

نشرة مرصد الرشوة

WWW.TRANSPARENCYMAROC.MA

افتتاحية

عمومية وبسيطة، واللجوء إلى نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة لإنجاز مشاريع تجارية، والسطو على أراضي جماعية أو في ملك الجماعات السبلالية وإبرام عقود بيع بالتراضي بدون سند مشروع... إلخ. إن خرق القانون من طرف أولئك الذين عهد إليهم تنفيذه لم يعد يفاجئ أحدا: حيث أصبح واردا أن تبطل دورية مفعول القانون المعمول به، وأن تعلق التعليمات الصادرة عن الرئيس على المسطرة الإدارية، في حين أصبح المقرر الاستثنائي وسيلة عادية لتطبيق قرارات مطبوعة بالشطط في استعمال السلطة.

أما التعليل بالتعليمات الصادرة عن السلطات العليا فقد بات بمثابة التبرير السحري لسحق كل مقاومة مفترضة.

ويدورها أصبحت الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص مطية للاغتناء بدون سبب مشروع: فمن جهة تم إحداث شركات عمومية وضمها في شكل هولدينج تجاري لتتقلص بذلك مراقبتها إلى الأساليب المتداولة في شركات المساهمة في حين أن الملكية العامة لأسهمها تفضي إلى مراقبة شكلية أو سياسية ليس إلا، ومن جهة أخرى يعهد إلى منعشين خواص بتنفيذ صفات عظمى وتسويق منتجاتها في سوق سبق احتواؤها.

وهناك أيضا خسائر مهولة أخرى تنتج عن هذا الوضع، منها أن منظومات بيئية تدمر بكاملها بدعوى الاستثمار السياحي والتهيئة الحضرية وإنعاش السكنى، كما أن أراضي مسقية شاسعة تطلب تجهيزها للأمة اقتراضا باهظا تحولت للإنعاش العقاري في الوقت الذي يعلن فيه عن المغرب الأخضر، علاوة على أكثر من 30000 هكتار تنزع من ملك غايوبي أسند تديره إلى إدارة عهد إليها كذلك بمحاربة التصحر، في حين لم تسلم الفرشات المائية والشواطئ ومجاري الوديان من تصرفات أولئك الذين يتباهون بالخطب حول اندثار الموارد المائية وضرورة الحفاظ على التنوع البيئي والانتباه إلى المخاطر الاجتماعية الحالية والقادمة.

إن المضاربة العقارية كما تم رصدها في ملف نشرة ترانسبرانسى هذا تؤكد وبجلاء ضعف الحكامة في تسيير الشأن العام.

إلا أن الاستنكار الذي يواجهها عموما ولدى الصحافة خاصة وكذا ردود الفعل الصادرة عن الأوساط المعنية بصفة مباشرة تؤكد جميعها أنه مهما أصبح النهب متفشيا فسيوجد نساء ورجال، لمقاومة التجاوزات التي يقوم عليها، ولتوسيع التحالف عن أجل تشييد نظام وطني للنزاهة.

يؤدي التسابق القوي على امتلاك الأراضي المؤهلة للبناء والناتج عن التهيئات الحضرية والسياحية الكبرى حتما إلى ارتفاع فاحش في قيمة العقار.

فحسب دراسة وزارة السكنى فإن ثمن البقع الحضرية وبنواحي المدن قد سجل ارتفاعا بنسبة 358 في المائة في أكادير و234 في المائة في الرباط و217 في المائة في طنجة و119 في المائة في مراكش و88 في المائة في الدار البيضاء ما بين سنتي 2003 و2007.

ويتأثر سوق السكن بالتحالف بين تلك مما يدعم جاذبية هذا القطاع الذي شكل دوما منفذا للادخار بالنسبة للطبقات المتوسطة وكذلك وسيلة لتبيض رؤوس الأموال.

لم تستثن من هول الزيادة أية فئة من المحلات، فقد أصبحت كثافة المناطق الجديدة المعدة للسكن الاجتماعي تصل إلى 280 مسكن في الهكتار الواحد وهو ما يؤهلها لتصبح في المستقبل بقع انفجار حضرية، في حين لم تتركها الأمانة المتداول بها في تناول الأسر الضعيفة التي أعدت لها أصلا في إطار السياسة الجديدة للسكنى.

وهكذا فإن المضاربة الكثيفة التي تطبعها تغذي أزمة السكن الاجتماعي وتزكي في نفس الوقت ارتفاع الأسعار بالنسبة للسكن الراقي.

ومع ذلك يبدو أن الرأي العام والصحافة أقل انشغالا بعدم قدرة الدولة على احتواء هذه المضاربة مقارنة مع اهتمامها بتورط المسؤولين الإداريين، بل والمرافق العمومية أيضا، في الفضائح التي تصنع الأحداث البارزة، وترسخ بذلك نمطا للتسيير قائم على الامتيازات والإعفاء من الواجب.

ويقدر ما يعجز المواطن الذي يبحث عن محل سكني أو مهني عن التخلص من الأداء غير المصرح به بقدر ما يتم تثليل الأسعار النهائية بالاستحواذ على مبالغ هائلة عن طريق وساطات خفية تقوم على أساس تداول وعود للبيع في سرية مطلقة، بدون تحمل أية مخاطر أو تقديم أدنى مساهمة في المالية العامة.

من ذلك أن يتم الإعلان عن الانتهاء من بيع مجموعات سكنية كاملة قبل الشروع في تشييدها دون تمكن أية سلطة أو جهة كانت من معرفة الأطراف التي اقتنتها فعليا أو بطريقة صورية.

وأما على مستوى اتخاذ القرار فتبرز أنواع مختلفة من التحالفات بين المهنيين والمتحكمين في المقررات الإدارية على حساب القانون والأخلاق، منها الأفراد بالمعلومة والتصرف التعسفي في المال المشترك، والانتفاع غير المشروع، والتلاعب بأسعار البورصة، وسوء تحديد قيمة العقارات العمومية، وإحداث مقاولات

محتويات العدد

1 الافتتاحية 2 أخبار

- «ليديك» تطلق النقاش من جديد حول تفويت المرفق العمومي للماء والكهرباء.
- تدبير مشبوه بالمكتب الوطني للمطارات.
- مجلس الحسابات يكشف عن اختلالات في الصندوق المغربي للتقاعد.
- تفشي الرشوة في امتحانات رخص السياقة.
- هيئات دولية تضع المغرب على المحك.
- المقاولات تدعم بميثاق الممارسات الجيدة للحكامة.
- المصادقة بالإجماع على القوانين المتعلقة بالتصريح بالممتلكات.

7 خاص عن ترانسبرانسى

- مرصد الرشوة ينظم ندوة صحفية.
- ترانسبرانسى المغرب تنظم مائدة مستديرة حول الشفافية والنزاهة في نظام الصفقات العمومية بالمغرب.
- ترانسبرانسى المغرب تنجز بحثا بشأن تتبع النفقات العمومية في التعليم الأساسي.

9 الملف الرئيسي للعدد: ضبابية حول العقار والمباني

- طعون في نزاع ملكيات الخواص وتفويت مشبوه لأموال عمومية.
- إجراءات غير سليمة: من الأرض العارية إلى البقع المعدة للسكن.
- السوق السوداء وتبيض الأموال: غلاء المباني لانعدام الشفافية.
- شواطئ / غابات / بوادي: تعسفات، احتجاجات وبؤر مظلمة.

19 المراجع والمصادر

20 حوار

«ليديك» تطلق النقاش من جديد حول تفويت المرفق العمومي للماء والكهرباء

«من المحتمل أن تكون «ليديك» متورطة في قضية اختلاس أموال بالمغرب. فقرابة 411 مليون درهم تم تحويلها إلى الخارج بدون ترخيص من مكتب الصرف»، هذا ما كتبه جريدة «العلم» بتاريخ 30 نونبر 2007، على إثر انعقاد الدورة الاستثنائية لمجلس الدار البيضاء يوم 29 نونبر 2007، والتي خصصت لمناقشة مراجعة عقدة التدبير المفوض لتوزيع الكهرباء والماء الشروب وخدمات تطهير السائل، الموقعة بتاريخ 15 أبريل 1997 مع «ليديك» من جهة، ومن جهة أخرى لقراءة تقرير السلطة المفوضة التي قدمت عناصر تشكك بشكل خطير في حسن تسيير «ليديك».

ولقد صيغ هذا التقرير وعنوانه «المراجعة الخماسية لعقدة التدبير المفوض لتوزيع الماء والكهرباء ومرافق التطهير السائل بولاية الدار البيضاء الكبرى» ارتكازا على أشغال لجنة تقنية مكونة من خبراء ماليين وقانونيين تابعين لوزارة الداخلية، وكذا من أطر وأعضاء مجلس مدينة الدار البيضاء، كما جاء في نفس الجريدة.

ويضيف المقال أن «العقد لا ينص على توزيع الأرباح قبل سنة 2009 في حين عمدت «ليديك» إلى تسديد 560 مليون درهما ما بين 2003 و2006» ونتيجة ذلك عرفت مراجعة العقد المبرم مع ليديك عدة عوائق حيث أن اللجنة التي يرأسها الوالي وعمدة الدار البيضاء معاً، بينت «أن «ليديك» استحوذت على مبلغ قدره 860 مليون درهما معتبرة إياه بمثابة قيمة المساعدة التقنية، وهو المبلغ الذي يرى جميع

المنتخبين أنه غير مبرر» حسب ما أوردته جريدة ليكونومست في عددها الصادر بتاريخ 29 نونبر 2007.

وبناء عليه، طالبت المعارضة في المجلس بفسخ العقد بسبب «عدم احترام الالتزامات المتعلقة بالاستثمارات والأسعار المرتفعة التي يتحملها المستهلكون» كما جاء في لوبنيون في عددها الصادر بتاريخ 30 نونبر 2007. إلا أن السلطة المفوضة التمسّت -وفق ما ينص عليه عقد التفويض- تحكيم وزارة الداخلية. وتشير الصباح إلى أن الاتهامات جد خطيرة، إلا أنه لم يتم وضع أية شكاية أو طلب فتح تحقيق قضائي، مضيفاً أن «وزارة الداخلية، عوض أن تعمل على تطبيق القانون، شكلت لجنة تحكيم».

ومهما كان الأمر، تضيف ليكونومست لم تعقد أية دورة من دورات المجلس دون أن يثير



AIC Press

المستشارون أمر تفويض توزيع الماء والكهرباء والمشاكل التي يطرحها. وسواء كان الموضوع مطروحا على جدول الأعمال أم لا، فإنهم لم يكفوا عن التنديد بغلاء الأسعار المطبقة.

وفي يوم الجمعة 14 مارس 2008، تم توقيع بروتوكول اتفاق بين عمدة الدار البيضاء والمدير العام ل«ليديك» بحضور وزير الداخلية التزمت من خلاله ليديك بإعادة مبلغ مليار درهم لمدينة الدار البيضاء والتخفيض من نسبة ربحها إلى 10 في المائة.

«هذا الاتفاق يترك الشكوك تحوم حول الإفلات من العقاب وصمت السلطات التي فضلت حلا وديا دون متابعة صاحب الامتياز قضائيا بتهمة اختلاس أموال عمومية. ألا يخفي

هذا الصمت تواطؤ بعض السلطات؟» تتساءل أصداء في عددها المؤرخ ب 27 مارس 2008.

تدبير مشبوه بالمكتب الوطني للمطارات

في رسالة موجهة لترانسبرانسي المغرب، يفصح إطار سابق في المكتب الوطني للمطارات اختلالات داخل هذا المكتب: توظيف وترقيات على أساس الزبونية والمحاباة، إبرام الصفقات دون احترام الإجراءات المعمول بها، استقالات ومغادرات مفروضة... إلخ ويطلب محرر الرسالة بفتح تحقيق للتأكد من الاختلالات التي تشوب تسيير هذه المؤسسة.

وتشير الصباح في عددها الصادر بتاريخ 29 دجنبر 2007 إلى بعض الوقائع المميزة لتسيير المكتب: مسؤول مالي سابق في المكتب أسندت إليه مهمة تدقيق حسابات المكتب بمبلغ قدره 98000 درهم، ومسؤول مقرب من المدير العام تمت ترقيته بدون أساس قانوني، مع منحه تعويضا قدره 16 مليون سنتيم. كما يكشف المقال ترقيات متنوعة استفاد منها أعضاء فريق المدير العام، وعن أشخاص غير أكفاء عينوا للقيام بتدبير مالية المكتب ومعاملاته التجارية، وعن تنزيل عدد من المستخدمين إلى «مطارات عقابية» في جنوب المغرب، وإعفاء موظفين من مهامهم.

إن القائمة طويلة، لكن هذه العينة المستقاة من المقال المنشور في الصباح تبين أن تدبير المكتب الوطني للمطارات محط اختلالات، تبرر فتح تحقيق للتأكد من صحة هذه التصريحات الموجهة ضد بعض مسؤولي المكتب.

ويضيف كاتب الرسالة المبعوثة لترانسبرانسي قائلا إن «المبلغ الذي تم تبذيره يقدر ب 40 مليار سنتيم».

وتحدثت الأحداث المغربية في

عددتها الصادر بتاريخ 06 فبراير 2008 أيضا عن «صفقات مشبوهة داخل المكتب الوطني للمطارات».

تتعلق الأولى بأمن مطار محمد الخامس وهي ممنوحة لشركة فرنسية. حيث جاء في المقال أن المبلغ المرصود للعملية بلغ 5.350.256 أورو عوض 5.062.192 أورو المتفق عليه سلفاً، أي بزيادة قدرها 288.064 أورو، وهو ما فتح المجال أمام عدة تأويلات. ويشرح خبير في الصفقات العمومية أن «كل تعديل في صفقات المؤسسات العمومية يجب أن يخضع للمراقب المالي من أجل المصادقة عليه». ولقد سبق لهذا الأخير أن رفض المصادقة



A/C Press

على ذلك التعديل «لغياب حجج مقنعة». ودافع مدير المكتب الوطني للمطارات عن التعديل بالتأكيد على أن المعاملة تمت بكل شفافية، وأن الأمر يتعلق بعملية عادية مادامت تحترم الإجراءات القانونية والمالية.

