



تقرير حول اللقاء التواصلي الذي نظمته الإجازة المهنية – الخبير في العقار
والتعمير - مع السيد مدير مركز الاستثمار بالناظور

marocdroit.com



Marocdroit.com

نظمت الإجازة المهنية – **الخبير في العقار والتعمير** - لقاء تواصليا مفتوحا مع السيد مدير مركز الاستثمار بالناظور يوم الثلاثاء 01 مارس 2011 انطلاقا من الساعة الثالثة بعد الزوال ، بقاعة الندوات بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور، وذلك في إطار انفتاح الجامعة على محيطها الثقافي والاقتصادي والاجتماعي والمعرفي، لتمكين طلبة هذه الإجازة من التواصل مع احد المراكز المهمة بالإقليم نظرا لدورها الرائد في خلق الاستثمارات وتشجيع المبادرة الفردية ، وكذا لمواكبة جميع المستجندات التي تعرفها مختلف المؤسسات العمومية بالمنطقة.

وبعد تلاوة آيات بينات من الذكر الحكيم على مسامع الحاضرين، تناول الكلمة **الدكتور احمد خرطة** منسق الإجازة المهنية - الخبير في العقار والتعمير - عبر فيها عن الشكر الجزيل وعظيم الامتنان للسيد **عمر الناجي** مدير مركز الاستثمار بالناظور على استجابته دعوة الحضور لتنشيط هذا اللقاء التواصلي المفتوح مع طلبة الإجازة المهنية، معتبرا هذا اللقاء الأول من نوعه في انتظار باقي اللقاءات التي سطرتها منسقية الإجازة المهنية المذكورة، مضيفا أن اختيار السيد مدير مركز الاستثمار بالناظور أتى ضمن سلسلة اللقاءات التواصلية المبرمجة في جدول أعمال الإجازة المهنية لهذه السنة لكون هذا المركز يرتبط ارتباطا وثيقا بمضامين الإجازة المهنية التي تحتاج إلى تكوين وتدريب عملي إضافة إلى الدروس النظرية التي يتلقاها الطلبة في حصصهم الدراسية، كما أن الاختيار تم كذلك على مدير هذا المركز لكونه كان يشغل مهمة رئيس قسم التعمير والبيئة بعمالة إقليم الناظور، وهو ما سيؤدي ولا محالة - يضيف السيد المنسق- إلى إعطاء إضافة نوعية لطلبة هذه الإجازة المهنية، خصوصا بعد المناقشة التي ستلي عرض السيد المتدخل .

وبعد كلمة السيد المنسق تناول الكلمة **السيد عمر الناجي** مدير مركز الاستثمار بالناظور عبر فيها عن تشكراته الجزيلة **للسيد عميد الكلية المتعددة التخصصات والسيد منسق الإجازة المهنية** - الخبير في العقار والتعمير - مرحبا بطلبة هذه الإجازة لدى مركز الاستثمار بالناظور لإجراء تداريب نهاية الدراسة، وبعده شرع في عرض موضوع المداخلة والذي تمحور حول : " **المراكز الجهوية للاستثمارات**" حيث أوضح في بداية تدخله أن الإطار القانوني لهذه المراكز مستمدة من الرسالة الملكية الموجهة **للسيد الوزير الأول بتاريخ 09 يناير 2002** والتي تمحورت حول إنشاء شبكات خاصة بهذه المراكز .

الشباك الأول : خاص بخلق المقاولات.

الشباك الثاني : خاص بتشجيع الاستثمار.

ففيما يخص **الشباك الأول** فقد أوضح السيد المتدخل أن هذا الشباك يتعلق بخلق المقاولات التي يرغب المقاولين في إنشائها وذلك بملء مطبوع خاص يسلم من إدارة المركز ويحتوي على مجموعة من المعلومات الخاصة بالمقاولين ، مضيفا أن الهيكل التنظيمي لهذا الشباك يتكون من مجموعة من المصالح والمكاتب الإدارية تم إحداثها لتبسيط المسطرة على الراغبين في خلق المقاولات، حيث ساهم في تقليص مدة خلق المقاولات إلى ثلاثة أيام في الوقت الذي كانت تدوم ما بين عشرين يوما وشهرا.

