



دار المنظومة
DAR ALMANDUMAH
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	دور التجزئات العقارية في ضبط المجال العمرانى وتوفير السكن الاجتماعى بين النص القانونى وإكراهات الواقع
المصدر:	مجلة المتوسط للدراسات القانونية والقضائية
الناشر:	محمد بلحاج الفحصي
المؤلف الرئيسي:	المعروفى، عادل
المجلد/العدد:	4ع
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2017
الصفحات:	187 - 196
رقم MD:	840516
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	القوانين والتشريعات، قانون العقارات، التجزئات العقارية ، السكن الاجتماعى، التخطيط العمرانى، المغرب
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/840516

© 2021 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.
هذه المادة متاحة بناء على الإتفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة. يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الالكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

دور التجزئات العقارية في ضبط المجال العمراني وتوفير السكن الاجتماعي بين النص القانوني وإكراهات الواقع

عادل المعروي

باحث بسلك الدكتوراه

بكلية الحقوق طنجة

مقدمة

يعتبر حق السكن من الحقوق المعترف بها عالميا ويعد مرتكزا أساسيا لممارسة حق المواطنة، غير أنه نظرا للعجز الملحوظ في السكن، فإنه في بعض الأحيان يستحيل أن يتمتع به الجميع، لاسيما الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود التي تجد نفسها مضطرة للعيش في الأحياء الهامشية ودور الصفيح⁽¹⁾.

وفي إطار هذا الوضع المشوه الذي عرفه المجال العمراني في المغرب نتيجة الأزمة الخانقة التي عرفها قطاع الإسكان بسبب النمو الديمغرافي من جهة، والهجرة القروية نحو المدينة بحثا عن العمل من جهة ثانية، كان من اللازم الاهتمام بهذا القطاع والتدخل لإيجاد بعض السبل لوضع حد أو على الأقل للتخفيف من هذه الخروقات التي يعرفها المجال العمراني، وذلك من خلال تدخل المشرع لتنظيم التجزئات العقارية بمجموعة من الظهائر⁽²⁾، كان أولها ظهير 16 أبريل 1914.

(1) - عبد العزيز إدزني، السكن بالمغرب بين إرادة المشرع وإكراهات الواقع، المستجدات التشريعية في المادة

العقارية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، منشورات مجلة الحقوق العدد 8، سنة 2014، ص: 141

(2) - الظهير الشريف الصادر في 20 جمادى الأولى 1332هـ (16 أبريل 1914) المتعلق بتصنيف الأبنية والطرق

والتصاميم الموضوعة لهيئة المدن وتوسيع نطاقها. الجريدة الرسمية عدد 1332 بتاريخ 1914/4/24 ص: 174.

- الظهير الشريف الصادر في 20 صفر 1352هـ (14 يونيو 1933م) بشأن تجزئة الأراضي.

- الظهير الشريف الصادر في 20 محرم 1373هـ (3 شتنبر 1953م) بشأن تجزئة الأراضي وتقسيمها إلى قطع

صغيرة، الجريدة الرسمية عدد 2142 بتاريخ 5 ربيع الأول 1373هـ (13 يناير 1953م)، ص: 2098.

- الظهير الشريف رقم 14.60.63 الصادر في 30 ذو الحجة 1379هـ (25 يوليوز 1960) بشأن توسيع نطاق العقارات

القروية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380هـ (8 يوليوز 1960)، ص: 3682.

إلا أن القصور الذي أبان عنه تطبيق هذه الظواهر وخاصة ظهير 1960، وجد المشرع نفسه ما زال لم يحقق الهدف المنشود، فحاول النهوض مرة أخرى بهذا القطاع الذي يعتبر قطاعا حيويا من أجل تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وذلك بإصداره لقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات⁽¹⁾. وقد حدد المشرع من خلال هذا القانون وضع مجموعة من الضوابط المنظمة للتجزئات العقارية فيما يخص إحداثها، وذلك من خلال فرضه لمجموعة من الالتزامات على المجزئين، بما في ذلك ضرورة الحصول على إذن إداري مسبق لإحداث تجزئة عقارية، وإعداد ملف خاص بها، والقيام بالتجهيزات اللازمة⁽²⁾.