وتثير الجريدة في نفس المقال صفقة أخرى مشبوهة، تهم نظام تبادل المعلومات المتعلق بتدبير الفوترة، والذي منح لشركة مغربية، حيث تؤكد عدة مصادر أن هذه الشركة حصلت على المبلغ المتعلق بهذه الصفقة بأكمله قبل أن تنجز جميع الأشغال (948.000 درهم).

ومع ذلك يؤكد مدير المكتب الوطني للمطارات «أن جميع الصفقات تتم في إطار الشفافية وأنه يسهر على حماية المال العام». يتبع.

مجلس الحسابات يكشف عن اختلالات في الصندوق المغربي للتقاعد

يكشف التقرير الأخير الصادر عن مجلس الحسابات عن اختلالات عديدة تشوب تدبير المنظمات العمومية وقد تم نشره بالجريدة الرسمية حيث ينطوي العدد 5588 منها على امتداد 346 صفحة على غرائب كثيرة في تدبير الإدارة المغربية نال الصندوق المغربي للتقاعد نصيبه منها. على رأس هذه الملاحظات يتجلى القلق الناتج عن انعدام توازن أنظمة التقاعد. وحسب التقرير، فإن عجز الادخار سيظهر ابتداء من 2011، بينما يحتمل نفاذ احتياطات الصندوق حوالي 2019 إذ لم يتم اتخاذ الإجراءات الملائمة. ويوضح التقرير أنه بالرغم من بعض الإجراءات التي اتخذتها السلطات العمومية، فإن نظام التقاعد العسكري سيعاني من عجز بنيوي سيدوم ويتسع مداه ابتداء من سنة 2010، حيث سيستمر نظام التقاعد المدني في تحمله، رغم أن النظامين مستقلان عن بعضهما البعض حسب القانون» كما جاء في التقرير.

ويتأسف التقرير عن التقصير في المراقبة الداخلية وكذا عن «توظيف أموال الصندوق في بورصة الدار البيضاء بطريقة غير سليمة» وهو «ما يشهد على ارتكاب أخطاء كبيرة في التقدير». وأشار التقرير كذلك إلى عدة نقاط أخرى مثل: نظام الإعلام الذي تشوبه عدة شوائب، منها الغياب شبه التام لمراقبة المعاشات المقدمة، وعدم تحصيل المبالغ المؤداة عن خطأ، وتطبيق سيء لنظام التأمين الإجباري عن المرض إذ نتج عنه اقتطاعات مبالغ فيها من بعض المعاشات، والتقصير في تدبير المحاسبة، عدم احترام المساطر القانونية الخاصة بالصفقات العمومية في بعض الحالات، وهيمنة التوظيف دون مباراة والتكوين بكيفية غير محددة بالشكل المطلوب.

وإذا كانت الوضعية المالية الحالية لأنظمة التقاعد في المغرب معرضة للاختلال المالي. فإن وزير الاقتصاد والمالية يؤكد أن استمرارية مجموع صناديق التقاعد الحالية أمر مشكوك فيه وهو ما يتطلب اتخاذ إجراءات مستعجلة (حسب الصباح). ويضيف موضحاً أن هذه الأنظمة تعاني بالأساس من غياب توازنات ديمغرافية ومالية وكذا من نقص في الحماية الاجتماعية. وقد تم التأكيد على هذه المعايير الأخيرة إبان ندوة نظمت بتاريخ 09 يونيو 2008



A/C Press



الفادحة التي ارتكبتها في الامتحان التطبيقي، وهو ما يشكك في مصداقية رخصة السياقة» كما جاء في عدد الأحداث المغربية الصادر بتاريخ 18 مارس 2008.

مثال من وجدة التي تعرف احتجاجات ضد الخروقات المرتكبة في امتحانات الحصول على رخص السياقة، حيث أن أرباب مدارس السياقة الذين يرفضون لعب دور الوسيط يعانون من انخفاض مستوى أنشطتهم لصالح آخرين لا يترددون في التفاوض حول الثمن مع المرشحين، كما جاء في المنعطف الصادرة بتاريخ 13 فبراير 2008.

ولوضع حد لهذه التجاوزات ومحاربة الرشوة التي لازالت تنفث في مراكز الامتحان، تحاول وزارة التجهيز والنقل إقامة نظام جديد أطلق عليه «النظام الممتاز» (سوبر كود) حيث سيكون الاختبار فرديا. فمن المتوقع أن يجتاز كل مرشح الامتحان في معزل يحتوي على كمبيوتر خاص به، وأضافت ليكون مست في عددها الصادر بتاريخ 09 ماي 2008 «إذا كان من شأن هذا الإجراء تقليص الرشوة والغش، فإنه لم يتخذ مع ذلك أي إجراء بخصوص الامتحان التطبيقي للسياسة، أي بخصوص مواجهة المرشح للمشاكل واقعا». ومع ذلك، «فلوبي أرباب مدارس السياقة الذي لا مصلحة لهم في تطبيق هذا المشروع، يضغط على الوزير لتجميده، كما جاء في المساء الصادرة بتاريخ 19 ماي 2008.

وتطرح العديد من الأسئلة اليوم حول قيمة رخصة السياقة المغربية. ففي الظروف الحالية، ونظرا لعدد حوادث السير المقلق، الذي يترك الرأي العام حائرا بشأنه، تختتم جريدة ليكون مست بالقول «إنه ليس من الغريب أن تصبح رخصة السياقة بمثابة رخصة للقتل».

والغش في الامتحانات. إلا أن، الواقع مختلف تماما: فالرشوة مستمرة بسبب غياب المراقبة واستعمال تقنيات تسمح بالتحايل على القواعد التي وضعتها السلطات الوصية.

وتذكر جريدة التجديد الصادرة بتاريخ 07 فبراير 2008 بعض الوسائل المستعملة من طرف الممتحنين والممتحنين على السواء: «فالمرشحون الراشون يتجمعون في مكان واحد ويتلقون إشارات تقودهم للإجابات الصحيحة»، أما «الراسبون من المرشحين، فينتقلون إلى مراكز أخرى بمدن صغيرة حيث المراقبة ضعيفة والرشوة معمرة».

وقد تفاقم الوضع بسبب التدخل المباشر لمدارس السياقة التي تلعب دور الوسيط ما بين المرشحين والممتحنين. «فمعلمو السياقة يطالبون المرشحين بتقديم رشاوى ليسهلوا لهم الحصول على رخصة السياقة. وتتراوح الفاتورة حسب القدرة على التفاوض: 100 درهم مقابل بعض حصص التعلم، ومن 300 إلى 500 درهم للممتحنين» كما ورد في جريدة ليكون مست في العدد الصادر في 09 ماي 2008.

والأمثلة عديدة: في فاس، حسب الصباح الصادرة بتاريخ 08 فبراير 2008، «كل مرشح لا يستجيب لبعض الشروط معرض للرسوب»، وتضيف الجريدة أن «بعض مدارس السياقة تحقق نسبة نجاح تقدر ب 100 في المائة، عكس مدارس أخرى ترفض هذه اللعبة، فيتعرض مرشحوها للرسوب».

ونفس الأمر في بوعرفة، حيث «حصل مرشح على رخصة السياقة الخاصة بالوزن الثقيل رغم الأخطاء



من طرف الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي حول موضوع «مستقبل الحماية الاجتماعية».

وحسب جريدة ليكون مست، «فإن المغرب يحتل المؤخرة في مجال الحماية الاجتماعية»، خصوصا إذا علمنا أن الجار التونسي يؤمن 90 في المائة من السكان. وقد وضحت دراسة حول المعاشات أنجزها البنك الدولي سنة 2005 تحت عنوان «المعاشات في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا: آن أوان التغيير»، أن أنظمة التقاعد في المغرب تواجه مشاكل خطيرة. ويتحدث التقرير عن عجز السلطات العمومية عن تعميم أنظمة التقاعد وصناديق المعاشات الخاصة والعمومية وشبه العمومية، مضيفا أن هذه الأنظمة مهددة بالعجز المالي وعدم الاستمرارية.

وأوضح تقرير مجلس الحسابات المخاطر الحالية الملازمة لنظام التقاعد وطالب بضرورة اتخاذ إجراءات بوسعها ضمان توازن هذه الأنظمة. ويختتم التقرير بالقول إن «إصلاح الوضعيات المثارة لا يشكل حلا جذريا لمشكل توازن أنظمة التقاعد، ولكنه يظل أمرا مهما لتدعيم الاحتياطات وتوسيع أفق استمراريته».

تفشي الرشوة في امتحانات رخص السياقة

كان الهدف من إقامة نظام جديد لاجتياز الامتحان النظري بطريقة آية قصد الحصول على رخصة السياقة، في بداية سنة 2004، هو تحسين هذا الامتحان وإضفاء المصداقية عليه، بالحد من تدخل العنصر البشري في تقدير مستوى المرشح والبحث على تحسين جودة تعليم مدونة السير. وقد استهدف هذا النظام على وجه الخصوص التقليص من تفشي الرشوة

هيئات دولية تضع المغرب على المحك

تواصل المنظمات الدولية إصدار التقارير حول المغرب. ففي مجال الرشوة، صنف المغرب في الرتبة 80 من بين 180 بلدا بحصوله على نقطة تقدر بـ 3.5 في الترتيب المعتمد على مؤشر ملامسة الرشوة الذي وضعته ترانسبرانسي الدولية. وبخصوص المحيط العام للأعمال، صنف البنك الدولي المغرب في الرتبة 129 من بين 178 بلدا في تقريره المعنون بـ «DOING BUSINESS 2008»، حيث يوجد المغرب بعيدا جدا وراء تركيا (الرتبة 57) والأردن (الرتبة 80) وتونس (الرتبة 88). يكشف تقرير لبرنامج الأمم المتحدة للتنمية فشلا ذريعا آخر يسجل في مجال التنمية البشرية. وقد جاء على لسان مزيان بلفقيه مستشار الملك والرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للتعليم حسب مقال نشرته الوكالة الفرنسية للأنباء «على مستوى التنمية البشرية نصنف من طرف برنامج الأمم المتحدة للتنمية في الرتبة 126 من بين 177 بلدا وسبب عقابنا هو التمدد» علاوة على ذلك فإن تقريراً جديداً نشره البنك الدولي حول التعليم تحت عنوان «مسار لم يكتمل بعد: إصلاح التربية في الشرق الأوسط وإفريقيا الشمالية» بتاريخ 4 فبراير 2008، يصنف المغرب في المرتبة 11 بين 14 دولة في المنطقة ويخلص إلى فشل الإصلاحات السابقة مضيفا حسب جريدة ليكنوميسست الصادرة يوم 4 فبراير 2008 «يكون عمل المغرب في هذا المجال تقريبا على نفس رداءة ما هو عليه الحال في العراق واليمن وجمهورية دجيبوتي».

وفيما يخص الاستثمارات الخارجية، يعتبر «تقرير مؤتمر الأمم المتحدة حول التجارة والتنمية» أن النظام القضائي يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين

الأجانب إلى جانب الرشوة وأن العدالة المغربية لم تعكس بعد صورة إيجابية في نظر المستثمرين».

كما نشر البنك الدولي دراسة حول الفقر تحت عنوان «الإفلات من الفقر في المغرب» قدم فيها الحصيلة الاجتماعية للفئات المحرومة وتطورها في العقد الأخير. ويذكر الرشوة كعامل للتفكير، معتبرا إياها عائقا أمام الرقي الاجتماعي من خلال التمييز وإفلات فرص تحقيق الرفاهية على الفئات الأكثر احتياجا.

ويعتبر التقرير السنوي الخاص بسنة 2008 الذي تعده منظمة «مراسلون بلا حدود» حول حرية الصحافة أن المغرب قد برهن في سنة 2007 عن حدود قدرته على الانفتاح الديمقراطي، مذكرا ببعض الحالات التي تجسد الصعوبات التي يواجهها الصحفيون على امتداد سنة 2007.

في نفس الاتجاه، انتقد التقرير العالمي لمنظمة الدفاع عن حقوق الإنسان (هيومان رايت ووتش) لسنة 2007 المغرب بصدده تطرقه لموضوعات محددة: «إرهاب وإرهاب مضاد»، «النظام القضائي والإصلاحات القانونية»، «حرية الصحافة».

وقد جاء في ذات التقرير، أن العدالة المغربية المنتقدة بسبب تبعيتها للجهاز التنفيذي، تضل مطبوعة بثقل الرشوة المتفشية فيها.

وأخيرا، يعتقد تقرير سري صدر عن البنك الدولي تحت عنوان «شروط ملائمة لنمو أكثر سرعة وإنصافا» أن مؤشرات الحكامة (الإنصاف، وتقديم الحسابات، والوصول للمعلومات المتعلقة بمالية وميزانية الإدارة المركزية) قد تراجعت في السنوات الأخيرة. «وليس الأمر بأفضل من ذلك في مجال الرشوة». لهذا السبب يطالب البنك الدولي، من جهة، بمتابعة وتعميق تحديث الإدارة العمومية، ومن جهة أخرى، بإصلاح الجهاز القضائي. وبالنسبة للبنك الدولي، «يساهم وجود نظام قضائي نزيه بقوة النهوض

بالحكامة وتحسين مجال النشاط الاقتصادي». وبالتأكيد، فمختلف هذه التقارير تضع المغرب على المحك في شتى المجالات. ومع ذلك، ومهما كانت الهيئة التي تنجز التقارير، يجب إخضاعها للتحليل المعمق، ليتمكن أصحاب القرار من استخلاص العبر والقيام بالإصلاحات الضرورية. «الحل الأمثل يتمثل في أخذ مختلف هذه التقارير بعين الاعتبار ودراستها وتحليلها وإنجاز تقارير مضادة كلما توافرت معطيات هامة أخرى. من غير المقبول تجاهل هذه التقارير. بل إن بعض البلدان تجعل من مثل هذه التقارير عنصرا حاسما لتوجيه سياساتها واستراتيجياتها التنموية»، حسب ما جاء على لسان كمال المصباحي في استجواب خص به الأحداث المغربية في العدد الصادر بتاريخ 12 ماي 2008.

