

## إسهام البنوك التشاركية في معالجة أزمة السكن بالمغرب

محمد الحليني

دكتور في الحقوق

أستاذ زائر بالكلية المتعددة التخصصات بالعرائش (المغرب)

يعتبر قطاع الإسكان من أهم القطاعات التي تحظى باهتمام خاص من لدن جل الحكومات في العالم، بفضل ارتباط وأهمية السكن في حياة الأفراد، ويعد توفير سكن قار ولائق من المقومات الرئيسية التي تساهم في عملية التنمية.

إن توفير السكن اللائق والملائم يعد أحد مقومات الحياة الأساسية التي تساهم في عمليات التنمية، حيث يعد قاعدة استقرار الحياة العائلية وصيانة الأسرة. إضافة إلى انعكاساته على مستوى الاقتصاد الوطني ككل؛ لكونه يعمل على تنشيط مختلف القطاعات المرتبطة به ويوفر العديد من فرص الشغل فهو يعد إلى جانب الحق في التشغيل من أول الأولويات التي يجب توفيرها للسكان.

وقد عرفت الاستثمارات السكنية بالمغرب أهمية كبيرة منذ عقد الثمانينيات من القرن الماضي، حيث سعت الدولة إلى تجنيد كل طاقاتها لمواجهة مشاكل الإسكان وتوفير السكن اللائق للمواطنين، كما عمدت إلى اتخاذ العديد من التدابير التشجيعية لتوجيه وجذب الاستثمارات الخاصة نحو هذا القطاع.

وبسبب عدم كفاية الصيغ الكلاسيكية في التخفيض من أزمة قطاع السكن، تم التفكير في استحداث صيغ جديدة تواكب التطور الذي تعرفه المنظومة العقارية، حيث تم خلق أساليب تمويلية مستحدثة لمواجهة العجز الذي يعرفه المجال، وذلك بتشجيع الأسر المغربية المحافظة على ولوج الخدمات البنكية لتساهم في ذلك بتحقيق التماسك الاجتماعي.

بحيث تقدم هذه البنوك حلولاً تمويلية مبتكرة ومتنوعة للأفراد والعائلات الراغبة في امتلاك منازلهم، معتمدة في ذلك على أسلوب للتمويل قائم على مبدأ الشراكة، حيث تشارك البنوك التشاركية في تمويل العقارات مع العملاء بطرق مختلفة مثل المرابحة.

بحيث أفاد بنك المغرب بأن التمويل التشاركي الموجه للإسكان، وبالأخص على شكل « المرابحة العقارية»، واصل نموه ليصل إلى ٢٣.٨ مليار درهم عند متم شهر شتنبر، بعد بلوغ ما يعادل ٢٠.٩ مليار درهم قبل سنة.

وأوضح بنك المغرب، في لوحة القيادة المتعلقة بـ «القروض والودائع البنكية» الأخيرة، أن هذا التمويل سجل بذلك ارتفاعا نسبته ١٣.٧٪ مقارنة بشهر شتنبر ٢٠٢٣.

ومن ثم فإن الإشكال الرئيس يتمثل في فهم الدور الذي تلعبه البنوك التشاركية في هذا المجال، وأنها أصبحت تمثل جانبا أساسيا لتحسين السياسات المتعلقة بالسكن.

وعليه، ستحاول هذه الدراسة تحليل أزمة السياسة السكنية، والتطرق للبرامج المعتمدة من طرف الدولة للحد من الأزمة في (المبحث الأول) على أن نسلط الضوء في (المبحث الثاني) إلى دور ومساهمة التمويل التشاركي في مواجهة تفاقم أزمة السكن

### المبحث الأول: أزمة السياسة السكنية بالمغرب وبرامج تجاوزها

يعد الحق في السكن من بين أهم الحقوق التي نادى بها المنتظمات الدولية في إعلاناتها وهو من الحقوق الأساسية الضاربة في عمق التاريخ، ومن أجل تكريس هذا الحق عملت القوانين الوطنية على إصدار ترسانة من القوانين تهدف بالأساس الى توفير الارضية لهذا الحق والمغرب على غرار باقي دول العالم أعطى اهتماما واسعا لهذا القطاع وأولاه مكانة مهمة في نسيجه التشريعي.

لكن رغم اهتمامه بهذا الحق إلا أنه دائما ما يصطدم بالأزمة الخانقة التي يعرفها مجال السكن والتي زادت حدتها بفعل النمو الحضاري المتسارع الناتج عن الزيادة الديمغرافية المهولة التي تعرفها الدولة (الفقرة الأولى).

وبفعل هذه الأزمة فقد اقتضى الوضع تدخلا مباشرا عن طريق مقتضيات تشريعية وكذا برامج تمويلية يستفيد منها مقتنو المساكن على السواء. (الفقرة الثانية)

### المطلب الأول: أزمة السكن وأسباب تفاقمها

تعد أزمة السكن في المغرب من أعنف الأزمات في المنطقة، سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي، كما أن برنامج الحد من الأزمة دائما ما يتصدر البرامج الحكومية في جل الحكومات المتعاقبة، وما بين تلك الحكومة وذاك البرنامج تضيع أحلام الشباب في الحصول على سكن قار ولائق، وعليه، فسننطلق في هذه الفقرة إلى إبراز أهم مظاهر الأزمة (أولا) على أن نتناول أسباب تفاقمها (ثانيا).

<sup>1</sup> نظر موقع Le 360 على الرابط التالي: <https://shorturl.at/BxhH9> اطع عليه بتاريخ 31 دجنبر 2024، على الساعة 14:

## ❖ أولاً: مظاهر أزمة السكن

في ظل الحديث عن الأزمة المذكورة أعلاه، فإن عمرها يعود إلى عدة عقود، وهي متنوعة ولها أشكال عدة<sup>1</sup>، إلا أنها مع الأزمات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر منها دول العالم ازدادت حدتها، وتراجعت الحلول الموعود بها للتخفيف منها خطوة إلى الخلف.

