغلال التكنولوجيا الرقمية في تقديم خدمات جيدة لعموم المواطنين.

كما حمل المنشور دعوة الوزير إلى إعمال مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع و معالجة الطلبات و استصدار التراخيص و الوثائق القانونية من قبل الجماعات الترابية و السلطات العمومية، و ذلك عبر منصة إلكترونية تفاعلية موحدة على صعيد مجموع تراب المملكة و هي منصة **Rokhas.Ma**.

و أكد المنشور على أن هذه المنصة، أحدثت في إطار شراكة بين القطاعين العام و الخاص، و من خلالها سوف يتم معالجة مختلف طلبات الرخص و الوثائق في آجال معقولة و بطريقة أكثر شفافية، مع وجود إمكانية لتتبع هذه الطلبات و معرفة مآلها بطريقة افتراضية ذكية.

و عموما فقد استتبع هذا المنشور توجيه وزير الداخلية مراسلة إلى ولاية الجهات و عمال العمالات و الأقاليم، يشعروهم بأن استعمال المنصة الموحدة للتدبير اللامادية للرخص **Rokhas.Ma** قد أصبح إلزاميا.

و قد أشرت بعض الدراسات أنه في حدود 23 أبريل 2020، استخدمت المنصة من قبل 204 جماعة و أكثر من 7258 مهندس معماريا و طبوغرافي و ما يفوق 3039 موظف عمومي مع دراسة أكثر من 390 طلب يوميا الأمر الذي يؤكد نجاعة هذه المنصة على تحقيق الأهداف المسطرة.

و بعد الكشف عن الترسانة القانونية المؤطرة لعملية التدبير اللامادي لرخص التعمير، يتوجب معرفة الجهات المسؤولة عن تنزيل هذه الترسانة القانونية، مع مناقشة دور هذا التنزيل في إنعاش السوق العقاري.

الفقرة الثانية: الجهات المسؤولة على تفعيل البعد الرقمي في تدبير مساطر الحصول على رخص التعمير

سوف نحصر الحديث في هذه الفقرة، عن جهتين رئيسيتين لهما دور مهم في تفعيل البعد الرقمي لعمليات طلب و معالجة و منح رخص التعمير، و هما الوكالة الحضرية (أولا)، ثم الجماعات الترابية (ثانيا).

أولا : دور الوكالة الحضرية في تفعيل البعد الرقمي في عمليات منح رخص التعمير

⁷ بوشاطر بوجعة، تفعيل مساطر التدبير اللامادي و أثرها على تجودي الخدمات العقارية، م س، ص 19 .

في ظل توجه الدولة نحو تبسيط المساطر و الإجراءات الإدارية عن طريق مجموعة من الأليات التي تعد الرقمنة أبرزها، كان لزاما على الوكالات الحضرية⁸ الانخراط هي الأخرى في هذا الورش، خاصة و أنها تعتبر إدارة عمومية من الناحية القانونية⁹ ، و لكونها معنية بتقديم خدمات عمومية في مجال التعمير، يستفيد منها عموم المرتفقين طبيعيين كانوا أو اعتباريين¹⁰ ، بما يروم تجويد الخدمات التي تقدمها الوكالة، لا سيما للمستثمرين و المعشدين العقاريين الحاملين لمشاريع عقارية كبرى (تجزئات سكنية، مشاريع عقارية موجهة لخدمة السياحة كالفنادق ...)، الأمر الذي من شأنه أن ينعكس مباشرة و بشكل إيجابي على السوق العقارية و الاقتصاد الوطني عموما.

كما هو معلوم، فإن تفشي فيروس كورونا(كوفيد19)، قد أثر على مختلف القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية، و كان أبرزها قطاع الإسكان و البناء، و من أجل التخفيف من وطأة هذه الأزمة، اتخذت الوكالة الحضرية سلسلة من الإجراءات التي من شأنها المساهمة في إعادة تنشيط السوق العقارية، و لعل من أهم هاته الإجراءات، اعتماد مساطر التدبير اللامادي للخدمات الإدارية التي تقدمها للعموم، و وعيا منها بأهمية الرقمنة و قدرتها على تحقيق ما يعرف في الفقه الإداري بمبدأ استمرارية المرافق العمومية .