المقاولة تدعم بميثاق الممارسات الجيدة للحكامة

لمقاولة تدعم بميثاق الممارسات الجيدة للحكامة يعتبر ميثاق الممارسات الجيدة لحكامة المقاولة ثمرة شراكة بين القطاعين العام والقطاع الخاص.

وقد عهد إعداده إلى اللجنة الوطنية لحكامة المقاولة المحدثة في فبراير الماضي والإعلان عنه يوم الاثنين 17 مارس 2008.

ويروم هذا الميثاق إلى تحسين النمو والتشغيل بالمقاولات ودعم تنافسيتها وعطائها المتميز تطوير طرف حصولها على التمويل وعلى رؤوس الأموال وتوطيد ثقة المستثمرين والممولين من مغاربة وأجانب.

كما يهدف هذا الميثاق الذي يتوجه بصفة خاصة إلى المقاولات الصغيرة والمتوسطة والمقاولات العائلية ومؤسسات الإقراض وفروع الشركات العمومية والمختلطة، إلى تقوية العلاقات القائمة بين الأطراف المعنية (من مستخدمين، وزبناء، ودائنين، وإدارات) بفضل التقيد بالأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل (قانون البورصة، قانون الشغل، قانون الشركات، القانون التجاري)، وكذا بالالتزامات التعاقدية.



المصادقة بالإجماع على القوانين المتعلقة بالتصريح بالممتلكات

صادق مجلس المستشارين، يوم الجمعة في جلسة عامة وبالإجماع على خمسة مشاريع قوانين تنظيمية متعلقة بالتصريح بالممتلكات تخص المجلس الدستوري، ومجلسي النواب والمستشارين، والمحكمة العليا، كما عدل جزءاً من الكتاب الثالث من القانون الجنائي حسب ما أوردته وكالة المغرب العربي للأنباء في عددها الصادر بتاريخ 12 أبريل 2008.

وللتذكير، فإن التصريح بالممتلكات أسأل الكثير من الحبر في المغرب منذ دورة البرلمان الخريفية التي افتتحت في أكتوبر الأخير. ويؤكد السيد محمد سعد العلمي، الوزير المكلف بالعلاقات مع البرلمان أن «النصوص الجديدة تجسد إرادة محاربة الرشوة في جميع أشكالها، وترجم التزام المغرب باحترام الترسنة القانونية الدولية في هذا المجال».

ومع ذلك، يطالب البرلمانيون المغاربة بتوسيع مجال تطبيق هذه النصوص. ونظراً لاقنتاعهم أن مشاريع القوانين هذه ستساهم في محاربة الرشوة وتدعيم الثقة في الإدارة والمؤسسات العمومية، فإنهم أكدوا على ضرورة توسيع مجال تطبيقها ليشمل جميع موظفي الدولة. وجاء في قصاصة لوكالة الأنباء الإفريقية، «أبانيوز»، أنه تم صياغة مقترح قانون يتعلق بتصريح الوزراء بممتلكاتهم.

وطالبت مختل المجموعات البرلمانية (من الأغلبية والمعارضة) فضلاً عن ذلك، بالتطبيق الفوري لهذه القوانين وتدعيم دور البرلمان في عملية تتبع والتدقيق، حسب وكالة المغرب العربي للأنباء.

ومن بين ردود الفعل الأخرى ما نشرته جريدة ليكونومست حول هذا الموضوع في عددها الصادر بتاريخ 19 مارس 2008: حيث شرحت دنيا التعارفي، المديرية العامة لمجلس القيم المنقولة، أن القليل من المؤسسات هي التي تتواصل بقدر أكبر مما يفرضه القانون» وطالبت بتحسين ثقافة الحكامة الجيدة، خصوصاً من أجل طمأنة صغار المساهمين. كما حث المتصرفين الحاضرين على «التدرج في تطبيق محتويات الأرضية الخاصة المتمثلة في ميثاق الممارسات الجيدة». ومن جهته ليقترح فتح الله برادة، رئيس إدارة بورصة الدار البيضاء، أن تعمل المقاولات المؤهلة للتصنيف في البوصة على تدوين مدى تطبيقها للميثاق في دوريتها الإخبارية. وإقامة «وحدة تكوينية» لفائدة الصحفيين والمحللين الماليين لمتابعة المقاولات بكيفية ملائمة.

وختاماً تكتب جريدة ليكونومست فإن الأبنك والمقاولات الصغيرة والمتوسطة و المتصرفون العموميون عبروا جميعهم عن تبنهم لميثاق الممارسات الجيدة لحكامة المقاولات. بل إن المدير العام للجمعية المهنية للأبنك بالمغرب، الهادي شايب عينو، طالب بإنشاء «مجلس استراتيجي وطني لهذا الميثاق».



مولاي حفيظ العلمي

وباعتباره مستلهما من مبادئ حكامة المقاولات المعتمدة من طرف «منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية»، فإن هذا الميثاق يركز على أربعة محاور تتعلق بمسؤولية جهاز الحكامة، والشفافية ونشر المعلومة المالية وحقوق المساهمين والشركاء وكذا دور الأطراف المعنية ومعاملتهم جميعاً بإنصاف.

وفي مقال نشر في جريدة «أوجوردوي لوماروك» بتاريخ 19 مارس 2008، أكد نزار بركة، الوزير المنتدب المكلف بالشؤون الاقتصادية والشؤون العامة، أن الحكامة الجيدة للمقاولات تعتبر «مصيرية» لنجاح مجهودات التنمية الاقتصادية للدول السائرة في طور النمو، وهامة بالنسبة للمغرب الذي انخرط في قطار إصلاحات طموحة. ولاحظ أن تبني هذا الميثاق يساهم في الحفاظ على مناخ الثقة الضروري لتنمية المقاولات واستقرار الأسواق.



AIC/Press

خاص عن ترانسبرانسبي



مرصد الرشوة ينظم ندوة صحفية

ترانسبرانسبي المغرب تنظم مائدة مستديرة حول « الشفافية والنزاهة في نظام الصفقات العمومية بالمغرب »

واعتراف بالعمل المنجز في مجال
محاربة الرشوة في المغرب.

و استعرض السيد محمد علي لحلو
مدير المرصد، من جهته، الإنجازات
الأساسية للمرصد وآفاق العمل
المستقبلية. كما قدم السيد إدريس
كسيكس لوسائل الإعلام العدد الثاني
من «أخبار ترانسبرانسبي» الذي تم
تخصيصه لشفافية العدالة ورهانات
استقلالها وفعاليتها.

ثم تدخل السيد لحلو من جديد
ليقدم النظام المعلوماتي الذي أعده
المرصد لضمان يقظة إعلامية حول
إشكالية الرشوة، موضحاً أن هذه
الأداة، التي حظيت بالأولوية طيلة
الأشهر الأولى من العمل، موجهة
للباحثين والطلبة وكذا لوسائل الإعلام
وللجمهور المعني بمحاربة الرشوة.

بعد هذه العروض الثلاثة، شارك
الصحافيون الحاضرون في النقاش،
حيث انصبت أهم الأسئلة على
إشكالية الرشوة بالمغرب والإنجازات
المحققة في مجال محاربة الانحراف
الاقتصادي، وحصيلة المرصد وآفاقه،
وكذا الاعتراف بصفة المنفعة العامة
لترانسبرانسبي المغرب.

وقد حظيت هذه الندوة بتغطية
القناتين الوطنيتين، الإذاعة والتلفزة
المغربية والقناة الثانية، وقناة الجزيرة،
إضافة إلى تقارير في الصحافة
المكتوبة.

نظمت ترانسبرانسبي المغرب، يوم
الثلاثاء 15 أبريل 2008، بمقر وكالة
المغرب العربي للأنباء بالرباط، الندوة
الصحفية الثانية ل «مرصد الرشوة
والنهوض بالشفافية في المغرب»،
قصد إخبار وسائل الإعلام، وعبرها،
إخبار المواطن، بحصيلة عمل
المرصد، بعد ثمانية أشهر من تأسيسه
من طرف ترانسبرانسبي المغرب.

في البداية، رحب السيد علي
صدقي، عضو مكتب ترانسبرانسبي،
بالمدعوين، وقدم مجمل التدخلات
التي اقترح أعضاء ترانسبرانسبي
المغرب تقديمها.

في هذا الإطار، تطرق السيد رشيد
الفيلاي المكناسي الكاتب العام
لترانسبرانسبي المغرب، في مداخلته
للعمل المنجز في المغرب، خاصة من
طرف ترانسبرانسبي المغرب في مجال
محاربة الرشوة. واستغل هذه الفرصة
لتوجيه نداء للسلطات العمومية لكي
تعترف لترانسبرانسبي المغرب بصفة
المنفعة العامة، موضحاً أنها تعتبر
الحصول على هذا الصفة كإشارة

نظمت ترانسبرانسبي المغرب،
بدعم من مؤسسة فريديريك إيبرت
بالدار البيضاء، في فندق غولدن
تيليب فرح بتاريخ 20 ماي 2008،
مائدة مستديرة حول موضوع
«الشفافية والنزاهة في نظام
الصفقات العمومية بالمغرب».

في مداخلته الافتتاحية، ذكر رشيد
الفيلاي المكناسي، الكاتب العام
للجمعية، أن تنظيم مائدة مستديرة
حول نظام الصفقات العمومية يشكل
فرصة لتبادل الآراء حول تطور
التشريع، خصوصاً وأن ترانسبرانسبي
المغرب عبرت، منذ تأسيسها، عن
اهتمامها بهذا الموضوع، مؤكداً
أن مسألة الصفقات العمومية متعددة
الأبعاد وتساؤل العديد من الفاعلين.

وركز المشاركون على أهمية
تدعيم المراقبة، والتدقيق، والتنسيق



DR



سنوات تتضمن مرحلة إنجاز بحث ميداني وتشخيصي (2008) تليها مرحلة الدفاع والتحسيس (2008-2010).

وتتجلى الأهداف الرئيسية لهذا البحث في :

- إعادة التحكم في تدفق وآليات وبنيات تمويل سلك التعليم الأساسي.

- التوصل لتقييم أفضل لفعالية هذه النفقات وتحديد الأماكن المحتملة التي تهدر فيها الموارد الموجهة للمدارس.

- تقييم فعالية بنيات تدبير الأموال المدرسية ومدى إجرائية مجالس تدبير مؤسسات التعليم الأساسي.

- صياغة توصيات واقتراحات لتحسين تدبير الموارد المالية للمدارس بغية تحسين نوعية الخدمات التربوية وبالتالي الرفع من مستوى نتائج التلاميذ.

أنجز البحث في الأكاديميتين الجهويتين للتربية والتكوين إبان أشهر يناير إلى ماي 2008، وشمل 60 مدرسة في الوسط الحضري وشبه الحضري والقروي، و1040 من آباء وأولياء التلاميذ، و60 مديرا، و53 رئيسا لجمعيات آباء وأولياء التلاميذ. كما أجريت مقابلات مع مسؤولين ماليين على مستوى النيابات الإقليمية. وسوف تنشر لاحقا وعلى نطاق واسع النتائج التي هي حاليا في طور المعالجة والتحليل.

المغرب، وعضو المجلس الوطني لترانسبرانسي المغرب، وزكرياء فهميم، منشط المائدة المستديرة وعضو المجلس الوطني لترانسبرانسي المغرب.

ترانسبرانسي المغرب تنجز بحثا بشأن تتبع النفقات العمومية في التعليم الأساسي

قامت ترانسبرانسي المغرب، منذ يناير 2008، بإنجاز بحث بشأن تتبع النفقات العمومية بالتعليم الأساسي بأكاديميتين جهويتين كبيرتين للتربية والتكوين هما: أكاديمية الدار البيضاء الكبرى وأكاديمية مكناس تافيلالت. وتندرج هذه الدراسة في إطار مشروع جهوي بتوجيه من ترانسبرانسي الدولية تحت عنوان «Africa Education Watch» يخصص سبعة بلدان إفريقية هي : غانا، ومدغشقر، والمغرب، والنيجر، وأوغندا، والسنغال، وسيراليون، وينجز على امتداد ثلاث

ما بين مؤسسات المراقبة والتحديد الدقيق لأهداف هذه المراقبة. ولاحظ مدير المراقبة وتنفيذ نفقات الدولة بالخزينة العامة للمغرب، أحمد بوريس، أن مرسوم فبراير 2007 المتعلق بتفويت الصفقات العمومية صيغ في إطار توافقي، بسبب النقائص التي اعترت إصلاح 1998، والتي أجمع على وجودها كل من الفاعلين والإدارة على السواء، ولذلك فهو يندرج في إطار تطوري.

وأكد Jean Bueb، الخبير الفرنسي، والمستشار السابق في مصلحة الوقاية من الرشوة بفرنسا، من جهته، أن هذا المرسوم يشكل إطارا جديدا لسد ثغرات نص 1998، ويستجيب لمتطلبات المقاولات والمواطنين، ويقدم إنجازات أكيدة.

ومع ذلك، اعتبر أنه يجب السهر على تنفيذها، متسائلا عما إذا كانت الوسائل الإدارية كافية؟ وعما إذا كانت «البوابة» الإعلامية لازالت إجرائية؟ وعن فعالية المراقبة ونظام الطعن؟

وحاولت النقاشات تقديم أجوبة على الأسئلة المثارة، مقارنة ما بين إصلاحات سنة 1998 وإصلاحات سنة 2007 المتعلقة بتفويت الصفقات العمومية.