ومن أبرز مظاهر أزمة السكن نجد بالأساس عدم مسايرة العرض الموجود للطلب المتنامي بفعل النمو الديمغرافي المتسارع حيث يشهد المغرب وتيرة تمدن متسارعة، وبحسب نتائج الإحصاء العام للسكان والسكنى ٢٠٢٤ فإن نسبة التمدن ارتفعت إلى ٦٢.٨٪ في ٢٠٢٤ مقارنة بـ ٦٠.٤٪ في ٢٠١٤.

## ❖ ثانياً: أسباب أزمة السكن

إذا كانت أزمة السكن من القضايا الاجتماعية الشائكة والتي تحظى بدرجة عالية من الاهتمام، كان ولا بد من الغوص في جذورها وأسباب تفاقمها، هذه الأسباب والعوامل متنوعة ومختلفة ويمكن اجمالها كالتالي:

عطفا على ما سبق فالسوق العقارية في المغرب تواجه صعوبات كبيرة، إذ تشير بعض التقارير<sup>3</sup> إلى أن أسعار العقارات ارتفعت بنسبة ٠.٨ خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤، مما جعل السكن اللائق حلما بعيد المنال للكثيرين. وتُعزى هذه الزيادة إلى عوامل عدة، منها النمو الحضري السريع، حيث أشار تقرير الإحصاء العام إلى أن سبع مدن كبرى تستقطب حوالي ٤.٠٪<sup>4</sup> من سكان البلاد. بالإضافة إلى ذلك، أدت السياسات المالية الموجهة نحو الاستثمار العقاري إلى زيادة المضاربات، مما ساهم في تضخيم الأسعار.

<sup>1</sup> عبد الحفيظ تعموتي، السياسة السكنية بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، المدرسة الوطنية للإدارة، الرباط 1997، ص 85.

<sup>2</sup> نتائج الإحصاء العام للسكان والسكنى، أطلع عليه بتاريخ 24 دجنبر 2024 داخل موقع المندوبية السامية للتخطيط <https://shorturl.at/2unz6>

<sup>3</sup> أعلن بنك المغرب ارتفاعا في أسعار العقارات في البلاد بنسبة 0.8 بالمئة خلال الربع الأول من العام الجاري، مقارنة مع الفترة نفسها من العام الماضي.

وقال البنك والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في بيان مشترك، إن "مؤشر أسعار الأصول العقارية سجل ارتفاعا نسبته 0.8 بالمئة برسم الفصل الأول من 2024 على أساس سنوي".

وأوضح البيان أن "النمو يشمل ارتفاعات في أسعار العقارات السكنية 0.7 بالمئة، وأسعار البقع (القطع) الأرضية 1.2 بالمئة، وركود أسعار العقارات المعدة للاستعمال المهني مقارنة بالفصل الأول من سنة 2023".

<sup>4</sup> بحسب المندوبية، تضم المدن السبع الكبرى 37,8% من السكان الحضريين، موزعين على التوالي بين الدار البيضاء بـ 3 ملايين و 236 ألف نسمة، وطنجة بمليون و 275 ألف نسمة، وفاس بمليون و 183 ألف نسمة، ومراكش بمليون و 15 ألف نسمة، وسلا بـ 945 ألف نسمة، ومكناس بـ 562 ألف نسمة، والرباط بـ 516 ألف نسمة.

بالإضافة إلى مساهمة المضاربين في تعقيد السياسة السكنية، وذلك بسعيهم لتحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح، في غياب تدخل شديد اللهجة لضبط السوق العقارية والتحكم فيها<sup>1</sup>.  
 وغير بعيد عن هذا الإطار فقد ساهم قانون التعمير كذلك في هذه الأزمة، حيث أن المناطق الخاضعة لوثائق التعمير يكون ثمنها مرتفعاً مقارنةً بنظيرتها غير الخاضعة<sup>2</sup>.  
 وفي الحقيقة فإذا كان التمويل يعتبر من أهم الوسائل اللازمة لإنجاز البرامج والأهداف المسطرة من قبل السلطات العمومية، فهو بدوره يعاني من عدة مشاكل مستعصية.  
 وبالرجوع إلى الواقع المعاش فالتمويل العقاري غارق بدوره في دوامة من المشاكل التي جعلته يفقد بوصلته التنموية، حيث أن تعقد مسطرة الحصول على القروض السكنية وما تفرضه المؤسسات الائتمانية من عوائق إضافية كارتفاع نسبة الفائدة<sup>3</sup>، فهي تثقل كاهل العميل، الذي يشكل الحلقة الأضعف في العلاقة التعاقدية، كل هذه العوامل ساهمت بشكل كبير في عدم تأدية التمويل العقاري للدور المنوط به.  
 بالإضافة إلى ذلك، ساهمت مجموعة من الثغرات التي تعترى التنظيم القانوني المتعلق بالسياسة التمويلية في نشوء أزمة السكن، لاسيما فيما يتعلق بالجانب الجبائي، فبالرغم من كون السياسة الجبائية في المجال العقاري عرفت تطوراً ملحوظاً في الآونة الأخيرة إلا أن الوعاء الجبائي العقاري ما زال يتنوع ما بين الضريبة الحضرية، والضريبة على القيمة المضافة ورسوم التسجيل وغيرها<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: برامج الحد من الأزمة

أدت أزمة السكن التي اجتاحت المغرب إلى ظهور أوضاع عمرانية لا تواكب رغبات الدولة المغربية الحديثة في عصرنة قطاعها السكني ومواجهة تحديات القرن الواحد والعشرين، الشيء الذي دفع هذه الأخيرة إلى التدخل في قطاع الإسكان والتعمير لمحاولة حل الأزمة، فأتخذت تدخلها هذا عدة أشكال<sup>5</sup> من بينها، برنامج المخطط الخماسي، وبرنامج مدن بدون صفائح، ثم أخيراً برنامج الدعم المباشر للسكن، وفي ظل هذا

1 من أجل بيان تأثير المضاربة انظر الهادي مقدادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء 2000، ص 90.