أما بخصوص **الشباك الثاني** والخاص بتشجيع الاستثمار فقد أوضح السيد المتدخل أن هذا الشباك يقوم بدراسة طلبات حاملي المشاريع وبإعداد العقود الإدارية لعرضها على السيد والي الجهة الشرقية قصد المصادقة، ويتم دراسة هذه المشاريع في لجنة تسمى **اللجنة الجهوية للاستثمارات** ، وتختص بدراسة المشاريع التي تم تفويض اختصاصها للسادة ولاة الجهات بقرارات وزارية والتي لا تتجاوز 200 مليون درهم لتدعيم اللامركزية وتبسيط مسطرة خلق الاستثمارات . وعموما تبث هذه اللجنة بما يلي:

- ✚ شراء وكراء الأراضي ذات الصبغة الفلاحية.
- ✚ تسليم شواهد إدارية تنفي الصبغة الفلاحية لبعض العقارات موضوع الاستثمار .
- ✚ الإذن بالترخيص لتقسيم العقارات التابعة للأراضي الفلاحية .
- ✚ دراسة جميع المشاريع التي يتم إنجازها على الساحل وكذا المناطق ا لحساسة.

وبعد ذلك أبرز السيد المتدخل أن هذه المراكز تم إنشاؤها في إطار الإصلاحات العامة والاهتمام الذي يحظى به الاستثمار بالمغرب سواء الداخلي منه أو الخارجي . وكذا لتحسين مناخ الاستثمار في الجهة وخلق مشاريع استثمارية في وقت مناسب وخلق مقاولات صغيرة ومتوسطة وإعطاء رخص لطالبيها في آجال مناسبة، وتقوم هذه المكاتب أيضا بتقديم النصح وإرشاد المستثمرين بالإمكانيات الموجودة بالجهة أو المنطقة والتي تكون موضوع الاستثمار ولا يمكن الترخيص لطلبات الاستثمار إلا بعد إجراء الدراسة والتمحيص اللازمين، كما تقوم هذه المكاتب باستقبال المستثمرين قصد إخبارهم بجميع المستجدات التي قد تعرفها الجهة أو البلاد ككل. مستطردا القول أن هذه المراكز تسعى إلى حماية الاستثمارات المتواجدة بمجالها الترابي.

وفي الأخير أوضح السيد المتدخل أن لهذه المراكز دور كبير في خلق الاستثمارات وإنعاش الشغل حيث تقوم بدراسة الملفات التالية:

- ✚ الملفات المتعلقة بالصناعة.

- ✚ الملفات المتعلقة بالصناعة التقليدية.
- ✚ الملفات المتعلقة بالصناعة السياحية.
- ✚ الملفات المتعلقة بالصناعة الغذائية.
- ✚ الملفات المتعلقة بالسكن والمعادن.

وأضيف لها دراسة الاستثمار في التعليم الخصوصي منذ 2010 .
 وقبل فتح باب المناقشة تساءل السيد المنسق البيداكوجي للإجازة المهنية عن علاقة المركز الاستثمار بالناظور مع وكالة تنمية مرتشيكيا ، وأجابه السيد المتدخل أن وكالة مرتشيكيا مؤسسة عمومية أنشئت بمقتضى قانون 10/25 بتاريخ 19 يوليوز 2010 وأعطيت لها اختصاصات واسعة تتمحور حول انجاز سبعة (07) مشاريع كبرى وتقع كلها على الساحل المتوسطي وعلى مساحة تقدر بـ 400 هكتار، وقد عهد لها انجاز هذه المشاريع نظرا لكون المنطقة حساسة ومنطقة إستراتيجية كذلك. وهي وكالة تشبه إلى حد ما وكالة طنجة و أكادير و أبي رقراق . وستعمل وكالة مارتشيكيا على البحث عن مستثمرين أجانب وللإستثمار في هذه المنطقة.

وبعد ذلك فتح باب المناقشة للطلبة والتي تمحورت حول المواضيع التالية:
 ✚ دور هذه المكاتب في خلق الإستثمار وتحسين مناخه ومدى تأثيره في ظل الأزمة الاقتصادية وتأثيرها على المغرب بصفة عامة ومشروع مارتشيكيا بصفة خاصة.

