

## آليات التمويل التشاركي وأثرها على قطاع السكن بالمغرب بين التأطير القانوني والنجاعة العملية

Mechanisms of participatory financing and their impact on the housing sector in Morocco: Between legal framework and practical efficiency.

الدكتور محمد الحليمي

دكتور في الحقوق

أستاذ زائر بالكلية المتعددة التخصصات بالعرائش

الباحثة عهود اللحياني

باحثة بسلك الدكتوراه جامعة عبد المالك السعدي

### الملخص:

تتناول المقالة أزمة السكن في المغرب، الناتجة عن نمو حضري متسارع، وارتفاع الأسعار، والمضاربات العقارية، إضافة إلى قصور التمويل التقليدي. وتستعرض تدخلات الدولة عبر برامج كالسكن الاجتماعي (140.000 و 250.000 درهم) وبرنامج الدعم المباشر للسكن. ثم تُحلل دور التمويل التشاركي، وتحديدًا المرابحة العقارية، كحل مبتكر متوافق مع الشريعة الإسلامية، شارحةً مراحلها من الوعد بالشراء إلى إبرام عقد البيع النهائي وتقييد العقار في السجل العقاري. وتخلص إلى أن هذه الصيغة أسهمت في جذب فئة واسعة من المواطنين، موصيةً بتطويرها إلى جانب صيغ تشاركية أخرى كالمشاركة والإجارة.

### summary:

The article examines Morocco's housing crisis caused by rapid urbanization, price increases, real estate speculation, and weak conventional financing. It highlights state programs (social housing and direct support) and analyzes real estate Murabaha as a Sharia-compliant mechanism, from promise to purchase to final sale contract and land registration. It concludes that Murabaha has partly alleviated the crisis, recommending expansion to other instruments like Musharaka and Ijara.

### مقدمة:

يعتبر قطاع الإسكان من أهم القطاعات التي تحظى باهتمام خاص من لدن جل الحكومات في العالم، بفعل 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 التمويل قائم على مبدأ الشراكة، حيث تشارك البنوك التشاركية في تمويل العقارات مع العملاء بطرق مختلفة مثل المراجعة. في هذا الصدد، أفاد بنك المغرب بأن التمويل التشاركي الموجه للإسكان، وبالأخص على شكل "المراجعة العقارية"، واصل نموه ليصل إلى 23,8 مليار درهم عند متم شهر شتنبر، بعد بلوغ ما يعادل 20,9 مليار درهم قبل سنة.

وأوضح بنك المغرب، في لوحة القيادة المتعلقة بـ "القروض والودائع البنكية" الأخيرة، أن هذا التمويل سجل بذلك ارتفاعاً نسبته 13,7 في المائة مقارنة بشهر شتنبر 2023.

وانطلاقاً مما سبق، يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أي حد يشكل التمويل التشاركي، خاصة المراجعة العقارية، آلية فعالة لمعالجة اختلالات السياسة السكنية بالمغرب؟ وذلك أساساً لفهم الدور الذي تلعبه البنوك التشاركية في هذا المجال، وأنها أصبحت تمثل جانباً أساسياً 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 المنظمات 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 إلى توفير الأرضية لهذا الحق والمغرب على غرار باقي دول العالم أعطى اهتماماً واسعاً لهذا القطاع وأولاه مكانة مهمة في نسيجه التشريعي.

لكن رغم اهتمامه بهذا الحق إلا أنه دائماً ما يصطدم بالأزمة الخائفة التي يعرفها مجال السكن والتي زادت حدتها بفعل النمو الحضاري المتسارع الناتج عن الزيادة الديمغرافية المهولة التي تعرفها الدولة (المطلب الأول).

وبفعل هذه الأزمة فقد اقتضى الوضع تدخلاً مباشراً عن طريق مقتضيات تشريعية وكذا برامج تمويلية يستفيد منها مقتنون المساكن على السواء (المطلب الثاني).

#### 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 دائماً ما يتصدر البرامج الحكومية في جل الحكومات المتعاقبة، وما بين تلك الحكومة وذاك البرنامج تضع أحلام الشباب في الحصول على سكن قار ولائق، وعليه، فسننطلق في هذه الفقرة إلى إبراز أهم مظاهر الأزمة (أولاً) على أن نتناول أسباب تفاقمها (ثانياً).