2 عبد الحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة الى شقق أو طبقات أو محلات، مطبعة النجاح الجديدة، 2009، ص، 18.

3 مقال منشور بمجلة انفو سوسيال الإلكترونية بتاريخ 2 أكتوبر 2024، تاريخ الاطلاع 28 دجنبر 2024، على الساعة 14:30، للاطلاع على المقال المرجو زيارة الرابط التالي: <https://shorturl.at/ZbIbB>

4 الهادي مقدادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مرجع سابق، ص، 249.

5 إدزني عبدالعزيز، السكن بالمغرب بين إرادة المشرع وإكراهات الواقع، المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية، العدد 12، 2016، ص، 138.

الوضع، برزت الحاجة إلى وجود استراتيجيات وبرامج حكومية فعالة للحد من الأزمة، وتوفير مشاريع إسكانية تناسب مختلف شرائح المجتمع.

#### ❖ أولاً: المخطط الخماسي ٢٠٠٠-٢٠٠٤

بفعل المشاكل التي تعترض القطاع العقاري، وكذا الإكراهات التي تواجهها، وباعتباره من أهم وسائل رفع قاطرة التنمية في البلاد، فقد تدخلت الدولة بمختلف أجهزتها للحد من هذه المشاكل، وانفتحت على مخططات عدة عبر مراحل مختلفة، ومن بين أبرز المخططات المعتمدة نجد المخطط الخماسي (٢٠٠٠-٢٠٠٤) والذي يعد آخر مخطط تنهجه الدولة وراهننت من خلاله على التخفيف من حدة أزمة السكن، وتجاوز الإختلالات التي عرفت بها البرامج والمخططات السابقة.

فبخصوص مجال السكن غير اللائق فقد اتجه المخطط الخماسي إلى الشروع في عدة برامج تهتم تجهيز ضواحي المدن والمناطق القروية تدريجياً وقد خصص لهذا البرنامج اعتماداً مالياً قدر ب ١٤٧ مليون درهم<sup>1</sup>.

ومن جهة أخرى فإن المخطط السالف الذكر خصص له صندوق الحسن الثاني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية غلافاً مالياً قدره ١.١٠٠ مليون درهم، من أجل إنجاز ١١٥٠١ مسكن، منها ٩٢٣٥ وحدة سكنية لإعادة إسكان قاطني أحياء الصفيح، وفي المجال القروي فقد اتجهت الحكومة إلى اعتماد برنامج للسكن القروي قوامه تنمية أقطاب حضرية متوسطة، عبر إنجاز برنامج للسكن في المناطق النائية، من أجل التحكم في الهجرة القروية التي تؤدي إلى مشاكل عدة كما سبق بيانه<sup>2</sup>.

#### ثانياً: السكن الاجتماعي كآلية لتدعيم الحق في السكن

على مدى عقود من الزمن، أطلق المغرب سياسة استباقية لمحاربة السكن غير اللائق من جهة، ولمواجهة الطلب الجديد من طرف الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من جهة أخرى. وهكذا، فقد أصبح إنعاش السكن الاجتماعي هاجساً دائماً للسلطات العمومية وأولوية حكومية فيما يتعلق بالإسكان.

<sup>1</sup> جواد اعبوبو- التمويل العقاري في مجال السكن في المغرب، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر الدراسات العقارية- جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة، السنة الجامعية 2015/2016، ص، 84.  
<sup>2</sup> للمزيد من التفاصيل يراجع التصريح الكامل للسيد الوزير الأول عبد الرحمن اليوسفي أمام مجلس النواب حول حصيلة الحكومة، غشت 2002، منشور بالمجلة المغربية للتدقيق والتنمية، عدد خاص، 15 دجنبر، 2002، ص، 15

ولهذه الغاية شرعت الدولة في إعداد برامج للسكن الاجتماعي على نطاق واسع عن طريق تشجيعها ودعمها من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات التحفيزية لفائدة كل من المنعشين العقاريين والمقتنين، هذا التدخل في قطاع السكن ليس حديث العهد<sup>1</sup>، فمنذ أكثر من عشرين سنة والسياسات الحكومية تقوم بإحداث برامج وخلق آليات لمحاولة إيجاد حلول للمشاكل التي يتخبط فيها هذا القطاع بشكل عام، والسكن الاجتماعي بشكل خاص.

وقد كان هذا التدخل في البداية، في أوائل الثمانينات، يتم بشكل مباشر من خلال المؤسسات العمومية التي كانت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسكنى، وذلك عن طريق تهيئ بضع أرضية اقتصادية مخصصة للسكن، ثم بطريقة غير مباشرة في إطار قانون المالية لسنة 1999-2000، والذي أثار أول مرة مفهوم السكن الاجتماعي، على شكل سكن مدعم من طرف الدولة.

ومنذ ذلك الحين، توالى الآليات والتعديلات التي زكت طابع دعم الدولة من أجل تطوير عرض السكن الاجتماعي.

وفي نفس الإطار، وبموجب قانون المالية لسنة 2008، تم إحداث آلية مخصصة لتطوير عرض سكني بقيمة 140 ألف درهم<sup>2</sup> خلال الفترة الممتدة ما بين سنتي 2008 و 2012، (أولاً) ثم تلاه إحداث آلية أخرى لدعم إنتاج سكن اجتماعي بمواصفات مختلفة لا تتجاوز قيمته 250 ألف درهم. (ثاني)

### ثالثاً: برنامج السكن ذي التكلفة المنخفضة 140.000 درهم

منذ سنة 2008، تم إطلاق برنامج السكن ذي التكلفة المنخفضة 140 ألف درهم، وفي إطار تحقيق الهدف الذي أطلقته الدولة المتمثل، في إنتاج 130 ألف وحدة سكنية ذات قيمة عقارية منخفضة<sup>3</sup> خلال الفترة الممتدة ما بين سنتي 2008 و 2012، فقد تم، بتاريخ 29 مارس 2008، إبرام عقد شراكة بين مجموعة العمران والدولة، وقد نصت هذه الاتفاقية على التزام شركات العمران التابعة للمجموعة بإنجاز ما مجموعه 129.138 وحدة سكنية خلال نفس الفترة.

