السعيد دفيلي
دكتور في القانون الخاص

تدبير الاستثمار الجهوي بالمغرب
بين النص القانوني والواقع العملي

- دراسة تحليلية مفصلة لكل المساطر المتعلقة بتدبير الاستثمار على الصعيد الجهوي؛
- التركيز على تنظيم وعمل اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار من منظور عملي بناء على ممارسة فعلية؛
- دراسة لكل القوانين والمراسيم والدوريات والمنشورات المنظمة لعملية الاستثمار انطلاقا من الرسالة الملكية في موضوع التدبير اللامتمركز للاستثمار؛
- تفصيل مقتضيات القانون رقم 47-18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وبإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار؛
- مواكبة التغييرات المحدثة بمقتضى القانون رقم 22-24 القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 47-18؛
- تبيان لمختلف أنظمة الدعم والامتيازات المنصوص عليها في القانون الإطار رقم 03-22 بمثابة ميثاق للاستثمار والنصوص القانونية اللاحقة.

تقديم:
الدكتور عز الدين بنستي

الطبعة الأولى 2026

الفهرس

مقدمة 1

مبحث تمهيدي: القوانين المشجعة للاستثمارات ما بين 1958 و1995 10

الباب الأول: الإطار القانوني للاستثمار على الصعيد الجهوي 35

الفصل الأول: مرتكزات التدبير اللامتمركز للاستثمار 37

المبحث الأول: الإطار القانوني المتعلق بالاستثمار الجهوي 38

المطلب الأول: تحفيز الاستثمار من خلال الرسالة الملكية في مجال الاستثمار 38

الفقرة الأولى: إحداث المراكز الجهوية للاستثمار 39

أولا: تنظيم المراكز الجهوية للاستثمار 40

أ- كيفية إنشاء المراكز الجهوية للاستثمار 41

ب- شباك خلق المقاولة ومؤازرة المستثمرين 44

ثانيا تحويل اللجن الوطنية إلى لجن جهوية 50

ب- اللجنة الوزارية المنظمة بواسطة المنشور رقم 180/4 50

الفقرة الثانية: الأدوار المنوطة بالسلطات الإقليمية في العملية الاستثمارية 51

أولا: بالنسبة للوالي 51

أ- التفويض المخول من أعضاء الحكومة 52

ب- التفويض المخول من قبل وزير الداخلية 52

ثانيا: بالنسبة للعامل 53

أ- التعاون والمشاركة 53

ب- الحرص على تسليم التراخيص 53

المطلب الثاني: الآليات المنظمة لعملية التدبير اللامتمركز للاستثمار 54

الفقرة الأولى: الإجراءات القانونية المتعلقة بإصلاح تدبير الاستثمار 54

أولا: المقتضيات القانونية المتعلقة بالتفويت 55

أ- الشروط المتعلقة بالاستثمار 55

ب- المسطرة المتبعة 56

ثانيا: المقتضيات القانونية المتعلقة بالكراء 57

أ- الشروط المتعلقة بالاستثمار 58
ب- المسطرة المتبعة 58
الفقرة الثانية: إحداث اللجنتين الجهويتين للاستثمار 59
أ- مشاريع الاستثمار التي تقل قيمتها الإجمالية عن 200 مليون درهم 59
ب- مشاريع الاستثمار التي تستوجب ابرام اتفاقية أو عقد استثمار مع الدولة 63
أ- الطلبات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية غير الفلاحية 64
ب- الرخص المسلمة من أجل إنجاز مشاريع استثمارية 65
المبحث الثاني: الاستثمار الجهوي وفق منظور جديد 72
المطلب الأول: إصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وفق القانون رقم 18-47 75
الفقرة الأولى: النظام القانوني الجديد للمركز الجهوي للاستثمار 75
أولا: المركز الجهوي للاستثمار كمؤسسة عمومية 76
أ- الشخصية الاعتبارية للمركز الجهوي للاستثمار 76
ب- الوصاية والمراقبة التي يخضع لها المركز الجهوي للاستثمار 77
ثانيا: أجهزة التسيير 79
الفقرة الثانية: مهام المركز الجهوي للاستثمار 83
أولا: المساهمة في تحفيز الاستثمار على مستوى الجهة 84
ثانيا: المواكبة الشاملة للمقاولات والمستثمرين 86
الفقرة الأولى: تنظيم اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار 92
أولا: تأليف اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار 92
ثانيا: كيفيات سير اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار 96
الفقرة الثانية: اختصاصات اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار 100
أولا: البت أو إبداء الرأي في الطلبات الخاصة بالملفات الاستثمارية 101
أ- دراسة الملفات الاستثمارية 101
ب- إبداء الرأي المطابق بخصوص التراخيص 103
ثانيا: إجراء التقييمات ومنح الاستثناءات للمشاريع الاستثمارية 108
أ- إجراء التقييمات 108
ب- منح الاستثناءات 109

