

# الحق في السكن بين معوقات الفساد وآليات الشفافية

عبد اللطيف النكادي

لا يمكن الحديث عن المواطنة في مكان ما حيث لا سكن ملائم ولا مدينة حاضنة. فالمدينة أصلها التمدن والمواطنة والتعايش الحضاري الديمقراطي. وهكذا كان الأمر في الواقع أو في الفكر. فالمدينة الاغريقية صممت حضا للمواطن والمدينة الفاضلة صور فيها الفارابي مجمل شروط المواطنة كما أن ابن حزم<sup>1</sup> انطلق من الشريعة والتشريع ليدلل على الحق الطبيعي في السكن. واليوم فالحق في السكن الملائم محدد في العهد الدولي وغيره ويشير الى الموقع الهام لهذا الحق ولارتباطه بكل الاشكاليات الطارئة على البشرية. وهو في تطور فكري دائم يواكب الحضارات ويواجه الانتهاكات وبالتالي فهو في صراع دائم من أجل احقاقه.

فبعد عدم الاعتراف بالحق في السكن وإهمال ما تقدمه تلبية من فرص للمضاربة والاختلاس والرشاوى ، فإن الحق في السكن يوجد اليوم في ملتقى مصالح متناقضة ومتضاربة أصبحت تتبنى هذا الحق ولكن عبر تدجينه وتشويهه سعيا وراء استفادتها ومصالحها مما يعقد المهمة ويطرح على عاتق الحقوقيين والباحثين مزيدا من الرصد للإشكالية ومزيدا من الدقة في توصيف الوضعية وتحديد أهداف مختلف الأطراف.

نحاول في هذه الورقة تناول موضوع انتهاك الحق في السكن عبر التفاف الفساد عليه وضرورة ادراج النضال من أجل الشفافية ومحاربة الفساد لإعمال الحق في السكن وحمايته والنهوض به.

## المحتويات

### تمهيد

1. الحق في السكن اللائق
2. اقتصاد السكن وشبكة المصالح
  - خصوصيات قطاع السكن في الدول النامية
  - الجوانب المعولمة في قطاع السكن في الدول النامية
3. الفساد في قطاع السكن
  - الوعاء العقاري ونهب الأراضي
  - البيروقراطية، الصفقات العمومية وضعف محاربة الفساد
4. الحق في السكن وآليات الشفافية
  - المواطنة
  - الحكامة الرشيدة

<sup>1</sup> - أشار ابن حزم الى: حق كل فرد في داخل الدولة الإسلامية في مسكن يليق به، وعلى الدولة الإسلامية أن توفر له ذلك إن عجزت موارده: "...فرض على الأغنياء من أهل كل بلد أن يقوموا بفقرائه ويجبرهم السلطان على ذلك، إن لم تقم الزكوات بهم ولا في سائر أموال المسلمين بهم، فيقام لهم بما يأكلون من القوت الذي لا بد منه، ومن اللباس للشتاء والصيف بمثل ذلك وبمسكن يكنهم من المطر والصيف والشمس وعيون المارة" (المحلي 156/1)

## تمهيد

المرافعة في مسألة الحق في السكن لا تقتصر فقط على بؤس وإهدار كرامة القاطنين في العشوائيات أو في المقابر والكهوف في العديد من البلدان العربية والى حق أي طالب للسكن في اعمال حقه، بل تتعداه الى الاندماج في معركة متعددة الأوجه (تقنية واقتصادية وسياسية واجتماعية وحقوقية) حول الحلول غير اللائقة التي يستفيد من أموالها من يساهمون وحدهم في الاختيارات والتطبيق.

إذا أردنا أن نكرس احترام حقوق الإنسان كإطار عمل ضروري لإنجاح أي سياسية تنموية، فعلينا أن لا نفقد البوصلة التي تسمح لنا في أي برنامج أن نضع الأصبع على عدة أوجه وبالخصوص ديمقراطية اتخاذ القرار والحكم الرشيد عند التنفيذ وممارسة المساءلة والتقييم البعدي والمحاسبة والعقاب كلما دعت الضرورة الى ذلك. ولن يتأتى هذا بدون أن تواكب النضال الجماهيري<sup>2</sup> برامج توعية وتكوين وتعبئة يجب أن تصل الى ميثاق وطني يفضي الى تبني منهجيات وآليات لتتبع التقدم، أو الركود أو التراجعات في مجال احترام الحق في السكن اللائق من طرف أوسع المهتمين ومدى التنفيذ الراشد للسياسات العمومية وعدم انتهاك المال العام .

## 1. الحق في السكن اللائق

على صعيد العالمي تم اقرار الحق في السكن منذ سنة 1948 وتوالت النصوص والتوصيات الدولية الى سنة 2011 حيث احتفلت الأمم المتحدة باليوم العالمي للحق في السكن تحت شعار ذكي ربط بين مشاكل عالمية ومعولمة هي المدينة والتلوث<sup>3</sup>. فالمنتظم الدولي أولى الحق في السكن أهمية بالغة ومعالجة دقيقة من قبل اللجنة الأممية المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي أفردت له أكثر من تعليق وتفسير منها:

- إمكانية الحصول على السكن...
- توفير الخدمات والمواد والمرافق والبنية الأساسية...
- القدرة على تحمل الأعباء.....
- الصلاحية للسكن....