كما شارك في هذا اللقاء كل من جمال رحموني، رئيس مصلحة الشؤون الإدارية والعامة بوزارة الاقتصاد والمالية، وبشير راشدي عضو لجنة محاربة الرشوة بالكنفدرالية العامة لمقاولات

ضبابية حول العقار والمباني

في الوقت الذي يمارس فيه ضغط كبير على العقار، وتحول المضاربة المتصاعدة دون اقتناء ملك عقاري، يصبح فحص هذا القطاع أمراً ضرورياً للكشف عن التجاوزات وثغرات المراقبة والتفتيت المشبوه بل غير المشروع وكل الاختلالات التي تتحمل السلطات الحكومية والمحلية مسؤوليتها دون إغفال مسؤولية المنعشين العقاريين الخواص ومهن أخرى مرتبطة بالقطاع.

في المائة الباقية ببطء وكالة المحافظة العقارية في إنجاز الملفات.

وأمام هذه الحالات التي تثبت البطء الإداري والسكوت على التجاوزات، تحركت الحكومة بفتور من خلال دورية بين وزارية تحث على تطبيق المساطر القانونية المتعلقة بمراقبة التعمير والبناء، وتطالب السلطات المحلية على وجه الخصوص «بمحااربة تكاثر البناء غير الشرعي». وقد أعلن وزير الاقتصاد والمالية صلاح الدين مزور بالبرلمان مؤخراً عن إرادة الحكومة في محاربة المضاربة عبر «تفعيل الضريبة على الأراضي غير المبنية، وتوسيع الوعاء الناتج عن هذه الأخيرة، والرفع من قيمتها، وتفعيل مدونة تسويق المنتج العمومي» (ليكونومست). وبعد أسابيع من ذلك، توصلت الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين لاتفاق مع مديرية الضرائب من أجل محاربة «النوار»، ثم أمضت الفدرالية الوطنية للأشغال العمومية والبناء ولجنة محاربة الرشوة التابعة للكنفدرالية العامة لمقاومات المغرب اتفاقية تهدف إلى تطهير الممارسات من الرشوة في مجال البناء والأشغال العمومية.

تجميع المعطيات: محمد علي لحلو
تركيب وتحرير: ادريس كسيكس

كما انفجرت، تزامناً مع ذلك، نزاعات بخصوص أراضي عمومية (ملعب الفتح الذي طمع منير الماجدي في الحصول عليه بدرهم رمزي، وحديقة الحيوانات بتمارة التي فوتت لمجموعة الضحى بالتراضي بمبلغ جزافي قدره 420 مليون درهم). في الحالة الأولى، استأثر الكاتب الخاص للملك بملك عقاري يبدو أن ملكيته متنازع فيها، والذي تقدر قيمة المتر المربع منه ما بين 16000 و30000 درهم. في الحالة الثانية، تم تفضيل مجموعة الضحى بشكل اعتباطي، وذلك عبر إلغاء طلب العروض الذي كان شبه مفتوح قبل ذلك للحصول على البقعة الثمينة. وفي الحالتين معاً، يؤدي امتياز التواجد في البلاط أو في محيطه إلى الإضرار بخزينة الدولة وسدل ستار كثيف من الضباب القاتم على السوق.

ويستنتج تحليل نشرته ليكونومست أن «غياب الرؤية الواضحة بصدد ممتلكات الدولة الخاصة يزيد من حدة الضغط على سوق العقار». وبشكل موازي لذلك، انتقدت دراسة أنجزت بطلب من البنك الدولي وضعت رهن إشارة أصحاب القرار «سوقاً عمومية تنشط بالمساعدة المالية، وسوقاً خاصة محدودة تغذى بالمضاربة». وتبين الدراسة على وجه الخصوص أن «المغرب يحتاج لـ 15 سنة لكي يتدارك التأخر المتراكم في مجال تأمين العقار». وتلاحظ على وجه التحديد أن 5 في المائة من حالات التأخر سببها المتابعات القضائية، بينما تفسر الـ 95

بقدر ما يزداد الضغط على العقار بقدر ما تتراكم الفضائح والوقائع الناتجة عن ذلك، مبرزة حالة الفوضى العارمة السائدة في هذا القطاع. لنقم في البداية بمجرد للأحداث الأخيرة المعبرة عن مدى مأساوية الوضع وطبيعة التجاوزات غير المراقبة. ففي يناير 2008 تعرضت عمارتان، في ظرف أسبوع واحد، للانهييار في كل من فاس والقيظيرة. فقد تسبب سقوط العمارة الثانية في وفاة 18 شخصاً، حيث لوحظ وجود تشقق بعد الانهييار، كما أنه تم الترخيص بالبناء في ظروف غامضة، وشيدت العمارة فوق أرض زلقة. تختلف الأسباب ولكن هناك معطية أكيدة: السلطات، والمهندسون المعماريون، ومكاتب الدراسات، والمنعشون العقاريون، والمراقبون التابعون للولايات والجماعات والوكالات الحضرية، الكل مورط، بدرجات متفاوتة.



صلاح الدين مزور.

AIC Press



منير الماجدي.

AIC Press

طعون في نزع ملكيات الخواص وتفويت مشبوه لأمالك عمومية

يشتهب اليوم في تورط كل من عامل المضيق ومحافظ الأملاك العقارية في هذه القضية التي عادت إلى الواجهة من جديد بنشر مرسوم بالجريدة الرسمية الصادرة في 27 فبراير 2008 يتعلق بنزع ملكية «أحباس ليلة القدر» لأجل المنفعة العامة من طرف شركة التهيئة العمران البوغاز. لكن الضرر الذي لحق بعائلة «الرزيني» كان قد حصل قبل نشر المرسوم المذكور. ويبين هذا المثال بوضوح صحة التوصية التي جاءت بها دراسة البنك الدولي حول العقار والداعية إلى «إقامة نظام فعال يؤمن حقوق الملكية لتشجيع الاستثمار والأنشطة المنتجة على وجه الخصوص».

لقد أضحت البقع الأرضية، سواء وجهت نحو نشاط منتج أو لا، موضوع نزاعات أكثر فأكثر، حيث يكون من الصعب أحيانا تحديد المسؤوليات. ألم يتهم الشريف بين الويدان مافيا العقار بطنجة بالوقوف وراء اعتقاله للاستيلاء على ممتلكاته العقارية في إطار مشروع ميناء طنجة البحر الأبيض المتوسط؟ وقد أثار المشاركون في ندوة مرصد الرشوة المخصصة للعقار إمكانية تسبب صراع المصالح في هذه القضية التي لازالت غامضة.

وإلى جانب ملفات بحجم ملف طنجة البحر الأبيض المتوسط وأبي رقرق - حيث الشكايات المتعلقة بالنزع التعسفي للملكيات أو نزع الملكيات بأسعار بخسة تستحق التحليل الدقيق - تقدم الصحافة يوميا أخبارا جديدة في الموضوع. فعلى سبيل المثال نقرأ أن سكان حي «الرمود» بمراكش يحتجون لدى الأمير الوليد بن طلال ضد السلطات التي تنزع ملكياتهم وتطردهم من أراضيهم مقابل تعويض جزافي قدره 80000 درهم ويقع أرضية تتراوح مساحتها ما بين 50 و60 متر مربع (المساء).

وفي غالب الأحيان، تكشف حالات نزع الملكية التي تنقلها الصحافة عن إرادة السلطات في محاباة المستثمرين الأجانب على حساب المالكين

تولدت عن العلاقة ما بين القطاع العام والقطاع الخاص تجاوزات في الاتجاهين معا. ولنبدأ بفحص الحالات التي تتجاوز فيها الدولة صلاحيتها وتعتدي على الملكية الخاصة. هكذا نجد في الفصل الخاص بنزع الملكية نزاعا فاضحا في المضيق بين عائلة «الرزيني»، وسلطات المدينة وشركة «ميدز» التابعة لصندوق الإيداع والتدبير تنمية، بخصوص بقعة تبلغ مساحتها 124 هكتارا تعود ملكيتها لأحباس خاصة للزاوية «أحباس ليلة القدر». تملك عائلة «الرزيني» حق الانتفاع من هذه البقعة إلى الأبد منذ سنة 1922. واستنادا على هذا الحق، أرادت إنجاز مشروع سياحي فوق هذه البقعة تحت إسم «La Joya del Mediterano» (مع شركاء سويديين، لكن أعضاء العائلة علموا أن القطعة الأرضية هي موضوع مشروع آخر تحت اسم «Tamuda Hills») تنزعه «ميدز» بمباركة من السلطات المحلية.

ومع ذلك، يستمر الواقع العنيد في تقديم حجج دامغة على وجود علاقات غير شفافة ما بين الدوائر العمومية والخاصة. ويتعلق الأمر بالفضائح التي تم تعدادها: تفويت أراضي عمومية بالتراضي للخواص، نزع ملكية أراضي خاصة تعسفا من طرف السلطات العمومية. ومما زاد من تفاقم هذه الممارسات، الوضع المعقد لحوالي 20 مليون هكتار من الأراضي غير المحفوظة، والتي هي موضوع عدة تجاوزات وتفويت متنازع فيه أو يشوبه خلل، وهو ما يكشف عن ارتشاء المنتخبين وأعوان السلطة، إضافة إلى متواطئين آخرين.

ولضبط مختلف الاختلالات، لن نتوقف عند المرحلة التمهيدية لاقتناء العقار، بل سنفحص نقائص المسطرة المتبعة، والخروقات المتعلقة برخص البناء (نموذج المنال بالقبض)، وممارسات دفع جزء من الثمن سرا (النوار) وهي الممارسة التي طالت أيضا السكن الاجتماعي و/أو المدعوم من طرف المؤسسات البنكية عبر صيغ قروض تصل إلى نسبة 120 في المائة من قيمة الملك العقاري، لتتساءل أخيرا عن مختلف أسباب سيادة ضبابية قاتمة في سوق العقار، ونعبر بالأرقام، حين تتوفر لدينا، عن ما تخسره الدولة من جراء ذلك.



32 هكتار، بعد طلب المنافسة، بمبلغ قدره 2500 درهم للمتر المربع، وهو ما يشكل خسارة لجماعة الرباط قدرها 905 مليون درهم مقارنة مع تفويت ميدان السباق بفاس.

ويذهب المتدخل إلى أبعد من ذلك مذكرا في مرحلة أولى بأن «ثمن المتر المربع بحي الرياض بالنسبة لبقعة معدة لبناء عمارة مكونة من طابق أرضي وخمسة طوابق عليا هو تقريبا 30000 درهم»، ويضيف، مبرزاً هول المفارقة، «أن هذه الفرضية متجاوزة حاليا بما أن رخصة البناء المقدمة للمنعش تخول له بناء عمارات تتراوح طبقاتها بين 5 و17 طابق». ما هي الحصيلة التي نستخلصها من هذا التفويت؟ الجواب

أنظمة عقارية متعددة

أبرزت دراسة للبنك الدولي أحالت عليها جريدة ليكونوميست في عددها الصادر بتاريخ 24 مارس 2008 التنوع الذي تعرفه الأنظمة القانونية العقارية بالوسط القروي من خلال المعطيات الإحصائية التالية:

فثلاث أرباع الأراضي الصالحة للزراعة تعود ملكيتها للخواص (8 ملايين هكتار). أما الـ 25 في المائة المتبقية فهي أراضي جماعية أو أراضي كيش، أو أراضي تابعة للأوقاف أو من أملاك الدولة.

وتحتل الأراضي الجماعية بالنسبة لمجموع الوعاء العقاري (بما في ذلك الغابات والأراضي المستعملة للمرور والتنقل)، المرتبة الأولى بـ 12 مليون هكتار، أي 47 في المائة.

وتخضع الأراضي العائدة ملكيتها للخواص لأنظمة قانونية مختلفة، خاصة ما يتعلق بالإثبات، حسب ما إذا كانت محفظة أم لا. أما الأنظمة الأخرى، فتتص عموماً على عدم قابليتها للتفويت ولا التقادم، شريطة إتمام الإجراءات من طرف الإدارات المعنية: المالية بالنسبة لأملاك الدولة، الشؤون الإسلامية بالنسبة للأراضي التابعة للأوقاف، الداخلية بالنسبة للأراضي الجماعية وأراضي الكيش... إلخ.

التدخل لإيقاف العملية (مؤقتاً) حسب جريدة العلم.

وإذا كانت السلطات تتنازع مع مالكيين بدؤوا يدافعون أكثر فأكثر عن حقوقهم (حتى وإن كان ذلك بدون نتيجة، أو لا يتم الإنصات إليهم بما فيه الكفاية)، فإنها تتعامل بسخاء أيضاً مع المنعشين الكبار أو الأعيان إلى حد يجعلها غير منصفة بشكل مفضوح. ففي مدينة فاس وحدها كما جاء في النهار المغربية، حدثت معركة عقارية ما بين مسؤولين في العدل والمحافظات العقارية والجماعات المحلية. «فمن المحتمل أن أكثر من 300 قضية أحيلت على العدالة بخصوص غصب أراضي عمومية وتقويتها للخواص».

وأمام غياب الشفافية في عملية تفويت أراضي عمومية أو موضوع نزاع (القضيتان المتعلقتان بملعب الفتح وحديقة الحيوانات بتماره كان لهما مفعول الحافز)، يحتج بعض البرلمانيين ويسائلون الحكومة بصدده التجاوزات. وحسب آخر المستجدات التي نقلتها الأحداث المغربية، «يعمل نواب الحركة الشعبية على جمع الأصوات لفتح تحقيق حول تفويت أراضي هامة في ضواحي الرباط لصالح مجموعة الضحى». ويضاف احتجاج البرلمانيين، وغيرهم، إلى سخط منسق الهيئة الوطنية لحماية المال العام، الذي أدان في اليوم المنظم بخصوص العقار بتعاون مع الجمعية المغربية لحقوق الإنسان «تضاعف حالات تفويت أراضي عمومية بأثمنة رمزية» أو بأثمنة بخسة.