تشكل التجزئات العقارية في الواقع نقطة تحديد معالم المدن الجديدة، وذلك عن طريق تطبيق مشتملات التصميم العمراني المخطط من لدن الإدارة لكل منطقة على حدة⁽³⁾، فإن المشرع تدخل بمقتضى قانون 25.90 من أجل ضبط هذا المجال خاصة في ما يتعلق بإعادة هيكلة التجزئات غير القانونية وذلك بهدف توفير سكن لائق لمختلف شرائح المجتمع، إلا أن هذا القانون لم يسلم من بعض الإكراهات التي واجهته من أجل تحقيق هذا الهدف

المطلب الأول: دور التجزئات العقارية في ضبط المجال العمراني

إن الغاية التي توخاها المشرع من وراء إصدار قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية، هو التخفيف من أزمة السكن والقضاء على السكن العشوائي بالإضافة إلى

(1) - ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412هـ (17 يونيو 1992). بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4159، بتاريخ 14 محرم 1413هـ (15 يوليوز 1992)، ص: 880-887.

(2) - محمد مومن، شكلية عقد البيع الواقع في أقسام التجزئات العقارية وأهميتها في استقرار المعاملات، التجزئات العقارية والتعمير، أعمال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لبلدية المنارة جليز ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية ووحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش، مطبعة وليلي للطباعة والنشر، الطبعة الأولى 2001، ص: 86.

(3) - محمد بن أحمد أبو نبات، التجزئة العقارية، دراسة في حق السكن ودور السلطات المحلية، الوكالات الحضرية في متابعة عمليات البناء والتعمير والعقود المبرمة على التجزئات العقارية، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الرابعة 2005، ص: 50.

توفير السكن الاجتماعي، خصوصا إذا علمنا أن الحكومة المغربية عملت منذ سنة 2003 على دراسة برنامج خاص لمواجهة أحياء الصفيح بالمغرب والذي سمي ببرنامج "مدن بدون صفيح"⁽¹⁾.

وبما أن التجزئة العقارية تعتبر إطارا قانونيا تساهم في التخفيف من أزمة السكن تحت مراقبة الدولة، فإن القانون رقم 25.90 جاء من أجل ضمان النمو الحضري على كل المستويات، من خلال اعتماده سياسة وقائية تتمثل في تمكين الإدارة والسلطة العامة من وسائل التحرك الفعال لتفادي خلق تجزئات غير قانونية ومعاقبة المخالفين بصرامة، وفي نفس الوقت اعتماده سياسة ذات طابع علاجي تتمثل في الحرص على إعادة هيكلة هذه التجزئات التي أنشئت بشكل غير قانوني⁽²⁾.

مما لا شك فيه أن السكن العشوائي أو السكن غير القانوني يعتبر من عوائق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ببلادنا لما يخلفه هذا السكن من آثار سلبية على الحياة العامة المجتمعية كالإجرام بجميع أنواعه وما يترتب عنه من زعزعة الأمن الاجتماعي⁽³⁾.

ويهدف الحد من انتشار السكن غير اللائق، تم إلزام الجماعات المحلية بعدم منح رخص التجزئات إلا بعد التأكد من توفر المشاريع على تجهيزات الماء والصرف الصحي، وكذا البنية الفوقية الضرورية للعيش الكريم للسكان. أما في ما يخص التجزئات المنجزة بصفة غير قانونية، فقد تم اعتماد نظام إعادة الهيكلة المنصوص عليه في القانون رقم 25.90 لتدارك النقص المسجل بها⁽⁴⁾، بحيث عمد المشرع في هذا

(1) - عبد الحليم عد، دور التشريعات العقارية الخاصة في توفير السكن، مقال منشور في مجلة الحقوق، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار الثامن 2014، ص: 122.