الفصل الثاني: مجالات تدبير الاستثمار على الصعيد الجهوي.....113
المبحث الاول: نطاق عملية الاستثمار.....114
المطلب الاول: قطاعات التدبير اللامتمركز للاستثمار.....114
الفقرة الأولى: القطاعات المتعلقة باستثمارات غير فلاحية.....114
أولا: القطاعات ذات طبيعة تحويلية.....115
أ- القطاع الصناعي.....115
ب- قطاعا المناجم والمقالع.....117
ثانيا: القطاعات ذات طبيعة خدماتية.....124
الفقرة الثانية: القطاعات المتعلقة باستثمارات فلاحية.....132
أولا: المشاريع الاستثمارية المكراة في إطار طلبات العروض.....133
أ- الكراء بواسطة طلبات عروض جهوية.....136
ب- الكراء بواسطة طلبات عروض وطنية.....136
ثانيا: المشاريع الاستثمارية المكراة بالمراضاة في إطار الدورية عدد 2007/2.....138
المطلب الثاني: القيود الواردة على تعبئة العقار.....140
الفقرة الأولى: التحملات العقارية المنصبة على العقار.....140
أولا: التحملات العقارية المنصبة على العقار بفعل الأغيار.....141
أ- أنواع العقبات.....141
ب- مختلف التقييدات.....144
ثانيا: التحملات العقارية المنصبة على العقار حسب التخصيص.....146
أ- العقار مخصص لفائدة إحدى الإدارات العمومية.....146
ب- تواجد العقارات في مناطق خاصة.....147
الفقرة الثانية: التحملات التي تثقل العقار بفعل مقتضى قانوني.....150
أولا: داخل المجال الحضري.....150
أ- مشروع مرسوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....150
ب- مقتضيات تصميم التهيئة.....151
ثانيا: داخل المجال القروي.....152
أ- العقار مطالب به في إطار ظهير 2 مارس 1973.....152

ب- شروط استغلال العقار في أماكن خاصة.....154
المبحث الثاني: الهيئات الفاعلة في تنمية الاستثمار.....157
المطلب الأول: دور الهيئات العمومية في تنمية الاستثمار.....157
الفقرة الأولى: دور الدولة (الملك الخاص) في تدبير الاستثمار.....158
أولا: دور الإدارة المركزية في تدبير الاستثمار.....158
أ- دور الإخبار والتوجيه والتتبع.....159
ب- دور المراقبة.....160
ثانيا: دور المصالح الخارجية في تدبير الاستثمار.....161
أ- دور المديرية الجهوية في تدبير الاستثمار.....162
ب- دور مندوبية أملاك الدولة في تدبير الاستثمار.....164
الفقرة الثانية: دور الهيئات الإدارية في تدبير الاستثمار.....166
أولا: الإدارات ذات طابع عمومي.....167
أ- الهيئات العمومية ذات طابع إداري.....167
ب- الهيئات العمومية ذات طابع مالي.....172
ثانيا: السلطات الإقليمية.....177
أ- السلطات الإدارية.....177
ب- الهيئات المنتخبة.....181
المطلب الثاني: دور الهيئات ذات طابع خاص في تنمية الاستثمار.....188
الفقرة الأولى: الهيئات ذات طابع مالي.....188
أولا: الهيئات ذات طابع عمومي.....189
أ- الهيئات ذات بعد استراتيجي للنهوض بالاستثمار.....189
ب- الهيئات ذات الدعم المباشر للمشاريع الاستثمارية.....193
ثانيا: الهيئات ذات طابع خصوصي.....196
الفقرة الثانية: الهيئات ذات طابع تنظيمي.....203
أولا: الهيئات ذات طابع قانوني.....203
ثانيا: الهيئات ذات طابع تقني.....207
الباب الثاني: الواقع العملي للتدبير اللامتمركز للاستثمار.....215