✚ دور هذه المكاتب في خلق السكن الاجتماعي والاقتصادي ومدى تشجيعه على الإستثمار في هذه المشاريع ومدى تأثير الوضعية العقارية على الإستثمار بالمنطقة.

✚ هل مركز الإستثمار بالناظور ملحقة تابعة للمركز الجهوي للإستثمار أم انه مستقل عنه وتحت وصاية من؟

✚ مدى تحقيق هذه المراكز للأهداف المتوخاة ومساهمتها في إنعاش الإستثمار.

✚ الاختصاصات المخولة لولاية الجهات فيما يخص المصادقة على بعض المشاريع التي لا تتجاوز 200 مليون درهم. وهل يمكن اعتبارها ضربا للامركزية؟ وما هي طبيعة المشاريع التي يصادق عليها مركز الإستثمار بالناظور؟ وهل لهذه الإستثمارات دور في مجال إنعاش الشغل؟

✚ هل تدخل الوالي أو العامل يؤثر على اختصاص مدير مركز الإستثمار ؟ ومن يتولى دراسة انجاز المشاريع في مارتشيكيا ؟ وهل للمشاريع ذات المرجعية الأجنبية تأثير على الإستثمارات المحلية أو الوطنية؟

من يقوم بتسويق منتج مشروع مارتشيكا ما دامت هذه المراكز لا تدرس سوى المشاريع التي يتجاوز قيمتها 200 مليون درهم؟ وما هي المعوقات التقنية والملموسة التي تعيق الاستثمار بالإقليم؟

ما هي الطبيعة القانونية لبعض العقود التي يصادق عليها السادة ولاة الجهات وطبيعة المسؤولية التي يتحملها المدير الجهوي للاستثمار. وبعد هذه التدخلات تناول الكلمة السيد مدير مركز الاستثمار بالناظور من جديد في إطار الرد على مختلف التساؤلات حيث أوضح أن تحسين مناخ الاستثمار الذي تختص به المكاتب الجهوية للاستثمار هي التحفيز على تحسين الجودة والرفع من المنتوجات وتوفير التجهيزات الأساسية والأرضية المناسبة لحاملي المشاريع لتسهيل عملية الاستثمار وبالتالي تشجيعهم على خلق المقاولات وتوفير مناصب الشغل، مضيفاً أن تحسين مناخ الاستثمار يتطلب توفير البنيات التحتية الضرورية وتوفير مناطق ومجالات خاصة للصناعة حتى يتمكن المستثمرون من الإقبال بكثرة على الاستثمار وخير مثال على ذلك المنطقة الصناعية بسلوان إلى جانب الحظيرة الصناعية بنفس المدينة .

أما الأزمة الاقتصادية ومدى تأثيرها على منطقة مارتشيكا فقد ابرز السيد المتدخل أن هذه الأزمة كان لها تأثير كبير على مجال الاستثمار خاصة في ميدان السياحة حيث عرف السوق السياحي في المغرب تراجعاً كبيراً تجلّى في نقص عدد السياح الذين كانوا يقصدون المغرب للسياحة والتنزه. وكان من الممكن أن تعرف مناطق المغرب استثمارات ملحوظة لكن تأثير الأزمة الاقتصادية حالت دون تحقيق هذه الأهداف.

وفي ما يتعلق بموضوع السكن الاجتماعي، فقد أوضح السيد المتدخل أن مركز الاستثمار بالناظور كان له دور كبير في هذا المجال خاصة لما يتعلق الأمر بالاستثمار في العقارات التابعة للملك الخاص للدولة مثل مجموعة العمران التي استثمرت في مجال السكن بصفة عامة حيث تكلفت بتجهيز منطقة عمرانية جديدة بسلوان وأخرى بمختلف المدن المتواجدة بالإقليم ، وموضوع السكن الاجتماعي- يضيف السيد المتدخل - له نفس المسطرة مثل باقي المشاريع المقترحة في ميدان الاستثمار، ولكن قد يتم دراسة بعض الملفات في إطار لجنة الاستثناءات إذا كانت القطع الأرضية موضوع الاستثمار تتطلب إعادة التخصيص لهذه المناطق حسب التصميم الموجود. وعن الوضعية العقارية في إقليم الناظور فقد أوضح السيد المتدخل أنها تعرف عدة مشاكل تتجلى في كون مساحتها لا تتطابق مع مشروع الاستثمار ، أمام المؤسسات المالية أو لكونها غير محفظة أو لا تتوافر على مطلب التحفيظ وبالتالي لا يصلح أن يكون موضوع رهن يتقدم به طالب مشروع الاستثمار ، أما بالنسبة لتحفيظ