واليوم فقد بلغ سكان العشوائيات أكثر من مليار شخص وفاقت الكثير من المدن 2 ملايين ساكن فيما تشير التقديرات الأممية الى ان حوالي 6 مليار نسمة من سكان العالم (أي ثلثي البشرية) سيعيشون في المدن في أفق سنة 2050 . وهذا مما يؤدي الى ضرورات اعادة تخطيط المدن والنقل والكهربة واعادة تدبير المجال ويطرح على صناعة السيارات مسؤولية عن نسبة من التلوث في المدن بجانب المعامل الأخرى والصرف الصحي وجمع النفايات الخ. نحن اذن ازاء عدة قطاعات ترتبط ارتباطا وثيقا باشكالية

<sup>2</sup> - خصوصا الآن بعد الربيع العربي الذي أخرج المارد الجماهيري من القمم الذي سجنته فيه الدكتاتوريات والاستبداد والتواطؤ الامبريالي المعولم.

<sup>3</sup> - لن أتعرض هنا للتعريف بالحق في السكن والمعايير الدولية فلا بد أن يتم تناوله في ورقات أخرى.

اعمال واحترام والنهوض بالحق في السكن اللائق وبالتالي ازاء مرافعات تأخذ بعين الاعتبار ضرورة الالتفات الى كل الاشكاليات القطاعية التي تمس بالحق في السكن اللائق.

كما لا يفوتنا التنبيه الى عدم اغفال الحق في السكن في البوادي. ففي المغرب مثلا كان البناء ممنوعا في البوادي الا برخصة من وزارة الداخلية وكان محرما بتاتا في أراضي الجموع الى سنة 1992. ولحد الساعة لا يوجد تقييم ولا مساءلة لأربعين سنة من تدبير هذه الوزارة لأراضي الجموع ولحق قاطنيها في السكن ولو على نفقتهم لوحدهم لا من طرف البرلمان ولا من طرف الحكومات المتعاقبة ولا قامت منظمات المجتمع المدني بدراسات لمحاولة التقييم والمساءلة. ومنذ عشرة الى 14 سنة أصبحت هذه الأراضي محل مضاربات ونزاعات وتظاهرات واختلاسات عديدة لا تعرف في الغالب غير حل القمع والهدم وأحيانا خلق مشاريع اسكان سنقف على سلبياتها. وهنا كذلك لا تقييم مستقل ولا محاسبة بل الوزارة المكلفة هي الكل في الكل تخطط وتنفذ وتقيم.

وأخيرا فالحق في السكن لما يسيل لعاب عدة قطاعات يؤدي بها الى المطالبة بالارتكاز على السياسات العمومية وعلى ضخ المال العام من أجل المصاحبة وأشغال البنية التحتية والتعديلات الجبائية الخ. وكل هذا يعطي الشرعية لحماية المال العام للمطالبة بالمشاركة في اتخاذ كل القرارات هذه والمراقبة والمحاسبة والتتبع والحق في الوصول الى المعلومة. كما يعطي للحق في السكن اللائق أبعادا أخرى تربطه بالحقوق المدنية والسياسية وبالحق في التنمية وفي شفافية الموازنة وانفتاحها أي أنها تعني فكرة كونه وثيق الصلة بباقي حقوق الإنسان الأخرى.

## 2. اقتصاد السكن وشبكة المصالح

يحيل اقتصاد السكن بالمغرب الى الوضع القائم من حيث الوحدات السكنية الموجودة وعلاقتها بالحاجيات (يبلغ الخصاص نحو 600 ألف وحدة)، والى قدرة إنتاج السكن وإنتاجه فعليا ومطابقة عرضه للطلب والى مساهمة الدولة ومختلف الفاعلين غير المباشرين .

### معايير ديمغرافية

يقدم لنا آخر احصاء العام للسكان والسكنى (لسنة 2004) المعلومات التالية التي تفيد في التعرف على الحاجيات من السكن أو الطلب الاجمالي:

- عدد سكان المغرب 29.89 مليون نسمة،
- نسبة نمو السكان: 1.7 %،
- السكان الحضريون: 55.1 %، 60 % منهم متمركزون في المثلث فاس القنيطرة الدار البيضاء،
- أكثر من 50 % من السكان دون سن 20 سنة،
- 26.6 % من الشباب حاملو الشواهد الجامعية معطلون،

ويقدم لنا اقتصاد السكن عدة معايير للوقوف على أهمية قطاع السكن من حيث الانتاج نجمها كالتالي حسب آخر حصيلة مقدمة من طرف الحكومة السابقة في دجنبر 2011:

#### معايير قطاع البناء والأشغال العمومية

- بلغ حجم الاستثمار في القطاع بلغ برسم 2010 ما يزيد على 121 مليار درهم وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 51.6 من التكوين الخام للرأسمال الثابت %، بعدما بلغ 111.66 مليارا سنة 2008 و 113.64 مليارا سنة 2009.
- يشغل مع متم 2011 ما يقارب مليون و 30 ألف شخص<sup>4</sup>،
- مبيعات الاسمنت بلغت بنهاية نونبر 2011 14،5 مليون طنا أي بنسبة نمو بلغت 9،2 % في حين كانت التقديرات حوالي 7 %
- بنهاية الستة أشهر الولي من 2011 بلغ انتاج السكن 67072 وحدة منها 41423 سكنا اجتماعيا سلم لأصحابه.
- الى آخر يونيو تم الشروع في بناء 193538 مسكنا مقابل 136086 في نفس الفترة من سنة 2010،

#### معايير قطاع البنوك

- انتقلت القروض العقارية من 26.9 مليار درهم سنة 2000 إلى 188 مليار درهم سنة 2011،
- بلغت نسبة الفائدة على قروض السكن (دون احتساب الرسوم) مستوى 6.35 % منذ الفصل الثاني لسنة 2011.

#### معايير استهلاك الأسر

يحتل السكن حيزا مهما في نفقات الأسر بالمغرب، حيث وصلت تلك النفقات إلى 111.1 مليار درهم، أي ما يمثل 25 في المائة من مجمل نفقات الأسر في 2009، مقابل 52.9 مليار درهم في سنة 2000. بالإضافة الى هذه الأرقام المعبرة، لا بد من الإشارة الى التضحيات الجسام التي يتحملها الراغب في السكن من حيث البعد عن مقر العمل، ومن حيث التضحية بمستلزمات أخرى تتعلق باللباس والتغذية والتطبيب والعطل والترفيه الخ. نظرا لمركزية مسألة السكن في المدن العصرية.