ولتوضيح هذه الحالة، اقترح أحد المشاركين في ندوة مرصد الرشوة مقارنة معبرة بالأرقام ما بين تفويت حديقة الحيوانات بتماره بالتفاهم المباشر، وتقويت ميدان السباق بفاس، والذي تم بعد طلب العروض (أنظر الجدول). فقد أبرزت وينتج عن تلك المقارنة تفويت 50 هكتار المكونة لمساحة حديقة الحيوانات للضحى بثمن قدره 840 درهم للمتر المربع، بينما بيع مشروع فاس، البالغة مساحته

المغاربة. ففي تطوان مثلاً، اشتكى مالكون لدى المحكمة الابتدائية ولدى رئيس جماعة زاوية سيدي قاسم، من تصرفات شركة الإنعاش العقاري والسياحي «Playa vista»، التي اغتصبت بدون حق أراضيهم الخاصة، حيث يتهم الضحايا لوبيات العقار ويكشفون عن «تواطئهم للمصادرة اللاشعورية لممتلكاتهم الخاصة» (الاتحاد الاشتراكي). وفي أكادير، تتم العملية بشكل مكشوف. يتعلق الأمر بـ 900 هكتار نزع ملكيتها من طرف سلطات المدينة قصد إنشاء مصنع للإسمنت. ويتجلى المشكل في تقدير سعر المتر المربع من طرف واحد بـ 1.50 درهم للمتر المربع، وهو ما رفضه المالكون رفضاً قطعياً (المساء).

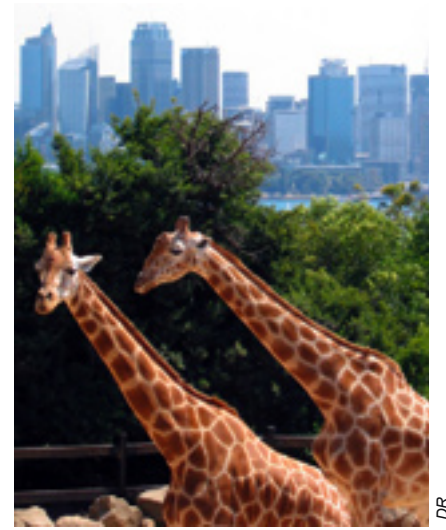
وفي نفس الجهة، قرر عامل عمالة إنزكان بشكل تعسفي نزع ملكية أراضي تقع في الأحياء الصناعية التي كانت قد وزعت منذ عقدين من الزمن على مستثمرين محليين - لصالح شركات حديثة النشأة لها مشاريع استثمارية اعتبرت أكثر أهمية. وقد يظل هذا القرار حبراً على ورق بالتأكيد إذا لم يحظ بموافقة شركة العمران، وهو الأمر الذي يشل الاستثمار (الأحداث المغربية). لكن هذا الحدث يبين الفوضى العارمة التي يعيشها العقار حالياً.

وكما يبين ذلك تقرير البنك الدولي بشكل جيد، فإن تعدد الأنظمة العقارية يظهر بحددة في الوسط القروي، إضافة إلى أن «90 في المائة من القطع الأراضية القروية التي تعالجها مصالح المحافظة العقارية هي قطع صغيرة وتنتقل من وريثة إلى وريثة آخرين عبر الشيوخ». وإحدى النتائج الأساسية لهذا الوضع هي لجوء السلطات لتملك أراضي خارج المدار الحضري بشكل تشوبه عدة اختلالات. هذا ما قام به مثلاً مجلس مدينة سطات الذي نزع ملكية قطعة أرضية جماعية تبلغ مساحتها 22 هكتار، تعود ملكيتها لقبيلة القواسم، بغية تحويلها إلى وحدة إحراق النفايات الطبية. وقد دفع سخط المالكين الأوائل وكذا العيوب الشكلية التي لازمت العملية أحد البرلمانيين إلى



AIC Press

ليس إلا الجزء الظاهر من جبل الجليد. فبيع آلاف الهكتارات من الملك العام في السنوات الأخيرة إلى منعشين خواص بدون منافسة سواء أتم ذلك في مجال العقار أو السياحة أو الفلاحة أو المقالع... كلف البلد خسارة ثروة هائلة. وبسبب عدم إمكانية الحصول على المعلومات من الإدارة ومن مؤسساتها العمومية لتقدير القيمة الحقيقية للثروة العمومية التي تم هدرها، لنكتف بتعداد بعض الأمثلة حديثة العهد والمنتقاة حسب منطق الأحداث.



DR

على ريع النخبة الحاكمة بمنحها قطعاً أرضية بسخاء ليس حكراً على أبناء أعيان الرباط، فهي مسألة منتشرة في مختلف أنحاء البلد. ففي القنيطرة مثلاً حسب ما نقلته الأحداث المغربية، قامت المديرية الجهوية للتجهيز والبناء التابعة لل عمران «بتوزيع قطع أرضية تعود لتجزئة العصام بمحاباة وزبونية، مستغلة العطلة السنوية لوزير الإسكان». وفي وجدة، وزع رئيس البلدية حسب ما ذكرته أسبوعية المشعل، أراضي بأثمان رمزية على موظفين ينتمون لزاويته الحدوشية. وفي الصويرة، حسب نفس الجريدة دائماً، تم تفويت الملعب البلدي لبرلماني من الاتحاد الاشتراكي للقوات الشعبية والذي هو أيضاً عضو في المجلس البلدي، من أجل تحويله إلى تجزئة سكنية.

صحيح أن تقرير البنك الدولي يقترح على «المغرب إعطاء الأولوية لحركية الأراضي لضمان توزيعات أفضل عبر استهداف المالكين الأكثر إنتاجية». ولكن ما دامت هذه الحركية لا تحترم قواعد الشفافية والإنصاف، فإن الاستفادة منها ستقتصر على بعض المحظوظين، دون أن يكونوا بالضرورة أفضل المستثمرين. وعلى هذا المستوى، فإن المشاكل الكبرى تتجسد في التفاصيل. لنعمق النظر أكثر.

المثال الأكثر بروزاً -والذي استفادت منه شركة الضحي أيضاً- يتعلق بمشروع مدينة تامسنا القريبة من الرباط. وكما أشار إلى ذلك المشاركون في الندوة حول العقار، «تم تحديد ثمن البقعة غير المبنية لصالح الشركة ب 400 درهم للمتر المربع، بينما تم تطبيق مبلغ 4000 درهم على باقي المنعشين العقاريين». وهناك مثال آخر - بالرغم من أنه أقل بروزاً من الأول - كشفت عنه الأسبوع مدعمة خبرها بالوثائق، يتعلق بقطعة أرضية -تقع في حي السويسي الفاخر بالرباط- تفوق مساحتها 3000 متر مربع، فوتت لابن وزير العدل السابق، محمد بوزويع، بثمن قدره 370 درهم للمتر المربع. وتضيف المساء موضحة أن «القيمة الحقيقية للمتر المربع تصل إلى 1500 درهم آنذاك، وهو ما يعني خسارة قدرها 385 مليون درهم».

إن التقليد الذي يقتضي المحافظة

المدعم بالأرقام هو أنه يجب تشييد حديقة حيوانات أخرى، تقدر تكلفتها -التي سيؤديها الشعب- ب 800 مليون درهم. كما يجب اقتطاع 50 هكتار من الحزام الأخضر للولاية، والذي تطلب نموه أكثر من 20 سنة، إضافة إلى السلبات التي ستطال المحيط البيئي من جراء ذلك. ويمكن أن يقدر ثمن الأرض أيضاً بمليار درهم. إجمالاً، ستقدر خسارة الجماعة ب 4 ملايين ونصف مليار درهم، دون احتساب تكلفة تدهور البيئة. ومن خلال هذه المقارنة، يمكن تأمل هذه الفكرة الوجهية: «هذا المبلغ يساوي الميزانية المخصصة من طرف الدولة لإنعاش السكن الاجتماعي لمدة 4 سنوات عبر الصندوق الاجتماعي للإسكان، والذي تعتمد موارده على الضريبة على الإسمنت (ما يقارب مليار درهم سنوياً)».

إن تفويت بقعة حديقة الحيوانات

نوع التفويت	حديقة الحيوانات بتامة	ميدان السباق بفاس
المساحة	50 هكتار	32 هكتار
ثمن التفويت بالمتر المربع	840 درهم	2500 درهم
الثمن الإجمالي	420 مليون درهم	800 مليون درهم
الفرق ما بين حديقة الحيوانات/ميدان السباق	905 مليون درهم	

توقعات ونقائص تنظيمية

وقع كل من شكيب بن موسى، وزير الداخلية، وعبد الواحد الراضي، وزير العدل، وأحمد توفيق حجيرة، وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية، يوم الاثنين 12 ماي 2008، مع الوزير الأول عباس الفاسي، دورية مشتركة حول تفعيل المقنضيات القانونية المتعلقة بمراقبة التعمير والبناء. "وتحت هذه الوثيقة الولاية والعمال على تذكير رؤساء المجالس الجماعية بمسؤولياتهم فيما يتعلق بالتقيد بالقوانين والأنظمة عند تسليم مختلف رخص البناء. كما أنهم مطالبون بإرجاء منح رخص السكن وشواهد المطابقة إلى حين تسلم شهادة إنهاء الأشغال موقعة من طرف المهندس المعماري المشرف على المشروع والالتزام بالمساطر الإدارية. وهم مطالبون أيضا بتقديم شكايات ضد المخالفين، مع الحرص في نفس الوقت على تتبع مآلها.

هذه الوثيقة الإدارية التي صيغت بعد حدوث مآسي مختلفة (المنال، لياساسة...)، تذكر بالتهاون الإداري الملموس غداة زلزال الحسيمة في فبراير 2004. فلقد صيغ آنذاك مشروع قانون رقم 04-04 لتحميل المسؤولية الجنائية لرؤساء الجماعات فيما يتعلق بخرق قوانين السلامة في مجال البناء. ولقد طالب البرلمان الذين عرض عليهم هذا النص أن يدمج مضمونه في قانون التعمير، الذي بلغت دراسته آنذاك مرحلة متقدمة.

وإلى حدود الآن، يركز نظام المسؤولية في مجال التعمير على ضمانتها مدتها 10 سنوات تقع على عاتق المهندس المعماري (أو المهندس) والمقاول اللذان يشرفان على الأشغال، شريطة أن تقام عليهما الدعوى خلال الثلاثين يوما التي تمت فيها معاينة العيوب (المادة 769 من قانون الالتزامات والعقود) هذا من جهة، ومن جهة أخرى، تركز هذه المسؤولية على المادة 76 من القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير الذي يعتبر كشريك لمرتكب مخالفة لهذا القانون وإجراءاته التطبيقية رب العمل والمقاول والمهندس المعماري والمهندس المختص وكذا كل مشرف صدرت عنه أوامر نتجت عنها المخالفة.

ومعقدة، وهو ما يدفع المسؤولين عن المشروع إلى استعمال الرشوة لتسريع معالجة ملفاتهم». بطء من جهة، واستعجال من جهة أخرى. في تطوان «90 في المائة من رخص البناء يوقعها أشخاص بدون ضمير. وتؤكد هيئة المهندسين المعماريين بالمدينة وجود مافيا نشطة في مجال البناء» (الصباحية). وينتج عن ذلك تصرفات ذات خطورة كبيرة. كما أن «بعض المنعشين لا يترددون في تسريع إنجاز الأوراش حتى ولو تطلب منهم ذلك التغاضي عن تقارير الخبرة المنجزة في البداية» (تيل كيل).

وكشفت العديد من الفضاء والمآسي، مثل قضية المنال بالقنيطرة، عن التجاوزات المسجلة في قطاع العقار. فقد أحصى الخبراء الذين قيموا تلك الحالة ثلاثة أسباب للانهيال. فبالإضافة إلى ضعف المراقبة والمتابعة وانزلاق تربة الأرض (والتي تعتبر بحكم ذلك خطرة وتتطلب احتياطات خاصة)، أدانوا بالدرجة الأولى «الاختلالات التي شابت رخصة البناء المسلمة من طرف الوكالة الحضرية». وبعيدا عن مثال القنيطرة المذهل، لاحظ منعش عقاري فضل عدم الكشف عن هويته أنه «لا أتر لمراقبي الورش في العديد من المواقع. وفضلا عن ذلك، يجب تسجيل ضعف الإجراءات المتخذة في حالة عدم احترام معايير السلامة: فالعقوبة ليست رادعة، يضاف إلى ذلك عدم احترام مختلف مراحل البناء».

ونظرا لغياب معطيات إحصائية منظمة، فإن إدانة هذا النوع من المشاكل تتم أساسا من طرف نشطاء المجتمع المدني. إذ ذهب هؤلاء في تنغير، بمنطقة ورازات، مثلا، إلى حد المطالبة بإرسال لجنة مركزية للتحقيق إلى المنطقة، لتلاحظ في عين المكان غياب الشفافية في منح رخص البناء، وتدمير المجالات الخضراء، وتقويت أراضي بغرض الربح عبر فبركة مشاريع استثمار وهمية.