#### ❖ أولاً: مظاهر أزمة السكن

في ظل الحديث عن الأزمة المذكورة أعلاه، فإن عمرها يعود إلى عدة عقود، وهي متنوعة ولها أشكال عدة 2719، إلا أنها مع الأزمات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر منها دول العالم ازدادت حدتها، وتراجعت الحلول الموعود بها للتخفيف منها خطوة إلى الخلف.

2718 نظر موقع Le 360 على الرابط التالي: <https://shorturl.at/BxhH9> اطلع عليه بتاريخ 31 دجنبر 2024، على الساعة 14:16

2719 عبد الحفيظ تغموتي، السياسة السكنية بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، المدرسة الوطنية للإدارة، الرباط 1997، ص: 85.

ومن أبرز مظاهر أزمة السكن نجد بالأساس عدم مسيطرة العرض الموجود للطلب المتنامي بفعل النمو الديمغرافي المتسارع حيث يشهد المغرب وتيرة تمدن متسارعة، وبحسب نتائج الإحصاء العام للسكان والسكنى لسنة 2024، فإن نسبة التمدن ارتفعت إلى 62,8 في المائة في 2024 مقارنة بـ60,4 في المائة في 2014.2720

#### ❖ ثانيا: 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 2721 إلى أن أسعار العقارات ارتفعت بنسبة 0.8 خلال الربع الأول من عام 2024، 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 40% من سكان البلاد. بالإضافة إلى ذلك، أدت السياسات المالية الموجهة نحو الاستثمار العقاري إلى زيادة المضاربات، مما ساهم في تضخيم الأسعار. بالإضافة إلى مساهمة المضاربين في تعقيد السياسة السكنية، وذلك بسعيهم لتحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح، في غياب تدخل شديد اللمجة لضبط السوق العقارية والتحكم فيها. 2723

وغير بعيد عن هذا الإطار فقد ساهم قانون التعمير كذلك في هذه الأزمة، حيث أن المناطق الخاضعة لوثائق التعمير يكون ثمنها مرتفعا مقارنة بنظيرتها غير الخاضعة. 2724 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 2725، 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 تطورا ملحوظا في الآونة الأخيرة،

2720 نتائج الإحصاء العام للسكان والسكنى، أطلع عليه بتاريخ 24 دجنبر 2024 داخل موقع المندوبية السامية للتخطيط <https://shorturl.at/Zunz6>

2721 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 المبي مقارنة بالفصل الأول من سنة 2023".

2722 بحسب المندوبية، تضم المدن السبع الكبرى 37,8% من السكان الحضريين، موزعين على التوالي بين الدار البيضاء بـ3 ملايين و236 ألف نسمة، وطنجة بـ275 ألف نسمة، وفاس بـ183 مليون و15 ألف نسمة، ومراكش بـ15 مليون و945 ألف نسمة، ومكناس بـ562 ألف نسمة، والرباط بـ516 ألف نسمة.

2723 من أجل بيان تأثير المضاربة انظر الهادي مقدادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء 2000، ص 90.

2724 عبد الحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة الى شقق أو طبقات أو محلات، مطبعة النجاح الجديدة، 2009، ص 18.

2725 مقال منشور بمجلة انفو سوسيسال الإلكترونية بتاريخ 2 أكتوبر 2024، تاريخ الاطلاع 28 دجنبر 2024، على الساعة 14:30، للاطلاع على المقال المرجو زيارة الرابط التالي:

<https://shorturl.at/ZblbB>

إلا أن الوعاء الجبائي العقاري ما زال يتنوع ما بين الضريبة الحضرية، والضريبة على القيمة المضافة ورسوم التسجيل وغيرها 2726

### 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، فاتخذ تدخلها هذا عدة أشكال 2727 من بينها، برنامج المخطط الخماسي، وبرنامج مدن بدون صفوح، ثم أخيرا برنامج الدعم المباشر للسكن، وفي ظل هذا الوضع، برزت الحاجة إلى وجود استراتيجيات وبرامج حكومية فعالة للحد من الأزمة، وتوفير مشاريع إسكانية تناسب مختلف شرائح المجتمع.