أما تاريخيا فنرى أن قطاع السكن عرف دينامية مثيرة للانتباه خلال فترة 2003-2007، وهي فترة ازدها على مستوى العالم كله، من حيث تسريع وتيرة إنتاج الوحدات السكنية التي انتقل عددها من 81 ألف و 670 وحدة سنة 2000 إلى 110 ألف و 810 سنة 2006 أساسا بفضل سياسة الدولة الجبائية وتحرير الوعاء العقاري. وقد بقي خلال هذه الفترة عجز مهم فعدد الأسر التي تتكون كل سنة يبلغ 120 ألف. وقد طمحت الحكومة السابقة إلى تخفيض مستوى العجز السكني في البلاد إلى 700 ألف وحدة في أفق سنة 2012 بعدما العجز السكني الذي يصل حاليا إلى مليون وبدل مليون و 200 ألف وحدة سنة 2002.

وفي هذه الفترة تفجرت عدة فضائح لتفويت اراضي الدولة لمنعشين عقاريين واختلاسات مالية ورشايوي وغش في البناء وعدم حصول المستفيدين على مساكنهم ولم يصاحب كثرة هذه الحالات محاكمات وقليل منها أفضت الى أحكام منصفة وعادلة.

<sup>4</sup> - بالرغم من أنه فقد في الفصل الثاني من سنة 2011 ما يقارب 65 ألف منصب شغل.

ويمكننا أن نذكر في الجدول التالي بأبرز المتدخلين الذين سنعرض لوضعهم ودورهم وتدخلاتهم بعجالة في باقي العرض:

بعض الأدوار الايجابية والسلبية	الفاعلون في الحق في السكن
الطلب على السكن، حماية الحق في الأرض وفي السكن، ضحايا الهدم، ضحايا الرشوة او مقدموها، متواطؤون أو لا يشاركون في اتخاذ القرار،	المواطنون،
الطلب على السكن، مسؤولية الفقات والمشتريات العمومية، ضعف أو انعدام الاشراف في اتخاذ القرارات،	المؤسساتيون الطالبون للسكن والعارضون للصفقات العمومية،
انجاز السكن والطرق والبنيات التحتية	قطاع البناء والأشغال العمومية
الحفاظ على الربح، الاحتكار، التحكم في العرض وفي الأسعار	الشركات الاحتكارية،
التخطيط، اعتماد السياسة العمومية في ميدان السكن والتعمير والتنمية المجالية، ضعف أو عدم الانصات للمواطن واشراكه في اتخاذ القرارات	وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية،
التمويل و الموازنة العامة، المصاحبة ومراقبة المؤسسات العمومية والصفقات والمشتريات العامة	وزارة الاقتصاد والمالية،
الاقراض والتمويل، المصاحبة ومراقبة المؤسسات العمومية والتوصيات	البنك الدولي،
الاقراض والتمويل، البورصة رافعة للشركات ومساهمة مع الشركات والبنوك في تضخيم فقاعة المضاربات	الأبنك الوطنية والبورصة،
المساهمة المحلية في اختيار المشاريع وانجازها، تأطير المواطنين والسهر على مصلحتهم أو انتهاك حقهم وممارسة الفساد والاستغلال الانتخابي للحق في السكن ولو بالترخيص لبناء العشوائيات.	المنتخبون المحليون والسلطات المحلية.

### خصوصيات قطاع السكن في الدول النامية

تكمن أهم خصوصية في تلازم العجز الحاد في تلبية الطلب على السكن وفي الطفرة الاقتصادية والمالية العالمية المرتكزة على السكن من جهة وضعف حماة المال العام وامكانية استغلال التطلع الشعبي للسكن ولو في مدن "مقرونة"<sup>5</sup> من جهة أخرى. فرص الاستثمار ومشكل الوعاء العقاري أديا الى نهب على مستوى أراضي الجموع والمال العام.

<sup>5</sup> - من القرية أو تريف المدن وهناك من علماء الاجتماع من يتحدث عن صلعة مدن العالم الثالث.

وبالنسبة للمستثمر الكبير والأجنبي فتكمن الخصوصية في المستوى العالي جدا للأرباح وما يتيح البلد من استخفاف بالقوانين ومن فساد ومن تهريب للأموال الى (الج)نات الضريبية. وفي هذا الصدد تفيد دراسة مكتب الخبرة الأمريكي ماكينزي أن هامش الأرباح بالمغرب يصل إلى معدلاته القصوى في السكن الفاخر (أزيد من 100 في المائة) ويصل إلى حدود 50 في المائة في السكن المتوسط والاقتصادي ويتراوح بين 15 إلى 20 في المائة في السكن الاجتماعي، رغم ما يستفيد منه المنعشون العقاريون في هذا الصنف الأخير من إعفاءات ضريبية ومن أراض عمومية بأسعار تفضيلية، إضافة إلى ضمان الدولة للقروض البنكية.<sup>6</sup>

في المغرب يعتبر أول مشكل معرفل لانطلاق القطاع هو اشكالية التوفر على الوعاء العقاري اللازم للبناء. ففي المدن الكبرى سيطر الربيع العقاري ورهن كل الأنشطة لمنظومته. أما في كثير من المدن الصغرى وبعض المناطق خصوصا الشمالية والقروية القريبة من المدن فقد شكلت تعقيدات النظم القانونية للملك وتحفيظ العقار وتعدد أنواع الملك وضعف أداء الوكالة العامة لتحفيظ العقارى والمسح الطبوغرافي عراقيل اضافية أخرى.

