مركز الدراسات والبحوث الإنسانية والاجتماعية وجدة
CERHSO

LSJJ
Laboratoire des systèmes juridiques et judiciaires
مختبر الأنظمة القانونية والقضائية

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
FACULTÉ DES SCIENCES JURIDIQUES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES
ⵜⴰⵖⵢⵍⵍⴰⵜ ⵏ ⵜⵓⵔⵎⴰⵍⵉⵏ ⴰ ⵜⵎⵓⵓⴰⵏⵉⵏ ⵜⵓⵣⵔⴼⵉⵏ ⵏ ⵓⵎⵓⵔⵔⴰⵙ

مركز إدريس الفاخوري للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية بوجدة
CIEERSJO

ينظم

ندوة وطنية في موضوع

التجزئات العقارية ودور المنعش العقاري في التخفيف من أزمة السكن: المنطقة الشرقية نموذجاً

مكان انعقاد الندوة الوطنية
منار المعرفة
مركز الدراسات والبحوث الانسانية والاجتماعية بوجدة

التاريخ
الجمعة
03 يوليوز 2026

التوقيت
ابتداء من الساعة الثالثة بعد الزوال

محاور الندوة الوطنية

- الإطار القانوني والتنظيمي للتجزئات العقارية بالمغرب.
- أدوار المنعش العقاري بين الاستثمار وتحقيق الحق في السكن.
- إشكالات الترخيص والتجهيز والتدبير في مشاريع التجزئات العقارية.
- مساهمة المشاريع العقارية في الحد من العجز السكني بالمنطقة الشرقية.
- التحديات العملية والآفاق المستقبلية لتطوير العرض السكني.
- تجارب وممارسات ناجحة في مجال التعمير والتنمية العمرانية.

الفئة المستهدفة

- مختلف المهتمين في قضايا التعمير والعقار
- طلبة سلكي الدكتوراه والماستر
- المنعشون العقاريون والفاعلون الاقتصاديون
- المهندسون المعماريون والمهندسون الطبوغرافيون
- المهن القانونية والقضائية
- الأساتذة الباحثون

أرضية الندوة الوطنية

يشكل قطاع التعمير والسكن أحد الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تساهم التجزئات العقارية في توفير الوعاء العقاري اللازم للتوسع العمراني والاستجابة للحاجيات المتزايدة للسكن. كما يضطلع المنعش العقاري بدور محوري في إنجاز المشاريع السكنية وتطوير البنيات العمرانية بما ينسجم مع السياسات العمومية الرامية إلى الحد من أزمة السكن.

وتبرز المنطقة الشرقية كنموذج جدير بالدراسة، بالنظر إلى التحولات العمرانية التي شهدتها خلال العقود الأخيرة، وما تطرحه من رهانات مرتبطة بالتخطيط الحضري، وتوفير السكن اللائق، وتحقيق التوازن بين متطلبات الاستثمار العقاري والتنمية المستدامة.

الدعوة عامة

الورقة التقديمية

يعد السكن من الحاجيات الأساسية للإنسان، بل أصبح في العصر الحديث أحد المؤشرات الرئيسية لقياس مستوى التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، فالحصول على سكن لائق لا يرتبط فقط بتوفير مأوى للأفراد والأسر، وإنما يتجاوز ذلك إلى تحقيق الاستقرار الاجتماعي والنفسي، وضمان شروط العيش الكريم، وتعزيز الشعور بالانتماء إلى المجتمع، ولذلك أولت مختلف التشريعات الوطنية والمواثيق الدولية أهمية خاصة للحق في السكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان الأساسية التي يتعين على الدولة العمل على ضمانها وتيسير شروط الاستفادة منها.

وفي المغرب، شكلت قضية السكن إحدى الإشكالات الكبرى التي واجهت السياسات العمومية منذ الاستقلال، وذلك نتيجة عوامل متعددة ومتداخلة، من أبرزها النمو الديمغرافي المتسارع، والتوسع الحضري المتزايد، والهجرة القروية نحو المدن، وارتفاع الطلب على العقار، فضلاً عن محدودية العرض السكني مقارنة بالحاجيات المتزايدة للسكان، وقد ترتب عن هذه الوضعية ظهور العديد من الظواهر السلبية المرتبطة بالمجال العمراني، من قبيل انتشار السكن غير اللائق، وتنامي أحياء الصفيح، والبناء العشوائي، والضغط المتزايد على التجهيزات والبنيات التحتية الحضرية.