(2) - إدريس الفاخوري، م س، ص: 20.

(3) - إدريس اجويلل، تخليق الحياة من خلال تفعيل دور الجهات المختصة في محاربة السكن غير اللائق، سلسلة الندوات والأيام الدراسية، م س، ص: 193.

(4) - مولاي عبد السلام شكري، قوانين ومؤسسات في خدمة الحق في السكن، سلسلة الندوات والأيام الدراسية، م س، ص: 36.

القانون إلى تخصيص الباب الثاني منه لإعادة هيكلة التجزئات غير القانونية وذلك من المادة 49 إلى المادة 57.

فبالرجوع إلى المادة 50 من هذا القانون نجد أن المشرع أعطى إمكانية للدولة والجماعات المحلية كلما تعلق الأمر بإعادة هيكلة تجزئات غير قانونية بأن تقوم بنزع ملكية الأراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقويم التي تقتضيها متطلبات الصحة والأمن والراحة العامة، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت⁽¹⁾. وبالتالي يتبين من خلال هذا المقتضى التشريعي أن المشرع حاول وضع آلية مهمة رهن إشارة الدولة والجماعات المحلية كلما تبين لها اللجوء إلى سلوك مسطرة نزع ملكية العقارات المجاورة للتجزئة غير المهيكلية من أجل إعادة توسيعها بشكل قانوني سليم كما تقتضي متطلبات الصحة والأمن والراحة العامة، إلا أن لجوء الدولة أو الجماعة المحلية إلى هذه المسطرة القانونية مقيد بضرورة توافر شرط المنفعة العامة والذي يتجلى أساساً في هذه الحالة في جعل التجزئة العقارية تستجيب للضوابط العمرانية المحددة قانوناً.

وقد حددت المادة 51 من نفس القانون كيفية المساهمة في إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية، وذلك عن طريق تحمل صاحب التجزئة نصف مصروفات الأشغال المتعلقة بإعادة الهيكلة، وتحمل مشتري البقع الأرضية التابعة للتجزئة النصف الآخر من المصروفات، وذلك طبقاً لمقتضيات المادة 52.

المطلب الثاني: دور التجزئات العقارية في توفير السكن وإكراهاتها

إن من أنجع الحلول لأزمة السكن، إنشاء تجزئات عقارية لتوفير البقع الأرضية اللازمة لسد الطلب ليس لغرض الإسكان فحسب بل لأغراض التجارة والصناعة والحرف⁽²⁾.

(1) - قانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254 بتاريخ 6 ماي 1982، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983، ص: 980.

(2) - محمد بن أحمد بونبات، العقار والتنمية، سلسلة آفاق القانون، عدد 13، سنة 2006، ص: 81.

وباعتبار التجزئات العقارية تشكل أحد الدعائم الأساسية لحل أزمة السكن بالمغرب، يطرح معه التساؤل حول مدى مساهمتها في توفير السكن الاجتماعي؟ وحول منجزات هذا السكن بالمغرب (الفقرة الأولى)، وما هي الإكراهات والصعوبات التي تعترض السياسة السكنية بالمغرب (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: دور التجزئات العقارية في توفير السكن الاجتماعي بالمغرب

قبل الحديث عن مدى مساهمة التجزئات العقارية في حل أزمة السكن وتوفير السكن الاجتماعي لابد من الإشارة إلى منجزات هذا السكن باعتباره ورشا كبيرا تسعى الدولة من خلاله توفير السكن للشرائح المتوسطة وضمان العيش الكريم للمواطن ومحاربة العجز السكني بالمدن المغربية.