فكان الضغط من طرف اللوبيات والأطراف المتنفذة قويا على الغابات وأراضي الجموع والملك الخاص للدولة اذ تقدر النسبة غير المحفوظة من هذه الأراضي ب70 في المائة وقد اصبح يسيل لعاب الكثير من المضاربين والمفسدين مع بداية الألفية الحالية وخصوصا ابتداء من 2003. وهكذا لا يمر يوم بدون تفجر فضائح تفويت غير شرعي وغير قانوني ضيعات عمومية أو ملك خاص للدولة مثل الملك البحري (طوال الشواطئ) أو غابوي الى شركات احتكارية معروفة بهيمنتها القوية ولم تسلم من هذا الانتهاك للملك العام حتى حديقة حيوانات ومدارس عمومية و أملاك الأحباس.

### الجوانب المعولمة في قطاع السكن في الدول النامية

عرفت الولايات المتحدة الأمريكية منذ رفع بيل كلينتون، شعار «سكن لكل أمريكي»، انتعاشا اقتصاديا كبيرا حيث أصبحت البنوك والمؤسسات المالية تدفع لكل من يرغب في اقتناء مسكن، حتى ولو لم يكن عاملا أو متوفرا على راتب شهري قارقرضا. وقد أضحى هذا النموذج الذي يذكر بفقاعات المضاربات الكلاسيكية مشجعا لدول أخرى مع ادخال بعض الرتوشات ليتلائم مع الواقع والخصوصيات المحلية كما ذكرنا. توفد أفضت أزمة العقار في الولايات المتحدة الى أزمة عالمية اسالت الكثير من المداد على صفحات الجرائد حتى أصبح يدرك خلفياتها الخاص والعام. وقد ساهم في نشر الوعي بهذا الجانب حركة احتلوا وول ستريت خصوصا لما رفعت شعار "لندخل بيوتنا"<sup>7</sup>.

من جهة ثانية فمن المعروف على الصعيد العالمي أن التوظيف والاستثمار في العقار يشكلان أفضليات كلاسيكية لتبويض الأموال. ففي سويسرا اشتهرت ولايات ومنها فود وجنيف بشراء عقارات أغلى بكثير من قيمة السوق من طرف أشخاص مسؤولين في بلدان يعم فيها الفساد والرشوة ومن وديكتاتوريين

<sup>6</sup> - عزيز الكاطفي دراسة ماكينزي.. أضواء كاشفة تحرج المنعشين العقاريين أخبار اليوم : 16 - 12 - 2009

<sup>7</sup> - نظرا لكونها حديث الساعة وكثرة الكتابات حولها فاننا ربنا للوقت لن نفصل في علاقة البورصة والبنوك والنظام الذي أسسه لتغذية الفقاعة على الصعيد العالمي وتعرض الحق في السكن الى أزمة شديدة عالمية.

معروفين بالاستبداد والفساد. وقد انتشرت هذه الممارسات منذ فقاعة العقار وتحويل العملات الأوروبية الى اليورو وساعدتها العولمة لتلج دول الجنوب كذلك. وقريب منا محاكمة عمدتا مارييلا من أجل رشوا عقارية في شنتبر 2010. ومعروف كذلك أن هذه المدينة عرفت شراء عدة عقارات من طرف تجار مخدرات مغاربة بعضهم حوكم وانفضحت هذه الاستثمارات العقارية التي قاموا بها.

ويفيد مؤشر الفساد للدول المصدرة لسنة 2008 الذي تنتشره الشفافية الدولية أن مقاولات البناء والأشغال العمومية هي الأكثر ميلا الى اللجوء الى الرشوة في علاقتها بالقطاع العام وفي سعيها للتأثير على السياسات والقرارات والممارسات الحكومية. كما يشير هذا التحقيق/الدراسة بصفة عامة الى أن قطاعات البناء والعقار والبتروول والغاز هي الأكثر تعرضا للفساد.

وإذا كانت الشهادات المختلفة لمقاولين في البناء<sup>8</sup> أو نواب برلمانيين تفيد ما سبق لكن بدون خلق قوة تنديد واستنكار، فإن المحاكمات والتحقيقات التي تلت الربيع العربي أظهرت بالملموس موقع العقار والسكن في منظومة الفساد.

ويبقى أن العولمة دفعت كذلك لكن بنسبة محدودة ومعقولة من المحالين على المعاش وبيع بعض الفئات المستثمرة في صناعة السياحة والبناء الى السكن بدول الجنوب وهذا ما لوحظ في المدن الكبرى وبعض مدن جنوب المغرب وخصوصا مراكش. وفي هذه المدينة يخبرنا المدير العام لأحد شركات السمسرة العقارية الأجنبية أن السكن الممتاز ارتفع بفعل الطلب الأجنبي في السنوات الأخيرة وهو يعاني اليوم من انخفاض بسبب انسحاب هذه الفئة من الزبناء. وتفيد احصائيات رسمية بريطانية لسنة 2006 أن 25000 بريطانيا يملكون اقامات خارج بلادهم. وسيرتفع هذا المنحى حيث عبر 11 مليون بريطاني عن رغبتهم في الاستثمار خلال السنوات الخمس القادمة (2006 - 2011) خارج بريطانيا. وهذا ما دفع بشركات مغربية واسبانية الى اقامة معارض في لندن لجلب الزبناء للمغرب.<sup>9</sup>



<sup>8</sup> - انظر شهادة المقاول الكندي Paul Sauvé في كتابه صناعة الرشوة شهادة مقاول "L'industrie de la corruption: un

entrepreneur témoin" أو مقالا عنه في الرابط التالي: <http://www.lametropole.com/article/arts-et-spectacles/livres/un-entrepreneur-en-construction-d%C3%A9nonce-la-corruption-dans-un-livre>

<sup>9</sup> - انظر جريدة الاقتصادي بالفرنسية: **Les Britanniques découvrent le Maroc Résidences secondaires**

L'Economiste 05.02.07

تمتد اقامة " قرية ديار شمسي" على مساحة 28 هكتارا من مزرعة للبرتقال في تارودانت جنوب غرب أكادير وتضم 240 من الفلل تعرض للبيع للمتقاعدين الوروبيين ابتداء من 119000 أورو (1.33 مليون درهم) للقبيلة.