العقار في الإقليم فتبقى ضعيفة مقارنة مع باقي الأقاليم بالمملكة حيث تبلغ نسبته 26 % فقط من العقارات المحفوظة .

وفي ما يخص خلق ملحقة للمركز الجهوي للاستثمار بالناظور، فقد اخبر السيد المتدخل الطلبة الحاضرين انه لما تم خلق 16 مركزا جهويا تابعة للجهات الإدارية والترابية، فقد تم التنصيب في نفس الآن على خلق 04 ملحقات لهذه المكاتب ومنها ملحقة بمدينة الناظور نظرا لحمولة وثقل هذه المنطقة ودورها الكبير الذي تساهم به في النسيج الاقتصادي، مضيفا أن الملحقة كانت تقدم خدماتها وتمارس اختصاصاتها بشكل منتظم إلى أن تم تدشين المقر الجديد لها من طرف جلالة الملك، وأصبحت تتوفر على قانون خاص بها إذ أصبحت تدرس الملفات الاستثمارية التي لا يفوق رأسمالها **1.000.000.00 درهم** بالتنسيق مع والي الجهة الشرقية، وحقت 47% من الاستثمارات على الصعيد الجهوي خلال سنة 2009، لكنها سرعان ما انخفضت هذه النسبة خلال سنة 2010 ، حيث بلغت 25% فقط بسبب قوة المنافسة.

وفيما يتعلق بموضوع تحقيق المراكز الجهوية للاستثمار للنتائج المرجوة من عدمها فقد عبر السيد المدير عن ارتياحه الكبير للنتائج الطيبة التي حققتها هذه المراكز وبالدور الكبير الذي لعبته في تحريك دواليب الاقتصاد الوطني عامة والاقتصاد الجهوي والمحلي خاصة، حيث ساهمت في خلق العديد من المقاولات وشجعت على خلق جملة من الاستثمارات مما ساهم في إنعاش الشغل في المنطقة خاصة بالقطاع الخاص مضيفا أن عدد الشركات التي تم الترخيص لها ما بين سنة 2003 و 2009 وصلت إلى حوالي **1943** شركة، مستطردا القول انه رغم هذه النتائج الطيبة فهناك نواقص تعاني منها هذه المراكز خاصة فيما يتعلق الشباك الثاني.

وحول دور هذه المكاتب في حماية الاستثمار، فقد أوضح السيد المتدخل انه تم إحداث لجنة إقليمية يترأسها السيد عامل الإقليم وبحضور مديري المراكز تتدخل كل ما تتطلب منها الأمر ذلك لدى الإدارات المعنية كالماء الصالح للشرب والكهرباء ومديرية الضرائب ولدى جميع الإدارات موضوع الشكوى أو الطلب وذلك لحل هذه المشاكل وبالتالي تمكين المستثمرين من انجاز مشاريعهم التنموية في أحسن الظروف .

وفي ما يخص موضوع سقف استثمار 200 مليون درهم ومدى إمكانية تأثيره على سياسة اللامركزية التي تتهجها الدولة، فقد أبدى السيد المتدخل عدم موافقته على الرأي المذكور معتبرا أن هذا السقف الخاص بالاستثمارات عهد به إلى السادة ولاة الجهات وفقا لقانون الاستثمارات ودعما للامركزية، أما إذا تجاوز الاستثمار هذا السقف فسيصبح المشروع من اختصاص الدولة عن طريق اتفاقية بينها وبين المستثمر المعني، وتتكلف المكاتب الجهوية للاستثمارات بصياغة هذه الاتفاقيات قصد عرضها

على اللجنة الوطنية للاستثمارات وهي أمور تدفع نحو تعزيز اللامركزية وفي إطار الجهوية.