وأمام هذه التحديات، عمل المغرب على تبني مجموعة من السياسات والاستراتيجيات الرامية إلى معالجة أزمة السكن والحد من آثارها الاجتماعية والاقتصادية، من خلال سن ترسانة قانونية وتنظيمية تؤطر عمليات التعمير والبناء، وتشجع الاستثمار العقاري، وتوفر الآليات اللازمة لتعبئة العقار الموجه للسكن، ومن بين أهم هذه الآليات القانونية نجد نظام التجزئات العقارية الذي أصبح يشكل إحدى الركائز الأساسية للسياسة العمرانية بالمغرب، بالنظر إلى دوره في إعداد الأراضي وتجهيزها لاستقبال المشاريع السكنية ومختلف المرافق والتجهيزات العمومية.

وتكتسي التجزئات العقارية أهمية خاصة داخل المنظومة العمرانية المغربية، باعتبارها وسيلة لتنظيم التوسع الحضري وضبط استعمالات الأراضي وفق مقتضيات وثائق التعمير، كما أنها تساهم في توفير أوعية عقارية مجهزة تمكن من استيعاب الطلب المتزايد على السكن، سواء من خلال المبادرات العمومية أو عبر تدخل القطاع الخاص. ولذلك حرص المشرع المغربي على وضع إطار قانوني خاص بها من خلال القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية

والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الذي حدد الشروط القانونية والتقنية الواجب احترامها عند إنجاز التجزئات، وكذا المساطر الإدارية المرتبطة بالترخيص والمراقبة والتسليم.

وبموازاة مع الدور الذي تؤديه التجزئات العقارية، برز المنعش العقاري كفاعل اقتصادي وعمراني رئيسي في تنفيذ السياسات السكنية وتحقيق التنمية المجالية، فالمنعش العقاري لم يعد مجرد مستثمر يبحث عن الربح، بل أصبح شريكاً أساسياً للدولة والجماعات الترابية في توفير السكن وإنتاج المجال الحضري، وقد تعزز هذا الدور مع تبني الدولة لسياسات تشجيع الاستثمار العقاري، خاصة في مجال السكن الاجتماعي والسكن الموجه للطبقة المتوسطة، من خلال منح تحفيزات جبائية وعقارية لفائدة المنعشين العقاريين مقابل إنجاز مشاريع تستجيب للأهداف الاجتماعية للدولة.

وقد أظهرت التجربة المغربية خلال العقود الأخيرة أن المنعش العقاري أصبح يساهم بشكل كبير في إنتاج الرصيد السكني الوطني، حيث تشكل المشاريع العقارية الخاصة نسبة مهمة من الوحدات السكنية المنجزة سنوياً، كما ساهمت الشراكات المبرمة بين القطاعين العام والخاص في إنجاز عدد من البرامج السكنية الكبرى التي استهدفت تقليص العجز السكني وتحسين ظروف عيش المواطنين.

غير أن مساهمة المنعش العقاري في معالجة أزمة السكن تظل مرتبطة بمدى توفر العقار القابل للتعمير وبنجاعة الإطار القانوني والمؤسساتي المنظم لعمليات التجزئة والبناء، فبالرغم من المجهودات المبذولة، لا تزال العديد من الإكراهات تحد من فعالية التدخلات العقارية، ومن بينها تعقد المساطر الإدارية، وارتفاع تكلفة العقار، وصعوبة تعبئة الأراضي، وتعدد المتدخلين في مساطر الترخيص، إضافة إلى بعض الاختلالات المرتبطة بالتنفيذ والمراقبة.

وتبرز هذه الإشكالات بشكل أوضح عند دراسة واقع المنطقة الشرقية للمملكة المغربية، التي تعد من أهم الجهات التي شهدت خلال العقود الأخيرة تحولات عمرانية وديمغرافية متسارعة، فقد عرف المجال الحضري بهذه الجهة توسعاً ملحوظاً نتيجة تزايد عدد السكان، وتنامي الأنشطة الاقتصادية، وارتفاع الطلب على السكن، خاصة في المدن الكبرى مثل وجدة والناظور وبركان وتاوريرت وجرادة. وقد أدى هذا الوضع إلى تنامي الحاجة إلى توفير أوعية عقارية جديدة مخصصة للبناء والسكن، وإلى تشجيع المبادرات الاستثمارية في مجال الإنعاش العقاري.

كما استفادت الجهة الشرقية من مشاريع تنموية واستراتيجيات عمومية التي استهدفت تحسين جاذبيتها الاقتصادية والعمرانية، الأمر الذي انعكس إيجاباً على سوق العقار وعلى

دينامية التجزئات العقارية، غير أن هذه الدينامية تظل محاطة بمجموعة من التحديات المرتبطة بضعف القدرة الشرائية لفئات واسعة من السكان، وارتفاع أسعار الأراضي في بعض المناطق، وصعوبة التوفيق بين متطلبات الاستثمار العقاري وأهداف العدالة الاجتماعية والمجالية.