وذلك إما بطريقة مباشرة أو بشراكة مع المنعشين العقاريين الخواص، ومن أجل الاستفادة من الاعفاءات الضريبية، فقد تم إلى حدود نهاية سنة 2016، إبرام 71 اتفاقية بين الوزارة المكلفة بالسكنى والمنعشين

<sup>1</sup> عبد الله إسماعيل، السكن الاجتماعي بالمغرب، مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والاجتماع، العدد 2000، 7، ص، 230.

<sup>2</sup> السكن الاجتماعي، ورش اجتماعي وعمراني كبير، منشورات وزارة الاسكان والتعمير والتنمية المجالية، سنة 2008، ص، 2.

<sup>3</sup> التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنتي 2016 و 2017، الجزء الأول، ص، 221.

العقاريين العموميين والخواص من أجل إنجاز ٢٩.٥٩٦ وحدة سكنية في المجال الحضري<sup>1</sup>، و ٥.١٤٠ أخرى في المجال القروي، كما تم إبرام ٢٧ اتفاقية مع شركات العمران من أجل إنجاز ١١.٨٦٧ وحدة في المجال، الحضري و ٨٢٧ وحدة في المجال القروي، يمثل ما مجموعه ١٢.٦٩٤ وحدة سكنية. وبغض النظر على الفترة المحددة لهذا المنتوج بين سنتي ٢٠٠٨ و ٢٠١٢، فقد عرفت وتيرة إبرام الاتفاقيات تغييرات واضحة، إذ بعد الارتفاع الذي شهدته سنتي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠، سجلت هذه التوتيرة تراجعاً ملحوظاً سنة ٢٠١١.

ويظهر توزيع الوحدات السكنية حسب تقدم الأشغال والجهات تمركزاً جهوياً قوياً للوحدات المنجزة أو التي توجد في طور الإنجاز، حيث تتركز ٩١٪ من الوحدات السكنية المنجزة في جهات فاس-مكناس بنسبة ٢٧٪، وسوس ماسة ٢٢٪ والدار البيضاء-سطات ١٧٪، ومراكش-آسفي ١٦٪، وجهة الشرق ٩٪.

#### رابعاً: برنامج السكن ذي التكلفة ٢٥٠.٠٠٠

وفي هذا السياق، فإن برنامج السكن الاجتماعي ٢٥٠.٠٠٠ درهم الذي انطلق بموجب قانون المالية لسنة ٢٠١٠ موجه لشريحة كبيرة من السكان، يهدف إلى إنتاج ٢٣٠٠.٠٠٠ وحدة سكنية لفائدة ٥.١ مليون نسمة خلال الفترة الممتدة بين ٢٠١٠-٢٠٢٠؛ أي باستثمار إجمالي قدره ٦٠ مليار درهم يمكن من إحداث ١٦٠.٠٠٠ منصب شغل أي ١٦.٠٠٠ منصب سنوياً<sup>3</sup>.

ومن أجل ضمان إنعاش هذا البرنامج، تم وضع مجموعة من التدابير لصالح المقتنين والمنعشين العقاريين، وهي كالتالي:

- \* تعريف جديد للسكن الاجتماعي من خلال اعتماد ثمن بيع لا يتجاوز ٢٥٠.٠٠٠ درهم دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة ومساحة تتراوح ما بين ٥٠ و ٨٠ متر مربع.
- \* منح دعم مالي مباشر من طرف الدولة لمقتنيي السكن الاجتماعي، متمثلاً في أداء مبلغ الضريبة على القيمة المضافة بخصوص سكناتهم الرئيسية موضوع العقد الذي يبرم بصفة إلزامية من طرف موثق.

<sup>1</sup> السكن الاجتماعي، ورش اجتماعي وعمراني كبير، مرجع سابق، ص، 8

<sup>2</sup> دليل السكن الاجتماعي، ب 250.000 صادر من طرف وزارة السكنى والتعمير والتنمية المجالية، سنة 2011، ص، 4

<sup>3</sup> التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنتي 2016 و2017، الجزء الأول، ص، 220

\* ربط الاستفادة من الدعم المالي بالالتزام المقتني بتخصيص السكن الاجتماعي المقتني لسكانه الرئيسية لمدة أربع سنوات مع تقييد رهن لفائدة الدولة<sup>1</sup>.

\* تعديل دفتر التحملات الخاص بالسكن الاجتماعي عبر سن مقتضيات جديدة كفيلة بضمان جودة وسلامة البناء.

\* اعتماد السلامة والتدبير الجيد للورش، العمل بدفتر الورش، اللجوء إلى مكاتب المراقبة التقنية، ضمان صيانة المباني وتوفير شروط النجاعة الطاقية.

\* إعفاء المنعشين العقاريين من الضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل ومن واجبات التسجيل والتمبر وذلك بمقتضى اتفاقية مبرمة مع الدولة يكون الغرض منها بناء ما لا يقل عن ٥٠٠ سكن خلال فترة أقصاها خمس ٥ سنوات.

وقد تم تقدير الآثار الاقتصادية لبرنامج السكن الاجتماعي وفق طريقة تعتمد على جدول موارد واستخدامات المحاسبة الوطنية والذي ينشر سنويا من طرف المندوبية السامية للتخطيط في ٢٠ فرعا و ٢٠ منتجا.

ومن ثم فقد بلغ الإنتاج الإجمالي المعادل للمساكن ٩٧٢.٤٧٢ وحدة وحسب ثمن الاقتناء فإن ذلك يعادل ١١٨.٢ مليار درهم بالنسبة لبرنامج السكن الاجتماعي<sup>2</sup>.  
يضاف إلى المساكن قيمة المحلات التجارية ليصل حجم الاستثمار الإجمالي للبرنامج إلى ٥.١ مليار درهم<sup>3</sup>.