أما موضوع إحداث هذه المراكز الجهوية بمبادرة ملكية وليس من البرلمان أو الحكومة فقد أوضح السيد المتدخل أن نظر **جلالة الملك نصره الله** ، يستشرف المستقبل، حيث فكر في تبسيط المساطر لخلق المقاولات وتشجيع الاستثمار لإنعاش الشغل وتحريك دواليب الاقتصاد فجاءت هذه الرسالة الملكية لتمنح اختصاصات إضافية للسادة ولاة الجهات وبواسطة قرارات وزارية .

وفي ما يتعلق بموضوع الشباك الوحيد وعلاقته بالمستثمرين فقد أكد السيد مدير المركز أن هذا الشباك يقوم بدراسة الملفات المعروضة عليه بحضور جميع المصالح الخارجية ذات الصلة بالموضوع بعد قيام مكاتب الاستثمار بإعداد الملف التقني ليوم الاجتماع وتذكير هذه المصالح بمعرفة تاريخ وموضوع الاجتماع حتى تكون على علم بالموضوع لتناقشه وتبدي الرأي بشأنه بالقبول أو الرفض خلال اليوم المحدد.

وبخصوص مشروع مارتشيكيا فقد أبرز السيد المتدخل انه مشروع مهم وواعد في الإقليم وقد فتح أبوابه لجميع الشركات الوطنية قصد الاستثمار في أشغال التهيئة وإعداد الأرضية الملائمة لقيام انجازات أخرى. أما الشركات الأجنبية فستكون على موعد للاستثمار في مارتشيكيا مستقبلا نظرا للخصائص التي يعرفها المغرب في مجال التقنية بصفة عامة والتقنية البحرية بصفة خاصة ، مطمئنا جميع الطلبة الحاضرين بعدم التخوف من هذه الاستثمارات الأجنبية بالمنطقة لكون مركز الاستثمار بالناظور سبق له وان قام بجولة في بعض الدول الأوروبية قصد التسويق الترابي للجهة الشرقية التي لم تكن معروفة لدى المستثمرين سابقا بالشكل المطلوب . كما طمأن الحاضرين بان هذه الاستثمارات الأجنبية سيكون لها وقع ايجابي في مجال إنعاش الشغل وتوفير فرص الشغل بالمنطقة.

وحول موضوع المعينات التقنية التي يعرفها مركز الاستثمار بالناظور وكيفية التسويق للمشاريع الاستثمارية ببخيرة مارتشيكيا، فقد أوضح السيد المدير أن مبلغ الاستثمارات التي ستستثمر في هذه المنطقة ستصل إلى حوالي **46 مليار درهم** وسيكون ذلك بعمل تدريجي ، حيث تم الترخيص للشروع في عملية استثمار **اطاليون** من طرف وكالة مارتشيكيا ، الجهة الوحيدة المسؤولة عن الترخيص طبقا للقانون. أما دور مركز الاستثمار في هذا المجال فسيكون لاحقا من خلال البحث عن المستثمرين للاستثمار في هذه البحيرة، أما المعينات فتتجلى بالدرجة الأولى في نقص الموارد البشرية المختصة إذ يتوفر مركز الاستثمار بالناظور على **06 موظفين** لا يكفون للاستجابة لطلبات المستثمرين بالإضافة إلى كون المنطقة تعرف خصائصا ملحوظا في

المنتوج العقاري، هذا ناهيك عن بعض المشاريع التي تتطلب إجراء دراسة تقنية خاصة، على المركز إنجازها دون الرجوع إلى المستثمر.
وحوالي الساعة الخامسة مساء انتهى هذا اللقاء التواصلي المفتوح برسالة شكر وامتنان إلى السيد مدير مركز الاستثمار بالناظور وباخذ صورة تذكارية جماعية مع طلبة الإجازة المهنية --الخبير في العقار والتعمير--.

والسلام

الإمضاء :

مقرر الجلسة: عبد الصمد بلقائد

marocdroit.com