ومن الناحية القانونية، يثير موضوع التجزئات العقارية والإنعاش العقاري إشكالات متعددة تتعلق بمدى فعالية القوانين المنظمة للمجال العمراني في تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة. فبينما يسعى المشرع إلى ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والحفاظ على جودة المجال الحضري، يطمح المنعش العقاري إلى تحقيق الجدوى الاقتصادية لمشاريعه. ومن ثم فإن نجاح السياسة السكنية يقتضي إيجاد نوع من التوازن بين هذه الاعتبارات المختلفة بما يضمن استدامة التنمية العمرانية وتحقيق الأمن السكني للمواطنين.

وتزداد أهمية دراسة هذا الموضوع بالنظر إلى التحولات التي يعرفها القطاع العقاري على الصعيد الوطني والجهوي، وإلى الرهانات المرتبطة بتنزيل النموذج التنموي الجديد الذي جعل من العدالة المجالية وتحسين ظروف العيش من بين أولوياته الأساسية، كما أن البحث في العلاقة بين التجزئات العقارية ودور المنعش العقاري يسمح بتقييم مدى مساهمة الأدوات القانونية والمؤسساتية المعتمدة في مواجهة أزمة السكن وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

من أجل كل ذلك ارتأى مركز إدريس الفاخوري للدراســـات والأبحاث في العلوم القانونية بوجدة تنظيم ندوة وطنية في موضوع:

التجزئات العقارية ودور المنعش العقاري في التخفيف من أزمة السكن: المنطقة الشرقية نموذجاً

وذلك بتاريخ 03 يوليوز 2026 بمركز الدراســـات والبحوث الانســـانية والاجتماعية بوجدة.

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
FACULTÉ DES SCIENCES JURIDIQUES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

مركز الدراسات والبحوث الإنسانية والاجتماعية وجدة
CERHSO

مختبر الأنظمة القانونية والقضائية
Laboratoire des systèmes juridiques et judiciaires

مركز إدريس الفاخوري للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية بوجدة
CIEERSJO

ينظم

ندوة وطنية في موضوع

التجزئات العقارية ودور المنعش العقاري في التخفيف من أزمة السكن:
المنطقة الشرقية نموذجاً

البرنامج

الدعوة عامة

الجلسة الافتتاحية	
رئيس الجلسة: د.إدريس الفاخوري	
15h20 –15h00	
- آيات بينات من الذكر الحكيم - كلمة السيد عميد كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة - كلمة مركز إدريس الفاخوري للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية بوجدة	
الجلسة العلمية الأولى	
رئيس الجلسة : د.محمد حداوي	
17h00 –15h30	
	السيد: محمد توفيق منعش عقاري السكن بين المسكن والسكينة
	السيدة: فاتحة الدير المديرة الجهوية للإسكان بجهة الشرق تطور سياسات السكن في المغرب ومكانة الدعم المباشر ضمنها
	السيد: عمر جلابي رئيس مصلحة المسح العقاري بوجدة المهندس المساح الطبوغرافي كفاعل محوري في سلسلة إنتاج العقار المعد للسكن
	السيد: عبد الحفيظ شويطر دكتور في التعمير مكلف بمهمة بالوكالة الحضرية بوجدة مكلف بالتواصل المستجد في مشروع القانون رقم 21-34 بتغيير وتتميم القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات
	السيد: محمد ملحاوي دكتور في القانون العام، رئيس قسم التعمير والممتلكات بجماعة وجدة التجزئة العقارية بالمغرب بين القانون وإكراهات الواقع

الجلسة العلمية الثانية	
رئيس الجلسة : د.مراد المدني	
18h30 –17h00	
	السيد: محمد كبوري أستاذ باحث بكلية الحقوق بوجدة الإعفاءات الضريبية المقررة للمنعش العقاري في السكن الاجتماعي
	السيد: بيادي زكرياء موثق بالمجلس الجهوي للموثقين بوجدة حدود وصلاحيات الموثق في تحرير العقود المنصبة على التجزئات العقارية
	السيد: محمد صالحي أستاذ بحث بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور، إطار سابق بالمحافظة العقارية مؤشر احترام شكلية التوثيق في مجال الإنعاش العقاري
	السيد: محمد بالبشير إطار بالوكالة الحضرية بوجدة أدوار تدخل الوكالة الحضرية في مسطرة إحداث التجزئات العقارية
	السيد: محمد أمزيان أستاذ باحث بكلية الحقوق بوجدة رصد لبعض الإشكالات المرتبطة بالتجهيزات العمومية

مـنـاقشـــة

الأنشطة المنظمة من طرف المركز

الندوات

الأيام الدراسية | الموائد المستديرة | التكوينات | اللقاءات التواصلية

إصدارات المركز