و من أجل الكشف عن الأساليب الرقمية المعتمدة من قبل الوكالة الحضرية ودورها في إنعاش السوق العقاري، سوف نناقش مظاهر اعتماد الوكالة الحضرية للأساليب الرقمية، ثم نتحدث عن نجاعة هاته الأساليب، في تشجيع الاستثمارات و لإنعاش القطاع العقاري، بشكل متتالي.

1. مظاهر اعتماد الوكالة الحضرية للأساليب الرقمية

⁸ الوكالة الحضرية هي مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي و الإداري و تتولى القيام بمجموعة من المهام جاءت على سبيل الحصر في المادة الثانية من الظهير رقم 1.93.51 من ربيع الأول عام 1414 (10 سبتمبر 1993)، الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 1993 ص 1624، و هذه المهام هي :

- القيام بالدراسات اللازمة لإعداد المخططات التوجيهية المتعلقة بالتهيئة الحضرية و متابعة تنفيذ التوجيهات المحددة فيها؛
- برجة مشاريع التهيئة المرتبطة بتحقيق الأهداف التي ترمي إليها المخططات التوجيهية؛
- تحضير مشاريع وناقص التعمير المقررة بنصوص تنظيمية خصوصا تصميم التخطيط و مخطط التهيئة و مخططات التنمية؛
- إبداء الرأي في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم و تجزئة الأراضي و إقامة المجموعات السكنية و المباني، و ذلك داخل أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ توجيه تلك المشاريع إليها من لدن الجهات المختصة؛
- مراقبة أعمال تقسيم و تجزئة الأراضي و إقامة المجموعات السكنية و المباني عندما تكون في طور الإنجاز و ذلك لمطابقتها لمقتضيات النصوص التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل و لرخص التجزئة أو التقسيم و إقامة المجموعات السكنية أو البناء المسلمة لأصحاب الشأن؛
- القيام بالدراسات اللازمة لمشاريع تهيئة قطاعات خاصة و تنفيذ جميع أعمال الصيانة العامة أو التهيئة لحساب الدولة و الجماعات الترابية أو أي شخص آخر يطلب من الوكالة القيام بذلك، سواء كان من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص بينما يكن المشروع منفعة عامة ؛
- تشجيع و إنجاز عمليات إصلاح القطاعات الحضرية و تجديد المباني و إعادة هيكلة الأحياء المفتقرة إلى التجهيزات الأساسية و القيام لهذه الغاية بإنجاز الدراسات و امتلاك الأراضي اللازمة لذلك؛
- المساهمة في أي مؤسسة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة و المهام المسندة إليها؛
- الاهتمام بمساعدة من الهيئات المنتخبة المعنية بتشجيع إنشاء جمعيات الملاك ،بجعل الأطر الضرورية رهن إشارتها قصد تيسير تنفيذ وناقص التعمير و السعي بوجه خاص لإحداث جمعيات نقابية تطبيقا للنشرع الجاري به العمل في هذا الميدان و الحرص على متابعة العمليات التي تقوم بها هذه الجمعيات و ذلك بالتنسيق مع الهيئات المنتخبة المذكورة؛
- تقديم مساعدات فنية للجماعات الترابية فيما يتعلق بالتعمير و التهيئة و للهيئات العامة و الخاصة فيما يتعلق بالتهيئة إذا طلبت ذلك و المتعلقة بالتنمية المعمارية للمجالات و الأقاليم الواقعة داخل نطاق اختصاص الوكالة الحضرية.

⁹ باستثناء الوكالة الحضرية للدار البيضاء التي تخضع لوصاية وزارة الداخلية فأن باقي الوكالات الحضرية تخضع لوصاية وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة.