الفصل الأول: تدبير الملفات الاستثمارية على الصعيد الجهوي..... 217
المبحث الأول: كيفية تدبير ملف استثماري 218
المطلب الأول: الوثائق المكونة للملف الاستثماري 218
الفقرة الأولى: الوثائق ذات طابع إداري 219
أولا: الوثائق المتعلقة بالمستثمر 219
ثانيا: الوثائق المتعلقة بالمشروع الاستثماري 225
الفقرة الثانية: الوثائق ذات طابع تقني..... 231
أولا: التصاميم المتعلقة بالمشروع..... 232
ثانيا: البطاقة التقنية..... 234
المطلب الثاني: الشروط المرتبطة بإنجاز المشروع الاستثماري..... 235
الفقرة الأولى: الشروط الشكلية المرتبطة بإنجاز المشروع الاستثماري..... 235
أولا: الشروط الشكلية قبل إنجاز المشروع الاستثماري 235
أ- التصاميم الواجب إنجازها من قبل المستثمر 235
ب- الرخص الواجب إنجازها من قبل المستثمر..... 239
ثانيا: الشروط الشكلية بعد إنجاز المشروع الاستثماري 248
أ - رخصة السكن أو شهادة المطابقة 248
ب- رخص استثنائية متعلقة ببعض المشاريع الاستثمارية..... 250
الفقرة الثانية: الشروط الموضوعية المرتبطة بإنجاز المشروع الاستثماري..... 256
أولا: الشروط الموضوعية قبل إنجاز المشروع الاستثماري 256
أ- إنجاز المشروع وفق دفتر الكلف والشروط الخاصة 256
ب- صرف المبلغ الاجمالي للاستثمار المصرح به 257
ثانيا: الشروط الموضوعية بعد إنجاز المشروع الاستثماري..... 258
أ- تشغيل اليد العاملة المصرح بها 258
ب- الشروع في تشغيل المشروع 259
المبحث الثاني: طرق تعبئة عقارات الدولة في ملف استثماري..... 260
المطلب الأول: تعبئة عقارات الدولة في إطار التفويت أو الكراء 261
الفقرة الأولى: كيفية دراسة ملف استثماري..... 261

أولا: دراسة الملف الاستثماري قبل انعقاد اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار.....261
أ- إيداع المشروع الاستثماري لدى المركز الجهوي للاستثمار.....262
ب- دراسة المشروع الاستثماري من قبل الإدارات المختصة.....262
ثانيا: انعقاد اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار.....263
أ- في حالة رفض الطلب.....265
ب- في حالة قبول الطلب.....265
الفقرة الثانية: المسطرة المتبعة في حالة الموافقة على المشروع الاستثماري.....267
أولا: المسطرة المتبعة إلى حين الأداء.....267
أ- إعداد الوثائق اللازمة.....267
ب- التوقيع على الوثائق من قبل الوالي.....272
ثانيا: المسطرة المتبعة بعد الأداء.....275
أ- بالنسبة للتفويت.....275
ب-بالنسبة للكراء.....289
المطلب الثاني: تعبئة عقارات الدولة في حالات خاصة.....293
الفقرة الأولى: إلحاق تغييرات بالمشروع الاستثماري.....293
أولا: بالنسبة للتفويت.....293
ثانيا: بالنسبة للكراء.....295
الفقرة الثانية: تفويت عقارات فلاحية لإنجاز مشاريع استثمارية فلاحية.....296
أولا: المسطرة المتبعة بشأن تفويت هذه العقارات.....297
أ- الشروط الواجب توفرها في العقار.....297
ب-المسطرة المتبعة.....298
ثانيا: التسهيلات والشروط المتعلقة بالإنجاز.....299
أ- التسهيلات الممنوحة للمستثمر.....299
ب- كيفية متابعة شروط الإنجاز.....300
الفصل الثاني: تقييم عملية التدبير اللامتمركز للاستثمار.....304
المبحث الأول: حصيلة التدبير اللامتمركز للاستثمار.....305
المطلب الأول: دور التدبير اللامتمركز للاستثمار في تحقيق التنمية.....306

الفقرة الأولى: المشاريع الاستثمارية المهيكلة بمنطقة الشرق 306
أولا: المشاريع ذات الطابع السياحي والصناعي 307
ثانيا: المشاريع ذات طابع استراتيجي 322
الفقرة الثانية: الحكامة في معالجة الملفات الاستثمارية 327
أولا: على مستوى المنظومة القانونية 328
أ- اللاتمركز كخيار لتدبير للاستثمار 328
ب- تحسين مناخ الاستثمار 329
ثانيا: على مستوى الأجهزة الإدارية 331
المطلب الثاني: الامتيازات الممنوحة للمستثمرين 338
الفقرة الأولى: الامتيازات الممنوحة من قبل اللجنة الوطنية للاستثمارات 338
أولا: الاتفاقيات المبرمة بين الدولة والمستثمرين 339
أ- اتفاقيات عامة 339
ب- اتفاقيات خاصة بالسكن الاجتماعي 341
ثانيا: الاستثناءات في مجال التعمير 342
أ- الاستثناءات المقررة بمقتضى دورية 4 مارس 2003 343
ب- الاستثناءات المقررة بمقتضى دورية 6 يوليوز 2010 344
الفقرة الثانية: الامتيازات الممنوحة بمقتضى القانون الإطار رقم 22-03 346
أولا: أنظمة دعم الاستثمار 348
ب- أنظمة دعم مختلفة 352
ثانيا: أنظمة الدعم الموازية 360
أ- التدابير الموازية للدعم 360
ب- الضمانات الممنوحة للمستثمرين 361
المبحث الثاني: واقع التدبير اللامتمركز للاستثمار 364
المطلب الأول: المعيقات التي تحد من تنمية الاستثمار الجهوي 365
الفقرة الأولى: المعيقات المتعلقة بالعقار 365
أولا: تعدد الأنظمة العقارية 365
أ- عقارات تنتمي للدولة 366