وبالنسبة لأرقام الاستثمار الخارجي فقد عرف في فترة الطفرة أي 2003 - 2007 ارتفاعا كبيرا اذ انتقل الاستثمار الأجنبي المباشر من 2040 مليون درهم سنة 2004 إلى 7406 مليون درهم سنة 2011.

والجدير بالذكر أن سنة 2011 عرفت انتعاشا نسبيا مقارنة مع و 2009 يظهر أساسا في رجوع للأوروبيين والإماراتيين ودخولا قويا للقطريين. فقد سجل الفصل الأول من سنة 2011 استثمارة أجنبية يهيمن فيه هؤلاء الثلاثة بمبلغ 2 مليار درهما مقابل 1.83 لنفس الفترة من سنة 2010 أي بنمو قدره 11%. كما دخل الأمير السعودي الوليد بن طلال كفاعل جديد في سوق العقار بالمغرب بعد شرائه للشركة الإسبانية العقارية MIXTA المتخصصة في انجاز مشاريع السكن الاقتصادي بإفريقيا.

أما بالنسبة للمدينة فدخول العولمة تم من خلال تمكين الشركة الفرنسية فيوليا من الاستحواذ على النقل (اوتوبيسات وترام الرباط) وعلى توزيع الماء والكهرباء في مدن الرباط والدار البيضاء وطنجة وتطوان<sup>10</sup> وكذلك جمع النفايات كما سيتم التفويض لها بتدبير توزيع الماء والكهرباء في مدن أخرى. وقد تميزت الأسعار بارتفاعات مهولة منذ دخول هذه الشركة للمغرب مما أوجع عدة مظاهرات واعتصامات للسكان.

### 3. الفساد في قطاع السكن

الغالب على أشكال الفساد فيما يخص علاقة المقاولات بالدولة أو القطاع العام هو نهب الأراضي والرشوة للظفر بالصفقات العمومية المتعلقة بمشاريع السكن والعمران فيما يهم الفساد الإداري المحلي مفايضة الحقوق والابتزاز عبر تسريع أو تأخير تسليم الرخص أو تحديد الرسوم والضرائب المختلفة أما على مستوى الفساد الخاص (داخل القطاع الخاص) فيهم السعر المصرح به والنصب بين المقاولات وخصوصا بين المنعشين العقاريين الكبار والمقاولات المناولة المتوسطة أو الصغرى والتحايل على المساهمين عبر استعمال البورصة أو تزوير الحسابات المقدمة للجموع العامة للمساهمين. كما ينمو الفساد بفعل الترخيص بالاستثناءات القانونية ذلك أنه أمام تأخر إخراج الإطار القانوني الخاص بنظام التهيئة العمرانية يتم استصدار الرخص الاستثنائية التي يتقدم بها المنعش العقاري، والتي تسمح له بتشديد عمارات سكنية وفق مواصفات مخالفة لنظام التهيئة السكنية المعمول به في المناطق التي تشيد فيها تلك المساكن. وسنقتصر على شكلين من أشكال الفساد ك نماذج.

<sup>10</sup> - تحت أسماء رياضال وليديك وأمانديس



## • الوعاء العقاري ونهب الأراضي

بعد الانحصر الذي عرفه الحق في السكن في الثمانينات والتسعينات من القرن الماضي بفعل نذرة الوعاء العقاري القانوني السامح بالتملك والبناء، والتخوف من الانفلات الأمني جراء التحرير السريع أو المس المتهور بالنظم الأساسية التقليدية للملكية العقارية وبعد اشتداد الأزمة وظهور مخاطر انتقال السلطة حاولت الدولة الحل التدريجي البطيء باللجوء الى تعبئة العقار الثابت قانونا والذي لا اشكالية قانونية فيه. فقد حصل أن قدم الملك الحسن الثاني مزرعة له بضواحي الرباط لبناء مدينة جديدة (سلا الجديدة) في اطار برنامج 200 ألف سكن وفازت الشركة الفرنسية بويك لوحدها بانجاز المشروع. ومع مطلع الألفية الحالية ونجاح انتقال السلطة بفضل ما سمي بـ "التناوب التوافقي" طغت الرغبة في استعمال العقار كيفما مكانت نظمه القانونية لتلبية العجز في السكن واطلاق يد المقاولات والقطاع العام في قطاع البناء والأشغال العمومية.

ورغم أن الدولة خصصت ومنذ عام 2004 بشكل رسمي للبناء عدة اراضي تملكها بلغت 3400 هكتارا في الشطر الأول و6000 هكتارا في الشطر الثاني الا أن الانطلاق الكبير للأوراش أصبح يتغذى أكثر فأكثر من الفساد. ولم يستطع البرلمان شيئا الا الاستغراب في قضية تطبيع الاقتناءات غير القانونية لأراضي الاصلاح الزراعي ومحاوله لم تفلح لانشاء لج(ن تقص برلمانية).<sup>11</sup>