¹⁰ محمد مسعودي ، الاتجاه نحو رقمنة الخدمات العمومية - الوكالة الحضرية نموذجاً- مقال منشور بتاريخ 20 أغسطس 2020 على الموقع الإلكتروني لمجلة مغرب القانون

مما لا شك فيه أن الطبيعة العمومية للوكالة الحضرية، تفرض عليها اعتماد مجموعة من الآليات الرقمية لتحسين خدماتها خاصة في عمليات الرخص التعميرية و هذه الآليات الرقمية هي :

أ. اعتماد مكتب الضبط الرقمي (Bureau d'ordre digital)

اعتمدت الوكالة الحضرية في سبيل استمرارية خدماتها، ما يعرف مكتب الضبط الرقمي، الذي تم إحداثه بناء على شراكة مع وكالة التنمية الرقمية¹¹، من خلاله تم إعفاء المرتفقين من عناء التنقل إلى مقر الوكالة الحضرية لتسليم مراسلاتهم، إذ يتم إشعارهم عن طريق مكتب الضبط الرقمي عبر البريد الإلكتروني للمرتفق، يتضمن رقم المراسلة و تاريخها، و ذلك مقابل وصل لتأكيد الاستلام بمجرد توصل مكتب الضبط الرقمي بالمراسلة، مما سوف يمكن المرتفقين لاحقا من تتبع مآل هذه المراسلات، بطريقة آمنة و سهلة من ذي قبل .

فمكتب الضبط الرقمي، هو منصة رقمية وطنية موجهة للمرتفقين المتعاملين مع الإدارات العمومية، تمكنهم من إيداع المراسلات بطريقة افتراضية و آمنة، بهدف الحد من التبادل اليدوي للأوراق و الوثائق الإدارية، و نشير في هذا الصدد أنه قد وصل عدد الإدارات التي انضمت إلى المنصة حوالي 900 إدارة منذ تأسيسها في أبريل من 2020 .

إذ من خلال هذه المنصة الرقمية، يمكن للإدارات و المؤسسات العمومية و عموم المرتفقين، من إيداع مختلف مراسلاتهم، فقط عبر الرابط الإلكتروني، و اختيار الوكالة الحضرية التابع لها المرتفق أو الانتقال مباشرة إلى موقع الوكالة الحضرية بما أن لكل وكالة حضرية موقع إلكتروني خاص بها، الأمر الذي من شأنه توفير الوقت و الجهد، و بالتالي تشجيع المستثمرين على إنجاز مشاريعهم الاستثمارية بالمغرب.

و تمكن المنصة المرتفقين من إيداع الطلب أو المراسلات مرفقة بأي وثيقة مدعمة (صورة، ملف أو مستند رقمي ...) شريطة إرساله على صيغ معينة و هي حصرا PDF و صيغة JPG و أن لا يتجاوز حجم الملف المرسل 5 ميغابايت¹².

ب. طلب مذكرة المعلومات التعميرية بطريقة رقمية¹³

نصت المواد 6 و 7 و 8، 9 من المرسوم 2.18.577 بمثابة ضابط البناء، على كيفية إيداع طلب الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية و آجال منحها و موضوعها و كذلك مدة صلاحيتها.

¹¹ وكالة التنمية الرقمية هي مؤسسة استراتيجية تتمتع بالاستقلال المالي و الإداري، تسهر على تنفيذ سياسة الدولة في مجال التنمية الرقمية و التشجيع على اعتماد الوسائل التكنولوجية و الأدوات الرقمية، نظمتها المشرع عندنا بمقتضى القانون رقم 61.16 بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.17.27 بتاريخ 30 أغسطس 2017، الجريدة الرسمية عدد 6604 بتاريخ سبتمبر 2017 ص 5057.

¹² محمد مسعودي، مرجع سابق.

¹³ تعد مذكرة المعلومات التعميرية، وثيقة يحدد بموجبها الاستعمال المخصص للملكية عقارية وفقا لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل، تسلمها الوكالة الحضرية بناء على طلب يتقدم به صاحب الشأن، و بناء على المعطيات التي يدلي بها و ذلك داخل أجل لا يتعدى يومين مفتوحين، كما لا تعتبر إشهادا على مدى صحة المعلومات المدلى بها، و لا يمكن اعتبارها موافقة مبدئية لإنجاز مشروع معين، مع الإشارة على أنه في حالة غياب وثيقة تعمرية و لا يمكن بأي حال من الأحوال تقديم الطلب إلا من قبل مالك العقار أو أي شخص يدلي بموافقة المالك أو بوثيقة الحصول على هذه المذكرة كقرار إعلان منفعة عامة، راجع بوشاطر بوجعة، مرجع سابق، ص 27.