فنظرا لانتشار ظاهرة السكن العشوائي وغير اللائق بالمغرب، اعتبر الملك محمد السادس محاربة السكن غير اللائق وتوفير السكن للمواطنين خاصة الأسر ذات الدخل المحدود، ضمن أولويات الدولة. وذلك بمناسبة خطابه السامي في 11 أكتوبر 2002 الذي جاء فيه: "... كما أننا لن نتمكن من صيانة كرامة المواطن إلا بتوفير السكن اللائق والتعجيل بتنفيذ البرنامج الوطني لمحاربة البناء العشوائي والقضاء على أحياء الصفيح.."⁽¹⁾.

وبعد الخطاب الملكي السامي أصبح السكن اللائق ركيزة أساسية ضمن الاندماج الحضري، وذلك من خلال توفير هذا السكن الذي يعتبر من ضمن الحقوق الأساسية للمواطن المغربي.

وفي هذا الصدد قامت الحكومة بوضع العديد من التحفيزات المصاحبة لإنجاز برامج السكن الاجتماعي عبر منح امتيازات جبائية مهمة تتمثل في الإعفاء الشامل من الضرائب والرسوم المستحقة سواء من الدولة أم الجماعات المحلية لفائدة المنعشين العقاريين الذين يلتزمون بإنجاز برامج للسكن الاجتماعي الذي لا تتعدى مساحته 100 متر مربع ولا تتجاوز قيمته 250 ألف درهم⁽²⁾.

(1) - مقتطف من الخطاب الذي ألقاه جلالة الملك محمد السادس في افتتاح السنة الأولى من الولاية التشريعية السابعة للبرلمان الرباط، الجمعة 11 أكتوبر 2002.

(2) - عبد الحليم عد، م س، ص: 123.

وقد كُرسَت سياسة السكن الاجتماعي كمكون أساسي ضمن الاندماج الحضري سنة 2002 وذلك بفضل عدة أوراوش تم فتحها، منها برنامج مدن بدون صفائح سنة 2004 الذي يهدف إلى القضاء على الأحياء الصفيحية حيث بلغت نسبة الإنجاز 69% سنة 2010 والإعلان على العديد من المدن بدون صفائح، أما المدن الأخرى فتتباين فيها نسبة تقدم الإنجاز⁽¹⁾.

وسيرا على نفس النهج عمدت وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة إلى وضع برنامج لمجموعة من المشاريع والأوراوش للفترة 2013-2016 والذي تمت المصادقة عليه من قبل المجلس الحكومي بتاريخ 15 أبريل 2012⁽²⁾.

ومن منجزات هذا البرنامج تقليص العجز السكني وذلك بالترخيص لإنجاز 70 ألف وحدة سكنية اجتماعية سنة 2012 وانطلاق الأشغال بـ 33 ألف وحدة منها، وإعادة إسكان 22870 أسرة في إطار برنامج مدن بدون صفائح حيث تم الإعلان عن 7 مدن بدون صفائح قبل متم 2012 و11 مدينة سنة 2013⁽³⁾.

وقد ذهب أحد الباحثين إلى القول أن برنامج مدن بدون صفائح يجري بشكل يبعث بالارتياح، إذ أبان على انخراط القطاعات ومساندة عدد من الهيئات من أجل متابعة الجهود وتفعيل الوسائل اللازمة لإنجاز كل العمليات التي من شأنها القضاء النهائي على السكن العشوائي بالمدن المغربية⁽⁴⁾.

يتضح مما سبق أن المغرب قد حقق مجموعة من النتائج والمنجزات المتوخاة من السكن الاجتماعي، حيث سعت الدولة إلى تقليص العجز السكني وكذا توفير

(1) - عبد الحليم عد، م س، ص: 123.

(2) - برنامج عمل وزارة السكن والتعمير وسياسة المدينة، 2013-2016.

(3) - في سنة 2012 أعلن عن مدينة أزموور، بوعرفة، القصر الكبير، وجدة، سيدي بنور وتركيست كمدن بدون صفائح، وفي سنة 2013 أعلن عن مدينة بني يخلف، سمارة، قلعة السراغنة، سطات، سيدي قاسم، سيدي سليمان، سوق السبت، طنجة، تطوان، توبست وواد الحيمر كمدن بدون صفائح.