ب- الأملاك المنتمية للجماعات.....382
ثانيا: وثائق التعمير 386
أ- النصوص المنظمة لوثائق التعمير.....387
ب- التراخيص الواجب الحصول عليها 389
الفقرة الثانية: المعيقات المتعلقة بالإدارة.....391
أولا: المعيقات المرتبطة بالمردودية.....391
أ- ضعف الأداء الإداري.....391
ب- نقص في الأدوار التي يقوم بها المركز الجهوي للاستثمار 393
ثانيا: المعيقات المرتبطة بالحكامة.....397
أ- الحكامة المجالية.....397
ب- الحكامة في التمويل.....400
المطلب الثاني: النزاعات في ميدان الاستثمار 400
الفقرة الأولى: الطعون المقدمة ضد قرارات اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار 401
أولا: أمام والي الجهة.....401
ثانيا: أمام اللجنة الوزارية للطعون 402
الفقرة الثانية: دور القضاء في ميدان الاستثمار 404
أولا: تطهير العقار قبل تعبئته للاستثمار.....405
ثانيا: حماية القضاء لعملية الاستثمار.....406
خاتمة 409
الفهرس.....415

هذا المؤلف

يتناول بتفصيل كل المساطر المتعلقة بتدبير الاستثمار على الصعيد الجهوي من أجل تقريب المختص والمسؤول والمستثمر والقارئ على حد سواء من جميع المراحل التي تمر منها الملفات الاستثمارية المعروضة على أنظار اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، وذلك بعدم الاقتصار في التحليل على الجانب النظري فقط بل الغوص كذلك في التحليل من زاوية الممارس الذي عايش كل مرحلة بأدق تفاصيلها واطلع عن قرب عن كل صغيرة وكبيرة وعن التطورات التي لحقت بالعملية الاستثمارية.

كما يبين المؤلف كذلك كل القوانين المنظمة لعملية الاستثمار منذ بدايتها الخاصة بالتدبير اللامتمركز للاستثمار انطلاقا من الرسالة الملكية الموجهة إلى الوزير الأول بتاريخ 9 يناير 2002 في موضوع التدبير اللامتمركز للاستثمار مرورا بجل القوانين والمراسيم والدوريات والمنشورات الصادرة لاحقا إلى حين صدور القانون رقم 47-18 بتاريخ 13 فبراير 2019 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وبإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار كما تم تغييره وتتميمه بواسطة القانون رقم 22-24.

ولكن قبل هذا وذاك فقد تطرق المؤلف إلى الحقبة التاريخية التي سبقت هذا الانعطاف الإيجابي والمحمود في عملية تدبير الاستثمار إلى حين صدور الرسالة الملكية المشار إليها أعلاه من خلال القوانين المشجعة للاستثمار منذ سنة 1958.

ومن جانب آخر فإن هذا المؤلف تطرق أيضا إلى القانونيين الإطار الذي اعتمدهما المشرع المغربي بمثابة ميثاق للاستثمار بواسطة القانون رقم 18-95 والقانون رقم 03-22 الذي جاء لينسخ القانون الإطار القديم ويعلن عن فلسفة جديدة في تحفيز المستثمرين وجلب رؤوس الأموال الخاصة بالاعتماد على وسائل للدعم تأخذ بعين الاعتبار العدالة المجالية ومساعدة المقاولات الصغيرة والصغرى والمتوسطة وتغليب الجانب البيني والتكنولوجيا وتشغيل اليد العاملة وتشجيع الصادرات ومساعدة المقاولات المغربية العاملة بالخارج.

كما يستعرض المؤلف مجموعة من المشاريع الاستثمارية المهيكلة التي تم إنجازها بمنطقة الشرق تنفيذا للخطاب الملكي السامي الملقى بمدينة وجدة بتاريخ 18 مارس 2003، الذي شكل خارطة طريق لتنمية جهة الشرق.

ويختم المؤلف باستنتاجات تخص توصيات ومقترحات التي من شأنها أن ترفع من وثيرة تدبير الملفات الاستثمارية بالشكل الأمثل واستقطاب رأس المال الخاص من أجل تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية جهوية.

مكتبة دار السلام

الهاتف - الفاكس : 05 37 72 58 23
Site web : www.darassalam.ma
E-mail : contact@darassalam.ma

الثمن: 150 درهم

9 789920 440394