### ❖ أولا: المخطط الخماسي 2000\_2004

بفعل المشاكل التي تعترض القطاع العقاري، وكذا الإكراهات التي تواجهه، 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 (2000 – 2004)، والذي يعد آخر مخطط تنهجه الدولة وراهننت من خلاله على التخفيف من حدة أزمة السكن، وتجاوز الإختلالات التي عرفتها البرامج والمخططات السابقة.

فبخصوص مجال السكن غير اللائق فقد اتجه المخطط الخماسي إلى الشروع في عدة برامج تهتم تجهيز ضواحي المدن والمناطق القروية تدريجيا، وقد خصص لهذا البرنامج اعتمادا ماليا قدر ب 147 مليون درهم. 2728 ومن جهة أخرى فإن المخطط السالف الذكر خصص له صندوق الحسن الثاني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية غلafa ماليا قدره 1.100 مليون درهم، من أجل إنجاز 11501 مسكن، منها 9235 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. 2729

### ثانيا: السكن الاجتماعي كألية 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 هاجسا دائما للسلطات العمومية وألوية حكومية فيما يتعلق بالإسكان. 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 2730، 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.

2726 الهادي مقدادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكني، مرجع سابق، ص، 249 .

2727 إدزني عبد العزيز، السكن بالمغرب بين إرادة المشرع وإكراهات الواقع، المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية، العدد 12، 2016، ص، 138.

2728 جواد اعبويو- 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 2016/2015، ص، 84.

2729 للمزيد من التفاصيل يراجع التصريح الكامل للسيد الوزير الاول عبد الرحمن اليوسفي أمام مجلس النواب حول حصيلة الحكومة، غشت 2002، منشور بالمجلة المغربية للتدقيق والتنمية، عدد خاص، 15 دجنبر، 2002، ص، 15.

2730 عبد الله إسماعيل، السكن الاجتماعي بالمغرب، مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والاجتماع، العدد 7، 2000، ص، 230.

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 بقع أرضية اقتصادية مخصصة للسكن، ثم بطريقة غير مباشرة في إطار قانون المالية لسنة 2000-1999، والذي أثار أول مرة مفهوم السكن الاجتماعي، على شكل سكن مدعم من طرف الدولة. ومنذ ذلك الحين، توالى الأليات 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 **2731** خلال الفترة الممتدة ما بين سنتي 2008 و2012، (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، والمتمثل في إنتاج 130 ألف وحدة سكنية ذات قيمة عقارية منخفضة **2732** خلال الفترة الممتدة ما بين سنتي 2008 و2012، 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 الإعفاءات الضريبية، فقد تم إلى حدود نهاية سنة 2016، إبرام 71 اتفاقية بين الوزارة المكلفة بالسكنى والمنعشين العقاريين العموميين والخواص من أجل إنجاز 29.596 وحدة سكنية في المجال الحضري **2733**، و5.140 أخرى في المجال القروي، كما تم إبرام 27 اتفاقية مع شركات العمران من أجل إنجاز 11.867 وحدة في المجال، الحضري و827 وحدة في المجال القروي، وهو ما يمثل ما مجموعه 12.694 وحدة سكنية. وبغض النظر على الفترة المحددة لهذا المنتج بين سنتي 2008 و2012، فقد عرفت وتيرة إبرام الاتفاقيات تغييرات واضحة، إذ بعد الارتفاع الذي شهدته سنتي 2009 و2010، سجلت هذه التوتيرة تراجعاً ملحوظاً سنة 2011.

ويظهر توزيع الوحدات السكنية حسب تقدم الأشغال والجهات تمركزاً جهويًا قويًا للوحدات المنجزة أو التي توجد في طور الإنجاز، حيث تركز 91 في المئة من الوحدات السكنية المنجزة في جهات فاس-مكناس بنسبة 27 في المئة، وسوس ماسة 22 في المئة والدار البيضاء-سطات 17 في المئة، ومراكش-أسفي 16 في المئة، وجهة الشرق 9 في المئة.

رابعاً: برنامج السكن ذي التكلفة 250.000

وفي هذا السياق، فإن برنامج السكن الاجتماعي 250,000 درهم الذي انطلق بموجب قانون المالية لسنة 2010 موجه لشريحة كبيرة من السكان، يهدف إلى إنتاج 300.000 وحدة سكنية لفائدة 5.1 مليون نسمة خلال الفترة الممتدة بين 2010-2020؛ أي باستثمار إجمالي قدره 60 مليار درهم يمكن من إحداث 160.000 منصب شغل أي 16,000 منصب سنويًا **2735**

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 250.000 درهم دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة ومساحة تتراوح ما بين 50 و80 متر مربع.