### خامسا: الدعم المباشر للسكن

يعد برنامج الدعم المباشر للسكن، من البرامج الجديدة للمساعدة في مجال السكن التي تهدف إلى تسهيل ولوج الطبقات الاجتماعية ذات الدخل المنخفض، والطبقة المتوسطة إلى السكن، وتقليل العجز السكني، وتسريع وتيرة استكمال برنامج "مدن بدون صفوح".

وعليه، فإن الدعم المذكور أعلاه والذي جاء كبرنامج مكمل لباقي الإجراءات السابقة لا يمكن الاستفادة منه إلا بشروط:

<sup>1</sup> دراسة حول تقييم برنامج السكن الاجتماعي 250.000 وبرنامج السكن المنخفض التكلفة 140000، ص، 3

<sup>2</sup> التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنتي 2016 2017، الجزء الأول، ص، 229

<sup>3</sup> دراسة حول تقييم برنامج السكن الاجتماعي 250.000 وبرنامج السكن المنخفض التكلفة 140.000، ص، 6

- الجنسية المغربية؛
  - عدم ملكية عقار مخصص للسكن؛
  - عدم الاستفادة من أي إعانة أو امتياز ممنوح من طرف الدولة في مجال السكن؛
  - عقد الوعد بالبيع محرر من لدن موثق؛
  - رخصة السكن ابتداء من فاتح يناير ٢٠٢٣ وأن يتكون من غرفتين على الأقل وأن يكون موضوع بيع أول\* .
  - عقد بيع نهائي موقع أمام الموثق يشير إلى التزام المشتري بما يلي :
  - تخصيص السكن لمقر الإقامة الرئيسي لمدة خمس ( ٥ ) سنوات\* من تاريخ إبرام عقد البيع النهائي؛
  - وضع رهن عقاري من الدرجة الأولى أو الثانية لفائدة الدولة ضماناً لاسترداد المساعدة الممنوحة في حالة الإخلال بالالتزام المذكور<sup>1</sup>.
- من أجل الاستفادة من الدعم المباشر للسكن، من اللازم بداية إنشاء حساب على البوابة<sup>2</sup>، ثم إيداع طلب الاستفادة من الدعم المباشر للسكن والتوصل بإشعار بالموافقة الأولية على الطلب، واستكمال عملية طلب الدعم المباشر للسكن عن طريق موثق (ة)، ثم الرد النهائي على الطلب<sup>3</sup>.
- عطفاً على ما سبق، يمكن القول أن كل هذه البرامج لا يمكن أن تؤدي وظيفتها إلا بوجود تمويل عقاري مستدام، وهو ما يصطدم مع وجود الكثير من الراغبين في السكن لا يريدون التعامل مع البنوك التقليدية، ولهذا وبمجرد دخول البنوك التشاركية للمغرب فقد أتاحت لشريحة واسعة من المواطنين فرصة امتلاك عقارات خاصة، وبالتالي التخفيف من أزمة السكن من خلال تقديم حلول تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- وهو المقتضى الذي سنناقشه في المبحث الثاني من هذه الدراسة .

<sup>1</sup> انظر موقع وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة على الرابط التالي: <http://surl.li/ykkqth>، اطلع

عليه بتاريخ 31 دجنبر 2024، على الساعة 13: 35

<sup>2</sup> تم إحداث المنصة الرقمية «دعم سكن» رهن إشارة جميع المواطنين المغاربة المقيمين في المغرب أو في الخارج الراغبين في امتلاك سكن رئيسي بالمغرب. هذه المنصة تمكن من إيداع طلبات تسجيل المواطنين، تتبع مراحل ملفهم وطلب المعلومات حول هذا البرنامج.

<sup>3</sup> انظر موقع الحكومة المغربية على الرابط التالي: <https://shorturl.at/yRyvc>، اطلع عليه بتاريخ 31 دجنبر 2024، على

الساعة 40: 13

## المبحث الثاني: المربحة العقارية ودورها في تعزيز استدامة القطاع السكني

بالنظر إلى بنية المجتمع المغربي المسلم، فإن شريحة مهمة منه كانت تنتظر بزوغ فجر التمويل التشاركي، وهي على استعداد تام للتعامل مع المؤسسات الممثلة له.

وعلى هذا الأساس ووفق تجربة أجرتها مؤسسة الاستشارات المتخصصة في التمويلات الإسلامية المعروفة اختصاراً بـ "إيفاس" أن ٩٧٪ من المغاربة مهتمون بالخدمات المالية الإسلامية، وأن ٧٠٪ مستعدون للانخراط في هذه الخدمات في حالة اطمئنانهم بأن هذه الخدمات تتوافق مع الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>.

وإذا كان عقد المربحة من أهم العقود التي يمكن من خلالها تمويل العقارات السكنية، فإنه هذا العقد له عدة ضوابط وجب أن تكون متوفرة لكي ينتج اثاره؛ كالعلم بثمن الشراء وتحديد هامش الربح، بالإضافة إلى تملك البنك للعقار قبل بيعه.