ودائما في إطار كشف الاختلالات، يعرف ملف السكن الاجتماعي لوحدته مجموعة من الممارسات والتجاوزات

إجراءات غير سليمة: من الأرض العارية إلى البقع المعدة للسكن

لازال عدم خضوع الأراضي غير المبنية للضريبة الذي قرره حكومة اليوسفي يولد نتائج متنازع بشأنها أكثر فأكثر. هذه البقع، التي يصعب تحديدها، والتي لا تخضع لأي تتبع، تتضاعف قيمتها باستمرار لتساهم في المضاربة بوضوح، وهو ما يفرض التساؤل عن الوضع الراهن الذي تستفيد منه. لهذا، يعتبر إعلان وزير الإسكان عن إرادته في التصدي لهذا المشكل خيرا سارا. ومن الآن فصاعدا، حسب ليكونومست، «ستخضع الأراضي العارية (أو أراضي البور) الواقعة في المدار الحضري وشبه الحضري للحركية بتطبيق الضريبة على الأراضي غير المبنية وتوسيع وعائها والرفع من قيمتها».

والجزئية الثانية حسب الترتيب الزمني للعملية العقارية تتعلق برخص البناء. جاء في «لوماتان دو صاحارا»، في إطار تقييمها لسنة 2007، أنه إذا لم يحقق قطاع الإسكان التقدم المرجو منه، فإن السبب يعود «للبطء الإداري في معالجة ملفات الترخيص بالبناء، مما يعرقل عملية البناء». ونقرأ نفس الرأي في مجلة «تيل كيل» التي ترى أن «مسطرة الحصول على رخصة البناء طويلة جدا



توفيق حجيرة.

لمعالجة السكن غير اللائق بلغ في مجموعته 981,396 مليون درهم ما بين 2002 و 2005، وهو ما يعني أن المتوسط السنوي يقدر ب 245 مليون درهم. هذه الكلفة لا تتضمن إعادة الهيكلة الممولة من طرف الجماعات والعمالات والأقاليم والجمعيات. وبما أن الموارد السنوية للصندوق الاجتماعي للإسكان تبلغ حوالي مليار درهم، فإن هذا يعني أن ربع الميزانية يتعرض للهدر لأسباب لا علاقة لها بما هو اجتماعي.

إضافة إلى دلالة الأرقام، تخبرنا حالة السكان المنكوبين بسبب زلزال الحسيمة بتامانست وآيت قامرة بفضاعة الخسائر المتعلقة بإعادة البناء. وهكذا نقرأ في التجديد عن «فضح جشع بعض المسؤولين الذين وفروا مواد بناء ناقصة بل وغير ملائمة. ولازالت العائلات تعيش في الخيام في بعض دواوير إقليم الحسيمة. كما طُغنت العديد من الجمعيات في إحصاء الضحايا المنجز من طرف المختبر العمومي للتجارب والدراسات، وخصوصا من طرف لجنة متابعة آثار زلزال الحسيمة».

وبطبيعة الحال، فهذه القضايا التي حظيت بتغطية إعلامية كبيرة لا تشكل الاستثناء. ففي الممارسات اليومية، يتضح أن خدع مديرية الضرائب والوكالة الحضرية والجماعة المحلية كثيرة. ولنذكر، دون ادعاء الشمولية، القيام بتنطبق تفاضلي إبان إعداد خطط التهيئة (حسب الزبون)، والمفاوضات المكثفة التي تمت بخصوص خروقات قواعد التعمير المتعلقة باختيار التجزئات (على الخريطة)، والرفع المفرط من الأثمنة (المعفاة من الضرائب)، والاستخفاف بالمشاريع التي تضر بالمنظومة البيئية (هذا ينطبق على حالة السعيدية كما سنرى ذلك لاحقا وعلى سيدي طيبي). في هذه القرية الجديدة ما بين الرباط والقنيطرة، تسمح السلطات باحتلال الأراضي بالرغم من أن هذا الأمر ستكون له أضرار مستديمة على الفرشة المائية للفوارات.

هل يعود الأمر لسوء النية؟ أم للرشوة؟ أم للزبونية؟ كل الافتراضات صحيحة في المطلق. لكن الأكيد بخصوص

معا، يتهم سكان دور الصفيح أعوان السلطة ب «التضخيم في الإحصائيات الهادفة إلى تحديد المستفيدين من إعادة الإسكان» (الأحداث المغربية). وفي الخميسات، وجهت رسائل احتجاج إلى العامل والسلطات الوصية مثيرة «تدخل بعض الموظفين الأشباح في مندوبية الإسكان في عملية بيع قطع أرضية مخصصة لإعادة إسكان سكان أحياء الصفيح» (المنعطف). وأخيرا، في الصويرة، تلقت عمدة المدينة أسماء الشعبي رسالة من وزير الداخلية تلفت انتباهها إلى الرخص التعسفية الموقعة من طرف النائب الثالث لرئيس مجلس المدينة، والذي يشغل فضلا عن ذلك منصب مدير السكن الشعبي في نفس المدينة (الاتحاد الاشتراكي).

وحسب بيان اليوم، فإن «أسباب هذه الظاهرة عديدة: التحايلات البيروقراطية، وعدم إشراك المواطنين في بلورة المشاريع العقارية، وتهميش المصالح الجهوية في متابعة العمليات». لقد أعلن وزير الإسكان مؤخرا عن إحياء قرض «فوغاريم». ولكن في الواقع، حسب منعش له مكانة هامة، يمكن لأحد المستفيدين أن يحصل على خمس شقق إما بفضل تواطؤ الموظفين وإما بسبب انعدام المراقبة. وأهم ما لاحظته هذا المنعش هو تسجيل أسماء أشخاص لا يحق لهم الاستفادة في قوائم المستفيدين من المشاريع التي تمولها خزينة الدولة لإعادة إسكان العائلات القاطنة في سكن غير لائق.

لكل شيء ثمن: الأثر المالي



التي تشوه طبيعته. فعلى من تقع المسؤولية إذن؟ هل المنعشون؟ أجل، ففي بعض الحالات، مثل حالة 400 عائلة في بورنازيل في الدار البيضاء، التي دفعت إبان ما يزيد على ثلاث سنوات، جزءا من الثمن مسبقا، بل هناك من دفع الثمن كله للحصول على شقق دون أن تسلم لهم. وسبب التأخير لا معنى له: فالمنعش يطالبهم بمزيد من الدفعات متذعرا بالزيادة في الضريبة على القيمة المضافة، في الوقت الذي يندرج هذا المشروع ضمن السكن الاقتصادي المعفى من الضرائب (الصباح).

تتحمل السلطات الإدارية المسؤولية بدورها. فحسب ميلود الشعبي، رئيس الفدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين، تساهم هذه السلطات في وضعية المضاربة بمنحها امتيازات غير مستحقة لبعض المنعشين (الحياة). وكما يؤكد ذلك مهني آخر في القطاع، فإن «اختيار السلطات لمحاياة المنعشين الكبار (الذين سبق لهم أن أنجزوا 2500 سكن على الأقل)، لم يسمح بإقامة منافسة سليمة. فلو استفاد المنعشون الأقل شأنًا من تلك الامتيازات لما كان للمزيدة وجود». ولا تأخذ السلطات فقط على مستوى الضبط، بل قد تتحول إلى منعش غير شرعي في الظل. ففي جماعة مولاي بوسلهام، والتي غزاها السكن غير اللائق، «تم فضح مستشارين جماعيين لتعسفهما في استعمال السلطة من أجل البناء اللاشعري في ملك عمومي وفوق أراضي تابعة للأوقاف» (العلم).

وتخبرنا احتجاجات المواطنين التي تنشر بانتظام في الصحف بمختلف أشكال التجاوزات المنسوبة للسلطات في الملف الساخن المتعلق بإعادة إسكان سكان دور الصفيح. فلنعدد أنواع المطالب: في دوار المكري بالحي المحمدي، «من المحتمل أن يكون توزيع المساكن قد تم اعتمادا على المحاباة وبعيدا عن المعايير والقواعد القانونية» (الأحداث المغربية). وفي مقلع «مازلا» بمكناس، «من المحتمل أن يكون السكان قد حرموا من يقع أرضية كان الملك قد وهبها لهم، وذلك بتغيير مكان مساحة بقعهم، وتزوير ملفاتهم» (الصباح). و في الحالتين

الأوكار المحتملة للرشوة في مجال تدبير الضرائب العقارية

مكنت الندوة التي نظمها مرصد الرشوة حول العقار من حصر بعض المناطق التي تشهد ارتفاعا كبيرا لخطر الرشوة في مجال تدبير الضرائب. ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بمرحلة تسجيل مختلف عقود النقل العقاري من طرف المالكين، ومرحلة تسوية الضريبة على الأرباح العقارية من طرف الأفراد.

إن ما يفسر الثغرات القابلة للاستغلال من طرف موظفي مديرية الضرائب ودفعي الضرائب ذوي النية السيئة هو الغياب شبه التام لإجراءات التدبير الإدارية المصاغة بوضوح والمعروفة من طرف الجميع والتي تمكن من تحقيق التتبع الشامل إبان الإنجاز في جميع مراحلها وكذا المتابعة البعدية، وهو الغياب المقترن بالسلطة التقديرية لمديرية الضرائب.

أما فيما يخص مهنيي قطاع العقار (المنعشون، المتخصصون في تجزئة القطع الأرضية...) فإن مرحلة التحقق المحاسباتي هي مرحلة تتم فيها علاقة مباشرة ما بين المفتش المكلف بالفحص والتدقيق ودافع الضرائب سواء أكان شخصا ذاتيا أو معنويا. وفي هذا المستوى، من الصعب جدا معرفة السير الملموس للمراقبة الضريبية. فالإجراءات الضريبية المعمول بها لا تتوقع إمكانية اللجوء "لتدقيق مضاد" في حالة الشك في نتائج أعمال الفحص الأول.

وفضلا عن ذلك، فإن عدم نشر قرارات لجان الطعن الضريبي وعدم تحرير تقارير دورية تتضمن ملخصات للقرارات المتخذة هما سببان للغموض وعدم الانسجام، ويشكلان عائقا مهما يحول دون تحقيق الشفافية في معالجة الطعون الضريبية.

وانطلاقا من هذا الوضع، فإن تدبير الضرائب العقارية هو ملطخ بقوة حاليا بممارسات تدليسية وبالرشوة.

إن قيام مديرية الضرائب بعمل تنظيمي، وتوضيح حقوق وواجبات دافعي الضرائب إضافة إلى التواصل يمكن أن يؤدي إلى التخفيف من حدة الضبابية التي تلف هذا المجال وترسيخ ممارسات إيجابية والنهوض بالقيم المدنية في المجال الضريبي، وهو الشيء الذي يعني النهوض بالشفافية لصالح جميع مكونات المجتمع.



AIC Press

نور الدين بنسودة.

من طرف الأبنك سنة 2006، 3,73 مليار درهم لتمويل مساكن بنسبة 100 في المائة، بل وصلت إلى 130 في المائة مما يؤكد التعاطي ل«النوار» (التجديد).

«وانطلاقا من أن نسبة «النوار» تتراوح ما بين 15 و 30 في المائة، فإن الأمر لم يعد مجرد «صمت»، ولكنه إخفاء لممارسة الغش الذي يعاقب عليه القانون. إن الأمر يتعلق بمئات الملايين من الدراهم تتبخر في الطبيعة وتشكل خسارة كبرى لمداخيل الدولة الضرورية لإيجاد ميزات لمشاريعها، واستمرارية اختياراتها خصوصا الاجتماعية منها» (استجواب مع كمال المصباحي في مجلة بيرسيكتيف دي ماغريب).

ثار برلماني يوم الخميس 5 يونيو 2008 إبان حصة الأسئلة الشفوية التي تبثها التلفزة، ضد الممارسات السرية في مجال العقار. «إن الأمر لا يتعلق بتقديم أموال بعيدا عن الأنظار، بل يجب تسمية الأشياء بمسمياتها، إنها رشوة». ولقد جاء هذا التدخل بعدما حذر خالد عليوة -رئيس القرض العقاري والسياحي- قبل ذلك الأبنك من «تمويل المضاربة» (وكان الهدف هو مهاجمة القروض العقارية التي تمول 120 في المائة من قيمة المساكن)، وبعدها بلورت فيدرالية المنعشين العقاريين بمشاركة مديرية الضرائب ميثاقا أخلاقيا يلتزم من خلاله المنعشون

الإجراءات التي تسبق الحصول على رخصة البناء هو وجود ما يناهز خمسة عشر وسيطا ومنتدخلا على الأقل في المدار الإداري، في الوقت الذي لا ينص فيه القانون إلا على اثنين أو ثلاثة. وبتعبير آخر، فإن الغلاء الفاحش للعقار يبدأ في مكاتب الجماعات والعمالات والحكومة.

السوق السوداء وتبييض الأموال: غلاء المباني لانعدام الشفافية

في استطلاع للرأي أنجزته المساء حول أسباب ارتفاع أسعار العقار، يعتقد 46,7 في المائة من المستجوبين أن سبب الارتفاع هو المضاربات، بينما يرى 44,92 في المائة أن السبب هو تبييض الأموال، ويعتقد 9,37 في المائة أنه راجع لارتفاع أسعار مواد البناء. ويرى العديد من الملاحظين أن كلمة «مضاربة» تتضمن ما ينعت بالسوق السوداء أو «النوار»، أي دفع جزء من السعر سرا. ويعني ذلك في العمق أن سعر العقار يرتفع بالنسبة للمستهلك لسببين رئيسيين: إما أن المنعش يفضل البيع بثمن مرتفع للمغاربة المقيمين بالخارج الذين يترددون في اللجوء للكراء لغياب الضمانات الكافية ويتركون الشقق فارغة (يقدر عددها ب 800000 سكنا وهو ما يزيد من تفاقم عملية التبييض)، وإما أن يبحث عن الإغتناء دون أن تستفيد خزينة الدولة من أرباحه، وهو ما يؤدي إلى ممارسة أصبحت جد عادية ل «النوار». «لا توجد أرقام رسمية بهذا الصدد» حسب المجلة الشهرية بيرسيكتيف دي ماغريب، «ولكن من المعروف لدى الجميع أن الجزء غير المصرح به يتراوح ما بين 15 و 30 في المائة من قيمة الملك، وفي حالات نادرة، يمكن أن يصل إلى 50 في المائة. وبشكل عام، بلغت القروض الممنوحة



AIC/Press

احمد توفيق.