2731 السكن الاجتماعي، ورش اجتماعي وعمراني كبير، منشورات وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المحلية، سنة 2008، ص 2.

2732 التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنتي 2016 و2017، الجزء الأول، ص 221.

2733 السكن الاجتماعي، ورش اجتماعي وعمراني كبير، مرجع سابق، ص 8.

2734 دليل السكن الاجتماعي، ب 250.000 صادر من طرف وزارة السكنى والتعمير والتنمية المحلية، سنة 2011، ص 4.

2735 التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنتي 2016 و2017، الجزء الأول، ص 220.

\* منح دعم مالي مباشر من طرف الدولة لمقتني السكن الاجتماعي، تتمثل في أداء مبلغ الضريبة على القيمة المضافة بخصوص سكنها الرئيسية موضوع العقد الذي يبرم بصفة إلزامية من طرف موثق.

\* ربط الاستفادة من الدعم المالي بالتزام المقتني بتخصيص السكن الاجتماعي للمقتني لسكنها الرئيسية لمدة أربع سنوات مع تقييد رهن لفائدة الدولة. 2736

\* تعديل دفتر التحملات الخاص بالسكن الاجتماعي عبر سن مقتضيات جديدة كفيولة بضمان جودة وسلامة البناء.  
\* اعتماد السلامة والتدبير الجيد للأوراش، 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 خمسمائة 500 سكن خلال فترة أقصاها خمس 5 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 20 فرعا و20 منتجا.  
ومن ثم فقد بلغ الإنتاج الإجمالي المعادل للمساكن 472,792 وحدة، وحسب ثمن الاقتناء فإن ذلك يعادل 118,2 مليار درهم بالنسبة لبرنامج السكن الاجتماعي. 2737

يضاف إلى المساكن قيمة المحلات التجارية ليصل حجم الاستثمار الإجمالي للبرنامج إلى 5,1 مليار درهم. 2738

#### 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، وتقليص 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:

- 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 2023 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 (5) سنوات\* من تاريخ إبرام عقد البيع النهائي؛
- وضع رهن عقاري من الدرجة الأولى أو الثانية لفائدة الدولة ضمناً لاسترداد المساعدة الممنوحة في حالة الإخلال بالالتزام المذكور. 2739

2736 دراسة حول تقييم برنامج السكن الاجتماعي 250.000 وبرنامج السكن المنخفض التكلفة 140000، ص.3.

2737 التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنتي 2016 2017، الجزء الأول، ص. 229

2738 دراسة حول تقييم برنامج السكن الاجتماعي 250.000 وبرنامج السكن المنخفض التكلفة 140.000، ص. 6

2739 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 35: 13

من أجل الاستفادة من الدعم المباشر للسكن، من اللازم بداية إنشاء حساب على البوابة<sup>2740</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>2741</sup>.

عطفا 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.

### المبحث الثاني: المراجعة 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 اختصارا بـ "ايفاس" أن 97% من المغاربة مهتمون بالخدمات المالية الإسلامية، وأن 70% مستعدون للانخراط في هذه الخدمات في حالة اطمئنانهم بأن هذه الخدمات تتوافق مع الشريعة الإسلامية<sup>2742</sup>.

وإذا كان عقد المراجعة من أهم العقود التي يمكن من خلالها تمويل العقارات السكنية، فإن له عدة ضوابط يجب أن تكون متوفرة لكي ينتج آثاره؛ كالعلم بثمن الشراء وتحديد هامش الربح، بالإضافة إلى تملك البنك للعقار قبل بيعه.