تمر المربحة للأمر بالشراء بعدة مراحل وإجراءات قبل إبرامها، تبدأ من الوعد إلى المعاقدة، ويتم ذلك عن طريق طلب العميل الأمر بالشراء، شراء العقار موضوع البيع مرابحة، مروراً بدراسة الطلب دراسة مستفيضة من جميع جوانبه وحيثياته، (الفقرة الأولى) ووصولاً إلى شراء البنك للعقار وتملكه تملكاً حقيقياً أو حكماً عن طريق استلام الوثائق والمستندات الخاصة بالعقار، وأخيراً إبرام العقد النهائي بين البنك والعميل الأمر بالشراء وتسلم هذا الأخير للعقار موضوع البيع (الفقرة الثانية)

### المطلب الأول: الإجراءات العملية في مرحلة الوعد

تعتبر مرحلة الوعد بداية عملية المربحة للأمر بالشراء، ومقتضى هذه المرحلة أن يتقدم الزبون بطلب إلى البنك من أجل شراء عقار معين المحل والصفة، وبعد دراسة المؤسسة البنكية لهذا الطلب دراسة معمقة واطلاعها على جميع البيانات المضمنة فيه، بعد ذلك يقوم البنك بالموافقة على طلب الزبون (أولاً) ويتم توقيع عقد الوعد بالبيع بين المصرف والعميل والاتفاق على شروط العقد (ثانياً)

### ❖ أولاً: طلب الشراء

يعتبر طلب شراء العقار أول خطوة في مسار عقد المربحة، حيث يقوم العميل بتقديم طلب إلى المؤسسة البنكية من أجل شراء عقار وفق مواصفات معينة يختارها بشكل دقيق، لكن الواقع العملي للإجراءات

<sup>1</sup> زان مريم. المنتوجات التشاركية كحل لإنعاش سوق السكن بالمغرب، المجلة المغربية للرصد القانوني والقضائي، العدد 3، 2020، ص، 100



تمويله لإقامة أنشطة غير مباحة شرعاً<sup>1</sup>، خاصة وإذا علمنا أن بيع المربحة من البيوع التي تشتتر حلية المحل .

وعموماً فإن مسألة الدراسة تنصب على ما يلي :

- ١- سلامة البيانات المقدمة من العميل سواء عن نفسه أو البضاعة موضوع الصفقة أو المورد .
- ٢ - دراسة سوق السلعة حتى يضمن إمكانية تسويقها في حالة نكول العميل عن الشراء .
- ٣ - التأكد من أن الطلب يدخل فعلاً ضمن نشاط العميل حتى لا تكون العملية ستارا لحصوله على مبلغ الصفقة .
- ٤ - التأكد من أن العملية تتفق والأغراض التي يمولها البنك .
- ٥ - التأكد من أن العملية تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية والقوانين السائدة .
- ٦ - دراسة الحالة المالية للعميل للتأكد من قدرته على سداد الثمن .
- ٧ - بيان تكلفة العملية بالتفصيل .
- ٨ - تحديد نسبة الربح طبقاً لنوع السلعة وأجل السداد .
- ٩ - تحديد الأسلوب المقترح لتنفيذ العملية من حيث كيفية دفع الثمن للموردين وتحصيله من العميل .
- ١٠ - تحديد الضمانات المقترحة لضمان حق البنك في تحصيل الثمن في ضوء حالة العميل وقيمة الصفقة<sup>2</sup> .

#### ❖ ثانياً : توقيع عقد الوعد بالشراء

تنبغي الإشارة إلى أن البنوك التشاركية تتعامل ببيع المربحة المركبة على أساس الإلزام بالوعد لكل من الأمر بالشراء والبنك التشاركي . فالأمر بالشراء ملزم بشراء العقار الذي أمر به إذا اشتراه البنك التشاركي، وهذا الأخير ملزم ببيعه هذا العقار إذا اشتراه<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> علي عثمان حامد الجعلي، الرقابة الشرعية والمصرفية على المصارف الإسلامية- مصرف التضامن السوداني نموذجاً، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق الدار البيضاء، الموسم الجامعي 2005/2006، ص 242

<sup>2</sup> نادية بنعجان، الجوانب القانونية لعقد المربحة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر المدني والأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة، الموسم الجامعي 2011/2012، ص 65

<sup>3</sup> عائشة الشراوي المالقي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الطبعة الأولى 2000. ص، 308

فبالنسبة للأساس القانوني للوعد بالتعاقد فالنظرية العامة للالتزام تميز بين الاتفاقات المنشأة بناء على إرادتين أو أكثر كما هو الشأن بالنسبة لعقدي البيع والكراء، ونظيرتها الناجمة عن إرادة منفردة والتي نذكر منها الوعد بالبيع أو بالشراء .

والأصل في الالتزام الناتج عن إرادة منفردة أنه ملزم لمن صدر عنه بمجرد وصوله إلى علم الملتزم له، كما يستشف من مقتضيات الفصل ١٨ من قانون الالتزامات والعقود المغربي<sup>1</sup> التي نصت على ما يلي: "الالتزامات الصادرة من طرف واحد تلزم من صدرت منه بمجرد وصولها إلى علم الملتزم له".

وقد أجمعت مختلف التوجهات القانونية المقارنة على أن الوعد الذي ينتقل إلى طور التحقيق بالالتزام يصبح وعدا ملزما لا محالة ابتداء من تاريخ وصوله إلى علم الموعود له .

غير أنه، وعلى خلاف ذلك، انفرد القانون المغربي بربط القوة الملزمة للوعد الأحادي الصادر عن العميل، بامتلاك البنك للمعنى محل الوعد وليس بمجرد تحقق العلم به، بمعنى أنه حق للواعد التراجع عن وعده طالما أن البنك لم يقتن العقار موضوع عقد المرابحة للأمر بالشراء وذلك تطبيقا للمقتضيات المنصوص عليها في المادتين ١١ و ٢٤ من منشور والي بنك المغرب المتعلق بالمواصفات التقنية لمنتجات المرابحة والإجارة والمشاركة والمضاربة والسلم وكذا كيفيات تقديمها إلى العملاء<sup>2</sup>، بحيث نصت هاتين المادتين على إمكانية أن يسبق عقد المرابحة وعد أحادي بالشراء صادر عن العميل ملزم له بمجرد امتلاك البنك للعقار<sup>3</sup>.

ويمكن إجمال الضوابط القانونية الخاصة والعامة اللازمة لصحة الوعد الأحادي بالتعاقد الصادر عن الزبون في إطار صيغ المرابحة، في النقاط التالية

١- أن يصدر الوعد الأحادي عن إرادة صحيحة وجدية ترمي إلى إنشاء الالتزام بالشراء .