و بذلك أصبح بإمكان المرتفقين طلب مذكرة المعلومات التعميرية بمقتضى المواد السالفة بطريقة إلكترونية، حيث أن الهدف من طلب هذه المذكرة، هو الاستعمال المخصص للملكية العقارية وفقاً لمقتضيات وثائق التعمير السارية المفعول و المترتبة عن إعلان النفعة العامة .

و نشير على أن ضابط البناء، لم يتطرق في أي مقتضى إلى الوثائق الواجب الإدلاء بها من أجل طلب الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية، الأمر الذي جعل هناك نوعاً من التباين في البداية، بين مختلف الوكالات الحضرية، وقصد التدارك و معالجة هذه الإشكالية، أصدرت وزيرة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة دورية، حددت فيها بدقة الوثائق الواجب الإدلاء بمناسبة طلب المذكرة التعميرية عن بعد¹⁴ .

عموماً، فبعد الولوج إلى البوابة الإلكترونية للوكالة الحضرية المعنية، يتعين على المرتفق اختيار الخانة المخصصة لمذكرة المعلومات التعميرية و تعبئة المعلومات الشخصية (الاسم العائلي و الشخصي، العنوان، الجماعة الترابية التي ينتمي لها، البريد الإلكتروني... إلخ) بالإضافة إلى معلومات خاصة بالعقار، مع تدعيم الطلب بالمستندات اللازمة كشهادة الملكية العقارية، و بعدها مباشرة يمكن للمعني بطلب المذكرة الدفع إلكترونياً، باستعمال المعلومات المتعلقة بالبطاقة البنكية أو أي وسيلة أخرى متاحة.

و غني عن البيان أن الوكالة الحضرية، لديه خدمات أخرى مرقمنة، و هذه الخدمات هي :

- ✓ خدمة تقديم و تتبع الشكايات عن بعد، و ذلك عبر منصة Chikaya.ma ؛
- ✓ خدمة تتبع مراحل دراسة الملفات و نشر نتائجها من خلال موقع الوكالة الحضرية عبر الخط؛
- ✓ خدمة التصفح الجغرافي لوثائق التعمير التقديرية و التنظيمية عبر موقع الوكالة الحضرية.
- ✓ تمكين المرتفقين و لاسيما المهندسين المعماريين و المهنيين و حاملي المشاريع من الدراسة السابقة لمشاريعهم بشكل مجاني E-instruction خاص المشاريع الكبرى¹⁵ ؛
- ✓ الرقمنة الكاملة لمساطر تسليم الرخص Full digital عبر اعتماد المنصات التفاعلية المتعلقة بدراسة المشاريع الاستثمارية، التي تدخل ضمن اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، المحدثة بموجب القانون رقم 47.18 المتعلقة بإصلاح المركز الجهوي للاستثمار و بإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار؛
- ✓ إطلاق المنصة التفاعلية الخاصة برخص التعمير و الرخص الاقتصادية؛
- ✓ اعتماد مجموعة من القنوات الرقمية التواصلية عبر عدة و سائط إلكترونية من أجل التعريف بالخدمات الرقمية التي تقدمها لعموم المرتفقين .

¹⁴ دورية ووزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة تحت رقم 1859 بتاريخ 1 أبريل 2021، الوثائق اللازمة للحصول على مذكرة المعلومات التعميرية.
¹⁵ و قد جاءت هذه الخدمة ، تفعيلاً للدورية ووزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة عدد 209 /د الصادرة في 12 ماي 2020، بخصوص دراسة ملفات رخص البناء و التجزئة و إحداث المجموعات السكنية و تقسيم العقارات التي لم يتم إبداء رأي موافق بشأنها ، بحيث من بين الإجراءات التي جاءت بها الدورية المذكورة ، الدراسة القبلية للمشاريع و تسمى قبلية لأنها تتم قبل عرض المشروع على لجان الدراسة لتفادي الملاحظات التي من شأنها أن تطيل من مدة إنجاز المشروع.