(4) - أمينة آيت حسين، برنامج مدن بدون صفائح بالجماعة الحضرية لمراكش، أشغال الندوة العلمية الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية يومي 29 و30 أبريل 2011، المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش الطبعة الأولى 2011، ص: 488.

مساكن لائقة ملائمة للأسر ذات الدخل المحدود، والقضاء بشكل مطلق على السكن غير اللائق.

يمكن القول أن المغرب قد عرف تجربة رائدة في ميدان إنتاج السكن الاجتماعي ومحاربة السكن غير اللائق بكل تجلياته، يبدو ذلك عبر ما تحقق في مختلف المدن المغربية، من تحسين لظروف سكن كل شرائح المجتمع خاصة منهم ذوي الدخل المحدود وما يؤكد ذلك قرار الأمم المتحدة بمنح المملكة المغربية جائزة الشرف للإسكان سنة 2010، اعتبارا لمجهودات المغرب في محاربة السكن غير اللائق والاهتمام بالشأن الاجتماعي وكل شرائح المجتمع⁽¹⁾.

وفي الأخير يجب التأكيد على أن الاستثمار في مجال البناء والتجزئات العقارية يحقق مصلحة عامة متمثلة في توفير السكن اللائق والمنتظم لمختلف شرائح المجتمع، وكذا محاربة السكن العشوائي وضبط المجال العمراني للمدن، في مقابل ذلك تحقيق المصالح الخاصة للمستثمرين والمنعشين العقاريين في تحقيق أرباح من وراء عملية التجزئ.

الفقرة الثانية : الإكراهات والصعوبات التي تعترض السياسة السكنية بالمغرب

لعل أبرز الصعوبات التي تواجه السياسة السكنية بالمغرب، تتجلى بالأساس في الخصاص الحاصل في الاحتياطات العقارية، وكذا ظاهرة المضاربة التي هيمنت على السوق العقارية، ناهيك عن المشاكل المرتبطة بالنصوص القانونية.

لذلك سنحاول الوقوف عند هذه الإكراهات بشكل من التفصيل

أ- ضعف الاحتياطات العقارية

إذا كان المجال الحضري عرف توسعا ملفتا للنظر في السنوات الأخيرة، من حيث كثرة البناء في المدن وذلك بسبب الهجرة القروية نحو المدن بحثا عن العمل والاستقرار داخل الأوساط الحضرية⁽²⁾، فإن ذلك ترتب عنه حدوث خصاص في

(1) - تقرير الأمم المتحدة حول المدن سنة 2000-2010، دليل المشتري، منشورات وزارة السكنى والتعمير وسياسة التنمية، ص: 07.

(2) - محمد أحمد بونبات، العقار والتنمية، سلسلة آفاق القانون، عدد 13، سنة 2006، ص: 80.

الوعاء العقاري نتيجة الاستغلال العشوائي للأراضي المحيطة بالمدن دون التقييد بما هو مسطر في وثائق التعمير⁽¹⁾.

وهذا الخصاص الحاصل في الوعاء العقاري، وقف حاجزا في وجه السياسات السكنية التي تنتهجها الوزارة المعنية من أجل تنظيم المجال السكني داخل المدار الحضري، والحد من تفاقم ظاهرة البناء غير المنظم.

ب- المضاربة العقارية

يساهم المحتكرون والمضاربون العقاريون في تعقيد السياسة السكنية بالمغرب، وذلك بسعيهم المتواصل نحو تحقيق أكبر قدر من الأرباح، وذلك ناتج عن عدم تدخل الدولة لضبط السوق العقارية والتحكم فيها⁽²⁾.