٢- أن يكون الواعد متمتعا بالأهلية القانونية التامة للالتزام .

<sup>1</sup> نص المشرع في الفصل 14 من نفس هذا القانون على أن مجرد الوعد لا ينشئ التزاما فلا خلاف في ذلك لأن الوعد المجرّد لا التزام فيه فهو محض كلام.

<sup>2</sup> وهو المنشور الذي كان موضوع قرار لوزير الاقتصاد والمالية المغربي رقم 339,17 صادر في 19 من جمادى الأولى 1438 فبراير 2017 بالمصادقة على منشور والي بنك المغرب السالف الذكر رقم 1/و/17 الصادر بتاريخ 27 يناير 2017، منشور 17 بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية عدد 6548 الصادرة بتاريخ 3 من جمادى الآخرة 1438 هجرية 2 مارس 2017، ص.579

<sup>3</sup> عادل هول، الوعد في بيع المرابحة للأمر بالشراء، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، العدد 124، أكتوبر 2022، ص، 69

٣- أن يقترن بالوعد سبب حقيقي، بحيث يتعين أن يكون الدافع إلى التصرف مشروعاً غير مخالف لأحكام الشريعة الإسلامية والنظام العام والقانون، كما يجب أن يرد على شيء محقق يصلح لأن يكون محلاً للالتزام.

٤- أن يحدد الوعد مواصفات العين موضوع المراجعة وكذا كفاءات وأجل وضعها من طرف البنك رهن تصرف العميل<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لآراء الفقهاء حول إلزامية الوعد من عدمه فقد انقسم الفقه الحديث في هذا الخصوص إلى رأيين:

#### الرأي الأول: الوعد ملزم للمصرف وغير ملزم للأمر بالشراء:

وأنصار هذا الرأي هم الدكتور صديق الضير، والدكتور رفيق المصري، والدكتور حسن عبد الله الأمين، والدكتور محمد سليمان الأشقر<sup>2</sup> فيقولون: "إن هذا الوعد ملزم للبنك أو المؤسسة الإسلامية، وغير ملزم للعميل الأمر بالشراء؛ فهذا الأخير بالخيار عندما يعرض عليه البنك السلعة، فإن شاء اشتراها، وإن شاء تركها، أما مؤسسة التمويل فهي ملتزمة ببيع السلعة للأمر بالشراء إذا رغب فيها<sup>3</sup>.

#### الرأي الثاني: إلزامية الوعد للطرفين:

ويتزعم هذا الاتجاه نفر من المخلصين لنشاط المصارف الإسلامية، والعاملين في هيئات الرقابة الشرعية التابعة لهذه المصارف، وغيرهم من الساعين إلى استكمال هذه المصارف لمسيرتها.

وفي مقدمة هؤلاء فضيلة الشيخ بدر متولي عبد الباسط، والدكتور يوسف القرضاوي، وهيئة الرقابة الشرعية ببنك فيصل الإسلامي المصري<sup>4</sup>.

ويرى أنصار هذا الرأي أن هذا الوعد ملزم للطرفين قضاء طبقاً لأحكام المذهب المالكي وخاصة ابن شبرمة، وهو ملزم للطرفين ديانة طبقاً لأحكام المذاهب الأخرى، وما يلزم ديانة يمكن الإلزام به قضاء إذا اقتضت المصلحة ذلك وأمكن للقضاء التدخل فيه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> ريمون يوسف فرحات، المصارف الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2004، ص، 140

<sup>2</sup> محمد أحمد سراج، المصرفية الإسلامية الإلزامية والمخرج، دار الثقافة القاهرة-198، ص، 34.

<sup>3</sup> عامر باسم، الوعد الملزم في العقود المصرفية وعلاقته بالمخاطرة: دراسة على عقدي بيع المراجعة للأمر بالشراء والمشاركة المنتهية بالتعليك، مجلة الهداية، المجلد 41، العدد 355، 2019، ص، 113

<sup>4</sup> محمد أحمد سراج، المصرفية الإسلامية الإلزامية والمخرج، دار الثقافة القاهرة 1989، ص، 339

<sup>5</sup> عامر باسم، الوعد الملزم في العقود المصرفية وعلاقته بالمخاطرة، مرجع سابق، ص، 113

## المطلب الثاني : الخطوات العملية في مرحلة التعاقد

يعتبر انتهاء مرحلة المواعدة بداية مرحلة جديدة يتم فيها التعاقد بين البنك والمستثمر العقاري كخطوة أولى، (أولاً) تليها فيما بعد آخر خطوة والمتمثلة في بيع المؤسسة البنكية للعقار الموصوف مرابحة للعميل الأمر بالشراء (ثانياً)

### ❖ أولاً : مرحلة الشراء الأولي

بعد انتهاء الدراسة التي قامت بها المؤسسة البنكية وموافقتها على طلب الزبون والتوقيع على الوعد، يقوم البنك بالإجراءات اللازمة للحصول على العقار موضوع المراجعة، حيث يقوم البنك بالاتفاق مع المورد والذي غالباً ما يكون مستثمراً عقارياً من أجل شراء العقار المعين من قبل العميل، وبموجب هذه الاتفاقية يتم تملك العقار من قبل البنك على اعتبار أن المصرف يقوم بالشراء باسمه<sup>1</sup>، وتوقيع هذه الاتفاقية يكون بناء على الوعد الصادر من المشتري الذي طلب من المصرف شراء العقار له.

كذلك ومن أجل إتمام شرط ملكية البنك للعقار موضوع البيع مرابحة فيجب على المؤسسة البنكية أن تحوز هذا العقار وتتسلم مفاتيحه، والحياسة لا يشترط فيها أن تكون حقيقية، إذ بمجرد تسليم البنك للوثائق والمستندات الكتابية تصبح واقعة الحياسة فعلية، ويبقى على البنك أن يقوم بتقييد العقار في السجل العقاري فقط<sup>2</sup>.