تمر المراجعة للأمر بالشراء بعدة مراحل وإجراءات قبل إبرامها، تبتدأ من المواعدة إلى المعاقدة، ويتم ذلك عن طريق طلب العميل الأمر بالشراء شراء العقار موضوع البيع مراجعة، مروراً بدراسة الطلب دراسة مستفيضة من جميع جوانبه وحيثياته (المطلب الأول)، 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 (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الإجراءات العملية في مرحلة المواعدة

تعتبر مرحلة المواعدة بداية عملية المراجعة 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، 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 المراجعة، حيث يقوم العميل بتقديم طلب إلى المؤسسة البنكية من أجل شراء عقار وفق مواصفات معينة يختارها بشكل دقيق، لكن الواقع العملي للإجراءات العملية في بيع المراجعة يحيل إلى أن عملية طلب

<sup>2740</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>2741</sup> انظر موقع الحكومة المغربية على الرابط التالي: <https://shorturl.at/yRyvc>. اطلع عليه بتاريخ 31 دجنبر 2024، على الساعة 13:40

<sup>2742</sup> زان مريم. المنتجات التشاركية كحل لإنعاش سوق السكن بالمغرب، المجلة المغربية للرصد القانوني والقضائي، العدد 3، 2020، ص، 100

الشراء تتم وفق نموذج معد مسبقا من طرف المؤسسة الائتمانية، ويسى الرغبة بالشراء، هذا الأخير يأتي مضمنا ببيانات عدة من قبيل: 2743

- ✓ مواصفات العقار المطلوب شرائه
- ✓ الثمن الأصلي لهذه العقار في ضوء المعلومات المتاحة
- ✓ بعض المستندات والمعلومات المتعلقة بالأمر بالشراء
- ✓ شروط التسليم
- ✓ مكان التسليم
- ✓ هامش الجدية لضمان جدية الأمر بالشراء
- ✓ طريقة سداد قيمة المبيع
- ✓ وكذلك الضمانات المقدمة من طرف العميل.

وبعد تقديم طلب من العميل إلى البنك من أجل شراء وتملك عقار موصوف تأتي المرحلة اللاحقة والمتعلقة بدراسة هذا الطلب، حيث يقوم البنك بدراسة هذا الطلب بشكل دقيق ومستفيض 2744 مع التحقق من المعلومات المتعلقة بشخصية الأمر بالشراء، كالأستعلام عنه من حيث سمعته ومعاملاته ومدى وفائه بالتزاماته مع البنوك التي يتعامل معها، وهل اتخذت ضده إجراءات قانونية من عدمه.

كذلك يقوم البنك بالتأكد من كل الجوانب المرتبطة بالعقار من حيث نوعه والمنطقة التي يوجد فيها، بالإضافة إلى دراسة عروض المستثمرين في المجال العقاري وتكلفة اقتناء العقار المطلوب شراؤه.

مع التأكد من مدى توافق الطلب مع السياسة الائتمانية للبنك وكذلك مدى استكمالها لمتطلبات الدراسة الائتمانية 2745. بعد ذلك يقوم البنك التشاركي بدراسة كيفية أداء الأقساط شأنه في ذلك شأن البنك التقليدي، لأن هذه العملية تدخل في إطار السياسة الائتمانية، غير أن ما يميز التمويل التشاركي هو تركيزه على الجانب الشرعي وحرصه على عدم وجود موانع شرعية تتعارض مع منح التمويل، كتخصيص السكن المطلوب تمويله لإقامة أنشطة غير مباحة شرعا 2746، خاصة وإذا علمنا أن بيع المرابحة من البيوع التي تشترط حلية المحل.

وعموما فإن مسألة الدراسة تنصب على ما يلي:

- 1- سلامة البيانات المقدمة من العميل سواء عن نفسه أو البضاعة موضوع الصفقة أو المورد.
- 2 - دراسة سوق السلعة حتى يضمن إمكانية تسويقها في حالة نكول العميل عن الشراء.
- 3 - التأكد من أن الطلب يدخل فعلا ضمن نشاط العميل حتى لا تكون العملية ستارا لحصوله على مبلغ الصفقة.
- 4 - التأكد من أن العملية تتفق والأغراض التي يمولها البنك.
- 5 - التأكد من أن العملية تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية والقوانين السائدة.

2743 عبد المهيمن حمزة، النظام القانوني للفروض البنكية العقارية المخصصة للسكن، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، بنية الدراسات القانونية المدنية والعقارية والأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة 2013/2012، ص، 527

2744 امحمد القباج، البنوك الإسلامية ودورها في التمويل العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر الدراسات العقارية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة، الموسم الجامعي 2015/2016، ص، 107.