العقاريون بالامتناع التام عن ممارسة «النوار» مقابل إعفاء ضريبي، وأخيرا وليس آخرا، بعدما أعلن الوزير الوصي عن إجراء جديد يتمثل في «تطبيق حق الشفعة المخول لمصلحة التسجيل لمحاربة الغش الضريبي والتعاطي ل«النوار». ومنذ الآن، تملك هذه المصلحة كامل الصلاحية لمعاقبة الذين يلجؤون ل «النوار» في المعاملات العقارية، سواء تعلق الأمر بقطعة أرضية أو سكن» (ليكونومست). ولكن البعض يشكك في قدرة الدولة على السير في هذا الطريق.

وكيفما كان الأمر، فإن «المضاربة العقارية المرتبطة في جزء كبير منها بالتعاطي ل «النوار» تثقل كاهل القطاع وتعيق تطوره، وتظل محاربة هذه الآفة رهينة التزام القطاعين العام والخاص بإقامة نظام ضريبي عقلائي وتحلي المنعشين بالمسؤولية»، كما جاء في ملف خصصته للموضوع جريدة فينانس نيوز إيدو. ويؤكد كمال المصباحي من جهته في الحوار الذي خص به مجلة بيرسبيكتيف دي ماغريب أن المنعشين العقاريين، حتى وإن انتفضوا أمام الملاء ضد هذه الممارسات، فإنهم «يتصرفون بشكل مخالف لمواقفهم المعلنة تحت ضغط المنافسة» لماذا؟ لأنهم في تقديره «يخضعون لتأثير «النوار» إبان اقتنائهم للأرض، لذلك فهم يقومون في النهاية بمجرد استرجاع ما أعطوه في البداية». يشكل «النوار» المعمول به في تفويت عقار عن طريق الاتفاق المباشر وغير التفاهم الضمني خسارة

بالنسبة للمنافسين المحرومين من الاستفادة، وبالنسبة للضرائب العمومية، وللمستهلك في النهاية. وهكذا نجد أنه بالنسبة للرباط ومراكش وأكادير فقط، حصلت مجموعة الضحى بفضيل البيع بدون منافسة وبشكل مباشر من الأملاك الخاصة للدولة والأملاك التابعة للأوقاف ومن المؤسسات العمومية (صندوق الإيداع والتدبير والعمران) على ما يقارب ألف هكتار، حيث تقدر خسارة خزينة الدولة ب 20 مليار درهم. وإذا أضفنا إلى ذلك جميع الأراضي المفوتة للمنعشين المغاربة والأجانب دون منافسة في المدن الأخرى والمناطق الساحلية والمخصصة للإنعاش العقاري والسياحي، فإن خسارة خزينة الدولة تفوق كل التصورات. وستجاوز هذه الخسارة بكثير الخسائر التي راكمتها بعض المؤسسات مثل القرض العقاري والسياحي، والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي، والبنك الوطني للإنماء الاقتصادي، مما يبرر تشكيل لجنة تحقيق برلمانية لإحصاء وحصر نزيف الثروة العمومية. وفي العمق، حسب تحليل خبير في القطاع، «تكمّن مفارقة التعاطي ل «النوار» المعمول بها أساسا في مجال العقار في استفادة الكبار منها وهو ما يجبر الصغار، الذين لا يجنون منها نفس الفائدة، على الرفع من أسعار السوق. ويسير الكبار في نفس الاتجاه بالنقص نسبيا من العرض».

إن أول خطأ يقوم به كبار المنعشين المتعاطين ل«النوار» في بيع الشقق الشعبية هو أنهم يفرغون -بتساهلهم مع هذه الممارسة- السكن الشعبي من معناه بأكثر من معنى. أولا، ففرض أداء 50 إلى 60 في المائة من الثمن النهائي عبر «النوار» قبل عقد البيع يجعل هذه المساكن اجتماعية بالإسم فقط (لا في إيكونوميك). ثانيا، كون العديد من العمارات والشقق التي يبيع عبر «النوار» لا تتوفر على رسم عقاري وتم تقويتها بعقد عدلي، يدعم استمرارية وجود مدن الصفيح (لافي إيكونوميك). ثم ينتج عن الارتفاع المهول لأسعار العقار الممتاز -وهو ما يعتبر مفارقة- ندرة المساكن المخصصة للأكثر احتياجا وللطبقات المتوسطة. يفضل

المنعشون العقاريون عدم المخاطرة، نظرا لنقص المداخيل، فالريح الذي سيحصلون عليه، بالمقارنة، عبر المساكن الممتازة ومخاطر «النوار» هو في أدنى الدرجات (Prix-immo.com). وإضافة إلى ذلك، فإن أحد الأسباب القانونية التي تدعم اللجوء ل «النوار» تكمن في الإعفاء الضريبي المعمول به بالنسبة للسكن الذي تقل قيمته عن 140000 درهم. وأخيرا، لا يضر «النوار» فقط المالك، وإنما يضر أيضا المستثمرين. فهؤلاء، كما جاء في لافي إيكونوميك، ونظرا لارتفاع النسب المدفوعة في «النوار» التي يفرضها البائعون، حولوا اهتمامهم نحو الأراضي الفلاحية في هوامش المدن. ونظرا للوضع الغامض للعقار القروي، فلا يبدو أن هذا الحل هو الأفضل.

الخطأ الثاني للمنعشين يكمن في تفضيلهم لتبييض الأموال، خصوصا في الشمال، وهو ما يساهم أيضا في الارتفاع الصاروخي للأسعار. والمسالك التي تمر بها أموال المخدرات في تطوان متعددة: «إقامات سكنية فاخرة، مساهمات في شركات عقارية، بل ومضاربة في سوق العقار السياحي» (الصباح). من يقف وراء كل ذلك؟ يحتكر منتخبون محليون ومنعشون آلاف الأمتار المربعة من الأراضي في سرية تامة. «يتجاوز مبلغ بعض المعاملات مليار سنتيم. وهو ما يبرر الشك الذي يحوم حول تواجد سيولة بهذا الحجم لدى المنتخبين. والأسوأ هو أن هذه الأراضي ستباع للسكان بأثمنة باهظة (المساء). ليست هذه المعطيات مجرد مزايدات لا أساس لها من الصحة، ما دام الواقع أكدها جزئيا باعتقال المدير المساعد لدائرة الأملاك المخزنية بتطوان بتهمة تزوير وثائق تتعلق بقطعة أرضية تبلغ مساحتها 3000 متر مربع في ملكية الدولة، والتي باعها عن طريق الغش لأحد بارونات المخدرات الذي أعاد توظيف أمواله في العقار. وحسب ماروك إيدو، «من المحتمل أن يكون هذا الموظف قد حصل على رشوة تقدر ب 700000 درهم».



DR

أرقام المضاربة

حسب دراسة أنجزها مكتب "Invest Finance Consulting Fuducia"، نشرت نتائجها في الصحافة الوطنية، عرفت أسعار العقار منذ سنة 2003 ارتفاعا جنونيا. ففي الدار البيضاء، ارتفع ثمن الشقة بنسبة 43 في المائة، والبقعة المبنية بنسبة 50 في المائة، والبقعة غير المبنية بنسبة 88 في المائة. أما في الرباط، فارتفعت الأسعار على التوالي: ب45 في المائة، و146 في المائة، و234 في المائة. وعلى أساس نفس المعطيات، سجلت مراكش ارتفاعا بنسبة 92 في المائة، و78 في المائة، و119 في المائة. أما في أكادير وطنجة، فإن أسعار البقع غير المبنية هي التي شهدت ارتفاعا مهولا وفق تغير مترام بنسبة 217 في المائة في أكادير، و358 في المائة في طنجة، خلال الخمس السنوات الأخيرة. وقد يعود سبب هذه المضاربة حسب مديرية الأملاك المخزنية إلى ظاهرة الاكتناز لأن العقار يعتبر استثمارا اقتصاديا مضمونا.

وحسب هذه المعطيات، فإن الأرقام القياسية المسجلة فيما يخص ارتفاع سعر المتر المربع قد سجلت في طنجة، ثم في الرباط.

تدخله بالندوة التي نظمتها الجمعية المغربية لحقوق الإنسان والهيئة الوطنية لحماية المال العام حول العقار.

إذا كان الجانب الإيكولوجي يدل على تهاون مضر، فإنه يبدو في نظر السكان الذين يعانون من هذه التجاوزات أقل خطورة من الغموض القانوني المتعلق بالأراضي الجماعية (والتي تصل مساحتها العامة إلى 12 مليون هكتار)، وتغاضي السلطات بل وتواطؤها في هذه العمليات المتفشية في هذا المجال. ففي السعيدية، قال العديد من الشهود الحاضرين في اللقاء المنظم من طرف الهيئة الوطنية لحماية المال العام أنهم ضحايا اغتصاب أراضي الكيش والأراضي الجماعية من طرف السلطات لصالح فاديسا. من يتحمل هذا الخطأ؟ إن الخطأ يعود للوضع القانوني لهذه الأراضي والمنظمة وفق ظهير 27 أبريل 1917 كما تم تعديله سنة 1963، والذي يتناقض مع ضرورات الحكامة الجيدة، والذي يجب أن تعدل فلسفته

شواطئ/ غابات /بوادي: تعسفات، احتجاجات وبؤر مظلمة

تمارس كل من السياحة والتنمية المحلية واهتمام المستثمرين ضغطا عقاريا قويا على المناطق الجذابة («طبيعا»). لكن ذلك لا يتم بدون خسائر. فشرق المغرب مثلا تعرض لتدمير إيكولوجي مقلق جدا تحت ذريعة القيام بمشاريع سياحية. ولقد أدانت العديد من المقالات المنشورة في الجرائد، وكذا العديد من الجمعيات نقل كميات ضخمة من رمال شاطئ السعيدية من طرف مقاول «بيوي» بهدف تدعيم المشروع العقاري للشركة الإسبانية الدولية فاديسا. «فالبنات المنجزة في أعلى الشاطئ وعلى التل المجاور (نزهة وبيتش كلوب)، لا يمكنها -حسب رئيس فضاء الشرق للتضامن والتعاون محمد بناتا- إلا أن تؤدي إلى إضعاف، ثم تراجع حجم الشاطئ، لأنها تحول دون تبادل الرمال بين الشاطئ والتلال، بما أن هذه الأخيرة ستعجز عن القيام بدورها المتمثل في حماية الشاطئ ضد التعرية البحرية والريحية». ولا تعتبر حالة السعيدية حالة معزولة وإنما هي حالة دالة على وجود بنايات متناثرة على طول الساحل لا تحترم المحيط البيئي» كما جاء على لسان محمد زغنيم في



DR

ذاتها، خصوصا ما يتعلق بتدبير هذه الأراضي من طرف مجلس الوصاية وكذا مداخيل التفويت» (كما تقترح التجديد).

في الغالب، يتم استغلال هذه الجوانب القانونية العتيقة من طرف السلطات والمستفيدين. فمن الصعب تحديد التجاوزات الناتجة عن ذلك، ولكن مجرد تصفح مختلف الشكايات والمعلومات والاحتجاجات الواردة في الصحف تجعلنا نستنتج بعض أنواع الخروقات. وفيما يتعلق بنزع الملكية، يصعب في الغالب على بعض العائلات والقبائل في مناطق نائية، أن تبرهن على ملكيتها لأراضيها غير المحفوظة، مما دفع 13 قبيلة في الأطلس المتوسط لتوجيه طعن للوزير الأول (إدريس جطو آنذاك) ضد قرار وزير الداخلية المنشور بالجريدة الرسمية والمتعلق بنزع ملكية أراضي «إزيان» تحت ذريعة المنفعة العامة، وبسبب غياب وثائق تشهد على تحفيظها وملكيتها. وفي نفس السياق، احتج سكان دوار عمر الشلح بأسفي على كراء أراضيهم لأجانب بأئمة زهيدة (150 درهم للهكتار سنويا) (الصباح). وفي الصحراء أيضا، خلقت هذه الوضعية القانونية عدة نزاعات. فلقد طالبت عائلات صحراوية عادت إلى أرض الوطن بعد قضائها لعدة سنوات في مخيمات البوليساريو، بأراضي فلاحية فوتت لمؤسسة العمران، التي تدفع بعدم قبول شكاية المشتكين نظرا لعدم امتلاكهم لأي

رسم عقاري ولا حتى شواهد التحفيظ (لافي إيكونوميك).

لقد وجهت في المجموع 16 شكاية للهيئة الوطنية لحماية المال العام من طرف مستفيدين من أراضي جماعية يحتجون ضد الخروقات التديسية لأعوان السلطة. فهؤلاء، مثلهم في ذلك مثل رؤساء الجماعات، هم المستفيدون الأوائل -فيما يبدو- من تعقيد هذا الوضع. ومن النوادر ما قام به المحافظ العقاري لمدينة خنيفرة حيث أقنع المواطنين بتحفيظ ممتلكاتهم مشرفا شخصيا على تحرير العقود العرفية داخل وكالته (الاتحاد الاشتراكي).