يتضح بناء على ما سبق، بأن البنك يجب أن يملك السلعة وذلك بشرائها من البائع (المورد)، والشراء يتم عن طريق التعاقد بين الطرفين، إضافة إلى وجوب توافر الأهلية القانونية في الأطراف المتعاقدة، كما يتضح أيضاً أن البائع سيتحمل المسؤولية عن أي خلل في المواصفات، أو أي عيوب قد تظهر في العقار، وقد تكون عيوب خفية، بمعنى أن البنك<sup>3</sup> له الحق في الرجوع مباشرة على البائع إذا ظهر أي عيب في السلعة التي قام العميل (المشتري) بشرائها، ففي حالة رجوع العميل على البنك سيكون للأخير الحق في الرجوع على البائع (المورد).

<sup>1</sup> زان مريم. المنتوجات التشاركية كحل لإنعاش سوق السكن بالمغرب، مرجع سابق، ص، 105

<sup>2</sup> محمد السطي، عقد المراجعة العقارية بين التنظيم القانوني والعمل البنكي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر العقار والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة، الموسم الجامعي 2013/2014، ص، 75

<sup>3</sup> ينص الفصل 532 من ق ل ع على ما يلي: الضمان الواجب على البائع للمشتري يشمل أمرين:

أ - أولهما حوز المبيع والتصرف فيه، بلا معارض (ضمان الاستحقاق)؛

ب - وثانيهما عيوب الشيء المبيع (ضمان العيب).

والضمان يلزم البائع بقوة القانون، وإن لم يشترط، وحسن نية البائع لا يعفيه من الضمان.

## ❖ ثانيا : مرحلة البيع النهائي

من المعلوم في جميع البنوك أنه عندما يتم تملك البنك للعقار موضوع المراجعة، يقوم هذا البنك بمراسلة العميل الأمر بالشراء مطالباً إياه إتمام عقد البيع مراجعة حسب ما اتفق عليه الطرفان في عقد الوعد<sup>1</sup>. كما يمكن للبنك والزبون أن يقوموا بتعديل بنود العقد ومن ذلك نسبة الأرباح والمدة وغيرها، ويحتوي هذا العقد على ما يلي :

الأطراف : البنك التشاركي بصفته بائع، والعميل بصفته المشتري

- تاريخ ومكان إبرام العقد
- موضوع العقد .
- ثمن البيع الأصلي
- تحديد الربح
- قيمة التسبيق عند الاقتضاء
- القيمة الإجمالية المتبقية .
- طريقة سداد المبلغ بالأقساط سنويا أو شهريا .
- موعد استحقاق القسط الأول
- عدد الأقساط المتبقية وقيمة كل منها
- موعد الوفاء بقيمة القسط الأخير

وعندما يقوم الطرفان بإبرام العقد ويحوز العميل العقار موضوع المراجعة وذلك بتقييده في السجل العقاري باسمه فإنه يبدأ بأداء الأقساط التي اتفق على طريقة أدائها سابقاً<sup>2</sup>، وإلى أن ينتهي العميل من أداء آخر قسط من العملية<sup>3</sup>، فيكون البنك حينئذ ملزماً بالتشطيب على الرهن الرسمي الذي كان واقعا على العقار .

**خاتمة :** بعد فشل التمويلات العقارية التقليدية والتي أبانت عن قصورها في معالجة الأزمات التي تعترض

القطاع العقاري، تدخلت الدولة بعدة برامج استعجالية للحد من الأزمة من قبيل : برنامج مدن بدون

<sup>1</sup> هشام أحمد عبد الحي، المصرف الإسلامي، أسسه، خدماته، واستثماراته، منشأة المعارف الاسكندرية، الطبعة 1، 2010، ص، 159

<sup>2</sup> عبد المهيم حمزة، النظام القانوني للقروض البنكية العقارية المخصصة للسكن، مرجع سابق، ص، 99

<sup>3</sup> عائشة الشراوي المالقي، الوجيز في القانون البنكي، دار أبي رقرق للطباعة والنشر، الطبعة الثانية 2007، ص، 308

صفيح، وبرنامج السكن الاجتماعي بنوعيه، وبرنامج الدعم المباشر للسكن، إلا أن هذا التدخل لم يف بالغرض بفعل وجود بعض الصيغ الكلاسيكية القائمة على القروض، ولذلك كان لزاما على المشرع خلق صيغ وتطبيقات مستحدثة تساعد للحد من الأزمة المستشرية في المجتمع المغربي، وتجلى ذلك بإصدار قانون رقم ١٠٣.١٢ المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها، هذا المقتضى جاء بمنتجات بديلة تنصب على الدفع بواقع العقار في بلادنا، وتعتبر المربحة العقارية كما نصت عليها المادة ٥٨ المنتج الأكثر استعمالا في الأوساط البنكية التشاركية وذلك راجع للمزايا التي لا تتوفر عليها باقي الصيغ، بالإضافة إلى كونها استجابة جزئية لمطلب شعبي قديم.

ومن خلال دراستي لهذا الموضوع وبناء على النتائج المستخلصة من البحث أقترح ما يلي:

- العمل على تنمية تجربة البنوك التشاركية، والوقوف في وجه العراقيل الموضوعة أمامها، والسعي إلى تطوير هذا النموذج البنكي في ضوء منظومة متكاملة تفعل على ظلها باقي الصيغ كالمشاركة، والإجارة، والاستصناع دون الاقتصار على المربحة فقط.
- التأكيد على ضرورة تعزيز النشاط التمويلي التشاركي، عن طريق تطوير أفضل لشبكاته وحساباته المصرفية، بخلق ما يكفي من الودائع وإيجاد أدوات لإعادة التمويل الكافية، حتى يتأتى له فرض مكان خاص له في المنظومة البنكية المغربية التي تعيش تنافسا حادا.
- تكريس التنافسية بين المؤسسات البنكية التقليدية والمؤسسات البنكية البديلة مع مراعاة خصوصية العمليات المصرفية ذات الطابع التشاركي.