2745 ينبغي أن نشير إلى أن هذه الدراسة ليست خاصة بمنتجات البنوك التشاركية فقط، فهي معتمدة من قبل البنوك التقليدية والتشاركية على سواء، لأنها تدخل في إطار السياسة الائتمانية.

2746 علي عثمان حامد الجعلي، الرقابة الشرعية والمصرفية على المصارف الإسلامية- مصرف التضامن السوداني نموذجا، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق الدار البيضاء، الموسم الجامعي 2005/2006، ص242.

6 – دراسة الحالة المالية للعميل للتأكد من قدرته على سداد الثمن.

7 – بيان تكلفة العملية بالتفصيل.

8 – تحديد نسبة الربح طبقا لنوع السلعة وأجل السداد.

9 – تحديد الأسلوب المقترح لتنفيذ العملية من حيث كيفية دفع الثمن للموردين وتحصيله من العميل.

10- تحديد الضمانات المقترحة لضمان حق البنك في تحصيل الثمن في ضوء حالة العميل وقيمة الصفقة. 2747

❖ **ثانيا: توقيع عقد الوعد بالشراء**

تنبغي الإشارة إلى أن البنوك التشاركية تتعامل ببيع المرابحة 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 ببيع هذا العقار إذا اشتراه 2748.

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

والأصل في الإلزام الناتج عن إرادة منفردة أنه ملزم لمن صدر عنه بمجرد وصوله إلى علم الملتزم له، كما يستشف من مقتضيات الفصل 18 من قانون الالتزامات والعقود المغربي 2749 الذي نص 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 الموعد 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 يقتني العقار موضوع عقد المرابحة للأمر بالشراء، وذلك تطبيقا للمقتضيات المنصوص عليها في المادتين 11 و 24 من منشور والي بنك المغرب المتعلق بالمواصفات التقنية لمنتجات المرابحة والاجارة والمشاركة والمضاربة والسلم وكذا كيفية تقديمها إلى العملاء 2750، بحيث نصت هذين المادتين على إمكانية أن يسبق عقد المرابحة وعد أحادي بالشراء صادر عن العميل ملزم له بمجرد امتلاك البنك للعقار 2751.

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

1- أن يصدر الوعد الأحادي عن إرادة صحيحة وجدية ترمي إلى إنشاء الإلتزام بالشراء.

2- أن يكون الواعد متمتعا بالأهلية القانونية التامة للإلتزام.

2747 نادية بنعجان، الجوانب القانونية لعقد المرابحة، 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

2748 عائشة الشرفاوي المالقي، البنوك الإسلامية التجريبية بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الطبعة الأولى 2000 ص 308.

2749 نص المشرع في الفصل 14 من نفس هذا القانون على أن مجرد الوعد لا ينشئ التزاما فلا خلاف في ذلك لأن الوعد المجرى لا التزام فيه فهو محض كلام.

2750 وهو المنشور الذي كان موضوع قرار لوزير الاقتصاد والمالية المغربي رقم 339/17 صادر في 19 من جمادى الأولى 1438 17 فبراير 2017 بالمصادقة على منشور والي بنك المغرب السالف الذكر رقم 1/و/17 الصادر بتاريخ 27 يناير 2017، منشور

بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية عدد 6548 الصادرة بتاريخ 3 من جمادى الآخرة 1438 هجرية 2 مارس 2017، ص 597.

2751 عادل هلول، الوعد في بيع المرابحة للأمر بالشراء، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، العدد 124، أكتوبر 2022، ص 69.

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

4- أن يحدد الوعد مواصفات العين موضوع المراجعة وكذا كيفيات وأجل وضعها من طرف البنك رهن تصرف العميل 2752.

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 2753 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 2754".

**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 2755.

ويرى أنصار هذا الرأي أن هذا الوعد ملزم للطرفين قضاء طبقا لأحكام المذهب المالكي وخاصة ابن شبرمة، وهو ملزم للطرفين ديانة طبقا لأحكام المذاهب الأخرى، وما يلزم ديانة يمكن الإلزام به قضاء إذا اقتضت المصلحة ذلك وأمكن للقضاء التدخل فيه 2756.