و يمكن القول بأن كل هاته الأساليب الرقمية نظريا، قد تكون بدون جدوى إذا لم تحقق الأهداف المرجوة، الأمر الذي يدفعنا لطرح سؤال عن مدى نجاعة اعتماد الأساليب الرقمية من قبل الوكالة الحضرية في إنعاش السوق العقاري؟

2. مدى نجاعة الأساليب الرقمية المعتمدة من قبل الوكالة الحضرية في إنعاش السوق العقارية

مما لا شك فيه أن الرقمنة تخلف آثارا إيجابية في كل قطاع أو مؤسسة استفادت من مزاياها، و لم تكن الوكالة الحضرية استثناء من هذه القاعدة، فهذا الوقع الإيجابي للرقمنة، تمثل في مجموعة من المعطيات المحفزة التي جعلت الوكالة تساهم بشكل فعال في توفير الأجواء الملائمة للمستثمرين و المعشدين العقاريين من أجل إنجاز مشاريعهم، و بالتالي تذويب الصعوبات الإدارية أمامهم ، الشيء الذي ينعكس لا محال على السوق العقارية بالمغرب.

و في هذا المقام نشير إلى المعطيات الإيجابية التالية :

- مكنت المنصة الرقمية المعتمدة من قبل الوكالة الحضرية و المتعلقة برخص التعمير و الرخص الاقتصادية المواطنين و المعشدين العقاريين و المستثمرين و غيرهم من المرتفقين، من إيداع ملفاتهم بواسطة المهندسين المعماريين، بحيث يتم دراسة مشاريعهم الاستثمارية عبر تقني *Vidéo conférence*، و من إيجابيات هذه الخدمة أيضا، أنها معممة على جميع أنحاء تراب المملكة المغربية، الأمر الذي يساهم في إرساء مزيد من الشفافية عند دراسة هاته المشاريع الاستثمارية¹⁶، و أيضا من شأنها إذكاء تنافسية الجهات في اعتماد هذه الخدمة الرقمية خاصة في الشق المرتبط باحترام الآجال و تسليم الرخص و الأذون؛
- مكنت خدمة الدراسة القبليّة للمشاريع، من دراسة مجموعة من المشاريع الكبرى قبل عرضها على أنظار اللجن التقنية، الأمر الذي ساهم في تسريع و ثيرة الدراسة و أجل تسليم الرخص¹⁷؛
- لقد عانت السوق العقارية من فترة ركود طويلة بسبب فيروس كورونا المستجد، و انعكس ذلك سلبا على الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد، و من أجل تعافي السوق العقارية و استعادة نشاطها، كان لا بد للدولة أن تبحث على تدابير و إجراءات يمكن أن تجلب الاستثمارات الأجنبي لقطاع العقار و التعمير فوفقا لتقرير البنك الدولي حول محفزات الاستثمار الذي شمل 2400 من مديري الشركات من 10 بلدان، أفادوا بأن انخفاض الضرائب و انخفاض تكلفة اليد العاملة و الوصول للمواد الطبيعية، كلها أمور تعد أقل أهمية في تحديد قراراتهم الاستثمارية من الاستقرار السياسي و الاقتصادي و وجود بيئة قانونية حامية للمستثمرين، و لعل تبسط المساطر و الإجراءات الإدارية أمامهم عبر استغلال الرقمنة أهم مظهر حمائي للمستثمر .

ثانيا: دور الجماعات الترابية في تفعيل البعد الرقمي من خلال عمليات منح رخص التعمير

¹⁶ راجع تقرير البنك الدولي المنشور عبر موقعه الرسمي أسفله:

<https://www.worldbank.org/en/topic/competitiveness/publication/global-investment-competitiveness-report-2019-2020>

¹⁷ محمد مسعودي ، مرجع سابق.