وهذا ما أثر بشكل سلبي على تفعيل السياسة الهادفة إلى توفير سكن لائق يتلاءم وإمكانية المواطن ذو الدخل المحدود، وذلك نتيجة ارتفاع الأسعار في السوق العقارية، التي أصبحت تخضع لجشاعة الرأسماليين ورغباتهم في تحقيق الأرباح الطائلة دون أدنى جهد أو عناء⁽³⁾.

ج- المشاكل المرتبطة بالنصوص القانونية

لا أحد يجادل في أن الثغرات القانونية هي السبب الرئيسي في تعميق أزمة السكن، وإعاقة كل الجهود المبذولة في سبيل الحد من هذه الأزمة، وتكمن هذه الثغرات في المشاكل الناجمة عن نصوص قانون التعمير، وكذا نصوص قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية من جهة أخرى⁽⁴⁾.

(1) - محمد المحجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، مطبعة دار النشر المغربية، الطبعة الثانية 2011، ص: 152.

(2) - عبد الحق الصافي، بيع العقار في طور الإنجاز، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2010، ص: 30.

(3) - محمد المحجوبي، م س، ص: 154.

(4) - محمد المحجوبي، م س، ص: 162.

فبخصوص قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات نجده ينص في المادة الخامسة منه على أن طلب التجزئة لا يكون مقبولا إذا كانت الأرض المراد تجزئتها ليست محفظة، ولا بصدد التحفيظ، كما أن المجزئ ملزم بالإدلاء ضمن وثائق المشروع في حالة كون الأرض المراد تجزئتها في صدد التحفيظ، ما يفيد تقديمه لمطلب التحفيظ وانتهاء أجل التعرضات دون حصول أي تعرض⁽¹⁾. إذن فاشتراط المشروع ضرورة كون العقار المراد تجزئته محفظا أو في طور التحفيظ يثير إشكالا بخصوص إقصاء العقارات غير المحفظة من إمكانية إقامة تجزئات سكنية عليها حتى ولو همت مشاريع معالجة السكن العشوائي⁽²⁾.

وباعتبار نظام التحفيظ العقاري بالمغرب نظام اختياري⁽³⁾، الأمر الذي ساهم في إقصاء مجموعة من العقارات في المغرب من إشراكها في عملية التجزئ والمساهمة في إنتاج السكن الاجتماعي نظرا لانتشار العقار غير المحفظ في المغرب وقلة العقارات المحفظة.

(1) - المادة 5 من قانون 25.90.

(2) - عبد الحليم عد، م س، ص: 126.

(3) - ينص الفصل 6 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بمقتضى قانون 14.07 على "إن التحفيظ أمر اختياري غير أنه إذا قدم مطلباً للتحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقاً".

خاتمة

تساهم التجزئات العقارية في تحقيق مصلحتين، مصلحة عامة تتمثل في تنظيم المجال العمراني ومحاربة السكن غير اللائق، ومصلحة خاصة للمجزيين تتمثل في تحقيق الأرباح الطائلة من عملية التجزيء.

فالتجزئات العقارية تلعب دورا أساسيا في القضاء على السكن العشوائي، وذلك لأنها تكون تحت مراقبة الجهات الإدارية المختصة، ويتم إحداثها وفق شروط حددها المشرع.

ولا يخفى على أحد المجهودات التي تبذلها الدولة في سبيل محاربة السكن غير اللائق، ولعل أكبر دليل على ذلك هو تصنيف الأمم المتحدة للمغرب كثاني دولة من حيث تقليص أحياء الصفيح، كما منحه جائزة الشرف للإسكان سنة 2010.

إلا أنه رغم هذه المجهودات المبذولة من طرف الدولة في سبيل تحقيق أهدافها، لا تزال هناك مجموعة من العراقيل والتي ترجع أساسا إلى قصور النظام القانوني المنظم للتجزئات العقارية. وكذا الخصائص الحاصلة في الوعاء العقاري المحفوظ الذي يعرقل تعميم التجزئات العقارية في مختلف المدن المغربية وكثرة المتدخلين في المجال وتعدد المساطر.