ونوجز في الجدول التالي السمات الأساسية للانتهاكات التي حصلت

العقار	الانتهاكات/النماذج
تقويت أراضي الجموع	عدم الاعتراف بحق الارث أو التوزيع للمرأة لصالح الرجال انتهاك حقوق ذوي الحقوق (نساء ورجالا) في تواطئات بين ممثليهم والمسؤولين المحليين للسلطة الوصية على أراضي الجموع (مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية) من جهة وأصحاب المشاريع (قطاع عام وسيط، سماسرة عقاريين، منعشين عقاريين، شركات...) الذين يشترون الأرض. مشروع المنطقة الحرة الصناعية لأولاد بورحمة بضواحي القنيطرة يمتد على حوالي 345 هكتارا من الأراضي السلالية. ذوو الحقوق يطالبون بالكشف عن المبلغ الحقيقي الذي تمت به عملية تقويت أراضي الجماعة السلالية. يوجهون أصابع الاتهام إلى ولاية القنيطرة بسبب تدبيرها السيء لهذا الملف، وكذا لمديرية الشؤون القروية التي عمدت إلى تقسيط مستحقات المستفيدين عوض دفعة واحدة. انظر صحف يوم 07 يناير 2012.
أراضي الاصلاح	تقويت غير قانوني لأراضي لا زالت في ملكية الدولة معترض عليها من طرف

<sup>11</sup> - انظر مثلا جريدة الاتحاد الاشتراكي بتاريخ 2007/11/15 عبد الله امعاشو: مذكرة حكومية تسهل المضاربة في أراضي الدولة المحيطة بالمدن وكذلك جريدة فاينانس نيوز بالفرنسية: Y. B. Foncier : Une commission d'enquête pour le domaine de l'Etat 17-07-2008

<p>عدة دائنين عموميين (البنك الفلاحي، مكاتب الاستثمار الفلاحي...) وغير مرخصة للبيع يستغلها الفلاحون المستفيدون من توزيع أراضي الاصلاح الزراعي. تم التفويت لصالح قلة قليلة من الشركات العقارية المتنفذة. وبالتالي لا يمكن لوكالة المحافظة العقارية أن تسلم وثائق ملكية ولا أن تقبل بعقد البيع. وقد تمت عدة عمليات شراء من هذا النوع بأثمان بخسة لأنه لا أحد يقبل على شراء الأراض تعج بالمشاكل القانونية وذلك طيلة 4 الى 5 سنوات وفي 15 أكتوبر 2007 (عشية تغيير حكومي) تصدر مذكرة وزارية مشتركة وقعها وزراء الداخلية والفلاحة والمالية تطلب من الولاة والعمال تسهيل مساطر وإجراءات تقييد أراضي الدولة باسم المستفيدين منها في إطار الإصلاح الزراعي. (وهذا ما يقع تحت طائلة جنائية المطلق مسبقا حسب جل القوانين الجنائية في العالم), بيعت أراض تبلغ 6 هكتارات بـ 800 الف درهم أي بـ 13.33 درهما للمتر المربع وقد بيع المتر بعد ذلك بـ 5000 درهما. أما الشقق من فئة 87 مترا فبيعت بمليون درهم. وهذه الأرباح لا توجد في اي بلد يسود فيه القانون.</p>	<p>الزراعي</p>
<p>يتابع قاضي التحقيق تحرياته حول اختلاس مليار سنتيم من أموال الادارة المحلية لعين الشق بالدار البيضاء في اطار تحقيقات حول بناء العشوائيات. ويتجلى منها تكوين تحالف سماسرة ومنتخبين محليين للاغتناء عن طريق ترخيص البناء في أماكن غير مرخص فيها وتشجيع العشوائيات مقابل تكوين رصيد انتخابي من أصوات المستفيدين الذين غالبا ما ينقلب الوضع عليهم وتباشر الدولة هدم العشوائيات.</p>	<p>الملك العام بناء العشوائيات والمجالس المنتخبة</p>
<p>قطعة أرضية مساحتها 30 هكتارا من محمية للطيور النادرة بأكادير إلى شخصيات نافذة من خارج المنطقة. انظر جريدة البيان: حمى العقار بالمغرب في تصاعد تفويت 30 هكتارا من محمية للطيور النادرة بأكادير 27/7/2008</p>	<p>الملك العام "محمية للطيور" و المجالس المنتخبة</p>
<p>تفويت الحديقة الوطنية للحيوانات بالرباط واستفادة الشركة المفوت لها من الأخشاب. التفويطات المنجزة لفائدة الرأسمال الأجنبي لمناطق غابوية شاسعة بمنطقة السعيدية، الأمر الذي شكل تهديدا للتوازنات البيئية بالمنطقة وتفويطات الملك الغابوي في كل من الصويرة، أزموور وأسفي. انظر جريدة الاتحاد الاشتراكي: محمد رامي غابات المغرب في مهب الريح بين غياب التحفيظ والتفويطات المشبوهة والاستغلال غير القانوني 2008/5/4</p>	<p>تفويطات مشبوهة لأراض غابوية تحت ذريعة دعم الاستثمار</p>
<p>معروف أن المؤسسة العمومية "صندوق الايداع والتدبير" يعد أول مؤسسة مالية للدولة لا تخضع للرقابة البرلمانية ولا تتم محاسبة أو مساءلة مديرها العام المعين بظهير ملكي. وقد شكلت الشريك للمستثمرين الاماراتيين في عدة</p>	<p>تفويت أراضي القطاع العام الفلاحي</p>