**المطلب الثاني:** الخطوات العملية في مرحلة التعاقد

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

❖ **أولا: مرحلة الشراء الأولي**

بعد انتهاء الدراسة التي قامت بها المؤسسة البنكية وموافقها على طلب الزبون والتوقيع على الوعد، يقوم البنك بالإجراءات اللازمة للحصول على العقار موضوع المراجعة، حيث يقوم البنك بالاتفاق مع المورد والذي غالبا ما يكون مستثمرا عقاريا من أجل شراء العقار المعين من قبل العميل، وبموجب هذه الاتفاقية يتم تملك العقار من قبل البنك على اعتبار أن المصرف يقوم بالشراء باسمه 2757، 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 تسلم البنك للوثائق والمستندات الكتابية تصبح واقعة الحياة فعلية، ويبقى على البنك أن يقوم بتقييد العقار في السجل العقاري فقط. 2758

2752 رمون يوسف فرحات، المصارف الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2004، ص 140.

2753 محمد أحمد سراج، المصرفية الإسلامية الإزمة والمخرج، دار الثقافة القاهرة-198، ص 34.

2754 عامر باسم، الوعد الملزم في العقود المصرفية وعلاقته بالمخاطرة: دراسة على عقدي بيع المراجعة للأمر بالشراء والمشاركة المنتهية بالتملك، مجلة الهداية، المجلد 41، العدد 355، 2019، ص 113.

2755 محمد أحمد سراج، المصرفية الإسلامية الإزمة والمخرج، دار الثقافة القاهرة 1989، ص 339.

2756 عامر باسم، الوعد الملزم في العقود المصرفية وعلاقته بالمخاطرة، مرجع سابق، ص 113.

2757 زان مريم، المنتجات التشاركية كحل لإنعاش سوق السكن بالمغرب، مرجع سابق، ص 105.

2758 محمد السطحي، 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.

يتضح بناء على ما سبق، بأن البنك يجب أن يملك السلعة وذلك بشراءها من البائع (المورد)، والشراء يتم عن طريق التعاقد بين الطرفين، إضافة إلى وجوب توافر الأهلية القانونية في الأطراف المتعاقدة، كما يتضح أيضا أن البائع سيتحمل المسؤولية عن أي خلل في المواصفات، أو أي عيوب قد تظهر في العقار، وقد تكون عيوب خفية، بمعنى أن البنك 2759 له الحق في الرجوع مباشرة على البائع إذا ظهر أي عيب في السلعة التي قام العميل (المشتري) بشراءها، ففي حالة رجوع العميل على البنك سيكون للأخير الحق في الرجوع على البائع (المورد).

#### ❖ ثانيا: مرحلة البيع النهائي

من المعلوم في جميع البنوك أنه عندما يتم تملك البنك للعقار موضوع المراجعة، يقوم هذا البنك بمراسلة العميل الأمر بالشراء مطالبا إياه بإتمام عقد البيع مرابحة حسب ما اتفق عليه الطرفان في عقد الوعد 2760.

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 بتقبيده في السجل العقاري باسمه فإنه يبدأ بأداء الأقساط التي اتفق على طريقة أدائها سابقا 2761، وإلى أن ينتهي العميل من أداء آخر قسط من العملية، 2762 فيكون البنك حينئذ ملزما بالتشطيب على الرهن الرسمي الذي كان واقعا على العقار.

2759 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 - وثانها عيوب الشيء المبيع (ضمان العيب).

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

2760 هشام أحمد عبد الحي، المصرف الإسلامي، أسسه، خدماته، واستثماراته، منشأة المعارف الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2010، ص 159.

2761 عبد المهيم حمزة، النظام القانوني للقروض البنكية العقارية المخصصة للسكن، مرجع سابق، ص 99.

2762 عائشة الشرقاوي المالقي، الوجيز في القانون البنكي، دار أبي رقراق للطباعة والنشر، الطبعة الثانية 2007، ص 308.

**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 صفائح، وبرنامج السكن الاجتماعي بنوعيه، وبرنامج الدعم المباشر للسكن، إلا أن هذا التدخل لم يفي بالغرض بفعل وجود بعض الصيغ الكلاسيكية القائمة على القروض، ولذلك كان لزاما على المشرع خلق صيغ وتطبيقات مستحدثة تساعد على الحد من الأزمة المستشرية في المجتمع المغربي، وتجلى ذلك بإصدار قانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها، هذا المقتضى جاء بمنتجات بديلة تنصب على الدفع بواقع العقار في بلادنا، وتعتبر المراجعة العقارية كما نصت عليها المادة 58 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 دراستنا لهذا الموضوع وبناء على النتائج المستخلصة من البحث نقترح 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، الاجارة، والاستصناع دون الاقتصار على المراجعة فقط. التأكيد على ضرورة تعزيز النشاط التمويلي التشاركي، عن طريق تطوير أفضل لشبكاتة 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.