بعض الحالات الأكيدة أو المحتمل وقوعها تؤكد بما لا يدع مجالا للشك هذه الخروقات. ففي عين الشقف بفاس مثلا، يحتمل أن تكون مئات الهكتارات من الأراضي الجماعية موضوع تفويت غير شرعي لصالح بعض البرلمانيين والمنتخبين المحليين والمنعشين والمستثمرين ومسؤولين في إقليم مولاي يعقوب (الأحداث المغربية). وتشكك قبيلة أولاد سيبتة في شفافية ممثلها في المجلس القروي. فلقد قام هذا المنتخب بشراء أراضي جماعية لصالح أشخاص آخرين، وكان لا يحضر الجلسات ويدعي أنه الناطق الرسمي بإسم القبيلة خارقا بذلك جميع القواعد (الصباحية). ويمكن أن يفتح تحقيق حول ممتلكات بعض أعوان السلطة بأزميز، وذلك لاحتمال تورطهم في نهب ما يناهز 5000 هكتار من الأراضي الجماعية (الصباحية). وأخيرا، شكك مواطنون في سيدي رحال في شفافية تفويت 16 هكتار من أملاك الدولة لصالح نائب رئيس المجلس القروي بالجهة، خصوصا وأنه طرف في نزاع معروض على أنظار المحكمة الإدارية بالرباط.

ولا تشذ الأملاك الغابوية عن القاعدة. فما اصطالح على نعته ب «مافيا الغابات» يستمر في التفشي، في الوقت الذي لا يزال فيه المغرب بعيدا كل البعد عن

الاستجابة لمعايير مجلس التدبير الجيد للغابات، إضافة إلى «تدمير ما يناهز 31000 هكتارا من الغابات كمعدل متوسط كل سنة» (ليكونوميست). والأدهى من ذلك، اعتراف المندوبية السامية للمياه والغابات بوجود مهربين مسؤولين عن تدمير الغابات، ولذلك التمسست المساعدة من قوات حفظ النظام، خصوصا وأن قواتها الخاصة متهمه من طرف بعض الخبراء «بغض الطرف بل توفير الحماية لهذه العملية غير المشروعة» (المساء)، وهذا في الحالة التي «لا يغتنون فيها من بيع بعض المساحات الغابوية» (النهار المغربية).

وهنا أيضا تسمح نماذج الشكايات المقدمة من طرف الجمعيات والمنظمات المحلية غير الحكومية بتقييم حجم الخسائر. فجمعية «مشاع» تثير الانتباه إلى غابة جبل «أودكا» الواقع في منطقة تاونات والذي يصاب بالتصحّر بسبب سوء التدبير وتواطؤ بعض المسؤولين في مديرية المياه والغابات مع بعض السكان. ولقد تم توقيف مسؤولين محليين ومواطنين في مولاي يعقوب للاشتباه في متاجرتهم بأشجار الأرز ب «سيدي حنيني» من طرف السلطات العمومية في منطقة خنيفرة (نيشان). وفي جهة تازة-الحسيمة-تاونات، اتهم والي الجهة علانية بعض موظفي المندوبية السامية للمياه والغابات «بالتواطؤ مع مافيات الغابة».

من الواضح أن العقار في المغرب يوجد في لحظة حرجة، فهو مجال يتفاقم فيه صراع المصالح، ويجبر فيه، ضغط التجاوزات الممارس على القدرة الشرائية والسلم الاجتماعي، المنعشين والمسؤولين على التحلي بمزيد من اليقظة، لكن لا شيء يضمن أنهم سيقربون الفعل بالقول. ولهذا من الضروري أن تتصف الدولة بالحزم والشجاعة، وأن تجعل الهيئة المركزية للوقاية من الرشوة (المرتقب تشكيلها) من العقار إحدى أولوياتها. فمحرابة ظاهرة «النوار» ليست إلا في بدايتها.



المراجع والمصادر

أخبار ترانسبارانسي

نشرة مرصد الرشوة وتنمية الشفافية بالمغرب

لجنة المتابعة

عز الدين أفصبي

سيون أسيدون

أحمد برنوصي

رشيد الفيلاي المكناسي

رجاء قصاب

عبد العزيز مسعودي

عبد اللطيف نكادي

عبد العزيز النوبيضي

بشير راشدي

محمد ياسين

مدير المرصد

محمد علي لحو

مستشار التحرير

إدريس كسيكس

التحرير العربي

محمد الهاللي

المراجعة اللغوية

علي الصديقي

محمد بنحساين

التوثيق

كوثر راجي

سهام الجزولي

التواصل

فوزية تالوت مكناسي

ماكيط و تصفيف

سكربتيرا إيديسيون

السحب

أدامس كرافيك - الرباط

أخبار ترانسبارانسي هي نشرة داخلية، تصدرها جمعية ترانسبارانسي المغرب ويعدها مرصد الرشوة، بدعم من سفارة هولندا بالمغرب.

I. جرائد ومجلات

- الشروق
- العلم
- البيان
- المشعل
- الوطن الآن
- العدالة و التنمية
- الأحداث المغربية
- الأيام
- الاتحاد الاشتراكي المغربية
- المساء
- المنعطف
- المنتخب
- الأسبوع الصحفي
- الأسبوعية الجديدة
- القبس
- النهار المغربية
- الرأي
- الصباح
- الصباحية
- الصحراء المغربية
- التجديد
- أوجوردوي لو ماروك
- بيان اليوم
- شالانج إيدو
- إيكونومي إي أونتروبريز
- فينانس نيوز إيدو
- لايرانت
- لا غازيت دي ماروك
- لا في إيكونوميك
- ليكونوميست
- لكسبريس
- لو جورنال إيدومادير
- لوماتان
- لوموند
- لو روبرتير
- لوسوار إيكو
- لبيراسيون
- لوبينيون
- ماروك إيدو
- نيشان
- بيرسبيكتيف دي ماغريب
- رسالة الأمة
- تيل كيل
- فيل دي ماروك

II. وكالات الأنباء

- وكالة المغرب العربي للأنباء
- وكالة الأنباء الفرنسية
- وكالة روترز
- بنا بريس

III. نصوص قانونية و ظهائر

- قانون الالتزامات والعقود
- ظهير رقم 1-07-211 الصادر في 16 ذي الحجة 1428 الموافق ل 27 دجنبر 2007، والمتعلق بإصدار قانون المالية رقم 07-38 بالنسبة لسنة 2008.
- قانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير
- قانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات
- دورية رقم 707 المنشورة من طرف مديرية الضرائب سنة 1999.

IV. تقارير

- "المعاشات في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا: آن أوان التغيير" دفيد أ. روبالينو، البنك الدولي، 2005
- تقرير حول أنشطة السنة المالية 2006، المجلس الأعلى للحسابات، فبراير 2008

V. ندوات

- ندوة نظمتها الهيئة الوطنية لحماية المال العام بالتعاون مع الجمعية المغربية لحقوق الإنسان حول موضوع: "العقار ما بين طموحات التنمية وهدر المال العام" أبريل 2008.

VI. مواقع الأنترنت

- www.agoravox.fr
- www.casafree.com
- www.lesafriques.com
- www.mimag.info
- www.rix.immo.com

"الانتقادات الموجهة للضحى تسببت في هروب الوزير"

س: يطالب بعض المنتخبين بتشكيل لجنة تحقيق برلمانية بهذا الصدد. ما هي حظوظ تكوين مهمة هذه اللجنة ونجاحها في مهمتها؟

ج: فعلا، الكثير من نواب الأمة يطالبون بتشكيل لجنة من أجل تفصي الحقائق بخصوص موضوع تفويت أراضي الدولة. ولحد الآن، وافقت ثلاث فرق برلمانية على هذا المطلب وهم التقدم والاشتراكية، والعدالة والتنمية، والحركة الشعبية.

وأعتقد أن جل الفرق داخل مجلس النواب سوف تعطي موافقتها لأن ملف تفويت أراضي الدولة بأقل من السعر الحقيقي لها، ومباشرة بدون مناقصة لهو ملف ساخن، ومسألة واجب وطني. ولا أظن أن أي برلماني غيور على وطنه سيعترض على مصلحة البلاد والشعب. كما أن هذا الملف لا تقل حرارته عن ملف كارثة سيدي إفني الذي خرج من قبة البرلمان بلجنة لتفصي الحقائق لمعرفة ما جرى في هذه المدينة.



س: ما هو رأيكم ورأي الفيدرالية التي تمثلونها فيما يتعلق باستيلاء بعض المنعشين على ممتلكات عقارية في احتقار تام لقواعد الشفافية والمساواة، مثل ما وقع لحديقة الحيوانات بتمار؟

ج: كل ما أصر عليه سواء بصفة شخصية أو بصفتي رئيسا للفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين هو خضوع كل المستثمرين سواء المغاربة أو الأجانب لنفس القانون، وأن تتم معاملتهم على قدم المساواة دون تفضيل مستمر ما على حساب مستمر آخر.

س: في مواجهة فقاعة المضاربة التي يعاني منها المغرب في مجال العقار، يقترح أغلب مهنيي الإسكان والتعمير تدعيم العرض بتوفير الشقق في السوق للاستجابة للحاجيات المكثفة. هل تعتقدون أن نسيج المهنيين (منعشون، مقاولون، مهندسون، مهندسون معماريون، صناعات مواد البناء، ابنائك...) منظم بما فيه الكفاية للاستجابة للحاجيات مع احترام الجودة والسلامة والكم في الأجل المحددة؟

ج: فعلا عرف المغرب في السنين الأخيرة ارتفاعا صاروخيا في الطلب على السكن. وقد واكب هذا الارتفاع بالضرورة تحسن في الجودة والكم، وكذا في مجال السلامة والأمن في البناء. إذ أصبح المهنيون وجميع المتدخلين في قطاع البناء والإنعاش العقاري (مقاولون، مهندسون، منعشون، معماريون،...) على وعي تام بضرورة تحسين جودة وسلامة المباني لكون قطاع البناء والإنعاش العقاري أصبح يشكل بالنسبة للمغرب قاطرة للتنمية.

س: ما رأيكم في الدورية الأخيرة التي أصدرتها الحكومة بصدد السلامة والمراقبة في مجال البناء؟

ج: إننا كمنعشين عقاريين، نتمنى من الدولة أن يتم وضع قانون خاص بالسلامة والمراقبة في مجال البناء وليس دورية. وأن تتم مناقشة هذا القانون داخل قبة البرلمان بحضور مهنيي القطاع، وجميع الفاعلين اللذين لهم علاقة بقطاع البناء والإنعاش العقاري.

* أجري هذا الحوار قبل استقالته بأسبوع واحد من رئاسة الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين.

س: وقعت الفدرالية الوطنية للأشغال العمومية والبناء مؤخرا ميثاقا لمحاربة الرشوة في قطاع البناء والأشغال العمومية. إضافة إلى الالتزام الأخلاقي لبعض الأعضاء، كيف يمكنها السهر على تطبيق قواعد الشفافية؟ هل بإمكانها محاربة ظاهرة الاتجار بالنفوذ والتعسف في تدبير الممتلكات العمومية واختلاس المال العام؟

ج: توقيع ميثاق القضاء على الرشوة من طرف الفيدرالية الوطنية للأشغال العمومية والبناء كما هو الشأن بالنسبة لميثاق الشرف والأخلاق الذي تم وضعه من قبل الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين يعد مبادرة جيدة من طرف المهنيين المشكلين لقطاع البناء والإنعاش العقاري للقضاء على الصورة التي ارتبطت بهؤلاء المهنيين لمدة طويلة. وقد كان من المفروض أن يتم توقيع "ميثاق الشرف" الذي وضعته الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين بمراكش يوم 10 يوليوز 2008 بحضور السيد أحمد

توفيق احجيرة وزير الإسكان والتعمير بوصفه الوصي على قطاع العقار، إلا أنه اعتذر عن حضور مراسيم هذا التوقيع، وذلك بسبب ما ينشر هذه الأيام في الجرائد الوطنية بخصوص قضية "مجموعة الضحى"، والأراضي التي فوتت لها مباشرة بأثمان تفضيلية، الشيء الذي يعتبر مساسا بالوزارة التي يمثلها السيد احجيرة. وأظن أن أحسن ضامن وساهر على تطبيق مبادئ هذه المواثيق هو ضمير المقاول، والمنعش، وكل مهني له علاقة بقطاع البناء والإنعاش العقاري.

س: لماذا يوقع في هذه الآونة، وبشكل متزامن، ميثاق حول "النوار" من طرف المنعشين العقاريين وميثاق آخر حول الرشوة من طرف الفيدرالية الوطنية للأشغال العمومية والبناء؟ هل يعود ذلك لصحوة ضمير متأخرة؟ أم يعود ذلك لمصالح جديدة مشتركة بين الجميع؟

ج: لم تصبح "ظاهرة النوار" حديث الجميع إلا مؤخرا. إذ كتب عنها الكثير في هذه السنوات الثلاث الأخيرة، كما كانت موضوع نقاشات وندوات من قبل مختلف مهنيي قطاع البناء والعقار، وكذا الحكومة. لذلك كان لا بد اليوم من التدخل لوضع حد لهذه الظاهرة رغم وجود العديد من المنعشين العقاريين ذوي الضمائر الحية اللذين لا يلجؤون إلى "النوار" ويتعاملون بصفة شفافة.

س: التفويت المباشر لأراضي لصالح بعض المنعشين العقاريين المحظوظين يمثل خسارة كبرى تكبدها خزينة الدولة؟ ما الذي يحول دون تطبيق الشفافية أثناء تفويت الملك العام في مجال الإنعاش العقاري؟

ج: إن قضية تفويت أراضي الدولة بأسعار تفضيلية ومباشرة بدون سمسة ولا مناقصة ولا طلبات عروض هي من المسائل الخطيرة التي طالما أضرتها مرارا وتكرارا سواء من موقعي كبرلماني، أو رجل أعمال، أو رئيس الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين، أو كمواطن مغربي غيور على بلده يجب الخير لوطنه وشعبه. وقد ناديت في العديد من المرات بضرورة تفويت أراضي الدولة سواء إلى المستثمرين المغاربة أو الأجانب عن طريق المناقصة حتى لا تضيق على خزينة الدولة العديد من المالير. إلا أنه مع كامل الأسف، لم تتم الاستجابة إلى هذا المطلب المشروع الذي طالما حاربت من أجله.