<p>مشاريع كما شكلت الوسيط في عملية تفويت اراضي الشركتين الفلاحييتين العموميتين "صوديا" و "صوجيتا". يقول رجل العمال المطلع على خبايا العقار ميلود الشعبي: حصل الصندوق على 20 مليار درهم بفضل المضاربة بأراضي هي ملك الدولة. وأوضح ان 190 هكتارا من الأراضي فوتت له بمراكش بثمان 150 درهما للمتر في منطقة يصل المتر فيها الى 6000 درهما. كما حصل على اراض بالرباط وأكادير ومراكش خارج المساطير القانونية المتعلقة بتفويت أملاك الدولة للفاعلين الخواص. ويسوق مثال الشركة الاسبانية Fadesa التي حولت في يوم واحد 1.3 مليار درهم خارج المغرب بينما استثمرت أقل من 200 مليون درهما (20 مليون دولارا) من الراسمال الذاتي. انظر جريدة البيان بالفرنسية Patrimoine foncier de l'Etat : La CDG spéculé-t-elle ? 23/6/2008</p>	<p>لوسيط عمومي يضارب بها</p>
--	------------------------------

### • البيروقراطية، الشركات الكبرى وضعف محاربة الفساد

هناك وجهين لقوة الفساد وضعف محاربه السلطة غير المتوازنة وغير المحدودة بسلط مضادة للإدارة والتحالفات من أجل اقتسام غنائم الصفقات العمومية.

### سلطة البيروقراطية الإدارية

في تقرير فريد قدمته وزارة الاسكان للمجلس الاقتصادي والاجتماعي اقتربت معطياته من تقارير دولية عن الحكامة والتنافسية ومناخ الأعمال حيث أكدت أن رخصة البناء تستلزم 120 امضاء و40 كلمترا من التنقل بين الإدارات المعنية بالامضاءات. كما تضيف أن تعدد المتدخلين وضعف الحكامة يزيد من الصعوبات. وفي هذا الاطار يحتل المغرب المرتبة 98 بين 138 جدولة في مؤشر "دوينج بيزنس" لسنة 2011 حول رخصة البناء.

أما فيما يتعلق بالرسوم والضرائب فأهم شيء يذكر هو السلطة التقديرية التي تجعل من الإدارة مصدر الحقيقة والأمر غير المنازع وتخويلها لسلط أخرى لموظفيها بما فيهم أبسطهم درجة. هكذا يجد البائع نفسه أمام معايير إدارية لا ينازعها احد حول ثمن بيع المتر حسب المنطقة ويجد نفسه ثانيا امام موظف له سلطة تقديرية وهامش من 1 الى 5 احيانا حيث يستطيع تحديد ضريبة ب1 أو 5 حسب مفاوضاته مع الملزم بأداء الرسم أو الضريبة وبالفعل يقول أحد المقاولين افضل أن أقدم له 1 وأن أدفع ضريبة ب2 وأخرج من العرس رابحا 2 ومع المدة ستنقص العمولة والضريبة ويزداد ما يتبقى لي.

وفيما يتعلق بالرقابة زيادة على ضعف موقع البرلمان أمام الحكومة فداخل الحكومة نجد أن أقوى هيئة للتفتيش هي بيد وزير المالية وهذا الأخير يمكنه أن يماطل او ان لا يسلم التقارير المنجزة للوزير الأول وهذا ما تناولته الصحف عقب كثرة الأخبار والفضائح والاشاعات التي نالت من الذراع العقاري الول للدولة وهي مؤسسة العمران. فقد سلمت المفتشية العامة للمالية تقريرها لوزير المالية في مارس 2011 وحتى غشت 2001 لم يتسلم الوزير الأول نسخة من التقرير. وإذا ما أضفنا الصراعات التي خرجت

الى الراي العام بين الوزيرين وانتمائهما لحزبين ولو انهما في أغلبية حكومية ففي صراع انتخابي تكتمل الصورة.<sup>12</sup>

قبل يومين (10.1.2012) تم اعتقال المحافظ العام لأكبر وكالة محافظة عقارية بالمغرب (محافظة الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية بالدار البيضاء عين الشق) في حالة تلبس بأخذ رشوة من احد الراغبين في الحصول على شهادة ملكية عقاره. ازاء هذا الوضع تصعب محاربة الفساد ويتغول الفاسدون.

## الشركات الكبرى

توجد عدة شركات كبيرة في قطاع البناء والأشغال العمومية منها المغربية والأجنبية ولتقديم نموذج يوضح الترابطات العادية والمحتملة بين السكن والمدينة والمقاولات اخترنا أكثرها اثارا للجدل والتنديد والتي نتمكن بسهولة الحصول على اكبر عدد من المعلومات<sup>13</sup> وهي شركة الضحى.

سنقدم رسما توضيحيا ثم جدولا بعناوين الصحف حول أنشطة هذه الشركة

---

<sup>12</sup> - انظر جريدة المساء ليوم 26 أغسطس 2011 العدد : مصطفى أزوكاح 1532 هل يتم الكشف عن نتائج تقرير المفتشية العامة للمالية حول مجموعة العمران؟

<sup>13</sup> - مع الإشارة الى أنها معلومات متداولة ومنشورة وأنه لا يمكن بدون مهام رسمية ومعقدة في اطار التدقيق والمحاسبة البث في جودة أو صحة هذه المعلومات.