**لائحة المراجع:**

- محمد أحمد سراج، المصرفية الاسلامية الازمة والمخرج، دار الثقافة القاهرة، 1989.
- الهادي مقدادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء 2000.
- عائشة الشرقاوي المالقي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الطبعة الأولى 2000.
- ريمون يوسف فرحات، المصارف الاسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2004.
- عائشة الشرقاوي المالقي، الوجيز في القانون البنكي، دار أبي رقرق للطباعة والنشر، الطبعة الثانية 2007.
- عبد الحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة الى شقق أو طبقات أو محلات، مطبعة النجاح الجديدة، 2009.
- هشام أحمد عبد الحي، المصرف الاسلامي، أسسه، خدماته، واستثماراته، منشأة المعارف الاسكندرية، الطبعة الاولى، 2010.
- علي عثمان حامد الجعلي، الرقابة الشرعية والمصرفية على المصارف الاسلامية- مصرف التضامن السوداني نموذجا، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق الدار البيضاء، الموسم الجامعي 2006/2005.
- عبد المهيمن حمزة، النظام القانوني للقروض البنكية العقارية المخصصة للسكن، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، بنية الدراسات القانونية المدنية والعقارية والأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة 2013/2012.
- عبد الحفيظ عموتي، السياسة السكنية بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، المدرسة الوطنية للإدارة، الرباط 1997.
- نادية بنعجان، الجوانب القانونية لعقد المراجعة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر المدني والأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة، الموسم الجامعي 2012/2011.
- محمد السطحي، 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 2014/2013.

- 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.
- امحمد الفبايح، البنوك الاسلامية ودورها في التمويل العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر الدراسات العقارية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة، الموسم الجامعي 2015/2016.
- عبد الله إسماعيل، السكن الاجتماعي بالمغرب، مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والاجتماع، العدد 7، 2000.
- إدزني عبد العزيز، السكن بالمغرب بين إرادة المشرع وإكراهات الواقع، المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية، العدد 12، 2016.
- عامر باسم، الوعد الملزم في العقود المصرفية وعلاقته بالمخاطرة: دراسة على عقدي بيع المرابحة للأمر بالشراء والمشاركة المنتهية بالتمليك، مجلة الهداية، المجلد 41، العدد 355، 2019.
- زان مريم. المنتوجات التشاركية كحل لإنعاش سوق السكن بالمغرب، المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية، العدد 3، 2020.
- عادل هلول، الوعد في بيع المرابحة للأمر بالشراء، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، العدد 124، أكتوبر 2022.
- 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.
- دليل السكن الاجتماعي، صادر من طرف وزارة السكنى والتعمير والتنمية المجالية، سنة 2011.
- التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنتي 2016 و 2017، الجزء الأول.
- قرار لوزير الاقتصاد والمالية المغربي رقم 339,17 صادر في 19 من جمادى الأولى 1438 17 فبراير 2017 بالمصادقة على منشور والي بنك المغرب السالف الذكر رقم 1/و/17 الصادر بتاريخ 27 يناير 2017، منشور بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية عدد 6548 الصادرة بتاريخ 3 من جمادى الآخرة 1438 هجرية 2 مارس 2017.
- دراسة حول تقييم برنامج السكن الاجتماعي 250.000 وبرنامج السكن المنخفض التكلفة 140.000.
- السكن الاجتماعي، ورش اجتماعي وعمراني كبير، منشورات وزارة الاسكان والتعمير والتنمية المجالية، سنة 2008.
- موقع وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة <http://surl.li/ykkqth>
- موقع الحكومة المغربية <https://shorturl.at/yRyvc>
- مقال منشور بمجلة انفو سوسيال الإلكترونية <https://shorturl.at/ZblbB>
- موقع <https://shorturl.at/BxhH9> Le 360
- نتائج الإحصاء العام للسكان والسكنى، موقع المندوبية السامية للتخطيط <https://shorturl.at/2unz6>