لقد تم تحديد مجموعة من الجهات المكلفة بدراسة ملفات طلبات الرخص، و ذلك بموجب الرسوم رقم 2.18.577 بالموافقة على ضابط البناء، و أهم هذه الجهات نجد الجماعات الترابية من خلال ما يعرف "بالشباك الوحيد"¹⁸.

إذ نصت المادة 11 من المرسوم أعلاه، على إحداث الشباك الرقمي الوحيد لرخص التعمير، بقرار مشترك للسلطين الحكوميتين المكلفتين بالتعمير و الداخلية لدى الجماعات الترابية التي يتجاوز عدد سكانها 50.000 نسمة و لدى المقاطعات المنصوص عليها في القسم السادس المتعلق بالمقتضيات الخاصة بالجماعات ذات نظام المقاطعات من القانون التنظيمي رقم 113.14 المنظم للجماعات الترابية، كما يمكن إحداث نفس الشباك بنفس الطريقة بالجماعات التي يقل أو يساوي عدد سكانها 50.000 نسمة، بطلب من رئيس المجلس و باتفاق مع الإدارات المعنية.

و تلعب هذه الشبائيك الرقمية، دورا محوريا في معالجة طلبات ترخيص التعمير، في كل ما يتعلق برخص البناء و التجزئات العقارية و تقسيم الأراضي و إنشاء مجموعات سكنية ... إلخ، و يمكن تلخيص مهامها الأساسية في:

- إخبار طالبي الرخص بشكل خاص و المرتفقين عموما بطريقة رقمية، بكافة المعلومات النافية للجهالة بخصوص ملفات طلبات الرخص كالإجراءات التنظيمية و الوثائق الإدارية و أيضا الآجال القانونية لمعالجة الملفات؛
- تيسير و تنسيق جميع الإجراءات الإدارية لفائدة المستفيدين، مع جمع الآراء و التأشيرات التي تفرضها القوانين و الإجراءات اللازمة للإصدار الرخص؛
- العمل على احترام الآجال القانونية لتسليم الرخص و التأكيد على إعداد القرارات الإدارية المزمع عرضها على رئيس المجلس الجماعي، قصد التوقيع عليها من قبله؛
- الرقمنة الكاملة لمساطر تسليم الرخص و تنظيم عمل كافة الإدارات داخل منصة رقمية تفاعلية؛
- المعالجة الآلية و القبلية للملفات باستعمال تكنولوجيا الذكاء الاصطناعي؛
- نشر مؤشرات الأداء باعتماد الرقمنة و تكنولوجيا المعلومات المفتوحة¹⁹

¹⁸ للإشارة، كانت مدينة الدار البيضاء أول مدينة أحدثت ما يعرف بالشباك الوحيد من خلال نوعين من الشبائيك:

- الشبائيك الوحيد للدار البيضاء (دار الخدمات سابقا) لمعالجة طلبات الترخيص للمشاريع الكبرى و بعض المشاريع الصغرى ؛
- الشبائيك الوحيد للمقاطعات، موجود على مستوى كل المقاطعات و يعالج الأنواع الأخرى من المشاريع الصغرى.

¹⁹ و قصد إنجاح خطة التحول الرقمي في ما يخص مساطر تسليم الرخص تم القيام بمجموعة من التدابير هي كالتالي:

✓ على صعيد الولاية:

- تعيين منسق عام لبرنامج تفعيل المنصة على مستوى كافة شبائيك الرخص بالجهة.
- إحداث خلية تقنية يوكل إليها المهام التقنية لتسيير المنصة واتخاذ بعض القرارات التقنية على مستوى الجهة.
- ✓ على صعيد العمالة أو الإقليم:
- حفظ و رصد أسماء و مهام ، أرقام الهواتف والبريد الإلكتروني لكافة المتدخلين؛
- تعيين منسق إقليمي لبرنامج تفعيل المنصة؛
- تكوين المسؤولين من أجل إمضاء المحاضر بمفاتيح الإمضاء الإلكتروني؛
- التأكد من توفر الحواسيب بشاشات كبيرة (25") و ربطها بشبكة الأنترنت ؛
- تجهير قاعة اجتماعات اللجان الإقليمية على شاشة عرض كبيرة (60") تستخدم لعرض التصاميم و الملفات المعروضة.
- ✓ على صعيد الجماعة:

- رصد أسماء، أدوار، أرقام الهواتف والبريد الإلكتروني لكافة المتدخلين التابعين لها؛

خاتمة:

تأسيسا على كل ما سلف، فإن الرقمنة أصبحت من بين الآليات المهمة في تطوير أي قطاع أو مجال من مجالات الحياة، و أداة فعالة تستعمل لتحسين العلاقة القائمة بين المستثمرين خاصة في قطاع سوسيو إقتصادي كقطاع التعمير و الدولة، كيف لا و هي تضمن قدرا كبيرا من الشفافية و تساهم في تسريع وثيرة إنجاز المشاريع الاستثمارية، و هو الأمر الذي انعكس بشكل إيجابي على السوق العقارية.

و يبقى المأمول مستقبلا هو تطوير الأساليب الرقمية المعتمدة من قبل الإدارة المغربية، بما يتماشى و التطورات التكنولوجية، خاصة بعد ظهور تقنيات رقمية جديدة، تركز بالأساس على ما يعرف على بالذكاء الاصطناعي.

المراجع باللغة العربية:

الكتب:

- الحاج شكرة، التعمير العملي بالمغرب - دراسة قانونية و قضائية - دار النشر رعاية، حي الرحمة سلا، ط 2022.

القوانين:

- المرسوم رقم 2.18.577 صادر في 12 يونيو 2019 بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها، الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 8 يوليو 2019، ص 4852.

- الظهير رقم 1.93.51 المحدث للوكالة الحضرية ربيع الأول عام 1414 (10 سبتمبر 1993)، الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 1993 ص 1624.

- القانون رقم 61.16 المنظم لوكالة التنمية الرقمية، بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.17.27 بتاريخ 30 أغسطس 2017، الجريدة الرسمية عدد 6604 بتاريخ سبتمبر 2017 ص 5057.

الأطاريح الجامعية:

-
- تكوين الرؤساء ونواجم المفوضين في مجالي التعمير والرخص الاقتصادية من أجل التوقيع بمفاتيح الإمضاء الإلكتروني؛
 - تكوين المسؤولين تقنيا من أجل إمضاء المخاضر بمفاتيح الإمضاء الإلكتروني؛
 - التأكد من توفر الحواسيب، بشاشات كبيرة (25") والربط بالإنترنت؛
 - تجهيز قاعة اجتماعات اللجان على شاشة عرض كبيرة (62") تستخدم لعرض التصاميم الملفات المعروضة .
- راجع بوشاطر بوجمعة ، مرجع سابق ، ص

- بوشاطر بوجمعة، تفعيل مساطر التدبير الالامادي و آثارها على تجويد الخدمات العقارية، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص ماستر العقار و التعمير ، جامعة ابن زهر أكدير كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ابن زهر أكدير، س.ج.2021/2020.

- حيمود المختار، دور سياسة التعمير في تنظيم المجال الحضري مساهمة في دراسة المجال الحضري المغربي " نموذج عمالة بن مسيك سيدي عثمان، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون العام، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية الدار البيضاء، السنة الجامعية 2000-2001.

المقالات:

- عادل الفيضا، حق الأفضلية في نظام الملكية المشتركة، المجلة المغربية للدراسات العقارية و الطبوغرافية ، العدد 7 سنة 2022

المواقع الإلكترونية:

- محمد مسعودي ، الاتجاه نحو رقمته الخدمات العمومية - الوكالة الحضرية نموذجاً- مقال منشور بتاريخ 20 أغسطس 2020 على الموقع الإلكتروني لمجلة مغرب القانون <https://www.maroclaw.com> تم الاطلاع بتاريخ 09/04/2022 على الساعة 11:58.

المراجع باللغة الفرنسية:

- Delaubadaire jacquigonon, droit d'urbanisme, édition Eyrolles, paris, 1979 .
- Saad bznzakour ,essai sur la politique urbaine ou Maroc 1912-1975 sue le role de l'état ,doctorant de 3cycle , Grenoble , ,éd maghrébines ,Casablanca ,1976.