## الشركة الأخطبوط

العقار	الشراكة	البرامج العمومية	الاشهار
أكد النائب أفناتي أن الوعاء العقاري الذي حصلت عليه يناهز حاليا 9000 هكتار، وأن «الدولة تحتاج إلى 1200 هكتار لإنشاء 100 ألف وحدة سكنية في العام، في حين قامت بتقويت 3000 هكتار للضحى وحدها في عام واحد».	شراكة مع الشركة العقارية الإسبانية Fadesa وخلق شركة SAS التي ستقوت لشركة أخرى 90% من رأسمالها عمومي لإنقاذ المشروع بعد تسجيل خسارة 480 مليون درهم.	دعم من طرف وزارة الاسكان بتقويت اراض بثمان منخفض مقابل تعهد بخفض ثمن بيع السكن الاجتماعي الى 120000 درهما عوض 140000 في اطار مشروع المدينة الجديدة تامسنا جنوب شرق الرباط.	إشهار على القنوات الوطنية خلال شهر رمضان الماضي جمع عددا كبيرا من الفنانين المغربية في إشهار واحد مما اثار الاستغراب وقيل أن الدولة ضغطت على القنوات التي لم تحصل الا على نصف الثمن بعد طلب مجموعة الضحى من الحكومة تمتنع اشهارها بصفة اشهار ذي نفع عام على اعتبار انه يشجع السكن الاقتصادي
رقم المعاملات	تقديم المعطيات الأساسية حول الشركة	البورصة	
7.2 مليار درهم سنة 2010 تقدر بعض الوساطة ثروة مالك الضحى ب 2.3 مليار دولارا رأس المال: 2835 مليون درهم توزيع رأس المال: أنس الصفرىوي 61.74 % نور الدين الأيوبي 3.25 % مختلفون بالبورصة 35.00 % تمثل هذه الحصة 4.725 مليون سهما معروضة في البورصة لكن الطلب تجاوز 82.56 مليون سهما بقيمة 48.2 مليون درهما 10 أي ما يعادل 8% من الناتج الوطني الخام للمغرب أو 50 من التكوين الخام للرأسمال الثابت بالمغرب.		Depuis son ما بين الدخل الى البورصة في 6 يوليو 2006 و14 دجنبر من نفس السنة انتقلت قيمة السهم من 585 درهما الى 3200 درهما (بنسبة ارتفاع بلغت +447%). الرسمة السوقية (25 يونيو 2008): 60102 مليون درهم أي حوالي 10% من إجمالي الرسمة السوقية لبورصة الدار البيضاء وضعف رسمة مجموعة أونا المملوكة من طرف الأسرة الملكية.	
الصراع مع الشركات الوطنية	الصراع مع المستفيدين	البرلمان	الصراع مع الشركات الأجنبية
اتهامات مجموعة الشعبي للسكن لـ«الضحى» بالحصول على امتيازات تفضيلية من الدولة بلغت 20 مليار درهما وصلت إلى البرلمان، حيث وافق أكثر من 80 برلمانيا على تشكيل لجنة لتقصي الحقائق حول اتهامات الشعبي لغريمه.	الضحى" تضغط لتحميل 2000 مستفيد من السكن الاقتصادي نفقات الربط بالكهرباء والماء اقتنوا شققا سكنية بمدينة سلا، التأخير في تسليمهم مفاتيح شققهم، أدى إلى ضريبة إضافية مقاضاة "الضحى"	وبخصوص لجنة تقصي الحقائق في قضية تقويتات الدولة لشركة الضحى، وحت مراسلات إلى عدد من الفرق النيابية للتوقيع على ملتمس تشكيل اللجنة، لكن النصاب لم يكتمل.	دخل المستشفى رجل أعمال اسباني مالك شركة <b>Torreblanca construcciones</b> بعد 51 يوما من الاضراب عن الطعام متهما الضحى بالنصب عليه حيث كان مناوئا لها في عدة مشاريع. وبقيت مدينة له ب 4 ملايين يورو .

## بعض من أقوال الصحافة في الضحى

العنوان	المصدر
امتيازات «الضحى» تثير جدلا وسط البرلمان	المساء عدد 564 / 11 يوليو 2008
الرئيس المدير العام لمجموعة الضحى : نجحنا في إسكان 100 ألف مواطن في السنة	المغربية 18.07.2008
الضحى "تضغط لتحميل 2000 مستفيد من السكن الاقتصادي نفقات الربط بالكهرباء والماء"	التجديد 2008-1-1
مواطنون يستعدون لمقاضاة "الضحى"	التجديد 2008/19/3
الدولة متهمة بمنح «هدايا» بالمليارات لمجموعة الضحى	المساء العدد 552 / 27 يونيو 2008

## 4. الحق في السكن وآليات الشفافية

كثيرا ما يتم التركيز على معايير الشفافية وكأن الأمر مجرد مسائل تقنية لاعمالها يتم حل الاشكاليات. لكن المعايير لا بد لها من بيئة حاضنة والا فتغدو مثل الدساتير والقوانين التي تزين الواجهات. فقانون السير في الغالب ماثمائل في جل بلدان المعمور لكن الشوارع والسائقين والراجلين لا يتفاعلون مع قانون السير بنفس الطريقة.

### • المواطنة

نقطة البدء هي المواطنة التي يرادفها اسقاط الاستبداد والاحتكام الى القانون والشرعية الديمقراطية. ففي غياب الكرامة والحرية لا يمكن ممارسة الشفافية

### • الحكامة الرشيدة

معايير الحكامة الرشيدة يمكن اختزالها في بعض المعايير الأساسية وهي:

- مأسسة القرارات مما يعني القطع مع الاستبداد والشخصنة والزبونية والمحسوبية،
- الاشراف في اتخاذ القرارات مما يعني القطع مع الاستبداد وتضارب المصالح،
- الحق في الاطلاع للمؤسسات والمواطنين مما يقطع مع جنابة الاطلاع المسبق،
- تكريس دولة القانون وملاءمته مع المقاييس ومقتضيات القانون الدولي وعلى رأسه الاعتراف بحقوق الانسان بأجيالها المختلفة،
- المحاسبة والمساءلة والعقاب مما يقوي دور الرقابة،
- الحرية واستقلالية المؤسسات وبالخصوص السهر على استقلالية القضاء،
- حماية فاضحي الفساد وتعزيز دورهم

وفي الأخير فالعبرة ليست بعدد المعايير ونوعيتها ولكن بما وراءها من مطالبين وحماة وقد بشر الربيع العربي بمستقبل زاهر لأنه أثبت ان هناك قدرات كامنة وبطولات وتضحيات لم يكن يتصورها المحللون والمراقبون وهذه هي المفتاح الذي يجب رعايته.